

BTP BIURO TECHNICZNO-PRAWNE ZESPÓŁ ANALIZ EKONOMICZNO - DORADCZYCH

10 - 062 Olsztyn, ul. Jagiellończyka 31, tel./ fax. (0 -89) 534-96-92, 527-06-84, www.cso.com.pl/btp

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

Sygn. Akt OL10/GUp/9/2022
Nr rej. 253/2023

Operat szacunkowy

nieruchomości gruntowej położonej w Nowym Gizewie gm. Szczytno składającej się z działki nr 105/21 o powierzchni 2506 m², zabudowanej dwoma budynkiem mieszkalnymi jednorodzinnymi, budynkiem rekreacyjnym o konstrukcji drewnianej oraz niezabudowanej działki nr 105/34 o powierzchni 467 m².

Dla nieruchomości prowadzona jest przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Szczytnie księga wieczysta nr OL1S/00025567/9.

Właściciel nieruchomości : P. Arkadiusz Pliszka.

Operat wykonany wg stanu nieruchomości na dzień 31 października 2023 roku oraz poziomemu cen z dnia 30 listopada 2023 r.



WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI : 1 184 000 zł
Słownie: jeden milion sto osiemdziesiąt cztery tysiące złotych

Autorzy opracowania:

mgr inż. Adam Turczyński

mgr inż. Bogdan Milewski



Olsztyn, 30.11.2023 r.

Stan prawny ujawniony w operacie ewidencji gruntów i budynków na dzień 14.11.2023 roku:

**STAROSTA
SZCZYCIEŃSKI**

Województwo : warmińsko-mazurskie

Powiat : szczycieński

Jednostka ewidencyjna : 281706_2 SZCZYTNO

Obręb : 0016 NOWE GIZEWO

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny :

99.6621-2.3675.2023

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 14.11.2023

Jednostka rejestrowa : G.215

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział	
1	ARKADIUSZ PLISZKA Rodzice: JERZY, BARBARA UL. KRZYSZTOFA MRONGOWIUSZA 1; 12-100 SZCZYTNO;	Własność	1/1	

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
105/21		tereny mieszkaniowe	B	0,2506	0,2506	AN-1172/2016 OL1S/00025567/9

Id działki: 281706_2.0016.105/21

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 281706_2.0016.105/21.1_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0,00

Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0,00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0,00

Liczba kondyg. nad/podz: 1,5/ 0,0

Pow zabud. [m²]: 151,00

Adres budynku: NOWE GIZEWO; 32a

Ident. dzialek: 281706_2.0016.105/21

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 281706_2.0016.105/21.2_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0,00

Rodzaj wg KŚT: Pozostałe budynki niemieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0,00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0,00

Liczba kondyg. nad/podz: 1,0/ 0,0

Pow zabud. [m²]: 44,00

Adres budynku: NOWE GIZEWO

Ident. dzialek: 281706_2.0016.105/21

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 281706_2.0016.105/21.3_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0,00

Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0,00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0,00

Liczba kondyg. nad/podz: 1,5/ 0,0

Pow zabud. [m²]: 51,00

Adres budynku: NOWE GIZEWO

Ident. dzialek: 281706_2.0016.105/21

105/34		grunty orne	RV1	0,0467	0,0467	AN-1172/2016
--------	--	-------------	-----	--------	--------	--------------

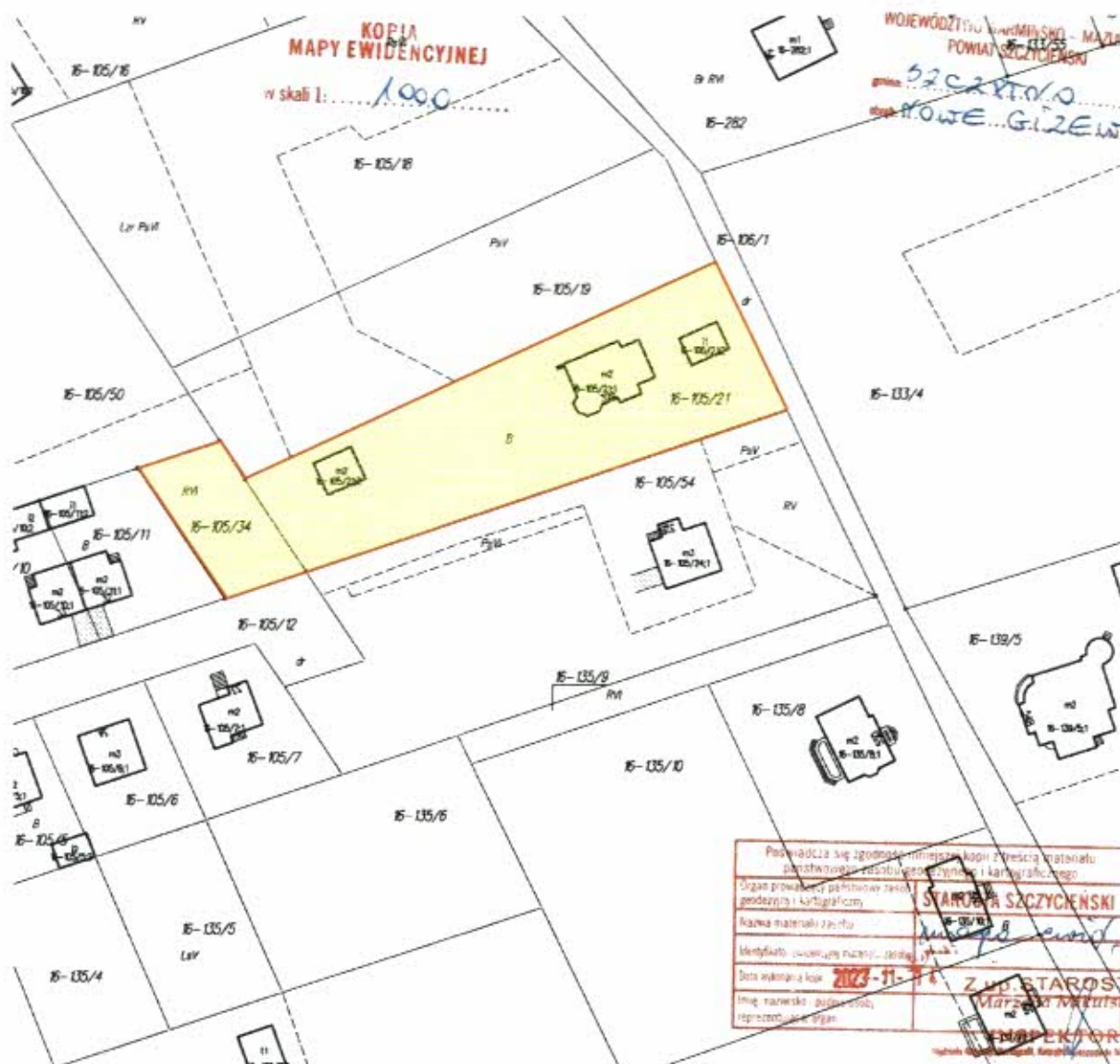
Strona: 1

						AN-7657/2005
						OL1S/00025567/9
Id działki: 281706_2.0016.105/34						

Razem powierzchnia działek: 0,2973 ha
 Słownie: dwa tysiące dziewięćset siedemdziesiąt trzy m kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień: 14.11.2023
 Sporządził: Marzena Mikulska

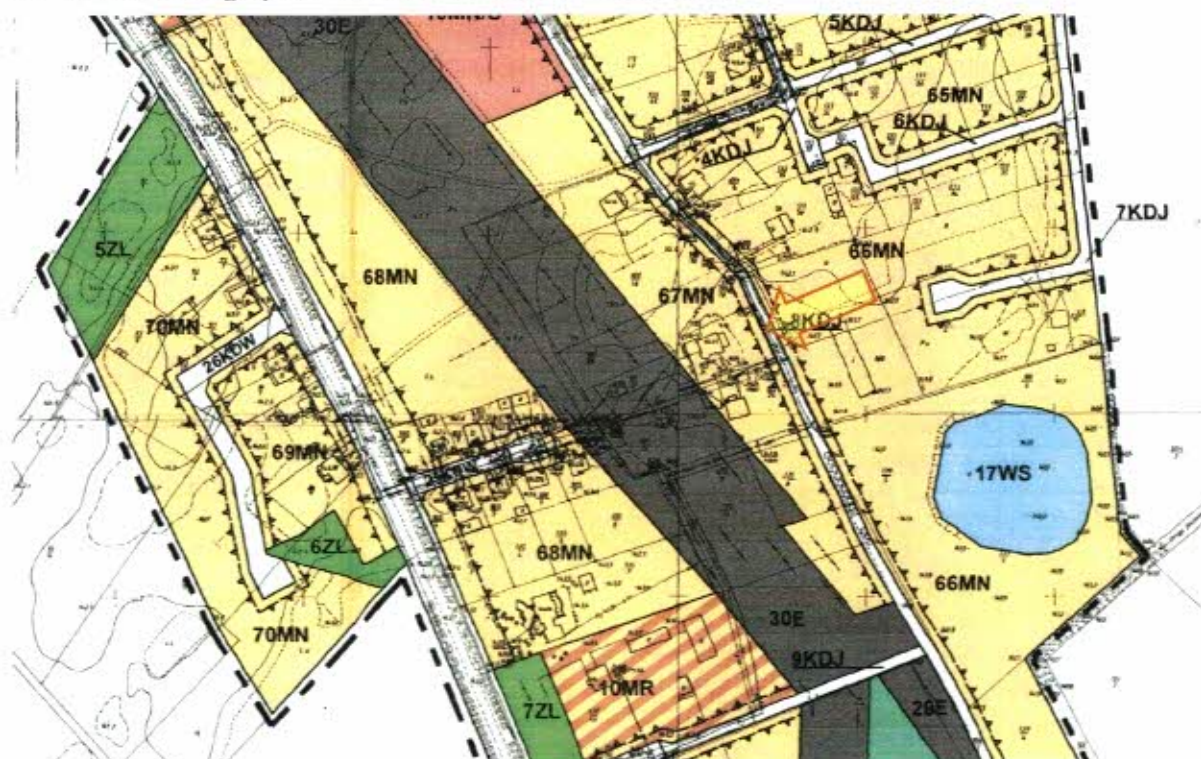
14.11.2023
Z up. STAROSTY
Marzena Mikulska
 (imię i nazwisko osoby reprezentującej) Organ
Urząd Gminy Nowe Gizewo, ul. Mickiewicza 10, 14-110 Nowe Gizewo, woj. Mazowieckie



W uproszczonym wypisie z rejestru gruntów nie podano roku budowy budynków położonych na wycenianej nieruchomości. Zgodnie z informacją katastralną powiatu szczytyńskiego budynki położone na działce 105/21 wybudowane zostały w 2013 r.

2. Przeznaczenie nieruchomości

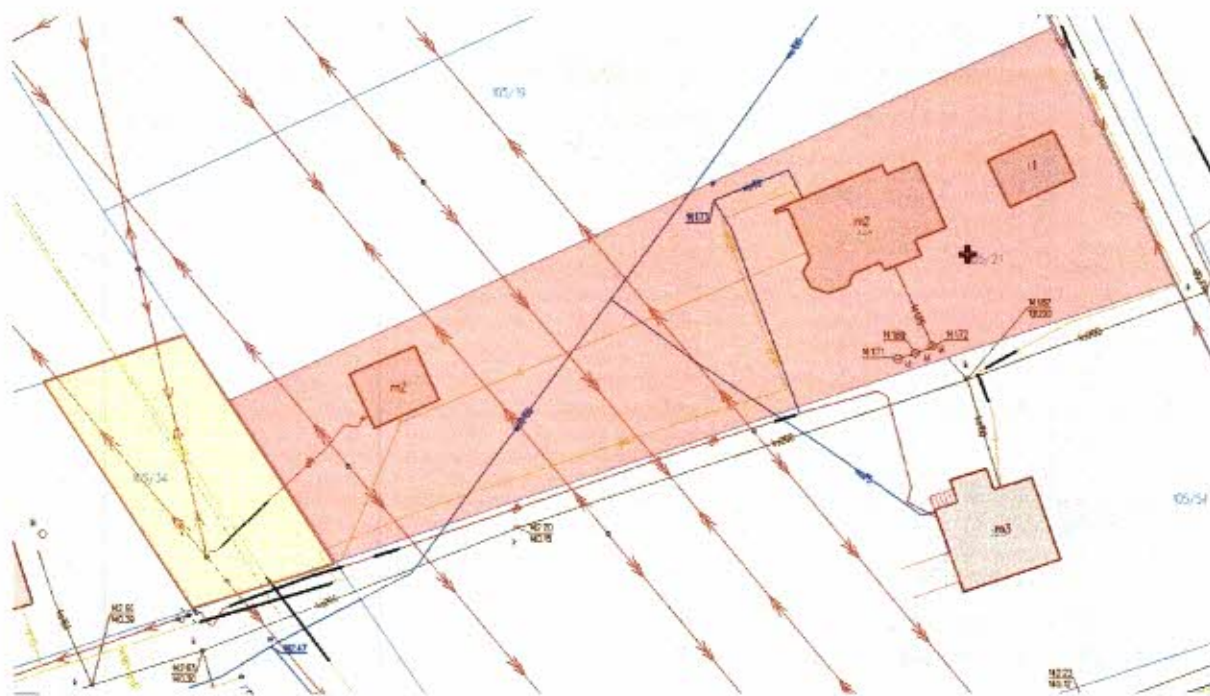
Wyceniana nieruchomość położona jest na obszarze, dla którego sporządzono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowe Gizewo Uchwała Nr XXX/184/09 Gminy Szczytno z dnia 4 marca 2009 r. Urząd Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 14 maja 2009 r. poz 1004. Wschodnia część działki nr 105/21 położona jest na obszarze opisanym jako 67MN zabudowa jednorodzinna. Część zachodnia działki 105/21 oraz działka 105/34 położona jest na obszarze opisanym jako 30E – elektroenergetyka – linie WN 110 kV i SN 15 kV.



3. Lokalizacja i otoczenie nieruchomości

Nieruchomość położona jest w północnej części miejscowości Nowe Gizewo. Dojazd do nieruchomości dobry – drogą asfaltową oraz gruntową. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna głównie

wolnostojąca i bliźniacza oraz tereny zalesione. Lokalizację nieruchomości można określić jako dobrą ze względu na sąsiedztwo zabudowy jednorodzinnej oraz niewielką odległość od granic miasta Szczytno.



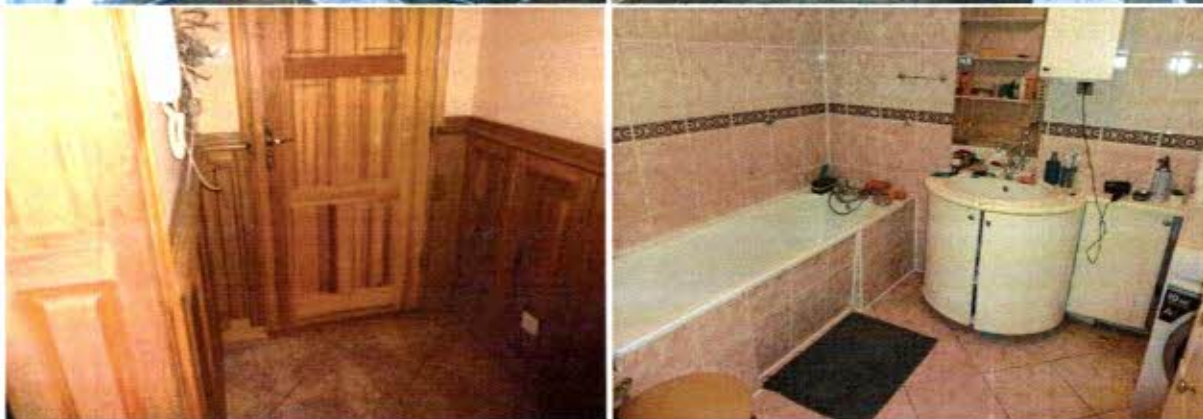
4. Charakterystyka techniczno – funkcjonalna nieruchomości

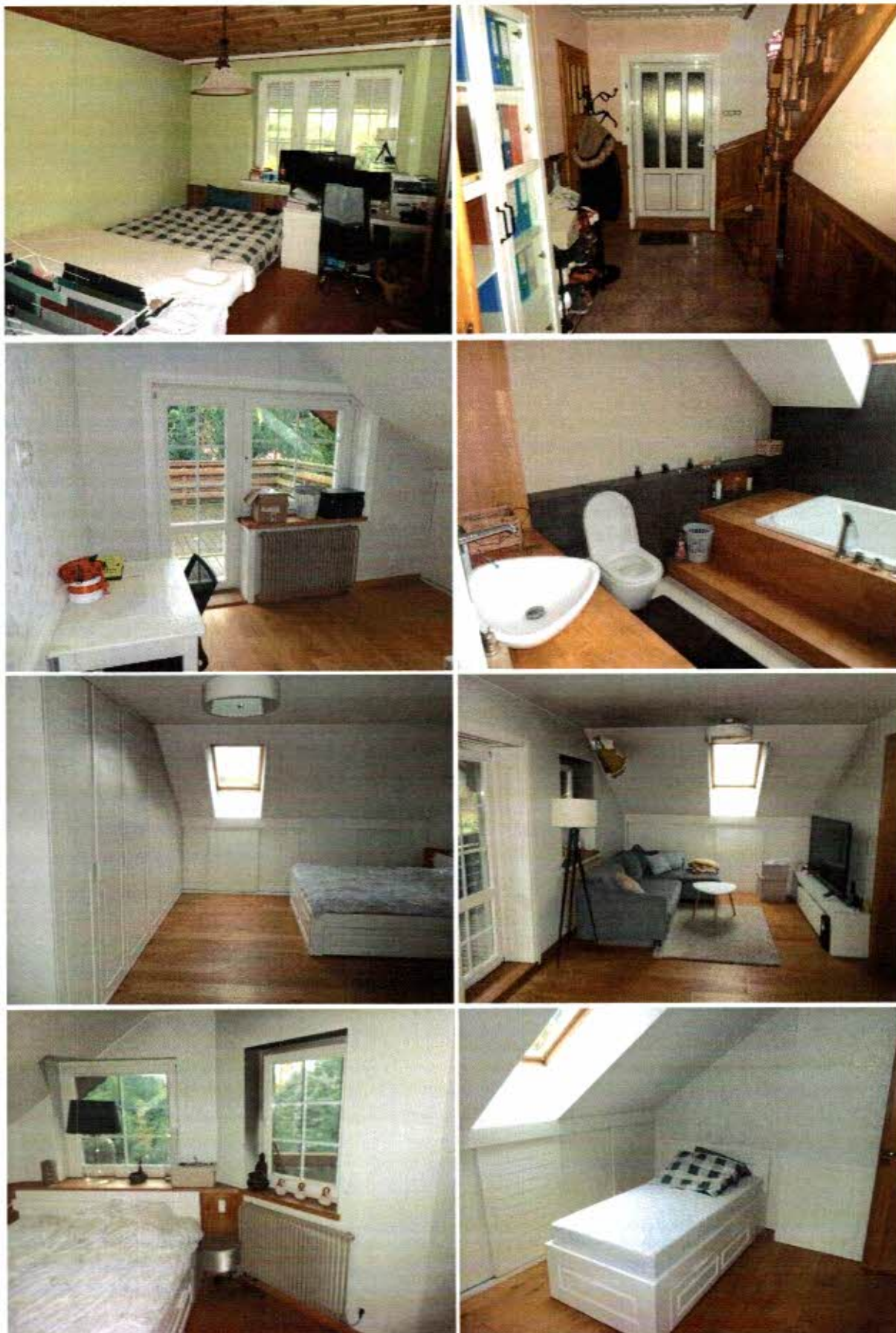
Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny stanowią dwie działki nr 105/21 i 105/34 o łącznej powierzchni 2973 m². Działka nr 105/21 ma powierzchnię 2506 m² a jej kształt zbliżony jest do trapezu. Obszar działki bez większych nachyleń terenu. Działka jest zabudowana dwoma budynkami jednorodzinnymi wolnostojącymi oraz domkiem letniskowym o konstrukcji drewnianej. Teren działki jest ogrodzony. Cokół betonowy wypełnienie ze sztachet. Furtka i brama wjazdowa o konstrukcji metalowej z wypełnieniem ze sztachet. Przez teren działki przechodzą cztery linie wysokiego napięcia, (w tym trzy kablowe), sieć wodociągowa woD100, sieć gazowa gn63 oraz sieć teleinformatyczna. Działka nr 105/34 o powierzchni 467 m² jest niezabudowana a przez jej teren przebiega linia energetyczna wysokiego napięcia, linia energetyczna niskiego napięcia oraz sieć gazowa gs63. Działka posiada kształt zbliżony do rombu. Teren płaski bez większych nachyleń terenu. Na nieruchomości rosną pojedyncze drzewa iglaste i liściaste. Nieruchomość wyposażona jest w następujące sieci techniczne: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i gazową.

4.1 Budynek mieszkalny nr 105/21;1



Widoczne w wyniku pożaru uszkodzenia elewacji, stolarki okiennej, drewnianych barierok oraz podsufitki.





Opis stanu techniczno – użytkowego budynku mieszkalnego

- Ściany zewnętrzne - o konstrukcji murowanej tynkowane z ociepleniem.
- Ściany wewnętrzne – murowane w części wykończone drewnem. .
- Strop – o konstrukcji żelbetowej.
- Schody wewnętrzne - o konstrukcji żelbetowej, wykończone drewnem.
- Dach – więźba drewniana. Pokrycie z blachodachówki w kolorze czerwonym.
- Orynnowanie z pcv.
- Stolarka okienna – wykonana z pcv w kolorze białym.
- Stolarka drzwiowa - drzwi wejściowe o konstrukcji drewnianej pełne. Drzwi wewnętrzne o konstrukcji drewnianej pełne lakierowane oraz z pcv z przeszkleniem.
- Wykończenie ścian wewnętrznych i sufitów – ściany i sufity tynkowane i malowane farbami emulsyjnymi. Łazienki wykończone glazurą i terakotą. W poziomie poddasza łazienki wykończone.
- Posadzki i podłogi – w poziomie parteru gres szklwiony i w części (łazienka) terakota. W poziomie poddasza terakota.

Budynek mieszkalny wyposażony jest w następujące instalacje techniczne :

- wodociągową, kanalizacyjną z odprowadzeniem ścieków do szamba lokalnego położonego na nieruchomości, elektryczną,

Określenie stanu techniczno - użytkowego budynku

Biorąc pod uwagę zużycie techniczne elementów budynku, uwzględniając jego wiek, zakładany okres użytkowania, stan techniczno - użytkowy budynku określono jako dobry na granicy ze średnim.

Dane techniczne :

- powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego 105/21;2 88 m². Materiał mur. Budynek parterowy z poddaszem użytkowym.

	Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa [m²]	Razem
Parter	Wiatrołap	4,0	
	Łazienka	1,9	
	Spiżarnia	2,2	

	Kuchnia	10,3	124,8 m ²
	Korytarz i komunikacja	18,7	
	Pom. gospodarcze	8,3	
	Garaż	26,7	
	Łazienka	6,0	
	Pokój	15,3	
	Salon	31,4	
Piętro	Korytarz	6,4	44,3 m ²
	Pokój	5,9	
	Pokój	8,0	
	Łazienka	6,0	
	Komunikacja	4,0	
	Pokój	14,0	
Łączna powierzchnia użytkowa budynku			169,1 m²

Budynek wybudowany w 2013 roku.

Na dachu budynku zainstalowano zespół paneli fotowoltaicznych.

4.2 Opis stanu techniczno - użytkowego budynku mieszkalnego 105/21;3.

Budynek mieszkalny jednorodzinny parterowy z poddaszem mieszkalnym.

Dane techniczne :

- powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego 105/23/1;3 88 m². Materiał ścian zewnętrznych: mur, liczba kondygnacji: 2. Rok zakończenia budowy: 2013.





<i>Kondygnacja</i>	<i>Pomieszczenie</i>	<i>Powierzchnia użytkowa [m²]</i>	<i>Razem</i>
<i>Parter</i>	<i>Wiatrołap</i>	2,3	50,0 m ²
	<i>Łazienka</i>	2,1	
	<i>Pokój z kuchnia</i>	45,6	
<i>Poddasze</i>	<i>Pokój</i>	32,8	32,8 m ²
<i>Razem powierzchnia użytkowa :</i>			82,8 m²

Opis stanu techniczno – użytkowego budynku mieszkalnego 105/21;3

- Ściany zewnętrzne - o konstrukcji murowanej tynkowane.
- Ściany wewnętrzne - murowane.
- Strop – o konstrukcji żelbetowej.
- Schody wewnętrzne - o konstrukcji drewnianej zabiegowe.
- Dach – więźba drewniana. Pokrycie z blachodachówki w kolorze czerwonym.

- Stolarka okienna – wykonana z pcv w kolorze białym.
- Stolarka drzwiowa - drzwi wejściowe o konstrukcji drewnianej pełne. Drzwi wewnętrzne o konstrukcji drewnianej okleinowane.
- Wykończenie ścian wewnętrznych i sufitów – ściany i sufity tynkowane i malowane farbami emulsyjnymi. W łazience i częściowo we wnęce kuchennej ściany w części pokryte glazurą. W poziomie poddasza sufit i ściany wykończone boazerią.
- Posadzki i podłogi – w poziomie parteru gres szklwiony i w części (łazienka) terakota. W poziomie poddasza terakota.

Budynek mieszkalny wyposażony jest w następujące instalacje techniczne :

- wodociągową, kanalizacyjną z odprowadzeniem ścieków do szamba lokalnego położonego na nieruchomości, elektryczną.

Określenie stanu techniczno - użytkowego budynku

Biorąc pod uwagę zużycie techniczne elementów budynku, uwzględniając jego wiek, zakładany okres użytkowania, stan techniczno - użytkowy budynku określono jako dobry na granicy ze średnim.

Dane techniczne : - powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego 105/21;2 88 m².

Materiał mur. Budynek parterowy z poddaszem użytkowym.

4.3 Budynek rekreacyjny o konstrukcji drewnianej (identyfikator budynku 23-23/1:2).

Budynek rekreacyjny o konstrukcji drewnianej w zabudowie wolnostojącej z dachem dwuspadowym z pokryciem z blachodachówki. Budynek jest w stanie techniczno – użytkowym dobrym na granicy ze średnim. Zgodnie z zapisami ewidencji gruntów i budynków budynek rekreacyjny wybudowany został w 2013 r.

Budynek rekreacyjny o konstrukcji drewnianej



Ściany o konstrukcji drewnianej z wykończeniem z desek.

Drzwi o konstrukcji drewnianej lakierowane pełne.

Dach o konstrukcji drewnianej dwuspadowy z pokryciem z blachodachówki.

Stolarka okienna drewniana lakierowana.

Podłoga wykończona deskami.

Budynek wyposażony w instalację elektryczną i wodociągową.

Stan techniczny budynku średni. Powierzchnia zabudowy 44 m².

Nowe Gizewo gm. Szczytno działki nr 105/21 i 105/34 KW OLIS/00025567/9

Pomieszczenia domku letniskowego

1) *Pokój* - 23,4 m²

2) *Sauna i prysznic* - 3,4 m²

3) *Pom. gospodarcze* - 3,7 m²

Łączna powierzchnia – 30,5 m²

Taras przy budynku o powierzchni 16,9 m²

Łączna powierzchni budynków mieszkalnych nr 105/21;1 i 125/21;3 wynosi :

169,1 m² + 82,8 m² = 251,9 m².