

BTP BIURO TECHNICZNO-PRAWNE ZESPÓŁ ANALIZ EKONOMICZNO - DORADCZYCH

10 - 062 Olsztyn, ul. Jagiellończyka 31, tel./ fax. (89) 534-96-92, 527-06-84, 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

Nr rej. 207/2022
VGUp-s 176/2022

OPERAT SZACUNKOWY

udziału $\frac{1}{2}$ w nieruchomości gruntowej położonej w Dywitach przy ul. Olsztyńskiej 22 J, stanowiącej działkę nr 321/10 o powierzchni 1515 m², zabudowaną budynkiem mieszkalnym, wg stanu z dnia 14.10.2022 roku oraz cen z dnia 28.10.2022 roku.

Dla nieruchomości prowadzona jest przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie księga wieczysta nr OL10/00078509/8.

Właściciel udziału $\frac{1}{2}$ w nieruchomości : P. Andrzej Robert Wróblewski.



WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU $\frac{1}{2}$ W NIERUCHOMOŚCI: 421 500 zł
Słownie: czterysta dwadzieścia jeden tysięcy pięćset złotych.

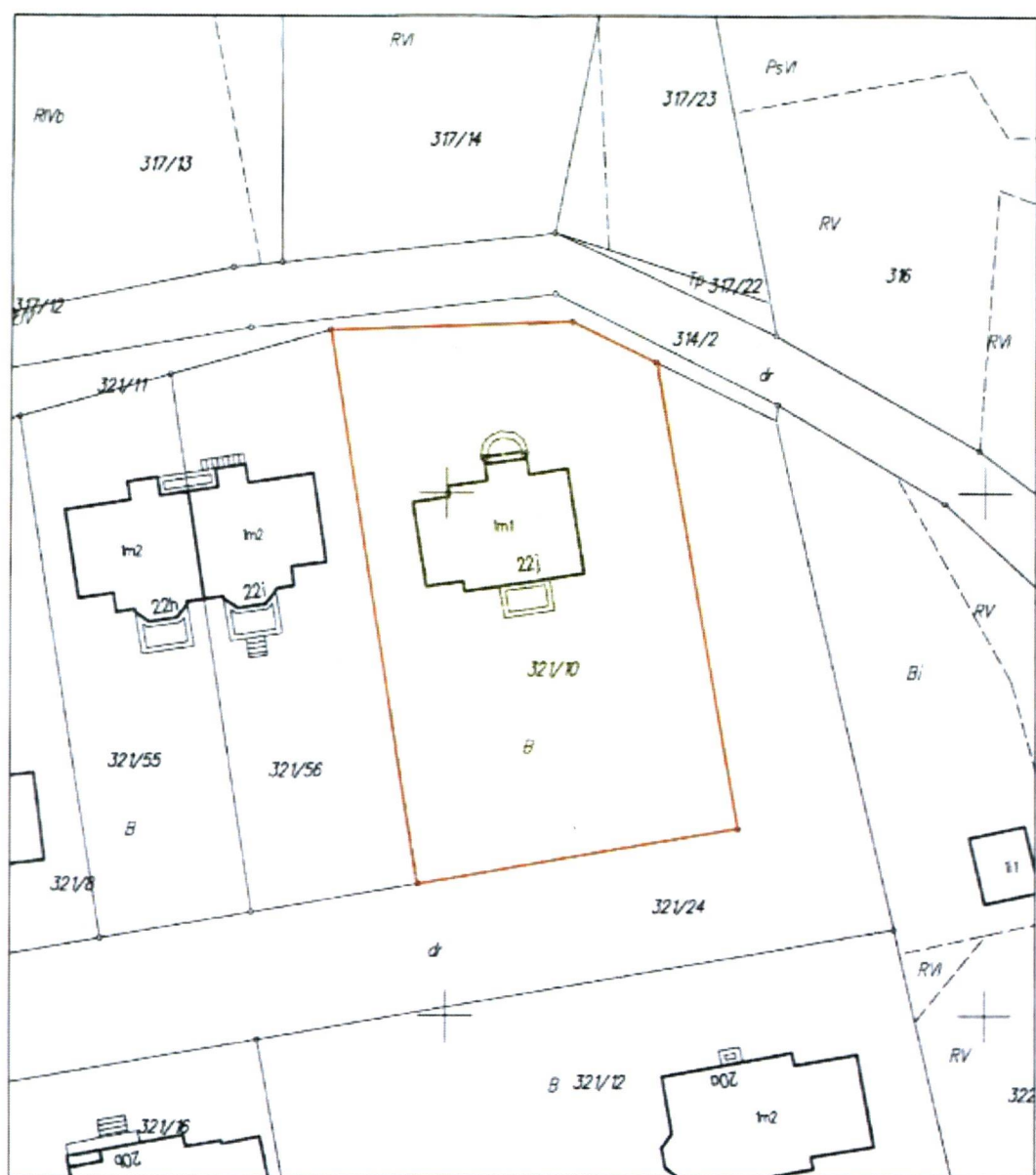
Autorzy opracowania:

mgr inż. Adam Turczyński

mgr inż. Bogdan Milewski



Olsztyn, 28.10.2022 r.



Pobawidza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA OLSZTYŃSKI
Nazwa materiału zasobu	MAPA EWIDENCYJNA skala 1:500
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.2814.2015.200
Data wykonania kopii	2022-10-20
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	<i>Dorota Koraczewska</i> w Wydziale Geodezji

JEDNOSTKA UDOSTĘPIAJĄCA: STAROSTWO POWIATOWE W OLSZTYNIE
Oznaczenie kancelaryjne wniosku: GD-1.6642.4730.2022

Województwo: warmińsko-mazurskie
Powiat: olsztyński
Jednostka ewid.: 281404_2 gm. Dywity
Obręb: 0005 Dywity

Układ współrzędnych: PL 2000
Układ wysokościowy: Kronstadt 86

Dokument zawiera dane ewidencyjne niepełniące wymagań określonych w rozporządzeniu w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

Sporządził(a): Dorota Koraczewska

Starostwo Powiatowe
w Olsztynie
Plac Bema 5
10-516 OLSZTYN
55-

2. Przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego.

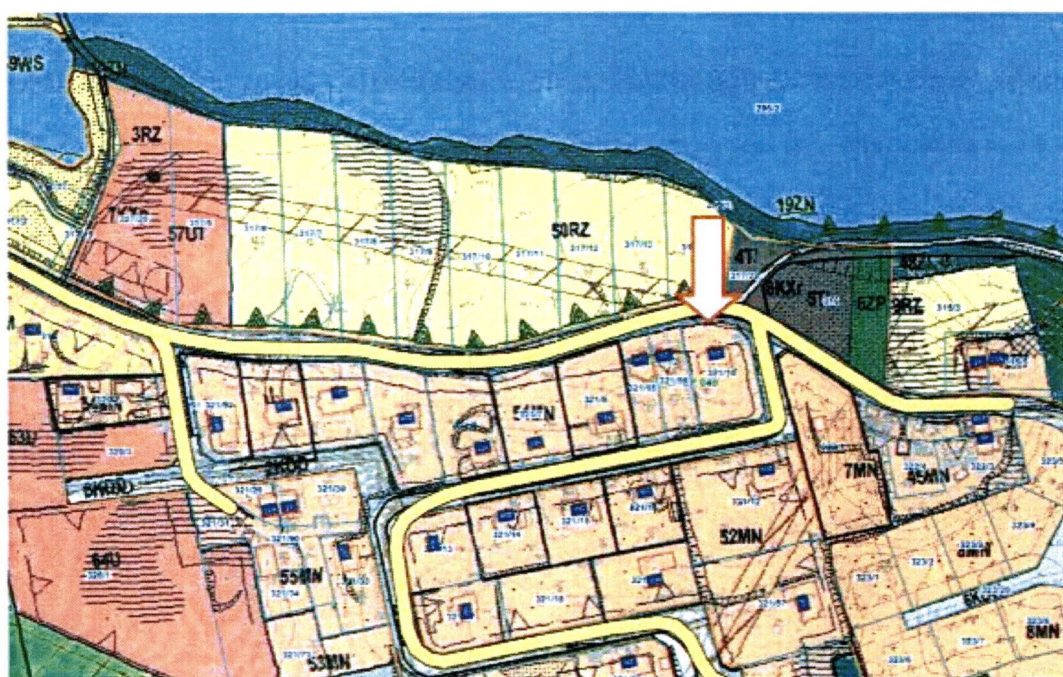
Wyceniana nieruchomość położona jest na obszarze, opisanym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity (Uchwała Rady Gminy Dywity nr XXX/246/09 z dnia 30.06.2009 roku) jako 51 MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

II. PRZEZNACZENIE TERENÓW



zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

Mapa - załącznik graficzny do Planu Miejsowego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dywity obręb Dywity nad jeziorem Dywity.

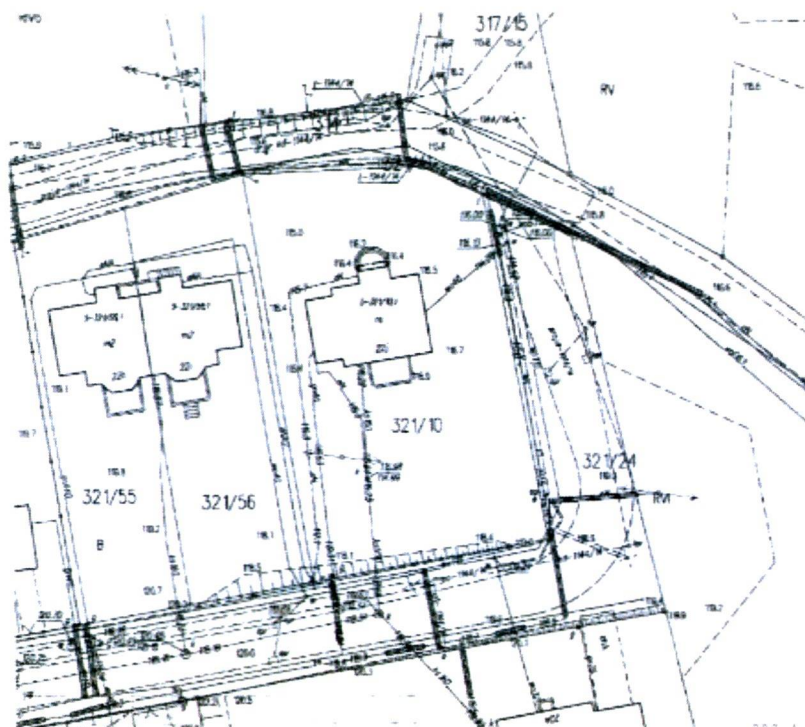


3. Lokalizacja i otoczenie nieruchomości

Nieruchomość położna jest w Dywitach na osiedlu domów jednorodzinnych, przy ulicy Olsztyńskiej 22 J. Osiedle położone jest ok. 200 m na wschód od drogi Olsztyn – Dobrze Miasto i ok. 400 m na południe od głównych zabudowań Dywit. Połączenie komunikacyjne z Olsztynem dobre – komunikacja MPK. Dojazd do nieruchomości od drogi Olsztyn – Dobrze Miasto drogą o nawierzchni asfaltowej. W bliskim sąsiedztwie nieruchomości (ok. 50 m) znajduje się jezioro Dywity. Lokalizację wycenianej nieruchomości można uznać za dobrą.

4. Charakterystyka techniczno – funkcjonalna nieruchomości.

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny składa się z działki nr 321/10 o powierzchni 1515 m². Teren nieruchomości ma kształt nieregularny zbliżony do prostokąta i jest ogrodzony. Ogrodzenie od strony północnej i w części wschodniej wykonane z bloczków betonowych oraz murowane z cegły z bramą wjazdową i furtką o konstrukcji metalowej. Od strony zachodniej ogrodzenie wykonane z siatki ogrodzeniowej mocowanej do słupków metalowych osadzonych w cokole betonowym. Ogrodzenie od strony południowej i częściowo wschodniej o konstrukcji drewnianej oraz w części wykonane z elementów betonowych. Teren nieruchomości graniczy od strony północnej, wschodniej i południowej z drogą o nawierzchni asfaltowej, a od strony zachodniej z nieruchomością zabudowaną budynkiem jednorodzinnym. Teren działki płaski z lekkim nachyleniem w kierunku północnym, jedynie przy granicy południowej znajduje się skarpa o znacznym nachyleniu. Teren nieruchomości zagospodarowany, porośnięty trawą, drzewami owocowymi i krzewami ozdobnymi. Na działce posadowiony jest budynek mieszkalny z garażem. Na terenie działki położony jest słup żelbetowy linii NN. Nieruchomość wyposażona jest w instalacje elektryczną, wodociagową, kanalizacyjną i gazową. W skład instalacji kanalizacyjnej wchodzi przepompownia położona na terenie nieruchomości.



5. Opis budynku mieszkalnego

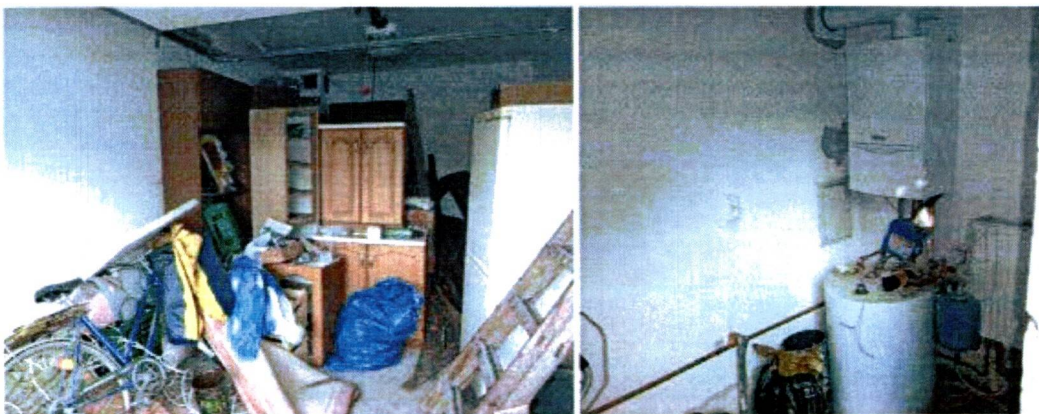
Budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej parterowy z poddaszem mieszkalnym, niepodpiwniczony, z dachem wielopołaciowym krytym dachówką ceramiczną.







Garaż i pomieszczenie gospodarcze z piecem gazowym i zasobnikiem na wodę.



Zestawienie pomieszczeń i powierzchnie

Kondygnacja	Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa [m²]	Razem
Parter	Wiatrołap	4,5	110,9 m ²
	Holl z komunikacją	13,1	
	Pokój	10,1	
	Kuchnia	17,4	
	Salon	25,4	
	Pokój	13,5	
	Łazienka	4,7	
	Pom. gospodarcze	4,6	
	Garaż	17,6	
Poddasze	Holl z komunikacją	14,5	68,1 m ²
	Pokój	11,32	
	Pokój	14,1	
	Pokój	14,23	
	Łazienka	6,6	
	Pom. gospodarcze	7,35	
Razem powierzchnia użytkowa:			179,0 m²

Powierzchnia użytkowa części mieszkalnej (poziom parteru i poddasza z wyłączeniem garażu i kotłowni) – 156,8 m²

Opis budynku

- Ściany zewnętrzne – ściany zewnętrzne murowane z bloczków betonu komórkowego z ociepleniem ze styropianu wykończonych klejem na siatce. Brak warstwy elewacyjnej.
- Ściany wewnętrzne – murowane z bloczków betonu komórkowego. Ściany działowe na poddaszu wykonane z płyt kartonowo – gipsowych.
- Stropy nad parterem – o konstrukcji żelbetowej, monolitycznej.
- Schody wewnętrzne – o konstrukcji żelbetowej, zabiegowe, niewykończone. Balustrada tymczasowa drewniana.
- Dach – o konstrukcji drewnianej, wielopłaciowy, ocieplony wełną mineralną, z pokryciem z dachówki, ceramicznej.
- Stolarka okienna – okna drewniane w kolorze mahoni. Parapety wewnętrzne drewniane. Okna połaciowe drewniane Fakro.
- Stolarka drzwiowa – drzwi wejściowe drewniane przeszklone z dwiema dostawkami przeszklonymi. Drzwi wewnętrzne drewniane, pełne. Ościeżnice drewniane. Wrota garażowe uchylne, segmentowe.

- Wykończenie ścian wewnętrznych i sufitów – ściany i sufity tynkowane tynkiem cementowo-wapiennym. Ściany w pokojach oraz sufity szpachlowane. W poziomie poddasza skosy i sufity wykończone płytami gipsowo – kartonowymi szpachlowanymi. W łazience na poddaszu ściany i sufity nieszpachlowane. Ściany w łazience w poziomie parteru wykończone glazurą.
- Posadzki i podłogi – w poziomie parteru w kuchni, łazience, wiatrołapie, hollu oraz częściowo w salonie wykończone terakotą. W pokojach w poziomie parteru i częściowo w salonie podłogi wykonane z paneli podłogowych. W poziomie poddasza panele podłogowe oraz wykładzina dywanowa. Jedynie w łazience na poddaszu brak wykończenia podłogi. W garażu i pomieszczeniu gospodarczym posadzka betonowa.

Budynek mieszkalny wyposażony jest w następujące instalacje techniczne :

- elektryczną,
- wodociągową zasilaną z sieci wodociągowej. Ciepła woda z zasobnika ogrzewanego piecem gazowym,
- kanalizacyjną z odprowadzeniem ścieków do sieci kanalizacyjnej z przepompownią na terenie nieruchomości.
- centralnego ogrzewania zasilanej z pieca gazowego. Grzejniki konwektorowe. Brak centralki do sterowania piecem.
- ogrzewania podłogowego w poziomie parteru (korytarz, kuchnia, salon i holl),
- kominek z wkładem i rozprowadzeniem ciepłego powietrza,
- alarmową.

Określenie stanu techniczno - użytkowego budynku.

Biorąc pod uwagę zużycie techniczne elementów budynku, jego wiek, zakładany okres użytkowania oraz uwzględniając niepełne wykończenie budynku stan techniczno - użytkowy budynku mieszkalnego określono jako średni.

W budynku do wykonania są następujące elementy :

- elewacja budynku (wykonano jedynie ocieplenie wykończone siatką na kleju),
- podbitka dachu,
- wykończenie łazienki w poziomie poddasza (obecnie w stanie surowym),

- wykończenie schodów (brak tynkowania schodów i wykończenia stopnic, balustrada tymczasowa),

Widoczne miejscowe uszkodzenie płyty gipsowo - kartonowej w poziomie poddasza.