

Operat Szacunkowy

z ustalenia wartości rynkowej prawa własności
nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem
mieszkalnym z częścią gospodarczą w zabudowie wolnostojącej

położonej w:

obręb 0018 Warkały
wieś Warkały – Warkały nr 29B
gmina Jonkowo

działka nr 129/10 o pow. 1,13 ha

powiat olsztyński

województwo warmińsko-mazurskie

KW nr OL1O/00024895/7

(VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie)

**WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI KW nr OL1O/00024895/7**

wg stanu na 07-07-2025r. i cen na dzień 07-07-2025 r. :

336 000 zł. *

słownie złotych : trzysta trzydzieści sześć tysięcy

* Oszacowana wartość bez uwzględnienia ograniczeń w dziale III i IV KW

Wartość dla wymuszonej sprzedaży : 260 000 zł.

Autor opracowania : mgr inż. Janusz Truskowski

- rzeczoznawca majątkowy , uprawnienia MGPIB nr 1781

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

- Olsztyn, 7 lipca 2025 r. –



ds. szacowania nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie

mgr inż. Janusz Truskowski

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO :

Oznaczenie nieruchomości :	obręb 0018 Warkały Warkały nr 29B gmina Jonkowo Powiat: olsztyński Województwo: warmińsko – mazurskie Nr Księgi Wieczystej: OL1O/00024895/7 Nr działki : 129/10 Powierzchnia gruntu : 1,13 ha. .
Rodzaj nieruchomości :	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym z częścią gosp.
Cel wyceny :	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości - dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości :	wg. stanu na 07-07-2025 r. i cen na dzień 07-07-2025 r. : 336 000 zł.
Wartość dla wymuszonej sprzedaży :	260 000 zł.
Data określenia wartości :	07-07-2025 r.
Data sporządzenia operatu :	07-07-2025 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/00024895/7 dnia 07.07.2025 r. (w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW) – stwierdzono :

Księga Wieczysta Nr OL1O/00024895/7	
Typ KW : nieruchomość gruntowa	
Dział I	Położenie : województwo warmińsko - mazurskie , powiat olsztyński , gmina Jonkowo , miejscowość Warkały
	Numer działki : 129/10 , obręb ewidencyjny : 0018 , Warkały
	Ulica : Warkały 29B
	Sposób korzystania : BR – grunty rolne zabudowane
	Budynek : brak wpisu
	Obszar : 1,1300 ha
	I-Sp : brak wpisów
Dział II	Właściciel : Michał Podpirko s. Andrzeja i Iwony
Dział III	Ostrzeżenie : zakaz zbywania i obciążania nieruchomości
Dział IV	Wpis Hipoteki umownej 420.000,00 zł. - na rzecz INTRUM JUSTITIA DEBT FUND 1 FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURYTYZACYJNY z s. w Warszawie.

Stan prawny ujawniono na podstawie treści księgi wieczystej przy założeniu że jest on zgodny ze stanem faktycznym .

REPUBLICA POLSKA
M. ST. W. OLSZTYN
JANUSZ TRUSKOWSKI
BIEGŁY SĄDOWY
ds. szacowania nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie
mgr inż. Janusz Truskowski

B. OZNACZENIE W EWIDENCJI GRUNTÓW

Szacowana nieruchomość jest nieruchomością gruntową zabudowaną, oznaczoną w ewidencji gruntów:

- ✓ województwo: warmińsko - mazurskie
- ✓ powiat: olsztyński
- ✓ gmina Jonkowo
- ✓ Obręb: 0018 Warkały
- ✓ Wieś Warkały 29B

Nr dz. :	129/10
Pow. w ha :	1,13
Rodzaj użytków :	Br-RV = 0,21 ha LsV = 0,18 ha Lzr-RVI = 0,34 ha RVI = 0,40 ha

Działka nr 129/10 powstała z podziału działki nr 129/2 .

C. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

Na szacowany teren brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .

Zgodnie z Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jonkowo (zatwierdzonym Uchwałą nr XXXIX/214/2009 Rady Gminy w Jonkowie z dnia 28-12-2009r.) – szacowana **działka nr 129/10 obręb Warkały** znajduje się na obszarze dla którego studium nie przewiduje innego niż rolny lub leśny (część działki) / pozostała część znajduje się w postulowanej strefie produkcyjnej .

Na działkę nr 129/2 (po podziale dz. 129/10 i działka nr 129/9 obecnie stanowiąca własność Województwa Warm.-Maz. Zarząd Dróg Wojewódzkich z s. w Olsztynie) wydano :

- Decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na dz.... 129/2 dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie stacji transformatorowej słupowej urządzeń oraz sieci elektroenergetycznej kablowej średniego i niskiego napięcia ,
- Decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na dz. ... , 129/2 dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie doziemnej sieci telekomunikacyjnej wraz ze słupami TSK relacji Olsztyn – ONU Warkały ,



- Decyzję o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania wraz z nadbudową istniejącego budynku mieszkalnego na budynek biurowo – socjalny z częścią mieszkalną , rozbudowie budynku o część garażowo – warsztatową oraz budowie parkingu na samochody ciężarowe .

Dostęp do drogi publicznej – bezpośredni – dz.115 (własność Województwo Warmińsko - Mazurskie) .

D. OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

1. Lokalizacja

Szacowana nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym z częścią gospodarczą w zabudowie wolnostojącej - położona jest na terenie powiatu olsztyńskiego – w części pośredniej obrębu Warkały na obrzeżach wsi , przy drodze asfaltowej wojewódzkiej Olsztyn – Morąg , , ok. 6,5km. od Urzędu Gminy Jonkowo / centrum wsi , **ok. 2,5 km. od granicy miasta Olsztyna .**

Wieś Warkały – wieś w powiecie olsztyńskim , w 2011 liczyła 409 mieszkańców (obecnie znacznie więcej) , lokowana była przez biskupa warmińskiego w 1345r.

Wieś tworzy obecnie „sypialnię” miasta Olsztyna .

Teren w bliskim sąsiedztwie w niewielkim stopniu zurbanizowany (nieruchomości i 2 sąsiadujące nieruchomości tworzą enklawę zabudowy mieszkalno – warsztatowo – magazynowej) / tereny leśne .

Wypożyczenie w instalacje : wodociąg , kanalizacja , eN , t.



Kształt działki mocno wydłużony , zbliżony do prostokątnego .

Teren dość płaski , z niewielkimi pagórkami .

Struktura zagospodarowania działki :

- ok. 18,5% : grunty rolne zabudowane
- ok. 35,5 % to grunty orne VI klasy (nie uprawiane)
- ok. 30% to grunty zadrzewione im zakrzewione
- pozostała część (ok.16%) to teren leśny .

Znaczna część gruntów porośnięta roślinnością (teren leśny - w 60% sosna , 40% brzoza / ponadto drzewka i krzewy) .

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

W południowej części szacowanej działki zlokalizowany jest budynek mieszkalny z częścią gospodarczą .

Teren słabo zagospodarowany częściowo ogrodzony(z siatki stalowej oraz drewniane z drutem stalowym) , z parkingiem o nawierzchni żwirowej .

Ciągi komunikacyjne na działce nieutwardzone , poza fragmentem terenu przy budynku utwardzonym betonem .

Elementy dodatkowe / zagospodarowanie : słabe .



2. Opis budynku mieszkalnego z częścią gospodarczą

stan na dzień wizji lokalnej na nieruchomości dn. 07.07.2025 r. / dokumentacji przedmiotowej nieruchomości :

Budynek mieszkalno - gospodarczy w zabudowie wolnostojącej , 2-kondygnacyjny o konstrukcji murowanej w sposób gospodarczy , wybudowany w 1982r.

Budynek nie użytkowany przez właścicieli .

Układ funkcjonalny :

Parter :

Pomieszczenia gospodarczo - garażowe

Piętro :

Część mieszkalna budynku dostępna od zalecza budynku schodami zewnętrznymi

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

Dane liczbowe :

Pow. zabudowy : 79 m² /1k

(wg. kartoteki budynków)

Charakterystyka konstrukcyjna budynku :

Fundamenty – betonowe / kamienne ;

Ściany zewnętrzne – murowane z pustaków ceramicznych , bez ocieplenia zewnętrznego ;

Elewacja – brak tynku ;

Ściany wewnętrzne – murowane ;

Stropodach – płaski , kryty papą ;

Obróbki blacharskie – z blachy stalowej ;

Strop nad parterem – żelbetowy monolityczny ;



Schody – zewnętrzne na piętro konstrukcji drewnianej z barierką stalową malowaną farbą olejną ;

Stolarka okienna i drzwiowa – stolarka drewniana starego typu , wrota garażowe metalowe ;

Posadzki – betonowe ;

Tynki i okładziny wewnętrzne – tynki wewnętrzne cem-wap. ;

Stałe zabudowy – brak ;

- **Wyposażenie w instalacje** : inst. elektryczna oświetleniowa , siłowa i gniazd wtykowych – aluminiowa .

Stan techniczny – słaby .

Standard wykończenia budynku – bardzo niski .

Elementy dodatkowe : słabe .

Budynek w bardzo słabym stanie technicznym , pobudowany najprawdopodobniej wykonany niezgodnie ze sztuką budowlaną . Znaczny ubytek spoin , brak części nadproży , ubytki muru – pustaki zlasowane . Znaczne ugięcia stropu , brak częściowego wsparcia stropu . Słabe schody . Do budowy użyto słabych materiałów .

Wymagany jest generalny remont / bądź rozbiórka .





-Warkaty 29B - dz. 129/40-



-Werkaty 29B - dr. 129/10-





- Warkaty 29B - dz. 129/40 -



7

STAN IZACJA
WUSZ
KOWSKI
SZTYN
KRAJ 13 8 M. 6
233-740-1
A NR 1



-Wzrosty 29 B - 12.129/10-

STANISŁAWOWSKI
1614 B
10.44
10.44
10.44



-Warkaty 29B-de-129/10-



Województwo : warmińsko-mazurskie

Powiat : olsztyński

Jednostka ewidencyjna : JONKOWO

Nazwa obrębu : WARKAŁY

Numer obrębu : 0018

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 07-07-2025

Jednostka rejestrowa : G.12

Grupa rejestrowa : 7

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności/władania	Udział
1	Osoba fizyczna	Własność	1/1

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
129/10	WARKAŁY JONKOWO	Oznaczenie	Pow.	1,13
Id działki :		Br-RV	0,21	
281407_2.0018.129/10		LsV	0,18	
		Lzr-RVI	0,34	
		RVI	0,40	

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
206	WARKAŁY 29B JONKOWO	Budynki mieszkalne	1 / 0	79
	Id. budynku: 281407_2.0018.206_BUD (jednostka rej.: G.12)			



Map data © OpenStreetMap contributors, Imagery © Mapbox



