

Operat Szacunkowy

z ustalenia wartości rynkowej spółdzielczego
własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego
położonego w:

miasto Szczytno
ul. Jana Lipperta nr 6
lokal mieszkalny nr 13

powiat szczycieński
województwo warmińsko-mazurskie

KW nr OL1S/00050349/9

(V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Szczytnie)

WARTOŚĆ RYNKOWA SPÓLDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO
PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO
wg stanu na 03-03-2026r. i cen na dzień 06-03-2026 r. :

180 000 zł.

słownie złotych : sto osiemdziesiąt tysięcy 00/100

**Wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego
dla wymuszonej sprzedaży : 140 000 zł.**


Autor opracowania : Janusz Truskowski – rzeczoznawca majątkowy ,

uprawnienia MGPIB nr 1781

- Olsztyn, 6 marca 2026 r. –



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Oznaczenie nieruchomości :	Miasto Szczytno Ul. Jana Lipperta 6 – lokal mieszkalny nr 13 powiat: szczywieński Województwo: warmińsko – mazurskie Nr Księgi Wieczystej: OL1S/00050349/9
Rodzaj nieruchomości :	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego
Cel wyceny :	Określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .
Wartość rynkowa sp.własn. prawa do lokalu mieszkalnego :	wg. stanu na 03-03-2026r. i cen na dzień 06-03-2026r. : 180 000 zł.
Wartość dla wymuszonej sprzedaży :	140 000 zł.
Data określenia wartości :	06-03-2026 r.
Data sporządzenia operatu :	06-03-2026 r.
Autor opracowania : Janusz Truskowski upr. MGPIB nr 1781	 <p>BIEGŁY SĄDOWY ds. szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie mgr Inż. Janusz Truskowski</p> <p>REZERWAJA JANUSZ TRUSKOWSKI 10-464 OLSZTYN UL. KOLUBRZYCKA 10 TEL. (89) 533-74-0 (2563) UPRAWNIENIA NR 1781</p>

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 sp.wł. prawa do lokalu mieszk. **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. Rzeczoznawcy 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 .*

Reprezentujący dłużnika p. Annę Beatę Komorek .

2. Przedmiot wyceny:

*Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (**lokal mieszkalny nr 13**) - położonego na terenie **miasta Szczytna , przy ul. Jana Lipperta 6** , KW nr **OL1S/00050349/9** , woj. warmińsko-mazurskie.*

3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego , wg. stanu na 03-03-2026r. , wg. cen na dzień 6 marca 2026 r. – dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .

4. Data opracowania operatu: 6 marca 2026 r.

- **Data stanu nieruchomości: 03-03-2026 r. (stanu prawnego : 06-03-2026r.)***
- **Poziom cen: 6 marca 2026 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 z zm.)**
- 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.Szczytna oraz inne wytyczne planistyczne dla m.Szczytna .**
- 1.2. Dane z ewidencji gruntów i budynków m.Szczytno.**
- 1.3. Dane dotyczące rynku nieruchomości.**
 - **zbiór notowań cen rynkowych Wykonawcy,**
 - **dane na temat nieruchomości lokalowych - zbywanych na terenie miasta Szczytna – w 2025-2026 r.**
- 1.4. Wyniki wywiadu terenowego przeprowadzonego dnia 03-03-2026 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 OL1S/00050349/9 dnia 16.02.2026 r. (w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW) – stwierdzono :

Księga Wieczysta Nr OL1S/00050349/9 Typ KW : spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	
Dział I	Położenie : województwo warmińsko – mazurskie , powiat szczycieński , miejscowość Szczytno Lokal : Ulica : Lipperta 6 , nr lokalu 13 Przeznaczenie lokalu : lokal mieszkalny Opis lokalu : 2pokoje,kuchnia,łazienka z WC, przedpokój . Opis pomieszczeń przynależnych : piwnica Kondygnacja 4,0 Obszar : 43,5400 M2 I-Sp : Opis Spółdzielni Mieszkaniowej : Spółdzielnia Mieszkaniowa „Odrodzenie z siedzibą w Szczytnie
Dział II	Uprawnieni : Anna Beata Komorek c. Aleksandra i Marianny
Dział III	Wzmianka z 2025-10-24 – wpis wszczęcia egzekucji Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością : wszczęto egzekucję ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – na rzecz PKO BP SA z s. w Warszawie
Dział IV	Hipoteka umowna zwykła 141.960,00zł. i umowna kaucyjna 70.980,00 zł. ...- na rzecz PKO BP SA Oddział I w Szczytnie

(*) 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

Budynek , w którym znajduje się wyceniany lokal mieszkalny położony jest w mieście Szczytno , w strefie centralnej miasta. Miasto Szczytno znajduje się na trasie między Olsztynem a Myszyńcem – Ostrołęką , w odległości około 45 km od Olsztyna.

Budynek wielo-rodzinny wybudowany ok. 1970 roku .

Wyposażenie w instalacje: elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, , gaz ,
ogrzewanie 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 III piętra** budynku mieszkalnego wielorodzinnego, wybudowanego w technologii przemysłowej ok. **1970 r.** po termo-modernizacji , 5-kondygnacyjny, całkowicie podpiwniczony (w poziomie piwnic znajdują się komórki lokatorskie).

Powierzchnia użytkowa szacowanego lokalu mieszkalnego: 43,54 m²

Pow. przyjęta na mocy zapisów KW

Charakterystyka konstrukcyjna budynku i opis szacowanego lokalu:

Fundamenty – ławy fundamentowe – żelbetowe;



Ściany nośne – murowane , ocieplone styropianem ;

Ściany działowe – murowane ;

Stropy – żelbetowe ;

Schody wewnętrzne – żelbetowe obłożone terakotą ;

Stolarka okienna – w szacowanym lokalu okna PCV ;

Stolarka drzwiowa – w szacowanym lokalu – 1 drzwi stare drewniane z przeszkleniem , 1 drzwi nowsze drewniane , drzwi zewnętrzne antywłamaniowe ;

Stropodach –monolityczny żelbetowy , kryty papą ;

Tynki i okładziny wewnętrzne – tynki / malowanie / w strefie roboczej kuchni i łazienki z WC – na ścianach glazura ;

Podłoga i posadzki – panele i wykładziny położone na parkietach / terakota w pozostałych pomieszczeniach;

Stale zabudowy – słaba stała zabudowa kuchni z osprzętem / wbudowana szafa drewniana w przedpokoju .

Wyposażenie w instalacje:

- instalacja elektryczna – z sieci energetycznej, instalacja wodociągowa - z sieci wodociągu miejskiego, instalacja kanalizacyjna – z sieci miejskiej, instalacja c.o. – z kotłowni miejskiej , gaz , c.o. z piecyka gazowego.

Układ funkcjonalny lokalu:

- Lokal składa się z 2 pokoi , kuchni , przedpokoju i łazienki z WC . Walory funkcjonalne: dobre

Stan techniczny i standard lokalu / budynku :

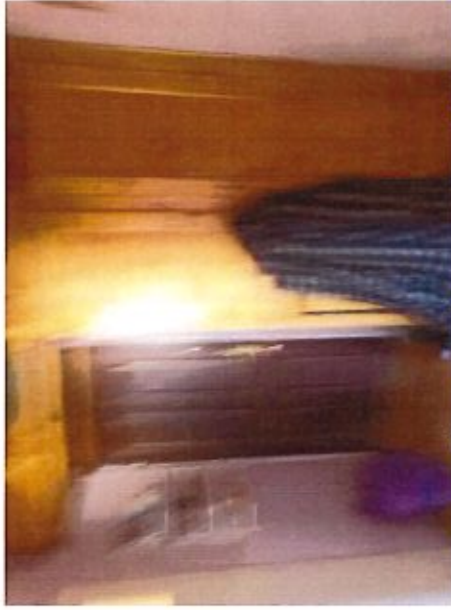
wg. stanu na dzień wyceny :

Stan techniczny budynku : średni .

Stan i standard wykończenia lokalu : średni .

Budynek po termo-modernizacji .
Lokal po częściowym remoncie (w różnych latach) .





-M. Szecełtyś ul. Lipnieta 6/13-

-m-secy two
cd. Lipperta 6/63-



M. SZCZYTNO



- Lokalizacja nieruchomości : *Szczytno ul. Lipperta 6*
- Lokalizacja obiektów porównawczych