

Operat Szacunkowy

z ustalenia wartości rynkowej prawa własności
nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem
mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej
z przybudowanym garażem

położonej w:

obręb 0151 miasta Olsztyna - ul. Pługi nr 1
działka nr 268 o pow. 0,0576 ha

powiat Olsztyn M. , województwo warmińsko-mazurskie

KW nr OL10/00055483/2

(VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie)

z dz.274/1(KW nr OL10/00069302/1) i częścią dz.269(KW nr OL10/00034071/8)

WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI KW nr OL10/00055483/2
wraz z dz.274/1(54m²) i częścią dz.269 o pow.153m²

wg stanu na 12-02-2025r. i cen na dzień 08-11-2025 r. :

1 090 000 zł. *

słownie złotych : jeden milion dziewięćdziesiąt tysięcy

* Oszacowana wartość bez uwzględnienia ograniczeń w dziale III i IV KW

Wartość dla wymuszonej sprzedaży : 845 000 zł.

Autor opracowania : mgr inż. Janusz Truskowski

- rzeczoznawca majątkowy , uprawnienia MGPIB nr 1781

- biegły sądowy ds.szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie

- Olsztyn, 8 listopada 2025 r. –


JANUSZ
TRUSKOWSKI
10-444 OLSZTYN
UL. KOLOROWES 13 9 M. 3
TEL. (89) 213-74-82
(25 65)
BIEGŁY SĄDOWY
ds. szacowania nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie
mgr inż. Janusz Truskowski

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO :

Oznaczenie nieruchomości :	obręb 0151 miasta Olsztyna Olsztyn - ul. Pługi nr 1 Powiat: Olsztyn M. Województwo: warmińsko – mazurskie Nr Księgi Wieczystej: OL10/00055483/2 Nr działki : 268 = 576m2 oraz dz.274/1 i część dz. 269 o pow. 153m2 Łączna powierzchnia gruntu : 0,0783 ha.
Rodzaj nieruchomości :	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz przybudowanym garażem
Cel wyceny :	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości - dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości :	wg. stanu na 12-02-2025 r. i cen na dzień 08-11-2025 r. : 1 090 000 zł.
Wartość dla wymuszonej sprzedaży :	845 000 zł.
Data określenia wartości :	08-11-2025 r.
Data sporządzenia operatu :	08-11-2025 r.
Autor opracowania : Janusz Truskowski upr. MGPIB nr 1781	 mgr inż. Janusz Truskowski

II. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

A. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie osobistego wglądu do księgi wieczystej KW nr OL10/00055483/2 dnia 12.02.2025 r. (w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW) – stwierdzono :

Księga Wieczysta Nr OL10/00055483/2 Typ KW : nieruchomość gruntowa	
Dział I	Położenie : województwo warmińsko - mazurskie , miejscowość Olsztyn ul. Pługi 1 Numer działki : 268 , Obręb ewidencyjny : 151 Sposób korzystania : działka gruntu zabudowana budynkiem mieszkalnym Budynek : ul. Pługi 1 , pow. użytkowa 480,00M2 , przeznaczenie budynku : budynek mieszkalny Obszar : 576,00 M2 I-Sp : brak wpisów
Dział II	Właściciel : Alfred Prusik s. Stanisława i Eleonory oraz Alina Prusik c. Stanisława i Genowefy – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska (*)
Dział III	-Ostrzeżenie egzekucji nieruchomości – na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego , Wspólnoty Mieszkaniowej Villa Centrum Dywity , Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Spółdzielczej 2 i 2A w Dywitach -Ostrzeżenie o niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w KW , a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości , skierowane przeciwko prawu Alfreda Prusika , a zabezpieczające prawo Aliny Prusik
Dział IV	- Wpisy Hipotek : umownej zwykłej 400.000,00 zł. i umownej kaucyjnej 61.000zł. – na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego Oddział w Olsztynie z s. w Warszawie . Wpis hipoteki przymusowej zwykłej 115.258,40 zł. ... na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w Olsztynie

(*) zgodnie z Aktem Poświadczenia dziedziczenia z dnia 03.07.2019r. - spadek po zmarłym Alfredzie Prusik nabyła w całości Alina Prusik .

Ponadto przedmiotem wyceny są : działka nr 274/1 o pow.54m2 (OL10/00069302/1) i część działki nr 269 o pow. 153m2 (KW nr OL10/00034071/8) o łącznej pow.207m2 – które na podstawie Postanowienia Sądu z dnia 22-07-2019r. nabyli Alina i Alfred Prusik (przez zasiedzenie) . W ślad za tym nie poszły zapisy w w/w KW (nadal wg.KW właścicielem tych działek jest Gmina Olsztyn / działka nr 269 nie uległa podziałowi z wydzieleniem pow. 153m2)



B. OZNACZENIE W EWIDENCJI GRUNTÓW

Szacowana nieruchomość jest nieruchomością gruntową zabudowaną, oznaczoną w ewidencji gruntów:

- ✓ województwo: mazowieckie
- ✓ powiat: Olsztyn M.
- ✓ gmina Olsztyn M.
- ✓ Obręb: 0151 miasta Olsztyn
- ✓ Ulica Pługi nr 1

Nr dz. :	268	274/1	część dz.269
Pow. w ha :	0,0576	0,0054	0,0153
Rodzaj użytków :	B	B	B

C. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

Na szacowany teren obowiązuje Miejsowy plan zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Dajtki w Olsztynie (zatwierdzonym Uchwałą nr XXVI/460/20 Rady Miasta Olsztyna z dnia 28-10-2020r. , ogłoszonym w Dz.Urz. Woj. Warm.Maz. z dn.05.08.2021r. , poz. 3088) – szacowane **działki - obręb 151 miasta Olsztyna znajdują się na obszarze oznaczonym symbolem „133MN” – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej .**

Dostęp do drogi publicznej – bezpośredni – dz.274/1 , 274/3 (własność gmina Olsztyn).



D. OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

1. Lokalizacja

Szacowana nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej z przybudowanym garażem - położona jest na terenie miasta Olsztyna – w części pośredniej miasta – na osiedlu domów 1-rodzinych DAJTKI , przy ulicy Pługi , w pobliżu skrzyżowania z ulicą Siewną , przy drodze utwardzonej kostką betonową , ok.5 km. od strefy centralnej miasta Olsztyna .

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

m.Olsztyn – miasto na prawach powiatu, stolica województwa warmińsko – mazurskiego, siedziba władz ziemskiego powiatu olsztyńskiego , kurii archidiecezji warmińskiej i greckokatolickiej eparchii olsztyńsko-gdańskiej .

Główny ośrodek gospodarczy , edukacyjny i kulturowy , siedziba władz i instytucji regionu , a także węzeł kolejowy i drogowy .

Miasto centralne aglomeracji olsztyńskiej , największe miasto na Warmii .

Według danych GUS z 30.06.2024r. miasto było zamieszkiwane przez 166.697 osób .

Teren w bliskim sąsiedztwie zurbanizowany (zabudowa mieszkalna 1-rodzinna) , ponadto tereny zabudowy uzupełniającej / tereny zieleni ochronnej .

Wyposażenie w instalacje : wodociąg , kanalizacja , eN , tp , gaz.



Kształt działek zbliżony do prostokątnego (dz. nr 268 , 274/1 i część dz.269 tworzą zwarty kompleks ograniczony ogrodzeniem posesji) , teren dość płaski . Teren ogrodzony (w tym od frontu ogrodzenie ozdobne z metaloplastyki z murem i filarkami ceglanyymi) , częściowo utwardzony kostką betonową , z elementami małej architektury , roślinnością ozdobną i ochronną .

Elementy dodatkowe / zagospodarowanie : dobre .

2. Opis budynku mieszkalnego z przybudowanym garażem

stan na dzień wizji lokalnej na nieruchomości dn. 12.02.2025 r. :

Budynek jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej , jednokondygnacyjny z poddaszem użytkowym i strychem z przybudowanym garażem (jako odrębny budynek) , podpiwniczony o konstrukcji tradycyjnej murowanej , wybudowany w latach 70-tych XXw. , po rozbudowie / przebudowie i modernizacji w latach 90-tych XX wieku .

Układ funkcjonalny :

Parter : p.u. 106,7 m²

Salon , kuchnia jadalnia , 2 pokoje , WC , komunikacja , 2 łazienki , sień , spiżarnia

Poddasze : p.u. : 75,8 m²

3 pokoje , 2 garderoby , 3 łazienki , WC i komunikacja

+ podpiwniczenie , pomieszczenia magazynowe , gospodarcze i garażowe

Ocena walorów funkcjonalnych nieruchomości w przypadku ewentualnej sprzedaży osobie trzeciej : dobra .

Dane liczbowe :

(na podstawie pomiarów własnych wykonanych podczas wizji na nieruchomości)

Powierzchnia użytkowa obiektu : 182,5 m²

+ podpiwniczenie , pomieszczenia magazynowe , gospodarcze i garażowe



Charakterystyka konstrukcyjna budynku :

Fundamenty – betonowe ;

Ściany zewnętrzne – murowane , z ociepleniem , od frontu ozdobna elewacja typu „mur pruski” ;

Ściany wewnętrzne – w przewadze murowane ;

Dach – wielo-spadowy , drewniany , ocieplony , kryty dachówką , obróbki PCV;

Stropy – żelbetowe / nad poddaszem drewniany ;

Schody – żelbetowe z okładziną ;

Stolarka okienna i drzwiowa – stolarka okienna PCV , stolarka drzwiowa drewniana , w tym z przeszkleniami ;

Posadzki – w przewadze parkiet , a w strefach „mokrych” : terakota ;

Tynki i okładziny wewnętrzne – tynki / malowanie / ozdobne obicia ścian drewnem / na ścianach w strefach „mokrych” glazura ;

Stale zabudowy – stała zabudowa kuchni z osprzętem , zabudowy łazienkowe , inne zabudowy ;

Przybudowany garaż – murowany garaż w poziomie parteru jako przybudówka do budynku mieszkalnego , z dachem 2-spadowym , drewnianym .

Wyposażenie w instalacje :

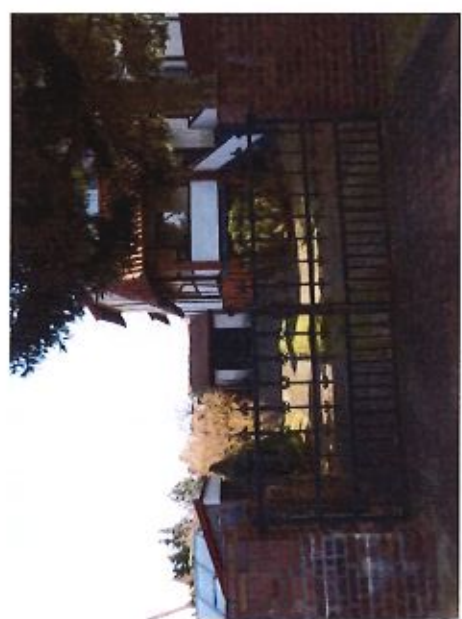
- inst. elektryczna - z sieci energetycznej ,
- inst. wodociągowa – z sieci wodociągowej ,
- inst. kanalizacyjna – do sieci kanalizacyjnej ,
- inst. gazowa - z sieci gazowej ,
- inst. grzewcza – ogrzewanie c.o. lokalne gazowe (piec gazowy Vaillant w piwnicy) , kominek .

Stan techniczny – dość dobry .

Standard wykończenia budynku – dość dobry .



STANISŁAW TRUSCZYŃSKI
44-100 SZCZEPYŃ
UL. POLSKA 116-6
TEL. 71-74-55
JANUZI
KAMATKOWY
1811 811



M. Oszeki ul. Pyski nr 1

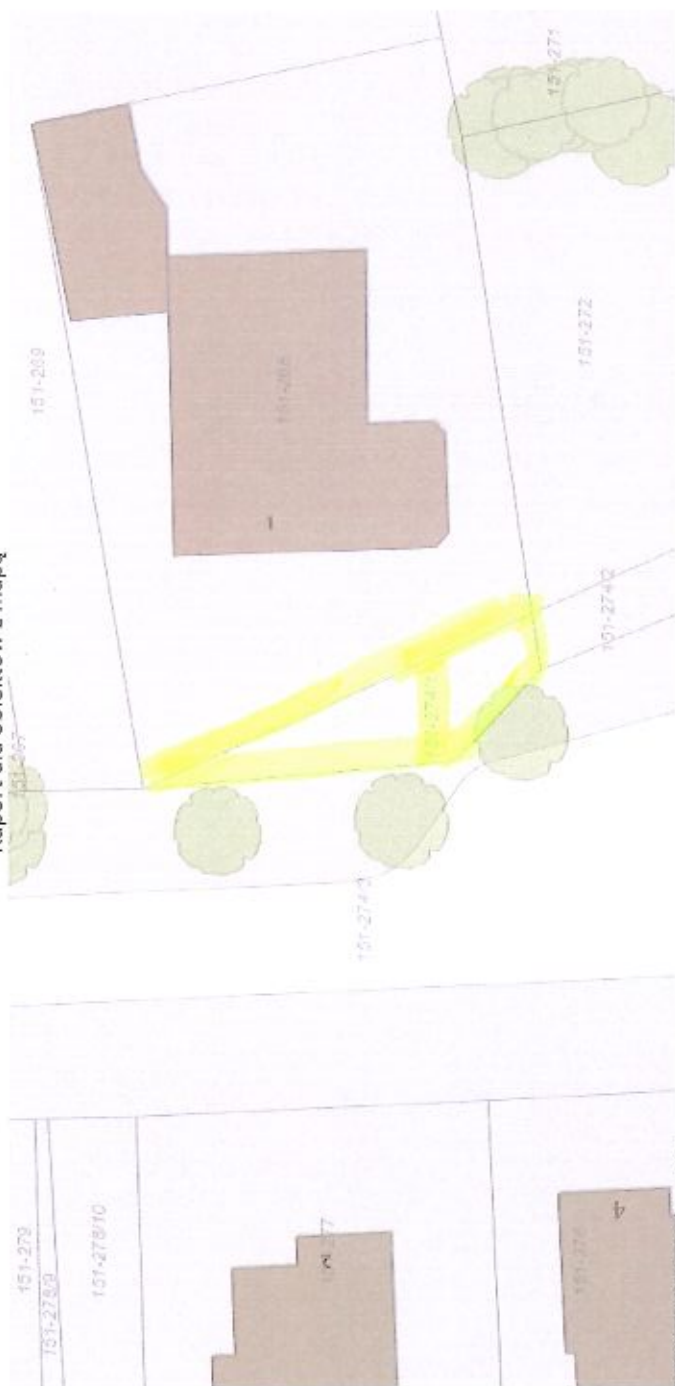
Raport dla obiektów z mapą



Działki ewidencyjne [Obr-nr.Dz]

Lp.	Numer obrotu	Identyfikat or działki	Powierzc nia działki	Działki ewidencyjn e (Obr- nr.Dz)
1	286201_1.0 151	286201_1.0 151.268	576	151-268

Raport dla obiektów z mapą



Działki ewidencyjne [Obr-nr.Dz]

Lp.	Numer obrębu	Identyfikator działki	Powierzchnia działki	Działki ewidencyjne (Obr- nr.Dz)
1	286201_1.0 151	286201_1.0 151.274/1	54	151-274/1

Raport dla obiektów z mapą



Działki ewidencyjne (Obr-nr.Dz)

Lp.	Numer obrębu	Identyfikator działki	Powierzchnia działki	Działki ewidencyjne (Obr- nr.Dz)
1	286201_1.0 151	286201_1.0 151-269	901	151-269