

### **III. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY**

#### **1. Stan prawny nieruchomości**

##### **1.1. Stan wg zapisów Księgi Wieczystej**

Stan prawny nieruchomości reguluje księga wieczysta nr **OL10/00100125/6**, prowadzona przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie. Zapisy w księdze na dzień 21.08.2024 roku, były następujące:

#### **Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości**

##### **Działki ewidencyjne**

Lp. 1.

Numer działki: 74/11

Obręb ewidencyjny: Knopin

Położenie: województwo warmińsko-mazurskie, powiat olsztyński,  
gmina Dobre Miasto, miejscowość Knopin

Sposób korzystania: R – grunty orne

Obszar całej nieruchomości: 0,2516 ha

#### **Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością**

Lp. 1.

Numer prawa: 1

Rodzaj prawa: uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III  
innej księgi wieczystej

Treść prawa: prawo przejścia i przejazdu

Księga powiązana: OL10/00047606/2

#### **Dział II – Własność**

##### **Właściciele**

Lp. 1.

Wielk. ość udziału: 1/1

Rodzaj wspólności: wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Osoba fizyczna: Emilia Ancewicz (Stanisław, Irena, PESEL 78031416688)

Lp. 1.



*Wielkość udziału:* 1/1  
*Rodzaj wspólności:* *wspólność ustawowa majątkowa małżeńska*  
*Osoba fizyczna:* *Andrzej Artur Ancewicz (Władysław, Bronisława, PESEL 75092213418)*

***Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia***

*Lp. 1.*

*Numer wpisu:* 2  
*Rodzaj wpisu:* *Ostrzeżenie*  
*Treść wpisu:* *egzekucja z nieruchomości*  
*Skarb Państwa:* *Sąd Rejonowy w Olsztynie z siedzibą w Olsztynie, REGON 000323588*  
*Rola instytucji:* *Jednostka organizacyjna niemająca osobowości prawnej reprezentująca Skarb Państwa*  
*Inna osoba prawna:* *Falco – Mazurkiewicz, Gwiazda Spółka Jawna z siedzibą w Olsztynie, REGON 51051738100000*  
*Osoba fizyczna:* *Marek Książyk*

*Lp. 2.*

*Numer wpisu:* 3  
*Rodzaj wpisu:* *Ostrzeżenie*  
*Treść wpisu:* *Ostrzeżenie o niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym wpisane w związku z ustaniem wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Andrzeja Ancewicza i Emilii Ancewicz*

*Lp. 3.*

*Numer wpisu:* 4  
*Rodzaj wpisu:* *Ostrzeżenie*  
*Treść wpisu:* *egzekucja z nieruchomości*  
*Osoba fizyczna:* *Stefania Furgala*

*Lp. 4.*

*Numer wpisu:* 5



Rodzaj wpisu: *Ostrzeżenie*  
Treść wpisu: *egzekucja z nieruchomości*  
Skarb Państwa: *Skarb Państwa – Naczelnik Urzędu Skarbowego w Olsztynie z siedzibą w Olsztynie, REGON 00102291400156*  
Rola instytucji: *Organ reprezentujący Skarb Państwa*

#### **Dział IV – Hipoteki**

*Lp. 1.*

Numer hipoteki: *1*  
Rodzaj hipoteki: *hipoteka przymusowa kaucyjna*  
Suma: *580 000,00 (pięćset osiemdziesiąt tysięcy) zł*  
Wierzytelność i stosunek prawny: *zabezpieczenie grożącego przypadku osiągniętych korzyści majątkowych, narzędzi lub przedmiotu, który służył lub był przeznaczony do popełnienia przestępstwa skarbowego, zabezpieczenie grożącej grzywny*  
Rodzaj zmiany: *hipotekę zmieniono w ten sposób, że: w polu 4.4.1.2. – suma – wykreślono 35 000 i wpisano 580 000 i w polu 4.4.1.3 – suma słownie – wykreślono „trzydzieści pięć tysięcy” i wpisano „pięćset osiemdziesiąt tysięcy”*  
Wierzyciel hipoteczny: *Prokuratura Okręgowa z siedzibą w Gorzowie Wielkopolskim, REGON 00056948600000, organ reprezentujący Skarb Państwa*

*Lp. 2.*

Numer hipoteki: *3*  
Rodzaj hipoteki: *hipoteka przymusowa*  
Suma: *9783,00 (dziewięć tysięcy siedemset osiemdziesiąt trzy) zł*  
Wierzytelność i stosunek prawny: *należność objęta tytułem wykonawczym*



*Wierzyciel hipoteczny:* *Naczelnik Urzędu Skarbowego z siedzibą w Olsztynie, REGON 51001472800000, organ reprezentujący Skarb Państwa*

*Lp. 3.*

*Numer hipoteki:* *4*  
*Rodzaj hipoteki:* *hipoteka przymusowa łączna*  
*Suma:* *49587,47 (czterdzieści dziewięć tysięcy pięćset osiemdziesiąt siedem 47/100) zł*

*Wierzytelność i stosunek prawny:* *należność objęta nakazem zapłaty*

*Księga współobciążona:* *OL10/00086468/7*

*Wierzyciel hipoteczny:* *Malborskie Zakłady Chemiczne „Organika” SA z siedzibą w Malborku, REGON 17001364000000*

*Lp. 4.*

*Numer hipoteki:* *5*  
*Rodzaj hipoteki:* *hipoteka przymusowa łączna*  
*Suma:* *375220,07 (trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy dwieście dwadzieścia 07/100) zł*

*Wierzytelność i stosunek prawny:* *należność objęta nakazem zapłaty*

*Księga współobciążona:* *OL10/00086468/7*

*Wierzyciel hipoteczny:* *Malborskie Zakłady Chemiczne „Organika” SA z siedzibą w Malborku, REGON 17001364000000*

*Lp. 5.*

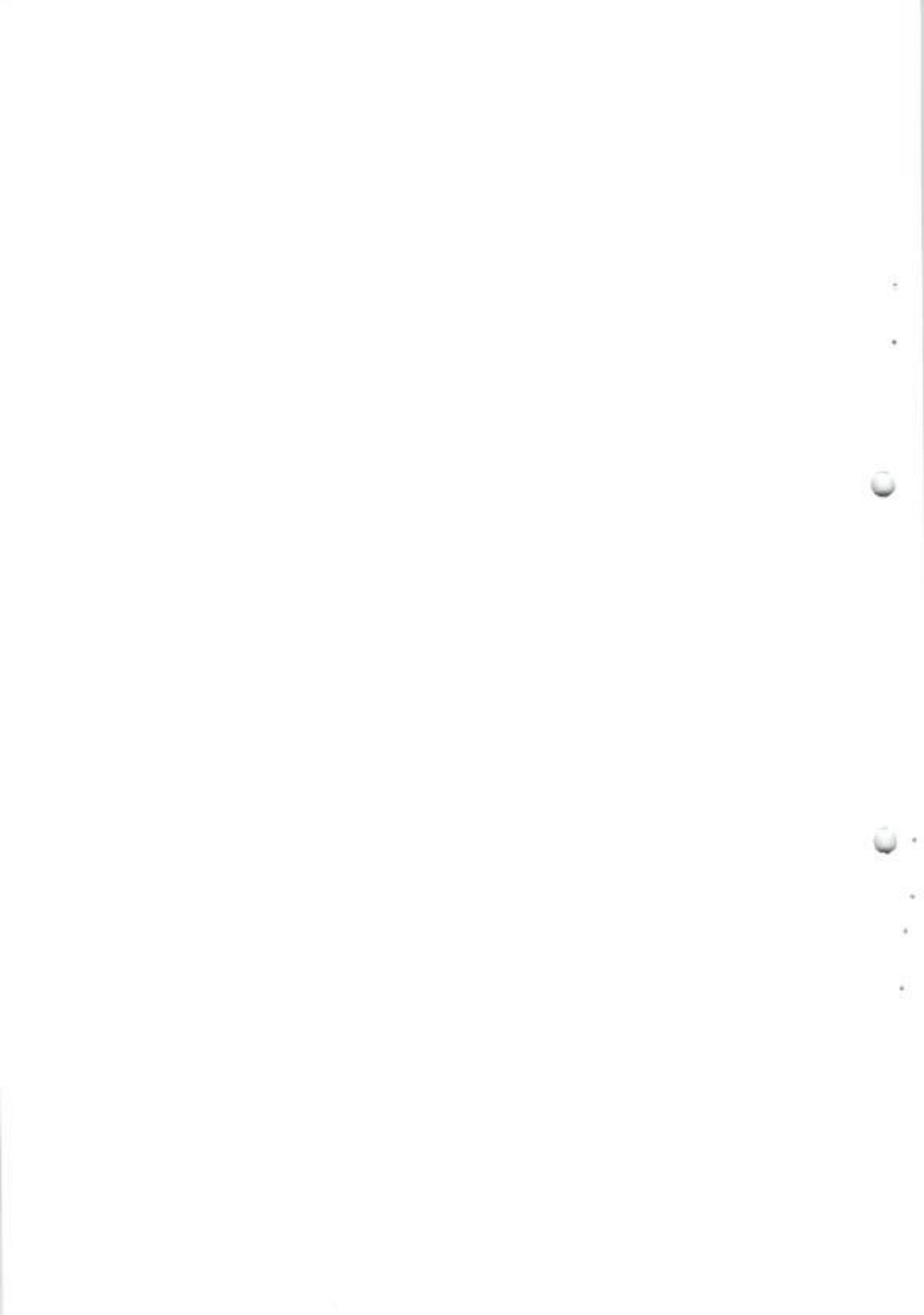
*Numer hipoteki:* *6*  
*Rodzaj hipoteki:* *hipoteka przymusowa*  
*Suma:* *264757,54 (dwieście sześćdziesiąt cztery tysiące siedemset pięćdziesiąt siedem 54/100) zł*

*Wierzytelność i stosunek prawny:* *należność objęta decyzją*

*Wierzyciel hipoteczny:* *Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Olsztynie z siedzibą w Warszawie, REGON 00001775600370*

*Lp. 6.*

*Numer hipoteki:* *7*



Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa  
Suma: 65289,80 (sześćdziesiąt pięć tysięcy dwieście osiemdziesiąt dziewięć 80/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta decyzją

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Olsztynie z siedzibą w Warszawie, REGON 00001775600370

Lp. 7.

Numer hipoteki: 8  
Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa  
Suma: 93271,50 (dziewięćdziesiąt trzy tysiące dwieście siedemdziesiąt jeden 50/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta decyzją

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Olsztynie z siedzibą w Warszawie, REGON 00001775600370

## 1.2. Stan prawny wg ewidencji gruntów i budynków

Województwo: warmińsko-mazurskie  
Powiat: olsztyński  
Jednostka ewidencyjna: 281403\_5 Dobre Miasto  
Obręb: 0011 Knopin

Jednostka rejestrowa : G.134

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) ANDRZEJ ARTUR ANGEWICZ Rodzice: WŁADYSŁAW, BRONISŁAWA DŁUGA 23; 11-043 DOBRE MIASTO;  EMILIA ANGEWICZ Rodzice: STANISŁAW, IRENA DŁUGA 23; 11-043 DOBRE MIASTO;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie sżytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
74/11	KNOPIN	zurbenizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	Bp	0,2516	0,2516	OL10/00100125/6

Id działki: 281403\_5.0011.74/11

Razem powierzchnia działek:

0,2516 ha

Słownie: dwa tysiące pięćset sześćdziesiąt m. kwadr.





Z danych uzyskanych z Księgi Wieczystej oraz z ewidencji gruntów i budynków wynika, że działka nr 74/11 w obrębie Knopin jest niezabudowana. Wynika to z faktu, że budynek mieszkalny oraz budynek gospodarczy, znajdujący się na działce nie zostały oddane do użytku oraz nie wykonano inwentaryzacji powykonawczej.



## 2. Przeznaczenie nieruchomości

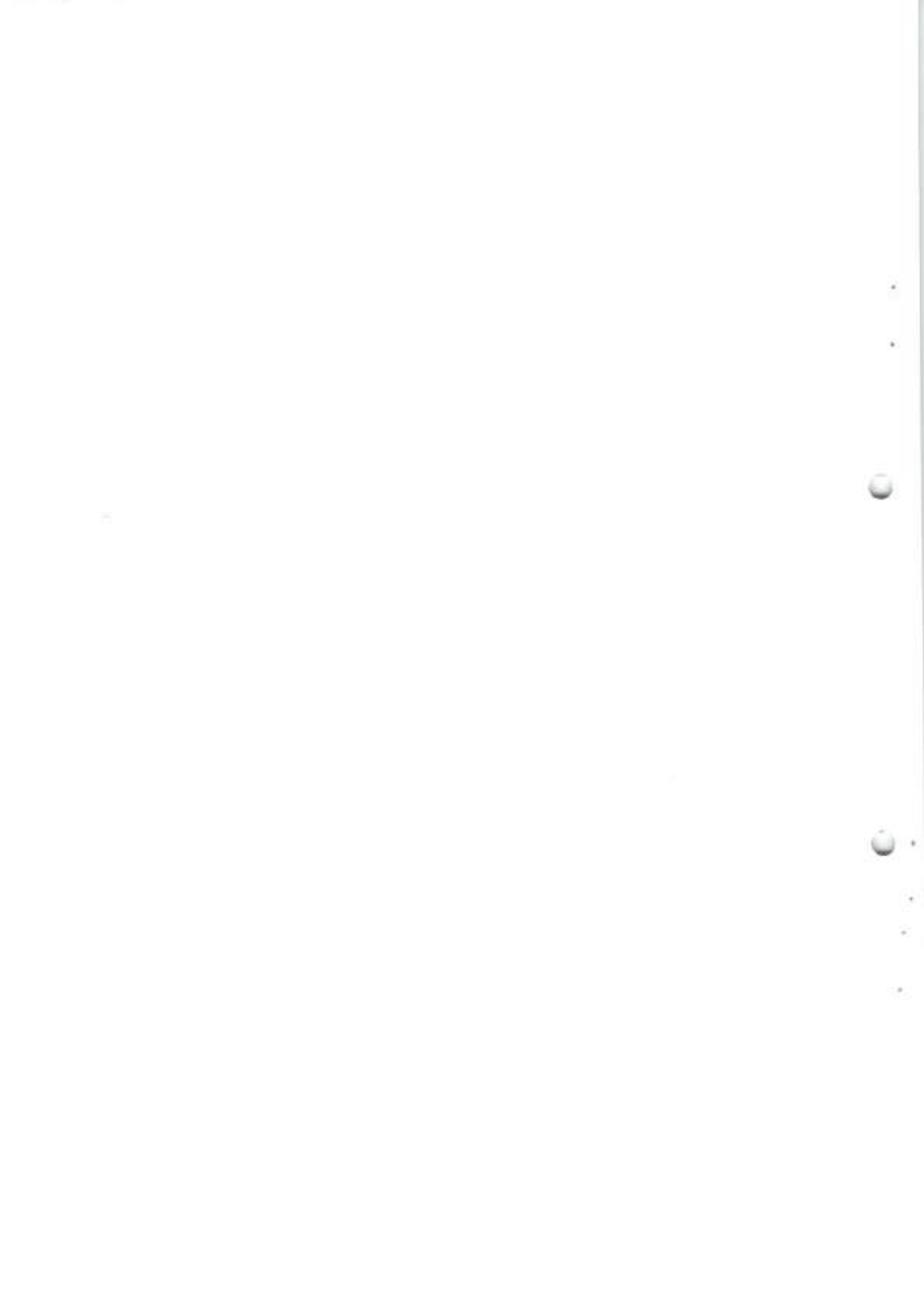
Teren, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobre Miasto uchwalonego Uchwałą nr XI/64/03 z dnia 08.07.2003 r., obszar, na którym położona jest nieruchomość znajduje się w strefie **tereny mieszkaniowe i usługowe o niskiej intensywności**.



## 3. Opis przedmiotu wyceny

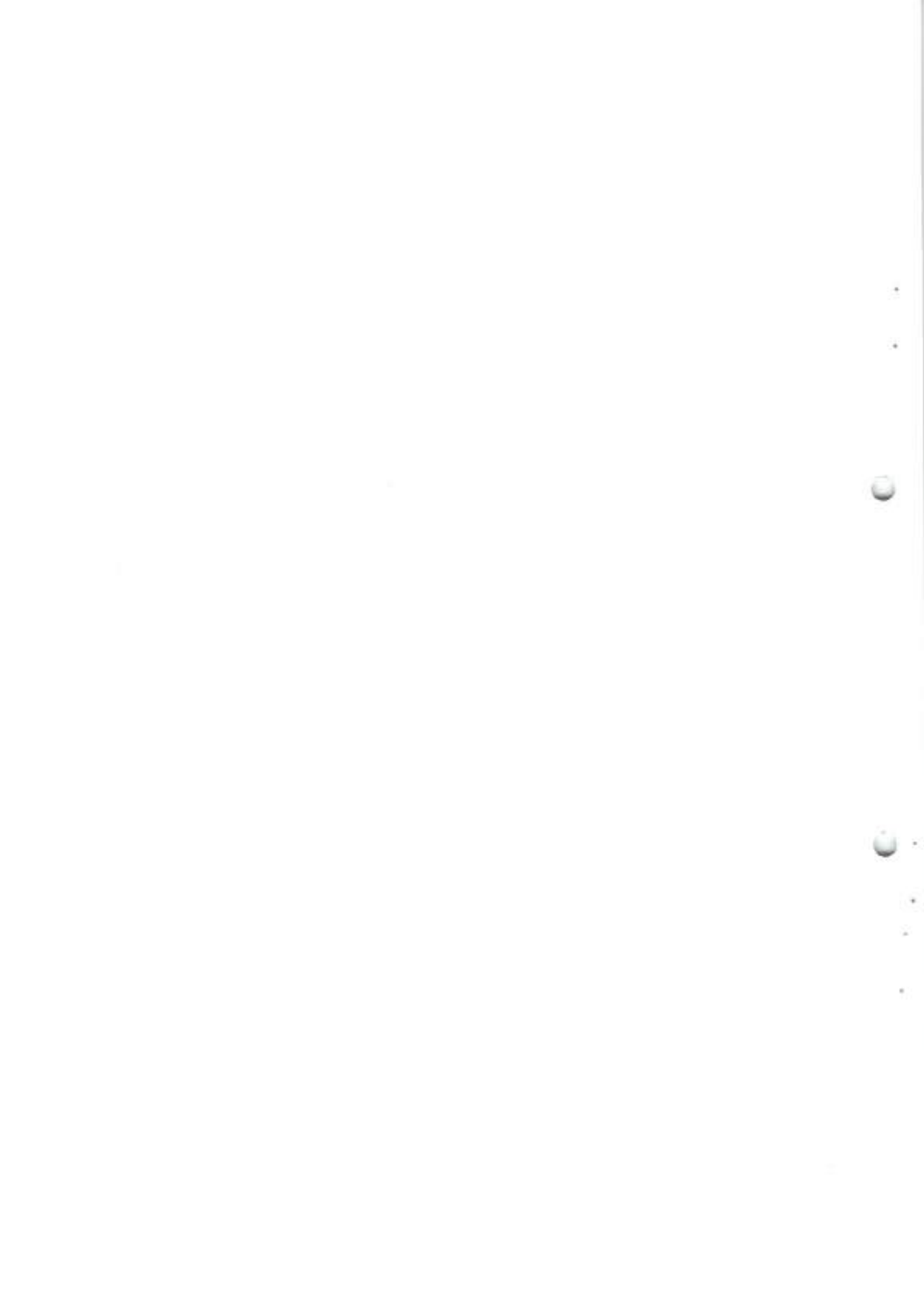
Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana jednorodziennym budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym.

Nieruchomość zlokalizowana jest we wsi Knopin, na terenie średnio zainwestowanym, nowobudowanego osiedla mieszkaniowego, około 300 m od drogi krajowej nr 51 oraz około 1 km od granicy administracyjnej miasta Dobre Miasto. Bezpośredni dojazd do nieruchomości odbywa się gruntową drogą gminną. Nieruchomość znajduje się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów rolnych, w bliskiej odległości rzeki Łyny.





*Nieruchomość opisana w KW nr OL10/00100125/6 stanowi zabudowana budynkiem mieszkalnym działka gruntu nr 74/11 o powierzchni 2516 m<sup>2</sup>. Działka posiada dość regularny kształt, zbliżony do prostokąta. Teren nieruchomości jest ogrodzony siatką rozpiętą między metalowymi słupkami osadzonymi w betonowym cokole, od frontu furтка i brama wjazdowa kute metalowe zamocowane do betonowych słupków obłożonych cegłą klinkierową.*



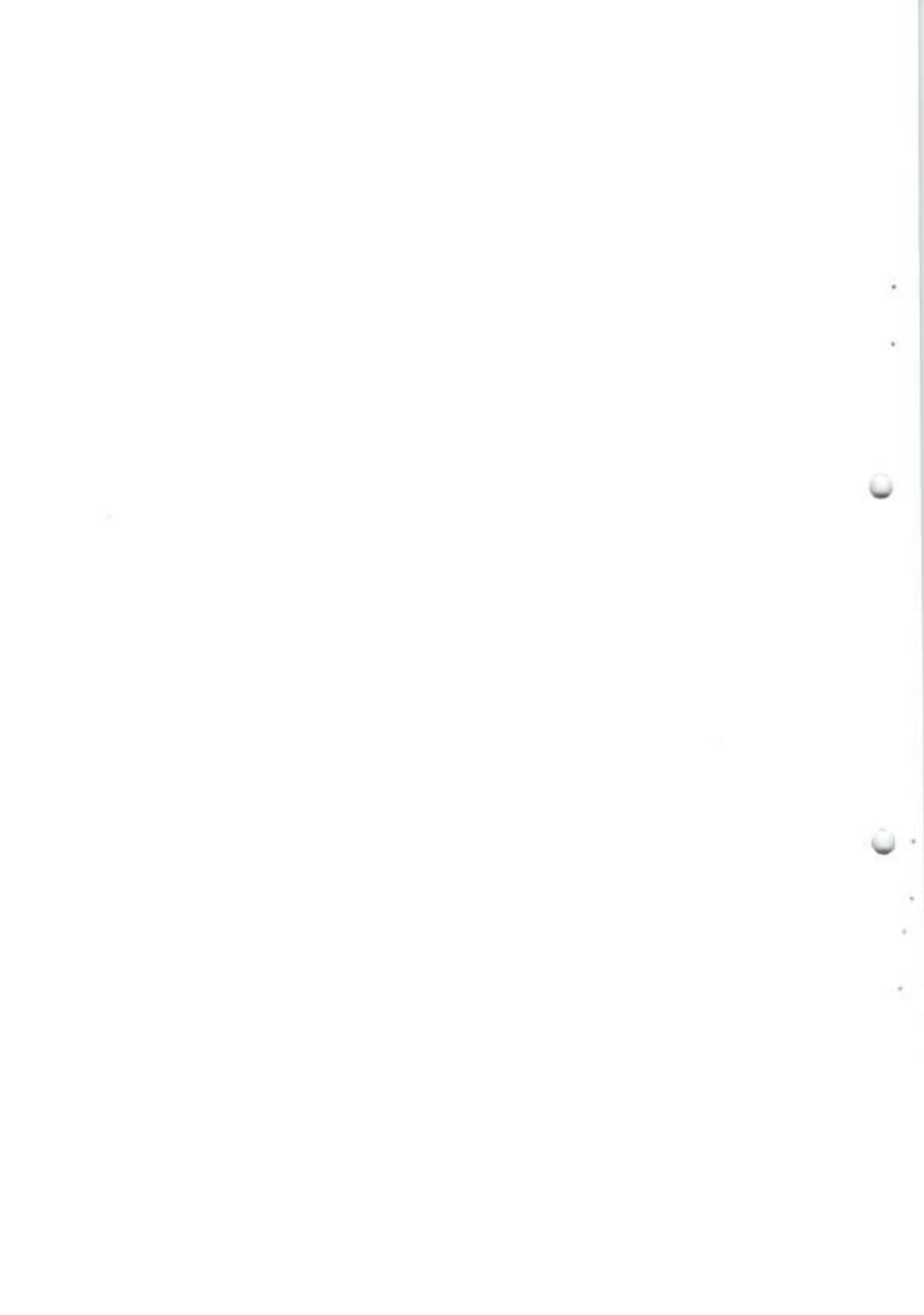
Zgodnie z treścią mapy zasadniczej, działka uzbrojona jest w sieć elektroenergetyczną, wodociągową oraz teletechniczną. Odprowadzenie ścieków do bezodpływowego zbiornika na terenie posesji. Ogrzewanie za pomocą pompy ciepła.

W centralnej części działki posadowiony jest budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej. Wejście do budynku znajduje się od strony wschodniej. Podjazd do budynku utwardzony kostką granitową. Wokół budynku oraz przy ogrodzeniu znajdują się nasadzenia drzew i krzewów ozdobnych.

Budynek mieszkalny oraz budynek gospodarczy został wybudowany na podstawie pozwolenia na budowę z dnia 23.03.2005 r. nr Dbm/7/05. Przeprowadzona inwentaryzacja wykazała istotne zmiany w szczególności w zakresie realizacji projektu budynku gospodarczego, która dotyczy zmiany wymiarów zewnętrznych. Zarówno budynek mieszkalny, jak i gospodarczy nie zostały oddane do użytkowania.

Budynek mieszkalny to budynek jednorodzinny, parterowy z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony, w zabudowie wolnostojącej, o konstrukcji murowanej, wybudowany około roku 2005 z dachem wielospadowym, krytym dachówką. W stosunku do udostępnionego przez właścicielkę projektu budynku, zostały wprowadzone zmiany polegające na przesunięciu lub rezygnacji z kilku ścian działowych, a także adaptacji garażu na pomieszczenia mieszkalne. Powierzchnia użytkowa budynku wynikająca z rysunków projektu to 160 m<sup>2</sup>.









*Wejście do budynku znajduje się od strony wschodniej. Na poziomie parteru znajdują się: przedpokój, kuchnia, salon, łazienka, pokój oraz pomieszczenie gospodarcze. Z salonu wychodzi się na zadaszony taras i dalej na ogród.*





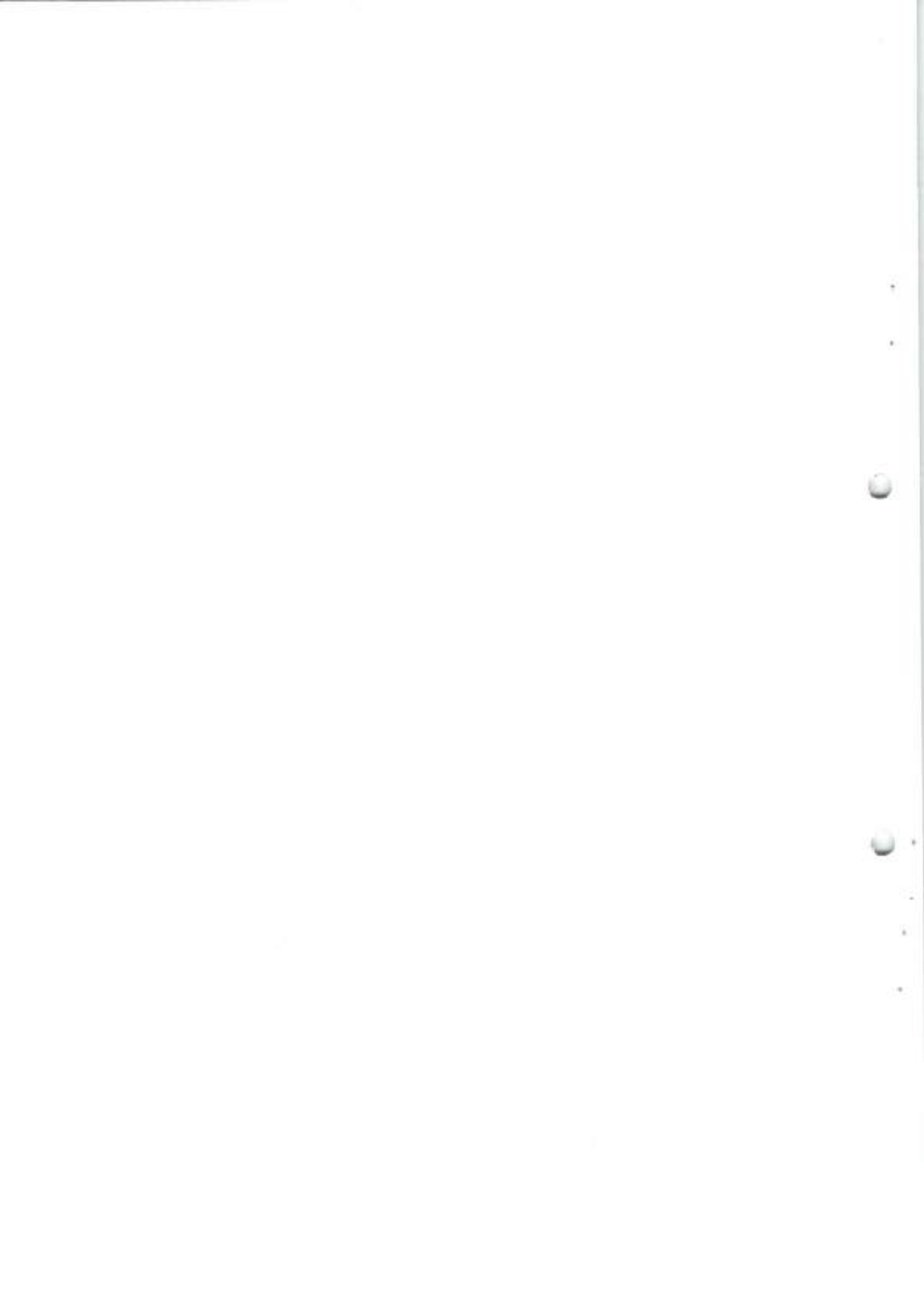


*Na poddaszu znajdują się: przedpokój, trzy pokoje sypialne, łazienka z pralnią oraz pomieszczenie gospodarcze.*









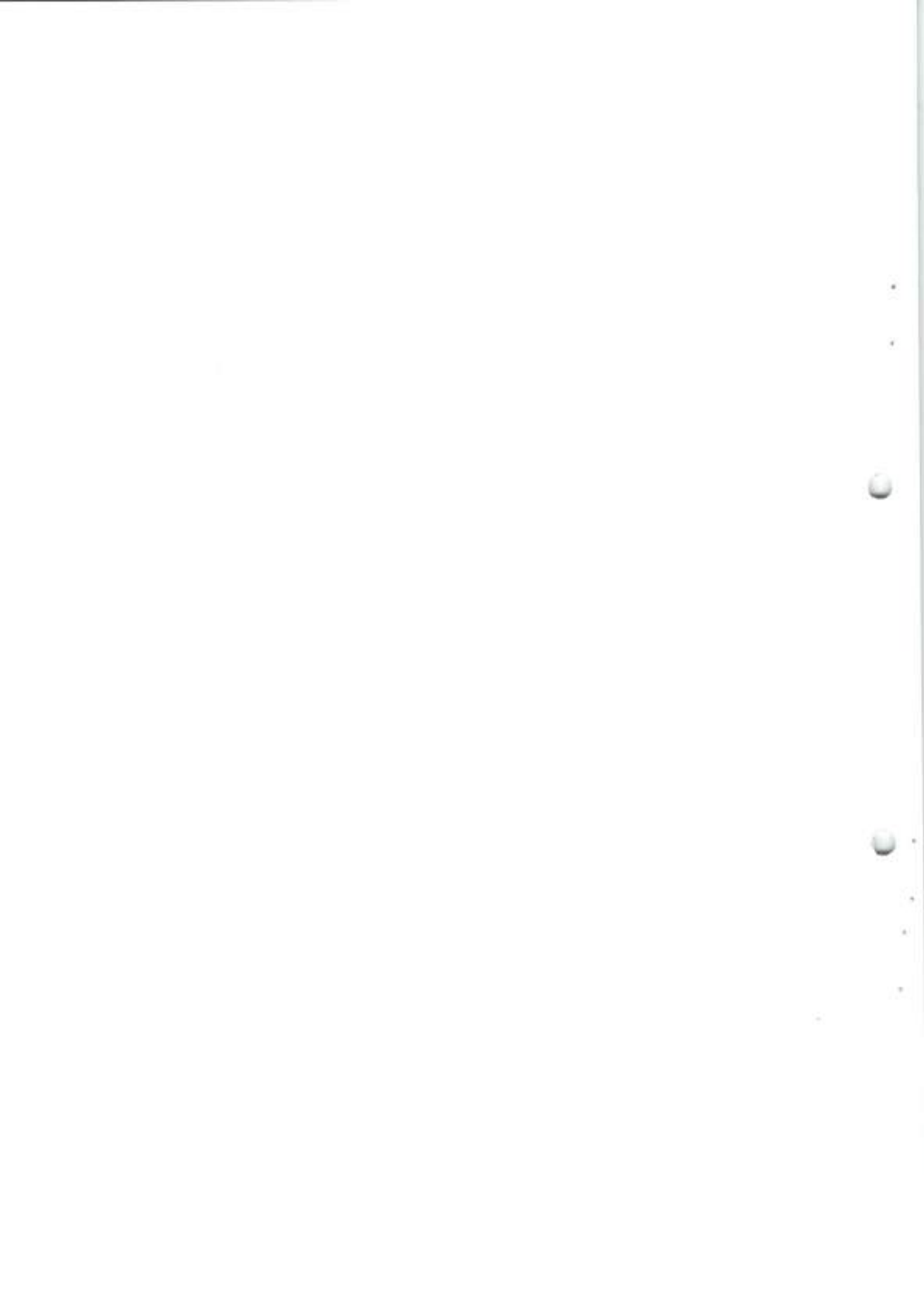


### **3.1. Dane techniczne budynku mieszkalnego (ustalone na podstawie dokumentacji)**

- powierzchnia użytkowa budynku – 160,0 m<sup>2</sup>, w tym:
  - powierzchnia użytkowa parteru – 94,1 m<sup>2</sup>,
  - powierzchnia użytkowa poddasza – 65,9 m<sup>2</sup>,

**Konstrukcja i wykończenie budynku (na podstawie oględzin nieruchomości oraz dostępnej dokumentacji i wywiadu terenowego):**

- Ściany: zewnętrzne: murowane z bloczka z betonu komórkowego, wewnętrzne: murowane - tynkowane i szpachlowane, pomalowane farbami emulsyjnymi. W łazienkach częściowo glazura.
- Strop – żelbetowy
- Dach – o konstrukcji drewnianej, kopertowy, kryty dachówką.
- Schody – żelbetowe o stopnicach drewnianych.
- Posadzki i podłogi – na parterze: w komunikacji (wiatrołap, korytarz), łazience, kuchennym oraz salonie terakota, w pokoju panele podłogowe. Na poddaszu: w korytarzu i pokojach panele, w łazience terakota.
- Elewacja – budynek ocieplony z wyprawą elewacyjną.
- Stolarka drzwiowa – zewnętrzna: drzwi stalowe antywłamaniowe z przeszkleniem, drzwi wewnętrzne: płytowe z przeszkleniami bądź szklane
- Stolarka okienna – PCV w kolorze dąb.
- Instalacje techniczne:
  - wodociągowa,



- elektryczna,
- kanalizacyjna – bezodpływowy zbiornik na nieczystości
- grzewcza: pompa ciepła z rozprowadzeniem podłogowym. Dodatkowo w salonie znajduje się kominek z płaszczem wodnym.

#### **Ustalenie stanu technicznego budynku**

Biorąc pod uwagę wiek budynku, obecny sposób użytkowania oraz stan wykończenia, stan techniczno-użytkowy budynku mieszkalnego określono jako średni.

**Budynek mieszkalny nie został oddany do użytkowania. W stosunku do projektu budowlanego, do którego zostało wydane pozwolenie na budowę, zostały wprowadzone zmiany nieistotne polegające na adaptacji garażu na pokój oraz łazienkę, rezygnacji z wrót garażowych na rzecz okien, a także zmiany polegające na przesunięciu bądź rezygnacji z kilku ścian działowych. Wymiary konstrukcyjne są zgodne z projektem budowlanym.**

#### **3.2. Dane techniczne budynku gospodarczego (ustalone na podstawie pomiarów własnych)**

- powierzchnia użytkowa budynku – 53,8 m<sup>2</sup>

**Konstrukcja i wykończenie budynku (na podstawie oględzin nieruchomości oraz dostępnej dokumentacji i wywiadu terenowego):**

- Ściany: murowane z bloczka z betonu komórkowego
- Dach – o konstrukcji drewnianej, dwuspadowy, kryty papą
- Posadzki i podłogi – posadzka betonowa
- Elewacja – budynek nieocieplony i nieotynkowany
- Stolarka drzwiowa – drzwi stalowe oraz wrota garażowe
- Stolarka okienna – okna PCV

#### **Ustalenie stanu technicznego budynku**

Biorąc pod uwagę obecny sposób użytkowania oraz stan wykończenia, stan techniczno-użytkowy budynku gospodarczego określono jako średni.



*Budynek gospodarczy nie został oddany do użytkowania. Został on wybudowany niezgodnie z projektem budowlanym, na który wydano pozwolenie na budowę. Jego wymiary odbiegają znacznie od wymiarów projektowych. W związku z powyższym konieczna będzie legalizacja istniejącego budynku gospodarczego.*

