

# Operat Szacunkowy

z ustalenia wartości rynkowej prawa własności  
nieruchomości gruntowej zabudowanej  
położonej w:

**obręb 0012 Dąbrowa**

**Dąbrowa 40**

**gmina Bartoszyce**

**działka nr 592 o pow. 0,0934 ha**

*powiat bartoszycki*  
*województwo warmińsko-mazurskie*

**KW nr OL1Y/00014008/7**

( V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bartoszycach )

**WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI  
GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ**

**wg stanu na 03-07-2024r. i cen na dzień 14-07-2024 r. :**

**193 400 zł.**

słownie złotych : sto dziewięćdziesiąt trzy tysiące czterysta

*Wartość dla wymuszonej sprzedaży : 149 900 zł.*

**Autor opracowania : Janusz Truskowski – rzeczoznawca majątkowy ,**

**uprawnienia MGPIB nr 1781**

- Olsztyn, 14 lipca 2024 r. –



*mgr inż. Janusz Truskowski*

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Oznaczenie nieruchomości :	obręb 0012 Dąbrowa Dąbrowa nr 40 gmina Bartoszyce Powiat: bartoszycki Województwo: warmińsko – mazurskie  <b>Nr Księgi Wieczystej:</b> <b>OL1Y/00014008/7</b>  Nr działki : 592 Powierzchnia gruntu : 0,0934 ha.
Rodzaj nieruchomości :	Nieruchomość gruntowa zabudowana Budynkiem handlowo – usługowym i niemieszkalnym
Cel wyceny :	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości :	wg. stanu na 03-07-2024 r. i cen na dzień 14-07-2024 r. : <b>193 400 zł.</b>
Wartość dla wymuszonej sprzedaży :	<b>149 900 zł.</b>
Data określenia wartości :	14-07-2024 r.
Data sporządzenia operatu :	14-07-2024 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/00014008/7 dnia 14.07.2024 r. ( w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW ) – stwierdzono :

<b>Księga Wieczysta Nr OL1Y/00014008/7</b> Typ KW : nieruchomość gruntowa	
Dział I	<b>Wzmianka</b> : sprostowanie oznaczenia / obszaru nieruchomości <b>Położenie</b> : województwo warmińsko – mazurskie , powiat bartoszycki , gmina Bartoszyce , miejscowość ---- <b>Numer działki</b> : 262/11 i 551 (***) , <b>Obręb ewidencyjny</b> : 12 Dąbrowa <b>Sposób korzystania</b> : działka gruntu (dz.262/11) , BP – zurbanizowane tereny niezabudowane (dz.551) <b>Budynek</b> : budynek sklepu o powierzchni użytkowej 91,0000 M2 <b>Obszar</b> : 0,0934 HA I-Sp : brak wpisu
Dział II	<b>Właściciel</b> : wspólność ustawowa majątkowa małżeńska – Wojciech Lewandowski s. Józefa i Sabiny oraz Iwona Lewandowska c. Kazimierza i Teresy
Dział III	Prawa , roszczenia i ograniczenia : Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością – wszczęcie egzekucji z nieruchomości .... – z wniosku wierzyciela Aliny Abucewicz prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą PPHU STOL-WOOD Alina Abucewicz w Bartoszczach (*)
Dział IV	Hipoteka umowna 472.000,00 zł. ... - na rzecz KB Kredyt sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy (*)

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

(\*\*\*) – w 2019r. nastąpiło połączenie działek nr 262/11 i 551 i powstała działka nr 592 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: bartoszycki
- ✓ jednostka ewidencyjna : Bartoszyce – gmina
- ✓ Obręb: 0012 Dąbrowa

  
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY  
JANUSZ TRUSKOWSKI  
10-444 OLSZTYN  
UL. KOŁBRZESKI 13  
BIEGŁY SĄDOWY  
ds. szacowania nieruchomości  
przy Sądzie Głównym w Olsztynie  
mgr inż. Janusz Truskowski

Nr dz. :	592
Pow. w ha	0,0934

Rodzaj użytków : Bi – 0,0934 ha

### C. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

Na szacowany brak obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .

#### Dostęp do drogi publicznej –

Dostęp do drogi publicznej : bezpośredni (dz. nr 392/1 , ulica Polna – droga powiatowa).

### D. OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Szacowana nieruchomość gruntowa zabudowana ( budynkiem o funkcji handlowo – usługowej i drewnianą wiatą obudowaną ) położona jest na terenie rozbudowanej wsi Dąbrowa ( gmina Bartoszyce ) , w strefie centralnej wsi będącej „sypialnią” miasta Bartoszyce , przy lokalnej trasie asfaltowej Bartoszyce - Nalikajmy , w odległości ok. 1,2 km. od granicy miasta Bartoszyce .

Lokalizację szczegółową nieruchomości ( tzw. lokalizacja jako wartość inwestycyjna ) w kontekście celu szacowania i pełnionej funkcji należy uznać za średnią .

Ukształtowanie terenu nieruchomości – dość płaskie .

Teren w znacznej części utwardzony kostką betonową , ogrodzony płotem stalowym .

Kształt działki dość regularny , korzystny do zagospodarowania .



Wyposażenie terenu w infrastrukturę : eN , wodociąg, szambo , w bliskim zasięgu kanalizacja .

**Stan zabudowy : dość dobry .**

Szacowany teren zabudowany jest :

- budynkiem byłego sklepu po rozbudowie / przebudowie i zmianie sposobu użytkowania na cele usługowe (biura) i cele mieszkalne ,
- wiata drewniana obudowana .

**Wg. kartoteki budynków :**

- budynek handlowo-usługowy o pow. zabudowy 171m<sup>2</sup> ,
- pozostały budynek niemieszkalny o pow. zabudowy 101m<sup>2</sup> .

### **Budynek handlowo – usługowy –**

Budynek byłego sklepu spożywczo – przemysłowego wybudowanego ok. 1980r. , po rozbudowie i przebudowie w 2020r. ( z zmianą sposobu użytkowania na cele usługowe (biura) i cele mieszkalne .

Obiekt wolnostojący , parterowy , bez podpiwniczenia - o konstrukcji murowanej .

### **Obecny układ funkcjonalny :**

Parter : 132,8 m<sup>2</sup> -

Łazienka 8,7m<sup>2</sup> , pokój 12,9m<sup>2</sup> , pokój dzienny z aneksem kuchennym 26,6m<sup>2</sup> ,, sień 3,1m<sup>2</sup> , WC 1,9m<sup>2</sup> , pomieszczenie biurowe 17,7m<sup>2</sup> , archiwum 3,9m<sup>2</sup> , pomieszczenie socjalne 13,2m<sup>2</sup> , magazynek 4,4m<sup>2</sup> , pom. gosp. (stolarnia) 28,4m<sup>2</sup>

Ocena walorów funkcjonalnych nieruchomości w przypadku ewentualnej sprzedaży osobie trzeciej : średnia .

**Dane liczbowe ( wg. pomiarów własnych podczas wizji na nieruchomości )**

**Powierzchnia użytkowa obiektu : 132,8 m<sup>2</sup>**

Pow. zabudowy : 171 m<sup>2</sup> (wg. Kartoteki budynków )



## Charakterystyka konstrukcyjna budynku :

Fundamenty – żelbetowe ;

Ściany zewnętrzne – murowane z bloczków , ocieplone , z zewnętrznym tynkiem cienkowarstwowym ;

Ściany wewnętrzne – murowane z bloczków ;

Stropodach – 1-spadowy kryty papą ;

Stolarka – stolarka okienna PCV , drzwi pełne i przeszklone ;

Posadzki – w przewadze terakota , ponadto panele i pos.betonowa ;

Stale zabudowy – stała zabudowa kuchni z osprzętem , zabudowy łazienkowe i archiwum ;

Tynki i okładziny wewnętrzne – tynki / malowanie / glazura na ścianach w strefach „mokrych” .

## Wyposażenie w instalacje :

- inst. elektryczna - z istniejącej sieci energetycznej ,
- inst. wodociągowa – z istniejącej sieci wodociągowej ,
- inst. kanalizacyjna – do istniejącego szamba bezodpływowego ,
- ogrzewanie c.o. lokalna – z pieca na paliwo stałe z zasobnikiem (Ekogroszek) .

**Dość dobry stan techniczny i standard .**

## Wiata drewniana obudowana –

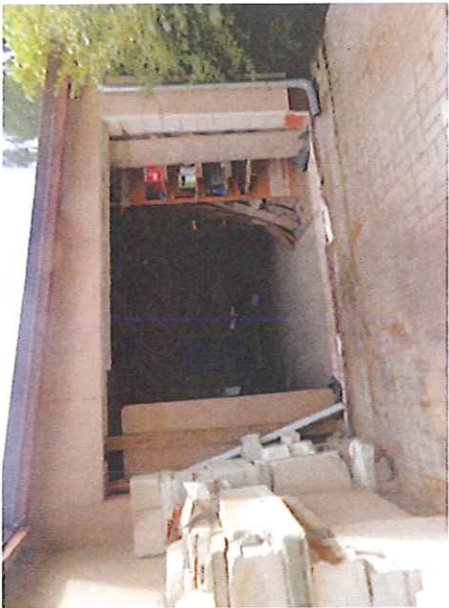
Obiekt wolnostojący , parterowy , bez podpiwniczenia - o konstrukcji drewnianej , z dachem 1-spadowym , pobudowany w 2020r .

Posadzka betonowa .

**Pole pow. szacowanego gruntu : 934m<sup>2</sup> .**

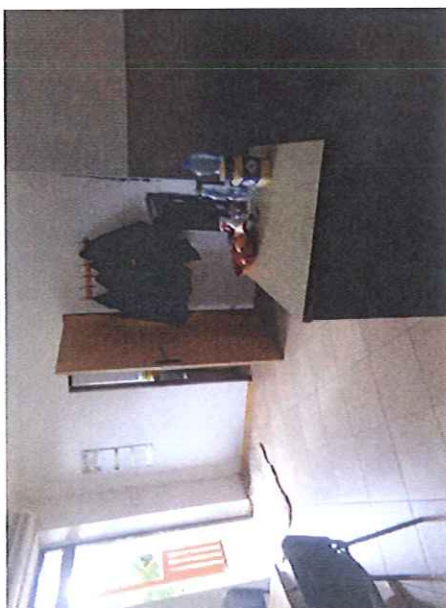
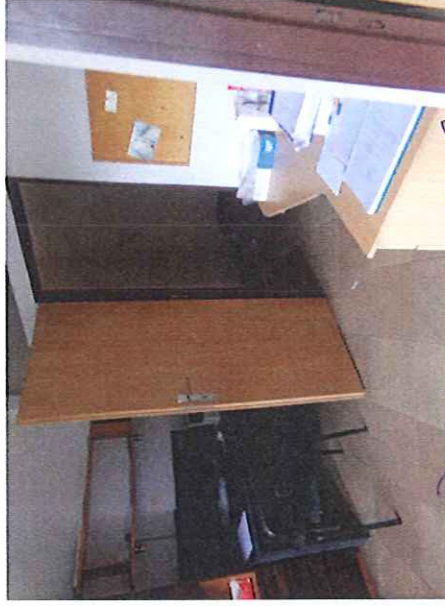
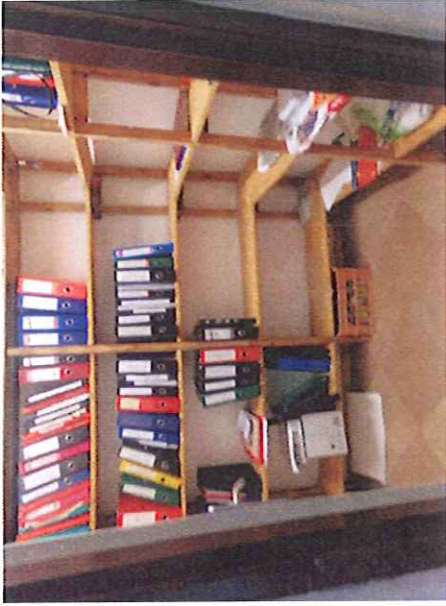
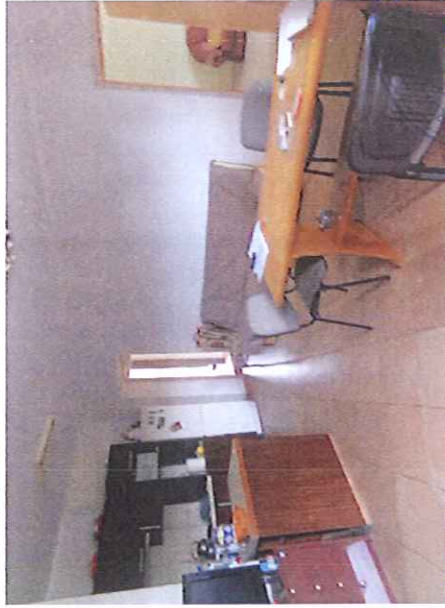


RECOZNAWCA MAJĄTKOWY  
JANUSZ TRUSKOWSKI  
10-444 OLSZTYN  
UL. KOLOROWA 13 & M. 9  
TEL.: (89) 430-74-82  
(2155)  
UPRAWNIENIA NR 1811



- Dębowa 40 (gm. Bartosyce)

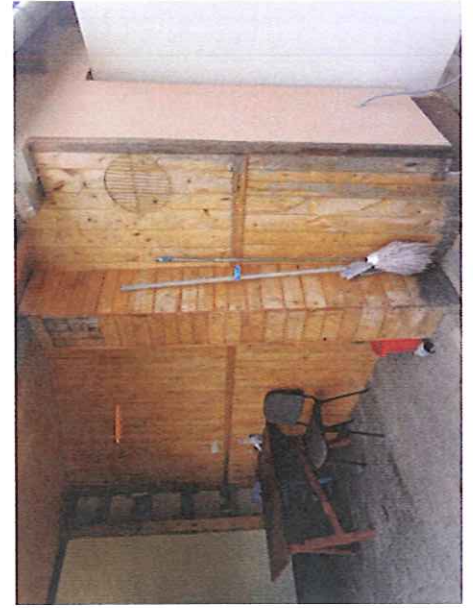
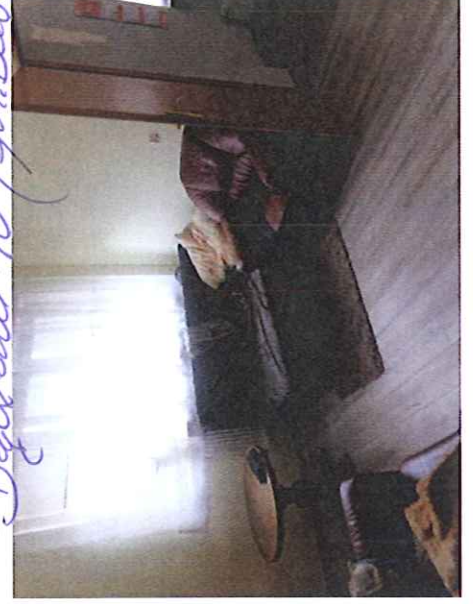
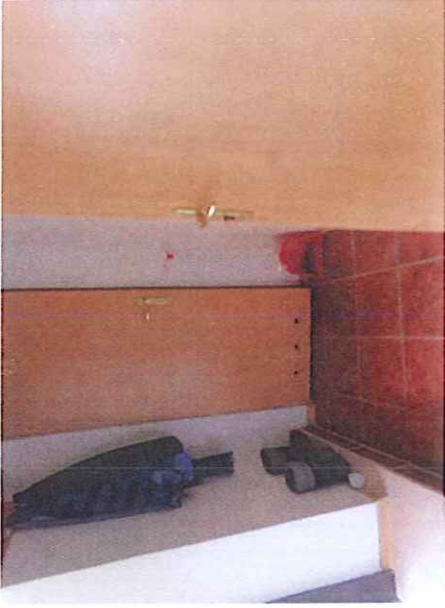




UCA MAJANKOWY  
 NIUSZ  
 TRUSKOWSKI  
 0-44-44-4444  
 UL. KILIBRZYŃSKA 13 B.M. 6  
 TEL. (09-333-74-82)  
 FAX (09-333-74-85)  
 UPRAWNIENIA NR 1

*— Dobra 40 / gm. Brest —*





RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY  
**JANUSZ TRUSKOWSKI**  
 10-444 OLSZTYN  
 UL. KOLEBNA TRUSZYSKA 13 M. 9  
 TEL.: (89) 530-74-83  
 (7-2386)  
 UPRAWNIENIA NR 1811

*- Dąbrowska 40 / gm. Beaufortyce -*

TOZNAWICA MAJATKOWY  
MUSZKOWSKI  
1911 NR  
10-444 DŁĘŻYN  
UL. KOCARZYSKA 43 M. 6  
TEL. (052) 504-74-82  
UPRAWNIONA

*Dobrowie 40 (gm. Baranów) - Dwieża*

