

Operat Szacunkowy

*z ustalenia wartości rynkowej prawa użytkowania
wieczystego gruntu nieruchomości gruntowej
niezabudowanej
położonej w:*

obręb 0003 miasta Barczewo
ulica Warmińska
działka nr 3/32 o pow. 0,0510 ha

powiat olsztyński
województwo warmińsko-mazurskie

KW nr OL10/00026583/1

(VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie)

**WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA
UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU**
wg stanu na 20-02-2023r. i cen na dzień 28-02-2023 r. :

32 200 zł.

słownie złotych : trzydzieści dwa tysiące dwieście

Wartość dla wymuszonej sprzedaży : 25 000 zł.

Autor opracowania : Janusz Truskowski – rzeczoznawca majątkowy ,

uprawnienia MGPIB nr 1781

- Olsztyn, 28 luty 2023 r. –

BIEGŁY SĄDOWY
ds. szacowania nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie

mgr inż. Janusz Truskowski



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Oznaczenie nieruchomości :	obręb 0003 miasta Barczewo ul. Warmińska Powiat: olsztyński Województwo: warmińsko – mazurskie Nr Księgi Wieczystej: OL1O/00026583/1 Nr działki : 3/32 Powierzchnia gruntu : 510 m ²
Rodzaj nieruchomości :	Nieruchomość gruntowa niezabudowana
Cel wyceny :	Określenie wartości rynkowej prawa u.w. gruntu dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .
Wartość rynkowa prawa u.w. gruntu :	wg. stanu na 20-02-2023r. i cen na dzień 28-02-2023 r. : 32 200 zł.
Wartość dla wymuszonej sprzedaży :	25 000 zł.
Data określenia wartości :	28-02-2023 r.
Data sporządzenia operatu :	28-02-2023 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 OL1O/00026583/1
dnia 28.02.2023 r. (w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW) – stwierdzono :

Księga Wieczysta Nr OL1O/00026583/1 Typ KW : grunt oddany w użytkowanie wieczyste	
Dział I	Położenie : miejscowość Barczewo Numer działki : 3/32 , Obręb ewidencyjny : ---- , ul. Warmińska Sposób korzystania : nieruchomość miejska Budynek : brak wpisu Obszar : 0,0510 HA I-Sp : działka gruntu w wieczystym użytkowaniu do dn. 2087-01-06 przeznaczona pod zabudowę domem mieszkalnym
Dział II	Właściciel : Gmina Barczewo Użytkownik wieczysty : Zbigniew Szczepański s. Alfonsa i Zofii
Dział III	Brak wpisów
Dział IV	Wzmianka z dn. 2022-11-17 o wpisie Hipoteki przymusowej Hipoteka przymusowa zwykła 34.090,33 zł. i 240.984,31 zł. ... -na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z s. w Warszawie. Hipoteka przymusowa 54.273,00 zł. ... - na rzecz Gminy Barczewo . (*)

(*) 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 .

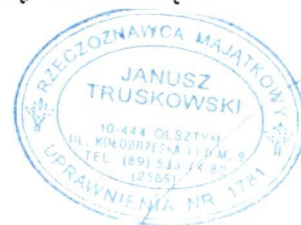
B. OZNACZENIE W EWIDENCJI GRUNTÓW

Szacowana nieruchomość jest nieruchomością gruntową nie zabudowaną, oznaczoną w ewidencji gruntów:

- ✓ województwo: warmińsko – mazurskie
- ✓ powiat: olsztyński
- ✓ jednostka ewidencyjna : miasto Barczewo
- ✓ Obręb: 0003

Nr dz. :	3/32
Pow. w ha	0,0510

Rodzaj użytków : RV – 0,0510 ha



C. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

Na szacowany teren obowiązuje zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Barczewa z fragmentami terenu w obrębach Ruszajny i Bark – Wrocikowo (Uchwała nr VI(67)2019 Rady Miejskiej w Barczewie z dnia 28 marca 2019r. , opublikowana w Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2019-05-16 , poz. 2543) .

Wg. tego planu szacowany teren (dz.3/32 obręb 0003 miasta Barczewa) oznaczony jest wpisem : „A6UP” – tereny zabudowy usługowej i/lub produkcyjnej .

Dostęp do drogi publicznej –

Dostęp do drogi publicznej : bezpośredni (dz.3/145 wł. Gmina Barczewo) .

D. OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Szacowana nieruchomość gruntowa niezabudowana położona jest na terenie miasta Barczewo , w strefie pośredniej – zachodniej miasta , ok. 1km. od centrum miasta , ok.150m. od trasy Olsztyn – Mrągowo (z wjazdem na tą trasę w odległości ok. 1km.) , ok. 11km. od granicy miasta Olsztyna .

Działka nr 3/32 – położona jest wśród gruntów w przewadze przeznaczonych pod zabudowę usługową / produkcyjną , ponadto zieleni urządzonej . Tuż obok szacowanej działki znajduje się kompleks zabudowy warsztatowej .

Lokalizację szczegółową nieruchomości w kontekście celu szacowania i pełnionej funkcji należy uznać za średnią .



Ukształtowanie terenu nieruchomości – mocno zróżnicowane : przy drodze dojazdowej obniżenie terenu z uskokiem i stok , w części dalszej działki dość znaczny stok / znaczne nachylenie terenu .

Kształt działki nieregularny , dość korzystny do zagospodarowania .

Stan zagospodarowania : słaby (teren nie zagospodarowany , z obniżeniami , uskokami , skarpami – utrudniającymi prawidłowe zagospodarowanie) .

Ogrodzenie z 3 stron działki (jednakże częściowo nie po granicy fizycznej działki) : ogrodzenie z siatki stalowej , przy ogrodzeniu nasadzone tuje . Na odcinku ok. 26m. (od frontu i ulicy dojazdowej) : brak ogrodzenia .

Teren nie zurbanizowany , położony na skraju strefy zabudowy miasta .

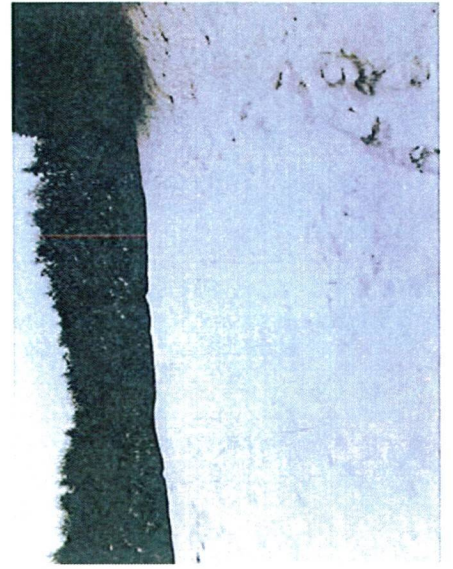
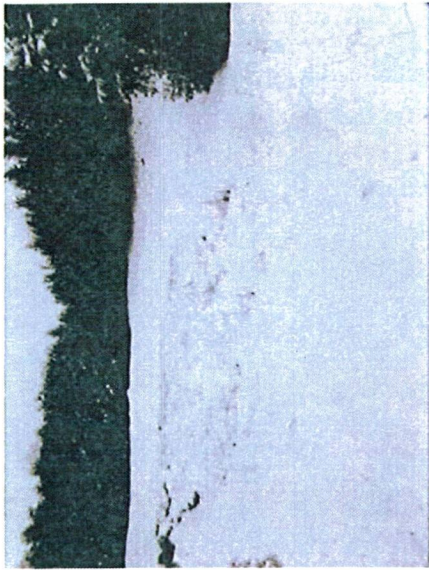
Teren z 2stron bezpośrednio graniczy z działkami zabudowanymi (od północy budynek mieszkalny , od zachodu droga dojazdowa i zabudowa warsztatowa) , z pozostałych stron teren nie jest zagospodarowany .

Dojazd do nieruchomości dobrą drogą asfaltową , ostatnie 50m. podjazd pod działkę drogą betonową – droga gminna (dostępność komunikacyjna dobra) .

Wyposażenie terenu w infrastrukturę : niepełne – infrastruktura średnia (przez południową część działki przebiega linia eN , ponadto w bliskim sąsiedztwie - przy skraju drogi : w. 40) .

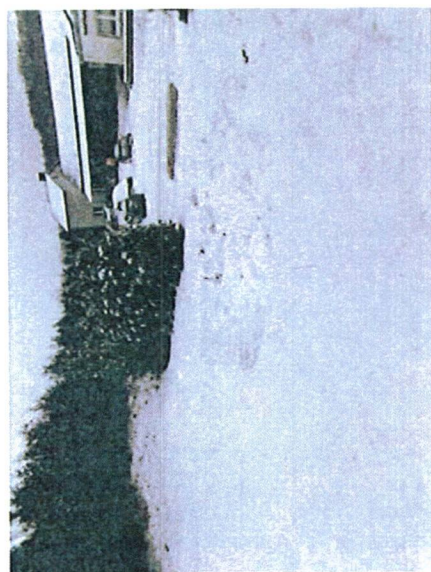
Pole pow. szacowanego gruntu : 510 m² .



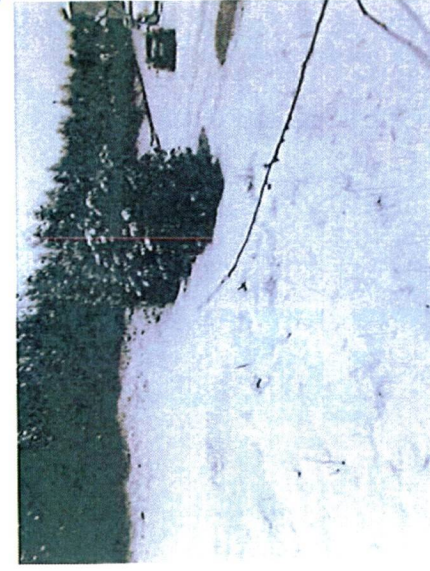


- archiwum 0003 m. Barczewo dz. 3/32 -

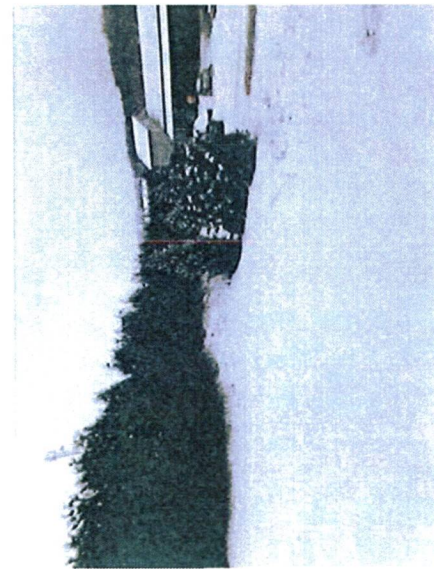
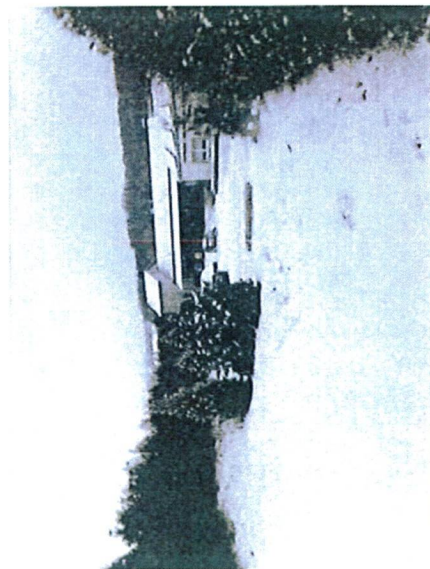
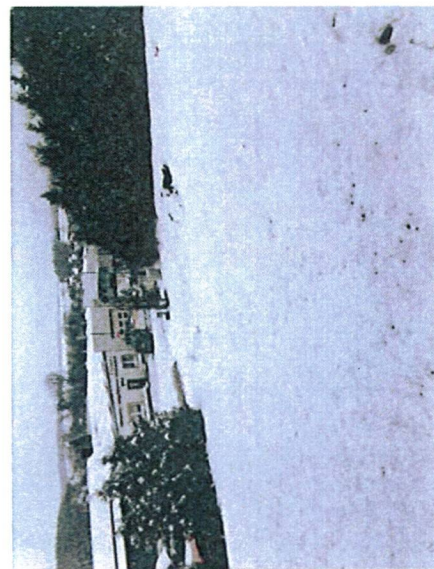
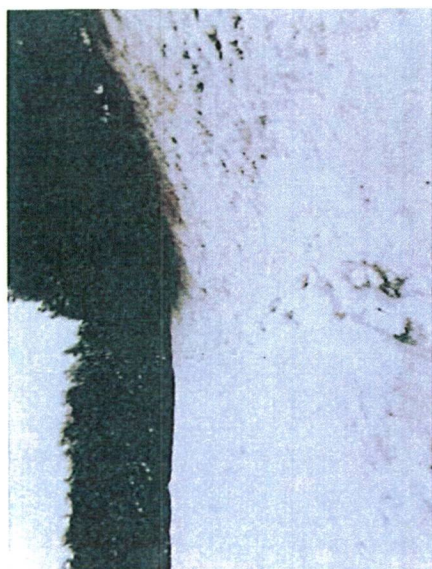




- dr 003 m. Barcewo dz. 3/32 -



- drog 0003 m. Barcew
dz. 3/32 -





Barczewo - System Informacji Przestrzennej

skala 1 : 1000

