

# Operat Szacunkowy

z ustalenia wartości rynkowej prawa własności  
nieruchomości lokalowej - lokalu mieszkalnego  
położonego w:

**miasto Olsztynek**

**ul. Kolejowa nr 7**

**lokal mieszkalny nr 17**

powiat olsztyński  
województwo warmińsko-mazurskie

**KW nr OL10/00156419/1**

( VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie )

**WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI  
LOKALOWEJ - LOKALU MIESZKALNEGO**  
wg stanu na 25-02-2026r. i cen na dzień 25-02-2026 r. :

**260 000 zł.**

słownie złotych : dwieście sześćdziesiąt tysięcy 00/100

**Wartość prawa własności lokalu mieszkalnego dla wymuszonej  
sprzedaży : 202 000 zł.**

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

uprawnienia MGPIB nr 1781

- Olsztyn, 25 luty 2026 r. –

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

**mgr inż. Janusz Truskowski**



## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<b>Oznaczenie nieruchomości :</b>	<p><b>Miasto Olsztynek</b> <b>Ul. Kolejowa 7</b> <b>– lokal mieszkalny nr 17</b> powiat: olsztyński Województwo: warmińsko – mazurskie</p> <p><b>Nr Księgi Wieczystej:</b> <b>OL10/00156419/1</b></p>
<b>Rodzaj nieruchomości :</b>	<b>Nieruchomość lokalowa - prawo własności lokalu mieszkalnego</b>
<b>Cel wyceny :</b>	<b>Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej - lokalu mieszkalnego dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .</b>
<b>Wartość rynkowa prawa własności lokalu mieszkalnego :</b>	<p><b>wg. stanu na 25-02-2026r.</b> <b>i cen na dzień 25-02-2026r. :</b> <b>260 000 zł.</b></p>
<b>Wartość dla wymuszonej sprzedaży :</b>	<b>202 000 zł.</b>
<b>Data określenia wartości :</b>	25-02-2026 r.
<b>Data sporządzenia operatu :</b>	25-02-2026 r.
<b>Autor opracowania : Janusz Truskowski upr. MGPIB nr 1781</b>	<p><b>BIĘGŁY SĄDOWY</b> ds. szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie</p> <p><b>mgr inż. Janusz Truskowski</b></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 prawa własności lokalu mieszkalnego** 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 )
- Szkic lokalu , Zaśw. z SM „Grunwald”
- O.C. Rzecznawcy 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. Waldemara Młodkowskiego .**

#### 2. Przedmiot wyceny:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości lokalowa - prawo własności lokalu mieszkalnego ( **lokal mieszkalny nr 17** ) - położonego na terenie **miasta Olsztynek , ul. Kolejowa 7 , KW nr OL10/00156419/1 , powiat olsztyński , woj. warmińsko-mazurskie.**

#### 3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej - lokalu mieszkalnego , wg. stanu na 25-02-2026r. , wg. cen na dzień 25 luty 2026 r. – dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym.

#### 4. Data opracowania operatu: 25 luty 2026 r.

- **Data stanu nieruchomości: 25-02-2026 r. (stanu prawnego: 23-02-2026r. )**
- **Poziom cen: 25 luty 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.2024 poz.1145 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  
( Dz.U. z 2025r. , poz. 614 , z zm. ) .**
- 1.4. Ustawa z dn. 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny  
( tekst jednolity : Dz.U. z 2025r. poz.1071 z zm. ) .**

## **C. PODSTAWY MERYTORYCZNE**

### **1. Materiały źródłowe**

- 1.1. *Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego m.Olsztynka  
oraz inne wytyczne planistyczne dla m. Olsztynka .***
- 1.2. *Dane z ewidencji gruntów i budynków m. Olsztynek .***
- 1.3. *Dane dotyczące rynku nieruchomości.***
  - *zbiór notowań cen rynkowych Wykonawcy,*
  - *dane na temat nieruchomości lokalowych - zbywanych na terenie  
miasta Olsztynek – w 2025 r.*
- 1.4. *Wyniki wywiadu terenowego przeprowadzonego dnia 25-02-2026 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 OL10/00156419/1 dnia 23.02.2026 r. ( w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW ) – stwierdzono :

<b>Księga Wieczysta Nr OL10/00156419/1</b> Typ KW : lokal stanowiący odrębną nieruchomość	
<b>Dział I</b>	<b>Położenie :</b> województwo warmińsko – mazurskie , powiat olsztyński , gmina Olsztynek , miejscowość <b>Olsztynek</b> <b>Lokal :</b> <b>Ulica :</b> Kolejowa 7 , nr lokalu 17 <b>Przeznaczenie lokalu :</b> lokal mieszkalny <b>Opis lokalu :</b> 2pokoje,kuchnia,przedpokój , łazienka oraz piwnica o pow. 2,94m2 . Kondygnacja 4,0 <b>Obszar :</b> 53,7800 M2 I-Sp : udział w nieruchomości wspólnej , którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia , które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali : 151/10.000
<b>Dział II</b>	<b>Właściciel :</b> Waldemar Leszek Młodkowski
<b>Dział III</b>	Roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o roczną opłatę przekształceniową .... – na rzecz Gminy Olsztynek . Ostrzeżenie – egzekucja z nieruchomości : na rzecz Inter Parts Sp. z o.o. z Stawigudy / Marcina Jakubczyka
<b>Dział IV</b>	Hipoteka : braki wpisów

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

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 Olsztynek , w strefie pośredniej miasta , w pobliżu strefy śródmiejskiej miasta. Miasto Olsztynek znajduje się na trasie między Olsztynem a Warszawą , w odległości około 25 km od Olsztyna.

Dojazd do przedmiotowej nieruchomości od ul. Kolejowej – drogi gminnej ( dz. nr 51/15 i 280/3 ) o nawierzchni asfaltowej . Teren działki na którym położony jest budynek nbr 7 przy ulicy Kolejowej objęty jest Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztynek i przeznaczony jest na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) .

Najbliższe sąsiedztwo stanowią budynki mieszkalne wielorodzinne oraz niewielka zabudowa handlowo – usługowa towarzysząca .

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 wielo-rodzinnego o konstrukcji uprzemysłowionej z późniejszą termo-modernizacją , 5-kondygnacyjnego , całkowicie podpiwniczonego , oddanego do użytkowania w 1981 r. / po późniejszej termo-modernizacji .

**Powierzchnia użytkowa szacowanego lokalu mieszkalnego: 50,84 m<sup>2</sup> +piwnica 2,94m<sup>2</sup>**

Przyjęta na podstawie KW.

### **Charakterystyka konstrukcyjna budynku i lokalu :**

Ściany – zewnętrzne z elem. pref. żelbetowych docieplone styropianem , wewnętrzne pref. żelbetowe ;

Stropy – prefabrykowane , żelbetowe ;

Schody – żelbetowe z pokryciem lastryko ;

Stropodach – płaski żelbetowy , kryty papą ;

Stolarka – w szacowanym lokalu : okna PCV , drzwi drewniane pełne, drzwi zewnętrzne antywłamaniowe ;

Posadzki – terakota / w 2pokojach/sypialni - parkiet ;

Okładziny ścienne – tynki / malowanie / glazura (w strefie roboczej kuchni i łazienki z WC ) ;

Zabudowy , elementy dodatkowe – stała zabudowa kuchni z osprzętem , zabudowy łazienkowe i przedpokoju , szafa z drzwiami przesuwными w sypialni .

### **Wyposażenie w instalacje :**

*inst. elektr. , wod. – kan. , gaz , ogrzewanie c.o. zdalczynne .*

### **Układ funkcjonalny lokalu :**

*Lokal składa się z : przedpokoju otwartego na kuchnię i pokój dzienny ( połączony z sypialnią ) , pokoju oraz łazienki z WC (z prysznicem , brak wanny) .*

***Walory funkcjonalne : korzystne .***

***Stan techniczny i standard lokalu :***

***Stan techniczny budynku : średni***

***Stan i standard wykończenia lokalu : dość dobry***



***Lokal po kapitalnym remoncie / modernizacji w 2007 roku .***

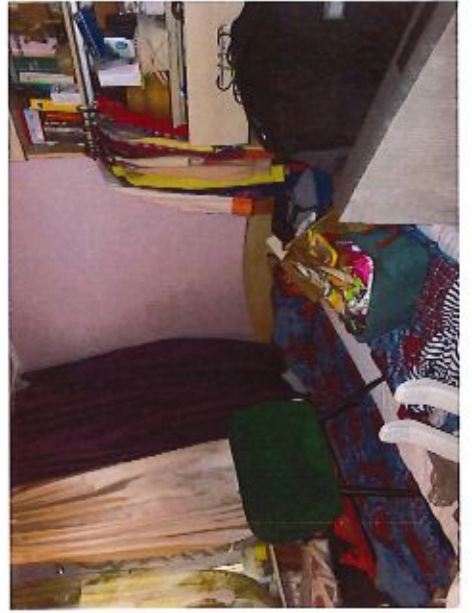
CA MŁATKOWY  
MUSZ  
KOWSKI  
UL. KRAJAN  
100-018  
TEL. 71 748 11 11

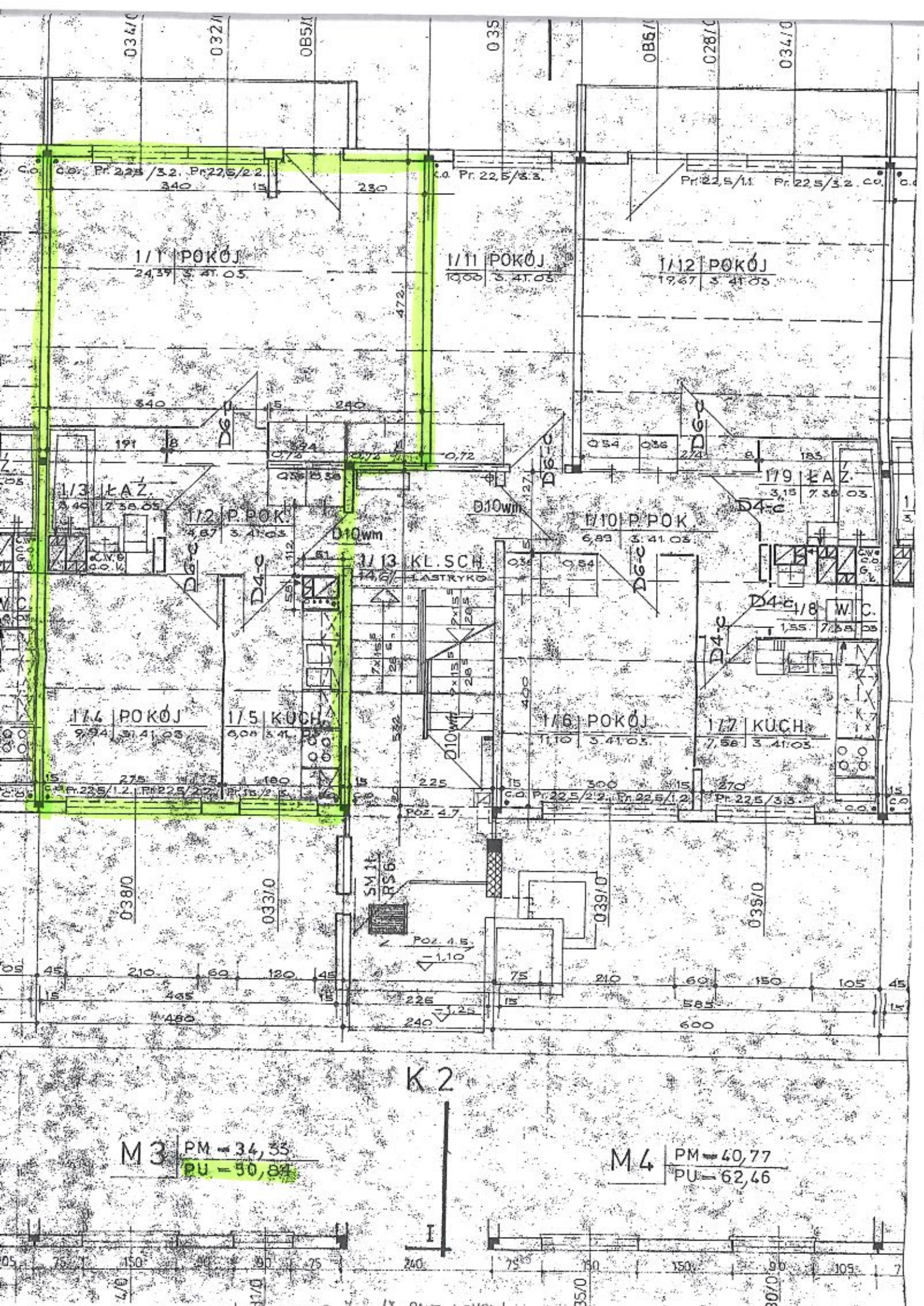


ul. Botaniczna 7 m. 7



-m. Olsztynek  
ul. Kolejowa 7/7-





1/11 POKÓJ  
24,39 3.41.05

1/11 POKÓJ  
10,00 3.41.03

1/12 POKÓJ  
17,67 3.41.03

1/13 ŁAZ.  
3,40 7.58.05

1/12 P. POK.  
3,87 3.41.03

1/13 KL. SCH.  
14,51 7.58.03

1/10 P. POK.  
6,89 3.41.03

1/9 ŁAZ.  
3,15 7.58.03

1/14 POKÓJ  
9,94 3.41.03

1/5 KUCH.  
6,08 3.41.03

1/16 POKÓJ  
11,10 3.41.03

1/17 KUCH.  
7,58 3.41.03

M3 PM = 34,35  
PU = 50,84

M4 PM = 40,77  
PU = 62,46

UL. KOLEJOWA 7 m. 17 - BUD. LOKALU



Znak: SM/GZM-CM -

/2025

Olsztynek, dn. 10.07.2025r.

## ZAŚWIADCZENIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Grunwald” w Olsztynku zaświadcza, że na podstawie posiadanej dokumentacji, Pan Waldemar Leszek Młodkowski posiada prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego nr 17 położonego w Olsztynku przy ul. Kolejowej 7 (podstawa: Akt Notarialny Repetytorium „A” Nr 6225/2012 z dnia 19.12.2012 r.).

Przedmiotowy lokal oznaczony numerem 17 znajduje się na czwartej kondygnacji (III piętro) budynku pięciokondygnacyjnego położonego w Olsztynku przy ul. Kolejowej 7 i składa się z 3 izb o powierzchni użytkowej 50,84 m<sup>2</sup> tj. z dwóch pokoi, kuchni, łazienki oraz przedpokoju. Z prawem do lokalu związane jest użytkowanie jednej piwnicy o pow. 2,94 m<sup>2</sup>.

Dla lokalu mieszkalnego nr 17 położonego przy ul. Kolejowej 7 została założona księga wieczysta nr OL10/00156419/1.

Budynek przy ulicy Kolejowej 7 posadowiony jest na działce: Obręb nr IV, nr działki 51/13, 278/10 dla którego prowadzona jest księga wieczysta o numerze OL10/00025519/5.

PREZES ZARZĄDU  
*Grzegorz Rudziński*  
Grzegorz Rudziński