

Operat Szacunkowy

z ustalenia wartości rynkowej udziału 20/32 w prawie własności nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego oraz nieruchomości gruntowej częściowo zabudowanej segmentem gospodarczym położonej w:

Sławek 12 , obręb Tałty
gmina Mikołajki
lokal mieszkalny nr 2

powiat mrągowski , województwo warmińsko-mazurskie

KW nr OL1G/00027644/2

(IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Mrągowie)

oraz

działka nr 426/50 o pow. 32m2 zabudowana segmentem gospodarczym o pow. uż. 15,7m2 i działka nr 426/43 niezabudowana o pow. 284m2 (KW nr OL1M/00027750/8)

WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI UDZIAŁU 20/32 W NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ (KW NR OL1M/00027644/2) – LOKALU MIESZKALNEGO , wg stanu na 26-05-2023r. : 91 000 ZŁ.

Wartość udz.20/32 w KW nr OL1M/00027644/2 dla wymuszonej sprzedaży : 70 500 zł.

WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI UDZIAŁU 20/32 W NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ (częściowo zabudowanej) , wg stanu na 26-05-2023r. : 8 000 ZŁ.

Wartość udziału 20/32 w KW nr OL1M/00027750/8 dla wymuszonej sprzedaży : 6 200 zł.

Autor opracowania : Janusz Truskowski – rzeczoznawca majątkowy ,

uprawnienia MGPIB nr 1781

- Olsztyn, 20 czerwca 2023 r. –

BIEGŁY SĄDOWY
ds. szacowania nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie

mgr inż. Janusz Truskowski



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Oznaczenie nieruchomości :	Obręb Tałty , wieś Stawek Budynek nr 12 – lokal mieszkalny nr 2 powiat: mrągowski Województwo: warmińsko – mazurskie KW nr OL1M/00027644/2 Obręb Tałty , wieś Stawek Dz.426/50 o pow.32m2 zabudowana segmentem gosp. o p.u.15,7m2 i dz.426/43 ogrodnicza o pow.284m2 KW nr OL1M/00027750/8
Rodzaj nieruchomości :	Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny oraz nieruchomość gruntowa
Cel wyceny :	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości :	wg. stanu na 26-05-2023 r. i cen na dzień 20-06-2023 r. : udz.20/32 w KW OL1M/00027644/2 : 91 000 zł. udz.20/32 w KW OL1M/00027750/8 : 8 000 zł.
Wartość dla wymuszonej sprzedaży :	70 500 zł. / 6 200 zł.
Data określenia wartości :	20-06-2023 r.
Data sporządzenia operatu :	20-06-2023 r.
Autor opracowania : Janusz Truskowski upr. MGPIB nr 1781	BIEGŁY SĄDOWY ds. szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie mgr inż. Janusz Truskowski 

II. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

A. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie osobistego wglądu do księgi wieczystej KW nr OL1M/00027644/2 i OL1M/00027750/8 dnia 20.06.2023 r. (w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW) – stwierdzono :

Księga Wieczysta Nr OL1M/00027644/2 <i>Typ KW : lokal stanowiący odrębną nieruchomość</i>	
Dział I	Położenie : gmina Mikołajki , miejscowość Tałty Lokal : ulica : -- , nr budynku : -- , nr lokalu : 2 Przeznaczenie lokalu : lokal mieszkalny Opis lokalu : 4pokoje , kuchnia , łazienka , przedpokój i piwnica o pow. 17M2 Kondygnacja : -- Obszar : 94,5000 M2 Komentarz : w łamie 3 wpisano : obręb Tałty I-Sp : Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej , która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia , które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali : 11/100 (KW nr /00010714/)
Dział II	Właściciel : udział 16/32 : Sabina Julianna Piekarska c. Otto i Szarlotty udział 4/32 : Sabina Julianna Piekarska c. Otto i Szarlotty udział 3/32 : Krzysztof Piekarski s. Kazimierza i Sabiny udział 3/32 : Tomasz Piekarski s. Kazimierza i Sabiny udział 3/32 : Grzegorz Piekarski s. Kazimierza i Sabiny udział 3/32 : Magdalena Piekarska c. Kazimierza i Sabiny
Dział III	Brak wpisów
Dział IV	Hipoteka umowna zwykła 500,00 zł. z tytułu reszty ceny sprzedaży ... - na rzecz Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa Oddział Terenowy w Warszawie . (*)

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

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



LOKALIZACJA SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI i OBIEKTÓW PORÓWNAWCZYCH



Lokalizacja szacowanej nieruchomości

*Stawek 12
(gm. Mikolajki)*



brak instalacji) oraz działką nr 426/43 o pow. 284m² (działka stanowiąca ogródek , ogrodzona płotem z siatki stalowej) .

Boks gospodarczy położony jest ok. 70m. od lokalu mieszkalnego , a ogródek 120m.

Najbliższe sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz gospodarcza , tereny zieleni / rolne .

Wyposażenie w instalacje : ee, wod.-kan. , gaz , c.o. zdalczynne (z lokalnej kotłowni na 3 budynki) .

Lokalizację lokalu w kontekście celu szacowania i pełnionej funkcji należy uznać za dobrą (korzystną) .

2. Opis szacowanego lokalu mieszkalnego (oraz budynku)

Szacowany lokal mieszkalny położony jest w poziomie parteru budynku mieszkalnego wielo-rodzinnego , oddanego do użytkowania ok. 1985 r. w konstrukcji prefabrykowanej (po późniejszej termo-modernizacji) , 2-kondygnacyjnego z poddaszem użytkowym , całkowicie podpiwniczonego .

Powierzchnia użytkowa szacowanego lokalu mieszkalnego : 77,5 m² + piwnica 17m²

Przyjęta na podstawie KW

Układ funkcjonalny lokalu :

Lokal składa się z : przedpokoju , łazienki , WC , kuchni i 4 pokoi. Ponadto do lokalu przynależy balkon oraz komórka lokatorska o pow. 17m²

Walory funkcjonalne : dobre .

Wysokość pomieszczeń : 240 cm.



Charakterystyka konstrukcyjna budynku , szacowanego lokalu :

Ściany – z elementów pref. żelbet. , zewnętrzne z ociepleniem styropianem i pucem elew. ;

Stropy – żelbetowe pref. , nad poddaszem drewniany ;

Schody – żelbetowe z lastryko ;

Dach – 2-spadowy drewniany , z ociepleniem , kryty blachą trapezową , obróbki stalowe ;

Stolarka – w szacowanym lokalu okna PCV 2-szybowe , drzwi wewnętrzne drewniane z przeszkleniami , drzwi zewnętrzne wzmocnione;

Posadzki w szacowanym lokalu – w 2 pokojach – panele , w 2 pokojach – płytki PCV , w pozostałych pomieszczeniach - terakota ;

Okładziny wewnętrzne – tynki / malowanie / glazura na ścianach w strefie roboczej kuchni , WC i łazience ;

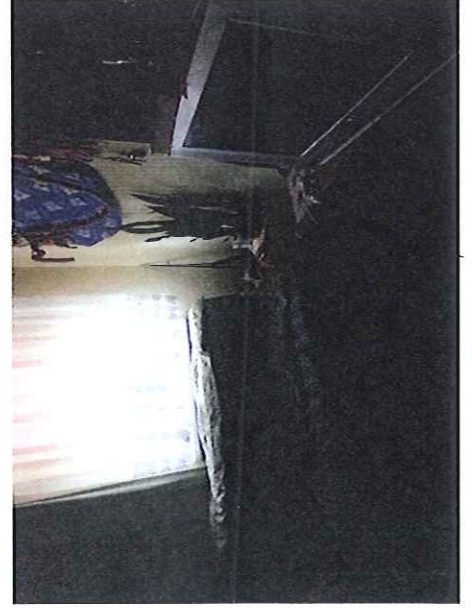
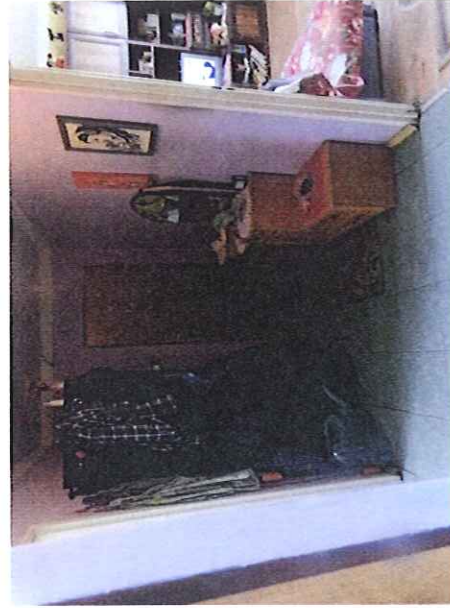
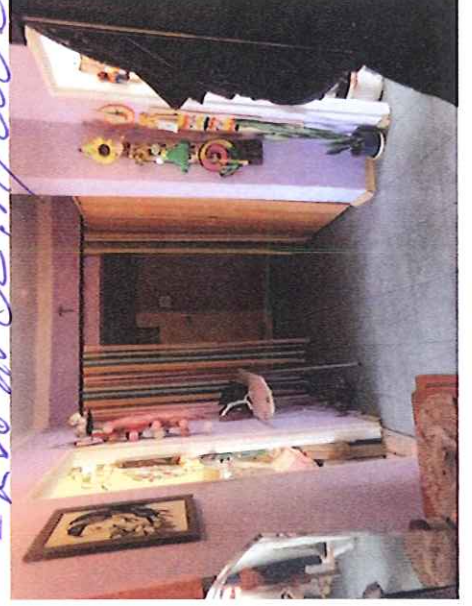
Trwałe zabudowy – brak.

Wyposażenie w instalacje : *inst. elektr. , wod. – kan. , gaz , ogrzewanie c.o. zdalczynne (grzejniki typowe żeberkowe) , wentylacja grawitacyjna.*

Stan techniczny i standard lokalu *wg. stanu na dzień wyceny :*

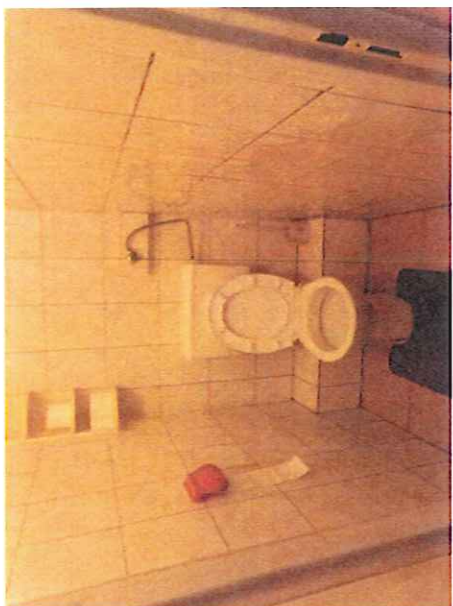
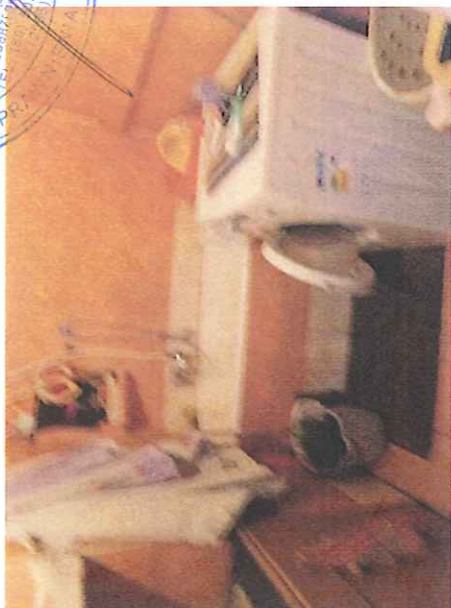
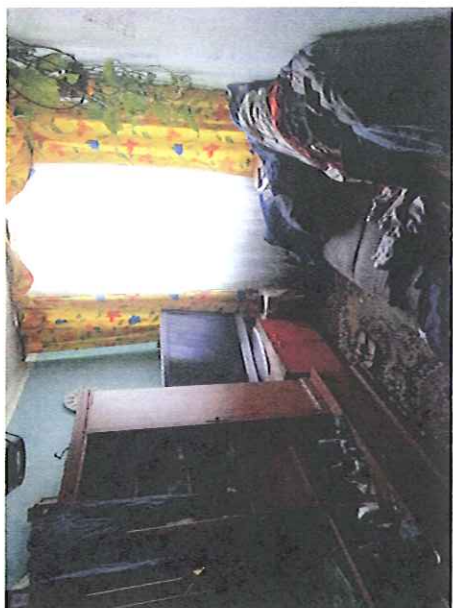
Stan i standard wykończenia lokalu : średni .





- KW nr 0214/0002764/2 -

WCA MAŁKOWY
NUSZ
KOWSKI
10-444 OLSTYN
UL. KOŁCZYSTA 13 D.M. 9
TEL. 0874-85...
NR 1311



-Kw m 0214/0027644/2-

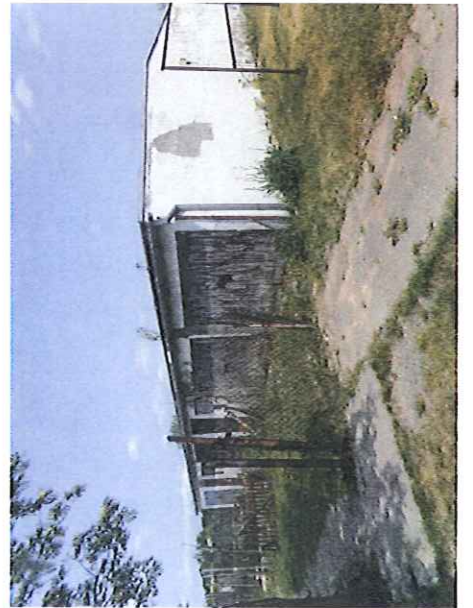
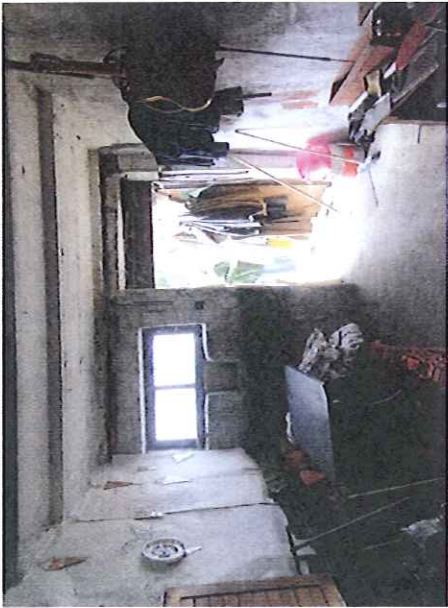


-Kwota 1000/002764/2
Budynki Stawek w 12 -





-KW m 0114/00027750/8 - dz. nr 426/43 -



KW m 0114/000 27 750/8

← de. 426/50 drog. Tarty
wies' Stawek -

