

# Operat Szacunkowy

z ustalenia wartości rynkowej prawa własności  
nieruchomości lokalowej  
– lokalu mieszkalnego  
położonej w:

**miasto Olsztynek**  
**ulica Warszawska nr 4**  
**lokal mieszkalny nr 4**

powiat olsztyński, województwo warmińsko-mazurskie

**KW nr OL10/00109791/8**

( VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie )

**WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI  
LOKALOWEJ – LOKALU MIESZKALNEGO**

o pow. użytkowej 89,4 m<sup>2</sup>

wg stanu na 14-08-2024 r. i cen na dzień 24-08-2024 r. :

**247 000 zł.**

słownie złotych : dwieście czterdzieści siedem tysięcy 00/100

*Wartość dla wymuszonej sprzedaży : 191 000 zł.*

Autor opracowania : Janusz Truskowski – rzeczoznawca majątkowy,

uprawnienia MGPIB nr 1781

- Olsztyn, 24 sierpnia 2024 r. –



mgr inż. Janusz Truskowski

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Oznaczenie nieruchomości :	<p>Miasto Olsztynek ul. Warszawska 4 – lokal mieszkalny nr 4</p> <p>Powiat : olsztyński Województwo: warmińsko – mazurskie</p> <p><b>Nr Księgi Wieczystej:</b> <b>OL10/00109791/8</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 nieruchomości lokalowej :	wg. stanu na 14-08-2024 r. i cen na dzień 24-08-2024 r. : <b>247 000 zł.</b>
Wartość dla wymuszonej sprzedaży :	<b>191 000 zł.</b>
Data określenia wartości :	24-08-2024 r.
Data sporządzenia Operatu :	24-08-2024 r.
Autor opracowania : Janusz Truskowski upr. MGPIB nr 1781	 <p><b>BIEGŁY ŚĄDOWY</b> ds. szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie</p>

mgr inż. Janusza Truskowski

## 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 prawa własności nieruchomości** **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)

— Protokół z wizji lokalnej

— O.C. Rzeczoznawcy Majątkowego



## I. DANE WYJŚCIOWE

### A. PODSTAWY FORMALNE WYCENY

#### 1. Zleceniodawca wyceny:

Syndyk masy upadłości Doroty Jankowskiej , ul. Warszawska 4/4 , 11-015 Olsztynek .

#### 2. Przedmiot wyceny:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa ( **lokal mieszkalny nr 4** ) - położona na terenie **miasta Olsztynek** , przy **ul. Warszawskiej nr 4** , **KW nr OL10/00109791/8** , powiat olsztyński , wojew. warmińsko-mazurskie.

#### 3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego , wg. stanu na 14-08-2024r. , wg. cen na dzień 24 sierpnia 2024 r. – dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .

#### 4. Data opracowania operatu: 24 sierpnia 2024 r.

- **Data stanu nieruchomości: 14-08-2024 r. (stanu prawnego : 24-08-2024r. )**
- **Poziom cen: 24 sierpnia 2024 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 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. Olsztynek  
wytoczne planistyczne dla m. Olsztynek*
- 1.2. *Dane z ewidencji gruntów i budynków m. Olsztynek*
- 1.3. *Dane dotyczące rynku nieruchomości.*
  - *zbiór notowań cen rynkowych Wykonawcy,*
  - *dane na temat nieruchomości lokalowych - zbywanych na terenie  
miasta Olsztyńka w 2023-2024 r.*
- 1.4. *Wyniki wywiadu terenowego przeprowadzonego dnia 14-08-2024 r.*
- 1.5. *Materiały udostępnione przez Zleceniodawcę .*
- 1.6. *Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych .*



## II. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

### A. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie osobistego wglądu do księgi wieczystej KW nr OL1O/00109791/8 dnia 24.08.2024 r. ( w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW ) – stwierdzono :

<b>Księga Wieczysta Nr OL1O/00109791/8</b> <i>Typ KW : lokal stanowiący odrębną nieruchomość</i>	
Dział I	<b>Położenie :</b> województwo warmińsko – mazurskie , powiat olsztyński , gmina Olsztynek , miejscowość <b>Olsztynek</b> <b>Lokal : ulica Warszawska 4 , nr lokalu 4</b> <b>Przeznaczenie lokalu :</b> lokal mieszkalny <b>Opis lokalu :</b> pokój-1 , kuchnia-1 , przedpokój-1 , WC-1 , pom. przynależne : strych-1 Kondygnacja 2 <b>Obszar :</b> 89,4000 M2 I-Sp : Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej , która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia , które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali : 12/100 (KW nr OL1O/00041812/7)
Dział II	<b>Właściciel :</b> <b>Dorota Jankowska c. Mieczysława i Marianny oraz Zenon Jankowski s. Stanisława i Balbiny - wspólność ustawowa majątkowa małżeńska</b>
Dział III	Roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową ... - na rzecz Gminy Olsztynek . Ostrzeżenie - egzekucja z nieruchomości (PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY z s. w Wrocławiu ) (*)
Dział IV	Hipoteka umowna kaucyjna 58.865,03 zł. .... – na rzecz GETIN BANK SA z s. w Katowicach DOM ODDZIAŁ w Łodzi . Hipoteka umowna zwykła 167.228,09zł. i umowna kaucyjna 117.059,66 zł. ... - na rzecz PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY z s. w Wrocławiu (*)

(\*) UWAGA : Oszacowana w niniejszym Operacie Szacunkowym wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej uwzględnia stan bez obciążeń w dziale III i IV.



**m. Olsztynek ul. Warszawska 4 – lokal mieszkalny nr 4**

## B. OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

### 1. Lokalizacja nieruchomości

Szacowany lokal mieszkalny - położony jest na terenie miasta Olsztynek, w strefie centralnej, przy ulicy Warszawskiej nr 4, ok. 30m. od Ratusza (siedziby Urzędu Miasta i Gminy Olsztynek). Około 900m od dworca kolejowego i 1,2km od jeziora. Przy mieście znajduje się trasa ekspresowa S7 (Warszawa – Gdańsk) i dwupasmowa droga szybkiego ruchu do Olsztyna. Najbliższe otoczenia stanowi zabudowa mieszkaniowa i administracyjno-usługowa.

Działka Nr ew. 40/3 obręb 0004 miasta Olsztynek (ul. Warszawska 4) – posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – działka nr 36/1 wł. Gmina Olsztynek.

Budynek położony w obszarze zabytkowym.

Wyposażenie w instalacje: ee, wod - kan., gaz.

***Lokalizację lokalu w kontekście celu szacowania i pełnionej funkcji na terenie miasta Olsztynek należy uznać za korzystną.***

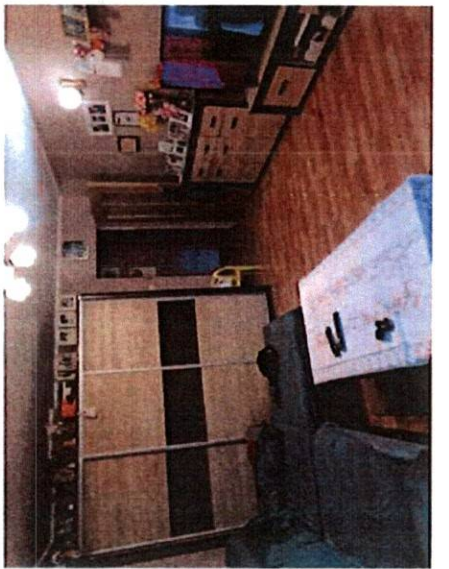
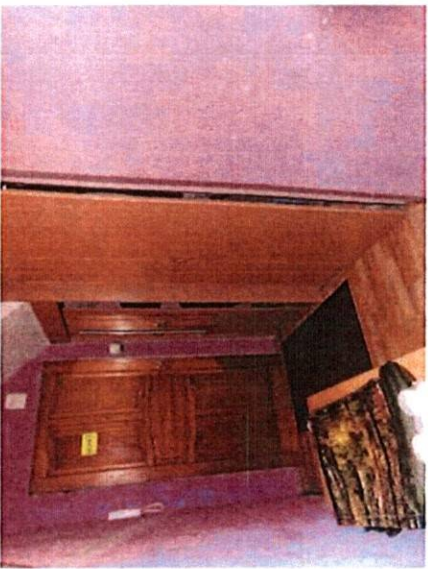
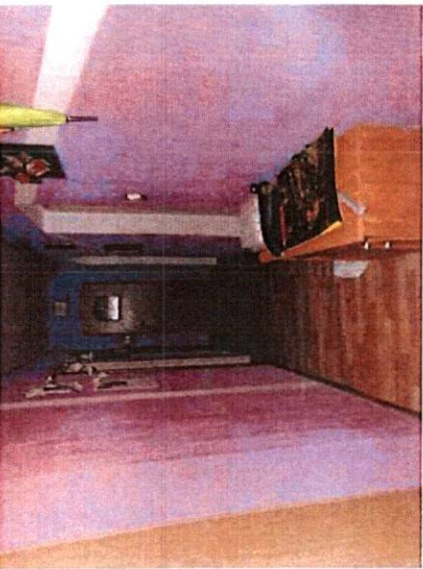
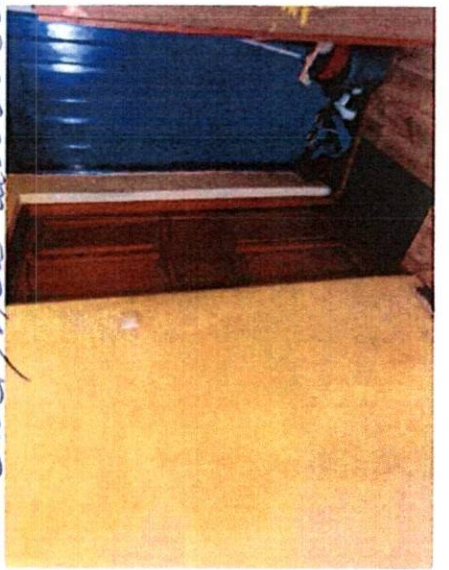
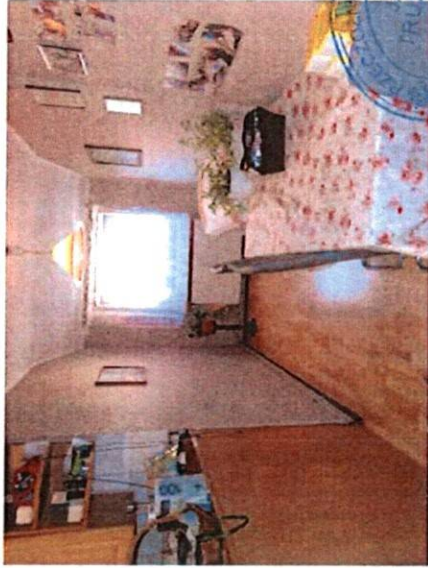
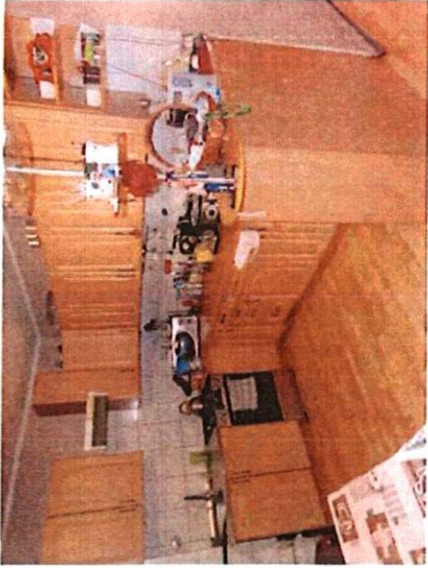
### 2. Opis szacowanego lokalu mieszkalnego (oraz budynku) :

Szacowany lokal mieszkalny położony jest w poziomie poddasza budynku mieszkalnego kilku-rodzinnego z użytkowym parterem (lokale handlowo-usługowe), wybudowanego w konstrukcji tradycyjnej murowanej, 2-kondygnacyjnego z użytkowym parterem.

***Budynek zabytkowy oddany do użytkowania < 1939r.***

***m. Olsztynek ul. Warszawska 4 – lokal mieszkalny nr 4***

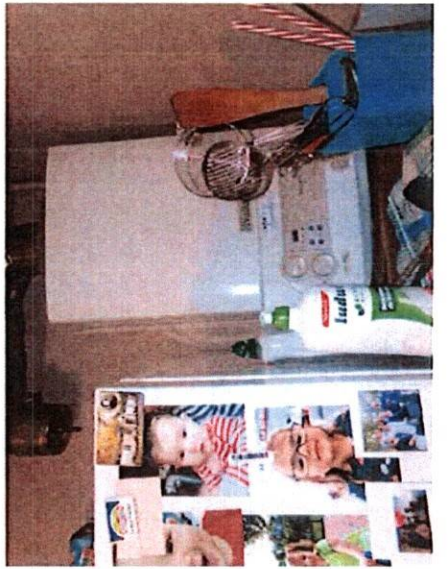
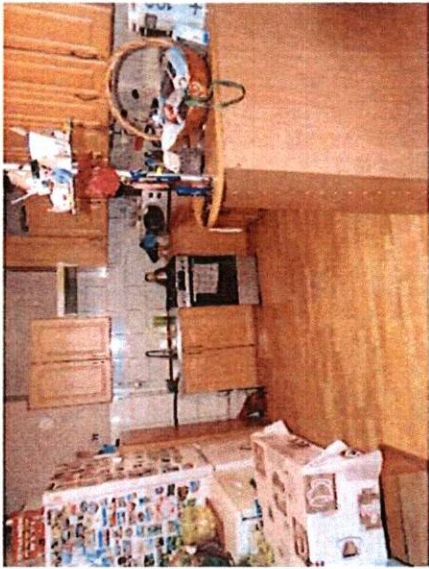
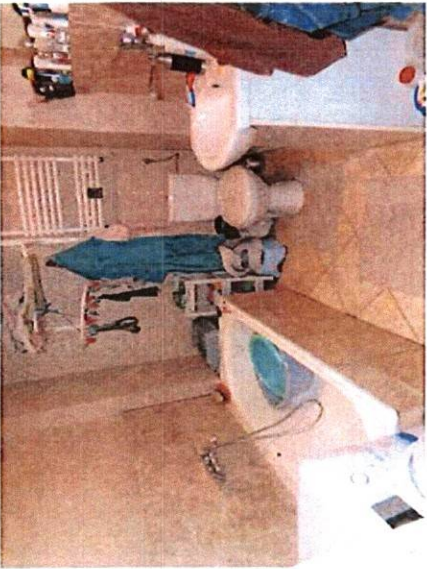
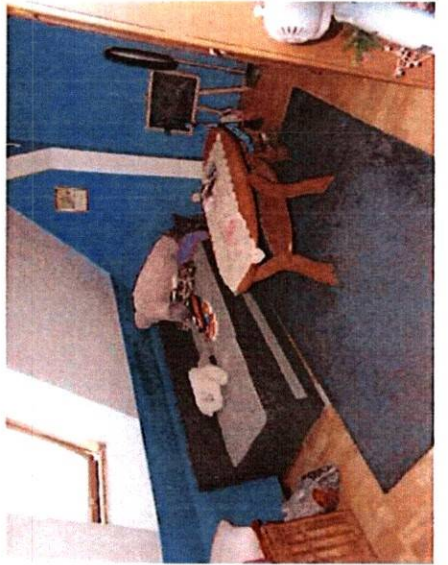
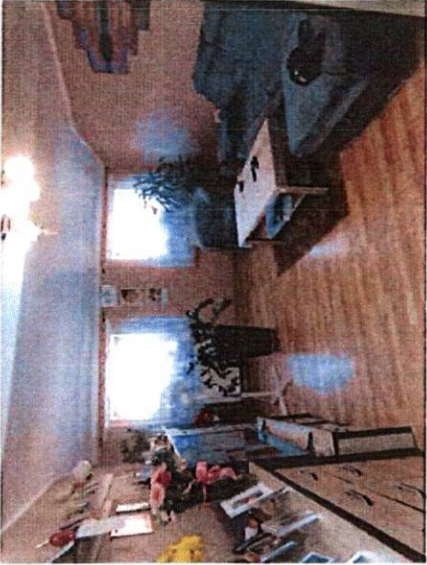
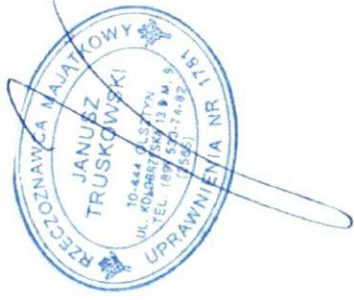
ANUSZ TRUSKOWSKI  
19 444 02 87 00  
UL. KOSZARNA 13 M. 9  
UPRAWNIENY NR 14 561



- m. Olsztyn ul. Wawrzawska 4/4 -



- m. Olsztynek  
ul. Warszawska 4/4 -



**Powierzchnia użytkowa szacowanego lokalu mieszkalnego : 89,4m<sup>2</sup>**

( przyjęta na podstawie KW ).

**Charakterystyka konstrukcyjna budynku, szacowanego lokalu:**

Ściany – zewnętrzne o konstrukcji tradycyjnej murowanej z cegły pełnej , wewnętrzne murowane i w konstrukcji lekkiej ;

Stropy – drewniane i betonowe ;

Dach – 2-spadowy , drewniany , kryty dachówką ceramiczną ;

Schody- drewniane / betonowe ;

Stolarka – w szacowanym lokalu okienna PCV ( połaciowa drewniana ) , drzwi wewnętrzne drewniane , częściowo z przeszkleniami ;

Okładziny wewnętrzne – tynki / malowanie /glazura częściowo na ścianach łazienki ;

Posadzki – panele / w łazience – terakota ;

Zabudowy – zabudowa kuchni z osprzętem .

**Wyposażenie w instalacje (w lokalu) :**

*inst. elektr. , wod. – kan. , gaz, ogrzewanie centralne lokalne ( piec gazowy Vaillant ) .*

Układ funkcjonalny lokalu : 3 pokoje, kuchnia z jadalnią , łazienka z WC i korytarz .

**Stan techniczny i standard wykończenia lokalu**

**( wg. stanu na dzień wyceny ) : niski**

Lokal wykończony ok. 20 lat temu , częściowo adaptowany ze strychu

Wyraźne dość znaczne zużycie , szczególnie funkcjonalnego .

