

# Operat Szacunkowy

z ustalenia wartości rynkowej udziału  $\frac{1}{2}$  w spółdzielczym  
własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego  
położonego w:

**miasto Mrągowo**  
**Osiedle Metalowców 5**  
**lokal mieszkalny nr 6**

powiat mrągowski  
województwo warmińsko-mazurskie

**KW nr OL1M/00029998/2**

( IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Mrągowie )

**WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU  $\frac{1}{2}$  W SPÓŁDZIELCZYM  
WŁASNOŚCIOWYM PRAWIE DO LOKALU MIESZKALNEGO  
wg stanu na 15-11-2023r. i cen na dzień 21-11-2023 r. :**

**124 000 zł.**

słownie złotych : sto dwadzieścia cztery tysiące 00/100

*Wartość udziału  $\frac{1}{2}$  w sp. własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego  
dla wymuszonej sprzedaży : 96 000 zł.*

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

uprawnienia MGPIB nr 1781


- Olsztyn, 21 listopada 2023 r. –

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

**mgr inż. Janusz Truskowski**



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<b>Oznaczenie nieruchomości :</b>	<p style="text-align: center;"><b>Miasto Mrągowo</b> <b>Osiedle Metalowców 5 – lokal mieszkalny nr 6</b> powiat: mrągowski Województwo: warmińsko – mazurskie</p> <p style="text-align: center;"><b>Nr Księgi Wieczystej:</b> <b>OL1M/00029998/2</b></p>
<b>Rodzaj nieruchomości :</b>	<p style="text-align: center;"><b>Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego</b></p>
<b>Cel wyceny :</b>	<p style="text-align: center;"><b>Określenie wartości rynkowej udziału ½ w spółdzielczym wł. prawie do lokalu mieszkalnego dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .</b></p>
<b>Wartość rynkowa udziału ½ w sp.własn. prawie do lokalu mieszkalnego :</b>	<p style="text-align: center;"><b>wg. stanu na 15-11-2023 r.</b> <b>i cen na dzień 21-11-2023 r. :</b> <b>124 000 zł.</b></p>
<b>Wartość udz.1/2 dla wymuszonej sprzedaży :</b>	<p style="text-align: center;"><b>96 000 zł.</b></p>
<b>Data określenia wartości :</b>	<p style="text-align: center;"><b>21-11-2023 r.</b></p>
<b>Data sporządzenia operatu :</b>	<p style="text-align: center;"><b>21-11-2023 r.</b></p>
<b>Autor opracowania : Janusz Truskowski upr. MGPIB nr 1781</b>	<p style="text-align: center;"><b>BIEGŁY SĄDOWY</b> ds. szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie</p> <p style="text-align: center;"><b>mgr inż. Janusz Truskowski</b></p> 

## I. DANE WYJŚCIOWE

### A. PODSTAWY FORMALNE WYCENY

#### 1. Zleceniodawca wyceny:

Syndyk masy upadłości Dariusza Plona ,  
Lubiewo 16 , 11-730 Mikołajki .

#### 2. Przedmiot wyceny:

Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego ( **lokal mieszkalny nr 6** ) - położonego na terenie **miasta Mrągowa , Osiedle Metalowców 5** , KW nr OL1M/00029998/2 , powiat mrągowski , woj. warmińsko-mazurskie.

#### 3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału ½ w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego , wg. stanu na 15-11-2023r. , wg. cen na dzień 21 listopada 2023 r. – dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym.

#### 4. Data opracowania operatu: 21 listopada 2023 r.

- **Data stanu nieruchomości: 15-11-2023 r. (stanu prawnego : 15-11-2023r. )**
- **Poziom cen: 21 listopada 2023 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 dnia 16-09-1982 r. – Prawo Spółdzielcze ( tekst jednolity : Dz.U. z 2021 r. poz. 648 , z zm.).
- 1.5. 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.Mrągowo oraz inne wytyczne planistyczne dla m.Mrągowo .*
- 1.2. *Dane z ewidencji gruntów i budynków m.Mrągowo.*
- 1.3. *Dane dotyczące rynku nieruchomości.*
  - *zbiór notowań cen rynkowych Wykonawcy,*
  - *dane na temat nieruchomości lokalowych - zbywanych na terenie miasta Mrągowo – w 2023 r.*
- 1.4. *Wyniki wywiadu terenowego przeprowadzonego dnia 15-11-2023 r.*
- 1.5. *Materiały udostępnione przez Zleceniodawcę .*
- 1.6. *Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych .*



## II. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

### A. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie osobistego wglądu do księgi wieczystej KW nr OL1M/00029998/2 dnia 15.11.2023 r. ( w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW ) – stwierdzono :

<b>Księga Wieczysta Nr OL1M/00029998/2</b> Typ KW : spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	
Dział I	<b>Położenie :</b> województwo warmińsko – mazurskie , powiat mrągowski , gmina -- - , miejscowość <b>Mrągowo</b> <b>Lokal :</b> <b>Ulica :</b> Os. Metalowców 5 , nr lokalu 6 <b>Przeznaczenie lokalu :</b> lokal mieszkalny <b>Opis lokalu :</b> 3pokoje , kuchnia , łazienka , WC i przedpokój . Kondygnacja 3,0 <b>Obszar :</b> 60,2000 M2 <b>I-Sp :</b> Opis Spółdzielni Mieszkaniowej : Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalowiec” w Mrągowie
Dział II	<b>2.5. Uprawniony :</b> wspólność ustawowa majątkowa małżeńska : <b>Dariusz Plona s. Stanisława i Genowefy oraz Anna Ewa Plona c.</b> <b>Ryszarda I Marii</b>
Dział III	Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji w sprawie KM392/12 – na rzecz Banku Polskiej Spółdzielczości SA z s. w Warszawie . Ostrzeżenie o przyłączenie do toczącej się egzekucji z nieruchomości wierzyciela w sprawie KM699/22 – na rzecz Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny zamknięty z s. w Wrocławiu . (*)
Dział IV	Hipoteka umowna kaucyjna 280.500,00zł. ... - na rzecz Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny zamknięty z s. w Wrocławiu . (*)

(\*) Oszacowana w niniejszym Operacie wartość rynkowa nieruchomości uwzględnia stan nieruchomości „bez obciążeń” w dziale III i IV .

Stan prawny ujawniono na podstawie treści księgi wieczystej przy założeniu że jest on zgodny ze stanem faktycznym .



## B. OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

### 1. Lokalizacja nieruchomości

Szacowany lokal mieszkalny - położony jest na terenie miasta Mrągowo , na terenie dzielnicy zabudowy mieszkaniowej wielo-rodzinnej Os. Metalowców , w pobliżu trasy wylotowej na kierunek Piecki i Mikołajki , ok. 1,5 km. od centrum miasta .

Najbliższe sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna , tereny zieleni ochronnej oraz niewielka zabudowa usługowo – handlowa .

Wyposażenie w instalacje : ee, wod.-kan. , gaz , c.o. zdalczynne .

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

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

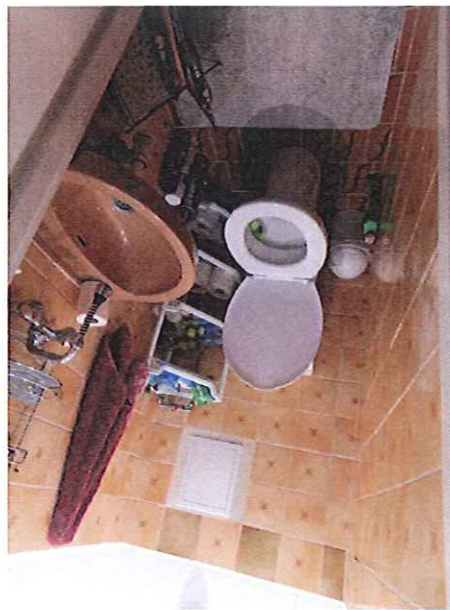
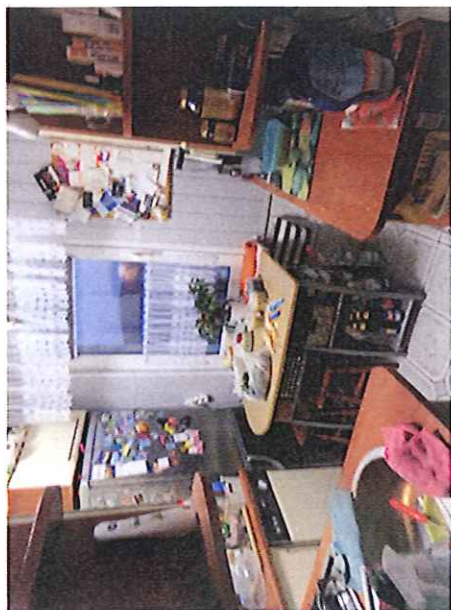
Szacowany lokal mieszkalny położony jest w poziomie II piętra budynku mieszkalnego wielo-rodzinnego , oddanego do użytkowania w 1991 r. w konstrukcji mieszanej ( po późniejszej termo-modernizacji ) , 3-kondygnacyjnego z użytkowym poddaszem , całkowicie podpiwniczonego .

Powierzchnia użytkowa szacowanego lokalu mieszkalnego : 60,2 m<sup>2</sup>

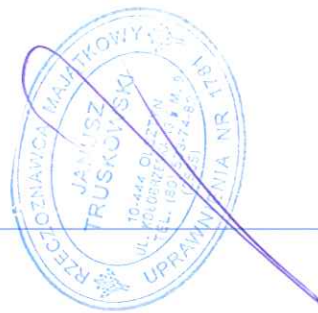
Przyjęta na podstawie KW







- m. Krugowo  
Os. Metalowców 5/6 -





### Układ funkcjonalny lokalu :

Lokal składa się z : przedpokoju , łazienki , WC , kuchni i 3 pokoi. Ponadto do lokalu przynależy niewielki balkon .

Walory funkcjonalne : dobre .

Wysokość pomieszczeń : 240 cm.

### Charakterystyka konstrukcyjna budynku , szacowanego lokalu :

Ściany – murowane i żelbet. z ociepleniem styropianem i pucem elew. ;

Stropy – żelbetowe pref. ;

Schody – żelbetowe z lastryko ;

Dach – 2-spadowy , kryty blachą ;

Stolarka – w szacowanym lokalu okna PCV , drzwi wewnętrzne drewniane z przeszkleniami , drzwi zewnętrzne wzmocnione;

Posadzki w szacowanym lokalu – wykładzina rulonowa (gumoleum) w 3pokojach i przedpokoju / stara terakota w kuchni , łazience i WC ;

Okładziny wewnętrzne – tynki / malowanie / stara glazura na ścianach w kuchni , łazience i WC .

Wyposażenie w instalacje : inst. elektr. , wod. – kan. , gaz , ogrzewanie c.o. zdalczynne , wentylacja grawitacyjna.

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

Stan techniczny budynku : średni .

Stan i standard wykończenia lokalu : niski .

