

Operat Szacunkowy

z ustalenia wartości rynkowej prawa własności
nieruchomości gruntowej zabudowanej

położonej w:

obręb 0008 Jędrychówko- wieś Kudypy nr bud. 1A
gmina Morąg

działka nr 456/3 o pow. 0,0896 ha

powiat ostródzki

województwo warmińsko-mazurskie

KW nr EL20/00021500/8

(Sąd Rejonowy w Ostródzie VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych
z siedzibą w Morągu)

**WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI KW nr EL20/00021500/8**

wg stanu i cen na dzień 10-11-2023 r. :

406 000 zł.

słownie złotych : czterysta sześć tysięcy

Wartość dla wymuszonej sprzedaży : 315 000 zł.

Autor opracowania : mgr inż. Janusz Truskowski

- rzeczoznawca majątkowy , uprawnienia MGPIB nr 1781

- biegły sądowy ds.szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie



- Olsztyn, 10 listopada 2023 r. –

BIEGŁY SĄDOWY
ds. szacowania nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie

mgr inż. Janusz Truskowski

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO :

Oznaczenie nieruchomości :	obręb 0008 Jędrychówko - Kudypy nr 1A gmina Morąg Powiat: ostródzki Województwo: warmińsko – mazurskie Nr Księgi Wieczystej: EL20/00021500/8 Nr działki : 456/3 Powierzchnia gruntu : 0,0896 ha.
Rodzaj nieruchomości :	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym
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 10-11-2023 r. : dz.456/3 : 406 000 zł.
Wartość dla wymuszonej sprzedaży :	315 000 zł.
Data określenia wartości :	10-11-2023 r.
Data sporządzenia operatu :	10-11-2023 r.
Autor opracowania : Janusz Truskowski upr. MGPIB nr 1781	 BIEGŁY SĄDOWY ds. szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie mgr inż. Janusz Truskowski

I. DANE WYJŚCIOWE

A. PODSTAWY FORMALNE WYCENY

1. Zleceniodawca wyceny:

Syndyk masy upadłości Piotra Kadylak , Kudypy 1A , 14-300 Morąg .

2. Przedmiot wyceny:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa na dzień wyceny niezabudowana - położona na terenie **obrębu 0008 Jędrzychówko , miejsc. Kudypy 1A – działka nr ew.456/3 o pow. 896m²** , gmina Morąg , powiat ostródzki , województwo warmińsko - mazurskie .

3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości wg stanu i cen na dzień 10 listopada 2023 r. – dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .

4. Data opracowania operatu: 10 listopada 2023 r.

- **Data stanu nieruchomości: 10-11-2023 r. (stanu prawnego : 10-11-2023r.)**
- **Poziom cen : 10 listopada 2023 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 i poz.1113,1463,1506,1688,1762)
- 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)
- 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 gminy Morąg
oraz inne wytyczne planistyczne dla gminy Morąg .*
- 1.2. *Dane z ewidencji gruntów gminy Morąg .*
- 1.3. *Dane dotyczące rynku nieruchomości.*
 - *zbiór notowań cen rynkowych Wykonawcy,*
 - *dane na temat nieruchomości gruntowych niezabudowanych
(możliwych do zabudowy) i leśnych zbywanych na terenie gminy
Morąg / powiatu ostródzkiego – w 2022 - 2023 r.*
- 1.4. *Wyniki wywiadu terenowego przeprowadzonego dnia 10-11-2023 r.*
- 1.5. *Materiały udostępnione przez Zleceniodawcę .*
- 1.6. *Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych .*



II. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

A. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie osobistego wglądu do księgi wieczystej KW nr EL20/00021500/8 dnia 10.11.2023 r. (w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW) – stwierdzono :

Księga Wieczysta Nr EL20/00021500/8	
Typ KW : nieruchomość gruntowa	
Dział I	Położenie : województwo mazowieckie , powiat ostródzki , gmina Morąg, miejscowość Kudypy
	Numer działki : 456/3 , Obręb ewidencyjny : Jędrychówko – Kudypy
	Sposób korzystania : B – tereny mieszkaniowe
	Budynek : nr 1A , przeznaczenie budynku : budynek mieszkalny
	Obszar : 0,3219 HA I-Sp : brak wpisów
Dział II	Właściciel : Piotr Jarosław Kadyłak s. Andrzeja i Rozalii
Dział III	Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji – na rzecz VPF III NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY z s. w Gdańsku
Dział IV	Wpis Hipoteki umownej 355.025,91 zł. ... - na rzecz ALIOR BANK SA Oddział w Olsztynie z s. w Warszawie .

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: ostródzki
- ✓ gmina Morąg
- ✓ Obręb: 0008 Jędrychówko

Nr dz. :	456/3
Pow. w ha :	0,0896
Rodzaj użytków :	B



C. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

Na szacowany brak obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Morąg .

Wg. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Morąg : szacowany teren (dz. 456/3 obr. Jędrychówko) oznaczony jest wpisem :
- „MUP” (teren zabudowy mieszkalno-usługowej i produkcyjnej) .

Dostęp do drogi publicznej – bezpośredni (dz.453) .

D. OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

1. Lokalizacja

Szacowana nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej - położona jest na terenie gminy Morąg – w części kolonijnej obręb Jędrychówko – w niewielkiej wsi Kudypy , ok. 100m. od lokalnej trasy Słonecznik – Wenecja – Jędrychówko – Morąg , ok. 4 km. od granicy miasta Morąg .

Teren w bliskim sąsiedztwie średnio zurbanizowany (zabudowa siedliskowa i gospodarcza) , ponadto tereny rolno - leśne .

Wyposażenie w instalacje : wodociąg , kanalizacja lokalna (3szamba) , eN , t.

Lokalizację nieruchomości w kontekście celu szacowania i pełnionej funkcji należy uznać za średnią .

Teren słabo zagospodarowany , bez ogrodzenia , utwardzeń .

Elementy dodatkowe / zagospodarowanie : słabe .



2. Opis budynku mieszkalnego

stan na dzień wizji lokalnej na nieruchomości dn. 10.11.2023 r. :

Budynek jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej , jednokondygnacyjny z poddaszem użytkowym z przybudowanym garażem , podpiwniczony (pod garażem brak podpiwniczenia) o konstrukcji tradycyjnej murowanej , użytkowany od 2004 r. Budynek nie w pełni wykończony .

Układ funkcjonalny :

Parter :

Pokój 25,2m² , pokój 14,2m² , kuchnia 12,6m² , łazienka 3,4m² , korytarz 7,3m² , sień 2,6m² + garaż 21,0m²

Poddasze :

Pokój 12,7m² , pokój 14,3m² , pokój 18,9m² , korytarz 5,0m² i łazienka 9,8m²

Ocena walorów funkcjonalnych nieruchomości w przypadku ewentualnej sprzedaży osobie trzeciej : średnia .

Dane liczbowe

(na podstawie osobistego pomiaru podczas wizji na nieruchomości) :

Powierzchnia użytkowa obiektu : 126,0 m² + przybudowany garaż 21,0m²

w stanie surowym otwartym + piwnica

w tym :

- pow. użytkowa parteru : 65,3m² + garaż

- pow. użytkowa poddasza : 60,7m²

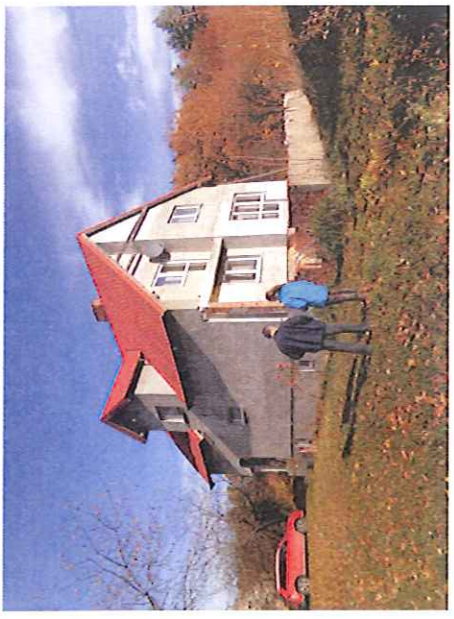
Pow. zabudowy : 94 m² / 2k. (wg. Kartoteki budynków)

Charakterystyka konstrukcyjna budynku :

Fundamenty – żelbetowe ;

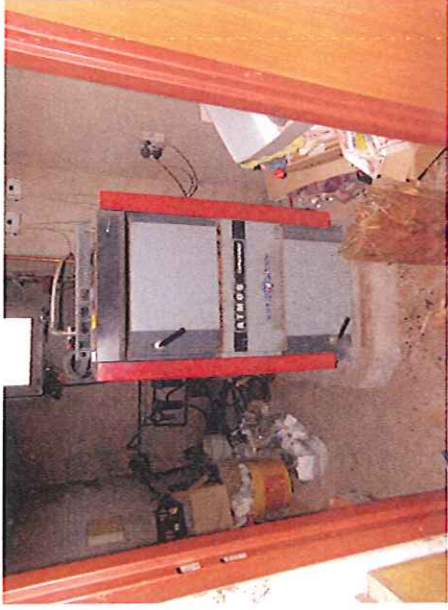


WCA MIAJATKOWY
ANUSZ
KOWSKI
10-444
UL. 40-LECCIA SZTYN
KRAKA 13 P.M. 0
TEL. (081) 421-1111
333-74-89
KRAJOWA
KONWENCJA NR 1781



- Kiedzy 1A (gm. Boczki)

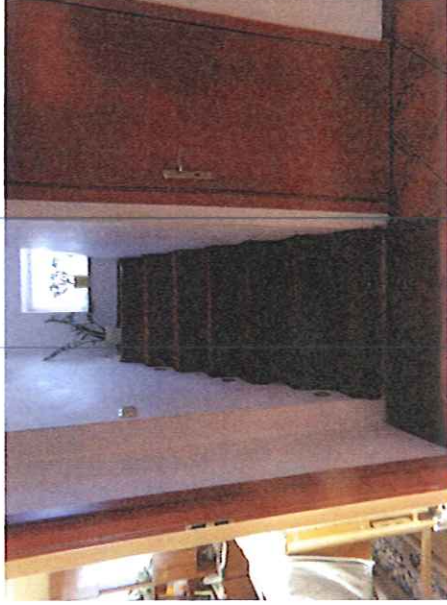




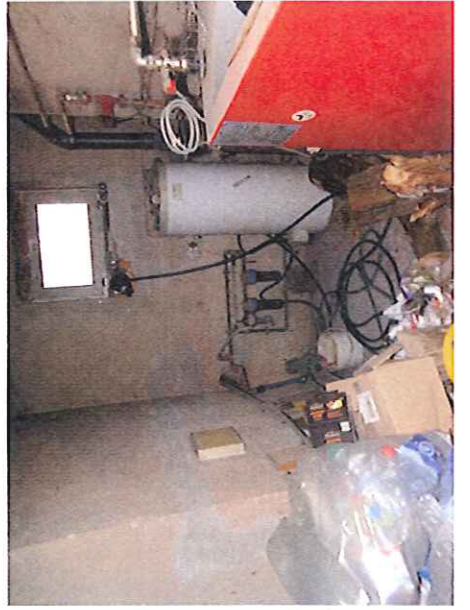
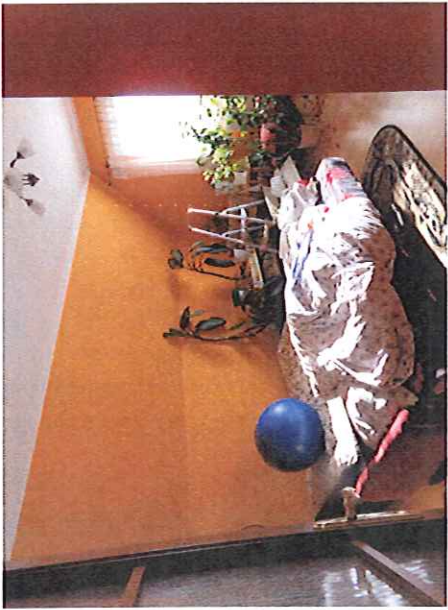
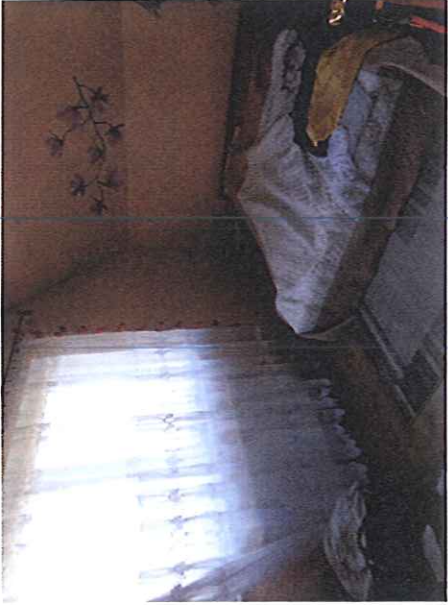
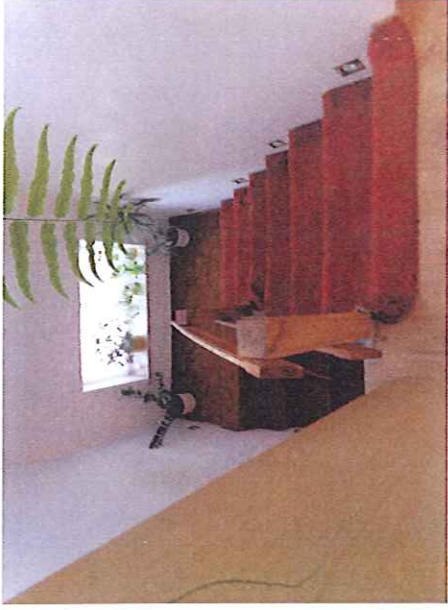
↑ prec co w pivnicy



- Kuchny 1A (Quina Morag) -



RECZCZYNAYCA MAJATKOWY
JANUSZ TRUSKOWSKI
POLUBNY SZTYN
19 2 M. 9
E.L. (014) 33-74-83
1811 NR



RZECZNIK MAJATKOWY
 ANUSZ TRUSKOWSKI
 DLSZTYN
 15MA 10 2 M. 9
 533 744 82
 5651
 1A NR

-Kudypp 1A (Gmina Horag)

7 swowa i kocienka na podlogach

Ściany zewnętrzne – murowane z ociepleniem styropianem (bez struktury elewacyjnej) ;

Ściany wewnętrzne – murowane i g-k ;

Dach – 2-spadowy , drewniany , kryty blacho-dachówką ;

Schody – na poddasze żelbetowe , bez obłożenia (okryte luźną okładziną) , do piwnicy betonowe ;

Stolarka okienna i drzwiowa – stolarka okienna PCV , drzwiowa drewniana pełna i częściowo z przeszkleniami , brak wrót garażowych ;

Posadzki – panele , terakota w strefach „mokrych” , w łazience poddasza – posadzka betonowa ;

Tynki i okładziny wewnętrzne – tynki zwykłe i suche / malowanie / na ścianach w łazience parteru i w strefie roboczej kuchni - glazura .

Stałe zabudowy – stała zabudowa kuchni , częściowo z osprzętem , w 1pokoju poddasza wbudowana szafa z drzwiami przesuwными .

Wyposażenie w instalacje :

- inst. elektryczna - z sieci energetycznej ,
- inst. wodociągowa – z sieci wodociągowej ,
- inst. kanalizacyjna – do 3 lokalnych zbiorników bezodpływowych ,
- inst. grzewcza – ogrzewanie c.o. lokalne (z pieca na paliwo stałe zamontowanego w piwnicy – piec ATMOS na drewno) .

Stan techniczny – dość dobry .

Standard wykończenia budynku – średni .

Elementy dodatkowe / zagospodarowanie : słabe .

Obiekt nie w pełni wykończony (brak struktury elewacji , brak okładziny na schodach , łazienka poddasza w stanie „surowym” bez armatury , brak ogrodzenia , dach do częściowego wykończenia – wykonania podbitek , rynien , poprawy kominów) .



