

BTP BIURO TECHNICZNO-PRAWNE ZESPÓŁ ANALIZ EKONOMICZNO - DORADCZYCH

10 - 062 Olsztyn, ul. Jagiellończyka 31, tel./ fax. (89) 534-96-92, www.btp.olsztyn.pl

Wykonujemy usługi w zakresie:

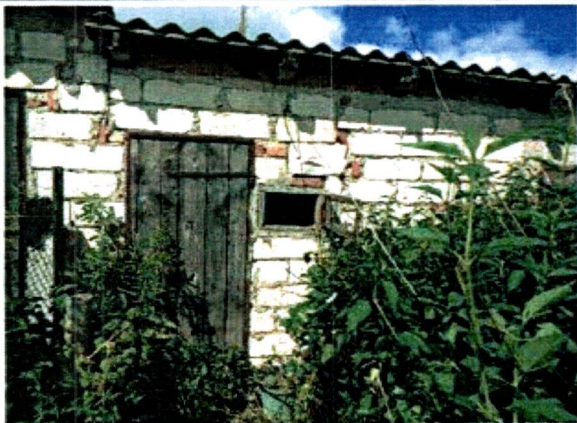
- doradztwo w zakresie rynku nieruchomości,
- wyceny przedsiębiorstw,
- wycena nieruchomości, maszyn, urządzeń technologicznych
- kosztorysowanie,
- opracowywanie business planów oraz programów naprawczych itp.,
- obrót nieruchomościami,
- prace geodezyjne.

Nr rej. 167/2022
OL10/GUp-s/61/2022

OPERAT SZACUNKOWY

udziału $\frac{1}{2}$ w nieruchomości stanowiącej działkę nr 141 o powierzchni 104 m² zabudowaną murowanym budynkiem gospodarczym o powierzchni zabudowy 13 m², położonej w miejscowości Solanka gm. Srokowo ujętej w KW nr OL1K/00017054/4.

Właściciel wycenianego udziału $\frac{1}{2}$ w nieruchomości zabudowanej : P. Adam Zalewski.
Wartość określona wg stanu nieruchomości z dnia 18.08.2022 roku oraz poziomu cen z dnia 26.08.2022 r.



**WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU $\frac{1}{2}$ W NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ
BUDYNKIEM GOSPODARCZYM : 2 150 zł**

słownie: dwa tysiące sto pięćdziesiąt złotych

Autorzy opracowania:

mgr inż. Adam Turczyński

mgr inż. Bogdan Milewski



Olsztyn, 26 sierpień 2022 r.

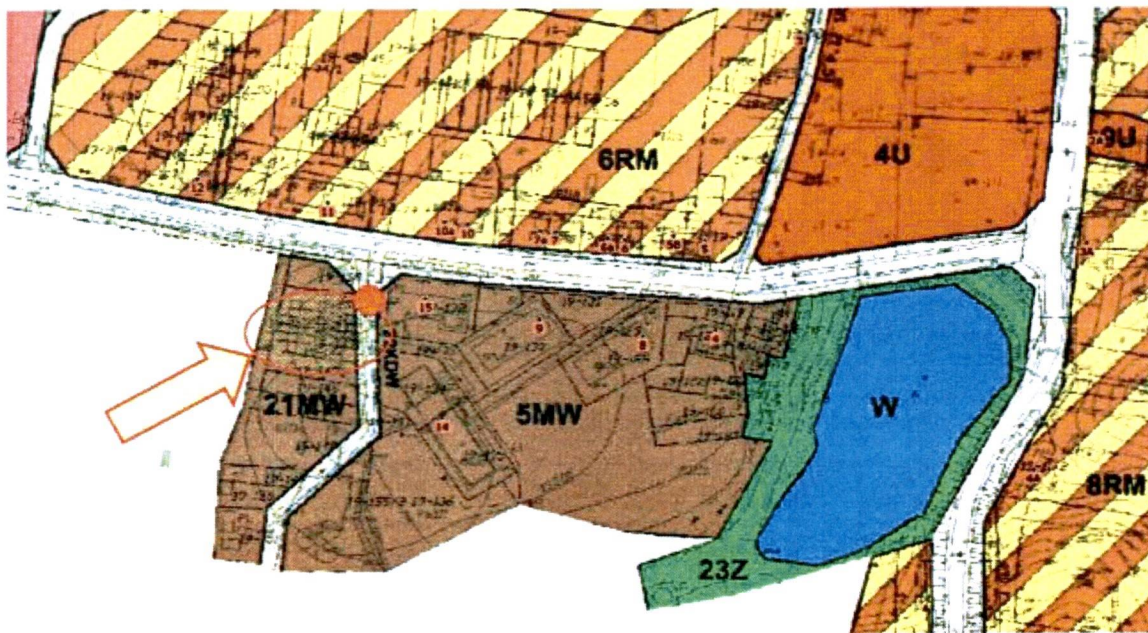
Ustalone dane niezbędne do sporządzenia opisu nieruchomości wynikające z art. 947 Kodeksu Postępowania Cywilnego:

- stwierdzone prawa i obciążenia: jak w księdze wieczystej,
- umowy ubezpieczenia: nie ustalono,
- osoby, w których posiadaniu znajduje się przedmiot wyceny, jej przynależności i pożytki: właściciele wycenianej nieruchomości zabudowanej,
- sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika : działka gruntowa zabudowana budynkiem gospodarczym,
- zgłoszone prawa do nieruchomości: jak w księdze wieczystej,
- inne szczegóły istotne dla oznaczenia lub oszacowania nieruchomości – brak.

2. Przeznaczenie nieruchomości.

Budynek na działce 141 w miejscowości Solanka gm. Srokowo położony jest na obszarze, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania terenu (Uchwała Nr XXVII/105/04 Rady Gminy w Srokowie - MPZP teren wsi Solanka w gminie Srokowo z dnia 1.10.2004 r.). Zgodnie z zapisami planu teren na którym położony jest budynek będący przedmiotem wyceny opisany jest jako 21MW – adaptowana zabudowa mieszkalna wielorodzinna i jednorodzinna.

Załącznik graficzny do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



3. Opis przedmiotu wyceny

Budynek gospodarczy, którego udział $\frac{1}{2}$ wraz z działką jest przedmiotem wyceny, położony jest w szeregu 6 parterowych budynków gospodarczych położonych w zwartej zabudowie miejscowości Solanka. W bliskim sąsiedztwie kompleksu budynków gospodarczych położone są również budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki jednorodzinne oraz budynki gospodarcze. Dojazd do wsi drogą asfaltową Kętrzyn – Srokowo. Ogólnie lokalizację nieruchomości można określić jako przeciętną.

Budynek gospodarczy położony na działce nr 141 jest murowany parterowy z drzwiami o konstrukcji drewnianej typu inwentarskiego.



Opis budynku gospodarczego położonego na działce nr 141 w miejscowości Solanka.

- ściany murowane z bloczków i cegły wapienno – piaskowej, nietynkowane.
- dach jednospadowy wykonany z belek drewnianych z pokryciem z eternitu falistego.
- drzwi wejściowe drewniane, deskowe typu inwentarskiego.
- stolarka okienna drewniana typu inwentarskiego w części bez oszklenia.

Budynek bez wyposażenia w instalacje techniczne.

Powierzchnia zabudowy - 13,0 m²

Powierzchnia użytkowa budynku - 11,2 m²

Zgodnie z zapisami ewidencji budynków, budynek położony na wycenianej nieruchomości wybudowany został w 1970 r. Dostęp do nieruchomości bezpośrednio z drogi (dz. 137 oraz z drogi dz. 153).

Niewielki fragment budynku gospodarczego położonego na działce nr 140 położony jest na wycenianej działce nr 141.

Określenie stanu techniczno - użytkowego budynku gospodarczego

Biorąc pod uwagę zużycie techniczne elementów budynku, jego wiek, okres użytkowania i dotychczasową konserwację jego stan techniczno-użytkowy określono jako słaby.



Obręb Solanka
skala 1:500

Uwaga: o - punkt prawnie chroniony na podstawie art. 15 ust. 3 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo Geodezyjne i Kartograficzne
Gł. 6642. 1012. 1012