

I. DANE WYJŚCIOWE

A. PODSTAWY FORMALNE WYCENY

1. Zleceniodawca wyceny:

Syndyk Masy Upadłości Marzeny Żelazek – prowadzącej działalność La Rose Residence Marzena Żelazek , ul. Michała Kajki 22 , 11-730 Mikołajki .

2. Przedmiot wyceny:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa na dzień wyceny zabudowana budynkiem niemieszkalnym - **położona na terenie obrębu 0001 Mikołajki – miasto Mikołajki ulica Kajki nr 22 – działka nr ew. 428/4 o pow. 0,0323 ha** , powiat mrągowski , województwo warmińsko – mazurskie (KW nr OL1M/00037573/6) .

3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości wg stanu na 16-07-2024r. i cen na dzień 27-07-2024 r. – dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .

*** Oszacowana wartość uwzględnia stan nieruchomości bez ograniczeń w dziale III i IV KW**

4. Data opracowania operatu: 27 lipca 2024 r.

- Data stanu nieruchomości: 16-07-2024 r. (stanu prawnego : 27-07-2024r.)
- Poziom cen : 27 lipca 2024 r.



B. PODSTAWY PRAWNE WYCENY

1. Podstawa prawna wyceny.

- 1.1. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. z zm. (tekst jednolity : Dz.U.2023 poz. 344 z zm.)
- 1.2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 08.09.2023r. , poz.1832 , z zm.)
- 1.3. Ustawa z dn. 28.02.2003 r. - Prawo upadłościowe (tekst jednolity : Dz.U. z 2022r. , poz. 1520 , z zm.) .
- 1.4. Ustawa z dn. 23.04.1964 r. – Kodeks Cywilny (tekst jednolity : Dz.U. z 2022r. , poz. 1360 , z zm.) .

C. PODSTAWY MERYTORYCZNE

1. Materiały źródłowe

- 1.1. *Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołajki oraz inne wytyczne planistyczne dla miasta Mikołajki .*
- 1.2. *Dane z ewidencji gruntów miasta Mikołajki .*
- 1.3. *Dane dotyczące rynku nieruchomości.*
 - *zbiór notowań cen rynkowych Wykonawcy,*
 - *dane na temat stawek czynszu wynajmu i sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami handlowymi / użytkowymi na terenie wojew. warm.-maz. w rejonach atrakcyjnie turystycznych w 2023-2024r.*
- 1.4. *Wyniki wywiadu terenowego przeprowadzonego dnia 16-07-2024 r.*
- 1.5. *Materiały udostępnione przez Zleceniodawcę .*
- 1.6. *Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych .*



II. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

A. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie osobistego wglądu do księgi wieczystej KW nr OL1M/00037573/6 dnia 27.07.2024 r. (w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW) – stwierdzono :

| Księga Wieczysta Nr OL1M/00037573/6 Typ KW : nieruchomość gruntowa | |
|--|--|
| Dział I | Położenie : województwo warmińsko-mazurskie , powiat mrągowski , gmina Mikołajki , miejscowość Mikołajki Numer działki : 428/4 , Obręb ewidencyjny : 1 , Miasto Mikołajki Ulica : Kajki 22 Sposób korzystania : BI – inne tereny zabudowane Budynek : brak wpisu Obszar : 0,0323 ha I-Sp : brak wpisów |
| Dział II | Właściciel : Marzena Małgorzata Żelazek s. Wiesława i Marii |
| Dział III | - Wpisy Ostrzeżeń o wszczęciu się kilkunastu egzekucji (opis szczegółowy Ostrzeżeń wg. załącznika – wydruk z KW) |
| Dział IV | - Wpisy Hipotek : - umownej łącznej 3224390,00 zł. , hipoteki przymusowej 141684,93zł. , hipoteki przymusowej łącznej 272761,88 zł. , hipoteki przymusowej 241000,00 zł. , hipoteki przymusowej łącznej 317661,21 zł. , hipoteki przymusowej łącznej 98875,38 zł. (opis szczegółowy Hipotek wg. załącznika – wydruk z KW) |

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 zabudowaną, oznaczoną w ewidencji gruntów:

- ✓ województwo: mazowieckie
- ✓ powiat: mrągowski
- ✓ miasto Mikołajki
- ✓ Obręb: 0001 Mikołajki
- ✓ Ulica ; Kajki nr 22



| | |
|------------------|--------|
| Nr dz. : | 428/4 |
| Pow. w ha : | 0,0323 |
| Rodzaj użytków : | B |

C. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części miasta Mikołajki na wschód od jeziora Mikołajskiego (zatwierdzonym Uchwałą nr XVII/157/2019 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 29-11-2019r. , ogłoszoną w Dz.Urz. Wojew. W.-M. z dn. 20.01.2020r. , poz.382) – szacowana działka nr 428/4 obręb 0001 Mikołajki - znajduje się na obszarze oznaczonym jako MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej .

Dostęp do drogi publicznej – bezpośredni – dz.427/15 (Promenada) .

D. OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

1. Lokalizacja

Szacowana nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem niemieszkalnym w zabudowie wolnostojącej - położona jest w ścisłym centrum atrakcji turystycznych miasta Mikołajki – przy nadbrzeżnej Promenadzie im. Tadeusza Gołębiewskiego , przy ulicy M. Kajki .

Położenie bezpośrednio przy trasie asfaltowej (Pasażu) , 10 m. od brzegu jeziora Mikołajskiego , ok. 250 m. od centrum miasta Mikołajki .



Miasto Mikołajki – miasto w powiecie mrągowskim , siedziba gminy miejsko - wiejskiej Mikołajki , położone na Mazurach w Krainie Wielkich Jezior Mazurskich (na obszarze dawnej Galindii) , nad jeziorem Tałty i Jez. Mikołajskim .

Pierwsza wzmianka o miejscowości pochodzi z 1444r. , prawa miejskie otrzymały w 1726r.

Według danych z 01-01-2018r. Mikołajki liczyły 3852 mieszkańców .

Teren w bliskim sąsiedztwie mocno zurbanizowany (zabudowa handlowa / lokale handlowe , usługowe , pensjonatowa oraz mieszkalna) , ponadto bardzo bliskie sąsiedztwo jeziora połączonego z jeziorem Śniardwy .

Wyposażenie w instalacje : wodociąg , kanalizacja , eN .

Kształt działki zbliżony do kwadratowego . Teren dość płaski .

Lokalizację nieruchomości w kontekście celu szacowania i pełnionej funkcji

należy uznać za bardzo dobrą .

Bardzo korzystna wystawa z Promenady .

Teren w części zagospodarowany , ogrodzony płotem trwałym (od frontu ozdobne ogrodzenie z metaloplastyki) , lokalne utwardzenia , sztuczna trawa .

Elementy dodatkowe / zagospodarowanie : średnie.



2. Opis budynku -

stan na dzień wizji lokalnej na nieruchomości dn. 16.07.2024 r. :

Budynek w zabudowie wolnostojącej , jednokondygnacyjny , nie podpiwniczony - o konstrukcji tradycyjnej murowanej , wybudowany w 1977r. Dotyczy to części głównej budynku .

Pow. zabudowy tej części to 42m² , pow. użytkowa 38,5m² .

Oprócz tego znaczna powierzchnia z lekką obudową z przeszklonej stolarki aluminiowej

Konstrukcja główna budynku murowana , strop drewniany , dach drewniany , pokryty dachówką ceramiczną , ściany pokryte tynkiem , częściowo glazura tapety, sufity podwieszane .

Ponadto lekka obudowa , z lekkim 1-spadowym prześwitującym dachem z poliwęglanu (obudowa ta praktycznie „wchłania” część murowaną budynku) .

Posadzki : deski , wylewki betonowe i gumoleum .

Wyposażenie w instalacje : eN , wod.-kan. Brak systemu grzewczego .

Łączna pow. wynajmu (wewnętrzna obudowana) : 250m² .

Rozkład budynku : pomieszczenie główne , bar z zapleczem kuchennym , toalety.

Stan techniczny – dobry .

Standard wykończenia budynku – średni / niski .

Obiekt po częściowej dewastacji .

Elementy dodatkowe : średnie .

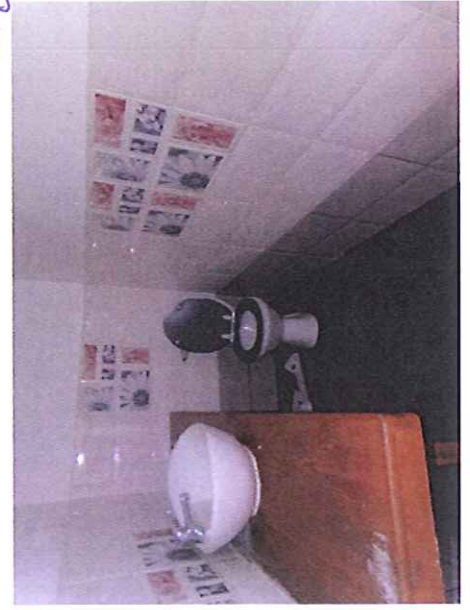
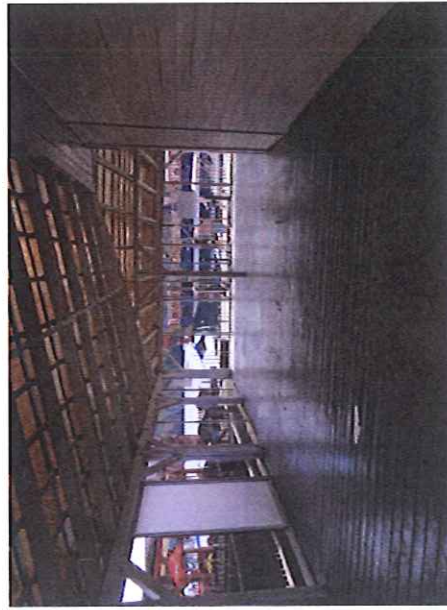
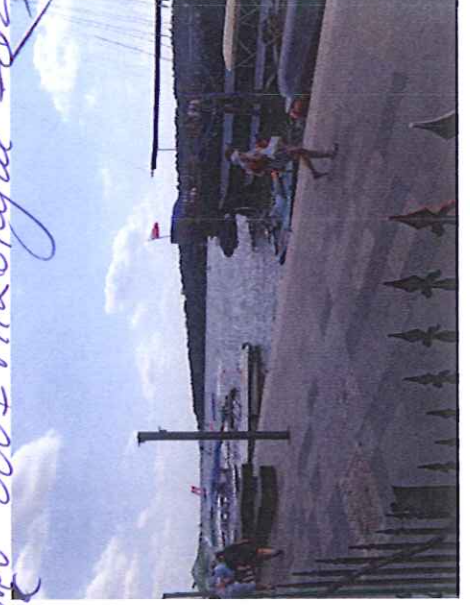




↓ widok z Posejki



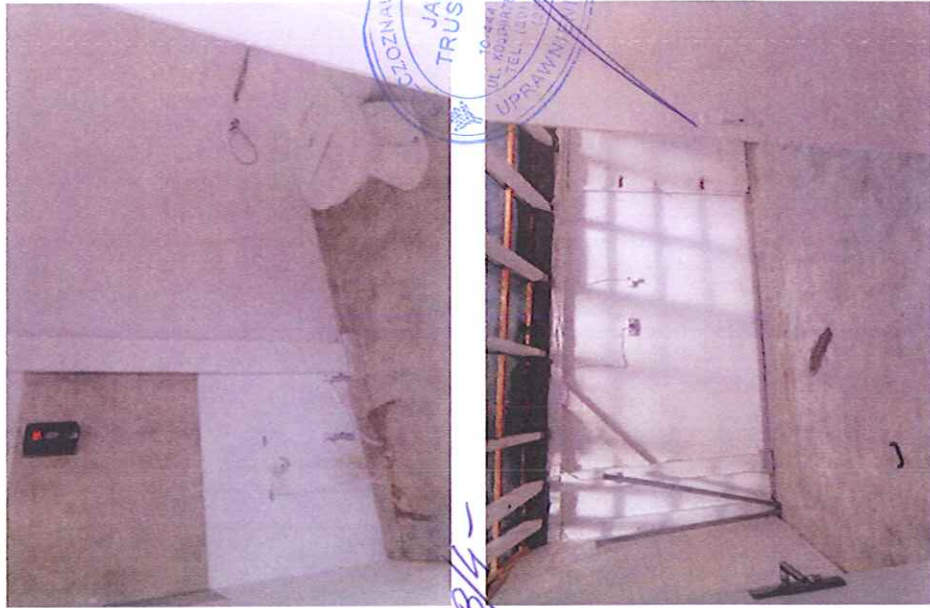
-dobre 0001 Mikołajki - 02-428/4-





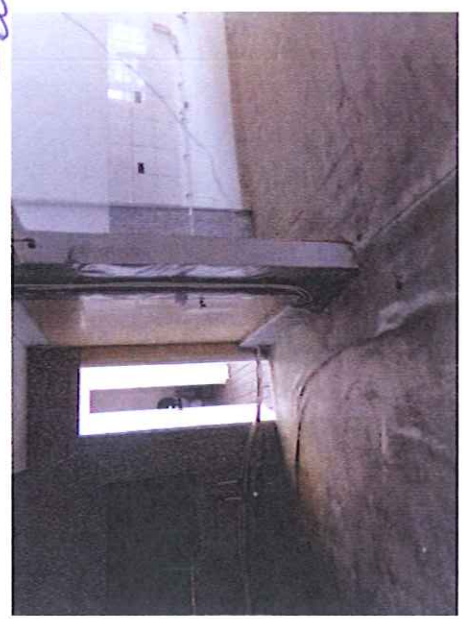
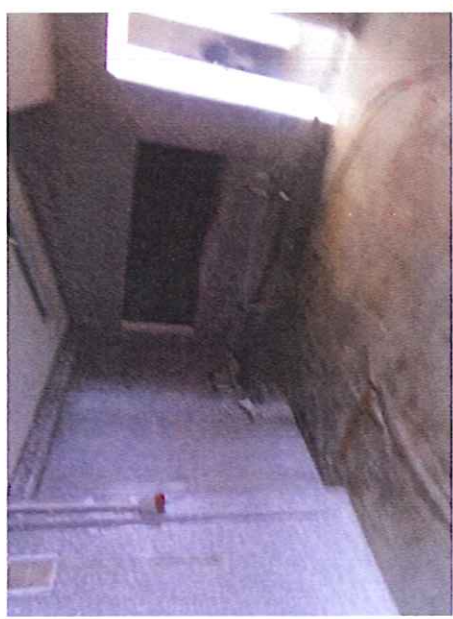
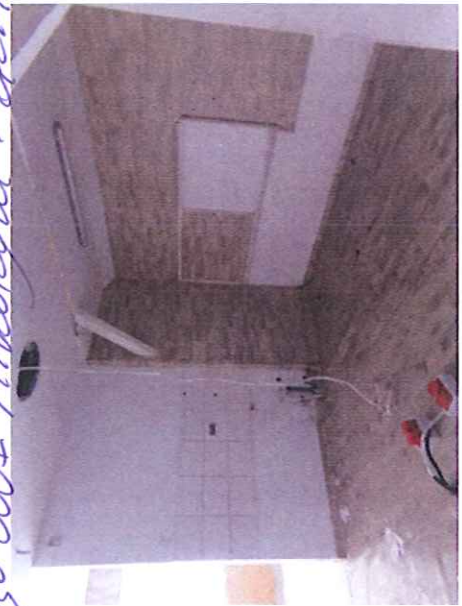
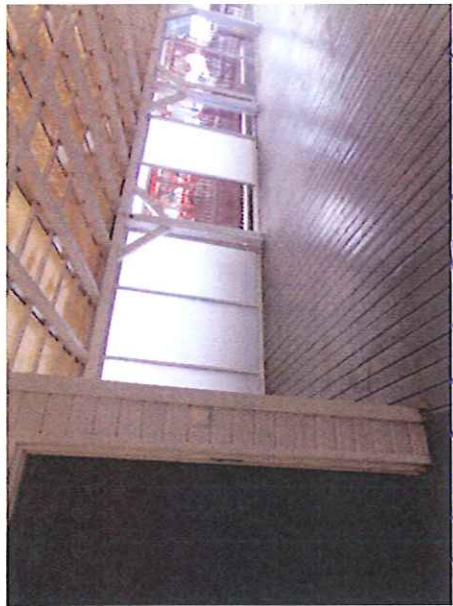
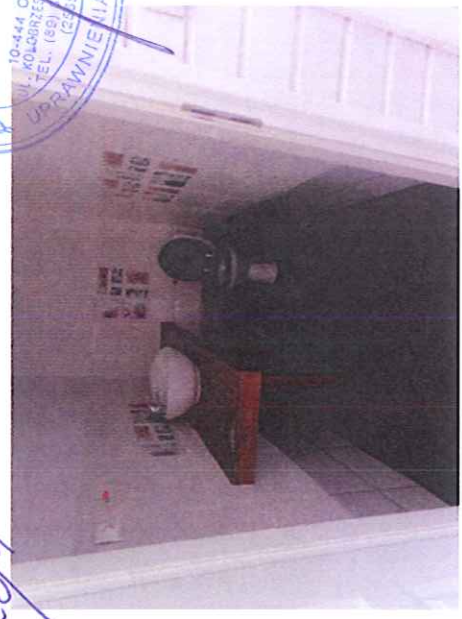
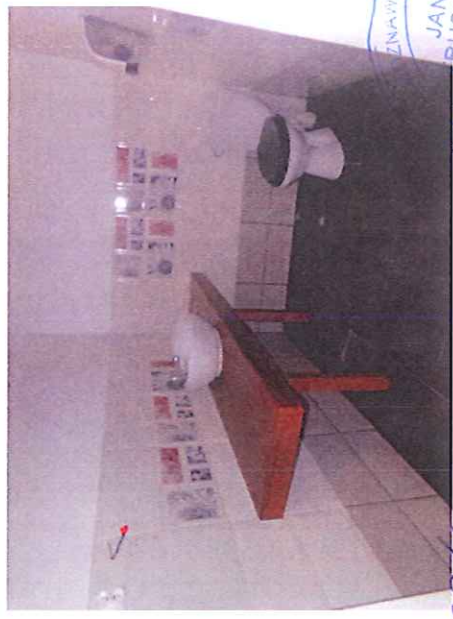
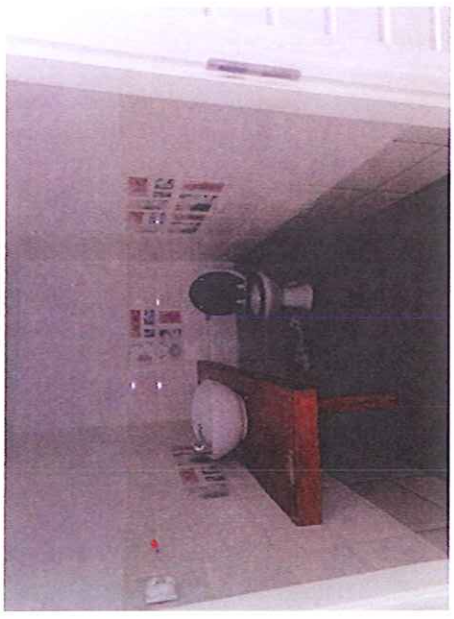
-dostęp 0001/14/10/2014 - dr. 428/4-

STOWIARCA MIASTKOWY
JANUSZ TRUSKOWSKI
10-441 OLSZTYN
UL. KOPRZYCKA 13 # M. 9
TEL. (011) 82-74-95
UPRAWIENIA NR 1



- drogą CDD Mikrotejlu - dr. 428/4 -

STANAWICA MAJATKOWY
JANUSZ
RUSKOWSKI
10-444 DUSZTYN
UL. KOLOROWSKA 13 B.M. 9
TEL. (50) 33-74-833
(CZES) 7-4-833
UPRAWNIENIA NR 1817

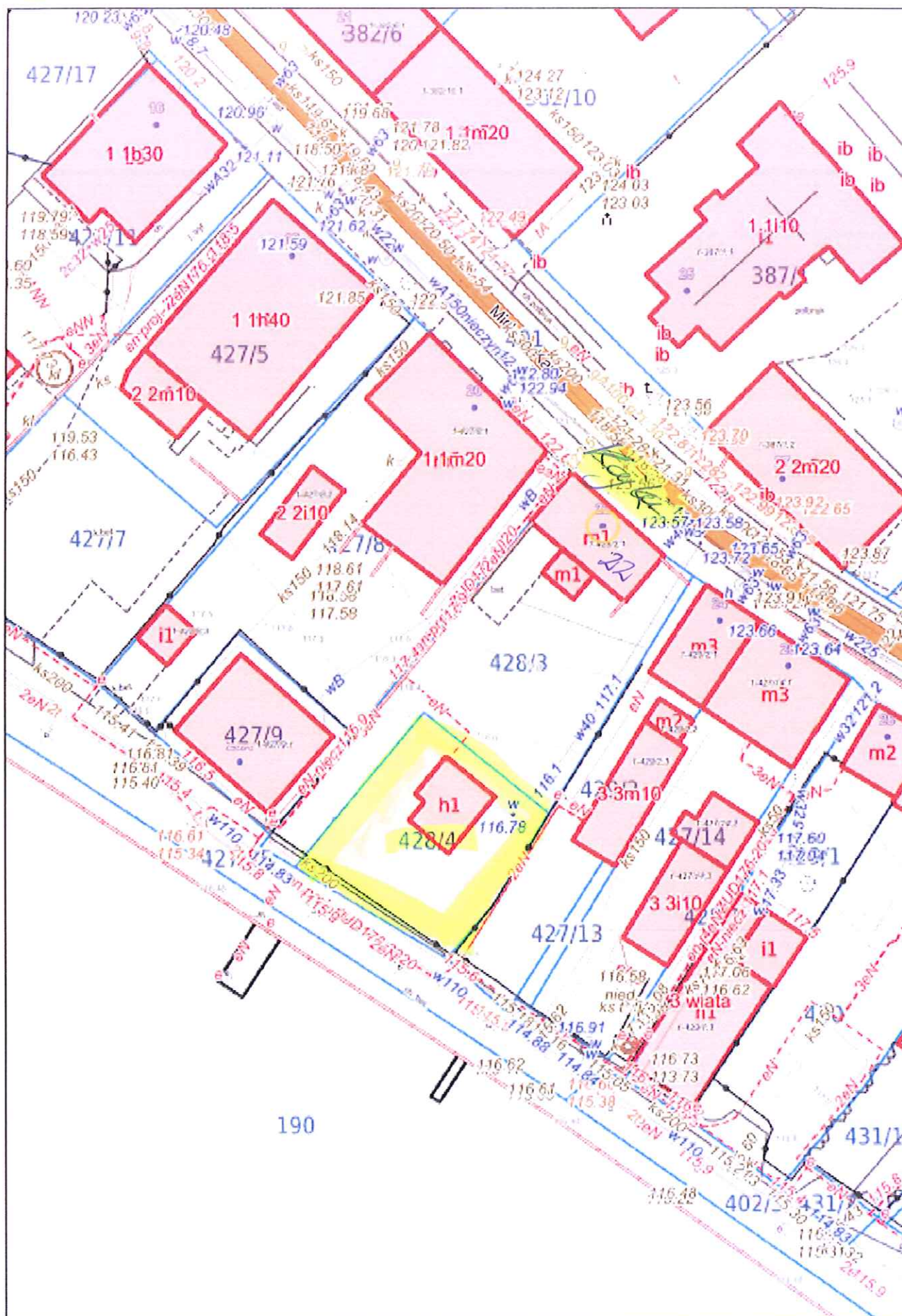


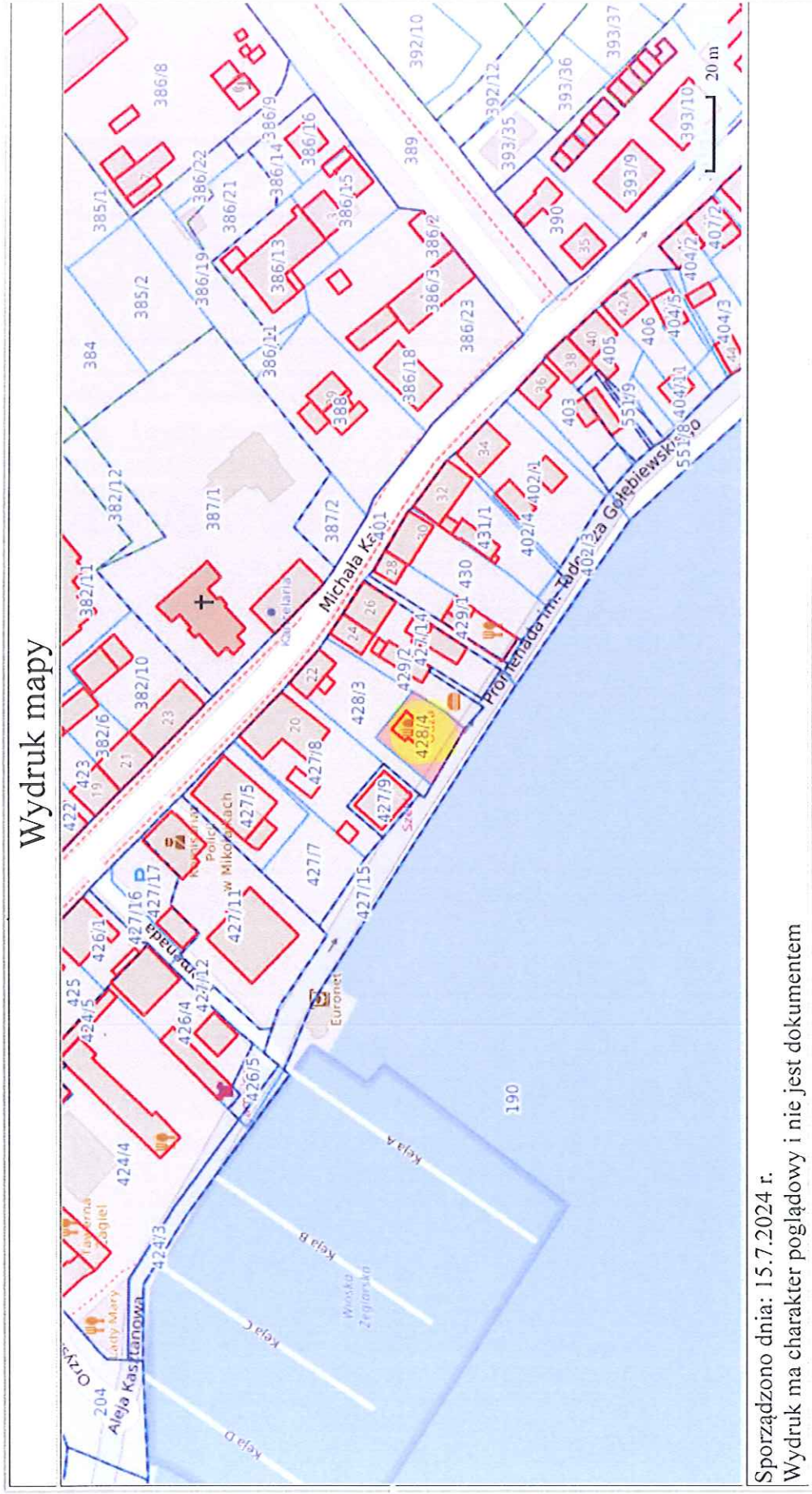
- drogę 0001 Mikotejki - de-428/4 -



Powiat mragowski - System Informacji Przestrzennej

skala 1 : 500



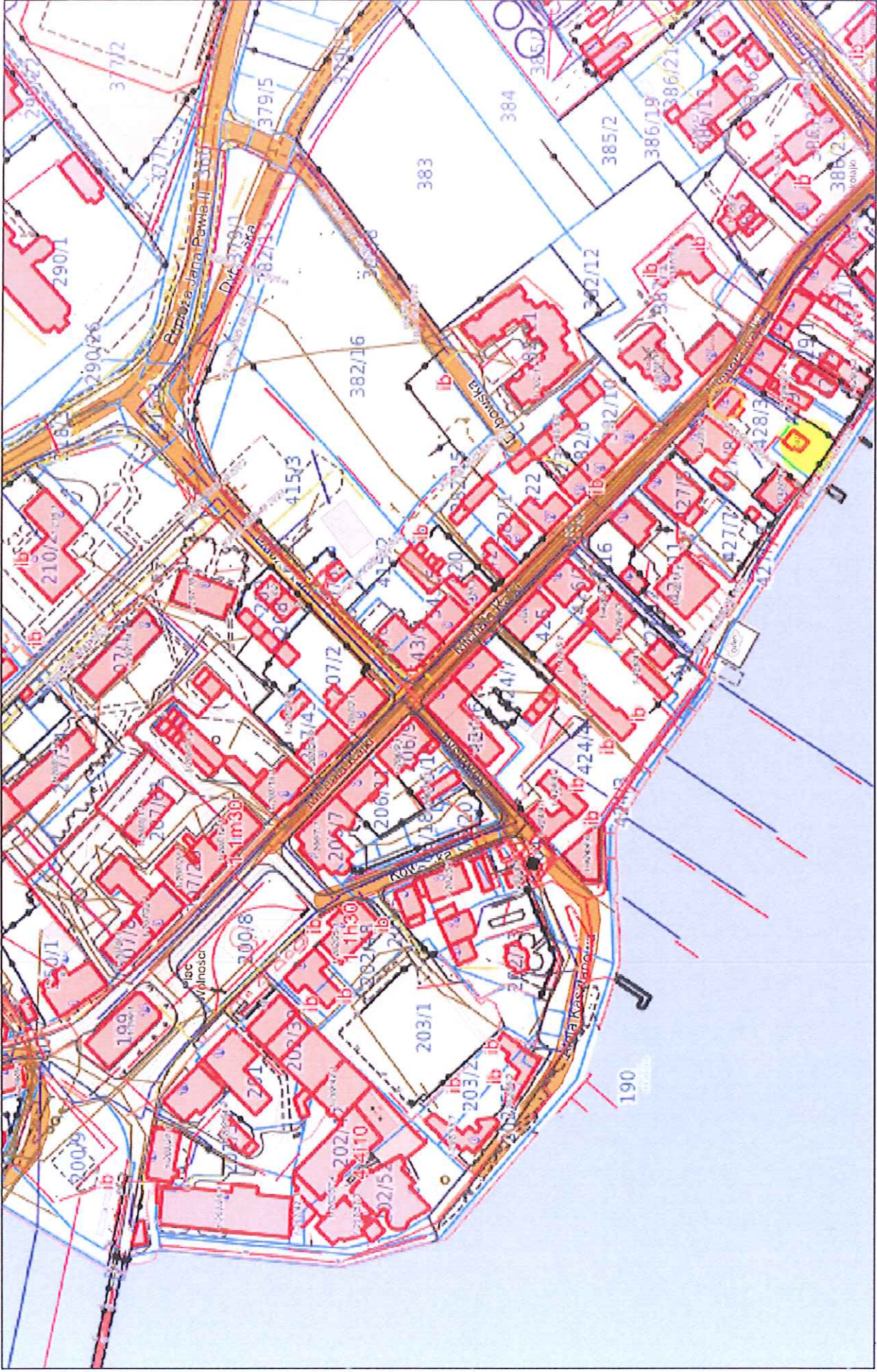


Sporządzono dnia: 15.7.2024 r.

Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem



Powiat mrągowski - System Informacji Przestrzennej
skala 1 : 2000



Wydruk mapy



Sporządzono dnia: 15.7.2024 r.
Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem