

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. 238/2022
OL10/GUp-s/61/2022

OPERAT SZACUNKOWY

Udziału $\frac{1}{2}$ w nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr 5 o powierzchni użytkowej 50,7 m², położony na parterze i poddaszu budynku nr 15 w miejscowości Solanka gm. Srokowo ujętego w KW nr OL1K/00017803/0. Właściciele lokalu, dla którego urządzono niniejszą księgę wieczystą mają udział w $\frac{1}{6}$ części udziału we współwłasności budynku i w prawie współwłasności działki nr 132 objętych KW nr OL1K/00015613/7.

Właściciel wycenianego udziału $\frac{1}{2}$ w nieruchomości lokalowej : P. Adam Zalewski – udział $\frac{1}{2}$.

Wartość określona wg stanu lokalu z dnia 18.08.2022 roku oraz poziomu cen z dnia 6.12.2022 r.



**WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU $\frac{1}{2}$ W NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ
STANOWIĄCEJ LOKAL MIESZKALNY : 32 000 zł**

słownie: trzydzieści dwa tysiące złotych

* - W księdze wieczystej błędnie wpisano nr budynku 5 zamiast 15.

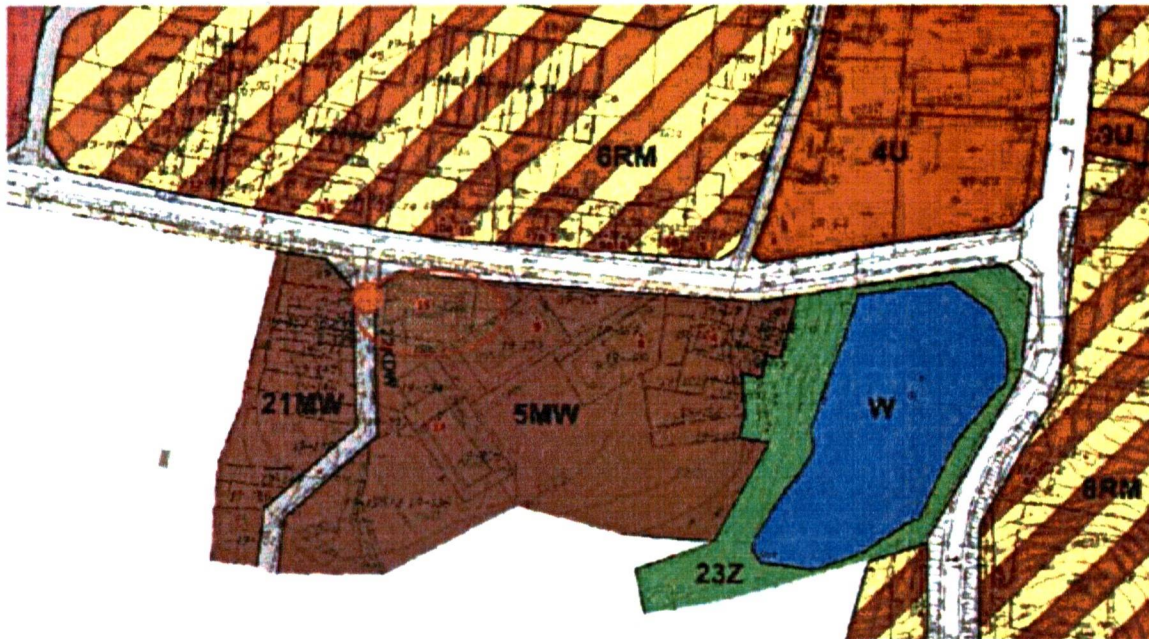
Autorzy opracowania:

mgr inż. Adam Turczyński

mgr inż. Bogdan Milewski



Olsztyn, 6 grudnia 2022 r.

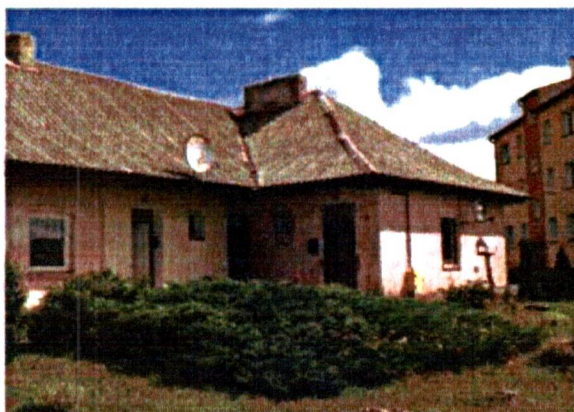
Załącznik graficzny do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**3. Opis przedmiotu wyceny**

Budynek mieszkalny nr 15, w którym znajduje się wyceniany lokal zlokalizowany jest w zwartej zabudowie wsi Solanka w sąsiedztwie budynków mieszkalnych wielorodzinnych i jednorodzinnych. W niedalekim sąsiedztwie budynku nr 15 w Solance znajdują się budynki mieszkalne i gospodarcze. We wsi Solanka znajduje się również szkoła podstawowa. Dojazd do wsi drogą asfaltową Kętrzyn – Srokowo. Ogólnie lokalizację można określić jako przeciętną.

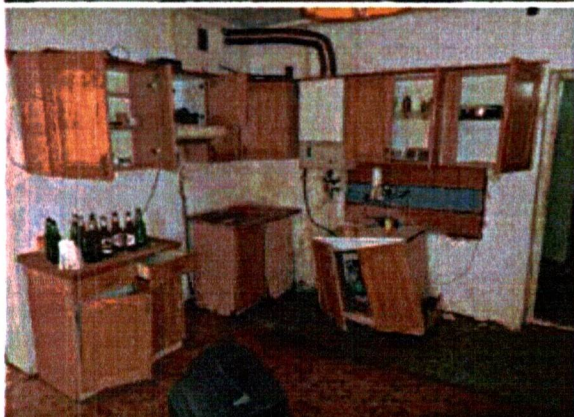
Wyceniany lokal mieszkalny nr 5 położony jest na parterze i poddaszu budynku. Budynek nr 15 jest sześciolokalowy z dachem wielopłaciowym krytym eternitem falistym wybudowanym w technologii tradycyjnej w 1956 roku. Budynek położony jest na działce nr 132.

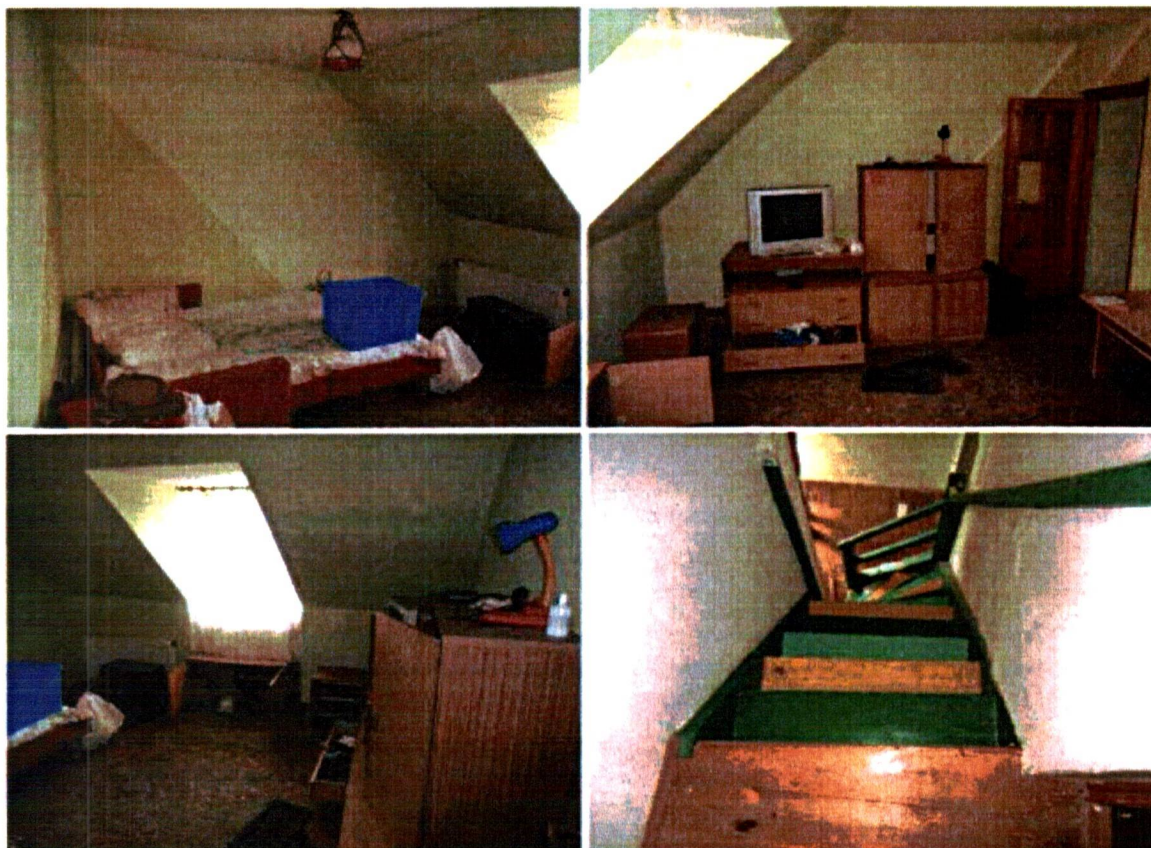
Opis wycenianego lokalu mieszkalnego nr 5

Na powierzchnię użytkową lokalu równą 50,7 m² składają się następujące pomieszczenia w poziomie parteru: pokój, kuchnia, korytarz, łazienka, komunikacja oraz pokój na poddaszu.



Parter



Poddasze*Zestawienie pomieszczeń i powierzchni*

<i>Lp.</i>	<i>Pomieszczenie</i>	<i>Powierzchnia [m²]</i>
<i>1</i>	<i>Pokój</i>	<i>12,5</i>
<i>2</i>	<i>Kuchnia</i>	<i>17,4</i>
<i>3</i>	<i>Korytarz</i>	<i>3,8</i>
<i>4</i>	<i>Łazienka</i>	<i>3,0</i>
<i>5</i>	<i>Komunikacja</i>	<i>2,0</i>
<i>6</i>	<i>Pokój (poddasze)</i>	<i>12,0</i>
<i>Razem</i>		<i>50,7</i>

Opis lokalu mieszkalnego :

Stolarka okienna – drewniana, malowana farbą olejną w kolorze białym. Stolarka wymaga konserwacji.

Stolarka drzwiowa zewnętrzna – o konstrukcji drewnianej, kasetonowe z przeszkleniem. Ościeżnice drewniane. Drzwi wymagają konserwacji.

Stolarka drzwiowa wewnętrzna – drzwi o konstrukcji drewnianej, płytowe malowane farbą olejną oraz drzwi drewniane kasetonowe, lakierowane z przeszkleniem. Ościeżnice drewniane lakierowane oraz drewniane malowane farbą olejną.

Wykończenie ścian i sufitów – ściany i sufity tynkowane i malowane farbami emulsyjnymi. W poziomie poddasza ściany wykończone szpachlowanymi płytami g-k, malowanymi farbami emulsyjnymi. W łazience ściany w części malowane farbą olejną a w części farbą emulsyjną.

Posadzki i podłogi – w pokoju na parterze, kuchni i łazience wykładzina pcv oraz w części wykładzina dywanowa.

Lokal mieszkalny wyposażony jest w następujące instalacje techniczne :

- elektryczną,
- wodociągową, ciepła woda z własnego pieca gazowego zainstalowanego w łazience,
- kanalizacyjną,
- centralnego ogrzewania, zasilaną z pieca gazowego zainstalowanego w kuchni, grzejniki metalowe malowane farbą olejną,
- gazową.

Na dzień wizji instalacje były odłączone i nie było możliwości uruchomienia pieca gazowego.

Określenie stanu techniczno - użytkowego lokalu mieszkalnego

Biorąc pod uwagę zużycie techniczne elementów lokalu, jego wiek, okres użytkowania i dotychczasową konserwację jego stan techniczno-użytkowy określono jako średni na granicy ze słabym.