

Operat Szacunkowy

z ustalenia wartości rynkowej prawa własności udziału 1/2 w nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym w trakcie budowy (niepełny stan surowy otwarty – fundamenty , ściany konstrukcyjne parteru i strop nad parterem) położonej w:

**obręb 0016 Różnowo
gmina Dywity**

powiat olsztyński
województwo warmińsko-mazurskie

KW nr OL10/00174158/5

(VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie)

działka nr 655/67 o pow. 0,1046 ha

**WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI UDZIAŁU 1/2
W NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ
wg stanu i cen na dzień 23-01-2025 r. :**

83 000 zł.

słownie złotych : osiemdziesiąt trzy tysiące 00/100

Wartość dla wymuszonej sprzedaży udz. 1/2 w KW nr OL10/00174158/5 : 64 300 zł.

Autor opracowania : Janusz Truskowski – rzeczoznawca majątkowy,
uprawnienia MGPIB nr 1781

- Olsztyn, 23 stycznia 2025 r. –

BIEGŁY SĄDOWY
ds. szacowania nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie

mgr inż. Janusz Truskowski



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Oznaczenie nieruchomości :	<p>obręb 0016 Różnowo gmina Dywity powiat: olsztyński Województwo: warmińsko – mazurskie</p> <p>Nr Księgi Wieczystej: OL10/00174158/5 <u>Działka nr 655/67 o pow. 1046 m2</u></p>
Rodzaj nieruchomości :	Nieruchomość gruntowa zabudowana
Cel wyceny :	Określenie wartości rynkowej prawa własności udziału w nieruchomości dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości :	<p>wg. stanu i cen na dzień 23-01-2025 r. : <u>udział 1/2 w KW nr OL10/00174158/5 :</u> <u>83 000 zł.</u></p>
Wartość dla wymuszonej sprzedaży udziału 1/2 w KW OL10/00174158/5 :	64 300 zł.
Data określenia wartości :	23-01-2025 r.
Data sporządzenia operatu :	23-01-2025 r.
Autor opracowania : Janusz Truskowski upr. MGPIB nr 1781	<p>BIEGŁY SĄDOWY ds. szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie</p> <p>mgr inż. Janusz Truskowski</p> 

SPIS TREŚCI:

WYCIĄG Z OPERATU str.2

I. DANE WYJŚCIOWE

A. Podstawy formalne wyceny str.4

1. Zleceniodawca wyceny

2. Przedmiot wyceny

3. Cel wyceny

4. Daty formalne

B. Podstawy prawne wyceny str.5

1. Podstawa prawna

C. Podstawy merytoryczne str.5

1. Materiały źródłowe

II. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

A. Stan prawny nieruchomości str.6

B. Oznaczenie w ewidencji gruntów str.7

C. Uwarunkowania planistyczne str.7

D. Opis techniczno – użytkowy str.7

III. SPOSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

A. Metoda szacowania Str. 9

B. Analiza rynku Str. 13

C. Określenie wartości rynkowej praw do nieruchomości Str.15

C.1-3. Określenie wartości nieruchomości

C.4. Określenie wartości nieruchomości do celów sprzedaży wymuszonej

D, Zestawienie wyników Str.21

E. Klauzule i ograniczenia Str.23

IV. ZAŁĄCZNIKI

— Tabela porównawcza szt. 1

— Informacja o działce szt.1

— Mapy szacowanego terenu

— Wydruk treści KW (z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW)

— Akt Notarialny – Umowa majątkowa małżeńska

— Krótki wypis z dokumentacji technicznej budynku

— O.C. Rzecznawcy Majątkowego



I. DANE WYJŚCIOWE

A. PODSTAWY FORMALNE WYCENY

1. Zleceniodawca wyceny:

Kancelaria Radcy Prawnego i Syndyka Marcin Gradowski ,
ul. Kopernika 12/3 , 10-511 Olsztyn .

2. Przedmiot wyceny:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym w początkowej fazie budowy (ściany parteru , strop nad parterem) - położona na terenie **obrębu 0016 Różnowo , gmina Dywity – działka nr ew.655/67 o pow. 1.046 m² (KW nr OL10/00174158/5)** , powiat olsztyński , woj. warmińsko-mazurskie.

3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej , wg. stanu na 23-01-2025r. , wg. cen na dzień 23-01-2025 r. – dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .

4. Data opracowania operatu : 23 stycznia 2025 r.

- **Data stanu nieruchomości: 23-01-2025 r. (stanu prawnego : 12-01-2025r.)**
- **Poziom cen: 23-01-2025 r.**



B. PODSTAWY PRAWNE WYCENY

1. Podstawa prawna wyceny.

- 1.1. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. z zm. (tekst jednolity : Dz.U.2023 poz. 344 z zm. , w tym. Dz.U. z 2024r. , poz.1145, 1222,1717,1881) .**
- 1.2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 08.09.2023r. , poz.1832 z zm.)**
- 1.3. Ustawa z dn. 28.02.2003 r. - Prawo upadłościowe (tekst jednolity : Dz.U. z 2022r. , poz. 1520 , z zm. , w tym Dz.U. z 2024r. poz.794,1222) .**
- 1.4. Ustawa z dn. 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jednolity : Dz.U. z 2022r. , poz. 1360 , z zm. , w tym Dz.U. z 2024r. poz.1061,1237) .**

C. PODSTAWY MERYTORYCZNE

1. Materiały źródłowe

- 1.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity oraz inne wytyczne planistyczne dla gminy Dywity .**
- 1.2. Dane z ewidencji gruntów gminy Dywity .**
- 1.3. Dane dotyczące rynku nieruchomości.**
 - *zbiór notowań cen rynkowych Wykonawcy,*
 - *dane na temat nieruchomości gruntowych niezabudowanych - zbywanych na terenie gminy Dywity – w 2024 r.*
- 1.4. Wyniki wywiadu terenowego przeprowadzonego dnia 23-01-2025 r.**
- 1.5. Cenniki budowlane , w tym Katalog Cen Jednostkowych Robót i Obiektów Inwestycyjnych BISTYP .**
- 1.6. Materiały udostępnione przez Zleceniodawcę .**
- 1.7. Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych .**



II. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

A. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie osobistego wglądu do n/w księgi wieczystej - dnia 12.01.2025 r.

(w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW) – stwierdzono :

Księga Wieczysta Nr OL10/00174158/5 <i>Typ KW : nieruchomość gruntowa</i>	
Dział I	Położenie : województwo warmińsko – mazurskie , powiat olsztyński , gmina Dywity , miejscowość Różnowo Numer działki : 655/67 , Obręb ewidencyjny : 0016 , Różnowo Sposób korzystania : BP – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy Budynek : brak wpisu Obszar : 0,1046 HA I-Sp : Nieodpłatne i ustanowione na czas nieoznaczony prawo przejścia i przejazdu przez działki : 655/115 , 655/54 , 655/117 i 655/118
Dział II	Właściciel : - udział ½ : Ewa Alicja Bałajewicz ** c. Janusza i Żanety - udział ½ : Wojciech Naumowicz s. Pawła i Reginy
Dział III	Nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez działki nr 655/117 , 655/115 , 655/118 , 655/54 na rzecz każdego z właścicieli dz. nr 655/68 Wpis służebności przesyłu ... - na rzecz Energa-Operator SA z s. w Gdańsku. Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z udziału ½ części nieruchomości należący do Wojciecha Naumowicza – na rzecz Santander Bank Polska SA z s. w Warszawie i Nowa Elektro Sp. z o.o. z s. w Sadach . (*)
Dział IV	Hipoteka umowna 70.000,00zł. ... - na rzecz GEO-TRADE Sp. z o.o. z s. w Warszawie. (*)

(*) Oszacowana w niniejszym Operacie wartość rynkowa nieruchomości uwzględnia stan nieruchomości „bez obciążeń” w dziale III i IV .

** obecnie Naumowicz

Stan prawny ujawniono na podstawie treści księgi wieczystej przy założeniu że jest on zgodny ze stanem faktycznym .



B. OZNACZENIE W EWIDENCJI GRUNTÓW

Szacowana nieruchomość jest nieruchomością gruntową nie zabudowaną, oznaczoną w ewidencji gruntów:

- ✓ województwo: warmińsko – mazurskie
- ✓ powiat: olsztyński
- ✓ jednostka ewidencyjna : Dywity
- ✓ Obręb: 0016 Różnowo

Nr dz. :	655/67
Pow. w ha	0,1046

Rodzaj użytków : Bp-520m2 , RIVa-526m2

C. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

Działka nr 655/67 jest objęta obowiązującym m.p.z.p. terenu zabudowy mieszkalno – usługowej w obrębie geod. Różnowo w rozwidleniu dróg powiatowych nr 1430N i nr 1453N (Dz. Urz. Wojew. Warm.-Maz. z dnia 29.12.2009r. nr 199 , poz. 2796) – i oznaczona jako „**14MN**” – **tereny projektowanej zabudowy mieszkalnej** .

Szacowany teren posiada pośredni dostęp do drogi publicznej (działki nr 655/113 własność Gmina Dywity) poprzez służebność przejścia i przejazdu przez działki nr 655/115 , 655/54 , 655/117 i 655/118(służebność ujawniona w dziale I-Sp. szacowanej KW) .

D. OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Szacowana nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym w początkowej fazie budowy , położona jest w strefie pośredniej obrębu Różnowo , ok. 4,2km. od centrum wsi gminnej Dywity i ok. 280m. od trasy asfaltowej Różnowo - Barczewko .

dz. nr 655/67 , obręb 0016 Różnowo (gmina Dywity)



OWSKI
UL. NARWIŃSKA 12 8 M. S.
TEL. (TEL. 0048) 74-84-84
UPRAWNIENIA NR 1811



- Kw m 0410/0074458/5 -



Centrum Usług
JANUZZY
TRUSKOWSKI
ul. Adama 117
13-100 Trusków
tel. 1095 237 418
13 100 131
NIEZIA NR 1



-Kwota 210/00 174158/5-



Dostępność komunikacyjna : dość dobra

Bezpośrednie sąsiedztwo szacowanej nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa 1-rodzinna (nowa zabudowa) oraz tereny pod podobną zabudowę .

Lokalizację szczegółową nieruchomości (tzw. lokalizacja jako wartość inwestycyjna) w kontekście celu szacowania i pełnionej funkcji należy uznać za dość dobrą (na badanym terenie) .

Ukształtowanie terenu nieruchomości – teren dość płaski o niewielkim skłonie . Teren nie zagospodarowany , z niewielkimi nasadzeniami . Kształt działki dość regularny .

Stan zagospodarowania : średni .

Teren zabudowany początkową fazą BUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO , **wykonano** : roboty ziemne , fundamenty betonowe , posadzkę betonową na gruncie , ściany konstrukcyjne parteru z gazobetonu , strop żelbetowy nad parterem i schody betonowe na poddasze. Prace wykonano w sposób gospodarczy .

Na podstawie otrzymanego od współwłaściciela nieruchomości Projektu budowlanego szacowanego obiektu (Budynek mieszkalny jedn. „Dom w złoci (G2A)” f-my ARCHON z Myślenic , ustalono :

Pow. użytkowa szacowanego obiektu (docelowa):120,79m² + garaż 40,01m²+kotł.6,51m²

Pow. zabudowy budynku : 139,26m²

Docelowa Kubatura budynku : 815m³ .

Instalacje : w zasięgu eN , w-k , gaz .

Pole pow. szacowanego gruntu : dz. 655/67 = 1.046 m² .



Województwo : warmińsko-mazurskie

Powiat : olsztyński

Jednostka ewidencyjna : DYWITY

Nazwa obrębu : RÓŻNOWO

Numer obrębu : 0016

INFORMACJA O DZIAŁCE

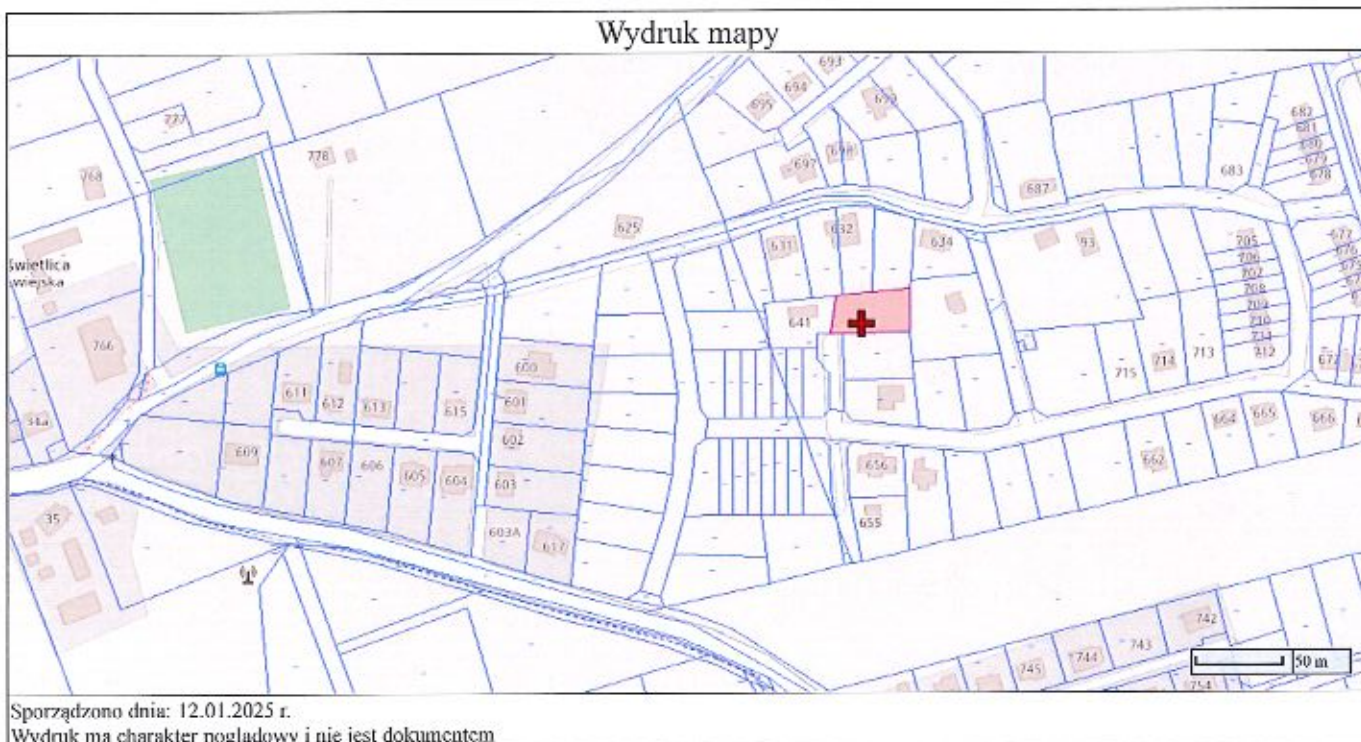
z dnia: 12-01-2025

Jednostka rejestrowa : G.1211

Grupa rejestrowa : 7

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności/władania	Udział
1	Osoba fizyczna	Własność	1/2
2	Osoba fizyczna	Własność	1/2

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
655/67		Oznaczenie	Pow.	0,1046
Id działki :		Bp	0,0520	
281404_2.0016.655/67		RIVa	0,0526	



- Rb2nowo dz. 655/67 -

