

# Operat Szacunkowy

z ustalenia wartości rynkowej udziału  $\frac{1}{2}$   
w prawie własności nieruchomości lokalowej  
– lokalu mieszkalnego  
położonej w:

**obręb 0013 Międzylesie**

**Międzylesie nr 41**

**lokal mieszkalny nr 1**

gmina Dobre Miasto  
powiat olsztyński  
województwo warmińsko-mazurskie

**KW nr OL10/00094282/8**

( VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie )

**WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU  $\frac{1}{2}$  W PRAWIE WŁASNOŚCI  
NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ – LOKALU MIESZKALNEGO**  
o pow. użytkowej 99,51m<sup>2</sup> + piwnica 26,34m<sup>2</sup>  
wg stanu na 11-06-2024r. i cen na dzień 24-06-2024 r. :

**59 600 zł.**

słownie złotych : pięćdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset 00/100

**Wartość dla wymuszonej sprzedaży : 46 200 zł.**

Autor opracowania : Janusz Truskowski – rzeczoznawca majątkowy ,

uprawnienia MGPIB nr 1781

- Olsztyn, 24 czerwca 2024 r. –



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Oznaczenie nieruchomości :	<p>Obręb 0013 Międzylesie Międzylesie 41 – lokal mieszkalny nr 1 powiat: olsztyński Województwo: warmińsko – mazurskie</p> <p><b>Nr Księgi Wieczystej:</b> <b>OL10/00094282/8</b></p>
Rodzaj nieruchomości :	Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny
Cel wyceny :	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .
Wartość rynkowa prawa własności udziału ½ w nieruchomości lokalowej :	<p>wg. stanu na 11-06-2024 r. i cen na dzień 24-06-2024 r. :</p> <p><b>59 600 zł.</b></p>
Wartość dla wymuszonej sprzedaży :	46 200 zł.
Data określenia wartości :	24-06-2024 r.
Data sporządzenia operatu :	24-06-2024 r.
Autor opracowania : Janusz Truskowski upr. MGPIB nr 1781	 <p>RZECZOZNAWCA MAJĄTKU JANUSZ TRUSKOWSKI 10-444 OLSZTYN UL. KOLCZERSKA 13 M. 9 TEL. (89) 533-74-8 (2555) BIEGŁY SĄDOWY ds. szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie mgr inż. Janusz Truskowski</p>

## II. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

### A. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie osobistego wglądu do księgi wieczystej KW nr OL10/00094282/8 dnia 24.06.2024 r. ( w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW ) – stwierdzono :

<b>Księga Wieczysta Nr OL10/00094282/8</b> <i>Typ KW : lokal stanowiący odrębną nieruchomość</i>	
Dział I	<b>Położenie :</b> województwo warmińsko – mazurskie , powiat olsztyński , gmina Dobre Miasto , miejscowość <b>Międzylesie</b> <b>Lokal :</b> nr budynku 41 , nr lokalu 1 <b>Przeznaczenie lokalu :</b> lokal mieszkalny <b>Opis lokalu :</b> --- <b>Obszar :</b> 125,85 M2 Komentarz do migracji : ... Lokal nr 1 położony na parterze i poddaszu składający się z 2pokoi , kuchni , łazienki , komórki i korytarza na parterze oraz 2 pokoi na poddaszu oraz przynależnej piwnicy o pow. 26,34m2 I-Sp : Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej , która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia , które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali : 736/1000 ( KW nr OL10/00094281/1 ) (*)
Dział II	<b>Właściciel :</b> <b>Udział ½ : Stanisława Piątkowska c. Wiktora i Nadziei</b> <b>Udział ½ : Karolina Ćwiek c. Andrzeja i Anny oraz Andrzej Ćwiek s. Kazimierza i Haliny –wspólność ustawowa majątkowa małżeńska</b>
Dział III	Wzmianka z 2024-03-04 : wpis wszczęcia egzekucji . Wpisy : Prawo osobiste – prawo dożywocia na ½ udziału przysługującego Karolinie i Andrzejowi Ćwiek ..... – na rzecz Feliksa Piątkowskiego s. Władysława i Stanisławy Pesel 35041209770 (**) Ostrzeżenie o niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w KW , a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości w związku ze śmiercią Stanisławy Piątkowskiej
Dział IV	Hipoteka : brak wpisów

(\*) działka nr 3452/8 o pow. 3160m2

(\*\*) Na podstawie oświadczenia p. Karoliny Ćwiek : wpis nie jest aktywny ( śmierć p. Feliksa Piątkowskiego ) .

Działka nr 3452/8 ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej – dz. 224 (wł. Gmina Dobre Miasto).



**Międzylesie 41 – lokal mieszkalny nr 1( gmina Dobre Miasto )**

## B. OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

### 1. Lokalizacja nieruchomości

Szacowany lokal mieszkalny - położony jest w strefie kolonijnej wsi Międzylesie ( gmina Dobre Miasto ) , ok. 150m. od trasy asfaltowej Dobre Miasto – Jeziorany , ok. 1km. od strefy centralnej wsi Międzylesie i ok. 7 km. od centrum miasta Dobre Miasto , ok. 32 km. od m.Olsztyna .

**Międzylesie** – wieś w historycznym regionie Warmia , położona przy drodze Dobre Miasto – Jeziorany . Wieś lokowana w 1346 r. przez biskupa warmińskiego Hermana z Pragi . Liczba ludności wsi w 2010r. : 223 .

Wyposażenie w instalacje : ee, wod ( ujęcie lokalne ) , szambo lokalne .

**Lokalizację lokalu w kontekście celu szacowania i pełnionej funkcji na terenie powiatu olsztyńskiego ( wsie oddalone od m.Olsztyna ) należy uznać za dość dobrą .**

### 2. Opis szacowanego lokalu mieszkalnego ( oraz budynku )

Szacowany lokal mieszkalny położony jest w poziomie parteru i poddasza budynku mieszkalnego 2-rodzinnego , oddanego do użytkowania ok. 100 lat temu w konstrukcji tradycyjnej murowanej , 1-kondygnacyjnego z użytkowym poddaszem , podpiwniczonego .

**Powierzchnia użytkowa szacowanego lokalu mieszkalnego : 99,51 m<sup>2</sup> +piwnica 26,34m<sup>2</sup>**

Przyjęta na podstawie KW

#### Układ funkcjonalny lokalu :

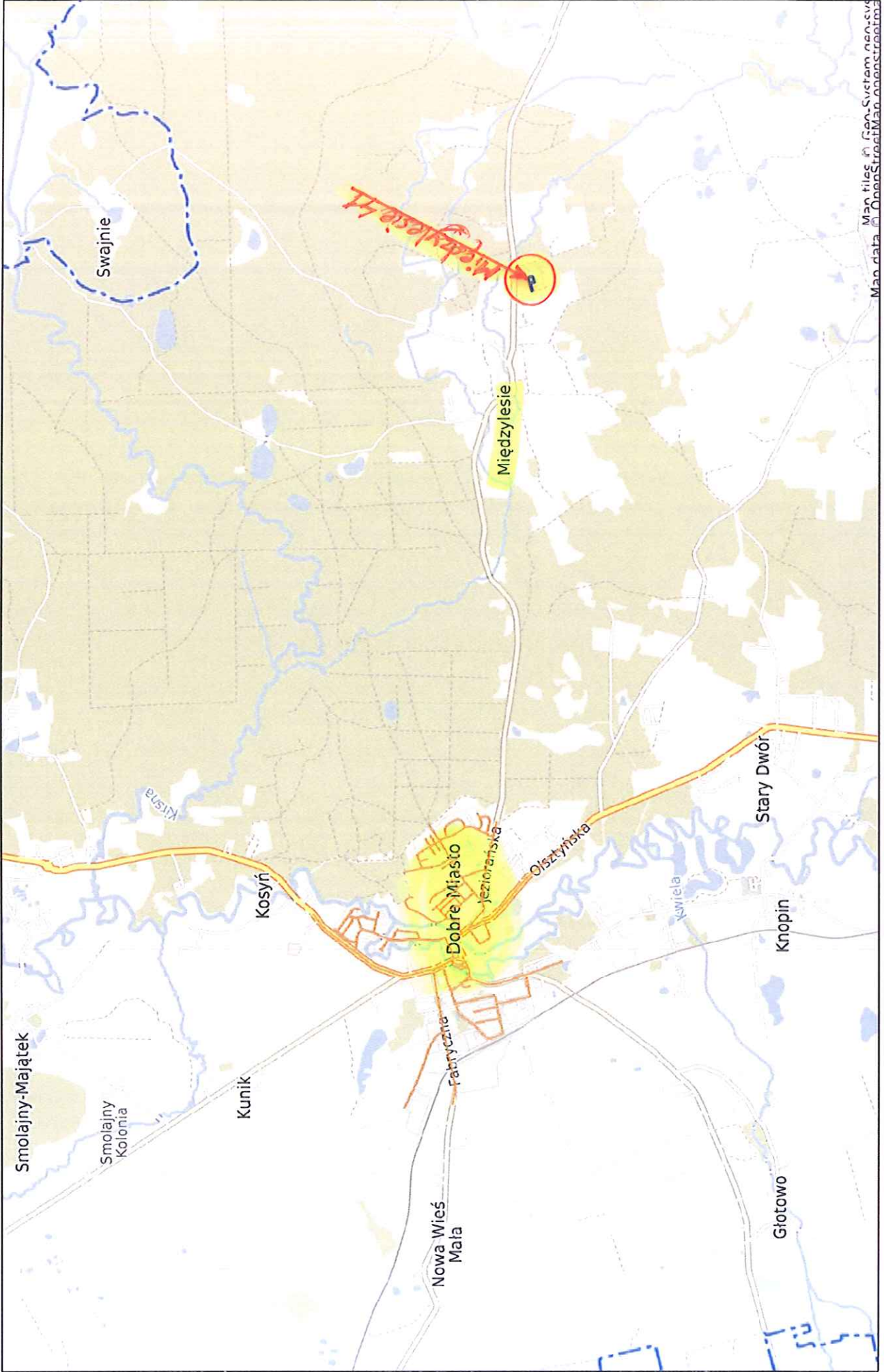
Lokal składa się z wg. KW :





# Powiat olsztyński - System Informacji Przestrzennej

skala 1 : 50000



2pokoje , kuchni , łazienki , komórki i korytarza na parterze

oraz 2 pokoje na poddaszu

oraz przynależnej piwnicy o pow. 26,34m<sup>2</sup>

Obecnie lokal po przeróbkach , m.in. na poddaszu : 2pokoje , kuchnia , komunikacja i łazienka .Na parterze jest dodatkowy mały pokój z małą łazienką. Lokal jest podzielony na 2 odrębne samodzielne sektory (2jednostki mieszkalne).

### **Charakterystyka konstrukcyjna budynku , szacowanego lokalu :**

Ściany – murowane z cegły pełnej / wewnętrzne murowane oraz G-K ;

Stropy – sklepienie ceglano łukowe nad piwnicą , pozostałe drewniane ;

Schody – drewniane na poddasze / do piwnicy ceglano ;

Dach – 2-spadowy drewniany , kryty dachówka ceramiczną ;

Stolarka – w szacowanym lokalu w przewadze okna PCV , drzwi stare i nowszego typu / drzwi zewnętrzne antywłamaniowe ;

Posadzki w szacowanym lokalu – różnego rodzaju : deski , płyta twarda , panele / w strefach „mokrych” częściowo terakota ;

Okładziny wewnętrzne – tynki , w tym suche tynki / malowanie / częściowo glazura na ścianach w strefach „mokrych” .

**Wyposażenie w instalacje :** *inst. elektr. , wod. – kan. , ogrzewanie c.o. lokalne ( z pieca na paliwo stałe).*

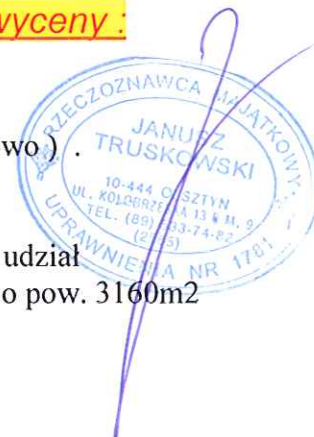
**Stan techniczny i standard lokalu wg. stanu na dzień wyceny :**

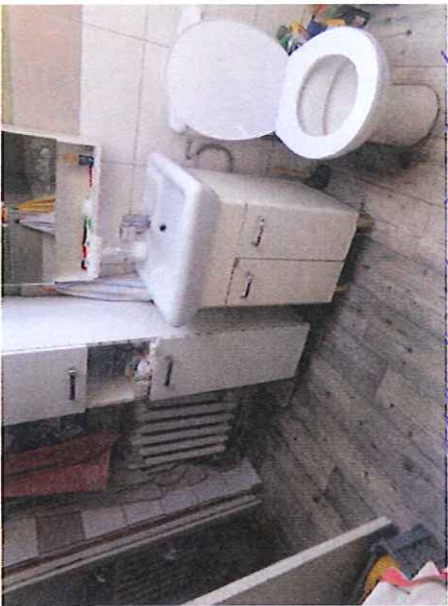
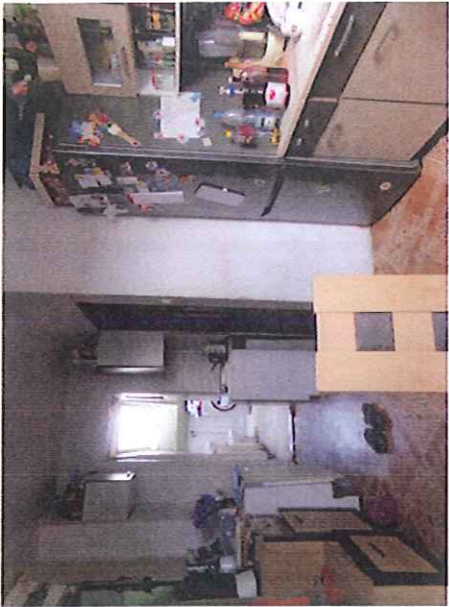
**Stan i standard wykończenia lokalu : niski .**

Zacieki dachu , zawilgocenie budynku , podmokła piwnica ( zalewana okresowo ) .

**Elementy dodatkowe ( przynależne ) :**

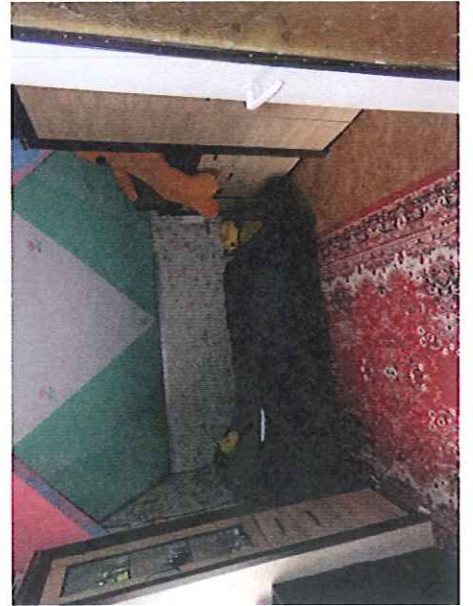
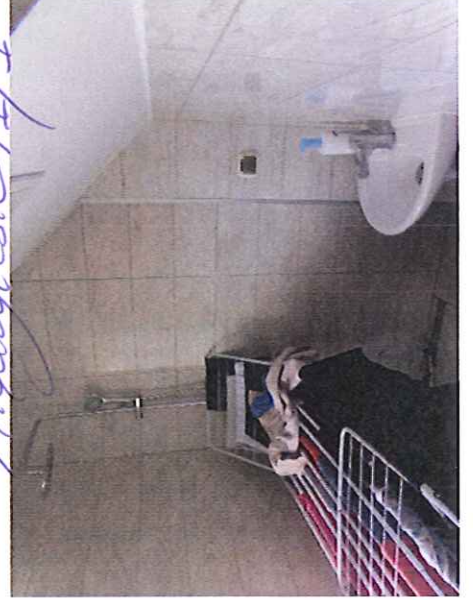
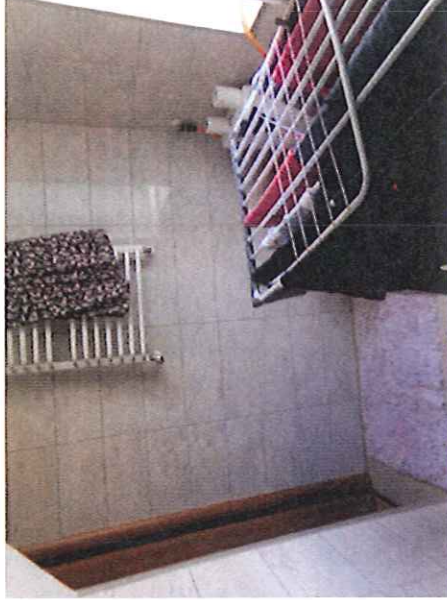
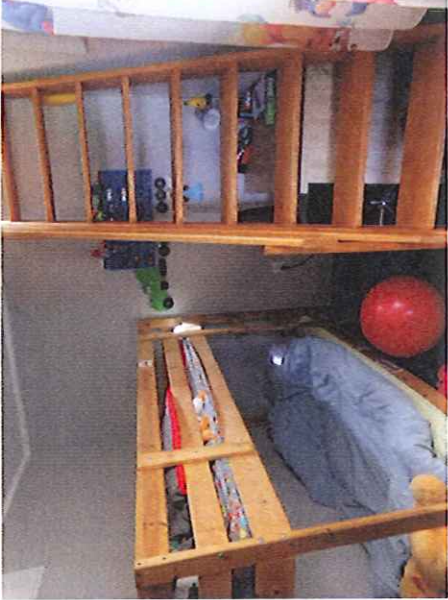
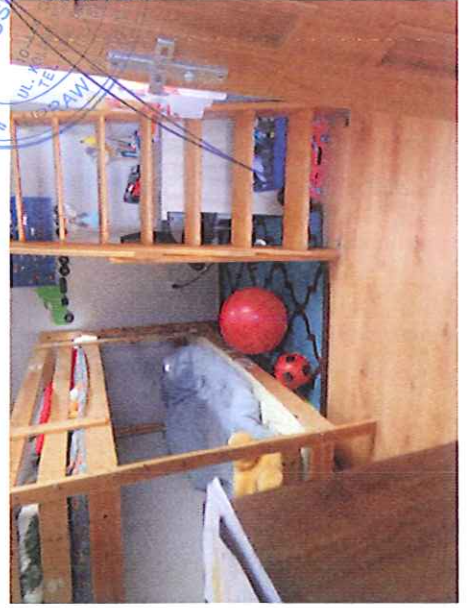
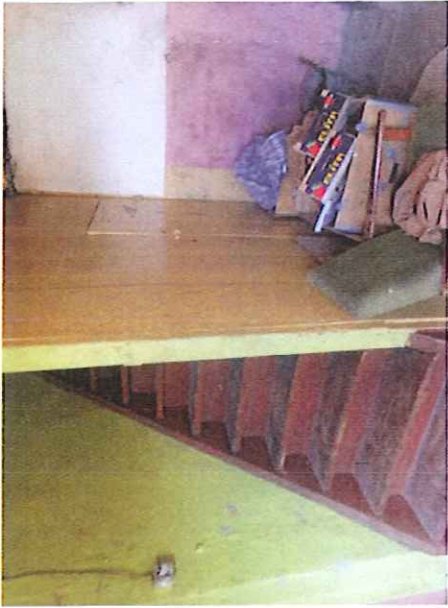
w ramach przynależnego udziału przysługuje dla właścicieli lokalu stosowny udział (736/1000) w budynku gospodarczym murowano – drewnianym oraz działce o pow. 3160m<sup>2</sup>





WITOLD MAJATKOWY  
 PRUSKOWSKI  
 OLSETYN  
 SKA 13 M. 9  
 533-74-85-35  
 WITOLD MAJATKOWY A NR 1781

— Mędzylasa 41/1



WCA JAJATKOWY  
KONRAD TRUSZCZAKOWSKI  
UL. POLSKA 13  
15-003 BIAŁY  
TEL. 74 63 74 63  
NR 17 13 11

- Miodryste 41/1



- Międzylesie 41  
Gm Dobrze Maisto -

