

Operat Szacunkowy

z ustalenia wartości rynkowej prawa własności
nieruchomości lokalowej
– lokalu mieszkalnego
położonej w:

miasto Bartoszyce
ulica Kętrzyńska nr 9
lokal mieszkalny nr 4

województwo warmińsko-mazurskie

KW nr OL1Y/00025281/4

(V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bartoszycach)

**WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI
LOKALOWEJ – LOKALU MIESZKALNEGO**

o pow. użytkowej 46,92m² + piwnica 5,21m²
wg stanu na 03-07-2024 r. i cen na dzień 05-07-2024 r. :

178 000 zł.

słownie złotych : sto siedemdziesiąt osiem tysięcy 00/100

Wartość dla wymuszonej sprzedaży : 138 000 zł.

Autor opracowania : Janusz Truskowski – rzeczoznawca majątkowy ,
uprawnienia MGPI3 nr 1781

- Olsztyn, 5 lipca 2024 r. –



BIUREN SĄDOWY
ds. szacowania nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie

mgr inż. Janusz Truskowski

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Oznaczenie nieruchomości :	Miasto Bartoszyce ul. Kętrzyńska 9 – lokal mieszkalny nr 4 Województwo: warmińsko – mazurskie Nr Księgi Wieczystej: OL1Y/00025281/4
Rodzaj nieruchomości :	Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny
Cel wyceny :	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej :	wg. stanu na 03-07-2024 r. i cen na dzień 05-07-2024 r. : 178 000 zł.
Wartość dla wymuszonej sprzedaży :	138 000 zł.
Data określenia wartości :	05-07-2024 r.
Data sporządzenia operatu :	05-07-2024 r.
Autor opracowania : Janusz Truskowski upr. MGPIB nr 1781	 mgr inż. Janusz Truskowski

II. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

A. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie osobistego wglądu do księgi wieczystej KW nr OL1Y/00025281/4 dnia 04.07.2024 r. (w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW) – stwierdzono :

Księga Wieczysta Nr OL1Y/00025281/4 <i>Typ KW : lokal stanowiący odrębną nieruchomość</i>	
Dział I	Położenie : województwo warmińsko – mazurskie , miejscowość Bartoszyce Lokal : ulica Kętrzyńska 9 , nr lokalu 4 Przeznaczenie lokalu : lokal mieszkalny Opis lokalu : 2pokoje , kuchnia , łazienka , przedpokój oraz piwnica o pow. 5,21m2, Kondygnacja 2,0 Obszar : 52,1300 M2 I-Sp : Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej , która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia , które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali : 164/1.000 (KW nr OL1Y/00010486/3)
Dział II	Właściciel : Iwona Lewandowska c. Kazimierza i Teresy oraz Wojciech Lewandowski s. Józefa i Sabiny – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
Dział III	Roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową ... - na rzecz Gminy Miejskiej Bartoszyce . Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością - wszczęcie egzekucji z nieruchomości Z wniosku Aliny Abucewicz prowadzącej działalność gosp. pod nazwą PPHU STOL-WOOD ALINA ABUCEWICZ (*)
Dział IV	Hipoteka umowna 135.482,59 zł. – na rzecz IDEA BANK SA z s. w Warszawie . Hipoteka umowna 135.538,00 zł. ... - na rzecz Banku Spółdzielczego w Bartoszycach . Hipoteka umowna 135.538,00 zł. ... - na rzecz Banku Spółdzielczego w Bartoszycach . Olsztynie . Hipoteka przymusowa 179.739,78 zł. – na rzecz HORYZONT NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY z s. w Warszawie (*)

(*) UWAGA : Oszacowana w niniejszym Operacie Szacunkowym wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej uwzględnia stan bez obciążeń w dziale III i IV .



m. Bartoszyce ul. Kętrzyńska 9 – lokal mieszkalny nr 4

B. OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

1. Lokalizacja nieruchomości

Budynek, w którym znajduje się szacowany lokal mieszkalny położony jest w ścisłym centrum miasta Bartoszyce, przy skrzyżowaniu z ulicą Robotniczą, przy lokalnym „deptaku”.

Najbliższe sąsiedztwo stanowią budynki mieszkalne kilku-rodzinne z lokalami handlowo – usługowymi w parterze.

Działka nr 55/5 – obręb 0004 miasta Bartoszyce - do obsługi budynku (w którym znajduje się szacowany lokal) posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej (dz.91/8, obręb 0004). Działka nr 55/5 jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego: strefa M18 (tereny zabudowy adaptowanej nowej i przebudowy).

Wyposażenie w instalacje: elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, ogrzewanie lokalne.

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

2. Opis szacowanego lokalu mieszkalnego (oraz budynku)

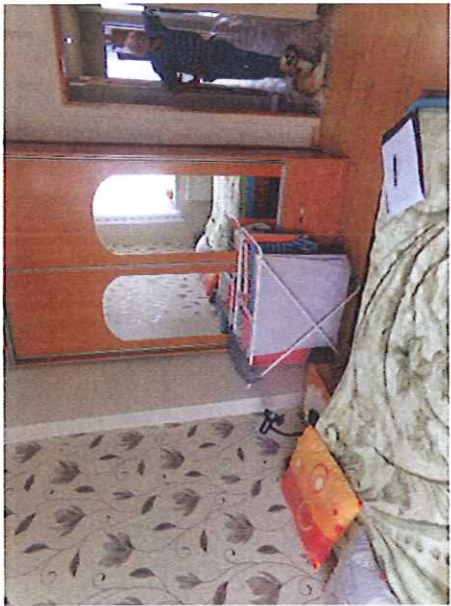
Szacowany lokal mieszkalny położony jest w poziomie I piętra budynku mieszkalnego kilku-rodzinnego z użytkowym parterem („Salon Optyczny” i „Jubirex”) o konstrukcji tradycyjnej murowanej, 3-kondygnacyjnego z poddaszem, całkowicie podpiwniczony, oddanego do użytkowania ok. 1920 roku / po modernizacji.

Powierzchnia użytkowa szacowanego lokalu mieszkalnego: 46,92 m²

+ piwnica 5,21 m²

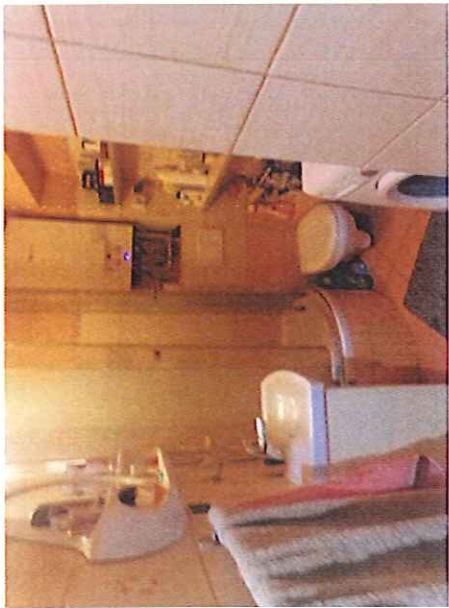
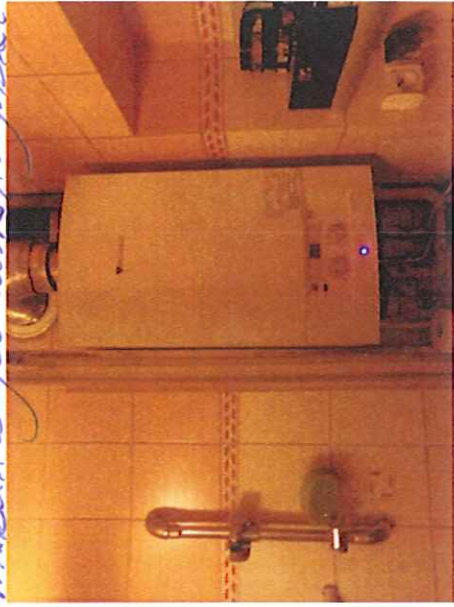
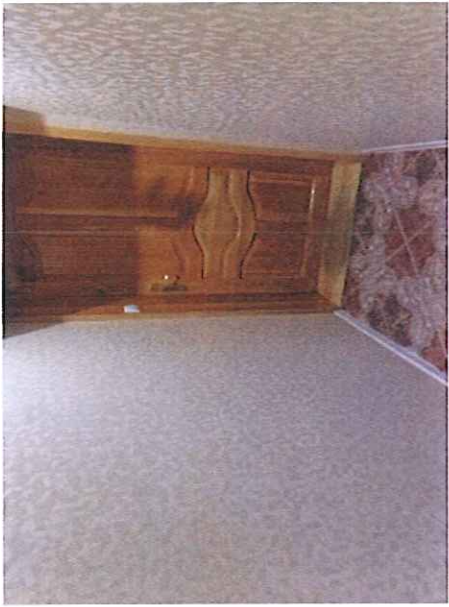
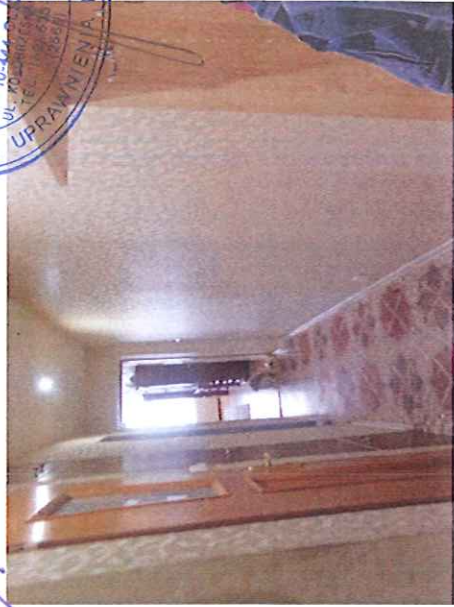
Na podstawie KW





- m. Bartosze ul. Kętrzyńska 9/4 -

RECZOWNICA MAJTKOWY
JANUSZ
TRUSKOWSKI
ul. 70-lecia KRAJOWYCH
13 8 M. 9
12001
74-825
UPRAWNIENIA NR 1811



- m. Buntarzyn ul. Katarzyska 9/4 -

Charakterystyka konstrukcyjna budynku i lokalu :

Ściany – murowane z cegły pełnej ;

Stropy – żelbetowe i drewniane;

Schody – żelbetowe z obłożeniem lastryko ;

Dach – 2-spadowy drewniany , kryty dachówką ceramiczną ;

Stolarka – w szacowanym lokalu : okna PCV 2-szybowe z roletami płóciennymi , drzwi drewniane z przeszkleniami , drzwi zewnętrzne starego typu - drewniane ;

Posadzki – w pokojach : panele , w pozostałych pomieszczeniach : terakota ;

Okładziny ścienne – tynki / malowanie / tapety ozdobne / glazura (w łazience z WC i w strefie roboczej kuchni) / w pokoju dziennym sufit podwieszany z oświetleniem ;

Trwałe zabudowy – stała zabudowa kuchni z osprzętem .

Wyposażenie w instalacje :

inst. elektr. , wod. – kan. , gazowa , ogrzewanie c.o. lokalne (piec gazowy 2-funkcyjny Junkers) .

Układ funkcjonalny lokalu :

Lokal składa się z : pokoju dziennego , łazienki z WC , „ciemnej” kuchni i przedpokoju połączonego z korytarzem .

Walory funkcjonalne : średnie (kuchnia bez okna , długi wąski korytarz) .

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

Stan techniczny budynku : średni .

Stan i standard wykończenia lokalu/ układ funkcjonalny : średni

Lokal po kapitalnym remoncie ok. 15-20 lat temu .

