

# REZYDENCJA ZYNDAKI

Nieruchomość dla której urządzona jest księga wieczysta OL1M/00006697/5 położona jest w miejscowości Zyndaki 56, gmina Sorkwity, powiat mrągowski, województwo warmińsko-mazurskie (N: 53°54'38.71" E: 21°10'24.09"). Zyndaki to średniej wielkości miejscowość (około 300 mieszkańców) zlokalizowana w północnej części gminy Sorkwity, na północnym brzegu Jeziora Zyndackiego i wschodnim Jeziora Warpuńskiego. We wsi dominuje zabudowa mieszkaniowa i rekreacyjna. Sorkwity (ośrodek gminny) oddalony jest o około 10 km od wsi Zyndaki. Dojazd do wsi drogą asfaltową.



Nieruchomość zabudowana jest wolnostojącym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o charakterze rezydencjonalnym. Nieruchomość tworzą trzy działki nr 209/2, 212 i 213/5 położone w jednym zwartym kompleksie gruntów na obrzeżach wsi Zyndaki, w odległości około 200 metrów od głównej drogi biegnącej przez wieś. Dojazd do nieruchomości jest dobry, prowadzi drogą publiczną o nawierzchni asfaltowej (działka nr 216), która prowadzi z Zyndak do miejscowości Pustniki. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej gminnej oznaczonej jako działka nr 216.



Otoczenie nieruchomości stanowią grunty niezabudowane oraz rozproszona zabudowa siedliskowa. Jezioro Zyndackie jest oddalone zaledwie 150 metrów od granic nieruchomości. Teren, na którym zlokalizowane są nieruchomości będące przedmiotem wyceny, nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Art. 154 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami mówi, że w przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sorkwity, zatwierdzonej Uchwałą Nr XL/352/2014 Rady Gminy w Sorkwicach z dnia 29 sierpnia 2014 r., przedmiotowa nieruchomość leży w większości na terenie oznaczonym jako tereny wielofunkcyjnego rozwoju objęte granicami skupionej zabudowy wsi.



## OPIS NIERUCHOMOŚCI

Zestawienie powierzchni działek i wchodzących w ich skład użytków.				
Numer księgi	Numer działki	Rodzaj użytku	Powierzchnia	Powierzchnia
OL1M/00006697/5	209/2	Br-RIVa	0,1431 ha	1,6494 ha
		PsIV	0,3731 ha	
		RIVa	0,4279 ha	
		RIVB	0,3087 ha	
		RV	0,3966 ha	
	212	Br-RIVa	0,0342 ha	1,0900 ha
		N	0,0651 ha	
		RIVa	0,8780 ha	
		RV	0,1127 ha	
	213/5	Bi	0,0100 ha	0,0100 ha
Razem				2,7494 ha

Nieruchomość posiada dość regularny kształt i położona jest na terenie delikatnie pofałdowanym. Teren nieruchomości ogrodzony płotem drewnianym na słupkach murowanych z cegły klinkierowej. Cokół ogrodzenia obłożony kamieniem polnym. Brama wjazdowa na posesję dwuskrzydłowa drewniana.



Teren bezpośrednio przy budynku jest zagospodarowany, na pozostałej części urządzona zieleń - trawnik, drzewa i krzewy.





## OPIS BUDYNKU MIESZKALEGO

Budynek mieszkalny o charakterze rezydencjonalnym, parterowy z poddaszem użytkowym, częściowo podpiwniczony, wykonany w konstrukcji tradycyjnej, murowanej, zgodnie z kartoteką budynków wybudowany w 1995 roku. Nr ewidencyjny budynku: 209/2;1. Powierzchnia zabudowy: 350,00m<sup>2</sup> Powierzchnia użytkowa: 402,70 m<sup>2</sup>. Wielkość powierzchni zabudowy ustalono na podstawie danych z kartoteki budynków prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Mrągowie. Wielkość powierzchni użytkowej przyjęto na podstawie Aktu notarialnego Rep. A nr 7290/2000 z dnia 5 września 2000 r. Umowy ustanowienia służebności i użytkowania.



Fundamenty budynku betonowe. Ściany zewnętrzne warstwowe, z ociepleniem z wełny mineralnej. Elewacja - licówka. Stropy oraz klatka schodowa żelbetowe monolityczne. Dach wielospadowy, o konstrukcji drewnianej, pokryty dachówką ceramiczną. Rynny i rury spustowe PCV. Stolarka okienna PCV. Standard wykończenia na dobrym poziomie.













Tynki wewnętrzne cementowo- wapienne malowane farbami emulsyjnymi, częściowo wyłożone glazurą. Posadzki betonowe wyłożone parkietem, panelami podłogowymi oraz terakotą. Stolarka drzwiowa drewniana. Drzwi do garażu segmentowe uchylne. Budynek wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodociągową z sieci gminnej oraz własnego ujęcia, centralnego ogrzewania (kocioł olejowy). Stan techniczny budynku określono jako dobry.