

# Operat Szacunkowy

*z ustalenia wartości rynkowej udziału 1/6  
w prawie własności nieruchomości lokalowej  
– lokalu mieszkalnego  
położonej w:*

**miasto Lidzbark Warmiński**

**ulica Prosta nr 13**

**lokal mieszkalny nr 8**

*województwo warmińsko-mazurskie*

**KW nr OL1L/00019122/7**

*( IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lidzbarku Warmińskim )*

**WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU 1/6 W PRAWIE WŁASNOŚCI  
NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ – LOKALU MIESZKALNEGO**

*o pow. użytkowej 35,9 m<sup>2</sup>*

**wg stanu na 08-03-2025 r. i cen na dzień 10-03-2025 r. :**

**28 350 zł.**

*słownie złotych : dwadzieścia osiem tysięcy trzysta pięćdziesiąt 00/100*

**Wartość dla wymuszonej sprzedaży udz. 1/6 w lokalu : 21 970 zł**

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

uprawnienia MGPIB nr 1781

- Olsztyn, 10 marca 2025 r. –



## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<b>Oznaczenie nieruchomości :</b>	<p><b>Miasto Lidzbark Warmiński</b> <b>ul. Prosta 13 – lokal mieszkalny nr 8</b> <b>powiat lidzbarski</b> Województwo: warmińsko – mazurskie</p> <p><b>Nr Księgi Wieczystej:</b> <b>OL1L/00019122/7</b></p>
<b>Rodzaj nieruchomości :</b>	<b>Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny</b>
<b>Cel wyceny :</b>	<b>Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .</b>
<b>Wartość rynkowa udz.1/6 w prawie własności nieruchomości lokalowej :</b>	<p><b>wg. stanu na 08-03-2025 r.</b> <b>i cen na dzień 10-03-2025 r. :</b> <b>28 350 zł.</b></p>
<b>Wartość udz.1/6 w lokalu dla wymuszonej sprzedaży :</b>	<b>21 970 zł.</b>
<b>Data określenia wartości :</b>	10-03-2025 r.
<b>Data sporządzenia operatu :</b>	10-03-2024 r.
<b>Autor opracowania : Janusz Truskowski upr. MGPIB nr 1781</b>	 <p><b>BIEGŁY SĄDOWY</b> szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie <b>mgr inż. Janusz Truskowski</b></p>

## II. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

### A. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie osobistego wglądu do księgi wieczystej KW nr OL1L/00019122/7 dnia 08.03.2025 r. ( w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW ) – stwierdzono :

<b>Księga Wieczysta Nr OL1L/00019122/7</b> <i>Typ KW : lokal stanowiący odrębną nieruchomość</i>	
<b>Dział I</b>	<b>Położenie : Lidzbark Warmiński</b> <b>Lokal : ulica Prosta 13 , nr lokalu : 8</b> <b>Przeznaczenie lokalu :</b> lokal mieszkalny <b>Opis lokalu :</b> 3pokoje , kuchnia , łazienka z WC , przedpokój <b>Kondygnacja :</b> 2,0 <b>Obszar :</b> 35,9000 M2 <b>Komentarz :</b> w łamie 4 wpis : piwnica o pow. 3,2m2 <b>I-Sp :</b> Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej , która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia , które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali : 24/1.000 ( KW nr /00009616/ )
<b>Dział II</b>	<b>Właściciel : Edward Piotr Piontczak s. Jana i Salomea oraz Alicja Halina Piontczak c. Piotra i Melanii – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska (*)</b>
<b>Dział III</b>	Brak wpisów
<b>Dział IV</b>	Hipoteka : brak wpisów

(\*) UWAGA : Wg. Postanowienia Sądu Rejonowego w Lidzbarku Warmińskim z dnia 29-12-2009r. spadek po Edwardzie Piotrze Piontczaku , zmarłym dnia 12 listopada 2006r. nabyli : wdowa Alicja Halina Piontczak oraz dzieci Anna Wioletta Piontczak i Piotr Arkadiusz Piontczak , każde z nich w 1/3 części .



**m. Lidzbark Warmiński ul. Prosta nr 13 – lokal mieszkalny nr 8**

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

### **1. Lokalizacja nieruchomości**

**Lidzbark Warmiński** – miasto w województwie warmińsko-mazurskim, siedziba powiatu lidzbarskiego oraz gminy wiejskiej Lidzbark Warmiński. Lidzbark Warmiński od 1350 r. do XIX wieku był stolicą Warmii i dawniej jej największym miastem. Miasto było centrum wiary i kultury w Rzeczypospolitej Obojga Narodów, dlatego też nazywano je *Perłą Warmii*. Przez długi czas było pod panowaniem biskupów warmińskich. Był to też znaczny ośrodek gospodarczy ustępujący swym znaczeniem na Warmii tylko Braniewu. W mieście znajduje się zamek biskupów warmińskich, który za dużą wartość artystyczną i historyczną w skali światowej, uznany został za pomnik historii.

W mieście znajduje się zakład mleczarski Polmlek, główna siedziba grupy mleczarskiej Warmia. Stacjonuje tu i ma swój garnizon 9 Warmiński Pułk Rozpoznawczy.

W Lidzbarku Warmińskim co roku na przełomie sierpnia i września odbywają się Lidzbarskie Wieczory Humoru i Satyry. W listopadzie zaczynają się Lidzbarskie Starcia Kabaretowe (eLeSKI), odbywają się one co 3 miesiące aż do maja. Lidzbark Warmiński jest miasteczkiem, które w ostatnich latach coraz szybciej się rozwija. Wielość zabytków i imprez kulturalnych oraz sportowych o europejskim zasięgu przyciąga do miasta coraz więcej turystów<sup>1</sup>.

Według danych GUS z 1 stycznia 2024 r. Lidzbark Warmiński liczył 14 459 mieszkańców.

Szacowany lokal mieszkalny położony jest na terenie miasta Lidzbark Warmiński, przy ulicy Prostej 13. W najbliższym otoczeniu znajdują się budynki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i użytkowe, tereny zieleni, punkty handlowo-usługowe, zamek. Położenie w ścisłym centrum miasta Lidzbark Warm.

Uchwałą nr LIII/380/10 Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim z dnia 31 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lidzbark Warmiński - szacowany teren został oznaczony symbolem E61MW - tereny zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej. Szacowany teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

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

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

Szacowany lokal mieszkalny **położony jest w poziomie I piętra (2 kondygnacja)** budynku mieszkalnego wielo-rodzinnego, wybudowanego w 1969 r. w konstrukcji przemysłowej, 5-kondygnacyjnego, podpiwniczonego.

<sup>1</sup> [Lidzbark Warmiński – Wikipedia, wolna encyklopedia](#)



**Powierzchnia użytkowa szacowanego lokalu mieszkalnego: 35,9 m<sup>2</sup>**  
**(pow. przyjęta na podstawie KW)**

**Charakterystyka konstrukcyjna budynku, szacowanego lokalu:**

Ściany – z elem.pref. systemowych , z dociepleniem styropianem;  
Stropy – żelbetowe;  
Schody – żelbetowe z obłożeniem terakotą;  
Obróbki blacharskie – z blachy ocynkowanej;  
Stropodach – pref. żelbetowy, kryty papą ;  
Stolarka w szacowanym lokalu – okienna PCV/ drzwi wewnętrzne : 1 szt. stare drewniane z oszkleniem , brak pozostałych drzwi / drzwi zewnętrzne wzmocnione ;  
Okładziny wewnętrzne w szacowanym lokalu – tynki / malowanie/ w łazience z WC i części roboczej kuchni - ścianach glazura ;  
Posadzki w szacowanym lokalu – stara mozaika parkietowa , w łazience , kuchni i przedpokoju - terakota ;  
Stałe zabudowy w szacowanym lokalu – wbudowane szafy w przedpokoju i 1pokoju.

**Wyposażenie w instalacje:**

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

**Układ funkcjonalny lokalu:**

Lokal składa się z: 2 pokoi, kuchni , przedpokoju i łazienki z WC.  
Walory funkcjonalne: słabe ( pokój przechodni do kuchni ) .

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

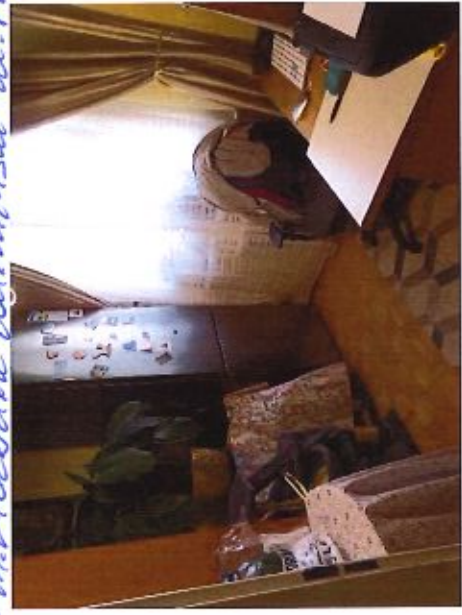
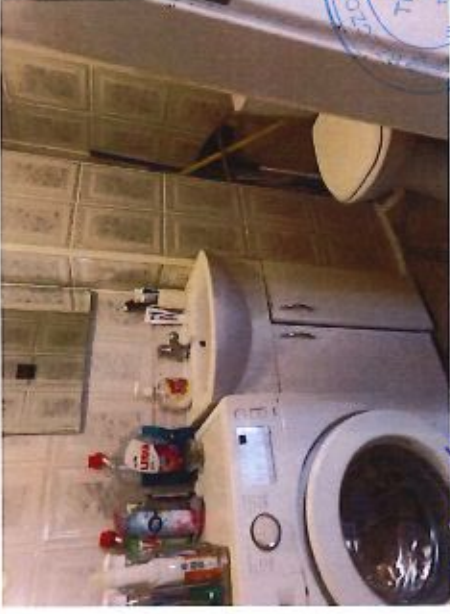
Stan techniczny budynku : średni .

**Lokal o średnim standardzie i średnim stanie technicznym.**

Lokal kwalifikuje się do remontu .



STOWARZYSZENIE MIASTKOWSKI  
JANUSZ TRUSKOWSKI  
UL. 60 LEONARDA 13 W M. S  
(89) 102-74-80  
(23.05)  
BIENIA NR 181



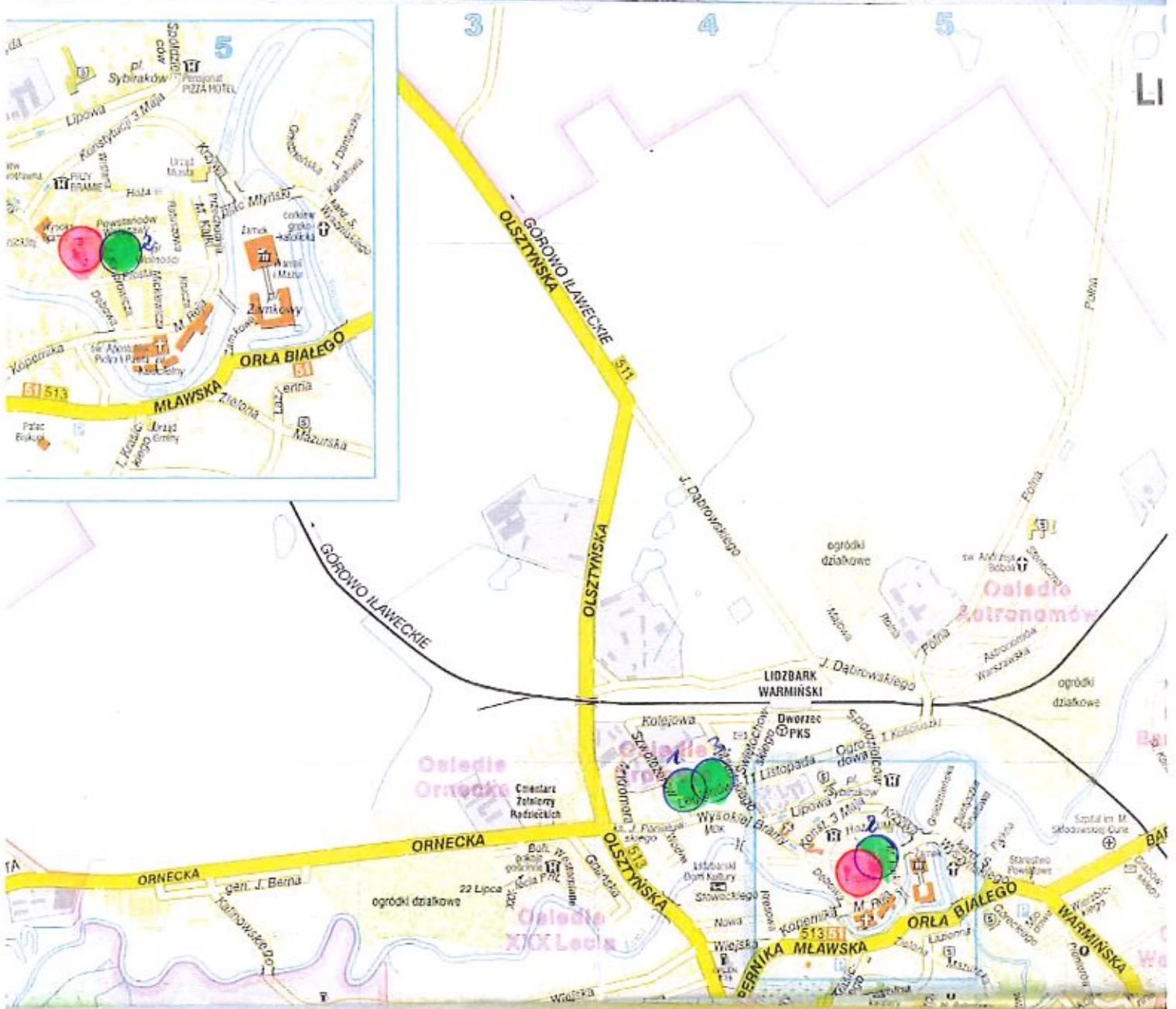
— m. Lidebank "Burmistrz" al. Prosta 13/B —



- m. Lidzbark Warm.  
ul. Pusta 13/8-



# LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI i OBIEKTÓW PORÓWNAWCZYCH



Lokalizacja szacowanej nieruchomości : ul. Prosta 13

Lokalizacja obiektów porównawczych



*m. Lidzbark Warmiński*