

# Operat Szacunkowy

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

położonej w:

**obręb 0015 Tałty - wieś Stawek nr 8**

**gmina Mikołajki**

**działki nr 426/89 i 426/90 o pow. łącznej 0,1606 ha**

powiat mrągowski

województwo warmińsko-mazurskie

**KW nr OL1M/00027613/6**

(IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Mrągowie )

**WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI  
NIERUCHOMOŚCI KW nr OL1M/00027613/6**

wg stanu na 16-07-2024r. i cen na dzień 23-07-2024 r. :

**752 000 zł.** \*

słownie złotych : siedemset pięćdziesiąt dwa tysiące

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

Wartość dla wymuszonej sprzedaży : 583 000 zł.

**Autor opracowania : mgr inż. Janusz Truskowski**

- rzeczoznawca majątkowy , uprawnienia MGPIB nr 1781

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

- Olsztyn, 23 lipca 2024 r. –



## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO :

Oznaczenie nieruchomości :	obręb 0015 Tałty wieś Sławek nr 8 gmina Mikołajki Powiat: mrągowski Województwo: warmińsko – mazurskie Nr Księgi Wieczystej: OL1M/00027613/6 Nr działek : 426/89 i 426/90 Powierzchnia gruntu : 0,1606 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 na 16-07-2024r. i cen na dzień 23-07-2024 r. : <b>752 000 zł.</b>
Wartość dla wymuszonej sprzedaży :	583 000 zł.
Data określenia wartości :	23-07-2024 r.
Data sporządzenia operatu :	23-07-2024 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 OL1M/00027613/6 dnia 23.07.2024 r. ( w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW ) – stwierdzono :

<b>Księga Wieczysta Nr OL1M/00027613/6</b> Typ KW : nieruchomość gruntowa	
Dział I	Położenie : gmina Mikołajki , miejscowość Tałty Numer działki : 426/89 i 426/90 , Obręb ewidencyjny : Tałty Sposób korzystania : --- Budynek : brak wpisu Obszar : 0,1606 ha Komentarz : w dziale I-O łamie 5 jako sposób korzystania wpisano : nieruchomość zabudowana I-Sp : brak wpisów
Dział II	<b>Właściciel : Marzena Małgorzata Żelazek s. Wiesława i Marii</b>
Dział III	- Wpisy Ostrzeżeń o wszczęciu się kilku egzekucji ....
Dział IV	- Wpisy Hipotek : - umownej 467500,00 zł. i umownej łącznej 3224390,00 zł. , hipoteki przymusowej 141684,93zł. , hipoteki przymusowej łącznej 272761,88 zł. , hipoteki przymusowej 25286,94 zł. , hipoteki przymusowej 241000,00 zł. , hipoteki przymusowej łącznej 317661,21 zł. , hipoteki przymusowej łącznej 98875,38 zł. .... (opis szczegółowy Hipotek wg. załącznika – wydruk z KW)

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: mławowski
- ✓ gmina Mikołajki
- ✓ Obręb: 0015 Tałty
- ✓ Wieś Sławek nr 8



Nr dz. :	426/89	426/90
Pow. w ha :	0,0666	0,0940
Rodzaj użytków :	B	B

### C. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

Na szacowany teren brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .

Zgodnie z Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki ( zatwierdzonym Uchwałą nr XV/88/2016 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 28-06-2016r. ) – szacowane działki nr 426/89 i 426/90 obręb Tałty znajdują się na obszarze terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej o niskiej intensywności .

**Dostęp do drogi publicznej – bezpośredni – dz.430/1 .**

### D. OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

#### 1. Lokalizacja

Szacowana nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej - położona jest na terenie powiatu mrągowskiego – w części pośredniej obrębu Tałty – we wsi Sławek , przy lokalnej drodze asfaltowej , ok. 680 m. od jeziora Mikołajskiego połączonego z jeziorem Śniardwy , 830 m. od granicy miasta Mikołajki .



*Wieś Sławek* – osada w powiecie mrągowskim , w gminie Mikołajki , w latach 1975-1998 wieś położona była w wojew. suwalskim . Wieś wymieniana w zapisach historycznych od 1846 roku .

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

Wyposażenie w instalacje : wodociąg , kanalizacja , eN , gaz - butla .

Kształt działek wydłużony , zbliżony do prostokątnego . Teren dość płaski .

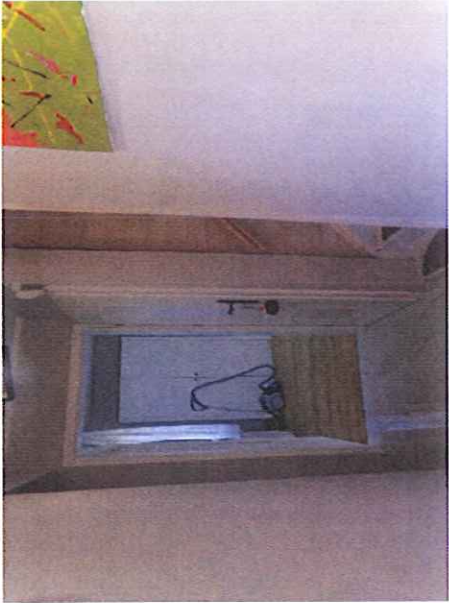
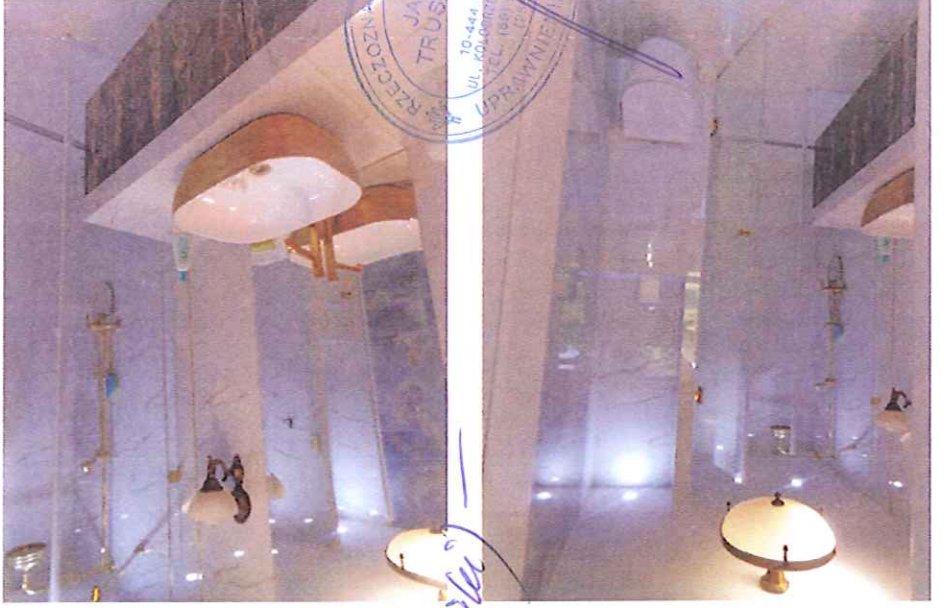
*Lokalizację nieruchomości w kontekście celu szacowania i pełnionej funkcji należy uznać za dobrą .*

Teren w części zagospodarowany , ogrodzony plotem trwałym ( od frontu ozdobne ogrodzenie kamienne z metaloplastyką i czapkami marmurowymi / pozostałe ogrodzenie z siatki stalowej ) , utwardzenia z kostki betonowej . Trawniki , drzewka i krzewy ozdobne . Na zapleczu ogrodu znajduje się butla gazowa .

Elementy dodatkowe / zagospodarowanie : łącznie średnie .







*— Stawek 8 / gm. Międzyzdroje —*



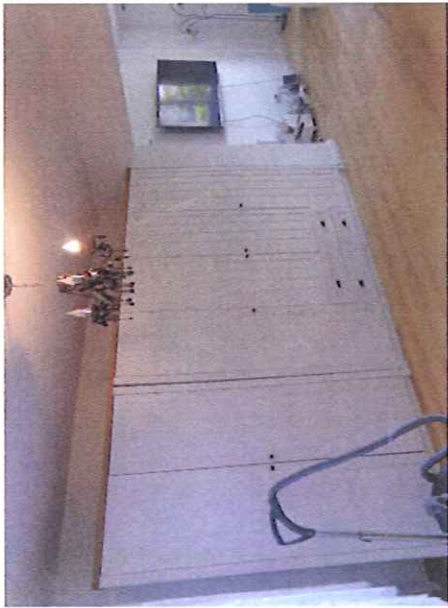
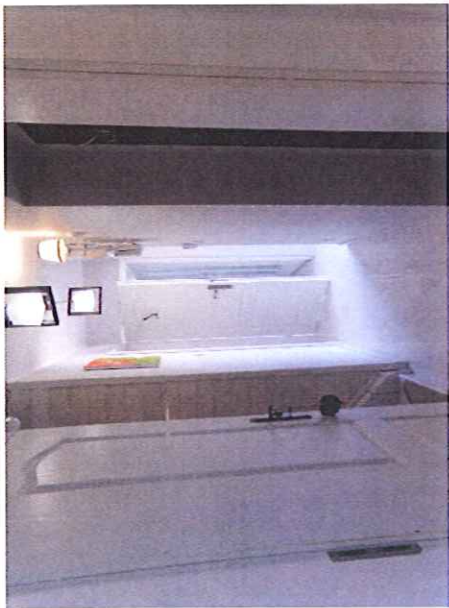
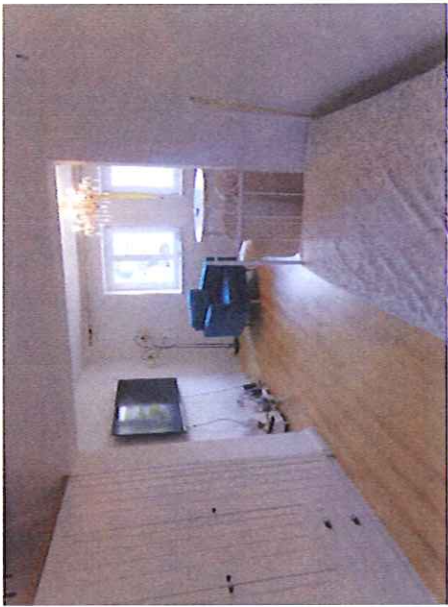
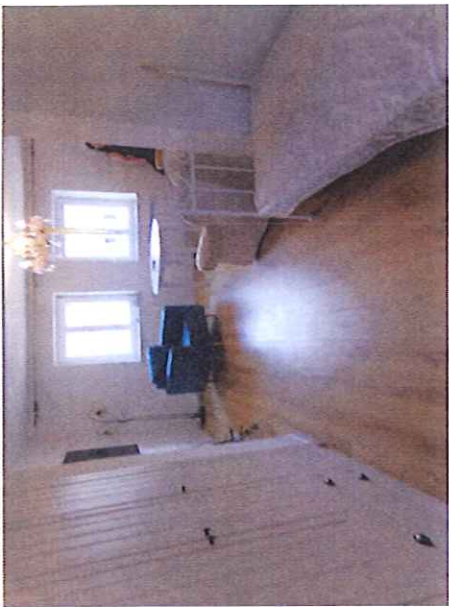
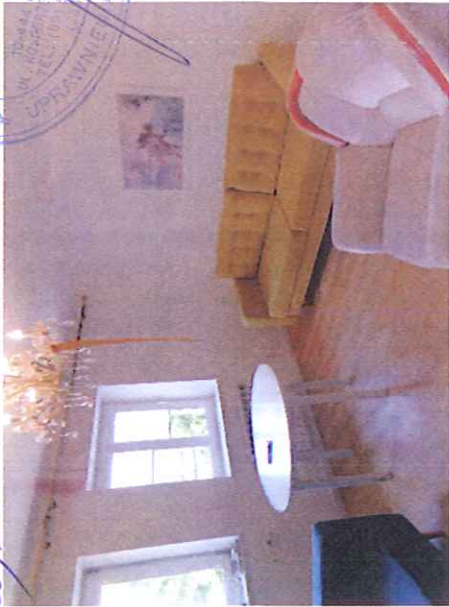




OWY  
 10-444  
 13 13 M. 9  
 330-74-850  
 UPRAWNIENIA NR 1811

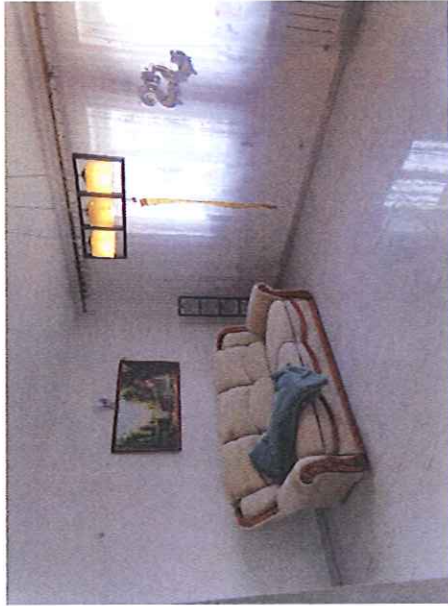
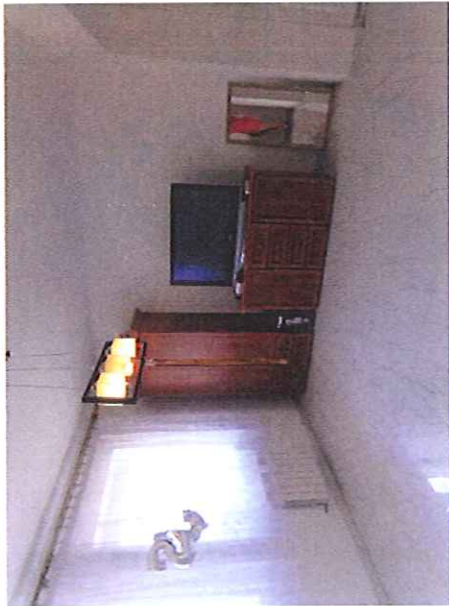
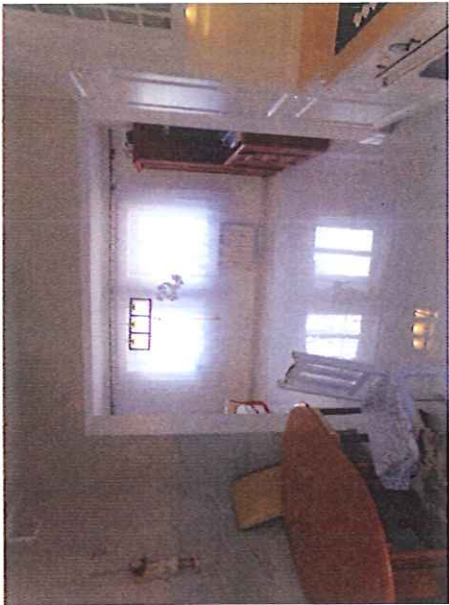
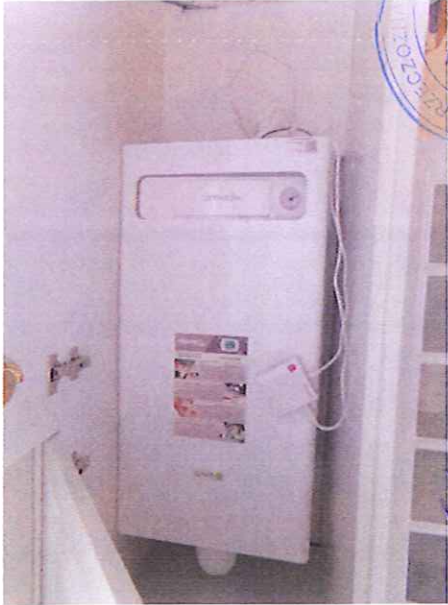
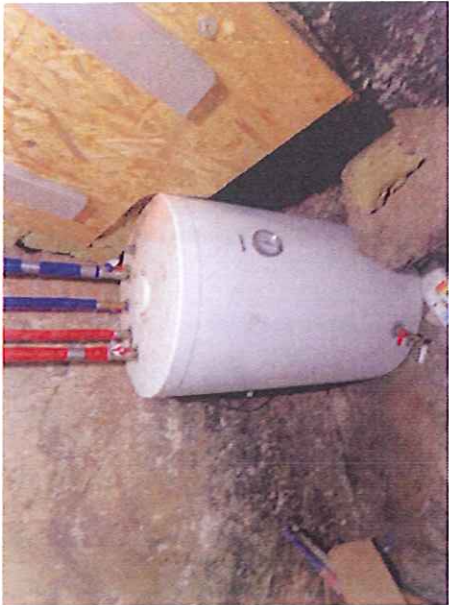
-Stawek 8 (gm. Mikolajki)





- Stawek 8 (gm. Mikotajki)

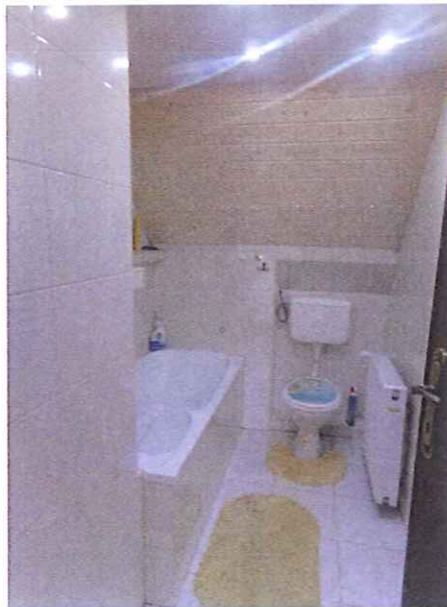
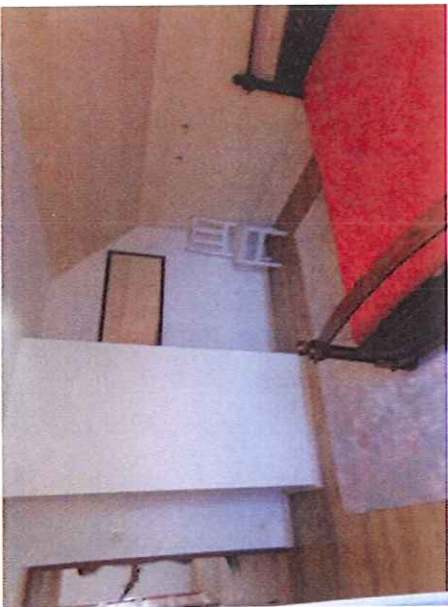




- Stawek 8 (gm. Mikołajki) -



STAWKI  
MUSZAKOWSKI  
1811  
NR  
SZTYN  
06 13 M  
08-74-82  
SI



- Stawki 8 / gm / Hilotarzu



## 2. Opis budynku mieszkalnego -

stan na dzień wizji lokalnej na nieruchomości dn. 16.07.2024 r. :

Budynek jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej ( powstały po połączeniu 2 budynków bliźniaczych ) , jednokondygnacyjny z poddaszem użytkowym , podpiwniczony o konstrukcji tradycyjnej murowanej , wybudowany ok. 1940-1950r. , po generalnym remoncie / modernizacji 5 lat temu .

### Układ funkcjonalny :

Parter : p.u. 68,7m<sup>2</sup> + zadaszony taras o pow. 22,5m<sup>2</sup>

salon połączony z kuchnią , łazienka z WC , komunikacja , pokój dzienny , pralnia

Poddasze : p.u. : 35,2m<sup>2</sup> + 2 stryszki

2 pokoje , łazienka z WC i komunikacja

W piwnicy : kotłownia , skład opału , komórki

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

### Dane liczbowe :

( na podstawie inwentaryzacji sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego Andrzeja Rosińskiego )

**Powierzchnia użytkowa obiektu : 103,9 m<sup>2</sup>**

**+ piwnica**

Pow. zabudowy : 93m<sup>2</sup> /1,5k

( wg. kartoteki budynków )

### Charakterystyka konstrukcyjna budynku :

Fundamenty – żelbetowe ;

Ściany zewnętrzne – murowane z cegły pełnej 1,5c. ocieplone styropianem 15cm. , z zewnątrz tynk mineralny / opaska z cegły ceramicznej ;

Ściany wewnętrzne – murowane oraz z płyt G-K ;



Dach – 2-spadowy , drewniany , ocieplony wełną mineralną , kryty blachodachówką ;

Stropy – drewniane , nad piwnicą żelbetowy ;

Schody – na poddasze i do piwnicy drewniane ;

Stolarka okienna i drzwiowa – stolarka okienna PCV , parapety kamienne / stolarka drzwiowa drewniana nowego typu ;

Posadzki – dobrej jakości panele / w strefach „mokrych” : marmur , terakota ;

Tynki i okładziny wewnętrzne – tynki / malowanie / na ścianach w strefach „mokrych” : marmur , terakota / na ścianach klatki schodowej i na poddaszu : panele drewniane;

Stale zabudowy – profesjonalna stała zabudowa kuchni z osprzętem , zabudowy łazienkowe ;

### Wyposażenie 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 oraz piec gazowy Beretta) ,
- inst. alarmowa

**Stan techniczny – dobry .**

**Standard wykończenia budynku – dobry .**

**Budynek po generalnym remoncie , praktycznie od „stanu surowego” na nowo wykończony z dobrych gatunkowo materiałów .**

*Elementy dodatkowe : średnie .*

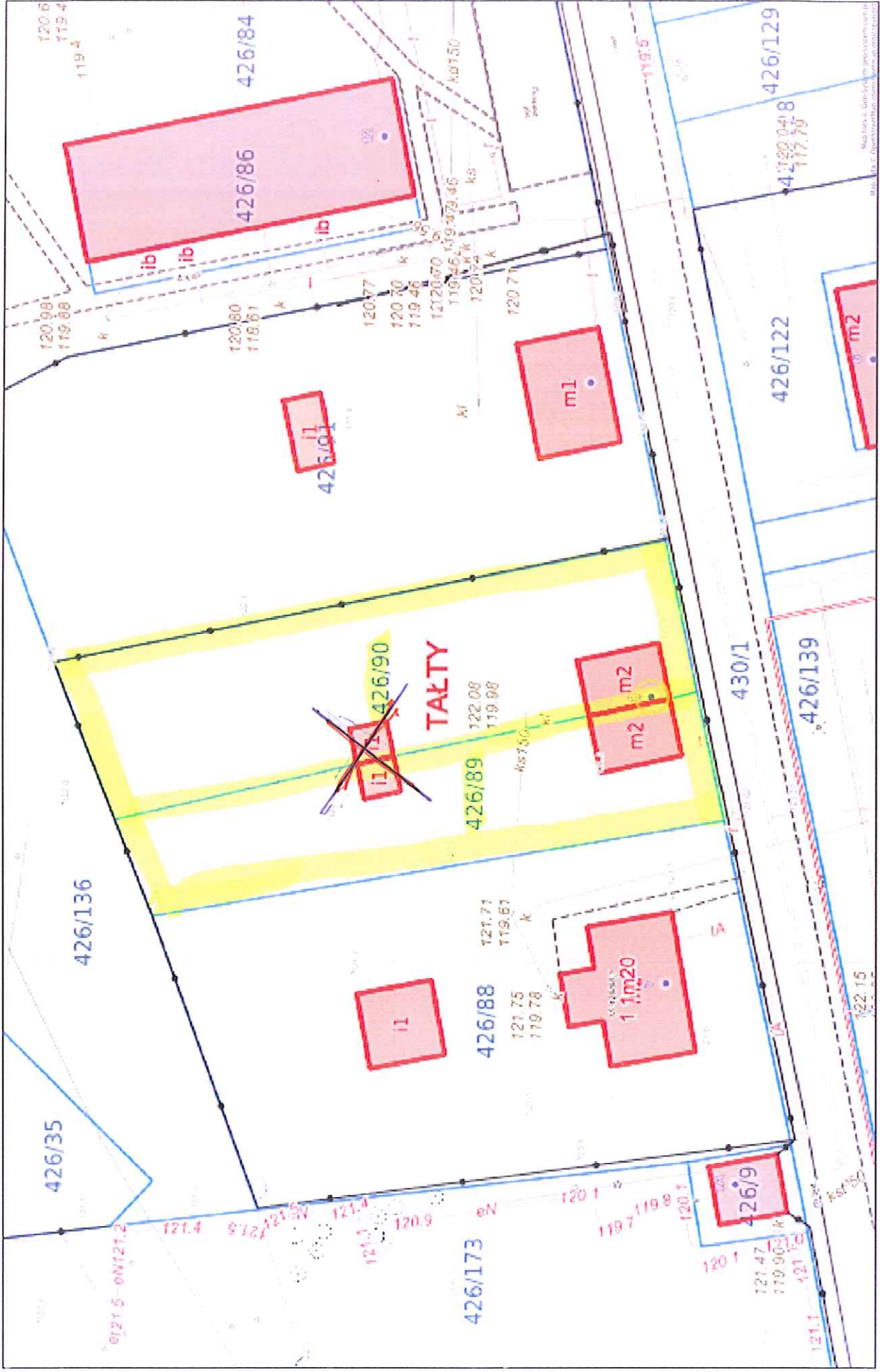


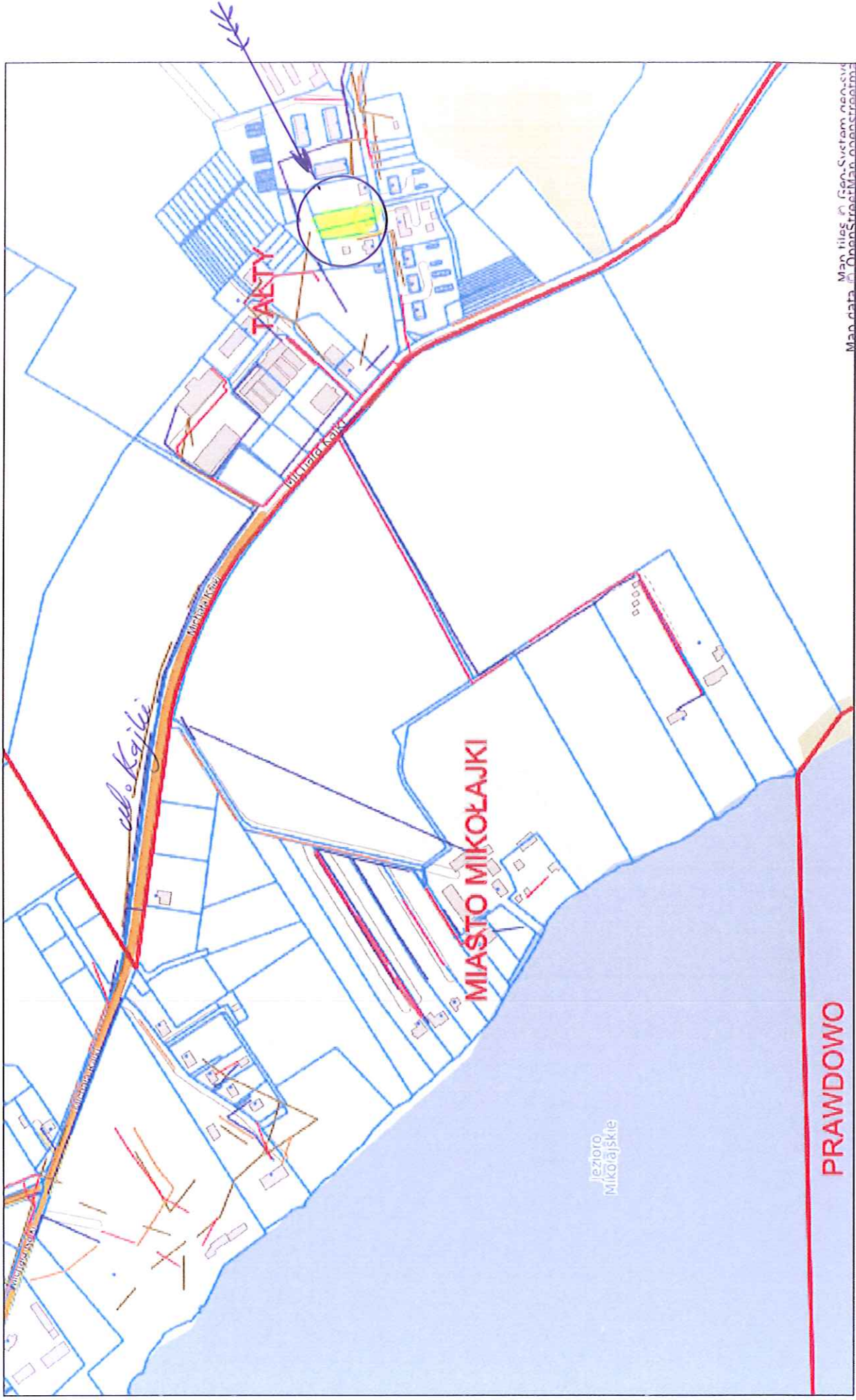
**Uwaga : na mapie ew. znajduje się wrysowany budynek gospodarczy : obecnie jest on rozebrany / zlikwidowany .**



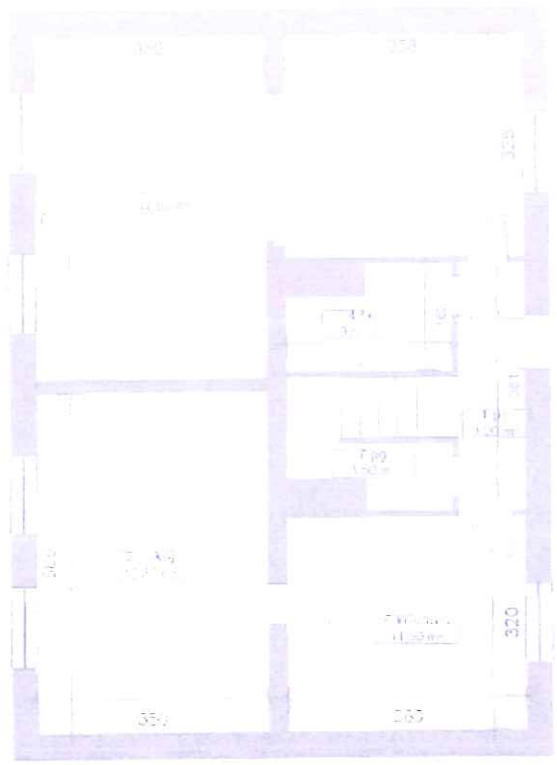


Powiat Mrągowski - System Informacji Przestrzennej  
skala 1 : 500





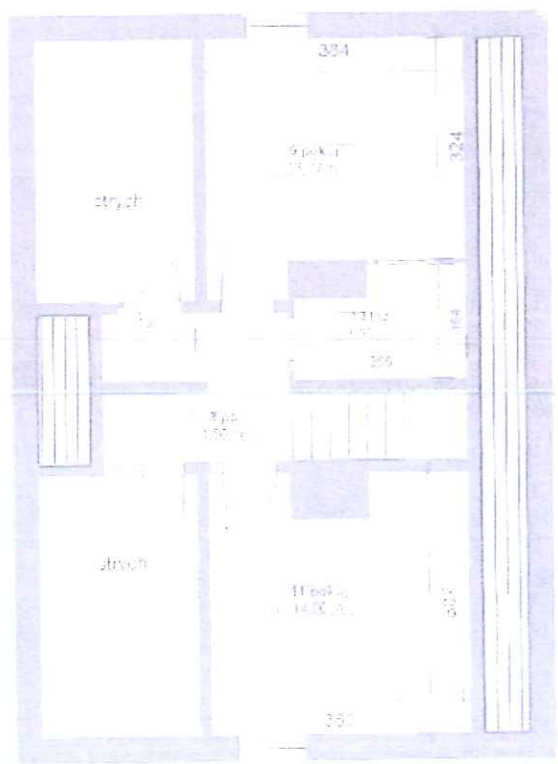




Skawek II  
budynki mieszkalny

całkowity koszt  
17 200 zł

poddasze



piwnica

