

BTP BIURO TECHNICZNO-PRAWNE ZESPÓŁ ANALIZ EKONOMICZNO - DORADCZYCH

10 - 062 Olsztyn, ul. Jagiellończyka 31, tel./ fax. (89) 534-96-92, www.btp.olsztyn.pl

Wykonujemy usługi w zakresie :

- doradztwo w zakresie rynku nieruchomości,
- wyceny przedsiębiorstw,
- wycena nieruchomości, maszyn,
- urządzeń technologicznych,
- kosztorysowanie,
- opracowywanie business planów oraz
- programów naprawczych itp.
- obrót nieruchomościami
- prace geodezyjne

Sygn. Akt OL10/GUp-s/39/2022

Nr rej. 43/2023

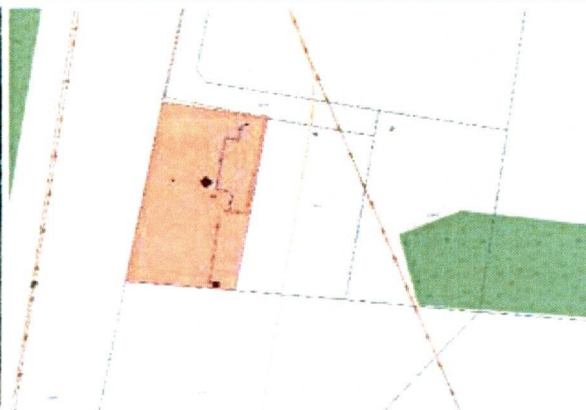
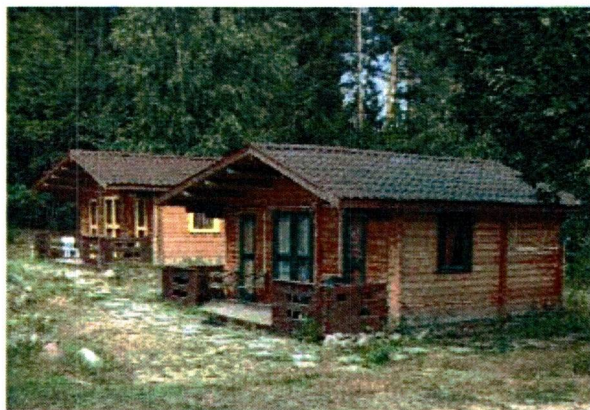
OPERAT SZACUNKOWY

udziału $\frac{1}{2}$ w nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 130/17 o powierzchni 2957 m² położonej w miejscowości Wymój, gmina Stawiguda, powiat olsztyński, województwo warmińsko - mazurskie zabudowanej trzema domkami letniskowymi o konstrukcji drewnianej oraz budynkiem wczasowym o konstrukcji drewnianej.

Nieruchomość posiada urzędzoną w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie księgę wieczystą nr OL10/00136857/7.

Właściciel udziału $\frac{1}{2}$ w nieruchomości: P. Bartosz Prokopowicz.

Wartość określona wg stanu nieruchomości z dnia 07.02.2023 roku oraz cen z dnia 20.02.2023 roku.



**WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU $\frac{1}{2}$ W NIERUCHOMOŚCI
ZABUDOWANEJ TRZEMA BUDYNKAMI LETNISKOWYMI I BUDYNKIEM
WCZASOWYM O KONSTRUKCJI DREWNIANEJ : 316 000 zł**
Słownie: trzysta szesnaście tysięcy złotych.

Autorzy opracowania:

mgr inż. Adam Turczyński

mgr inż. Bogdan Milewski

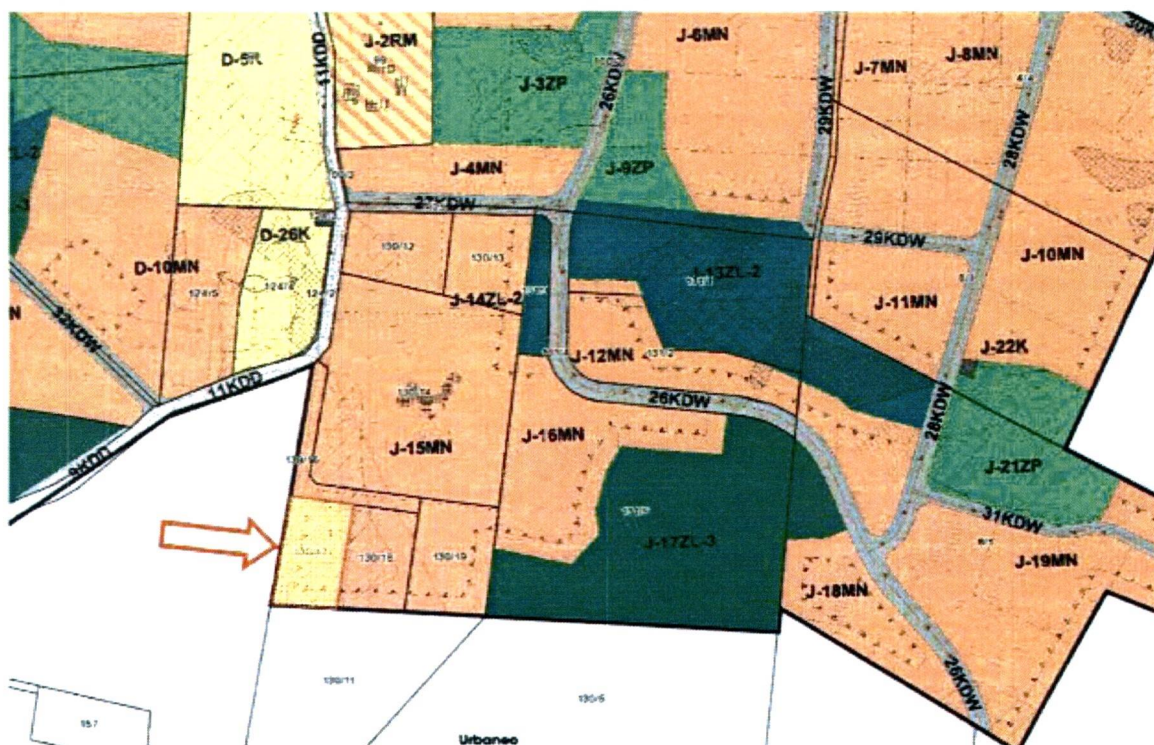


Olsztyn, 20.02.2023 r.

Mapa ewidencyjna



3. Określenie przeznaczenia nieruchomości.



Fragment załącznika do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Nieruchomość położona jest na obszarze, dla którego sporządzono obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Stawiguda i części Obrębu Wymój. Nr uchwały XVI/127/8 uchwalony dnia 16.10.2008 r. Zgodnie z zapisami planu, wyceniana działka nr 130/17 położona jest na obszarze opisanym jako J-15MN zabudowa jednorodzinna.

Na środkową część działki Starostwo Powiatowe w Olsztynie wydało decyzję Nr Sta/73/2015 z 16.07.2015 r. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z instalacjami wewnętrznymi i przyłączami: wody z istniejącej studni, kanalizacji sanitarnej do istniejącego bezodpływowego zbiornika na nieczystości, energii elektrycznej, budynku gospodarczego wraz z instalacjami i przyłączami zjazdu i ogrodzenia. Starostwo przyjęło zgłoszenie z dnia 15.10.2015 r. o zamiarze budowy trzech parterowych, wolnostojących budynków rekreacji indywidualnej o powierzchni do 35 m². Organ przyjął również zgłoszenie z dnia 9.05.2016 r. o zamiarze budowy dwóch altan ogrodowych na działce 130/17. Na dzień wizji nie rozpoczęto prac budowlanych budynku jednorodzinnego, gospodarczego oraz altan.

3. Lokalizacja i otoczenie nieruchomości

Nieruchomość położna jest na zachód od zwartej zabudowy miejscowości Stawiguda. Dojazd do wycenianej nieruchomości drogą gruntową. Nieruchomość graniczy z nieruchomościami niezabudowanymi i kompleksem leśnym. W dalszym sąsiedztwie znajduje się zabudowa siedliskowa, budynek pensjonatu oraz zabudowa przemysłowo – składowa. Lokalizację wycenianej nieruchomości określono jako średnią. Zaletą położenia jest sąsiedztwo terenów zalesionych. Wadą jest dojazd drogą gruntową ok. 1,7 km.

4. Charakterystyka techniczno – użytkowa nieruchomości.

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny stanowi działkę nr 130/17 o powierzchni 2957 m². Na dzień wizji działka była zabudowana trzema domkami letniskowymi oraz budynkiem wczasowym o konstrukcji drewnianej. Teren

nieruchomości jest nieogrodzony, o kształcie regularnym zbliżonym do prostokąta, dogodnym do celów zabudowy. Działka porośnięta trawą oraz pojedynczymi drzewami. Przy zachodniej granicy nieruchomości znajduje się niewielka skarpa. W północnej części działki położone są trzy domki letniskowe o konstrukcji drewnianej z dachem dwuspadowym wykończonym blachodachówką. Przy południowej granicy położony jest niepodpiwniczony, parterowy budynek wczasowy o konstrukcji drewnianej z dachem dwuspadowym z pokryciem z blachodachówki. Budynek ten nie jest ujawniony w ewidencji budynków, a na jego budowę nie uzyskano pozwolenia. Obiekt ten wyposażony jest w instalacje wodociągową, kanalizacyjną i energetyczną. Przyłącza do budynku również nie są ujawnione na mapie syt - wys.

5. Opis budynków położonych na działce nr 130/17 (domki typu Anastazja).



Na działce 130/17 przy jej północnej granicy znajduje się ujęcie wody oraz sieć elektroenergetyczna. Przy południowej granicy działki znajduje się zbiornik na nieczystości. Na dzień wizji nieczystości z domków letniskowych były odprowadzane na sąsiednią działkę 130/16.

Domki letniskowe wyposażone są w bojler elektryczny na ciepłą wodę oraz grzejnik elektryczny. Dach i podłoga domków są ocieplone. Ściany budynków są nieocieplone.

Budynek letniskowy nr 1 (zielona stolarka)



Budynek letniskowy nr 2 (stolarka żółta)



Budynek letniskowy nr 3 (stolarka czerwona)



Trzy domki letniskowe mają taki sam rozkład oraz wymiary. W skład domków wchodzi następujące pomieszczenia

- | | |
|---------------|---------------------|
| 1) Pokój duży | 15,1 m ² |
| 2) Pokój mały | 11,3 m ² |
| 3) Łazienka | 3,4 m ² |
| Razem | 29,8 m ² |

Taras przy domku o powierzchni 8,4 m².

Określenie stanu techniczno - użytkowego budynków.

Biorąc pod uwagę zużycie techniczne elementów budynków letniskowych i ich wiek stan techniczno - użytkowy określono jako dobry.

Na mapie syt – wys nie ujawniono budynków letniskowych, budynku wczasowego oraz przyłącza wodociągowego, kanalizacyjnego i elektrycznego.

9. Budynek wczasowy o konstrukcji drewnianej





Określenie powierzchni użytkowej budynku wczasowego położonego na odrębnej funkcjonalnej części nieruchomości o powierzchni 700 m².

Zestawienie pomieszczeń i powierzchni .

1) Sala główna	84,5 m ²
2) Kuchnia	7,41 m ²
3) Łazienka	3,3 m ²
4) Wc	2,6 m ²
5) Wc	2,1 m ²

6) Łazienka	3,0 m ²
Razem	102,9 m ²

Zgodnie z informacją uzyskaną w Wydziale Budownictwa Starostwa Powiatowego w Olsztynie na budynek nie uzyskano pozwolenia na budowę, nie przyjęto również zgłoszenia o zamiarze budowy. Zgodnie z oświadczeniem współwłaściciela budynek letniskowy wybudowany został bez uzyskania stosownych pozwoleń.

Na nieruchomości w jej południowej części położony jest budynek o konstrukcji drewnianej z wiatą użytkowany jako śmietnik. Obiekt ten nie jest ujawniony w ewidencji budynków. Na budowę tego obiektu nie uzyskano pozwolenia na budowę i nie przyjęto zgłoszenia o zamiarze budowy.



Istniejące i projektowane sieci uzbrojenia technicznego.

