

# Operat Szacunkowy

z ustalenia wartości rynkowej udziału  $\frac{1}{2}$  w spółdzielczym  
własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego  
położonego w:

**miasto Olsztyn**

**ul. ks. T. Borkowskiego nr 25**

**lokal mieszkalny nr 9**

*powiat olsztyński  
województwo warmińsko-mazurskie*

**KW nr OL10/00181944/4**

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

WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU  $\frac{1}{2}$  W SPÓŁDZIELCZYM  
WŁASNOŚCIOWYM PRAWIE DO LOKALU MIESZKALNEGO  
wg stanu na 21-01-2025r. i cen na dzień 21-01-2025 r. :

**154 300 zł.**

słownie złotych : sto pięćdziesiąt cztery tysiące trzysta 00/100

*Wartość udziału  $\frac{1}{2}$  w sp. własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego  
dla wymuszonej sprzedaży : 119 600 zł.*

*Autor opracowania : Janusz Truskowski – rzeczoznawca majątkowy ds. szacowania nieruchomości  
przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie*

*uprawnienia MGPIB nr 1781*

*mgr inż. Janusz Truskowski*

- Olsztyn, 21 stycznia 2025 r. –



**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**

<b>Oznaczenie nieruchomości :</b>	<p>Miasto Olsztyn Ul. ks. T. Borkowskiego 25 – lokal mieszkalny nr 9 powiat: olsztyński Województwo: warmińsko – mazurskie</p> <p><b>Nr Księgi Wieczystej:</b> <b>OL10/00181944/4</b></p>
<b>Rodzaj nieruchomości :</b>	<b>Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego</b>
<b>Cel wyceny :</b>	<b>Określenie wartości rynkowej udziału ½ w spółdzielczym wł. prawie do lokalu mieszkalnego dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .</b>
<b>Wartość rynkowa udziału ½ w sp.własn. prawie do lokalu mieszkalnego :</b>	<p>wg. stanu na 21-01-2025r. i cen na dzień 21-01-2025r. : <b>154 300 zł.</b></p>
<b>Wartość udz. 1/2 dla wymuszonej sprzedaży :</b>	<b>119 600 zł.</b>
<b>Data określenia wartości :</b>	21-01-2025 r.
<b>Data sporządzenia operatu :</b>	21-01-2025 r.
<b>Autor opracowania : Janusz Truskowski upr. MGPIB nr 1781</b>	<p><b>BIEGŁY SĄDOWY</b> ds. szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie</p> <p><b>mgr inż. Janusz Truskowski</b></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 )
- Akt Notarialny – Umowa majątkowa małżeńska z dn. 17.08.2022r.
- O.C. Rzecznawcy 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 Najmowicz .

#### 2. Przedmiot wyceny:

Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego ( **lokal mieszkalny nr 9** ) - położonego na terenie **miasta Olsztyna , przy ul. ks. T.Borkowskiego nr 25 , KW nr OL10/00181944/4 , woj. warmińsko-mazurskie.**

#### 3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału  $\frac{1}{2}$  w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego , wg. stanu na 21-01-2025r. , wg. cen na dzień 21 stycznia 2025 r. – dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym.

#### 4. Data opracowania operatu: 21 stycznia 2025 r.

- **Data stanu nieruchomości: 21-01-2025 r. (stanu prawnego 12-01-2025r. )**
- **Poziom cen: 21 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 21-01-2024 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 OL10/0018944/4 dnia 12.01.2025 r. ( w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW ) – stwierdzono :

<b>Księga Wieczysta Nr OL10/00181944/4</b> <i>Typ KW : spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu</i>	
Dział I	<b>Położenie :</b> województwo warmińsko – mazurskie , gmina Olsztyn M., miejscowość <b>Olsztyn M.</b> <b>Lokal :</b> <b>Ulica :</b> ks. T. Borkowskiego 25 , nr lokalu 9 <b>Przeznaczenie lokalu :</b> lokal mieszkalny <b>Opis lokalu :</b> 4izby . Kondygnacja 5 <b>Opis pomieszczeń przynależnych :</b> piwnica-1 <b>Obszar :</b> 48,2000 M2 <b>I-Sp :</b> Opis Spółdzielni Mieszkaniowej : Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w Olsztynie
Dział II	<b>2.5. Uprawniony : wspólność ustawowa majątkowa małżeńska :</b> <b>Wojciech Naumowicz s. Pawła i Reginy oraz Ewa Alicja Naumowicz c. Janusza i Żanety (**)</b>
Dział III	Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – na rzecz Mateusza Rutkowskiego i Jarosława Tomasza Sznajderowskiego . (*)
Dział IV	Hipoteka umowna 368.620,00zł. ...- na rzecz Alior Bank SA z s. w Warszawie. (*)

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

(\*\*) – Na mocy Aktu Notarialnego z dnia 17.08.2022r. – Umowa majątkowa małżeńska – p. Wojciech i Ewa małżonkowie Naumowicz oświadczyli o ustanowieniu rozdzielności majątkowej .

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

KW budynkowa : OL10/00105323/9 ( ty KW – nieruchomość gruntowa ) – działka nr 3/33 i 3/34 , obręb 67 miasta Olsztyna , ul. ks. Tadeusza Borkowskiego 1,5,7,9,11,13,15,17,19,21, 23, 25, 27,29,31,33,35,37,39,41 , Barczewskiego 20,22,24,26,28 .



## B. OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

### 1. Lokalizacja nieruchomości

Szacowany lokal mieszkalny - położony jest na terenie miasta Olsztyna na Os. Podgrodzie , przy ul. Borkowskiego ( dawniej Gotowca ) , w pobliżu ulicy Korczaka , w odległości ok. 800 m. od olsztyńskiej Starówki .

Najbliższe sąsiedztwo nieruchomości to „ typowa sypialnia „ miasta Olsztyna .

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

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

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

Szacowany lokal mieszkalny **położony jest w poziomie IV piętra** budynku mieszkalnego wielo-rodzinnego , wybudowanego w 1976 r. w konstrukcji uprzemysłowionej po termo-modernizacji , 5-kondygnacyjnego , całkowicie podpiwniczonego .

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

Przyjęta na podstawie KW





— m. Ciepły al. ks. J. Berkańskiego 25/11.9 —





- m. Olstyn

ul. ks. T. Bobkowskiego 25/9



### **Układ funkcjonalny lokalu :**

Lokal składa się z : przedpokoju , kuchni , 3pokoi oraz łazienki z WC .

Walory funkcjonalne : dobre .

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

Ściany – z elem. pref. żelbet. ( zewnętrzne z ociepleniem styropianem i pucem elew. ) ;

Stropy – żelbetowe ;

Schody – żelbetowe z lastryko ;

Stropodach – żelbetowy , kryty papą ;

Stołarka – okna PCV , drzwi drewniane przeszklone , drzwi zewnętrzne antywłamaniowe ;

Posadzki – w szacowanym lokalu : w pokojach - panele , w pozostałych pomieszczeniach - terakota ;

Okładziny wewnętrzne – tynki / malowanie / w łazience z WC i w strefie roboczej kuchni – glazura / w przedpokoju częściowo ozdobna tapeta ;

Stałe zabudowy – brak .

### **Wyposażenie w instalacje :**

inst. elektr. , wod. – kan. , gaz , c.o. zdalczynie .

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

wg. stanu na dzień wyceny :

Stan techniczny budynku : średni .

Stan i standard wykończenia lokalu : dość dobry .

Lokal po remoncie 5 lat temu .

