

Operat Szacunkowy

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

obręb Dywity – wieś Dywity
ulica Spółdzielcza 2A
lokal mieszkalny nr 33

gmina Dywity
powiat olsztyński
województwo warmińsko-mazurskie

KW nr OL1O/00143869/6

(VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie)

WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI UDZIAŁU $\frac{1}{2}$
w NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ – LOKALU MIESZKALNYM
o p.u. 63,34m²
wg stanu na 06-08-2025 r. i cen na dzień 09-08-2025 r. :

180 000 zł.

słownie złotych : sto osiemdziesiąt tysięcy

Wartość dla wymuszonej sprzedaży : 139 500 zł

Autor opracowania : Janusz Truskowski – rzeczoznawca majątkowy ,

uprawnienia MGPIB nr 1781

- Olsztyn, 9 sierpnia 2025 r. –



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Oznaczenie nieruchomości :	Obręb Dywity ul. Spółdzielcza 2A – lokal mieszkalny nr 33 gmina Dywity , powiat olsztyński , województwo: warmińsko – mazurskie Nr Księgi Wieczystej: OL10/00143869/6
Rodzaj nieruchomości :	udział ½ w nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnym
Cel wyceny :	Określenie wartości rynkowej prawa własności udziału ½ w nieruchomości dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .
Wartość rynkowa udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości lokalowej :	wg. stanu na 06-08-2025 r. i cen na dzień 09-08-2025 r. : 180 000 zł.
Wartość dla wymuszonej sprzedaży :	139 500 zł.
Data stanu nieruchomości :	06-08-2025 r.
Data sporządzenia operatu :	09-08-2025 r.
Autor opracowania : Janusz Truskowski upr. MGPIB nr 1781	 BIEGŁY SĄDOWY do sporządzania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie mgr inż. Janusz Truskowski



- Dywizja d. Spółdzielcza 24/33-



- Dwyty ul. Spółdzielcza 2A/33-



Charakterystyka konstrukcyjna budynku , szacowanego lokalu :

Ściany – zewnętrzne żelbetowe i murowane z ociepleniem styropianem i pucem elewacyjnym , częściowo elewacja obłożona płytkami ceramicznymi , ściany konstrukcyjne wewnętrzne żelbetowe i murowane , ścianki działowe murowane ;

Stropy – żelbetowe ;

Schody – żelbetowe z obłożeniem terakotą ;

Dach – 2-spadowy drewniany ;

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

Okładziny wewnętrzne w szacowanym lokalu – tynki / malowanie / w łazience i w strefie roboczej aneksu kuchennego - na ścianach glazura ;

Stałe zabudowy w szacowanym lokalu – niewielka stała zabudowa aneksu kuchennego z osprzętem , zabudowy łazienkowe .

Posadzki w szacowanym lokalu – w przedpokoju , łazience i aneksie kuchennym – terakota , w komórce i 1pokoju – wykładziny , w pokoju dziennym i 1pokoju – panele .

Wyposażenie w instalacje :

inst.elekt. , wod. – kan. , ogrzewanie c.o. zdalczynne (z lokalnej kotłowni gazowej) , domofon , RTV , telef.

Układ funkcjonalny lokalu :

Lokal składa się z: pokoju dziennego z aneksem kuchennym , 2pokoi , łazienki z WC , przedpokoju i komórki.

Walory funkcjonalne : korzystne .

Stan techniczny i standard (szacowanego lokalu i budynku) :

Stan techniczny : bardzo dobry .

Standard wykończenia : dość dobry .

Elementy dodatkowe : standardowe .

