

Operat Szacunkowy

z ustalenia wartości rynkowej prawa własności
nieruchomości gruntowych niezabudowanych
położonych w:

obręb 0002 m. Pisz , ul. Rybacka

powiat piski , województwo warmińsko-mazurskie

KW nr OL1P/00034240/5

(IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Pisz)

Działka nr 486/2 o pow. 254 m²

KW nr OL1P/00040902/9

(IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Pisz)

Działki nr 486/1 i 487/9 o pow.ł. 186 m²

**WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI
wg stanu i cen na dzień 08-10-2024 r. :**

KW nr OL1P/00034240/5 : 60 100 zł.

słownie złotych : sześćdziesiąt tysięcy sto

KW nr OL1P/00040902/9 : 44 000 zł.

słownie złotych : czterdzieści cztery tysiące

Wartość dla wymuszonej sprzedaży KW nr OL1P/00034240/5 : 46 600 zł.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży KW nr OL1P/00040902/9 : 34 100 zł.

Autor opracowania : Janusz Truskowski – rzeczoznawca majątkowy ,

uprawnienia MGPIB nr 1781

- Olsztyn, 8 października 2024 r. –



BIEGŁY SĄDOWY
ds. szacowania nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie

mgr inż. Janusz Truskowski

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Oznaczenie nieruchomości :	obręb 0002 miasta Pisz ul. Rybacka powiat: piski Województwo: warmińsko – mazurskie Nr Księgi Wieczystej: OL1P/00034240/5 Dz.486/2 o pow. 254m2 OL1P/00040902/9 Dz.486/1 i 487/9 o pow. łącznej 186m2
Rodzaj nieruchomości :	Dwie nieruchomości gruntowe niezabudowane
Cel wyceny :	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości :	wg. stanu i cen na dzień 08-10-2024 r. : KW nr OL1P/00034240/5 : 60 100 zł. KW nr OL1P/00040902/9 : 44 0100 zł.
Wartość dla wymuszonej sprzedaży :	46 600 zł. / 34 100 zł.
Data określenia wartości :	08-10-2024 r.
Data sporządzenia operatu :	08-10-2024 r.
Autor opracowania : Janusz Truskowski upr. MGPIB nr 1781	 ds. szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie

mgr inż. Janusz Truskowski

II. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

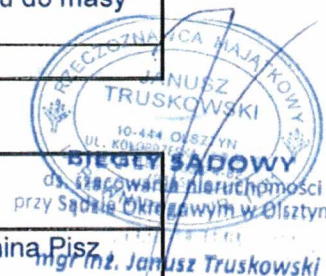
A. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie osobistego wglądu do n/w ksiąg wieczystych - dnia 08.10.2024 r.

(w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW) – stwierdzono :

Księga Wieczysta Nr OL1P/00034240/5 <i>Typ KW : nieruchomość gruntowa</i>	
Dział I	Położenie : województwo warmińsko – mazurskie , powiat Pisz , gmina Pisz , miejscowość Pisz Numer działki : 486/2 , Obręb ewidencyjny : 0002 , Pisz Ulica : Rybacka Sposób korzystania : tereny mieszkaniowe Budynek : brak wpisu Obszar : 0,0254 HA I-Sp : brak wpisu
Dział II	Właściciel : Adran Krupa s. Wiktora i Jolanty (*)
Dział III	Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomości : zakaz zbywania i obciążania nieruchomości ... w przedmiocie udzielenia zabezpieczenia roszczenia Syndyka Masy Upadłości Karoliny Zajk o uznanie za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości Umowy darowizny z 01.03.2019r. ...
Dział IV	Hipoteka : brak wpisu

Księga Wieczysta Nr OL1P/00040902/9 <i>Typ KW : nieruchomość gruntowa</i>	
Dział I	Położenie : województwo warmińsko – mazurskie , powiat Pisz , gmina Pisz , miejscowość Pisz Numer działki : 486/1 i 487/9 , Obręb ewidencyjny : 0002 , Pisz Ulica : Rybacka Sposób korzystania : tereny mieszkaniowe(dz.486/1) , BI – inne tereny zabudowane (dz.487/9) Budynek : brak wpisu Obszar : 0,0186 HA I-Sp : brak wpisu
Dział II	Właściciel : Adran Krupa s. Wiktora i Jolanty (*)
Dział III	Wpisy odpłatnych służebności gruntowych ustanowionych na działkach : 362/3 , 326/11 , 326/14 Służebność gruntowa polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez działkę nr 326/16 . Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomości : zakaz zbywania i obciążania nieruchomości ... w przedmiocie udzielenia zabezpieczenia roszczenia Syndyka Masy Upadłości Karoliny Zajk o uznanie za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości Umowy darowizny z 01.03.2019r. ...
Dział IV	Hipoteka : brak wpisu



(*) Wg Wyroku w imieniu Rzeczypospolitej Polskiej z dn.18-03-2024r. : uznano za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości Karoliny Zajk czynność prawną w postaci Umowy darowizny z dnia 01-03-2019r. , zawartą pomiędzy upadłą Karoliną Zajk a pozwanym Adrianem Krupą na podstawie której upadła Karolina Zajk darowała swojemu bratu pozwanemu Adranowi Krupie nieruchomości oznaczone KW nr OL1P/00034240/5 i OL1P/00040902/9 .

B. OZNACZENIE W EWIDENCJI GRUNTÓW

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

- ✓ województwo: warmińsko – mazurskie
- ✓ powiat: piski
- ✓ jednostka ewidencyjna : Pisz - Miasto
- ✓ Obręb: 0002 Pisz

Nr dz. :	486/2	486/1	487/9
Pow. w ha	0,0254	0,0118	0,0068

Rodzaj użytków : B , Bp , Bi

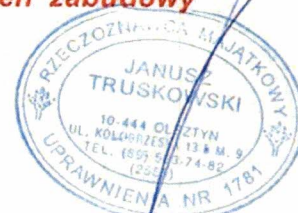
Uwaga :

Na działce nr 486/2 ujawniony jest „Pozostały budynek niemieszkalny” o 1 kondygnacji i pow. zabudowy 34m2 – który fizycznie nie istnieje .

C. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

Zgodnie z obowiązującą Zmianą Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Śródmieścia Miasta Pisz :

- działki nr 486/2 i 486/1 – położone są w strefie 05.MU – teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej .



Działka nr 487/9 nie jest objęta obowiązującym m.p.z.p. , a Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz – **określa jej funkcję jako „A55MW” – kierunki zagospodarowania – mieszkalnictwo o wysokiej intensywności zabudowy .**

Stan użytkowania : tereny niezagospodarowane , położone obok basenu i zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej i 1-rodzinnej

D. OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

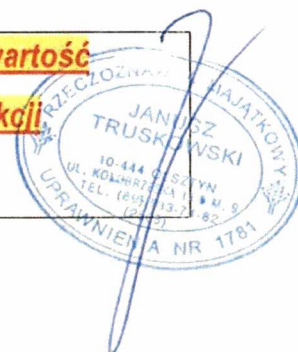
Szacowane nieruchomości gruntowe , niezabudowane położone są przy ulicy Rybackiej , tuż obok strefy centralnej miasta Pizsa , ok. 300m. od Ratusza , ok. 100m. od rzeki Pisy .

Położenie przy lokalnej trasie asfaltowej – osiedlowej – ulicy Rabackiej .

Dostępność komunikacyjna : dobra .

Bezpośrednie sąsiedztwo szacowanej nieruchomości stanowi Basen , Szkoła Podstawowa , zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz jednorodzinna , usługowo – handlowa , w odległości ok. 200m. duży Zakład Sklejki w Pizsu (wł. Paged Morąg SA) .

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



Ukształtowanie terenu nieruchomości – teren dość płaski , nie utwardzony i nie urządzony , ograniczony od strony wschodniej asfaltową drogą dojazdową (ul.Rybacka) wraz z chodnikiem z kostki betonowej , od strony północnej wewnętrzną drogą z kostki betonowej (droga osiedlowa , dojazd do zabudowy wielorodzinnej) , od strony południowej teren Basenu , a od strony zachodniej trawnik (zieleń ochronna) .

Teren o funkcji inwestycyjnej – pod potencjalną zabudowę mieszkaniowo – usługową (w tym o wysokiej intensywności) – potencjalnie kamienice z parterem użytkowym , sklep osiedlowy lub punkt usługowo – handlowy .

Instalacje : pełne wyposażenie – eN , w-k , gaz .

Kształt działek dość regularny , korzystny do zagospodarowania.

Stan zagospodarowania : dobry .

Pole pow. szacowanego gruntu :

- dz. 486/2 = 254 m² ,
- dz.486/1 = 118 m² ,
- dz.487/9 = 68 m² .



Województwo : Warmińsko-Mazurskie

Powiat : Piski

Jednostka ewidencyjna : PISZ - MIASTO

Nazwa obrębu : PISZ 2

Numer obrębu : 0002

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 02-10-2024

Jednostka rejestrowa : G.1521

Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
486/2	RYBACKA	Oznaczenie	Pow.	0,0254
Id działki : 281603_4.0002.486/2		B	0,0254	

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
486/2;2	RYBACKA PISZ	Pozostałe budynki niemieszkalne	1 / 0	34
Id. budynku: 281603_4.0002.486/2.2_BUD (jednostka rej.: G.1521)				

Województwo : Warmińsko-Mazurskie

Powiat : Piski

Jednostka ewidencyjna : PISZ - MIASTO

Nazwa obrębu : PISZ 2

Numer obrębu : 0002

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 02-10-2024

Jednostka rejestrowa : G.1479

Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
486/1	RYBACKA	Oznaczenie	Pow.	0,0118
Id działki : 281603_4.0002.486/1		Bp	0,0118	

Województwo : Warmińsko-Mazurskie

Powiat : Piski

Jednostka ewidencyjna : PISZ - MIASTO

Nazwa obrębu : PISZ 2

Numer obrębu : 0002

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 02-10-2024

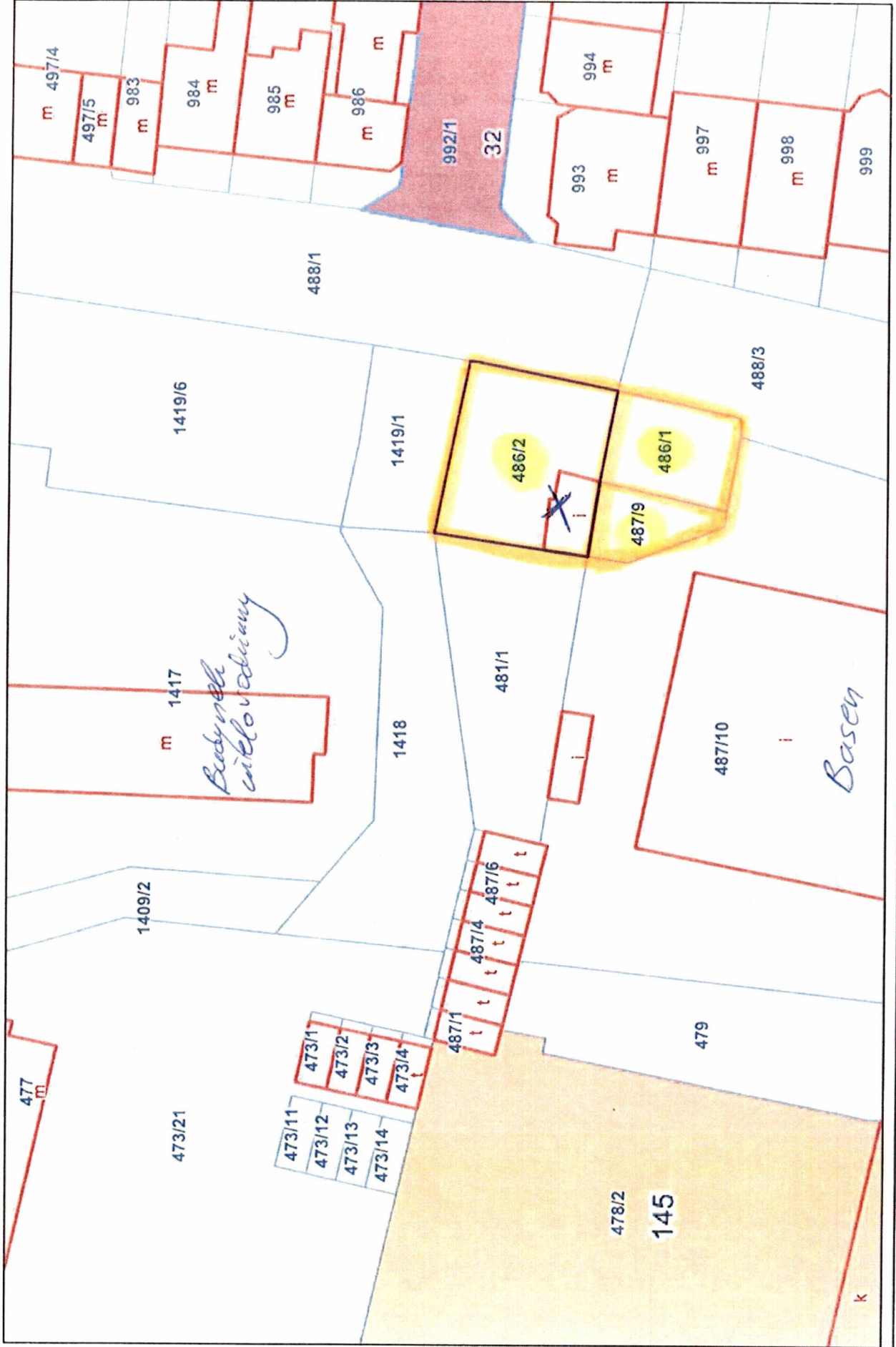
Jednostka rejestrowa : G.1479

Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
487/9	RYBACKA	Oznaczenie	Pow.	0,0068
Id działki : 281603_4.0002.487/9		Bi	0,0068	



Pisz - System Informacji Przestrzennej
skala 1 : 500





Pisz - System Informacji Przestrzennej

skala 1 : 500





Pisz - System Informacji Przestrzennej

skala 1 : 2000

