III. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

1. Stan prawny nieruchomości

Wyceniana nieruchomość lokalowa posiada urządzoną księgę wieczystą ***KW nr OL1M/00022084/3.*** *Dla budynku i gruntu pod budynkiem prowadzona jest księga wieczysta KW nr OL1M/00002095/7. W dniu 26.02.2025 r. przedmiotowe księgi zawierały następujące wpisy:*

KW nr OL1M/00022084/3

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości

Lokal

Położenie:	*województwo warmińsko-mazurskie, powiat mrągowski, miejscowość Mrągowo*
Ulica	*Warszawska 8 m. 10*
Przeznaczenie lokalu	*lokal mieszkalny*
Opis lokalu:	*izba – 2, łazienka – 1, przedpokój - 1*
Przyłączenie	*/ 00002095 /*
Odrębność	*tak*

Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 110,6100 m2

Komentarz do migracji

W łamie 3 wpisano: obręb nr 5

W łamie 4 wpisano: lokal nr 10 położony na poddaszu

Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.

Numer prawa: 1

Rodzaj prawa udział związany z własnością lokalu

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 10 / 100

Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal: / 00002095 /

Dział II – Własność

Właściciele:

Lp. 1.

Wielkość udziału: *Lp. 1. 1/1*

Osoba fizyczna: *Sandra Hirsz Piaskowska, Rodzice: Jerzy, Elżbieta, PESEL 83050302186*

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianki:

1. REP.C. / KOMO / 182193 / 24 - 2024-11-14, 13:23:29

1. 1 DZ. KW. / OL1M / 7709 / 24 / 1 - 2024-11-15, 07:00:30 - wykreślenie wszczęcia egzekucji

2. REP.C. / KOMO / 174334 / 24 - 2024-10-30, 09:18:31

2. 1 DZ. KW. / OL1M / 6554 / 24 / 1 - 2024-10-30, 13:14:55 - wykreślenie wszczęcia egzekucji

3. DZ. KW. / OL1M / 119 / 25 / 1 - 2025-01-09, 10:56:22 - wpis ogłoszenia upadłości

Lp. 1.

Numer wpisu: *3*

Rodzaj wpisu: *ostrzeżenie*

Treść wpisu: *wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 441/19*

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: *Euro Bank Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, REGON 006234590*

Lp. 2.

Numer wpisu: *6*

Rodzaj wpisu: *ostrzeżenie*

Treść wpisu: *przyłączenie do toczącej się egzekucji wierzyciela w sprawie GKm 68/23*

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: *Magnat Net Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Ostrowie Wielkopolskim*

Lp. 3.

Numer wpisu:	*7*
Rodzaj wpisu:	*ostrzeżenie*
Treść wpisu:	*wszczęcie egzekucji z nieruchomości. Zajęcia nieruchomości dokonano na podstawie zawiadomienia 2809-SEE.7112.13.4.2023 z 8.09.2023 r. na podstawie art. 110 c ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji*
Skarb Państwa:	*Naczelnik Urzędu Skarbowego w Kętrzynie z siedzibą w Kętrzynie, REGON 00102291400117*
Rola instytucji:	*Organ reprezentujący Skarb Państwa*

Lp. 4.

Numer wpisu:	*8*
Rodzaj wpisu:	*ostrzeżenie*
Treść wpisu:	*przyłączenie do toczącej się egzekucji wierzyciela w sprawie GKm 85/23*

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: *Magnat Net Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Ostrowie Wielkopolskim, REGON 0000472119*

Lp. 5.

Numer wpisu:	*9*
Rodzaj wpisu:	*ostrzeżenie*
Treść wpisu:	*wszczęcie egzekucji z nieruchomości. Zajęcia nieruchomości dokonano na podstawie zawiadomienia 2809-SEE.7112.26.2024 z 06.052024 r. w trybie przepisów art. 110 c ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.*
Skarb Państwa:	*Naczelnik Urzędu Skarbowego w Kętrzynie z siedzibą w Kętrzynie, REGON 00102291400117*
Rola instytucji:	*Organ reprezentujący Skarb Państwa*

Lp. 6.

Numer wpisu: *10*

Rodzaj wpisu: *ostrzeżenie*

Treść wpisu: *przyłączenie do toczącej się egzekucji wierzyciela w sprawie Km 518/24*

Jednostka samorządu terytorialnego: *Gmina Miasto Mrągowo z siedzibą w Mrągowie, REGON 000525671*

Dział IV – Hipoteka

Wzmianki:

1. DZ. KW. / OL1M / 7339 / 24 / 1 - 2024-11-12, 09:54:55 - wpis hipoteki przymusowej

Lp. 1.

Numer hipoteki: *4*

Rodzaj hipoteki: *hipoteka umowna kaucyjna*

Suma: *794026,00 (siedemset dziewięćdziesiąt cztery tysiące dwadzieścia sześć) zł*

Wierzytelność i stosunek prawny: kredyt, odsetki i inne koszty

Termin zapłaty: *2044-01-20*

Wierzyciel hipoteczny: *Euro Bank Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, REGON 00623459000000*

Lp. 2.

Numer hipoteki: *5*

Rodzaj hipoteki: *hipoteka przymusowa*

Suma: *500,30 (pięćset 30/100) zł*

Wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta tytułem wykonawczym

Wierzyciel hipoteczny: *Skarb Państwa Naczelnik Urzędu Skarbowego w Kętrzynie z siedzibą w Kętrzynie, REGON 51001469700000, organ reprezentujący Skarb Państwa*

Lp. 3.

Numer hipoteki: *6*

Rodzaj hipoteki: *hipoteka przymusowa*

Suma: *8106,70 (osiem tysięcy sto sześć 70/100) zł*

Wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta tytułem wykonawczym

Wierzyciel hipoteczny: *Skarb Państwa Naczelnik Urzędu Skarbowego w Kętrzynie z siedzibą w Kętrzynie, REGON 51001469700000, organ reprezentujący Skarb Państwa*

Lp. 4.

Numer hipoteki: *7*

Rodzaj hipoteki: *hipoteka przymusowa*

Suma: *6518,70 (sześć tysięcy pięćset osiemnaście 70/100) zł*

Wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta tytułem wykonawczym

Wierzyciel hipoteczny: *Skarb Państwa Naczelnik Urzędu Skarbowego w Kętrzynie z siedzibą w Kętrzynie, REGON 51001469700000, organ reprezentujący Skarb Państwa*

Lp. 5.

Numer hipoteki: *8*

Rodzaj hipoteki: *hipoteka przymusowa*

Suma: *1823,60 (jeden tysiąc osiemset dwadzieścia trzy 60/100) zł*

Wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta tytułem wykonawczym

Wierzyciel hipoteczny: *Skarb Państwa Naczelnik Urzędu Skarbowego w Kętrzynie z siedzibą w Kętrzynie, REGON 51001469700000, organ reprezentujący Skarb Państwa*

Lp. 6.

Numer hipoteki: *9*

Rodzaj hipoteki: *hipoteka przymusowa*

Suma: *25672,05 (dwadzieścia pięć tysięcy sześćset siedemdziesiąt dwa 05/100) zł*

Wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta tytułem wykonawczym

Wierzyciel hipoteczny: *Zakład Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat w Kętrzynie z siedzibą w Kętrzynie, REGON 00001775600370*

Lp. 7.

Numer hipoteki: *10*

Rodzaj hipoteki: *hipoteka przymusowa*

Suma: *134105,90 (sto trzydzieści cztery tysiące sto pięć 90/100) zł*

Wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta tytułem wykonawczym

Wierzyciel hipoteczny: *Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji Allianz Polska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie*

Lp. 8.

Numer hipoteki: *11*

Rodzaj hipoteki: *hipoteka przymusowa*

Suma: *4060,49 (cztery tysiące sześćdziesiąt 49/100) zł*

Wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta decyzją administracyjną

Wierzyciel hipoteczny: *Zakład Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat w Kętrzynie z siedzibą w Kętrzynie, REGON 00001775600370*

KW nr OL1M/00002095/7

Dział I – Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne

Numer działki: *50/5*

Obręb ewidencyjny: *5*

Położenie: *województwo warmińsko-mazurskie, powiat mrągowski, gmina Mrągowo M., miejscowość Mrągowo*

Ulica: *Warszawska*

Sposób korzystania: *nieruchomość miejska zabudowana*

Obszar całej nieruchomości *0,0269 ha*

Budynki

Położenie: *województwo warmińsko-mazurskie, powiat mrągowski, gmina Mrągowo M., miejscowość Mrągowo*

Ulica: *Warszawska 8*

Przeznaczenie budynku: *budynek*

Odrębność: *Nie*

Informacja o wyodrębnionych lokalach:

Wyodrębniono 7 lokali, w tym:

Lp. 5. *Lokal nr 10 / 00022084 /*

Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów

Dział II – Własność

Właściciele wyodrębnionych lokali

m. in. numer udziału w prawie *1*

Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: *10/100*

Wyodrębniony lokal:

Numer księgi */ 00022084 /*

Numer lokalu *10*

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Lp. 1.

Numer wpisu: *1*

Rodzaj wpisu: *inny wpis*

Treść wpisu: *dom wpisany został do rejestru zabytków woj. Olsztyńskiego pod numerem A-1688*

Dział IV - Hipoteka

Brak wpisów

Dane ewidencyjne:

Powiat: *mrągowski*

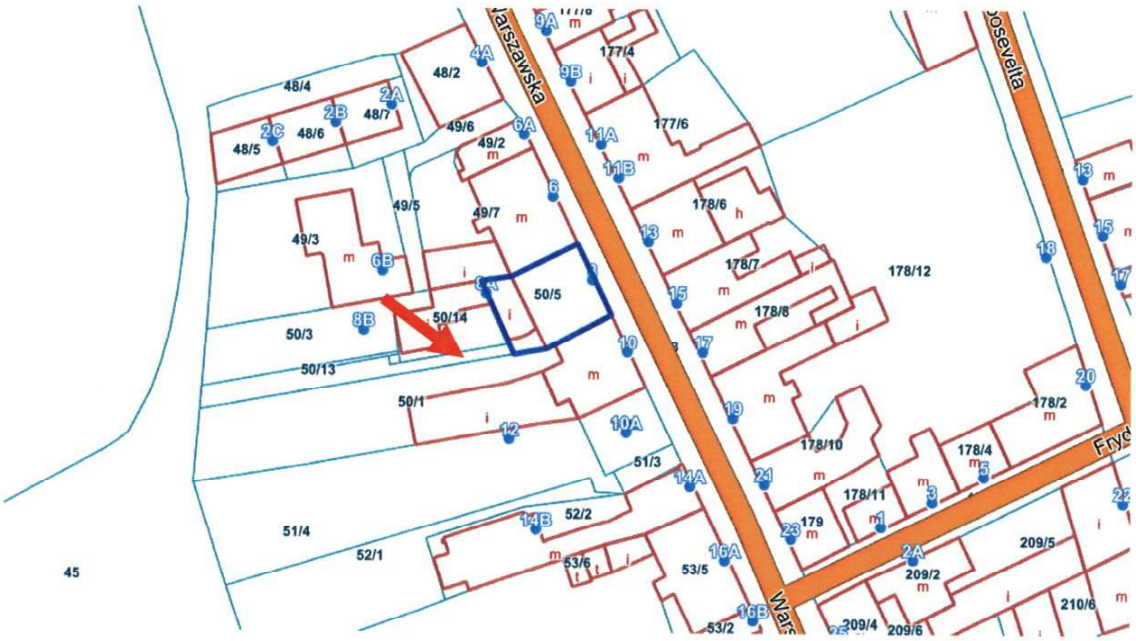
Identyfikator: *281001_1.0005.50/5*

Numer działki: *50/5*

Oznaczenie użytku: *B*

Identyfikator budynku: *281001_1.0005.83_BUD*

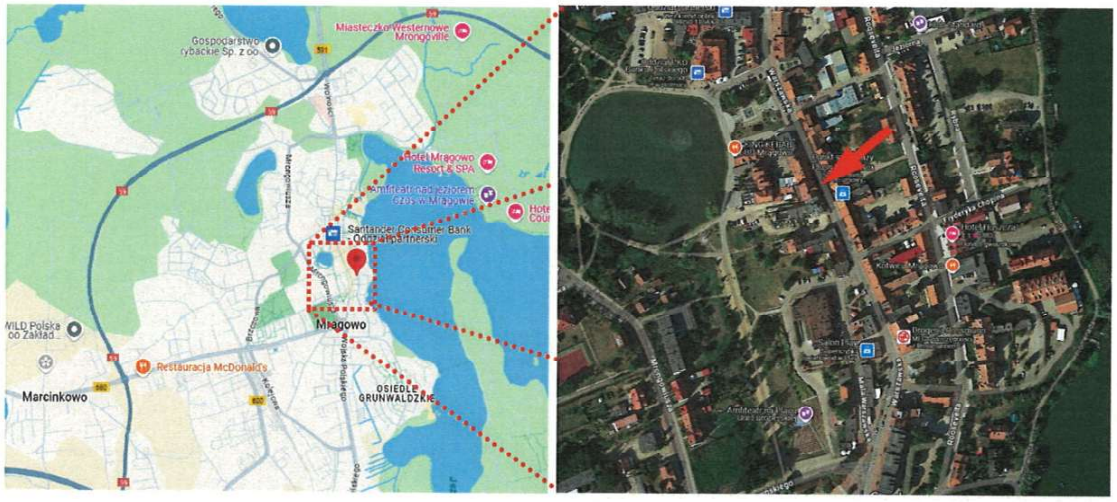
Rodzaj:	*m - mieszkalny*
Numer obrębu:	*0005*
Numer jednostki:	*281001_1*
Nazwa gminy:	*Mrągowo – gmina miejska*
Pole ewidencyjne:	*0,0269*



2. Uwarunkowania planistyczne

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą nr XLI/1/2018 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 28 lutego 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu śródmieścia w Mrągowie jako obszaru koncentracji usług ogólnomiejskich, działka nr 50/5 w obrębie 5 miasta Mrągowa, na której usytułowany jest budynek z przedmiotowym lokalem, położona jest na obszarze oznaczonym Symbolem A52MUS – teren zabudowy śródmiejskiej.

3. Opis przedmiotu wyceny



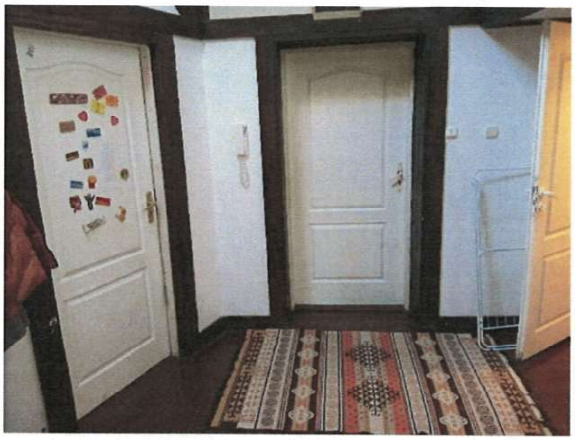
Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa stanowiąca lokal mieszkalny wraz z udziałem 10/100 w nieruchomości wspólnej, tj. w częściach wspólnych budynku oraz w prawie własności gruntu (działki nr 50/5 w obr. Mrągowo 5).

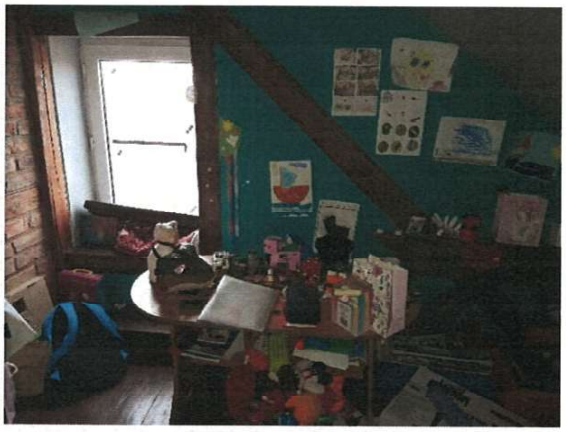
Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny położony jest przy ulicy Warszawskiej, w centralnej części miasta Mrągowa, nieopodal jeziora Czos. Budynek znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkalno-usługowej. W niedużej odległości położone są również obiekty i lokale handlowo-usługowe, a także obiekty użyteczności publicznej. Dojazd do budynku dobry, drogą o nawierzchni asfaltowej.

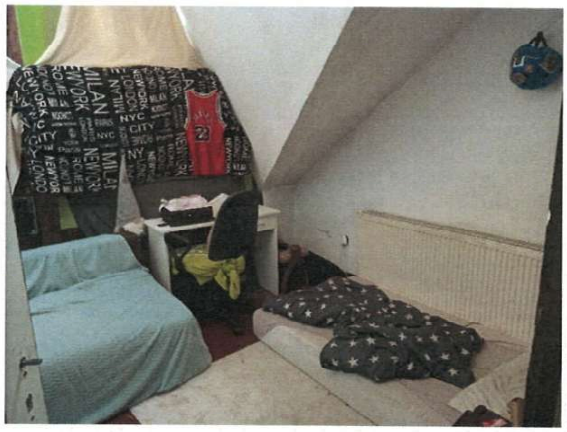
Działka nr 50/5 jest zabudowana budynkiem wielorodzinnym nr 8 przy ul. Warszawskiej, uzbrojona w następujące urządzenia infrastruktury technicznej: sieć wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową i teletechniczną.

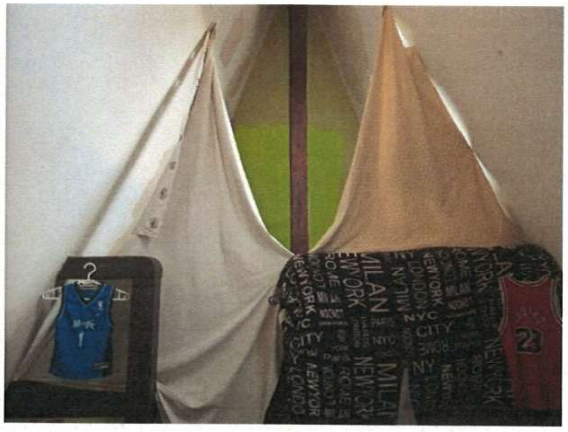
Budynek, w którym położony jest przedmiotowy lokal, to budynek mieszkalny, 4,5-kondygnacyjny z poddaszem użytkowym, stanowiący murowaną kamienicę, niepodpiwniczony z dachem dwuspadowym, krytym dachówką ceramiczną. Budynek ten wpisany jest do wojewódzkiego rejestru zabytków. Stan techniczny budynku słaby.

Lokal mieszkalny położony jest na poddaszu opisanego budynku wielorodzinnego. Wejście do lokalu znajduje się na III piętrze budynku, skąd prowadzą schody na poddasze. Na powierzchnię użytkową lokalu równą 110,61 m^2 składają się: wewnętrzna klatka schodowa, pokój z aneksem kuchennym i antresolą, 3 pokoje, łazienka oraz WC.









Opis elementów wykończenia lokalu:

Stolarka okienna – okna pcv w kolorze białym, okna połaciowe drewniane

Stolarka drzwiowa zewnętrzna – drzwi pełne drewniane;

Stolarka drzwiowa wewnętrzna - drzwi wewnętrzne drewniane;

Wykończenie ścian i sufitów - ściany i sufity pomalowane farbą emulsyjną, z licznymi ubytkami, na ścianie w łazience i części kuchni glazura;
Posadzki i podłogi – w łazience i kuchni terakota, w pokojach parkiet oraz panele.

Lokal mieszkalny wyposażony w następujące instalacje techniczne:

- *wodociągową,*
- *kanalizacyjną,*
- *elektryczną,*
- *gazową,*
- *domofonową*

Określenie stanu techniczno-użytkowego lokalu mieszkalnego – wg stanu z dnia 28.01.2025 r.

Biorąc pod uwagę zużycie techniczne elementów lokalu, a także budynku, uwzględniając jego wiek, zakładany okres użytkowania, dotychczasową konserwację, stan techniczno-użytkowy lokalu określono jako słaby.