

# Operat Szacunkowy

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

**obręb Bartąg – wieś Bartąg**

**ulica Tęczowy Las 4**

**lokal mieszkalny nr 8**

wraz z prawem do wyłącznego korzystania z zewnętrznych miejsc postojowych  
nr B4.09 i nr B4.10

gmina Stawiguda , powiat olsztyński , województwo warmińsko-mazurskie

**KW nr OL10/00156092/2**

+ udział 57/5700 w KW nr OL10/00150932/1

+ udział 27/18700 w KW nr OL10/00131173/3

( VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie )

**WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI  
LOKALOWEJ – LOKALU MIESZKALNEGO o p.u. 50,37m<sup>2</sup>  
wraz z przynależnymi udziałami w 2 nieruchomościach gruntowych  
wg stanu na 21-09-2024 r. i cen na dzień 21-09-2024 r. :**

**493 000 zł.**

słownie złotych : czterysta dziewięćdziesiąt trzy tysiące 00/100

**Wartość dla wymuszonej sprzedaży : 382 000 zł.**

**Autor opracowania : Janusz Truskowski – rzeczoznawca majątkowy ,**

uprawnienia MGPIB nr 1781

- Olsztyn, 21 września 2024 r. –



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

mgr inż. Janusz Truskowski

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Oznaczenie nieruchomości :	<p style="text-align: center;"><b>Obręb Bartąg</b> <b>ul. Tęczowy Las 4 – lokal mieszkalny nr 8</b> gmina Stawiguda , powiat olsztyński , województwo: warmińsko – mazurskie</p> <p style="text-align: center;"><b>Nr Księgi Wieczystej:</b> <b>OL10/00156092/2</b> + udziały w KW nr OL10/00150932/1 i KW nr OL10/00131173/3</p>
Rodzaj nieruchomości :	<b>Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny</b>
Cel wyceny :	<b>Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .</b>
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej :	<p style="text-align: center;"><b>wg. stanu na 21-09-2024 r.</b> <b>i cen na dzień 21-09-2024 r. :</b> <b>493 000 zł.</b></p>
Wartość dla wymuszonej sprzedaży :	<b>382 000 zł.</b>
Data określenia wartości :	21-09-2024 r.
Data sporządzenia operatu :	21-09-2024 r.
Autor opracowania : Janusz Truskowski upr. MGPIB nr 1781	<p style="text-align: center;"> <b>mgr inż. Janusz Truskowski</b></p>

## 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 gm. Stawiguda oraz inne wytyczne planistyczne dla gm. Stawiguda .*
- 1.2. *Dane z ewidencji gruntów i budynków gm. Stawiguda .*
- 1.3. *Dane dotyczące rynku nieruchomości.*
  - *zbiór notowań cen rynkowych Wykonawcy,*
  - *dane na temat nieruchomości lokalowych - zbywanych na terenie bliskich okolic m. Olsztyna ( obręby Jaroty i Bartąg ) – w 2024 r.*
- 1.4. *Wyniki wywiadu terenowego przeprowadzonego dnia 21-09-2024 r.*
- 1.5. *Materiały udostępnione przez Zleceniodawcę .*
- 1.6. *Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych .*



## I. DANE WYJŚCIOWE

### A. PODSTAWY FORMALNE WYCENY

#### 1. Zleceniodawca wyceny:

Syndyk masy upadłości Macieja Niechcay ,  
ul. Mazurska 6/1 , 10-518 Olsztyn .

#### 2. Przedmiot wyceny:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa ( **lokal mieszkalny nr 8** ) - położona na terenie **obrębu Bartąg – wsi Bartąg , przy ul. Tęczowy Las nr 4 , KW nr OL10/00156092/2** ( wraz z udziałem 57/5700 w KW nr OL10/00150932/1 i udziałem 27/18700 w KW nr OL10/00131173/3 ) , gmina Stawiguda , powiat olsztyński , woj. warmińsko-mazurskie.

#### 3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego wraz z udziałami w nieruchomościach gruntowych , wg. stanu na 21-09-2024r. , wg. cen na dzień 21 września 2024 r. – dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .

#### 4. Data opracowania operatu: 21 września 2024 r.

- **Data stanu nieruchomości: 21-09-2024 r. (stanu prawnego : 21-09-2024r.)**
- **Poziom cen: 21 września 2024 r.**



## II. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

### A. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie osobistego wglądu do księgi wieczystej KW nr OL10/00156092/2 dnia 21.09.2024 r. ( w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW ) – stwierdzono :

<b>Księga Wieczysta Nr OL10/ 00156092/2</b> Typ KW : lokal stanowiący odrębną nieruchomość	
Dział I	Położenie: woj. warmińsko-mazurskie , powiat olsztyński , gmina Stawiguda miejscowość : Bartąg
	Lokal : ulica Tęczowy Las 4 – lokal nr 8 , położony na 2,0 kondygnacji , składający się z pokoju z aneksem i korytarzem , pokoju , łazienki , garderoby i kom. lok. nr H/1/0/K7 , pow. 2,52M2
	Przeznaczenie lokalu : Lokal mieszkalny
	Obszar: 52,8900 M2
	Oznaczenie prawa: z własnością tego lokalu związany jest udział 5289/474121 w nieruchomości wspólnej , którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia , które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali , objętych Kw Nr OL10/00151183/2 .
Dział II	<b>Właściciel : Maciej Niechcaj</b> Pesel 74070602231
Dział III	Prawa , roszczenia i ograniczenia – brak wpisu
Dział IV	Hipoteka umowna 425.709,24 zł. – .... na rzecz Getin Noble Bank SA z s. w Warszawie (*)

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

#### Z szacowanym lokalem związane są udziały w :

- 1) KW nr OL10/00150932/1 (dz.335/80=4932m2) – udział 57/5700 (Lp93)  
Droga dojazdowa
- 2) KW nr OL10/00131173/3 (dz.335/51=3769m2) – udział 27/18700 (Lp275)  
Droga dojazdowa

Wg. wpisu nr 30 w dziale III : p.Maciejowi Niechcaj przysługuje prawo do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych nr B4.09 i B4.10 .



**Bartąg ul. Tęczowy Las 4 – lokal mieszkalny nr 8**

## B. OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

### 1. Lokalizacja nieruchomości

Szacowany lokal mieszkalny - położony jest na terenie gminy Stawiguda, w obrębie Bartąg na działce bezpośrednio sąsiadującej z granicami miasta Olsztyna. Można stwierdzić iż jest to w chwili obecnej strefa peryferyjna Olsztyna mimo iż znajduje się poza granicami administracyjnymi miasta.

Lokal znajduje się na nowym Osiedlu "Tęczowy Las" w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych dzielnicy Jaroty , bezpośrednio przy trasie asfaltowej na kierunek Butryny.

Wyposażenie w instalacje : ee, wod-kan. , c.o. zdalczynne z sieci miejskiej .

***Lokalizację lokalu w kontekście celu szacowania i pełnionej funkcji - przy granicy miasta Olsztyna należy uznać za korzystną.***

Szacowany teren ( w którym znajduje się szacowany lokal ) posiada dostęp do drogi publicznej poprzez udziały w KW nr OL10/00150932/1 i OL10/00131173/3 – stanowiących drogi wewnętrzne .

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

Szacowany lokal mieszkalny położony jest w poziomie I piętra budynku mieszkalnego wielo-rodzinnego z częściowo użytkowym parterem , wybudowanego w konstrukcji tradycyjnej murowanej z ociepleniem styropianem i pucem elewacyjnym , 5-kondygnacyjnego , całkowicie podpiwniczonego .

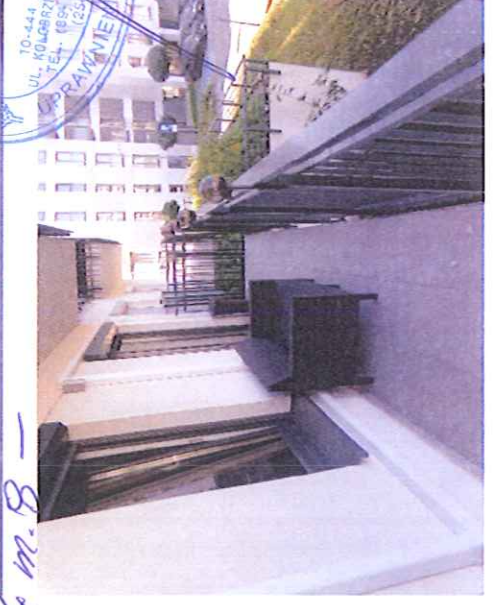
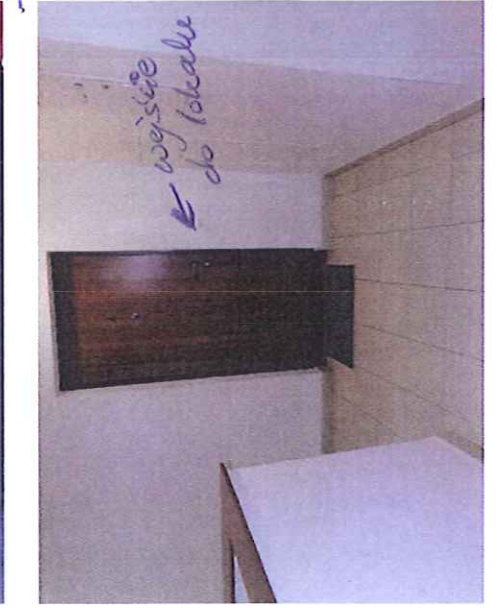
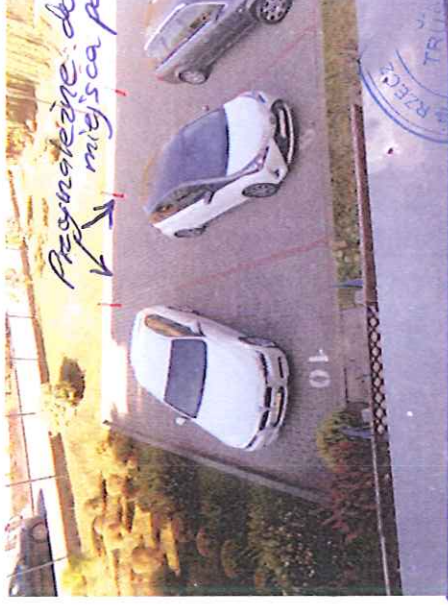
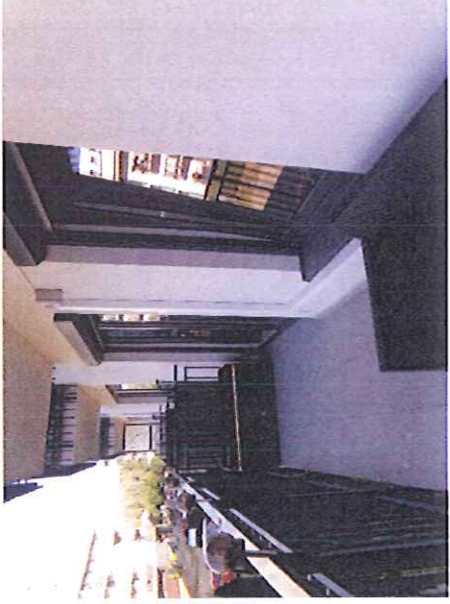
**Budynek oddany do użytkowania w 2012 roku o korzystnym standardzie techniczno-użytkowym .**

**Powierzchnia użytkowa szacowanego lokalu mieszkalnego : 50,37 m<sup>2</sup>**

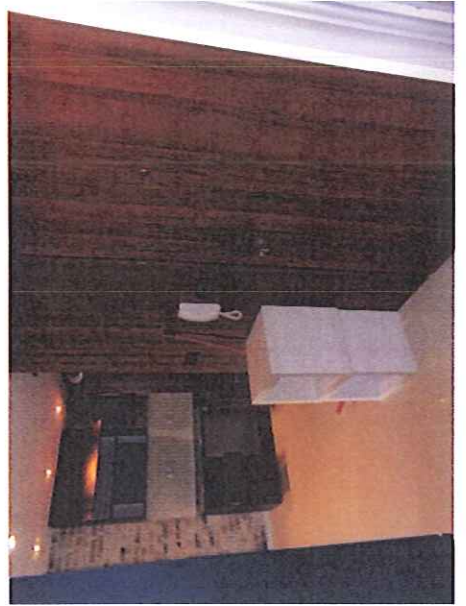
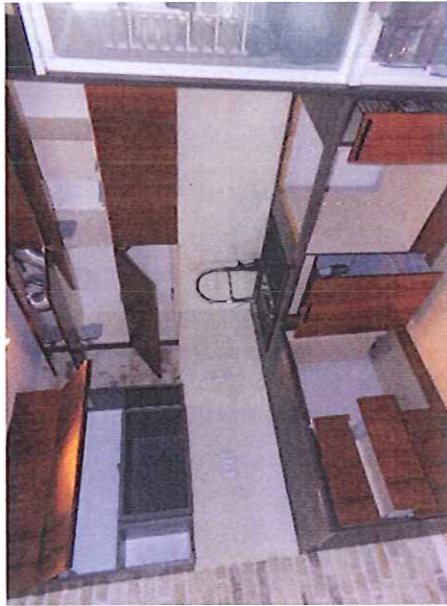
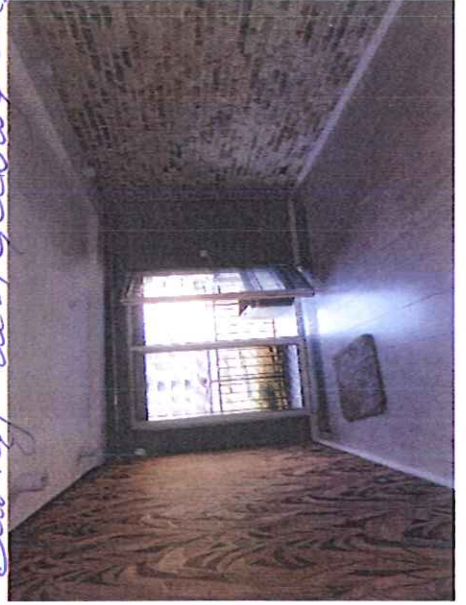
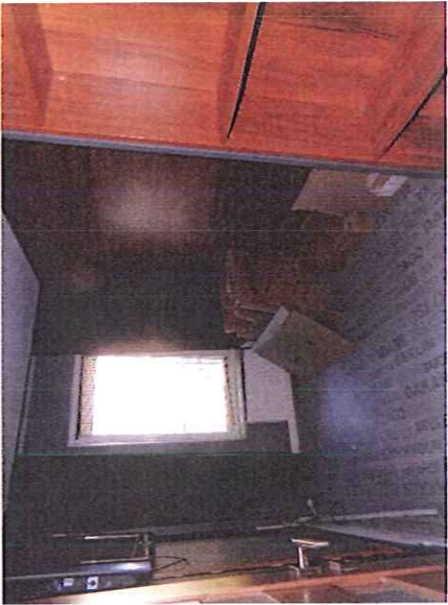
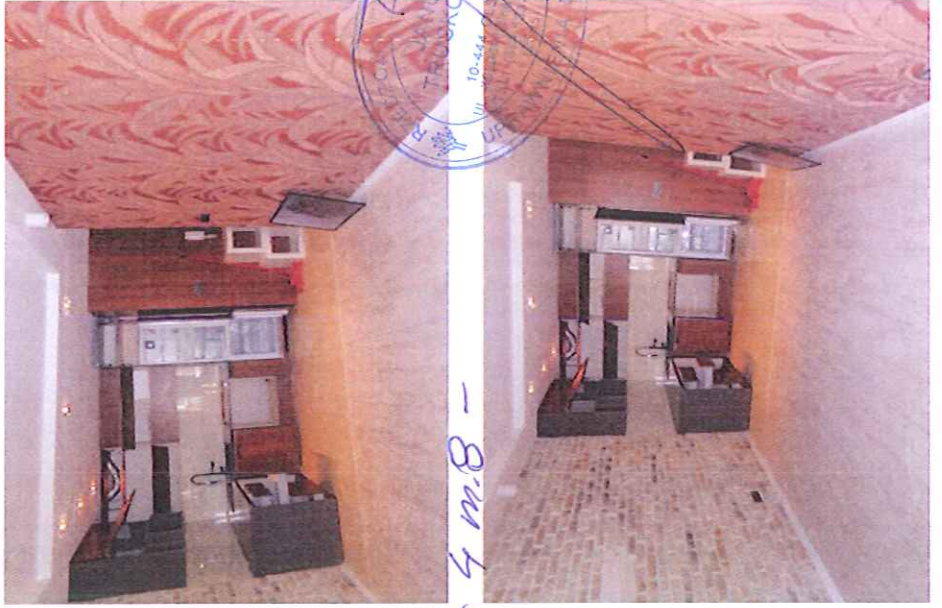
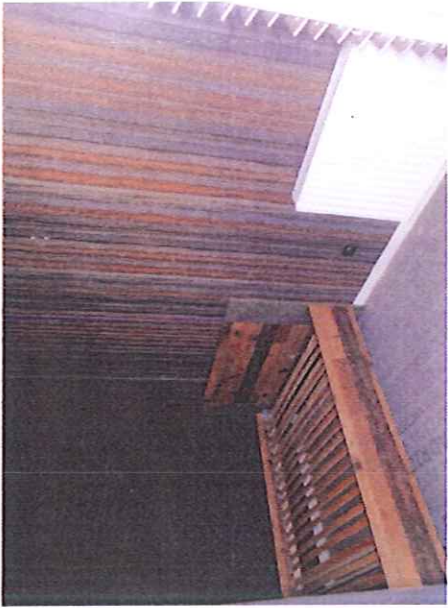
+ komórka lokatorska 2,52 m<sup>2</sup>

( pow. przyjęta na mocy zapisów w KW )





- Bartyś ul. Teczowy las 4 m. 8 -



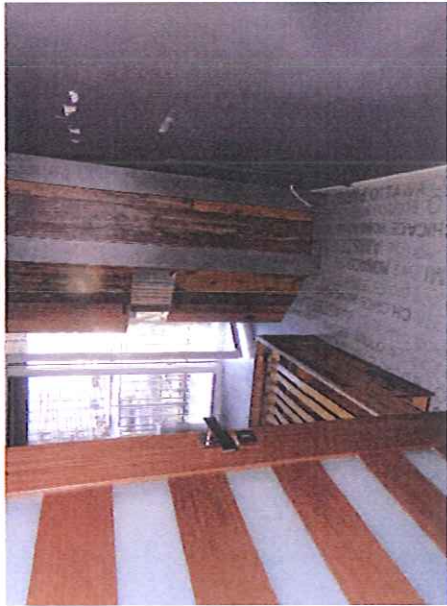
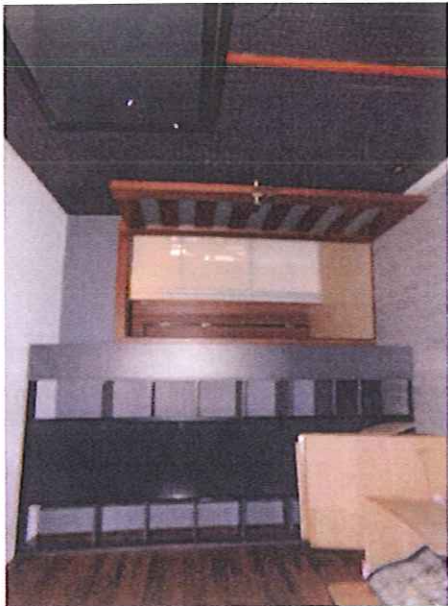
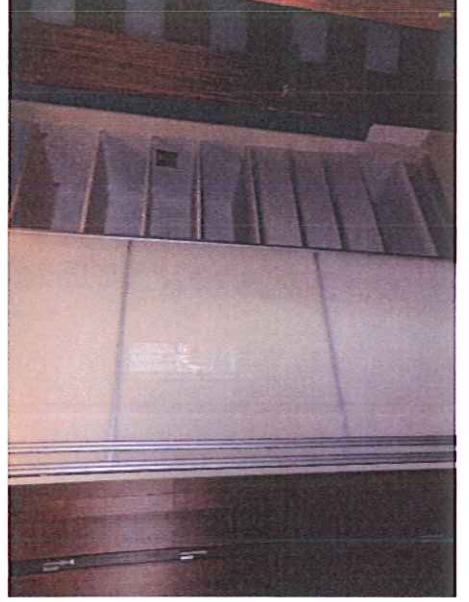
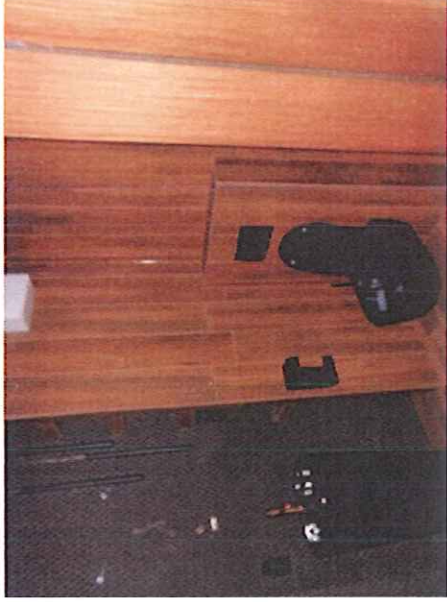
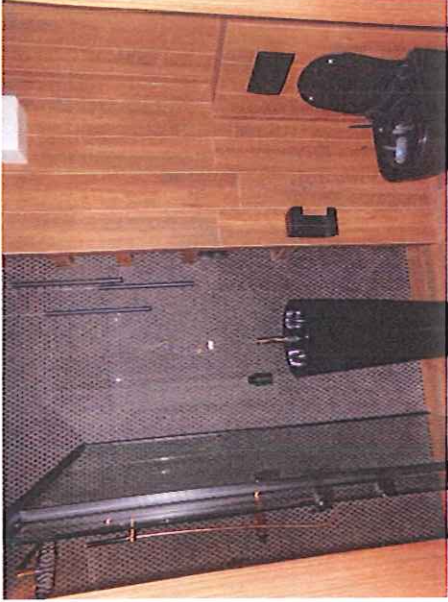
ST. JANTKOWY  
P. K. JANTKOWY  
USZ  
T. JANTKOWSKI  
W. 10-444  
13 M. 9  
74-60  
1871

-Bartag ul. Teczowy Las 4 m.8 -



- Beauftrag

ul. Teczowy Las 4 m.8 -



## Charakterystyka konstrukcyjna budynku , szacowanego lokalu :

Ściany – szkielet żelbetowy , wypełnienie murowane , z ociepleniem styropianem i pucem elewacyjnym ;

Stropy – żelbetowe ;

Schody – żelbetowe z obłożeniem terakotą ;

Obróbki blacharskie – z blachy ocynkowanej ;

Stropodach – żelbetowy ;

Stolarka w szacowanym lokalu – okienna PCV o podwyższonej izolacyjności termicznej , drzwi zewnętrzne antywłamaniowe , drzwi wewnętrzne drewniane z przeszkleniami ;

Okładziny wewnętrzne w szacowanym lokalu – tynki / tapety ozdobne / malowanie / sufity podwieszane z oświetleniem ozdobnym / w łazience - na ścianie glazura / w aneksie kuchennym – specjalna płyta szklana / w salonie częściowo ozdobna cegielka / drewniane elementy ozdobne ;

Stale zabudowy w szacowanym lokalu – stała zabudowa kuchni z osprzętem , wbudowana szafa z drzwiami przesuwными w przedpokoju , zabudowy łazienkowe , stała zabudowa drewniana .

Posadzki w szacowanym lokalu – w przedpokoju , łazience i aneksie kuchennym – terakota , w pokojach – panele .

## Wyposażenie w instalacje :

*inst.elekt. , wod. – kan. , ogrzewanie c.o. zdalczynne (z MPEC) , domofon , RTV , telef.*

## Układ funkcjonalny lokalu :

*Lokal składa się z: pokoju dziennego z aneksem kuchennym , 2pokoi , łazienki z WC i przedpokoju. **Walory funkcjonalne : korzystne .***

## **Stan techniczny i standard (szacowanego lokalu i budynku) :**

**Stan techniczny : bardzo dobry .**

**Standard wykończenia : dość dobry .**

W kuchni niepełne wyposażenie ( tylko umywalka , lodówka ) .

**Elementy dodatkowe : dość dobre ( 2 zewnętrzne miejsca postojowe , duży balkon ok.10m2 ) .**



