

Operat Szacunkowy

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

miasto Olsztyn

ulica Jeziółowicza nr 13

lokal mieszkalny nr 19

województwo warmińsko-mazurskie

KW nr OL10/00123735/2

(VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie)

**WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU $\frac{1}{2}$ W PRAWIE WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ – LOKALU MIESZKALNEGO**

o pow. użytkowej 60,4m²

wg stanu na 02-09-2024 r. i cen na dzień 03-09-2024 r. :

178 000 zł.

słownie złotych : sto siedemdziesiąt osiem tysięcy 00/100

Wartość dla wymuszonej sprzedaży udz. 1/2 w lokalu : 138 000 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, 3 września 2024 r. –



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Oznaczenie nieruchomości :	<p>Miasto Olsztyn ul. Jeziolowicza 13 – lokal mieszkalny nr 19</p> <p>Województwo: warmińsko – mazurskie</p> <p>Nr Księgi Wieczystej: OL10/00123735/2</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 udz.1/2 w prawie własności nieruchomości lokalowej :	wg. stanu na 02-09-2024 r. i cen na dzień 03-09-2024 r. : 178 000 zł.
Wartość udz.1/2 w lokalu dla wymuszonej sprzedaży :	138 000 zł.
Data określenia wartości :	03-07-2024 r.
Data sporządzenia operatu :	03-07-2024 r.
Autor opracowania : Janusz Truskowski upr. MGPIB nr 1781	<p>BIEGŁY SĄDOWY ds. szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie</p> <p>mgr inż. Janusz Truskowski</p> 

m. Olsztyn ul. Jeziolowicza 13 – lokal mieszkalny nr 19

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)

— 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.

2. Przedmiot wyceny:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa (**lokal mieszkalny nr 19**) - położona na terenie **miasta Olsztyna, przy ul. Jeziolowicza nr 13**, **KW nr OL10/00123735/2**, woj. warmińsko-mazurskie.

3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału ½ w prawie własności nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego, wg. stanu na 02-07-2024r., wg. cen na dzień 3 września 2024 r. – dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym.

4. Data opracowania operatu: 3 września 2024 r.

- **Data stanu nieruchomości: 02-09-2024 r. (stanu prawnego : 03-09-2024r.)**
- **Poziom cen: 3 września 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. 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 02-09-2024 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 OL10/00123735/2 dnia 03.09.2024 r. (w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW) – stwierdzono :

Księga Wieczysta Nr OL10/00123735/2 Typ KW : lokal stanowiący odrębną nieruchomość	
Dział I	Położenie : województwo warmińsko – mazurskie , gmina Olsztyn M. , miejscowość Olsztyn Lokal : ulica Jeziolowicza 13 , nr lokalu : 19 Przeznaczenie lokalu : lokal mieszkalny Opis lokalu : 3pokoje , kuchnia , łazienka , WC , przedpokój Kondygnacja : 2,0 Obszar : 60,4000 M2 I-Sp : Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej , która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia , które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali : 251/10.000 (KW nr OL10/00102159/7)
Dział II	Właściciel : Cezary Józef Pater i Joanna Agnieszka Pater – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
Dział III	Brak wpisów
Dział IV	Hipoteka umowna 410.000,00 zł. – na rzecz Banku PKO SA I Oddział w Olsztynie . (*)

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

BIEGŁY SĄDOWY
ds. szacowania nieruchomości
Sądzie Okręgowym w Olsztynie
mgr inż. Janusz Truskowski



B. OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

1. Lokalizacja nieruchomości

Budynek, w którym znajduje się szacowany lokal mieszkalny położony jest na terenie Os. Pieczewo (sypialni miasta Olsztyna) w Olsztynie przy ul. Jeziółowicza , w pobliżu ulicy Sobocińskiego Krasickiego . Najbliższe sąsiedztwo stanowią budynki mieszkalne wielorodzinne oraz niewielka zabudowa handlowo – usługowa towarzysząca .

Działka nr 102/4 – obręb 127 miasta Olsztyna - do obsługi budynku (w którym znajduje się szacowany lokal) posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej (dz.1/25 , obręb 127) . Działka nr 102/4 nie jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Wyposażenie w instalacje : *elektryczna , wodociągowa , kanalizacyjna , gazowa , ogrzewanie c.o. zdalczynie .*

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

2. Opis szacowanego lokalu mieszkalnego (oraz budynku)

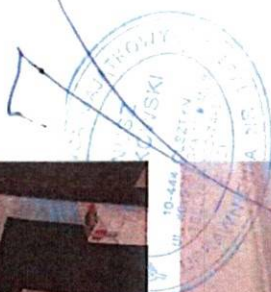
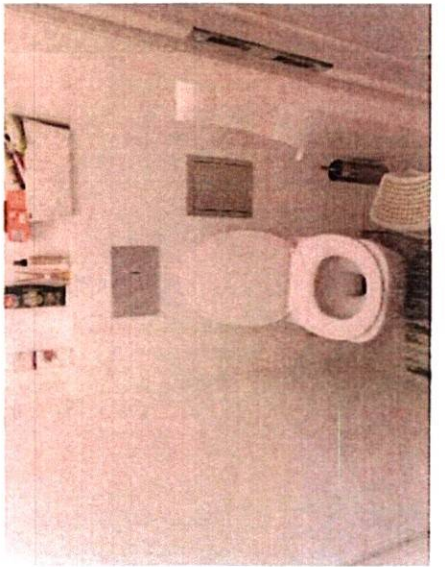
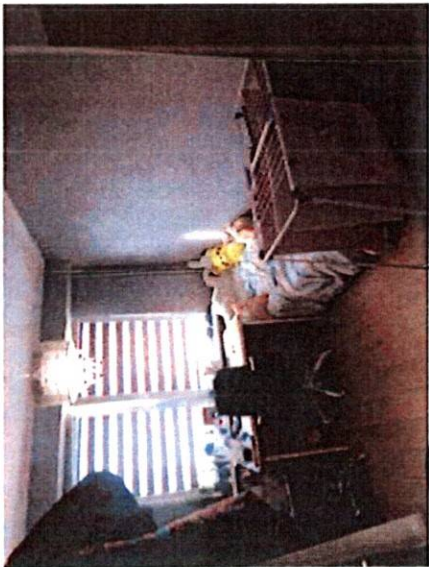
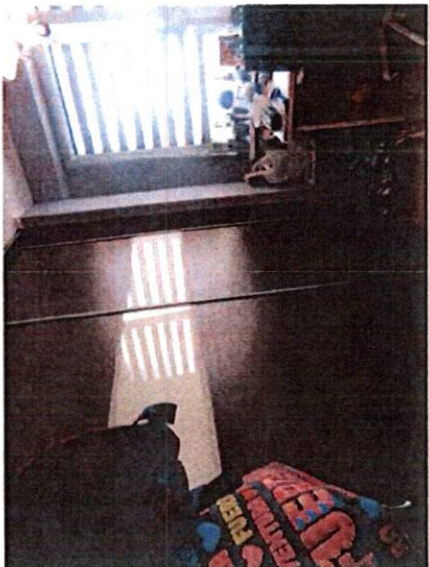
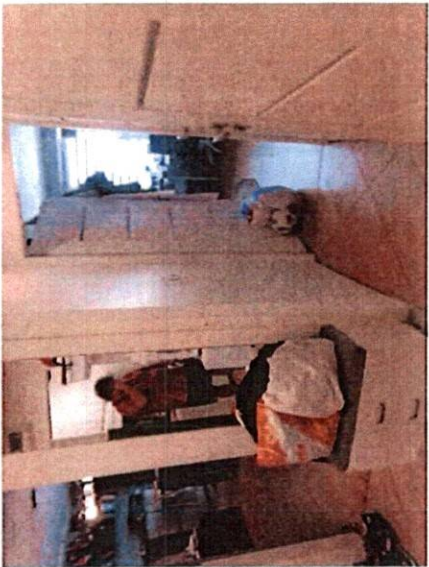
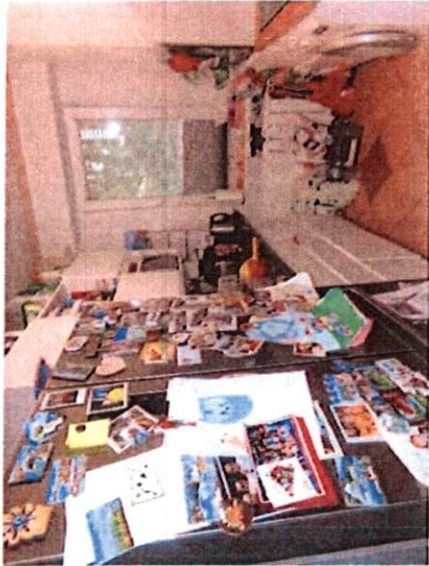
Szacowany lokal mieszkalny położony jest w poziomie I piętra budynku mieszkalnego wielo-rodzinnego o konstrukcji przemysłowanej pref. , 5-kondygnacyjnego , całkowicie podpiwniczonego , oddanego do użytkowania ok. 1986 roku / po termo-modernizacji .

Powierzchnia użytkowa szacowanego lokalu mieszkalnego : 60,40 m²

Na podstawie KW

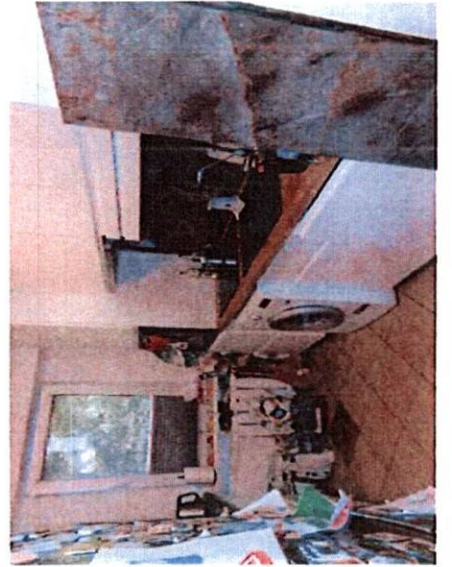
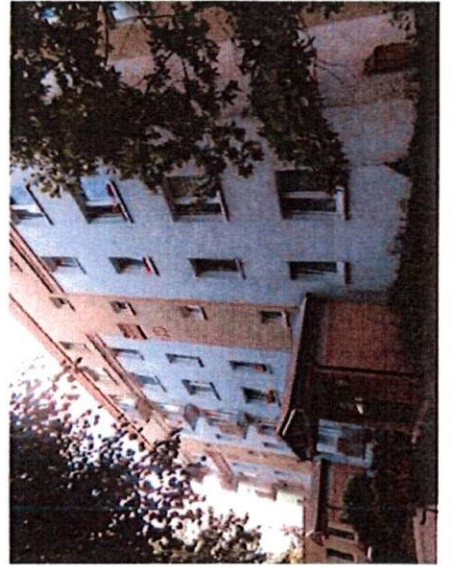
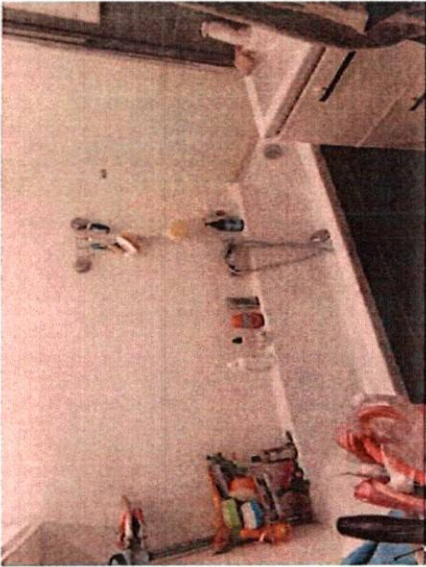
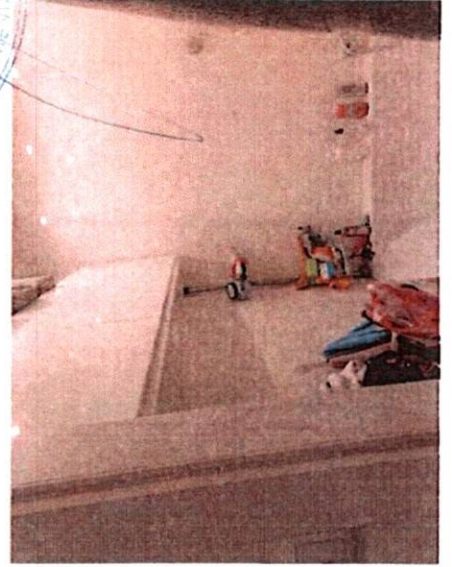


m. Olsztyn ul. Jeziółowicza 13 – lokal mieszkalny nr 19



- m. Obetyn ul. Perzostowicza 13/19 -

- m. Obrotyn
ul. Jędrzejowicza 13/19 -



Charakterystyka konstrukcyjna budynku i lokalu :

Ściany – pref. żelbet. z ociepleniem styropianem i pucem ;

Stropy – prefabrykowane , żelbetowe ;

Schody – żelbetowe z obłożeniem terakotą ;

Stropodach – płaski żelbetowy , kryty papą ;

Stolarka – w szacowanym lokalu: okna PCV 3-szybowe, drzwi typowe z przeszkleniami , drzwi zewnętrzne antywłamaniowe ;

Posadzki – w pokojach : panele , w pozostałych pomieszczeniach : terakota ;

Okładziny ścienne – tynki / malowanie / glazura (w łazience , WC i w strefie roboczej kuchni) ;

Trwałe zabudowy – trwała zabudowa kuchni z osprzętem , wbudowana szafa z drzwiami przesuwными w 1pokoju , zabudowy łazienkowe.

Wyposażenie w instalacje :

inst. elektr. , wod. – kan. , gazowa , ogrzewanie c.o. zdalczynne .

Układ funkcjonalny lokalu :

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

Walory funkcjonalne : korzystne .

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

Stan techniczny budynku : średni .

Stan i standard wykończenia lokalu : średni .

Lokal po znacznym remoncie ok. 12 lat temu , ponadto w ostatnim okresie inne remonty , w 2023r. wymieniono okna – wstawiono okna PCV 3-szybowe .

m. Olsztyn ul. Jeziołowicza 13 – lokal mieszkalny nr 19

woj. warmińsko-mazurskie

OL10/00123735/2

strona 8

