

# Operat Szacunkowy

z ustalenia wartości rynkowej spółdzielczego  
własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego  
położonego w:

**miasto Olsztyn**

**ul. Pana Tadeusza nr 13**

**lokal mieszkalny nr 26**

*powiat olsztyński  
województwo warmińsko-mazurskie*

**KW nr OL10/00134989/7**

*( VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie )*

WARTOŚĆ RYNKOWA SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO  
PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO  
wg stanu na 22-01-2025r. i cen na dzień 22-01-2025 r. :

**283 000 zł.**

*słownie złotych : dwieście osiemdziesiąt trzy tysiące 00/100*

*Wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego  
dla wymuszonej sprzedaży : 219 000 zł.*

Autor opracowania : Janusz Truskowski – rzeczoznawca majątkowy,

uprawnienia MGPIB nr 1781

**BIEGŁY SĄDOWY**  
ds. szacowania nieruchomości  
przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie

*mgr inż. Janusz Truskowski*

- Olsztyn, 22 stycznia 2025 r. –



## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<b>Oznaczenie nieruchomości :</b>	<p>Miasto Olsztyn ul. Pana Tadeusza 13 – lokal mieszkalny nr 26 powiat: olsztyński Województwo: warmińsko – mazurskie</p> <p><b>Nr Księgi Wieczystej:</b> <b>OL10/00134989/7</b></p>
<b>Rodzaj nieruchomości :</b>	<b>Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego</b>
<b>Cel wyceny :</b>	<b>Określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .</b>
<b>Wartość rynkowa sp.własn. prawa do lokalu mieszkalnego :</b>	<p>wg. stanu na 22-01-2025r. i cen na dzień 22-01-2025r. : <b>283 000 zł.</b></p>
<b>Wartość dla wymuszonej sprzedaży :</b>	<b>219 000 zł.</b>
<b>Data określenia wartości :</b>	22-01-2025 r.
<b>Data sporządzenia operatu :</b>	22-01-2025 r.
<b>Autor opracowania : Janusz Truskowski upr. MGPIB nr 1781</b>	<p><b>BIEGŁY SĄDOWY</b> ds. szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie mgr inż. Janusz Truskowski</p> 

## SPIS TREŚCI:

WYCIĄG Z OPERATU str.2

### **I. DANE WYJŚCIOWE**

**A. Podstawy formalne wyceny** str.4

1. Zleceniodawca wyceny
2. Przedmiot wyceny
3. Cel wyceny
4. Daty formalne

**B. Podstawy prawne wyceny** str.5

1. Podstawa prawna

**C. Podstawy merytoryczne** str.5

1. Materiały źródłowe

### **II. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI**

**A. Stan prawny nieruchomości** str.6

**B. Opis techniczno – użytkowy** str.7

### **III. SPOSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

**A. Metoda szacowania** Str. 9

**B. Analiza rynku** Str. 12

**C. Określenie wartości rynkowej sp.wł. prawa do lokalu mieszk.** Str.15

**C.1. Określenie wartości nieruchomości do celów sprzedaży wymuszonej**

**D. Zestawienie wyników** Str.19

**E. Klauzule i ograniczenia** Str.21

### **IV. ZAŁĄCZNIKI**

- Tabela porównawcza
- Wydruk treści KW ( z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW)
- O.C. Rzeczoznawcy Majątkowego





## I. DANE WYJŚCIOWE

### A. PODSTAWY FORMALNE WYCENY

#### 1. Zleceniodawca wyceny:

Kancelaria Radcy Prawnego i Syndyka Marcin Gradowski ,  
Ul. Kopernika 12/3 , 10-511 Olsztyn .  
*Reprezentujący dłużnika p. Wojciecha Czajkowskiego .*

#### 2. Przedmiot wyceny:

Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego ( **lokal mieszkalny nr 26** ) - położonego na terenie **miasta Olsztyna , przy ul. Pana Tadeusza nr 13** , KW nr OL1O/00134989/7 , woj. warmińsko-mazurskie.

#### 3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego , wg. stanu na 22-01-2025r. , wg. cen na dzień 22 stycznia 2025 r. – dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym.

#### 4. Data opracowania operatu: 22 stycznia 2025 r.

- **Data stanu nieruchomości: 22-01-2025 r. (stanu prawnego: 22-01-2025r. )**
- **Poziom cen: 22 stycznia 2025 r.**



## **B. PODSTAWY PRAWNE WYCENY**

### **1. Podstawa prawna wyceny.**

- 1.1. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. z zm. (tekst jednolity : Dz.U.2023 poz. 344 z zm. )**
- 1.2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości ( Dz.U. z 08.09.2023r. , poz.1832 )**
- 1.3. Ustawa z dn. 28.02.2003 r. - Prawo upadłościowe ( tekst jednolity : Dz.U. z 2022r. , poz. 1520 , z zm. ) .**
- 1.4. Ustawa z dnia 16-09-1982 r. – Prawo Spółdzielcze ( tekst jednolity : Dz.U. z 2021 r. poz. 648 , z zm.).**
- 1.5. Ustawa z dn. 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny ( tekst jednolity : Dz.U. z 2022r. , poz. 1360 , z zm. ) .**

## **C. PODSTAWY MERYTORYCZNE**

### **1. Materiały źródłowe**

- 1.1. *Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego m.Olsztyna oraz inne wytyczne planistyczne dla m.Olsztyna .***
- 1.2. *Dane z ewidencji gruntów i budynków m.Olsztyna.***
- 1.3. *Dane dotyczące rynku nieruchomości.***
  - *zbiór notowań cen rynkowych Wykonawcy,*
  - *dane na temat nieruchomości lokalowych - zbywanych na terenie miasta Olsztyna – w 2024 r.*
- 1.4. *Wyniki wywiadu terenowego przeprowadzonego dnia 22-01-2024 r.***
- 1.5. *Materiały udostępnione przez Zleceniodawcę .***
- 1.6. *Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych .***





## II. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

### A. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie osobistego wglądu do księgi wieczystej KW nr OL10/00134989/7 dnia 22.01.2025 r. ( w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW ) – stwierdzono :

<b>Księga Wieczysta Nr OL10/00134989/7</b> <i>Typ KW : spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu</i>	
<b>Dział I</b>	<b>Położenie :</b> województwo warmińsko – mazurskie , gmina Olsztyn M., miejscowość <b>Olsztyn</b> <b>Lokal :</b> <b>Ulica :</b> <b>Pana Tadeusza 13 , nr lokalu 26</b> <b>Przeznaczenie lokalu :</b> lokal mieszkalny <b>Opis lokalu :</b> 4izby , Kondygnacja 1,0 <b>Obszar :</b> 48,2000 M2 I-Sp : Opis Spółdzielni Mieszkaniowej : Spółdzielnia Mieszkaniowa „Pojezierze” z siedzibą w Olsztynie
<b>Dział II</b>	<b>Uprawniony :</b> <b>Wojciech Włodzimierz Czajkowski s. Andrzeja i Marii</b>
<b>Dział III</b>	Ostrzeżenie - egzekucja ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – na rzecz Santander Consumer Bank SA z s. w Wrocławiu i Tomasz Sierszchuła . (*)
<b>Dział IV</b>	Hipoteka umowna 320.000,00zł. ...- na rzecz Tomasz Sierszchuła . (*)

(\*) Oszacowana w niniejszym Operacie wartość rynkowa nieruchomości uwzględnia stan nieruchomości „bez obciążeń” w dziale III i IV .

Stan prawny ujawniono na podstawie treści księgi wieczystej przy założeniu że jest on zgodny ze stanem faktycznym .



## **B. OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI**

### **1. Lokalizacja nieruchomości**

Szacowany lokal mieszkalny - położony jest na terenie miasta Olsztyna na terenie dzielnicy Pojezierze , przy ul. Pana Tadeusza , w pobliżu ulicy Świtezianki i Kołobrzeskiej , **ok. 2 km. od olsztyńskiego Ratusza i Starówki** .

Najbliższe sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna , tereny zieleni ochronnej ( park ) oraz niewielka zabudowa usługowo – handlowa .

Wyposażenie w instalacje : ee, wod.-kan. , gaz , c.o. zdalczynne .

***Lokalizację lokalu w kontekście celu szacowania i pełnionej funkcji należy uznać za korzystną .***

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

Szacowany lokal mieszkalny **położony jest w poziomie parteru** budynku mieszkalnego wielo-rodzinnego , wybudowanego w 1972 r. w konstrukcji przemysłowionej pref. , 5-kondygnacyjnego , podpiwniczonego .

**Powierzchnia użytkowa szacowanego lokalu mieszkalnego: 48,2 m<sup>2</sup>**

Przyjęta na podstawie KW









-m. Okretyn  
ul. Papi Tadeusza 13 m. 26-



### **Układ funkcjonalny lokalu :**

Lokal składa się z : przedpokoju połączonego z pokojem , kuchni , łazienki z WC i 2 pokoi . Walory funkcjonalne : dobre .

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

Ściany – murowane z elem. pref. żelbet. z ociepleniem i pucem ;

Stropy – żelbetowe pref. ;

Schody – żelbetowe z obłożeniem terakotą ;

Stropodach – płaski żelbetowy , kryty papą ;

Stolarka – w szacowanym lokalu okna PCV z żaluzjami , drzwi wewnętrzne drewniane przeszklone , drzwi zewnętrzne antywłamaniowe;

Posadzki – w szacowanym lokalu : w przedpokoju , łazience z WC i kuchni - terakota , w 2 pokojach – parkiet , w 1 pokoju - panele ;

Okładziny wewnętrzne – tynki / malowanie ; w łazience z WC i kuchni – na ścianach glazura ;

Trwałe zabudowy – brak .

**Wyposażenie w instalacje :** *inst. elektr. , wod. – kan. , gaz , ogrzewanie c.o. zdalczynne .*

### **Stan techniczny i standard lokalu / budynku :**

**wg. stanu na dzień wyceny :**

**Stan techniczny budynku : średni .**

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

**Brak armatury i urządzenia kuchni , brak stałych zabudów , lokal do remontu .**

