

Operat Szacunkowy

z ustalenia wartości rynkowej udziału $\frac{1}{2}$
w prawie własności nieruchomości lokalowej
– lokalu mieszkalnego
położonej w:

miasto Kętrzyn
ulica Królowej Bony nr 6
lokal mieszkalny nr 21

powiat kętrzyński
województwo warmińsko-mazurskie

KW nr OL1K/00039774/7

(V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kętrzynie)

**WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU $\frac{1}{2}$ W PRAWIE WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ – LOKALU MIESZKALNEGO**

o pow. użytkowej 60,1m² + piwnica 4,77m²
wg stanu na 28-06-2023r. i cen na dzień 04-07-2023 r. :

90 000 zł.

słownie złotych : dziewięćdziesiąt tysięcy 00/100

Wartość dla wymuszonej sprzedaży : 70 000 zł.

Autor opracowania : Janusz Truskowski – rzeczoznawca majątkowy ,

uprawnienia MGPIB nr 1781

- Olsztyn, 4 lipca 2023 r. –

BIEGŁY SĄDOWY
ds. szacowania nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie

mgr inż. Janusz Truskowski



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Oznaczenie nieruchomości :	Miasto Kętrzyn ul. Królowej Bony 6 – lokal mieszkalny nr 21 powiat: kętrzyński Województwo: warmińsko – mazurskie Nr Księgi Wieczystej: OL1K/00039774/7
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 udziału ½ w nieruchomości lokalowej :	wg. stanu na 28-06-2023 r. i cen na dzień 04-07-2023 r. : 90 000 zł.
Wartość dla wymuszonej sprzedaży :	70 000 zł.
Data określenia wartości :	04-07-2023 r.
Data sporządzenia operatu :	04-07-2023 r.
Autor opracowania : Janusz Truskowski upr. MGPIB nr 1781	 BIEGŁY SĄDOWY ds. szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie mgr inż. Janusz Truskowski

I. DANE WYJŚCIOWE

A. PODSTAWY FORMALNE WYCENY

1. Zleceniodawca wyceny:

Syndyk masy upadłości Natalii Waszkiel ,
10-373 Wadąg 3 .

2. Przedmiot wyceny:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa (**lokal mieszkalny nr 21**) - położona na terenie **miasta Kętrzyna , ul. Królowej Bony nr 6 , KW nr OL1K/00039774/7** , powiat kętrzyński , woj. warmińsko-mazurskie.

3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego , wg. stanu na 28-06-2023r. , wg. cen na dzień 4 lipca 2023 r. – dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym.

4. Data opracowania operatu: 4 lipca 2023 r.

- Data stanu nieruchomości: 28-06-2023 r. (stanu prawnego : 04-07-2023r.)
- Poziom cen: 4 lipca 2023 r.



B. PODSTAWY PRAWNE WYCENY

1. Podstawa prawna wyceny.

- 1.1. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. z zm. (tekst jednolity : Dz. U. z 2023 r. poz.344 , z zm.) .
- 1.2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z zm.
- 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 m. Kętrzyna oraz inne wytyczne planistyczne dla m. Kętrzyna .*
- 1.2. *Dane z ewidencji gruntów i budynków m. Kętrzyna .*
- 1.3. *Dane dotyczące rynku nieruchomości.*
 - *zbiór notowań cen rynkowych Wykonawcy,*
 - *dane na temat nieruchomości lokalowych - zbywanych na terenie miasta Kętrzyna – w 2022 -2023 r.*
- 1.4. *Wyniki wywiadu terenowego przeprowadzonego dnia 28-06-2023 r.*
- 1.5. *Materiały udostępnione przez Zleceniodawcę .*
- 1.6. *Standardy Zawodowe Rzeczników Majatkowych .*



II. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

A. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie osobistego wglądu do księgi wieczystej KW nr OL1K/00039774/7
dnia 04.07.2023 r. (w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW) – stwierdzono :

Księga Wieczysta Nr OL1K/00039774/7 <i>Typ KW : lokal stanowiący odrębną nieruchomość</i>	
Dział I	Położenie : województwo warmińsko – mazurskie , powiat kętrzyński , gmina Kętrzyn , miejscowość Kętrzyn Lokal : ulica Królowej Bony 6 , nr lokalu 21 Przeznaczenie lokalu : lokal mieszkalny Opis lokalu : 3pokoje , kuchnia , łazienka , WC , przedpokój i piwnica nr 21 Kondygnacja 1,0 Obszar : 64,8700 M2 I-Sp : Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej , która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia , które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali : 40/1000 (KW nr OL1K/00030694/9)
Dział II	Właściciel : Natalia Ferarius Wiszniewska i Mariusz Ferarius Wiszniewski – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska (*)
Dział III	Inny wpis – wszczęcie egzekucji - ... - na rzecz PKO BP SA Oddział w Gdyni Spółdzielni Mieszkaniowej „PIONIER” w Kętrzynie
Dział IV	Hipoteka umowna zwykła 112.601,15 zł. i umowna kaucyjna 56.310,00 zł. – na rzecz PKO BP SA Oddział 1 w Kętrzynie . Hipoteka przymusowa 5643,13 zł. i 4855,01 zł. – na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „PIONIER” w Kętrzynie

(*) Na podstawie Aktu Not. z dnia 06.05.2002r. – Protokołu przyjęcia oświadczenia o odrzuceniu spadku – p. Natalia Ferarius – Wiszniewska oświadczyła że odrzuca spadek jako spadkobierca ustawowy po mężu (Mariusz Ferarius – Wiszniewski)

Stan prawny ujawniono na podstawie treści księgi wieczystej / Aktu-Protokołu - przy założeniu że jest on zgodny ze stanem faktycznym.



B. OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

1. Lokalizacja nieruchomości

Szacowany lokal mieszkalny - położony jest na terenie miasta Kętrzyna w strefie pośredniej miasta – przy ulicy Królowej Bony , w pobliżu ulicy Królowej Jadwigi , Kazimierza Wielkiego , Stefana Batorego i Bolesława Chrobrego i terenów zielonych .

Miasto Kętrzyn – miasto w województwie warmińsko – mazurskim , siedziba powiatu kętrzyńskiego . Leży w historycznych Prusach Dolnych , na obszarach dawnej Barcji oraz we wschodniej części Mazur . Prawa miejskie kętrzyn uzyskał 11 listopada 1357r. Niegdyś prężny ośrodek przemysłowy , dzisiejszy Kętrzyn jest niewielkim i ciągle malejącym miastem z liczbą mieszkańców 27478 (2019r.)

Wyposażenie w instalacje : ee, wod-kan. , gaz , c.o. z sieci miejskiej .

Lokalizację lokalu w kontekście celu szacowania i pełnionej funkcji na terenie miasta Kętrzyna należy uznać za dość korzystną .

2. Opis szacowanego lokalu mieszkalnego (oraz budynku)

Szacowany lokal mieszkalny położony jest w poziomie parteru budynku mieszkalnego wielo-rodzinnego , oddanego do użytkowania ok.1992 r. w konstrukcji uprzemysłowionej - prefabrykowanej (po późniejszej termo-modernizacji) , 4-kondygnacyjnego , całkowicie podpiwniczonego .

Powierzchnia użytkowa szacowanego lokalu mieszkalnego : **60,1 m²** +piwnica 4,77m²

Przyjęta na podstawie KW / Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu





-Kotayn ul. Królowej Bory 6/21-



-m. Ketrzyn ul. Krolowej Bony 6/21-

-m. Kętczyn
ul. Królowej Bony 6/24-



Układ funkcjonalny lokalu :

Lokal składa się z : przedpokoju , łazienki , WC , kuchni i 3 pokoi. Walory funkcjonalne : dobre . Wysokość pomieszczeń : 240 cm.

Charakterystyka konstrukcyjna budynku , szacowanego lokalu :

Ściany – żelbet. z ociepleniem styropianem i pucem elew. ;

Stropy – żelbetowe pref. ;

Schody – żelbetowe z lastryko ;

Stropodach – płaski , żelbetowy , kryty papą , obróbki stalowe ;

Stolarka – w szacowanym lokalu okna PCV 2-szybowe oraz drewniane z 1992r. , drzwi wewnętrzne drewniane z przeszkleniami (stare) , drzwi zewnętrzne płytowe z 1992r. ;

Posadzki w szacowanym lokalu – wykładziny , panele – w pokojach / gumoleum w kuchni / terakota w komunikacji, ł, WC ;

Okładziny wewnętrzne – tynki / malowanie / glazura na ścianie w strefie roboczej kuchni i WC / boazeria w komunikacji ;

Trwałe zabudowy – brak .

Wyposażenie w instalacje : inst. elektr. , wod. – kan. , ogrzewanie c.o. zdalczynne (grzejniki żeberkowe) , wentylacja grawitacyjna.

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

Stan techniczny budynku : średni .

Standard wykończenia lokalu : niski .

Lokal bez wyposażenia kuchni , łazienka kwalifikuje się do kapitalnego remontu z wymianą osprzętu , rozbita szyba w 1 oknie, posadzki częściowo do wymiany , ponadto słabe drzwi wewnętrzne i zewnętrzne - praktycznie nadają się do wymiany .

