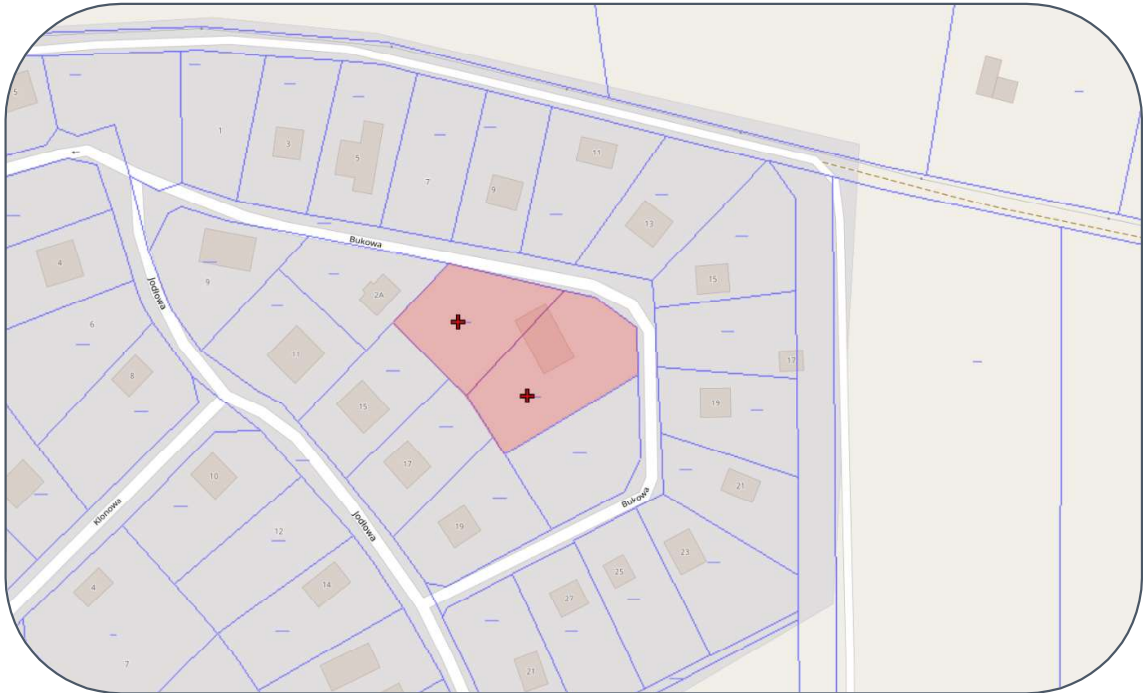


Wyciąg z operatu szacunkowego

1.	Określenie przedmiotu wyceny	Województwo warmińsko-mazurskie, powiat ełcki, gmina Ełk obręb 0009 Chrzanowo Działki ewidencyjne nr 162/51 oraz 162/54 o łącznej powierzchni 0,1910 ha zlokalizowane w kwartale zabudowy letniskowej „Kompleksu Letniskowego Chrzanowo” usytuowanego w pobliżu jeziora Sumowo. <u>Parametry zabudowy znajdującej się na działce:</u> Budynek parterowy niepodpiwniczony, konstrukcji z bala drewnianego, z poddaszem nieużytkowym. Powierzchnia zabudowy budynku: 142 m². Powierzchnia podłogi parteru: 117 m². Rok rozpoczęcia prac budowlanych 2012. Na dzień sporządzenia oględzin budynek niewykończony oraz niezgłoszony do użytkowania. Działka ewidencyjna nr 162/51 oznaczona w księdze wieczystej nr OL1E/00047668/4 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Ełku, V Wydział Ksiąg Wieczystych. Działka ewidencyjna nr 162/54 oznaczona w księdze wieczystej nr OL1E/00047529/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Ełku, V Wydział Ksiąg Wieczystych. Zabudowane działki gruntu o nr 162/51 oraz 162/54 posiadają dostęp do drogi publicznej poprzez udział w działkach stanowiących teren dróg wewnętrznych. Maria Bielska posiada ułamkowy udział 1/406 części w sprawie własności działek ewidencyjnych nr 160/22, 160/29, 160/46, 160/47, 160/69, 160/82, 160/87, 160/88, 160/99, 162/1, 162/34, 162/44, 162/45, 162/46, 162/73, 162/74, 162/75, 162/102, 162/108, 162/112, 162/134, 162/135 stanowiących teren dróg wewnętrznych oraz części wspólnych mieszkańców „Kompleksu Letniskowego Chrzanowo”. Działki oznaczone w księdze wieczystej nr OL1E/00008932/1. Sprzedaż działek ewidencyjnych nr 162/51 oraz 162/54 powinna nastąpić z jednoczesną sprzedażą udziału 1/406 w prawie własności nieruchomości oznaczonej w księdze wieczystej nr OL1E/00008932/1 (w celu zapewnienia nieruchomości dostępu do drogi publicznej).
2.	Rodzaj nieruchomości	Działki ewidencyjne o nr 162/51 oraz 162/54 o łącznej powierzchni 0,1910 ha zabudowane budynkiem mieszkalnym parterowym (w trakcie budowy).
3.	Zakres wyceny	Zgodnie ze zleceniem zamawiającego oszacowaniu podlega wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 prawa własności do nieruchomości gruntowych oznaczonych nr 162/51 oraz 162/54. Wartość nieruchomości określono przy założeniu, iż stanowi ona

*Identyfikator działek: 280502_2.0009.162/51; 280502_2.0009.162/54.

Widok na działki będące przedmiotem wyceny:



W skład przedmiotu wyceny wchodzi również ułamkowy udział (1/406 części) w prawie własności działek ewidencyjnych nr 160/22, 160/29, 160/46, 160/47, 160/69, 160/82, 160/87, 160/88, 160/99, 162/1, 162/34, 162/44, 162/45, 162/46, 162/73, 162/74, 162/75, 162/102, 162/108, 162/112, 162/134, 162/135 stanowiących teren dróg wewnętrznych oraz części wspólnych mieszkańców „Kompleksu Letniskowego Chrzanowo”.

Sytuacja przedstawiona na mapie poniżej:



1.2. Zakres wyceny.

Oszacowaniu podlega wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 prawa własności do nieruchomości gruntowych oznaczonych nr 162/51 oraz 162/54. Dodatkowo zakres wyceny obejmuje udział 1/406 części w prawie własności działek ewidencyjnych stanowiących teren dróg wewnętrznych oraz części wspólnych mieszkańców „Kompleksu Letniskowego Chrzanowo”.

2. Określenie celu wyceny

Oszacowanie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/2 prawa własności w celu określenia ceny sprzedaży w ramach postępowania upadłościowego.

3. Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną wyceny stanowi zlecenie syndyka masy upadłościowej Józefa Glińskiego (dotyczy sprawy sygn.. BI1B/GU/710/2024/7.

3.2. Podstawy materialno – prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami;
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości;

3.3. Źródła danych merytorycznych

- Badanie ksiąg wieczystych przeprowadzone w dniu 11.01.2025 r;
- Dokumentacja geodezyjna;
- Informacje dotyczące przeprowadzonych transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych uzyskane w Starostwie Powiatowym w Suwałkach, Ełku oraz Augustowie, Sejnach;
- Dokumentacja projektowa uzyskana Starostwie Powiatowym w Ełku;
- Informacje dotyczące stanu prawnego zabudowy uzyskane w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego w Ełku;
- Informacja na temat przeznaczenia nieruchomości w MPZP;
- Wizja lokalna - oględziny i ustalenia szczegółowe dokonane na miejscu;
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych;

4. Określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości

- Data sporządzenia wyceny: 16.01.2025 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 04.01.2025 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości: 04.01.2025 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 04.01.2025 r.

5. Opis stanu nieruchomości

5.1. Stan prawny nieruchomości

Przedmiot wyceny stanowią trzy odrębne nieruchomości (w ujęciu wieczystoksięgowym).

Na podstawie wglądu do ksiąg wieczystych w dniu 11.01.2025 r. stwierdzono, że w dokumencie tym istnieją następujące zapisy:

Protokół z badania księgi wieczystej OL1E/00047529/8	
Dział I-O	Działka ewidencyjna nr 162/54 Lokalizacja: województwo warmińsko-mazurskie, powiat ełcki, gmina Ełk, obręb Chrzanowo. Sposób korzystania: grunty orne oraz pastwisko trwałe. Powierzchnia 0,1094 ha.
Dział I-SP	Brak wpisów
Dział II	Krzysztof Janusz Bielski, Maria Bielska – wspólność ustawowa małżeńska
Dział III	Wpis pod nr 2 Wszczęcie egzekucji z nieruchomości na podstawie tytułu wykonawczego: nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego w Legnicy z dnia 04-03-2016 r., sygn. akt v gnc 223/16 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 01-07-2016 r., w sprawie km 341/17
Dział IV	Hipoteka umowna łączna Suma: 390 922,94 zł Wierzytelność i stosunek prawny: kredyt, odsetki, koszty oraz inne roszczenia o świadczenia uboczne, umowa kredytu nr dk/kr-p/4410929/11 z dnia 24 listopada 2011 r.

Protokół z badania księgi wieczystej OL1E/00047668/4	
Dział I-O	Działka ewidencyjna nr 162/51 Lokalizacja: województwo warmińsko-mazurskie, powiat ełcki, gmina Ełk, obręb Chrzanowo. Sposób korzystania: grunt orny. Powierzchnia 0,0816 ha.
Dział I-SP	Brak wpisów
Dział II	Krzysztof Janusz Bielski – udział ½ Maria Bielska – udział ½
Dział III	Wpis nr 2 Wszczęcie egzekucji z nieruchomości na udziale nr 2 wynoszącym 1/2 części należącym do Marii Bielskiej na podstawie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego w Legnicy z dnia 04-03-2016 r., sygn. akt V GNC 223/16 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 01-07-2016 r. w sprawie km 341/17. Wpis nr 3 Wszczęcie egzekucji z nieruchomości na udziale nr 1 wynoszącym 1/2 części należącym do Krzysztofa Janusza Bielskiego na podstawie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego w Legnicy z dnia 04-03-2016 r., sygn. akt V GNC 223/16 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 01-07-2016 r. w sprawie km 341/17.

Dział IV	Hipoteka umowna łączna Suma: 390 922,94 zł Wierzytelność i stosunek prawny: kredyt, odsetki, koszty oraz inne roszczenia o świadczenia uboczne, umowa kredytu nr dk/kr-p/4410929/11 z dnia 24 listopada 2011 r.
----------	---

Protokół z badania księgi wieczystej OL1E/00008932/1	
Dział I-O	Działki ewidencyjne nr 160/22, 160/29, 160/46, 160/47, 160/69, 160/82, 160/87, 160/88, 160/99, 162/1, 162/34, 162/44, 162/45, 162/46, 162/73, 162/74, 162/75, 162/102, 162/108, 162/112, 162/134, 162/135, 162/136, 162/137, Lokalizacja: województwo warmińsko-mazurskie, powiat ełcki, gmina Ełk, obręb Chrzanowo. Powierzchnia 9,4497 ha.
Dział I-SP	Brak wpisów
Dział II	Liczne udziały we współwłasności, w tym: Pod nr 192 udział w wysokości 1/406 przysługujący Marii Bielskiej
Dział III	Wpis nr 7 Wszczęcie egzekucji z nieruchomości na udziale nr 44 wynoszącym 1/203 części należącym do Krzysztofa Janusza Bielskiego Wpis nr 8 Ograniczenie sposobu korzystania z części nieruchomości obejmującej działki nr: 162/1, 160/46, 160/47, 160/69, 160/82, 160/99, 162/46, 162/34, 162/45, 162/73, 162/135, 162/136, 162/44, 162/137, 162/102, poprzez: 1. Udzielenie zezwolenia spółce PGE dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie na założenie i przeprowadzenie przez nieruchomość kablowej linii energetycznej niskiego napięcia nn-0,4kv wraz ze złączami kablowymi, a także na funkcjonowanie linii po wybudowaniu na części nieruchomości w pasie technologicznym linii o szerokości 1 m, długości 3576,47 m i powierzchni 3576,47 m ² . na całej długości linia będzie wykonana jako linia podziemna posadowiona na głębokości 70 cm poniżej terenu. lokalizację urządzenia przesyłowego, tj. przewodów linii energetycznej przedstawiono na załączniku graficznym nr 1 stanowiącym integralną część decyzji; 2. ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości opisanej w pkt. 1 polega w szczególności na uprawnieniu inwestora do wstępu na nieruchomość w celu: - wykonania w obszarze pasa technologicznego prac budowlano-montażowych związanych z budową kablowego odcinka linii energetycznej niskiego napięcia nn-0,4kv, - wykonania czynności związanych z konserwacją, usuwaniem awarii i eksploatacją kablowego odcinka linii energetycznej niskiego napięcia nn-0,4kv. Wpis nr 9 Wszczęcie egzekucji z nieruchomości na udziale nr 191 wynoszącym 1/406 części należącym do Krzysztofa Janusza Bielskiego na podstawie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym sądu rejonowego w łegnicy z dnia 04-03-2016 r., sygn. akt V GNC 223/16 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 01-07-2017 r. w sprawie km 341/17 Wpis nr 10

	Wszczęcie egzekucji z nieruchomości na udziale nr 192 wynoszącym 1/406 części należącym do Marii Bielskiej na podstawie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym sądu rejonowego w Legnicy z dnia 04-03-2016 r., sygn. akt V GNC 223/16 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 01-07-2017 r. w sprawie km 341/17 Wpis nr 12 Ostrzeżenie o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym - Danucie Rutkowskiej przysługuje roszczenie do współwłasności nieruchomości w udziale 1/203 części
Dział IV	Wpisy hipoteczne nr 5-8.

Uwaga: Niezgodność dotycząca własności działki 162/54 (KW OL1E/00047529/8). Zapisy dokumentacji geodezyjnej oraz treść księgi wieczystej wskazuje, że działka stanowi przedmiot wspólności majątkowej małżeńskiej. Z treści wyroku sygn.. akt R.III.0.1339/93 w sprawie zniesienia wspólności ustawowej małżeńskiej wynika, że wspólność ustawowa małżeńska została zniesiona. (orzeczenie stało się prawomocne dnia 08.05.1997 roku)

Dostęp do drogi publicznej:

Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej na pośrednictwem dróg wewnętrznych (działki ewidencyjne nr 160/22, 160/29, 160/46, 160/47, 160/69, 160/82, 160/87, 160/88, 160/99, 162/1, 162/34, 162/44, 162/45, 162/46, 162/73, 162/74, 162/75, 162/102, 162/108, 162/112, 162/134, 162/135 stanowiące teren dróg wewnętrznych oraz części wspólnych. Działki oznaczone w księdze wieczystej nr OL1E/00008932/1.

Maria Bielska jest współwłaścicielką wyżej wymienionej nieruchomości w udziale 1/406.

Sprzedaż działek ewidencyjnych nr 162/54 oraz 162/51 powinna nastąpić z jednoczesną sprzedażą udziału 1/406 w prawie własności nieruchomości oznaczonej w księdze wieczystej nr OL1E/00008932/1 (w celu zapewnienia nieruchomości dostępu do drogi publicznej).

Stan prawny zabudowy znajdującej się na działce:

Zgodnie z decyzją nr 453/2010 z dnia 06.10.2010 r. (B-7351/29/205/2010) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 29.09.2010 r. Marii i Krzysztofa Janusza Bielskich w sprawie zmiany decyzji nr 404/2010 z dnia 27.08.2010 r. znak: B-7351/29/179/2010 zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej Państwu Marii i Krzysztofowi Bielskim pozwolenia na budowę budynku letniskowego wolnostojącego całorocznego użytkowania – kat. obiektu III, przyłącza kanalizacji sanitarnej z przydomową oczyszczalnią ścieków; lokalizacja inwestycji obręb Chrzanowo, gmina Ełk, nr geod. 162/51 oraz 162/54 zmieniam ostateczną decyzję nr 404/2010 z dnia 27.08.2010 r. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynku letniskowego wolnostojącego całorocznego użytkowania – kat. obiektu III, przyłącza kanalizacji sanitarnej z przydomową oczyszczalnią ścieków. (w zakresie projektu zagospodarowania działki zmiana polega na innym usytuowaniu budynku na działce, oraz innym przebiegu trasy przyłącza kanalizacji sanitarnej z przydomową oczyszczalnią ścieków, wg. Projektu zamiennego zagospodarowania działki. Pozostałe warunki decyzji Nr 404/2010 z dnia 27.08.2010 r. pozostawiam bez zmian.

Do dnia sporządzenia wyceny nie wpłynęło zawiadomienie o zakończeniu budowy budynku letniskowego. (kopia pisma PiNB stanowi załącznik do niniejszego operatu szacunkowego)

Kopie obu decyzji stanowią załącznik do niniejszego operatu szacunkowego.

6. Funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.
2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy

Zgodnie z artykułem 155 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1. Przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach, zawarte w szczególności w:

(...)

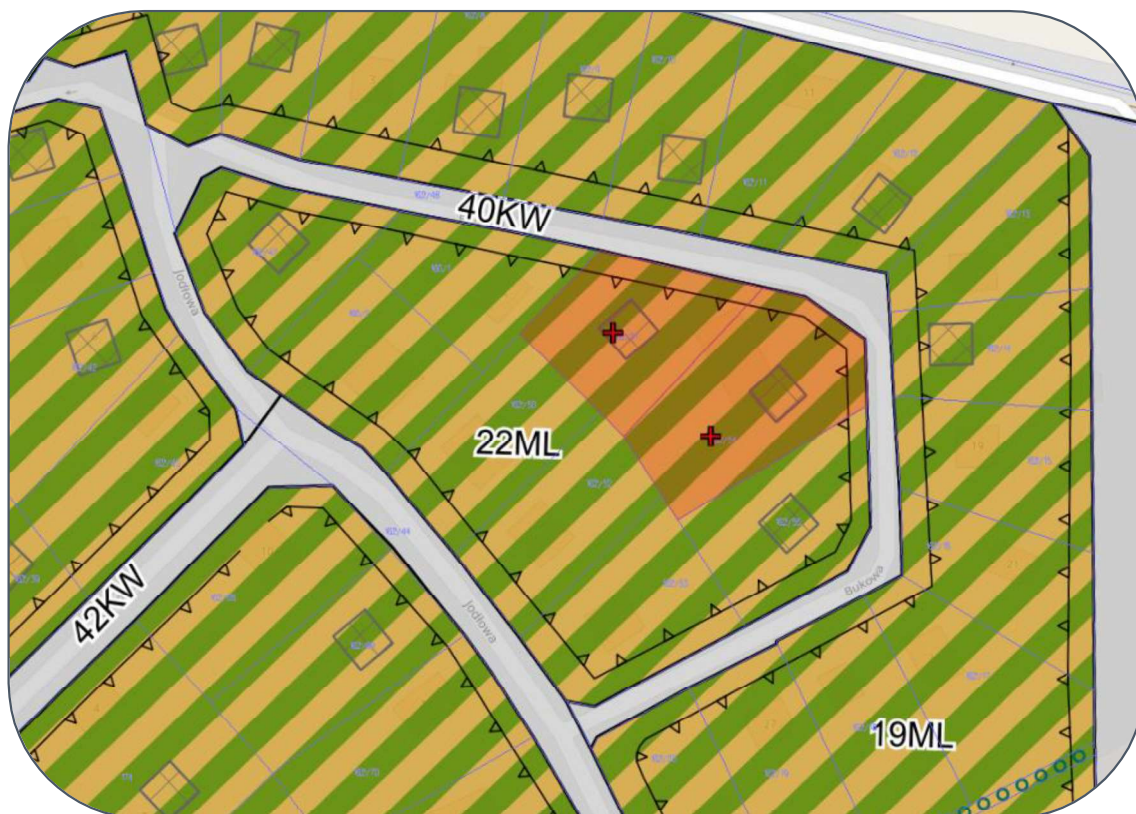
- 5) planach miejscowych, decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, pozwoleniach na budowę oraz planach ogólnych gmin;”;

**UWAGA: - zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw: Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.*

Działki będące przedmiotem wyceny objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Uchwałą nr LXXIX/621/2010 Rady Gminy Ełk z dnia 24 czerwca 2010 roku w sprawie Uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy letniskowej w obrębie wsi Chrzanowo gmina Ełk, zwanego „Kompleks Letniskowy Chrzanowo”, teren działek będących przedmiotem wyceny oznaczony jest jako:

Nr działki	Symbol	Przeznaczenie
162/54, 162/51	22 ML	<u>Tereny zabudowy letniskowej</u>
160/22, 160/29, 160/46, 160/47, 160/69, 160/82, 160/87, 160/88, 160/99, 162/1, 162/34, 162/44, 162/45, 162/46, 162/73, 162/74, 162/75, 162/102, 162/108, 162/112, 162/134, 162/135	35KW, 36KW, 5ML,4WZ, 37KW, 38KW, 39KW, 40KW, 41KW, 42KW, 43KW, 44KW, 45KW, 46KW 13WZ, 18 KS TT, 15US, 14UI KS, 29 ZR, 24ZP	<u>Tereny dróg wewnętrznych</u> <u>Tereny zabudowy letniskowej</u> <u>Tereny ujęć wód</u> <u>Tereny parkingów, tereny urządzeń technicznych</u> <u>Tereny usług, tereny parkingów</u> <u>Tereny sportowo-rekreacyjne</u>



Teren działek ewidencyjnych 162/54 oraz 162/51



Przeznaczenie działek stanowiących drogi dojazdowe/ tereny wspólnego korzystania

6.1. Lokalizacja, elementy sąsiedztwa



Pod względem geograficznym gmina Ełk położona jest całkowicie w obszarze Pojezierza Ełckiego. Powierzchnia terenu ukształtowana została w wyniku działania lodowca. Obszar gminy charakteryzuje się falistą i pagórkowatą rzeźbą z wałami moren akumulacyjnych. Grupują się one w południowo - zachodniej i północnej części gminy. Najniżej położone obszary to rynny jeziorne i doliny rzeczne. Obszar gminy położony w dorzeczeniach rzek: Ełk, Lega i Pisa wchodzi w skład zlewni Biebrzy. Charakterystycznym akcentem krajobrazu są duże powierzchnie jezior, bagnista dolina

rzeki Ełk oraz kompleksy leśne na równinie sandrowej. Obszary pagórkowate i faliste w znacznym stopniu narażone są na erozję i stwarzają kłopoty techniczne w uprawie roli, nie sprzyjają więc prawidłowemu wykorzystaniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Warunki klimatyczne, w tym rozkład temperatur powietrza, rozkład opadów i wiatrów charakteryzują się lokalnym zróżnicowaniem spowodowanym urozmaiconą rzeźbą, obecnością dużych akwenów wodnych i szatą roślinną.

Powierzchnia gminy wynosi: 380 km². Jest jedną z większych gmin województwa warmińsko - mazurskiego. Teren gminy zamieszkuje 11 973 osoby w 63 miejscowościach, w tym 50 567 sołectw. Gęstość zaludnienia wynosi: 32 osoby/km². Wsie: Straduny, Nowa Wieś Ełcka, Woszczele, Rożyńsk i Bajtkowo pełnią funkcje usługowe dla okolicznych terenów, wspomagające ośrodki gminny w obsłudze ludności i rolnictwa

Źródło : Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk.

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana w obrębie Chrzanowo w kompleksie zabudowy letniskowej usytuowanej w sąsiedztwie jeziora Sumowo. Nieruchomość zlokalizowana w odległości ok. 11 km od miasta Ełk. Teren o typowo rekreacyjnym / turystycznym charakterze. W bezpośrednim sąsiedztwie wycenianej nieruchomości znajduje się liczna zabudowa rekreacyjna / letniskowa; brak rozwiniętej infrastruktury handlowo – usługowej (najbliższe sklepy spożywcze / dostęp do usług dostępny w Ełku lub miejscowościach sąsiednich).



Lokalizacja szczegółowa

6.2. Opis techniczno – użytkowy

Styczeń 2025 r.

Opis działek ewidencyjnych nr 162/51 oraz 162/54

Działki 162/51 oraz 162/54 sąsiadujące ze sobą oraz tworzące gospodarczą oraz funkcjonalną całość. Łączna powierzchnia nieruchomości 1910 m².

Droga dojazdowa	Dojazd drogą wewnętrzną – nawierzchnia gruntowa utwardzona.
Kształt nieruchomości	Kształt regularny, zbliżony do prostokąta
Konfiguracja terenu	Regularna, brak istotnych różnic w wysokościach terenu.
Wyposażenie w infrastrukturę techniczną	Uzbrojenie: sieć elektroenergetyczna, wodociągowa. Na działce znajduje się przydomowa oczyszczalnia ścieków.
Ogrodzenie terenu / stan zagospodarowania działki	Teren działki zagospodarowany – liczne nasadzenia drzew i krzewów ozdobnych, obiekty małej architektury w tym m.in.: rekreacyjna drewniana altana ogrodowa. Ogrodzenie: płot drewniany z podmurówką, brama wjazdowa stalowa (brak wypełnienia ze sztachet drewnianych).
Ogólna ocena zagospodarowania terenu	Teren działki korzystnie zagospodarowany. Na dzień oględzin brak elementów ogrodzenia terenu oraz wymagane prace związane z bieżącym utrzymaniem roślinności na działce.



Widok na teren działek 162/54 oraz 162/51

Opis budynku mieszkalnego	
Budynek mieszkalny jednorodzinny niepodpiwniczony z poddaszem użytkowym.	
Parametry budynku	Powierzchnia zabudowy: 142 m² (na podstawie wypisu z rejestru gruntów) Powierzchnia podłogi parteru: 117 m² (na podstawie obmiaru dokonanego podczas oględzin budynku)
Rok budowy budynku:	Rozpoczęcie prac budowlanych ok. 2011-2012 roku, aktualnie budynek nieużytkowany – w trakcie prac remontowych / wykończeniowych.
Opis konstrukcji budynku	
Fundament	Betonowy
Ściany fundamentowe	Błoczek betonowy
Komin	Murowany
Ściany nadziemne	Bał drewniany
Strop parteru	Drewniany
Dach	Konstrukcja drewniana, pokrycie blachodachówka
Obróbki blacharskie	Brak
Instalacje	Instalacja wodociągowa (brak ciepłej wody użytkowej), rozprowadzony system ogrzewania podłogowego (wszystkie pomieszczenia z wyłączeniem garażu – na dzień oględzin brak możliwości stwierdzenia sprawności instalacji), dostęp do energii elektrycznej (w części pomieszczeń gniazdka elektryczne; pozostałe pomieszczenia z dostępem do energii elektrycznej – przedłużacze /kabel). Na dzień sporządzenia oględzin ogrzewanie piecowe – piec na paliwo stałe.
UWAGA	Na dzień sporządzenia budynek w trakcie budowy (brak zawiadomienia o zakończeniu budowy / decyzji o pozwoleniu na użytkowanie). <u>Rzeczoznawcy Majątkowemu nie udostępniono dziennika budowy nr 355/2010 z dnia 14.09.2010 roku.</u>



Widok na budynek mieszkalny

Standard wykończenia budynku	
PARTER	
Układ funkcjonalny pomieszczeń: wiatrołap, salon z wydzieloną częścią kuchenną (przyłączy wodociągowe), łazienka z WC, 2 pokoje dzienne, garaż.	
Podłogi	Posadzka betonowa
Ściany	Drewniane, w części pomieszczeń okładziny z płyt G-K; w części pomieszczeń brak okładzin – deska drewniana.
Wypożazenie łazienki	Miska WC stojąca, brak dodatkowego wyposażenia.
Wypożazenie kuchni	Brak wyposażenia
PODDASZE	
Poddasze nieużytkowe; brak termoizolacji.	
STOLARKA OKIENNA I DRZWIOWA	
Stolarka okienna	Stolarka okienna PCV
Stolarka drzwiowa	Drzwi wewnętrzne przylgowe częściowo z przeszkleniem (płytowe), drzwi zewnętrzne typu antywłamaniowego.
Standard wykończenia budynku	<u>Na dzień sporządzenia oględzin budynek wymaga prac wykończeniowych (elementy wnętrza budynku).</u>



Standard wykończenia budynku

Szczegółowa dokumentacja zdjęciowa stanowi załącznik do niniejszego operatu szacunkowego.