

Operat Szacunkowy

z ustalenia wartości rynkowej udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego oraz udziałów w nieruchomościach gruntowych niezabudowanych - położonych w:

Gardyny 18 , obręb 0005 Gardyny ,

gmina Dąbrówno

lokal mieszkalny nr 2

powiat ostródzki , województwo warmińsko-mazurskie

KW nr EL10/00026400/5

(V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ostródzie

oraz

działka nr 149/2 o pow. 1640m² niezabudowana (KW nr EL10/00018038/7)

działka nr 13/4 o pow. 776m² niezabudowana (KW nr EL10/00018019/8)

**WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI
UDZIAŁU 1/2 W NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ (KW
NR EL10/00026400/5) – LOKALU MIESZKALNEGO :**

40 790 ZŁ.

Wartość udz. 1/2 w KW nr EL10/00026400/5 dla wymuszonej sprzedaży : 31 600 zł.

**WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI UDZIAŁU 1/6
W NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ
W KW nr EL10/00018019/8 : 1 290 ZŁ.**

Wartość udziału 1/6 w KW nr EL10/00018019/8 dla wymuszonej sprzedaży : 1 000 zł.

**WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI UDZIAŁU 1/18
W NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ
W KW nr EL10/00018038/7 : 1 820 ZŁ.**

Wartość udziału 1/18 w KW nr EL10/00018038/7 dla wymuszonej sprzedaży : 1 410 zł.

Łącznie : 43.900 zł.

Autor opracowania : Janusz Truskowski – rzeczoznawca majątkowy ,


uprawnienia MGPIB nr 1781

- Olsztyn, 11 września 2024 r. -



mgr inż. Janusz Truskowski

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Oznaczenie nieruchomości :	<p>Obręb 0005 Gardyny , wieś Gardyny Budynek nr 18 – lokal mieszkalny nr 2 powiat: ostródzki Województwo: warmińsko – mazurskie KW nr EL10/00026400/5</p> <p>Obręb 0005 Gardyny , wieś Gardyny Dz.149/2 o pow.1640m2 niezabudowana KW nr EL10/00018038/7</p> <p>Obręb 0005 Gardyny , wieś Gardyny Dz.13/4 o pow.776m2 niezabudowana KW nr EL10/00018019/8</p>
Rodzaj nieruchomości :	Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny oraz udziały w nieruchomościach gruntowych
Cel wyceny :	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości :	<p>wg. stanu na 06-09-2024 r. i cen na dzień 11-09-2024 r. :</p> <p>udz.1/2 w KW EL10/00026400/5 : 40 790 zł.</p> <p>udz.1/18 w KW EL10/00018038/7 : 1 820 zł.</p> <p>udz.1/6 w KW EL10/00018019/8 : 1 290 zł.</p>
Wartość dla wymuszonej sprzedaży :	31 600 zł. / 1 410 zł. / 1 000 zł.
Data określenia wartości :	11-09-2024 r.
Data sporządzenia operatu :	11-09-2024 r.
Autor opracowania : Janusz Truskowski upr. MGPIB nr 1781	 <p>BIEGŁY SĄDOWY szacowania nieruchomości w postępowaniu upadłościowym w Olsztynie mgr Inż. Janusz Truskowski</p>

Gardyny 18 m.2 (gmina Dąbrówno)

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. Wytyczne planistyczne str.7

C. Opis techniczno – użytkowy str.8

III. SPOSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

A. Metoda szacowania Str. 11

B. Analiza rynku Str. 14

C. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lok. Str.17

- C.1. Określenie wartości nieruchomości do celów sprzedaży wymuszonej

IV. SPOSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

A. Metoda szacowania Str. 22

B. Analiza rynku Str. 25

C. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości grunt. Str.28

- C.1. Określenie wartości nieruchomości do celów sprzedaży wymuszonej

V. Zestawienie wyników Str.31

ZAŁĄCZNIKI :

- Tabela porównawcza szt.2
- Wydruk treści KW (z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW) szt.3
- Akt Not. zakupu
- Mapy terenu
- O.C. Rzeczoznawcy 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 udział 1/2 w nieruchomości lokalowej (**lokal mieszkalny nr 2**) - położonej na terenie **obrębu Gardyny, wieś Gardyny nr 18**, KW nr EL10/00026400/5, gmina Dąbrówno, powiat ostródzki, woj. warmińsko-mazurskie oraz udział 1/18 w nieruchomości gruntowej niezabudowanej KW nr EL10/00018038/7 (dz. nr 149/2 o pow. 1640m²) i udział 1/6 w nieruchomości gruntowej niezabudowanej KW nr EL10/00018019/8 (dz. nr 13/4 o pow. 776m²).

3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego i udziałów w nieruchomościach gruntowych niezabudowanych, wg. stanu na 06-09-2023r., wg. cen na dzień 11 września 2024 r. – dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym.

4. Data opracowania operatu: 11 września 2024 r.

- Data stanu nieruchomości: 06-09-2024 r. (stanu prawnego : 05-09-2024r.)
- Poziom cen: 11 września 2024 r.



Gardyny 18 m.2 (gmina Dąbrówno)

powiat ostródzki, woj. warmińsko-mazurskie

strona 4

B. PODSTAWY PRAWNE WYCEN

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.)
- 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)
- 1.3. Ustawa z dn. 28.02.2003 r. - Prawo upadłościowe (tekst jednolity : Dz.U.
z 2022r. , poz. 1520 , z zm.) .
- 1.4. Ustawa z dn. 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jednolity : Dz.U. z 2022r. ,
poz. 1360 , z zm.) .

C. PODSTAWY MERYTORYCZNE

1. Materiały źródłowe

- 1.1. *Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gm. Dąbrówno
oraz inne wytyczne planistyczne dla gminy Dąbrówno .*
- 1.2. *Dane z ewidencji gruntów i budynków gminy Dąbrówno .*
- 1.3. *Dane dotyczące rynku nieruchomości.*
 - *zbiór notowań cen rynkowych Wykonawcy,*
 - *dane na temat nieruchomości lokalowych oraz gruntowych -
zbywanych na terenie powiatu ostródzkiego (strefy wiejskie) – w
09.2023-2024 r.*
- 1.4. *Wyniki wywiadu terenowego przeprowadzonego dnia 06-09-2024 r.*
- 1.5. *Materiały udostępnione przez Zleceniodawcę .*
- 1.6. *Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych .*



II. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

A. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie osobistego wglądu do księgi wieczystej KW nr EL10/00026400/5 ,
EL10/00018038/7 , EL10/0018019/8 dnia 05.09.2024 r. (w Podsystemie Dostępu do
Centralnej Bazy Danych KW) -- stwierdzono :

Księga Wieczysta Nr EL10/00026400/5 <i>Typ KW : lokal stanowiący odrębną nieruchomość</i>	
Dział I	Położenie : gmina Dąbrówno , miejscowość Gardyny Lokal : ulica : -- , nr budynku : -- , nr lokalu : 2 Przeznaczenie lokalu : lokal mieszkalny Opis lokalu : 2pokoje , kuchnia , łazienka i korytarz Kondygnacja : 1,0 Obszar : 43,6000 M2 I-Sp : Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej , która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia , które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali : 215/1000 (KW nr /00018028/)
Dział II	Właściciel : udział 1/2 : Karolina Stępień c. Jarosława i Małgorzaty udział 1/2 : Kamil Pokojński s. Krzysztofa i Joanny
Dział III	Brak wpisów
Dział IV	Wpisy Hipoteki przymusowych (szczegółowo w wypisie – załączniki) ()

Księga Wieczysta Nr EL10/00018038/7 <i>Typ KW : nieruchomość gruntowa</i>	
Dział I	Wojew. warmińsko – mazurskie , powiat ostródzki , gmina Dąbrówno , miejsc.Gardyny Działka nr 149/2 obręb 0005 , Gardyny Sposób korzystania : B – tereny mieszkaniowe Obszar : 0,1640 HA I-Sp : brak wpisów
Dział II	Właściciele : , udział 1/18 : Kamil Pokojński s.Krzysztofa i Joanny
Dział III	Brak wpisów
Dział IV	Hipoteka : brak wpisów



Gardyny 18 m.2 (gmina Dąbrówno)

Księga Wieczysta Nr EL10/00018019/8	
<i>Typ KW : nieruchomość gruntowa</i>	
Dział I	Wojew. warmińsko – mazurskie , powiat ostródzki , gmina Dąbrówno , miejsc.Gardyny
	Działka nr 13/4 obręb 0005 , Gardyny
	Sposób korzystania : R – grunty orne
	Obszar : 0,0776 HA
	I-Sp : brak wpisów
Dział II	Właściciele : udział 1/6 : Kamil Pokojski s.Krzyszatofa i Joanny
Dział III	Brak wpisów
Dział IV	Hipoteka . brak wpisów

(*) Oszacowana w niniejszym Operacie wartość rynkowa nieruchomości uwzględnia stan nieruchomości „bez obciążeń” w dziale IV .
Stan prawny ujawniono na podstawie treści ksiąg wieczystych przy założeniu że jest on zgodny ze stanem faktycznym .

B. WYTYCZNE PLANISTYCZNE

Na szacowany teren brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .

Wg. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówno (Uchwała nr LXVI/404/23 Rady Gminy Dąbrówno z dnia 11-09-2023r.) – szacowany teren posiada następujące funkcje :

- dz. 13/5 i 149/2 : tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej ,
- dz. 13/4 : teren rolniczej prze3strzeni produkcyjnej .

Szacowane działki mają bezpośredni dostęp do drogi publicznej (dz. 31/4 i 11) .



Gardyny 18 m.2 (gmina Dąbrówno)

C. OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

1. Lokalizacja nieruchomości

Szacowany lokal mieszkalny oraz nieruchomości gruntowe – położone są na terenie wsi Gardyny w obrębie Gardyny (gmina Dąbrówno) , bezpośrednio przy lokalnej trasie asfaltowej , naprzeciwko lokalnego Kościoła , ok. 700 m. od lokalnej trasy Rączki – Dąbrówno , ok. 13,5km. od wsi gminnej Dąbrówno , ok. 75m. od brzegu niewielkiego jeziora Gardejki połączonego Marózka z jeziorem Lubień .

GARDYNY – wieś w powiecie ostródzkim , gminie Dąbrówno , leżąca nad jeziorem Gardejki (o pow. 22ha , głębokości 7m. , długość linii brzegowej 2,14 km.) , wymieniana w dokumentach już w roku 1328 jako dobra rycerskie , znajduje się tu grodzisko krzyżackie , we wsi mieszka 187 osób i mieszczą się 2 kościoły : rzymskokatolicki i ewangelicki .

Nieruchomość KW nr EL1O/00018038/7 niezabudowana oznaczona jest działką nr 149/2 o pow. 1640m² i stanowi niezagospodarowany teren , pod potencjonalną zabudowę , infrastruktura techniczna : brak , stan zagospodarowania : średni .

Nieruchomość KW nr EL1O/00018019/8 niezabudowana oznaczona jest działką nr 13/4 o pow. 776m² i stanowi niezagospodarowany teren pod potencjalny ogródek przydomowy , infrastruktura techniczna : brak , stan zagospodarowania : średni .

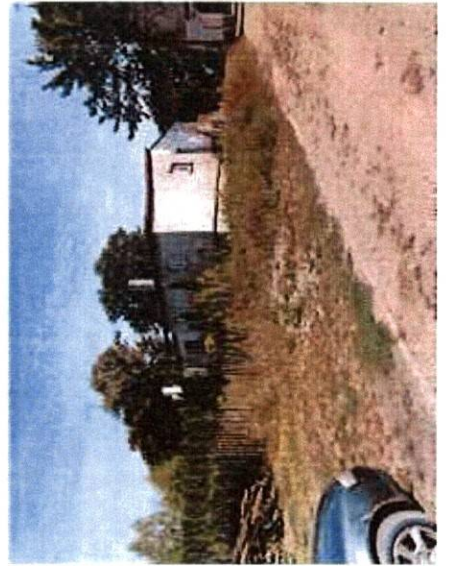
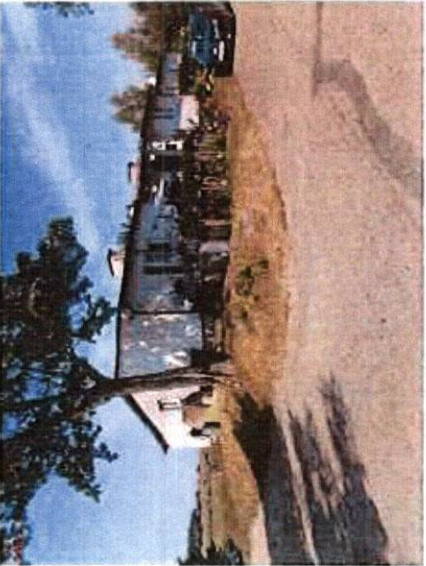
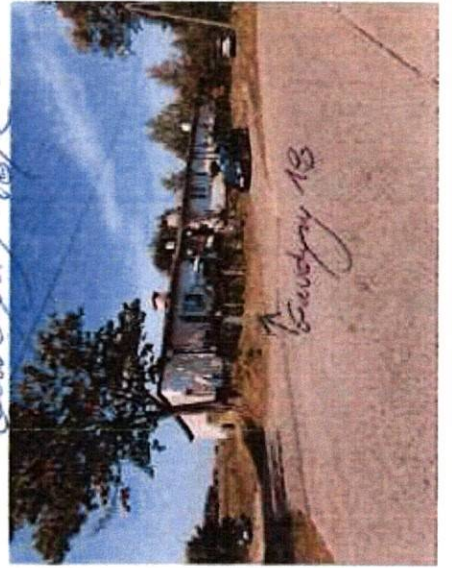
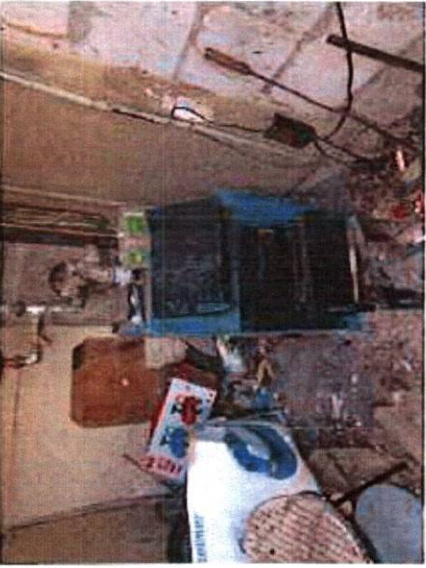
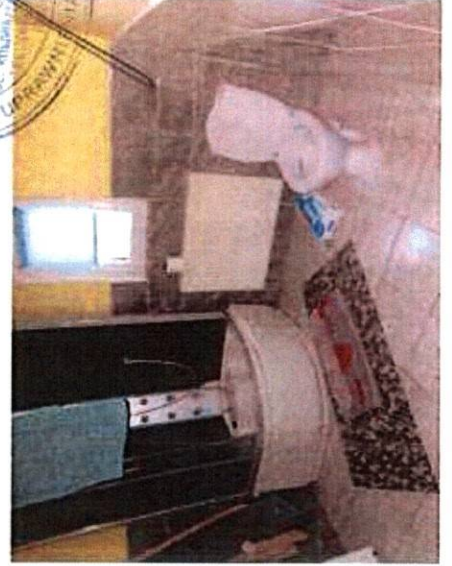
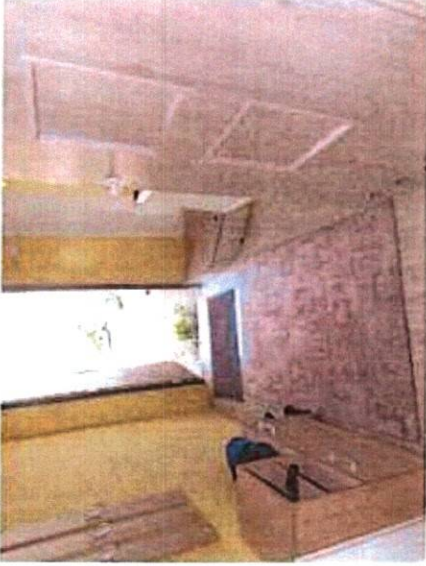
Najbliższe sąsiedztwo stanowi kościół , zabudowa mieszkaniowa kilkurodzinna oraz gospodarcza , tereny zieleni / rolne , jezioro .

Wyposażenie w instalacje dla budynku mieszkalnego : t , eN , wodociąg , szambo lokalne .

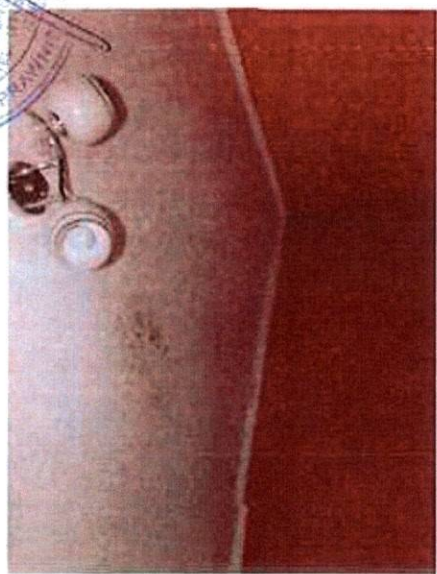
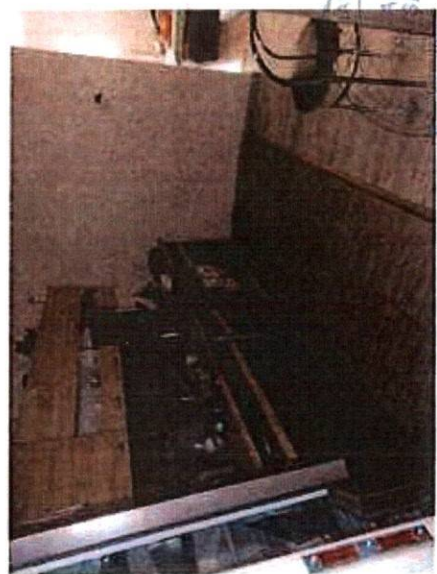
Lokalizację lokalu w kontekście celu szacowania i pełnionej funkcji należy uznać za dość dobrą .



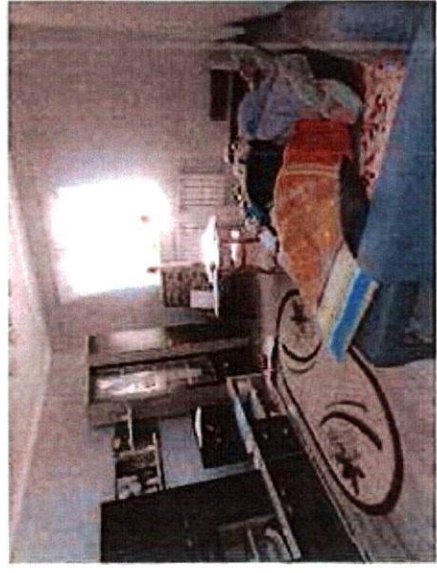
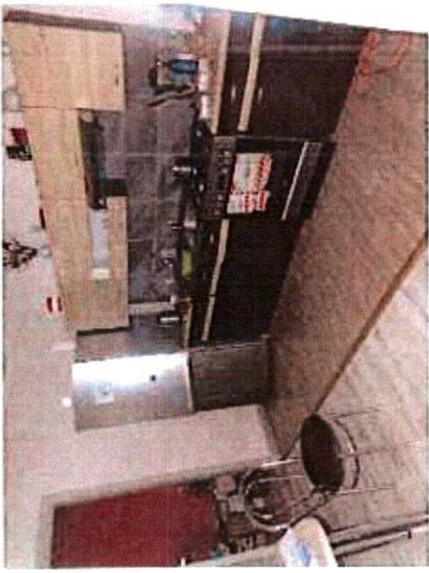
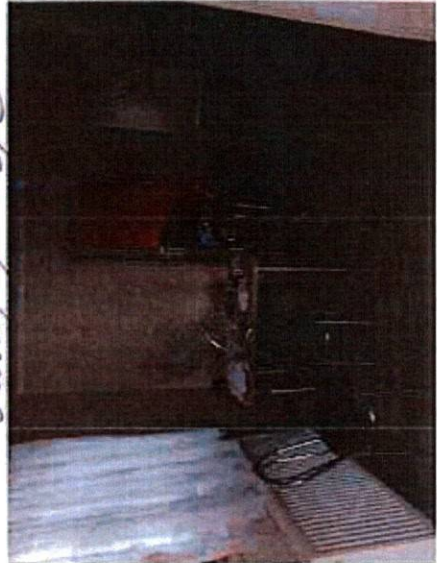
Gardyny 18 m.2 (gmina Dąbrówno)



WYKONANIE PRAC
ANUSZKOWSKI
URZĘDNIK
1961



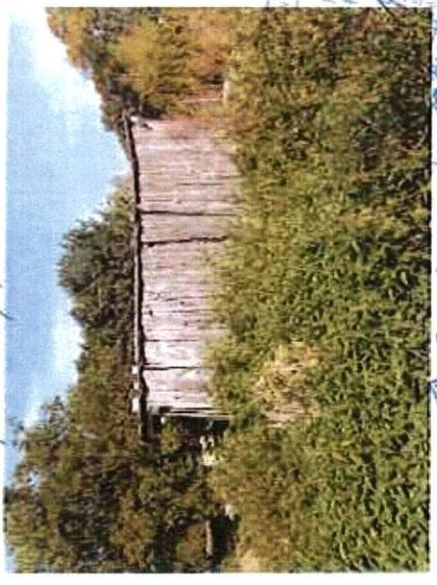
- GARDYNY 18/2 -



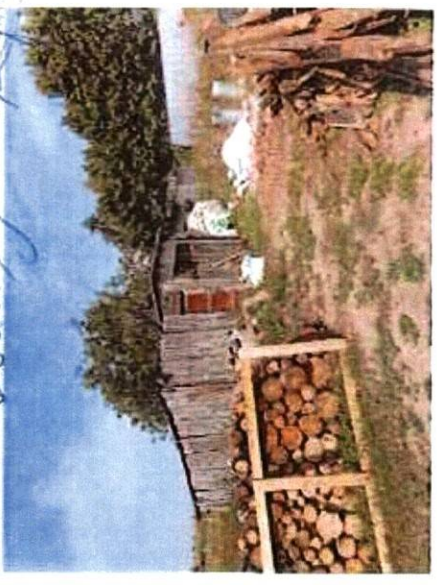
ANULACJA WYKRYWY
KOSZYŃSKI
1937.11.10



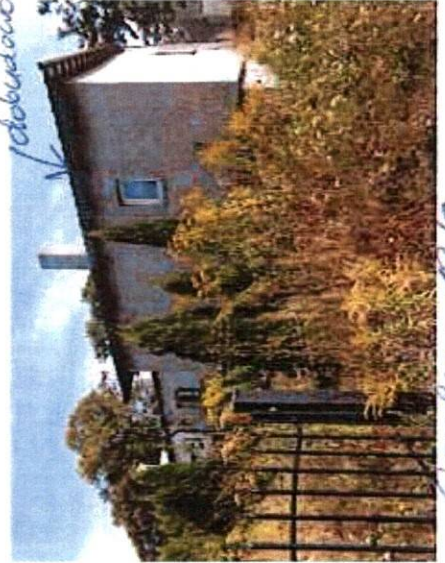
↑ de 13/4



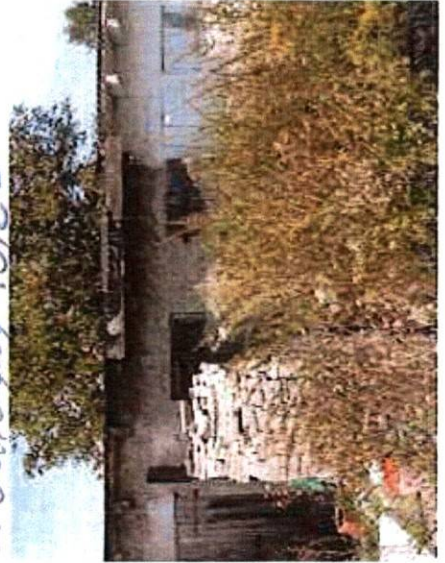
↑ Gardyny de 13/4



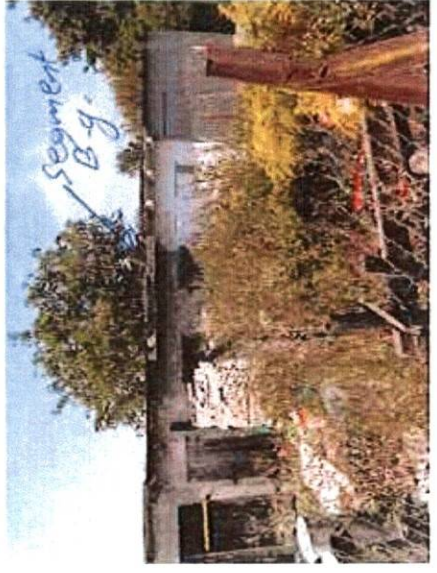
↓ dobudowa



↓ dobudowa



↓ Gardyny 13/2



Segment B-g.



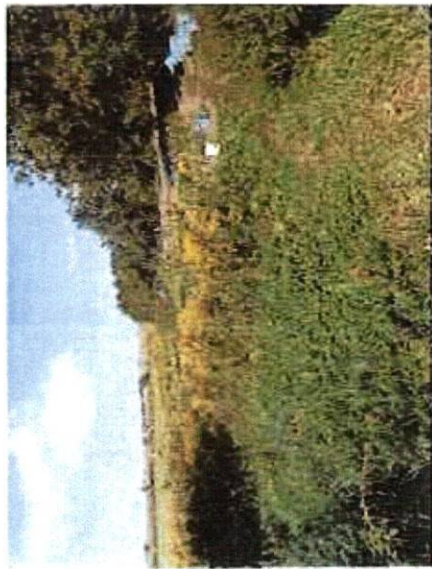
-Gardyny 13/2



← de. 149/2
↓ ↓



de. 149/2



de. 13/4



Charakterystyka konstrukcyjna budynku , szacowanego lokalu :

Ściany – murowane z cegły z obudową płytami , zewnętrzne z ociepleniem styropianem i obrzutka cem. ;

Stropodach – 1-spadowy , pokryty blachą trapezową ;

Schody – wejściowe betonowe ;

Stolarka – w szacowanym lokalu okna PCV , drzwi drewniane ;

Posadzki w szacowanym lokalu – panele , w strefie roboczej kuchni - terakota / w dobudówce : terakota w łazience i korytarzu , w kotłowni – posadzka betonowa ;

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

Trwałe zabudowy – stała zabudowa kuchni z osprzętem .

Wyposażenie w instalacje : *inst. elektr. , wod. – kan.(do lokalnego szamba) , ogrzewanie c.o. lokalne (z pieca na paliwo stałe) .*

Stan i standard wykończenia lokalu : dość dobry .

Elementy dodatkowe : dobre : , w tym :

- dobudowa o pow. użytkowej 18,1m² ,
- segment w budynku gospodarczym murowanym ,
- udział 215/1000 w działce nr 13/5 o pow. 1688m² .

