

Operat Szacunkowy

z ustalenia wartości rynkowej prawa własności
nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem
mieszkalnym oraz budynkiem obory i budynkiem garażowym

położonej w:

obręb 0020 Pokrzywy
wieś Pokrzywy – Pokrzywy nr 11
gmina Purda
działka nr 5/3 o pow. 0,1948 ha
powiat olsztyński
województwo warmińsko-mazurskie

KW nr OL1O/00035327/5

(VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie)

**WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI KW nr OL1O/00035327/5**

wg stanu na 09-05-2025r. i cen na dzień 14-05-2025 r. :

350 000 zł.

słownie złotych : trzysta pięćdziesiąt tysięcy

Wartość dla wymuszonej sprzedaży : 270 000 zł.

Autor opracowania : mgr inż. Janusz Truskowski

– rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia MGPIB nr 1781

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

- Olsztyn, 14 maja 2025 r. –



BIEGŁY SĄDOWY
ds. szacowania nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie

mgr inż. Janusz Truskowski

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO :

Oznaczenie nieruchomości :	obręb 0020 Pokrzywy Pokrzywy nr 11 gmina Purda Powiat: olsztyński Województwo: warmińsko – mazurskie Nr Księgi Wieczystej: OL10/00035327/5 Nr działki : 5/3
	Powierzchnia gruntu : 0,1948 ha. .
Rodzaj nieruchomości :	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem obory i garażowym
Cel wyceny :	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości - dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości :	wg. stanu na 09-05-2025r. i cen na dzień 14-05-2025 r. : 350 000 zł.
Wartość dla wymuszonej sprzedaży :	270 000 zł.
Data określenia wartości :	14-05-2025 r.
Data sporządzenia operatu :	14-05-2024 r.
Autor opracowania : Janusz Truskowski upr. MGPIB nr 1781	BIEGŁY SĄDOWY ds. szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie mgr inż. Janusz Truskowski 

II. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

A. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie osobistego wglądu do księgi wieczystej KW nr OL1O/00035327/5 dnia 07.05.2025 r. (w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW) – stwierdzono :

Księga Wieczysta Nr OL1O/00035327/5	
Typ KW : nieruchomość gruntowa	
Dział I	Położenie : województwo warmińsko - mazurskie , powiat olsztyński , gmina Purda , miejscowość Pokrzywy Numer działki : 5/3 , obręb ewidencyjny : 20 , Pokrzywy Sposób korzystania : B – tereny mieszkaniowe Budynek : brak wpisu Obszar : 1948,0000 M2 I-Sp : brak wpisów
Dział II	Właściciel : Tadeusz Borowy s. Stanisława i Stanisławy oraz Aleksandra Borowa c. Aleksandra i Apolonii – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
Dział III	Ograniczone prawo rzeczowe : Służebność gruntowa polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez działkę nr 5/3 objętą niniejszą KW na rzecz każdego z właścicieli działki nr 5/2 objętej KW nr OL1O/00121352/9
Dział IV	Hipoteka : brak wpisu .

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: warmińsko-mazurskie
- ✓ powiat: olsztyński
- ✓ gmina Purda
- ✓ Obręb: 0020 Pokrzywy
- ✓ Wieś Pokrzywy nr 11



Nr dz. :	5/36
Pow. w ha :	0,1948
Rodzaj użytków :	B = 0,1948 ha

C. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

Na szacowany teren brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .

Położenie szacowanego terenu w strefie centralnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej / siedliskowej wsi Pokrzywy . Wg. ewidencji gruntów szacowany teren oznaczony jest symbolem „B” .

Zgodnie z zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Purda – szacowana działka nr 5/3 obręb Pokrzywy znajduje się na obszarze dla którego Studium przewiduje funkcję : tereny zabudowane z przewagą zabudowy mieszkaniowej ...

Dostęp do drogi publicznej – bezpośredni – dz.51/1 (własność gminy Purda) .

D. OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

1. Lokalizacja

Szacowana nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem obory i budynkiem garażowym - położona jest na terenie powiatu olsztyńskiego – w części centralnej obrębu i wsi Pokrzywy , przy lokalnej trasie utwardzonej , ok. 450mn. od trasy Olsztyn – Butryny – Zgniłocha , ok. 11 km. od granicy miasta Olsztyna .



Wieś Pokrzywy – wieś w powiecie olsztyńskim , w gminie Purda , wieś warmińska w sołectwie Butryny i Nadleśnictwie Nowe Ramuki , w 2022 liczyła 53 mieszkańców . Osada leśna , założona przez zarząd lasów królewskich w 1827r.

Teren w bliskim sąsiedztwie częściowo zurbanizowany (ok. 25 budynków mieszkalnych i gospodarczych) oraz głównie tereny leśne .

Wyposażenie w instalacje : wodociąg + studnia lokalna , szambo , eN , t.

Kształt działki nieregularny . Teren dość płaski , niewielkie przewarstwienia .

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

W południowej części szacowanej działki (przy drodze dojazdowej) zlokalizowany jest budynek mieszkalny , w pobliżu znajduje się budynek obory , a na zapleczu budynku mieszkalnego budynek garażowy .

Budynek obory murowany o 1 kondygnacji z strychem , z drewnianą ścianką kolankową i dachem 2-spadowym drewnianym , krytym dachówką ceramiczną . Pow. zabudowy 97m² , stan słaby . Budynek garażowy murowany o pow. zabudowy 64m² , z dachem 1-spadowym , krytym eternitem . Stan średni .

Teren słabo zagospodarowany , częściowo ogrodzony (ogrodzenie z siatki stalowej) , bez utwardzeń . Ciągi komunikacyjne na działce nieutwardzone .

UWAGA : między budynkiem mieszkalnym i obory znajduje się ciąg komunikacyjny prowadzący do działki 5/2 (jako jedyny dojazd do tej działki) .

Stanowi to poważne obciążenie szacowanej nieruchomości (służebność przejścia i przejazdu ujawnione w KW w dziale III)

Elementy dodatkowe / zagospodarowanie : słabe .



2. Opis budynku mieszkalnego

stan na dzień wizji lokalnej na nieruchomości dn. 09.05.2025 r. :

Budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej , 1-kondygnacyjny z strychem nieużytkowym o konstrukcji murowanej , w ½ podpiwniczony , wybudowany < 1939r.

Budynek posiadający wydzielone 2 sekcje – niezależne 2 strefy (z własną kuchnią i łazienką) , z wspólną sienią i gankiem .

Układ funkcjonalny :

Parter :

- pokój 7,6m² , pokój 9,6m² , korytarz 1,8m² , łazienka 2,1m² , kuchnia 8,6m²
- pokój 17,9m² , pokój 15,5m² , korytarz 1,2m² , łazienka 2,8m² , kuchnia 10,4m²
oraz sień 6,7m² / ponadto ganek 9,4m²

Poddasze :

nieużytkowe , dach bez ocieplenia

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

Dane liczbowe :

Pow. zabudowy : 109 m² /1,5k

(wg. kartoteki budynków)

P.u. : 84,2 + ganek 9,4m² + podpiwniczenie

Charakterystyka konstrukcyjna budynku :

Fundamenty – murowane / kamienne ;

Ściany zewnętrzne – murowane z cegły pełnej , bez ocieplenia ;



Elewacja – częściowo bez otynkowania ;

Ściany wewnętrzne – murowane ;

Dach – 2-spadowy drewniany , bez ocieplenia , kryty dachówką ceramiczną holenderką ;

Obróbki blacharskie – z blachy stalowej ;

Strop nad parterem – nad parterem drewniany , nad piwnicą betonowy ;

Schody – na nieużytkowe poddasze drewniane , do piwnicy ceglane ;

Stolarka okienna i drzwiowa – okienna PCV , drzwiowa drewniana starego typu ;

Posadzki – gumoleum , w sieni , łazienkach i ganku - terakota ;

Tynki i okładziny wewnętrzne – tynki / malowanie / niewielka ilość glazury na ścianach łazienek i kuchni ;

Stałe zabudowy – brak ;

- **Wyposażenie w instalacje** : inst. elektryczna , wod.-kan. , c.o. lokalne (piec na paliwo stałe w piwnicy .

Stan techniczny – średni .

Standard wykończenia budynku – średni .

Elementy dodatkowe : słabe .

Budynek kwalifikuje się do remontu , szczególnie dach (zacieki , zagrzybienia) , konieczność usprawnienia wentylacji parteru (zagrzybienia na ścianach) .





szkoła młoczeńska



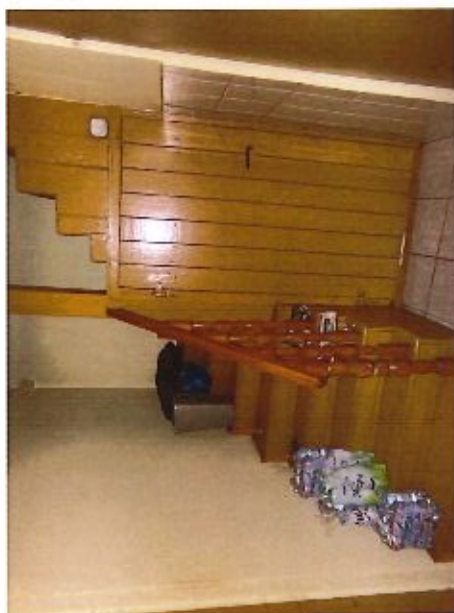
- Plebania 11/ gm. Furda -



z budynku gospodarczego

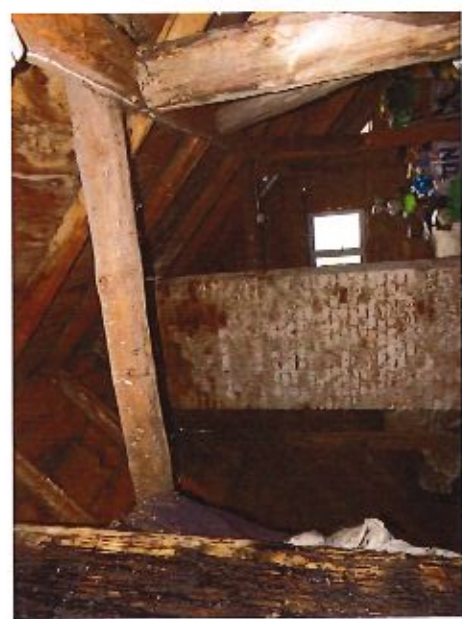


WCA KAJATKOWY
TRUSKOWSKI
10-440-00-827YN
UL. KOLNARSKA 13 B M. S.
TEL. (087) 253-74-92
UPRAWNIENIA NR 1811



- Półwysep 19 (gm. Parda) -

ZNAWCA MAKATKOWSKI
 JANUSZ
 TRUSKOWSKI
 144 OLSTYN
 1600-833 74-92
 123551
 WIENIA NR 181



Przebieg / gus / pinda



F. ZESTAWIENIE WYNIKÓW , KOMENTARZ I WNIOSKI :

**WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI KW nr OL10/00035327/5**

wg stanu na 09-05-2025r. i cen na dzień 14-05-2025 r. :

350 000 zł.

słownie złotych : trzysta pięćdziesiąt tysięcy



Wartość dla wymuszonej sprzedaży : 270 000 zł

mgr inż. Janusz Truskowski

- Na podstawie analizy ostatnio zawartych transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi można stwierdzić , że ustalona w niniejszym Operacie wartość rynkowa jest adekwatna do miejscowego rynku nieruchomości . Uzyskana wartość rynkowa w podejściu porównawczym jest porównywalna do wartości rynkowej uzyskiwanej przy sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych będących przedmiotem transakcji w ostatnim czasie.
- Niniejsza wycena została przeprowadzona wg. stanu , cen i metod obowiązujących w dniu oszacowania wartości .
- Wynik uwzględnia cechy nieruchomości wycenianej , można go uznać za wiarygodny i możliwy do uzyskania na dzień sporządzenia wyceny .
- Wartość 1 m² pow. zabudowy wycenianej nieruchomości wynosi: **3.594 x 0,9 zł.** i odpowiada **obecnym cenom rynkowym podobnych nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym .**

OBSZARY RYZYKA ZWIĄZANE Z NIERUCHOMOŚCIĄ :

I. OBSZARY RYZYKA ZWIĄZANE Z NIERUCHOMOŚCIĄ	OCENA RYZYKA – OPIS
1. Ryzyko rynku (rodzaj nieruchomości)	ŚREDNIE
2. Cechy fizyczne nieruchomości (powierzchnia, standard)	ŚREDNIE
3. Ryzyko prawne (informacje dotyczące uregulowania stanu prawnego, dokumentacji, pozwoleń na budowę, użytkowanie itp.)	ŚREDNIE
4. Ryzyko związane z przeznaczeniem nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	NISKIE
5. Ryzyko techniczne (związane ze stanem zaawansowania inwestycji, dostępnością mediów, stopniem zużycia)	ŚREDNIE

Budynek ewidencyjny

Identyfikator budynku: 281410_2.0020.5_BUD
 Rodzaj budynku według KŚT: Budynki transportu i łączności
 Powierzchnia zabudowy [m2]: 64
 Kondygnacje nadziemne / podziemne: 1 / 0
 Adres: POKRZYWY 11
 PURDA

Województwo : warmińsko-mazurskie

Powiat : olsztyński

Jednostka ewidencyjna : PURDA

Nazwa obrębu : POKRZYWY

Numer obrębu : 0020

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 09-05-2025

Jednostka rejestrowa : G.2

Grupa rejestrowa : 7

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności/władania	Udział
1	Małżeństwo	Własność	1/1

Nr działki	Położenie działki	Klasa użytki		Pow. działki[ha]
5/3 Id działki : 281410_2.0020.5/3	POKRZYWY PURDA	Oznaczenie B	Pow. 0,1948	0,1948

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
3	POKRZYWY 11 PURDA	Budynki mieszkalne	1.5 / 1	109
	Id. budynku: 281410_2.0020.3_BUD (jednostka rej.: G.2)			
4	POKRZYWY 11 PURDA	Pozostałe budynki niemieszkalne	1 / 0	97
	Id. budynku: 281410_2.0020.4_BUD (jednostka rej.: G.2)			
5	POKRZYWY 11 PURDA	Budynki transportu i łączności	1 / 0	64
	Id. budynku: 281410_2.0020.5_BUD (jednostka rej.: G.2)			

Wydruk mapy



Sporządzono dnia: 09.05.2025 r.

Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem