

Operat Szacunkowy

z ustalenia wartości rynkowej praw do nieruchomości
(prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa
własności budynków i budowli) nieruchomości
gruntowej zabudowanej
położonej w:

obręb 0002 Kolno

gmina Kolno

działka nr 294 o pow. 0,57 ha

powiat olsztyński
województwo warmińsko-mazurskie

KW nr OL1B/00012662/5

(V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Biskupcu)

**WARTOŚĆ RYNKOWA PRAW DO NIERUCHOMOŚCI
(PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU I WŁASNOŚCI
BUDYNKÓW I BUDOWLI)**

wg stanu na 11-03-2023r. i cen na dzień 15-03-2023 r. :

101 500 zł.

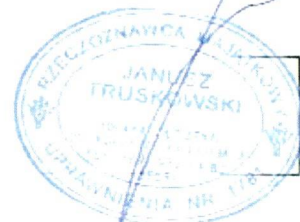
słownie złotych : sto jeden tysięcy pięćset

Wartość dla wymuszonej sprzedaży : 78 700 zł.

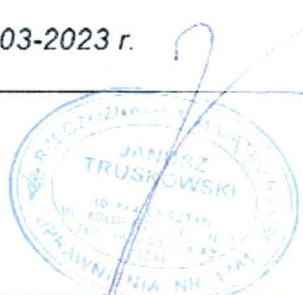
Autor opracowania : Janusz Truskowski – rzeczoznawca majątkowy ,

uprawnienia MGPIB nr 1781

- Olsztyn, 15 marca 2023 r. –



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Oznaczenie nieruchomości :	obręb 0002 Kolno gmina Kolno Powiat: olsztyński Województwo: warmińsko – mazurskie Nr Księgi Wieczystej: OL1B/00012662/5 Nr działki : 294 Powierzchnia gruntu : 0,57 ha.
Rodzaj nieruchomości :	Nieruchomość gruntowa zabudowana byłą bazą GS
Cel wyceny :	Określenie wartości rynkowej praw do nieruchomości dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .
Wartość rynkowa praw do nieruchomości (prawa u.w. gruntu i własności budynków i budowli) :	wg. stanu na 11-03-2023 r. i cen na dzień 15-03-2023 r. : 101 500 zł.
Wartość dla wymuszonej sprzedaży :	78 700 zł.
Data określenia wartości :	15-03-2023 r.
Data sporządzenia operatu :	15-03-2023 r.
Autor opracowania : Janusz Truskowski upr. MGPIB nr 1781	

II. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

A. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie osobistego wglądu do księgi wieczystej KW nr OL1B/00012662/5 dnia 15.03.2023 r. (w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW) – stwierdzono :

Księga Wieczysta Nr OL1B/00012662/5 <i>Typ KW : grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość</i>	
Dział I	Położenie : gmina Kolno , miejscowość Kolno Numer działki : 294 , Obręb ewidencyjny : ---- Sposób korzystania : działka budowlana zabudowana Budynek : magazyn zbożowy , magazyn nawozowy , budynek skupu zwierząt Obszar : 0,5700 HA I-Sp : działka gruntu w wieczystym użytkowaniu do dn. 2094-08-30 i stanowiące odrębną nieruchomość budynki : magazyn zbożowy , magazyn nawozowy i skupu zwierząt
Dział II	Właściciel : Gmina Kolno Użytkownik wieczysty : Elżbieta Gregorkiewicz c. Waldemara i Janiny
Dział III	3.4. Inne wpisy : 4wpisy-wzmianki o przyłączeniu się wierzycieli do egzekucji (szczegóły w załącznikach do Operatu – wydruk treści KW)
Dział IV	Wzmianka z dn. 2022-11-17 o wpisie Hipoteki przymusowej Hipoteka przymusowa zwykła 34.090,33 zł. i 240.984,31 zł. ... -na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z s. w Warszawie Hipoteka przymusowa 54 273,00 zł. ... - na rzecz Gminy Barczewo . (*)

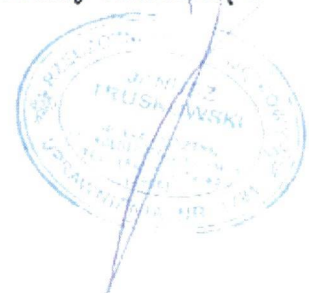
(*) Oszacowana w niniejszym Operacie wartość rynkowa nieruchomości uwzględnia stan nieruchomości „bez obciążeń” w dziale IV .

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:

- ✓ województwo: warmińsko – mazurskie
- ✓ powiat: olsztyński
- ✓ jednostka ewidencyjna : KOLNO
- ✓ Obręb: 0002



Nr dz. :	294
Pow. w ha	0,57

Rodzaj użytków : Bi – 0,57 ha

C. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

Na szacowany brak obowiązującego Miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego .

Wg. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Kolno (Uchwała nr XIX/111/2004 Rady Gminy w Kolnie z dnia 31 sierpnia 2004 r.) : szacowany teren (dz.294 obręb 0002 Kolno) położony jest w strefie zurbanizowanej (jednostki osadnicze) .

Dostęp do drogi publicznej –

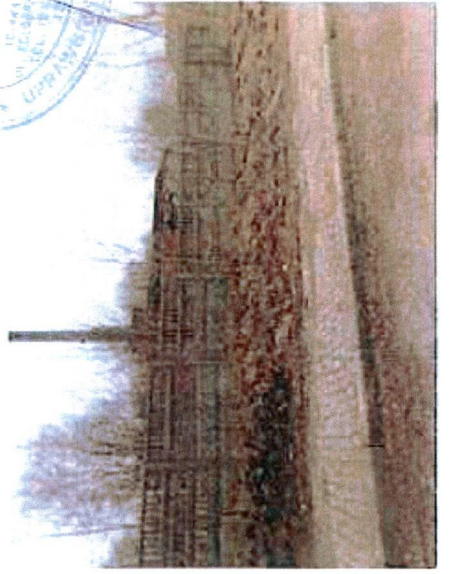
Dostęp do drogi publicznej : bezpośredni (dz. nr 247 wł. Powiat Olsztyński) .

D. OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

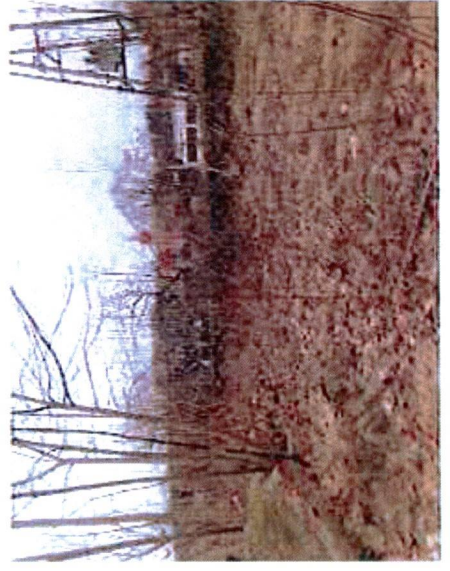
Szacowana nieruchomość gruntowa zabudowana (była baza G.S.) położona jest na terenie wsi gminnej Kolno , w strefie pośredniej , ok. 300m. od części centralnej , przy asfaltowej trasie wylotowej na kierunek Ryn Reszelski , ok. 14km. od granicy miasta Reszel i ok. 16 km. od miasta Biskupiec .

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

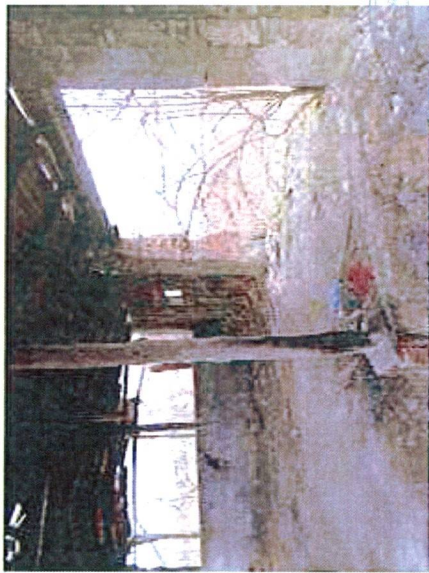
UJĘCIA WIAKOWE
WYKONANE
W M. KOSZKOWSKI
W D. 18.10.2014
Uprawniony: J. A. W.



-Kobro de 294 -

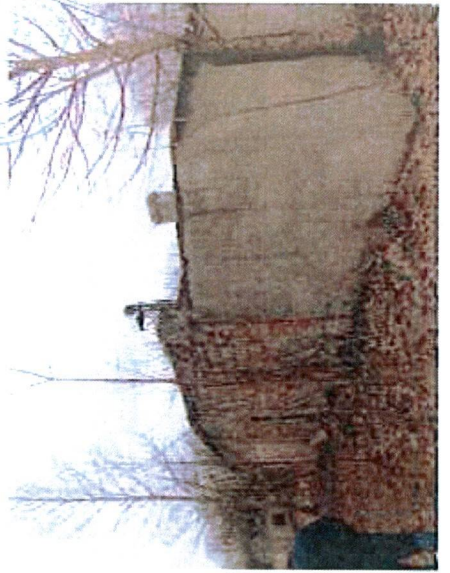


NOV 20 1994
K. TRUS
K. TRUS



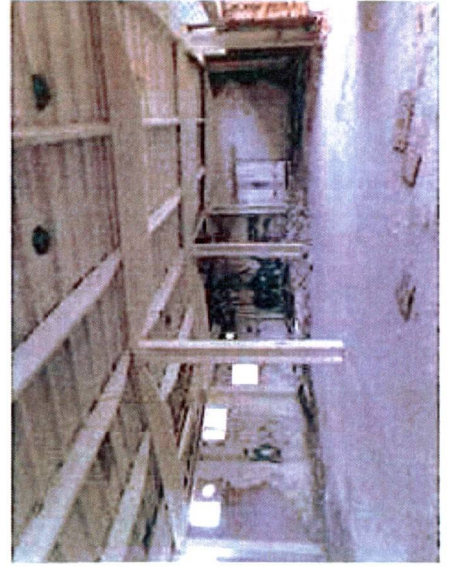
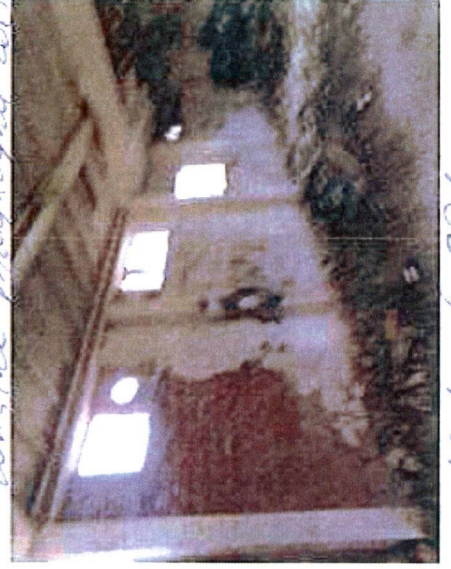
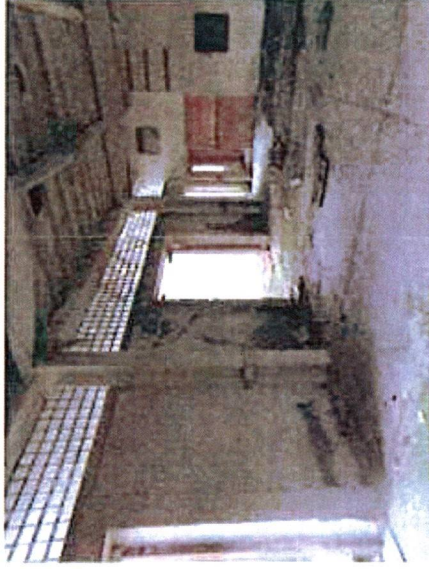
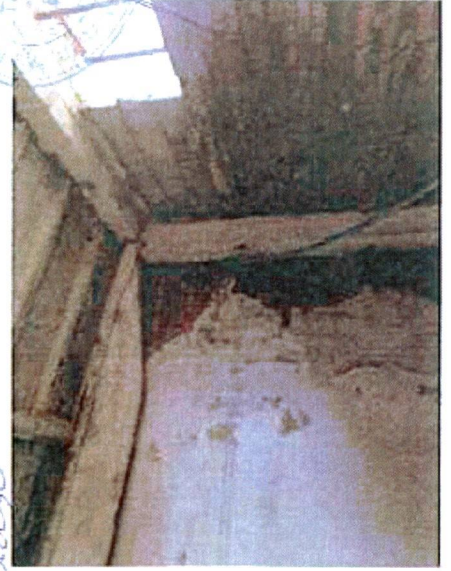
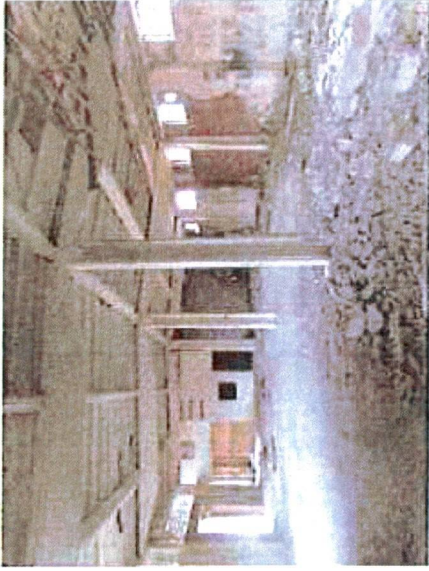
- Kdro dc 294 -





-Koko de 294-





- Wastec processing obraceno

- Kolno da 294 -



Ukształtowanie terenu nieruchomości – dość płaskie , przy granicach działki : dość znaczne skarpy .

Teren mocno zachwaszczony , zakrzaczony ze znaczna ilością samosiejek (które częściowo wrosły w ruiny budynków)

Istniejące szczątkowe budowle , instalacje : kwalifikują się tylko do wymiany (prócz ogrodzenia frontowego , które po naprawie nadaje się do użytkowania) .

Kształt działki nieregularny , korzystny do zagospodarowania .

Stan zabudowy : zły .

Szacowany teren zabudowany jest obiektami byłej bazy G.S. – kompleksem budynków :

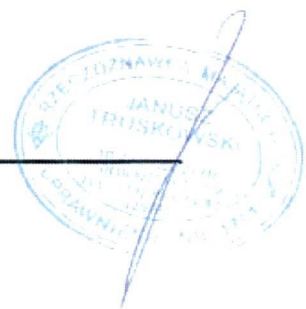
Wg. KW :

- magazyn zbożowy
- magazyn nawozowy
- budynek skupu zwierząt

Wg. kartoteki budynków :

- pozostały budynek niemieszkalny o pow.. zabudowy 71m² ,
- pozostały budynek niemieszkalny o pow.. zabudowy 283m² ,
- pozostały budynek niemieszkalny o pow.. zabudowy 65m² ,
- pozostały budynek niemieszkalny o pow.. zabudowy 235m² ,
- pozostały budynek niemieszkalny o pow.. zabudowy 12m² ,
- pozostały budynek niemieszkalny o pow.. zabudowy 317m² ,
- pozostały budynek niemieszkalny o pow.. zabudowy 10m² ,
- pozostały budynek niemieszkalny o pow.. zabudowy 216m²

Łączna pow. zabudowy budynków wg. kartoteki budynków : 1209m²



Obiekty o konstrukcji murowanej (i murowanej z elementami żelbetowymi) , pierwotnie z dachami drewnianymi (jedynie kompleks magazynu nawozowego z dachem z płyt żelbetowych) .

Praktycznie obiekty zaznaczone na mapie jako 1-5 (1-magazyn nawozowy , 2-4 – budynek skupu zwierząt , 5- budynek wagi) SĄ W TAK FATALNYM STANIE , ŻE KWALIFIKUJĄ SIĘ TYLKO DO WYBURZENIA , A KOSZTY ROZBIÓRKI ICH PRZEKROCZĄ WARTOŚĆ ODZYSKANYCH MATERIAŁÓW . Ponadto nie można mówić że zawierają jakąkolwiek pow. użytkową , bowiem nie spełniają wymaganych parametrów : znaczna część ścian zawalona , istniejąca mocno zawilgocona z ubytkami , pozostałości dachu do wymiany , brak stolarki i instalacji . Część obiektów po pożarze.

Jakąkolwiek wartość i potencjał mają jedynie obiekty 6-8 tworzące kompleks MAGAZYNU ZBOŻOWEGO .

Obiekt o konstrukcji opartej na szkieletcie żelbetowym (słupy , podciąg) z wypełnieniem murowanym z cegły , bloczków .

Dach z żelbetowych płyt korytkowych , kryty papą (do wymiany , zacieki dachu) .

Konstrukcja budynku mocno zawilgocona , z ubytkami , znaczne części tynku odpadły , a pozostałości jego do wymiany , brak stolarki i instalacji .

Stan zły .

Pow. tego kompleksu Magazynu zbożowego (obiekty 6-8) : 623m²

Wyposażenie terenu w infrastrukturę : niepełne – e.e.(szczątkowe wewnętrzne do wymiany) , ks i wod. (wewnętrzne szczątkowe) ..

Pole pow. szacowanego gruntu : 5700 m² .

