

Operat Szacunkowy

z ustalenia wartości rynkowej prawa własności
nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem
mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej
z przybudowanym garażem

położonej w:

obręb 0006 Jonkowo - wieś Jonkowo ul. Północna 12
gmina Jonkowo

działka nr 466 o pow. 0,0818 ha

powiat olsztyński

województwo warmińsko-mazurskie

KW nr OL1O/00034576/8

(VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie)

**WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI KW nr OL1O/00034576/8**

wg stanu na 12-07-2025r. i cen na dzień 12-07-2025 r. :

582 000 zł. *

słownie złotych : pięćset osiemdziesiąt dwa tysiące

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

Wartość dla wymuszonej sprzedaży : 450 000 zł.

Autor opracowania : mgr inż. Janusz Truskowski

– rzeczoznawca majątkowy , uprawnienia MGPIB nr 1781

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

- Olsztyn, 12 lipca 2025 r. –



BIEGŁY SĄDOWY
ds. szacowania nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie

mgr inż. Janusz Truskowski

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO :

Oznaczenie nieruchomości :	obręb 0006 Jonkowo Jonkowo - ul. Północna 12 gmina Jonkowo Powiat: olsztyński Województwo: warmińsko – mazurskie Nr Księgi Wieczystej: OL1O/00034576/8 Nr działki : 466 Powierzchnia gruntu : 0,0818 ha. .
Rodzaj nieruchomości :	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz przybudowanym garażem
Cel wyceny :	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości - dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości :	wg. stanu na 12-07-2025 r. i cen na dzień 12-07-2025 r. : 582 000 zł.
Wartość dla wymuszonej sprzedaży :	450 000 zł.
Data określenia wartości :	12-07-2025 r.
Data sporządzenia operatu :	12-07-2025 r.
Autor opracowania : Janusz Truskowski upr. MGPIB nr 1781	 mgr inż. Janusz Truskowski

II. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

A. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie osobistego wglądu do księgi wieczystej KW nr OL1O/00034576/8 dnia 12.07.2025 r. (w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW) – stwierdzono :

Księga Wieczysta Nr OL1O/00034576/8 Typ KW : nieruchomość gruntowa	
Dział I	Położenie : województwo warmińsko - mazurskie , powiat olsztyński , gmina Jonkowo , miejscowość Jonkowo ul. Północna nr 12 Numer działki : 466 , Obręb ewidencyjny : 6 , Jonkowo Sposób korzystania : B – tereny mieszkaniowe Budynek : brak wpisu Obszar : 818,00 M2 I-Sp : brak wpisów
Dział II	Właściciel : Michał Podpirko s. Andrzeja i Iwony
Dział III	- Ostrzeżenie : zakaz zbywania i obciążania nieruchomości -Ostrzeżenie egzekucji nieruchomości – na rzecz IMPULS-LEASING Sp. z o.o. z s. w Warszawie
Dział IV	- Wpisy Hipotek : umownej zwykłej 93.669,31 CHF , umownej kaucyjnej 24.354,02 CHF , umownej zwykłej 114.200,00 zł. oraz umownej kaucyjnej 22.840,00 zł. ... - na rzecz PKO BP SA z s. w Warszawie / hipoteki przymusowej 15.439,50zł. – na rzecz Gminy Jonkowo .

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


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: mazowieckie
- ✓ powiat: olsztyński
- ✓ gmina Jonkowo
- ✓ Obręb: 0006 Jonkowo
- ✓ Ulica Północna 12

Nr dz. :	466
Pow. w ha :	0,0818
Rodzaj użytków :	B

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 466 obręb Jonkowo** znajduje się na obszarze postulowanej strefy wielofunkcyjnej .

Dostęp do drogi publicznej – bezpośredni – dz.474 (własność gminy Jonkowo) .

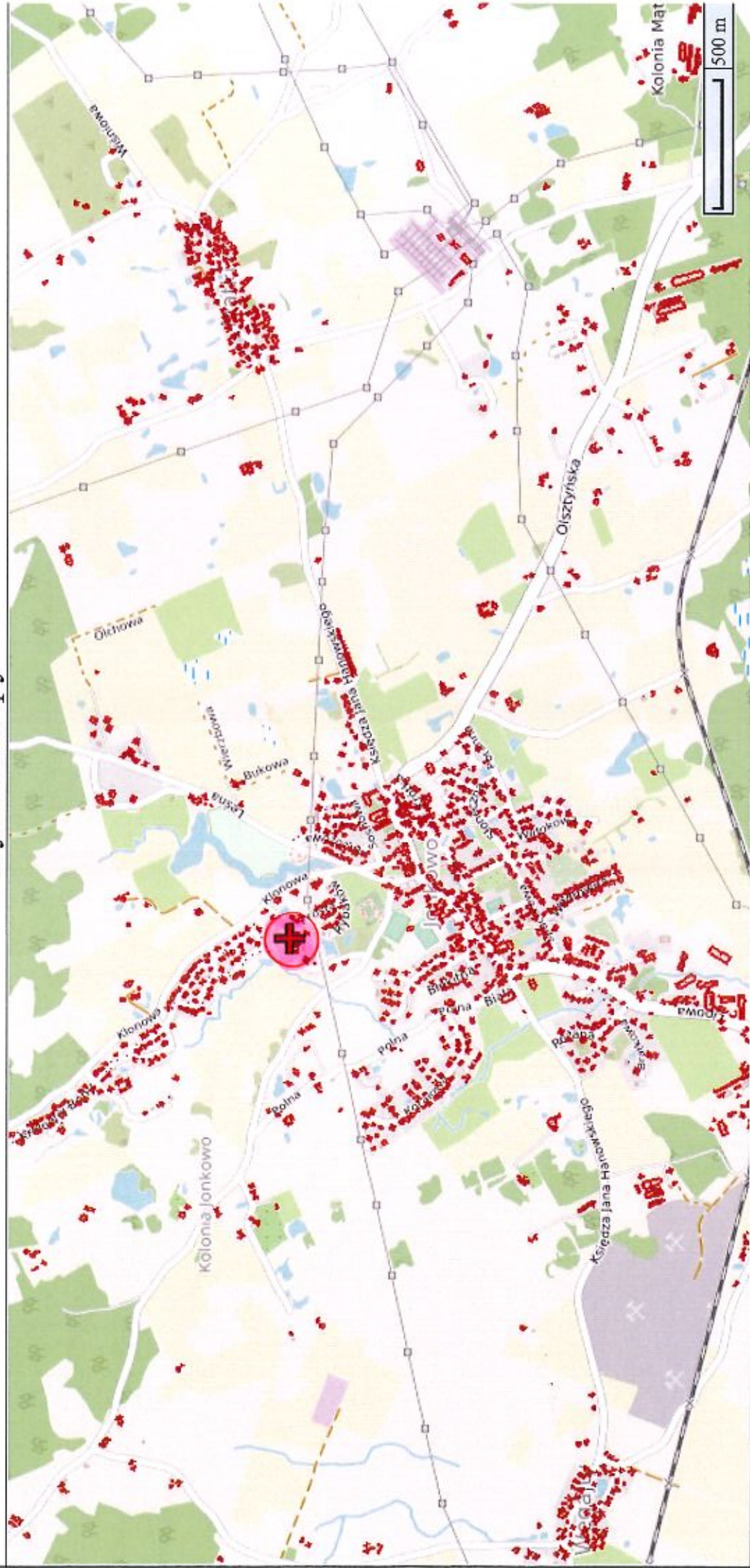
D. OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI



1. Lokalizacja

Szacowana nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej z przybudowanym garażem - położona jest na terenie powiatu olsztyńskiego – w części pośredniej obrębu Jonkowo , przy skrzyżowaniu ulic : Północnej i Prostej (gmina Jonkowo), przy drodze szutrowej , ok. 20m. od lokalnej trasy asfaltowej i ok. 170m. od trasy asfaltowej Jonkowo – Świątki , ok. 700m. od Urzędu Gminy Jonkowo i 850m. od centrum wsi , **ok. 7 km. od granicy miasta Olsztyna .**

Wydruk mapy



Sporządzono dnia: 11.07.2025 r.

Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem

Lokalizacja nieruchomości
- Jonkowo ul. Północna 12 -

Wieś Jonkowo – wieś gminna w powiecie olsztyńskim , w 2011 liczyła 1894 mieszkańców (obecnie znacznie więcej) , lokowana była przez biskupa warmińskiego w 1345r.

Wieś położona przy na trasie kolejowej Olsztyn – Elbląg .

Teren w bliskim sąsiedztwie dość zurbanizowany (zabudowa mieszkalna 1-rodzinna) , ponadto tereny głównie pod zabudowę mieszkaniową jedn . / tereny zieleni ochronnej .

Wyposażenie w instalacje : wodociąg , kanalizacja , eN , tp , w pobliżu gaz.

Kształt działki wydłużony , zbliżony do prostokątnego . Teren pofalowany , obniżający się w kierunku północnym . Znaczna ilość rozrośniętej roślinności (drzewka i krzewy) , w znacznym stopniu zacieniająca dom mieszkalny .

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

Teren zagospodarowany (jednakże zbyt rozrośnięta roślinność wymaga prac naprawczych / pielęgnacyjnych) , ogrodzony płotem trwałym (z siatki stalowej , od frontu filarki i podmurówka murowane z wypełnieniem sztachetami drewnianymi – sztachety praktycznie do wymiany) , utwardzenia z płytek betonowych , betonowe i z kostki betonowej .

Elementy dodatkowe / zagospodarowanie : łącznie korzystne .



2. Opis budynku mieszkalnego z przybudowanym garażem

stan na dzień wizji lokalnej na nieruchomości dn. 12.07.2025 r. :

Budynek jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej , jednokondygnacyjny z poddaszem użytkowym z przybudowanym garażem (jako odrębny budynek) , całkowicie podpiwniczony o konstrukcji tradycyjnej murowanej , wybudowany w sposób gospodarczy na podstawie Pozwolenia na budowę na budowę z maja 1992r. (wg. proj. got. W-0144).

Układ funkcjonalny :

Parter : p.u. 75,91m²

Salon , kuchnia jadalnia , gabinet , łazienka z WC , komunikacja

Poddasze : p.u. : 89,37m²

3 pokoje , łazienka z WC i komunikacja / klatka schodowa

Piwnica : 55,9m,2

Garaż 18,13m² , pralnia – łazienka , pomieszczenia pomocnicze / kotłownia, komunikacja

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

Dane liczbowe :

(na podstawie inwentaryzacji sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego Joannę Gryguć – Kołodziejską)

Powierzchnia użytkowa obiektu : 165,28 m²

+ piwnica 55,9m²

+ przybudowany garaż 31,64m²

Pow. zabudowy : 104 m² /2k + budynek garażowy 39m²

(wg. kartoteki budynków)

Charakterystyka konstrukcyjna budynku :

Fundamenty – betonowe ;



Ściany zewnętrzne – murowane z cegły / bloczków ocieplone niewielką ilością styropianu , z zewnątrz tynk mineralny barwiony / podcień przy wejściu obłożony płytkami ceramicznymi ;

Ściany wewnętrzne – murowane oraz z płyt G-K na ruszcie drewnianym ;

Dach – drewniany 2-spadowy , kryty onduliną ;

Stropy – żelbetowe / nad poddaszem drewniany ;

Schody – na poddasze żelbetowe z okładziną z terakoty / do piwnicy z okładziną drewnianą ;

Stolarka okienna i drzwiowa – stolarka okienna PCV / drewniana , stolarka drzwiowa drewniana starego typu , wrota garażowe uchylne ;

Posadzki – deski / w salonie parkiet / w strefach „mokrych” : terakota ;

Tynki i okładziny wewnętrzne – tynki / malowanie / na ścianach w strefach „mokrych” (K,Ł) / boazeria / przy kominku ściana obłożona kamieniem ozdobnym ;

Stałe zabudowy – niewielka stała zabudowa kuchni z osprzętem , zabudowy łazienkowe ;

Przybudowany garaż – garaż w poziomie parteru jako przybudówka do budynku mieszkalnego , obiekt z kanałem , wysokość wewnętrzna 4m. , p.u. 31,64m² .

Wypożyczenie w instalacje :

- inst. elektryczna - z sieci energetycznej ,
- inst. wodociągowa – z sieci wodociągowej ,
- inst. kanalizacyjna – do sieci kanalizacyjnej ,
- inst. grzewcza – ogrzewanie c.o. lokalne (piec na paliwo stałe) , ponadto wkład kominkowy z częściowym rozprowadzeniem ciepłego powietrza , zasobnik ciepłej wody.

Stan techniczny – średni .

Standard wykończenia budynku – średni .

Elementy dodatkowe : korzystne .

Obiekt kwalifikuje się do remontu (szczególnie do wymiany pokrycie dachu) .



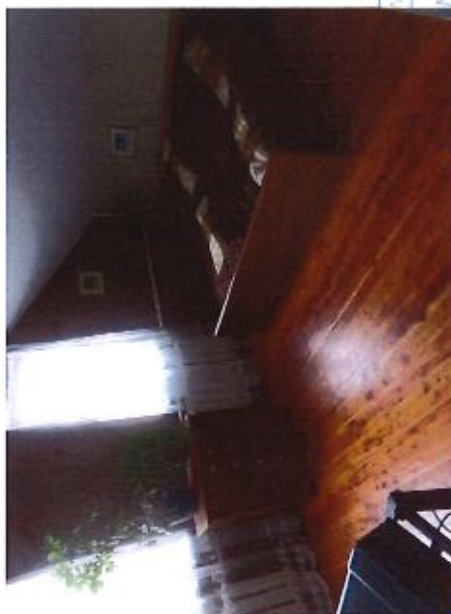


Janekow ul. Piłsudskiego 12-





- Janekowo ul. Piłsudskiego 12 -



Urząd Miasta i Gminy w Ruskowicach 12 -



STOWICA
JANUSZ
USKOWSKI
OLSZTYN
UL. KOSCIUSZKI 12 8 41 6
83-74-00
NIA NR 1781

Fontkaso al. 16 Troncy 12

Budynek ewidencyjny

Identyfikator budynku:

281407_2.0006.1102_BUD

Rodzaj budynku według KŚT:

Budynki mieszkalne

Powierzchnia zabudowy [m2]:

104

Kondygnacje nadziemne / podziemne:

2 / 0

Adres:

PÓŁNOCNA 12
JONKOWO

Województwo : warmińsko-mazurskie

Powiat : olsztyński

Jednostka ewidencyjna : JONKOWO

Nazwa obrębu : JONKOWO

Numer obrębu : 0006

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 11-07-2025

Jednostka rejestrowa : G.1147

Grupa rejestrowa : 7

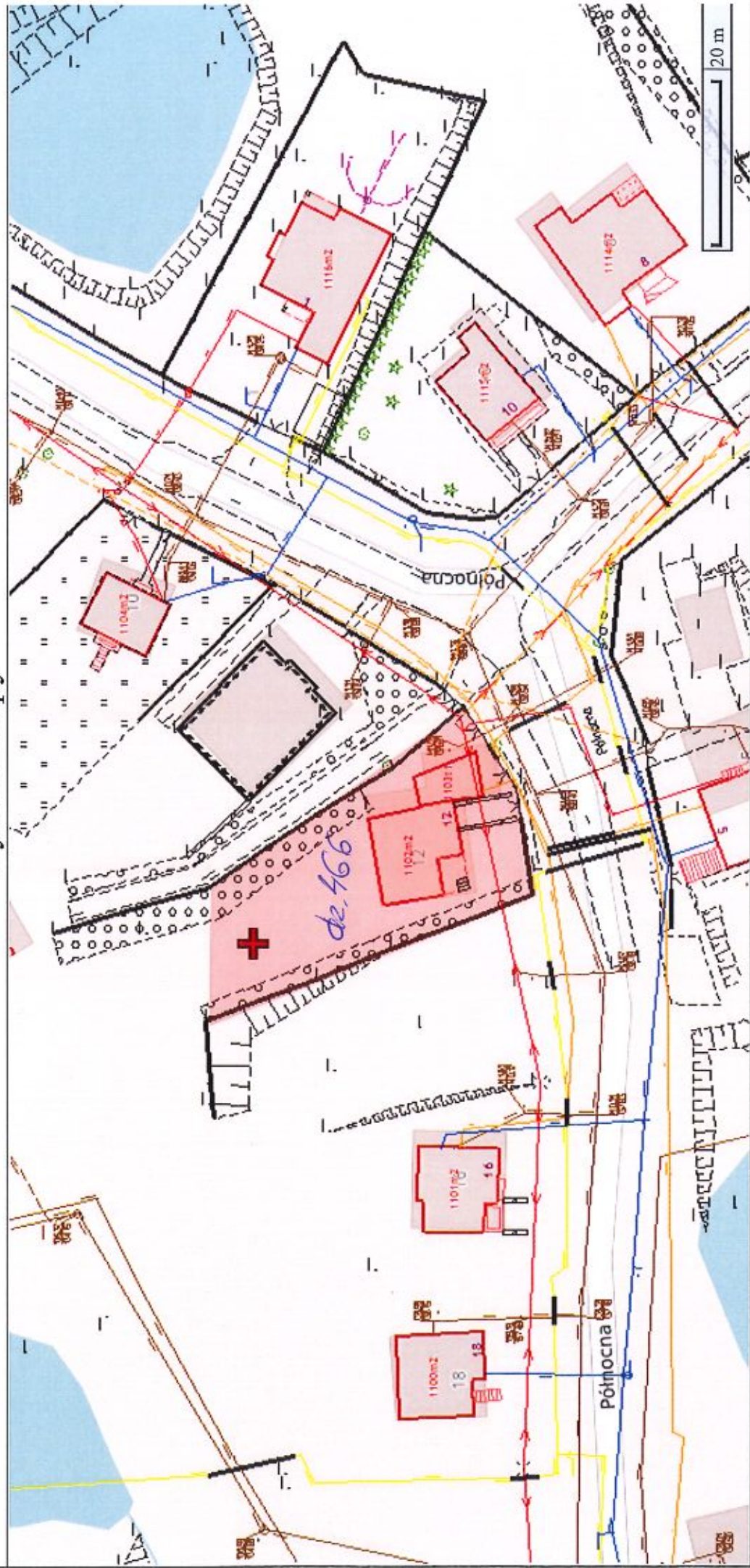
Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności/władania	Udział
1	Osoba fizyczna	Własność	1/1

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
466	PÓŁNOCNA JONKOWO	Oznaczenie	Pow.	0,0818
Id działki : 281407_2.0006.466		B	0,0818	

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
1102	PÓŁNOCNA 12 JONKOWO	Budynki mieszkalne	2 / 0	104
	Id. budynku: 281407_2.0006.1102_BUD (jednostka rej.: G.1147)			
1103	PÓŁNOCNA JONKOWO	Budynki transportu i łączności	1 / 0	39
	Id. budynku: 281407_2.0006.1103_BUD (jednostka rej.: G.1147)			

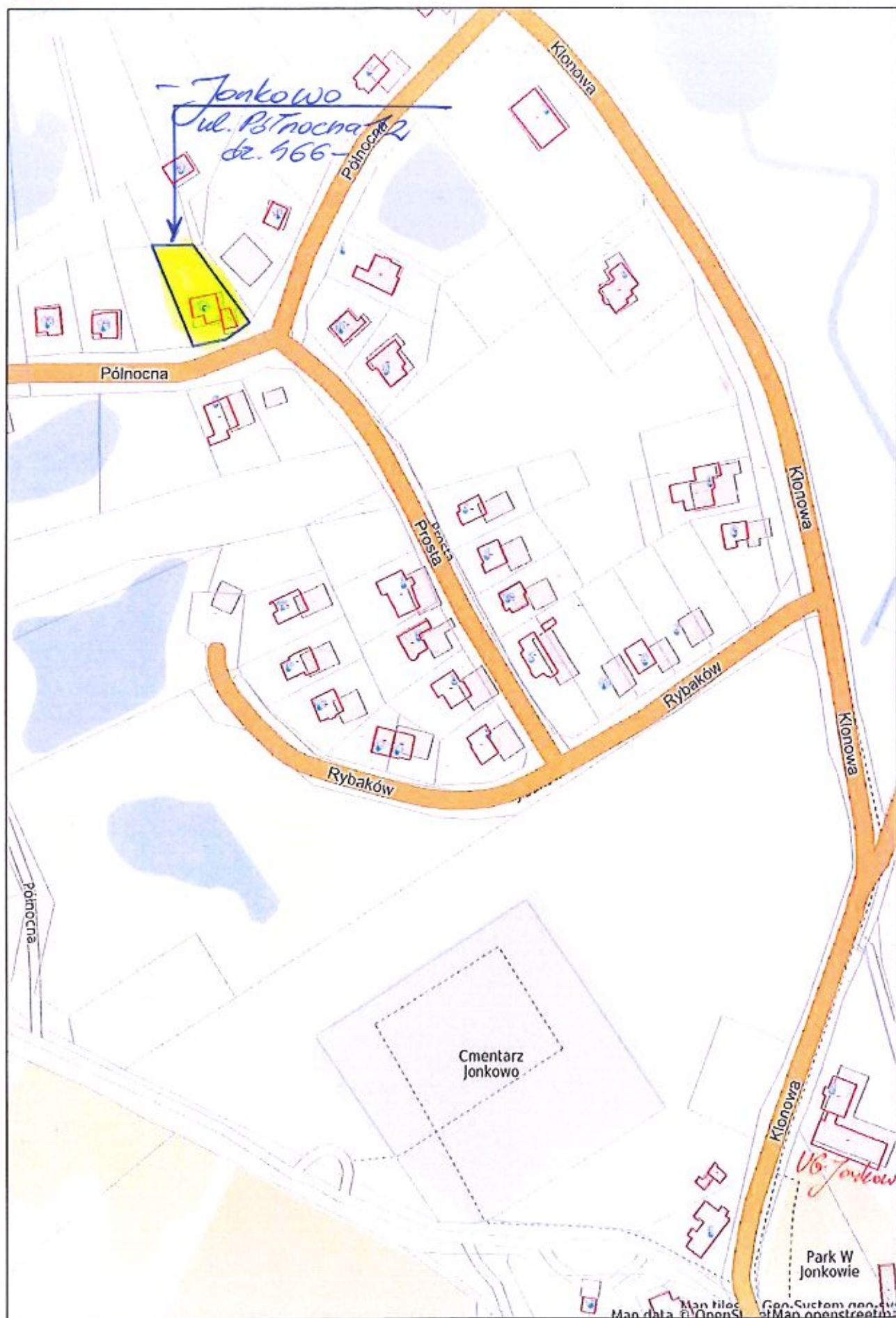
Wydruk mapy



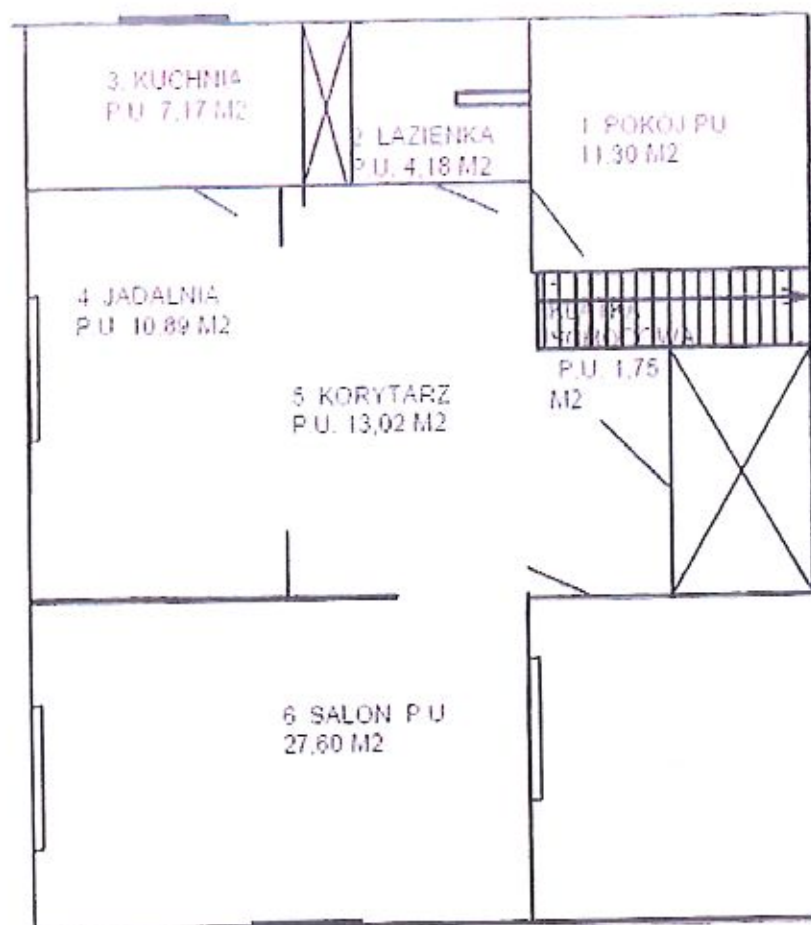
Sporządzono dnia: 11.07.2025 r.

Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem

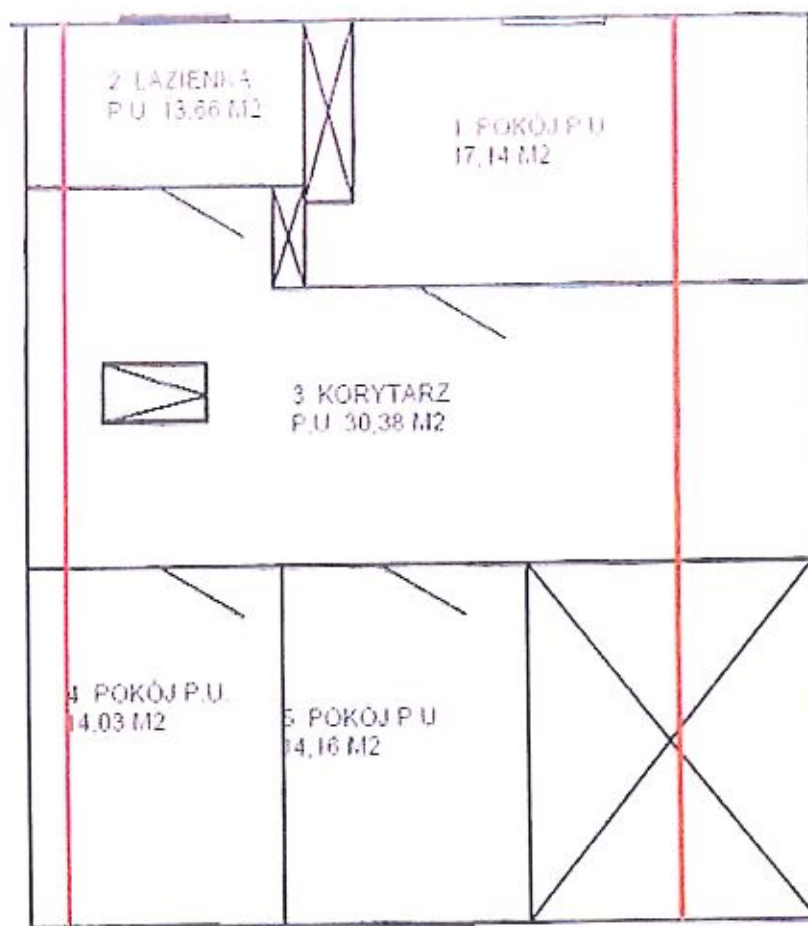
- obsz. zakoso -



Rzut parteru budynku



Rzut poddasza budynku



Kontynent, m. Budowa

