

Operat Szacunkowy

z ustalenia wartości rynkowej prawa własności udziału
1/10 w nieruchomości gruntowej częściowo
zabudowanej położonej w:

obręb 0002 Grabowo

dz.22/2, 22/1, 21/6 i 3/4

o pow. łącznej 7,82ha

KW nr OL1N/00001564/0

(IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Nidzicy)

obręb 0003 Jagarzewo

dz.360 o pow. 1,28ha

KW nr OL1N/00001266/1

(IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Nidzicy)

gmina Janowo, powiat nidzicki
województwo warmińsko-mazurskie

WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI
wg stanu na 22-08-2023r. i cen na dzień 26-08-2023 r. :

udział 1/10 w KW nr OL1N/00001564/0 : 32 000 zł.

słownie złotych : trzydzieści dwa tysiące

udział 1/10 w KW nr OL1N/00001266/1 : 7 000 zł.

słownie złotych : siedem tysięcy

Wartość dla wymuszonej sprzedaży udz. 1/10 w KW nr OL1N/00001564/0 : 24 800 zł.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży udz. 1/10 w KW nr OL1N/00001266/1 : 5 400 zł.

Autor opracowania : Janusz Truskowski – rzeczoznawca majątkowy ,

uprawnienia MGPIB nr 1781

- Olsztyn, 28 sierpnia 2023 r. –

BIEGŁY SĄDOWY
ds. szacowania nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie

mgr inż. Janusz Truskowski



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Oznaczenie nieruchomości :	obręb 0002 Grabowo – dz. nr 22/2 , 22/1 , 21/6 i 3/4 o łącznej pow.7,82ha Nr Księgi Wieczystej: OL1N/00001564/0 obręb 0003 Jagarzewo – dz. nr 360 o pow.1,28ha Nr Księgi Wieczystej: OL1N/00001266/1 gmina Janowo powiat: nidzicki Województwo: warmińsko – mazurskie
Rodzaj nieruchomości :	Nieruchomość gruntowa częściowo zabudowana budynkiem mieszkalnym w złym stanie technicznym (dz.22/2) oraz pozostałe działki niezabudowane
Cel wyceny :	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .
Wartość rynkowa prawa własności udz.1/10 w nieruchomościach :	wg. stanu na 22-08-2023 r. i cen na dzień 28-08-2023 r. : KW nr OL1N/00001564/0 : 32 000 zł. KW nr OL1N/00001266/1 : 7 000 zł.
Wartość udziału 1/10 w nieruchomościach dla wymuszonej sprzedaży :	KW nr OL1N/00001564/0 : 24 800 zł. KW nr OL1N/00001266/1 : 5 400 zł.
Data określenia wartości :	28-08-2023 r.
Data sporządzenia operatu :	28-08-2023 r.
Autor opracowania : Janusz Truskowski upr. MGPIB nr 1781	 BIEGŁY SĄDOWY ds. szacowania nieruchomości Sądzie Okręgowym w Olsztynie mgr Inż. Janusz Truskowski

II. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

A. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie osobistego wglądu do księgi wieczystej KW nr OL1N/00001564/0 dnia 24.08.2023 r. (w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW) – stwierdzono :

Księga Wieczysta Nr OL1N/00001564/0 Typ KW : nieruchomość gruntowa	
Dział I	Położenie : województwo olsztyńskie , powiat --- , gmina Janowo , miejscowość Grabowo Numer działki : 22/1,22/2,21/6 i 3/4 , Obręb ewidencyjny : --- Sposób korzystania : --- Budynek : brak wpisu Obszar : 7,8200 HA I-Sp : brak wpisu
Dział II	Właściciel : udział ½ : Kazimierz Żabiński s. Stanisława i Marianny udział ½ : Skarb Państwa 2.8.-Komentarz - w dziale III lamie 2 wpisano : Elżbieta Hermańska córka Kazimierza i Marii jako współwłaścicielka do połowy zabudowań
Dział III	3.4. Ostrzeżenie o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym wpisane przeciwko Elżbiecie Hermańskiej co do zabudowań na rzecz : Beaty Małgorzaty Hermańskiej , Eckharda Rainera Hermańskiego , Zbigniewa Żabińskiego , Jana Żabińskiego , Krystyny Lejk , Iwony Moniki Stallmann , Katarzyny Żabińskiej oraz przeciwko Kazimierzowi Żabińskiemu co do ½ części własności nieruchomości na rzecz Zbigniewa Żabińskiego , Jana Żabińskiego , Krystyny Lejk , Iwony Moniki Stallmann , Katarzyny Żabińskiej (*)
Dział IV	Hipoteka : brak wpisów

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

Na podstawie Postanowienia Sądu Rejonowego w Nidzicy z dnia 21-10-2008r. :

1) spadek po Kazimierzu Żabińskim zmarłym 07-12-2005r. na podstawie ustawy nabyli dzieci:

- Zbigniew Żabiński s. Kazimierza i Elżbiety
 - Jan Żabiński s. Kazimierza i Elżbiety
 - Krystyna Lejk c. Kazimierza i Elżbiety
 - Iwona Monika Stallmann c. Kazimierza i Elżbiety
 - Katarzyna Żabińska c. Kazimierza i Elżbiety
- po 1/5 części każdy z nich



2) spadek po Elżbiecie Hermańskiej zmarłej 29-08-1982r. na podstawie ustawy nabyły dzieci:

- Beata Małgorzata Hermańska c. Antoniego Leonarda i Elżbiety
- Eckhard Rainer Hermański s. Antoniego Leonarda i Elżbiety
- Zbigniew Żabiński s. Kazimierza i Elżbiety
- Jan Żabiński s. Kazimierza i Elżbiety
- Krystyna Lejk c. Kazimierza i Elżbiety
- Iwona Monika Stallmann c. Kazimierza i Elżbiety
- Katarzyna Żabińska c. Kazimierza i Elżbiety

po 1/7 części każdy z nich

W związku z powyższym udział p. Jana Żabińskiego syna Kazimierza i Elżbiety

w KW nr OL1N/00001564/0 wynosi : 1/10 (1/2 x 1/5)

a udział co do zabudowań : 6/70 (1/4x1/5 + 1/4x1/7)

Księga Wieczysta Nr OL1N/00001266/1	
Typ KW : nieruchomość gruntowa	
Dział I	Położenie : powiat --- , miejscowość Jagarzewo
	Numer działki : 360 , Obręb ewidencyjny : ---
	Sposób korzystania : nieruchomość rolna
	Budynek : brak wpisu
	Obszar : 1,2800 HA
	I-Sp : brak wpisu
Dział II	Właściciel :
	udział 1/10 : Krystyna Lejk c. Kazimierza i Elżbiety
	udział 1/10 : Iwona Monika Stallmann c. Kazimierza i Elżbiety
	udział 1/10 : Zbigniew Żabiński s. Kazimierza i Elżbiety
	udział 1/10 : Katarzyna Żabińska c. Kazimierza i Elżbiety
	udział 1/10 : Jan Żabiński s. Kazimierza i Elżbiety
	udział 1/2 : Krzysztof Krzykowski s. Wiesława i Elżbiety oraz
	Jolanta Krzykowska c. Jana i Jadwigi - wspólność
	ustawowa majątkowa małżeńska
Dział III	Brak wpisów
Dział IV	Hipoteka : brak wpisów



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:

KW nr OL1N/00001564/0 :

- ✓ województwo: warmińsko – mazurskie
- ✓ powiat: nidzicki
- ✓ gmina : Janowo
- ✓ Obręb: 0002 Grabowo

Nr dz. :	22/2	22/1	21/6	3/4
Pow. w ha	0,31	3,24	3,66	0,61

Rodzaj użytków :

dz. 22/2 : Br-RIVb (0,31ha)
dz. 22/1 : RIVb (1,51ha) , RIVa (0,84ha) , riiiB (0,81ha) , RV (0,08ha)
dz. 21/6 : RV (1,69ha) , RIVb (1,59ha) , RIVa (0,32ha) , RVI (0,06ha)
dz. 3/4 : LsIV (0,61ha)

KW nr OL1N/00001266/1 :

- ✓ województwo: warmińsko – mazurskie
- ✓ powiat: nidzicki
- ✓ gmina : Janowo
- ✓ Obręb: 0003Jagarzewo

Nr dz. :	360
Pow. w ha	1,28

Rodzaj użytków : ŁIII (0,88ha) , PsIV (0,22ha) , ŁV (0,13ha) , W (0,05ha)



C. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

Na szacowany brak obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .

Sposób użytkowania :

- działka nr 22/2 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym w złym stanie technicznym ,

- działki nr 22/1, 21/6 i 3/4 nie są zabudowane i częściowo są zadrzewione i zakrzewione, w tym działka nr 3/4 stanowi teren leśny.
- działka nr 360 w Jagarzewie stanowi łąkę.

Dostęp do drogi publicznej –

Dostęp do drogi publicznej : bezpośredni .

D. OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Szacowana nieruchomość gruntowa **KW nr OL1N/00001564/0**, częściowo zabudowana (dz.22/2) położona jest na terenie wsi Grabowo, przy wjeździe do wsi od strony wsi Muszaki, bezpośrednio przy lokalnej trasie asfaltowej, jedynie działka nr 3/4 położona jest na kolonii wsi – bezpośrednio przy terenie leśnym, ze słabym dojazdem przez pole.

Położenie ok. 3km. od trasy Nidzica – Wielbark (wsi Muszaki), dz. 3/4 : 4km.

Teren nieruchomości lekko pofalowany.

Działka nr 22/2 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym w złym stanie technicznym.

Na działce nr 22/2 i 22/1 znajduje się częściowo zdziczały sad.

Działki nr 21/6, 22/1 i 22/2 częściowo zadrzewione i zakrzewione, zachwaszczone, od lat roślinność nie prowadzona, zdziczała.

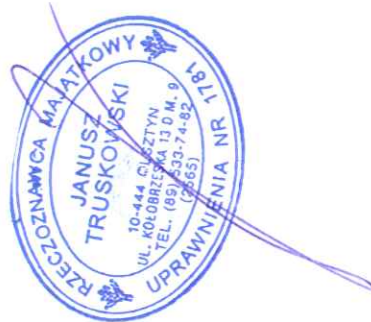
Działka nr 3/4 stanowi niewielki obszar terenu leśnego (na skraju większego lasu). Głównie sosny, brzozy, graby, osiki.

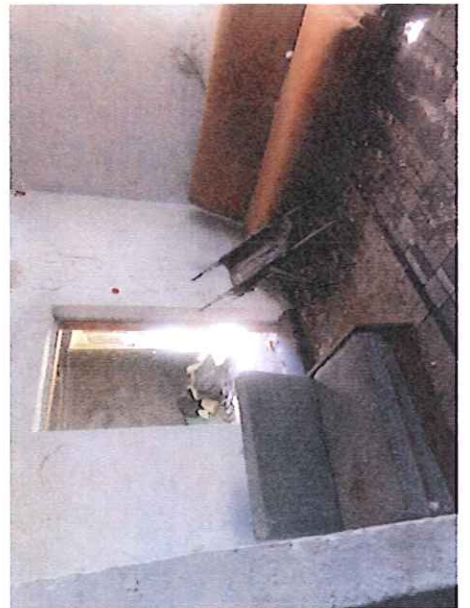
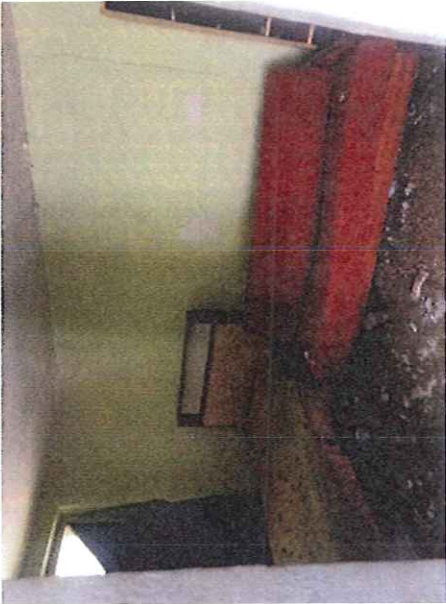
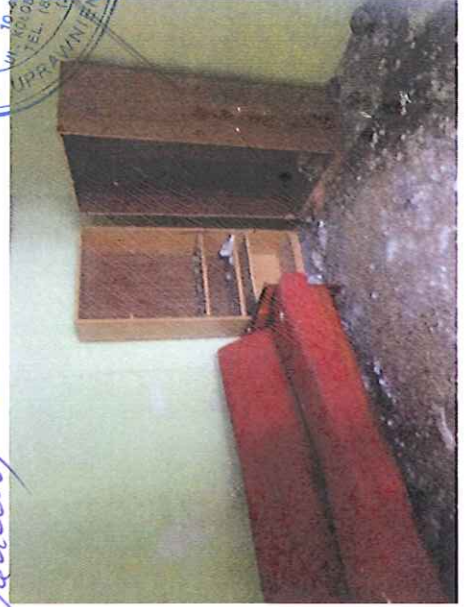
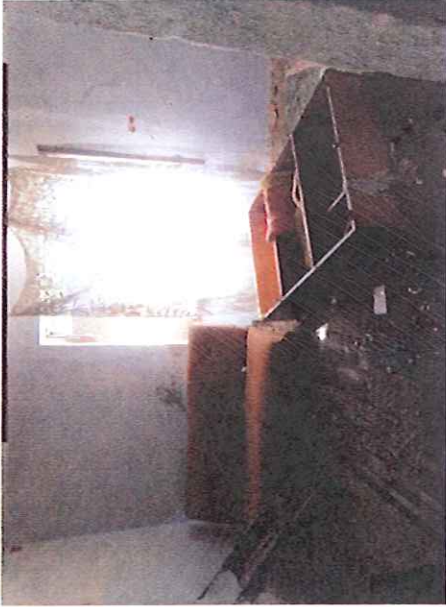
Teren dz. 22/2 zabudowany jest budynkiem mieszkalnym w złym stanie technicznym, kwalifikującym obiekt do rozbiórki. Obiekt murowany z cegły pełnej, strop drewniany, dach drewniany 2-spadowy, kryty eternitem. Stolarka szczątkowa drewniana, kwalifikująca się tylko do wymiany.





- Grabowo 2, de 24/2
gm. Janowo -





— Grabows 2/9m. (Jenaro) —



Grabowo 2



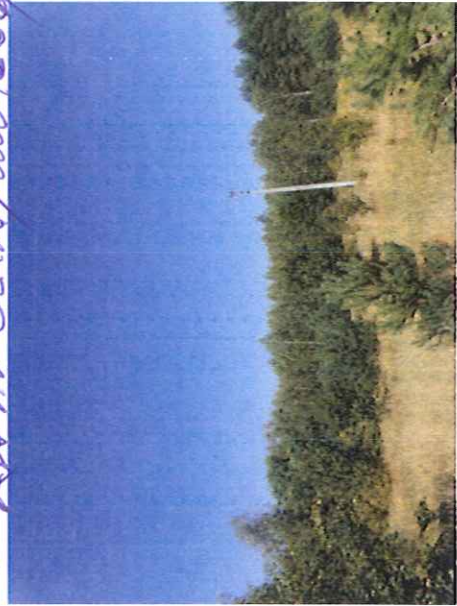
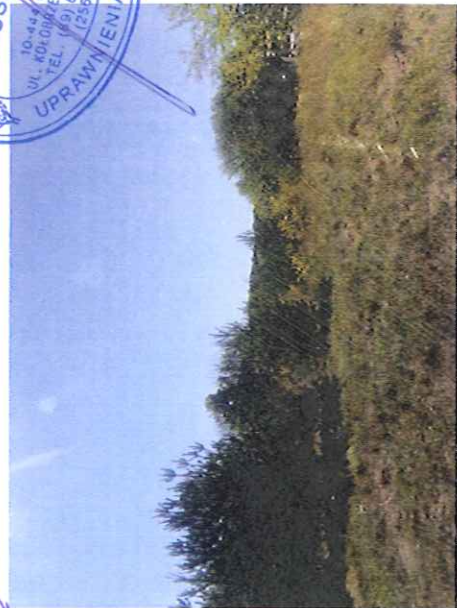
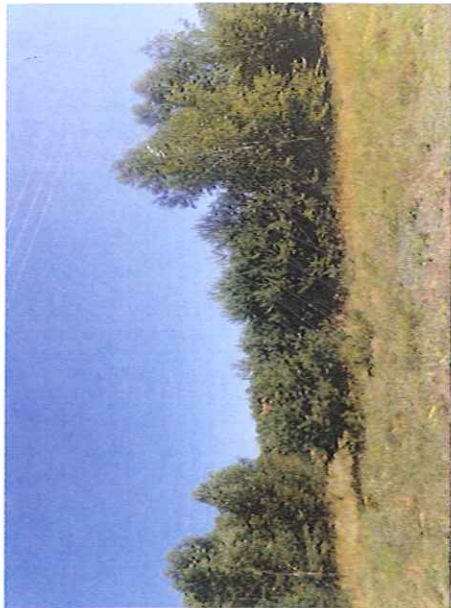
Grabowo 2



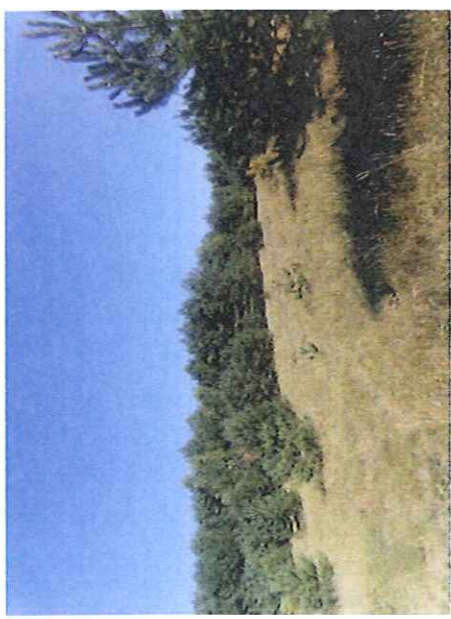
- KW nr 021N/0001866/D -



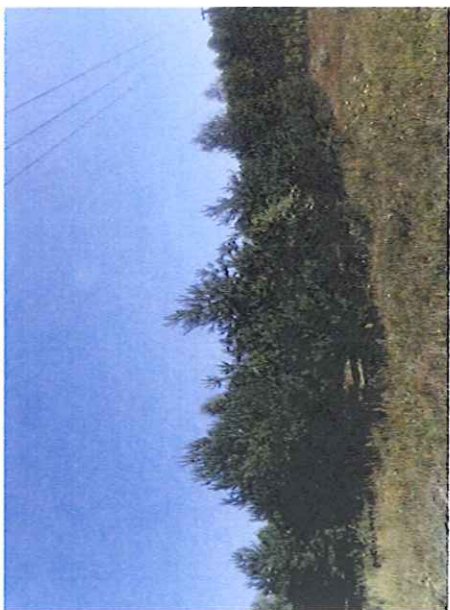
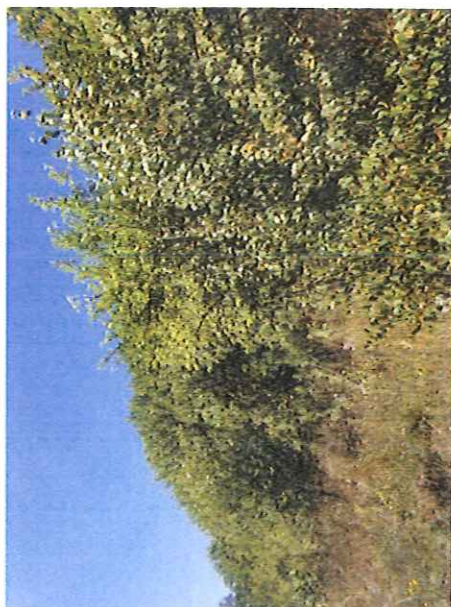
STACJA WCA MAŁKOWY
JANUSZ TRUSKOWSKI
10-447 OLSZTYN
UL. KOŁODZKA 13.0 M. 9
TEL. (09) 533-74-62
(2585)
UPRAWNIENIA NR 1811



- KW nr 01/N/00015660 -



-KW m OL1N/00015640-



Wewnątrz budynku brak instalacji , tynki wewnętrzne słabe , tylko do wymiany , posadzki drewniane i betonowe słabe. Obiekt spękany , z oznakami osiadania .

Stan zabudowy : zły .

Szacowany teren zabudowany jest wg. kartoteki budynków –

budynkiem mieszkalnym o pow. zabudowy budynku : 65m² (1 kondygnacja)

Wg. pomiarów własnych podczas wizji na nieruchomości :

- pow. użytkowa budynku : 42,4m² (2popkoje,kuchnia,sień)

Remont generalny obiektu i przywrócenie do celów mieszkaniowych obecnie wydaje się pod względem ekonomicznym niezasadne . Praktycznie obiekt należałoby rozebrać do fundamentów (fundamenty wzmocnić) i od nowa wybudować . Koszt ekonomiczny tej inwestycji byłby większy niż na nowo wybudowanego obiektu od podstaw .

Teren w sąsiedztwie częściowo zabudowany (zabudowa mieszkaniowa siedliskowa) oraz niezabudowany (teren leśny i zieleni) .

Rodzaje użytków , rozłóg : średnie .

Możliwości zabudowy / infrastruktura : korzystne (biorąc pod uwagę zabudowę) .

Dostępność komunikacyjna – dość dobra .

Wyposażenie terenu w instalacje (oprócz dz.3/4): w zasięgu En , wodociąg,t.

Przez teren nieruchomości przechodzi linia SN 15kV / słupy betonowe.

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



Szacowana nieruchomość gruntowa **KW nr OL1N/00001266/1** , nie zabudowana położona jest na skraju wsi Wichrowiec , na terenie obrębu Jagarzewo , bezpośrednio przy lokalnej trasy szutrowej , z dość korzystnym dojazdem .

Położenie tuż obok lokalnej Fermy drobiarskiej (2 budynki z łącznikiem) .

Teren dość płaski , stanowiący łąkę (ok. 70% klasy III) .

Rodzaje użytków , rozłóg : dobre .

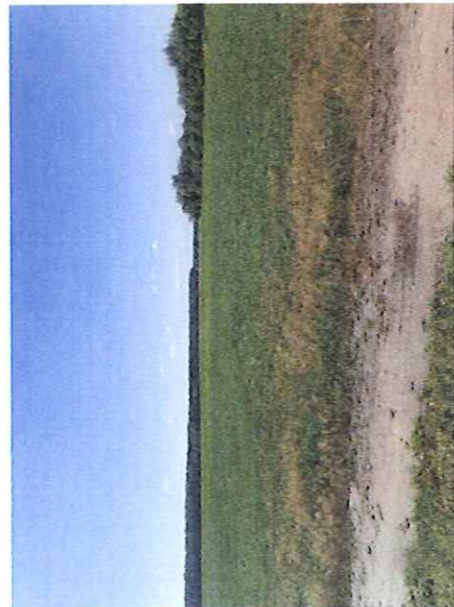
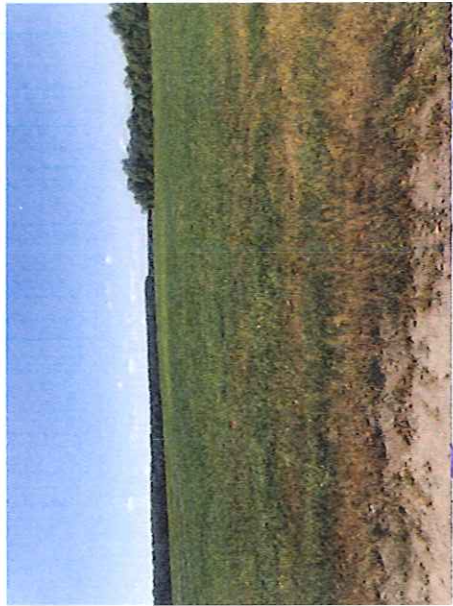
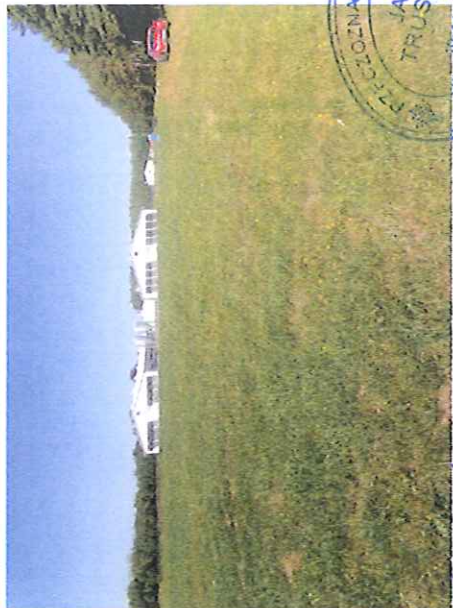
Jakość lokalizacji : dobra .

Możliwości zabudowy / infrastruktura : słabe .

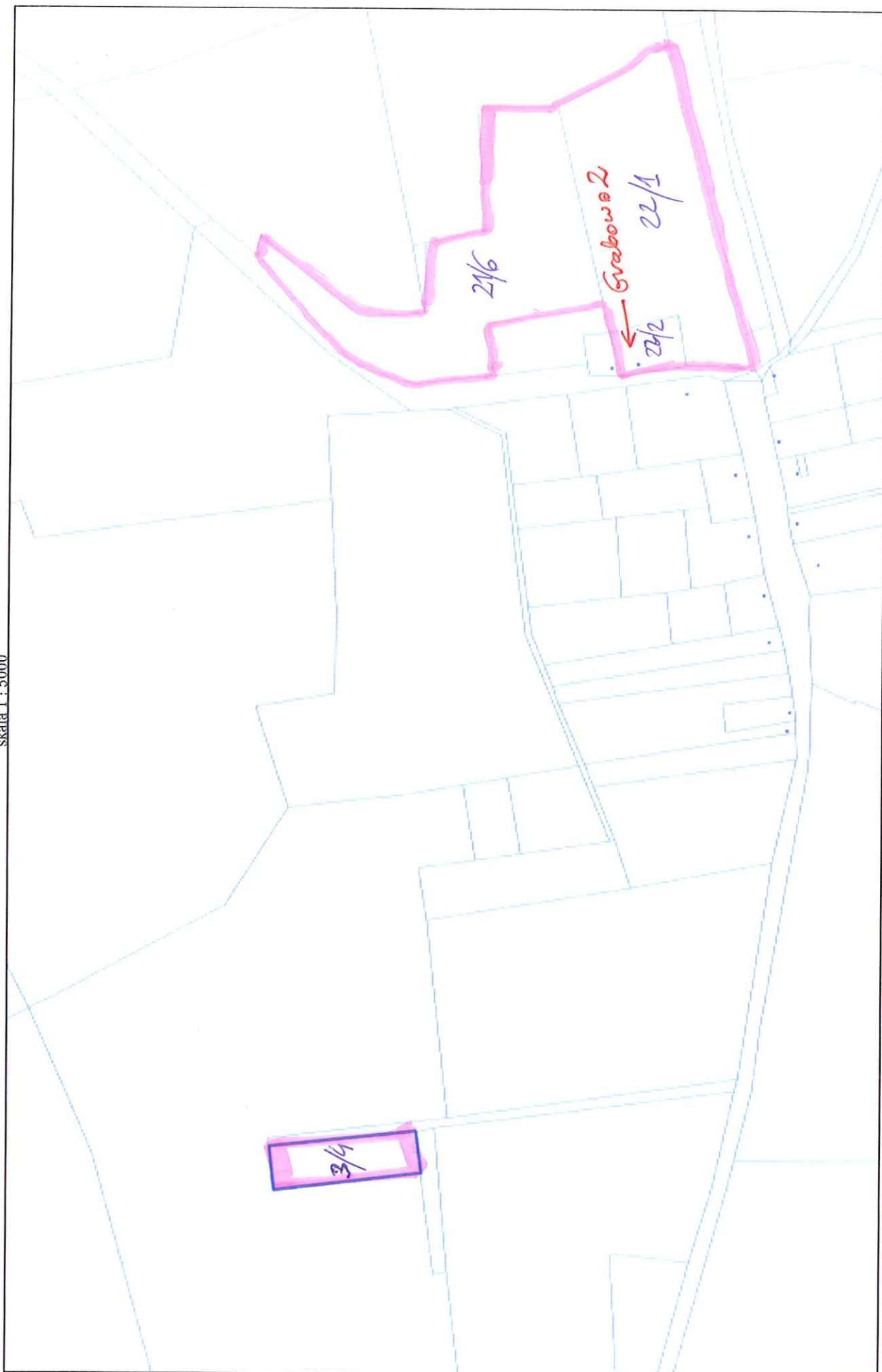
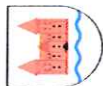
Lokalizację nieruchomości w kontekście celu szacowania i pełnionej funkcji należy uznać za dobrą .



STOWISZYNKA MAŁATKOWY
JANUSZ TRUSKOWSKI
UL. POLSKA 13 D M. 9
TEL. (86) 603-74-92
UPRAWNIENIA NR L811



—Jędrzejewo dz. 360 (gm. Pnów)—







Wichowiec

