

Operat Szacunkowy

**z ustalenia wartości rynkowej prawa
własności 2 nieruchomości lokalowych
(LOKALI NIEMIESZKALNYCH)**

położonych w :

**m. Dywitach (gmina Dywity, powiat olsztyński)
przy ulicy Spółdzielczej nr 2 –
lokal nr C1 i C2**

KW lokalowa nr OL10/00132151/0

Lokal nr C1 o pow. użytkowej 263,24m² (w tym parter : 107,27m², piwnica : 91,67m² i strych 64,3m²)

KW lokalowa nr OL10/00132152/7

Lokal nr C2 o pow. użytkowej 5,29m² (w tym parter : 5,29m²)

**WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI
LOKALOWYCH – LOKALI NIEMIESZKALNYCH
wg stanu na dzień 15-01-2025 r. i cen na 18-01-2025r. :**

Lokal nr C1 : 437 200 zł.

słownie złotych : czterysta trzydzieści siedem tysięcy dwieście 00/100

Lokal nr C2 : 16 100 zł.

słownie złotych : szesnaście tysięcy sto 00/100

Wartość dla wymuszonej sprzedaży – Lokal C1 : 327 900 zł.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży – Lokal C2 : 12 100 zł.

Autor opracowania : Janusz Truskowski – rzeczoznawca majątkowy,

uprawnienia MGPIB nr 1781

BIEGŁY SĄDOWY

ds. szacowania nieruchomości

przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie

mgr inż. Janusz Truskowski



- Olsztyn, 18 stycznia 2025 r. –

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Oznaczenie nieruchomości :	Dywity (gmina Dywity , powiat olsztyński) ul. Spółdzielcza nr 2 lokal niemieszkalny nr C1 i C2 województwo: warmińsko-mazurskie Nr Księgi Wieczystej: OL10/00132151/0 – lokal C1 i OL10/00132152/7 – lokal C2
Rodzaj nieruchomości :	2nieruchomości lokalowe – lokale niemieszkalne
Cel wyceny :	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej :	wg. stanu na 15-01-2025 r. i cen na dzień 18-01-2025 r. : Lokal C1 : 437 200 zł. Lokal C2 : 16 100 zł.
Wartość dla wymuszonej sprzedaży :	Lokal C1 : 327 900 zł. Lokal C2 : 12 100 zł.
Data określenia wartości :	18-01-2025 r.
Data sporządzenia operatu :	18-01-2025 r.
Autor opracowania : Janusz Truskowski upr. MGPIB nr 1781	BIEGŁY SĄDOWY ds. szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie mgr inż. Janusz Truskowski 

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.8

III. SPOSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

A. Uwarunkowania prawne i sposób wyceny Str. 11

B. Analiza rynku Str. 14

C. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości Str.21

C.1. Określenie wartości nieruchomości do celów sprzedaży wymuszonej

D, Zestawienie wyników Str.32

E. Wnioski końcowe , sposób wyceny Str.33

F. Klauzule i ograniczenia Str.35

IV. ZAŁĄCZNIKI

— Tabela porównawcza

— Wydruk treści KW (z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW) szt.2

— Xero Aktu Not. zakupu lokalu z załącznikami , w tym szkice lokali (z 20.08.2008r.)

— 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. Alinę Prusik .

2. Przedmiot wyceny:

Przedmiotem wyceny są 2 nieruchomości lokalowe (**lokale niemieszkalne nr C1 i C2**) - położone na terenie **obrębu i wsi gminnej Dywity , przy ul. Spółdzielczej nr 2 (KW nr OL10/00132151/0 – lokal nr C1 , KW nr OL10/00132152/7 – lokal nr C2) , powiat olsztyński , wojew. warmińsko – mazurskie .**

3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności 2 nieruchomości lokalowych – lokali niemieszkalnych , wg. stanu na 15-01-2025r. , wg. cen na dzień 18 stycznia 2025 r. – dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .

4. Data opracowania operatu: 18 stycznia 2025 r.

- **Data stanu nieruchomości: 15-01-2025 r. (stanu prawnego : 15-01-2025r.)**
- **Poziom cen: 18 stycznia 2025 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 gminy Dywity
oraz inne wytyczne planistyczne dla gm.Dywity .**
- 1.2. Dane z ewidencji gruntów i budynków gm.Dywity .**
- 1.3. Dane dotyczące rynku nieruchomości.**
 - **zbiór notowań cen rynkowych Wykonawcy,**
 - **dane na temat nieruchomości lokalowych – zbywanych i
wynajmowanych - na terenie pow. olsztyńskiego – w 2024 r.**
- 1.4. Wyniki wywiadu terenowego przeprowadzonego dnia 15-01-2025 r.**
- 1.5. Materiały udostępnione przez Zleceniodawcę .**
- 1.6. Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych .**
- 1.7. Informacje uzyskane w VI Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego
w Olsztynie (wgląd do szacowanych KW)**



II. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

A. Stan prawny nieruchomości

Na podstawie osobistego wglądu do księgi wieczystej KW nr OL10/00132151/0 i OL10/00132152/7 dnia 15.01.2025 r. (w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW) – stwierdzono :

Księga Wieczysta Nr OL10/00132151/0 Typ KW : lokal stanowiący odrębną nieruchomość	
Dział I	Położenie: woj. warmińsko-mazurskie , powiat olsztyński , gmina Dywity, miejscowość : Dywity Lokal : ulica Spółdzielcza 2 – lokal nr C1 Opis lokalu : izba usługowa – 21 , pomieszczenie biurowe – 2 , łazienka - 2 Opis pomieszczeń przynależnych : pomieszczenie nr C01 – poziom piwnic -1 , pomieszczenie CS1 – poziom strychu -1 Kondygnacja : 1,0 Przeznaczenie lokalu : Lokal niemieszkalny Obszar: 263,2400 M2 Oznaczenie prawa: z własnością tego lokalu związany jest udział 97146/1.000.000 w nieruchomości wspólnej , którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia , które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali , objętych Kw Nr OL10/00035716/9 . Uprawnienia wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej KW : prawo do umieszczenia tablicy informacyjnej o wielkości 2 na 2,5m. na segmencie C budynku , znajdującego się na dz. nr 736/13 na rzecz każdorazowego właściciela lokalu objętego niniejszą KW (*)
Dział II	Właściciel : Alfred Prusik s. Stanisława i Eleonory oraz Alina Prusik c. Stanisława i Genowefa wspólność ustawowa majątkowa małżeńska (*)
Dział III	Ostrzeżenia – egzekucja z nieruchomości Ostrzeżenie o niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w KW , a rzeczywistym stanem prawnym , skierowane przeciwko prawu własności Alfreda Prusika , a zabezpieczające prawo własności Aliny Prusik . Roszczenie – roszczenie Gminy Dywity o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości ma podstawie Ustawy z dnia 20 lipca 2018r. (**)
Dział IV	Hipoteka : Hipoteka umowna zwykła 574.376,00 zł. i Hipoteka umowna kaucyjna 90.000,00zł. – na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego Oddział w

Olsztynie z s. w Warszawie (**)

Księga Wieczysta Nr OL10/00132152/7

Typ KW : lokal stanowiący odrębną nieruchomość

Dział I	Położenie: woj. warmińsko-mazurskie, powiat olsztyński, gmina Dywity, miejscowość : Dywity
	Lokal : ulica Spółdzielcza 2 – lokal nr C2
	Opis lokalu : izba – 1
	Kondygnacja : 1,0
	Przeznaczenie lokalu : Lokal niemieszkalny
	Obszar: 5,2900 M2
	Oznaczenie prawa: z własnością tego lokalu związany jest udział 1952/1.000.000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętych Kw Nr OL10/00035716/9.
Dział II	Właściciel : Alfred Prusik s. Stanisława i Eleonory oraz Alina Prusik c. Stanisława i Genowefy – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska (*)
Dział III	Ostrzeżenia – egzekucja z nieruchomości Ostrzeżenie o niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w KW, a rzeczywistym stanem prawnym, skierowane przeciwko prawu własności Alfreda Prusika, a zabezpieczające prawo własności Aliny Prusik. Roszczenie – roszczenie Gminy Dywity o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie Ustawy z dnia 20 lipca 2018r. (**)
Dział IV	Hipoteka : brak wpisów.

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

(*) – wpis nieistotny do celów wyceny.

(**) UWAGA : Oszacowana w niniejszym Operacie Szacunkowym wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej uwzględnia stan bez obciążeń w dziale III i IV.



B. Opis techniczno – użytkowy nieruchomości

1. Lokalizacja nieruchomości

Szacowane lokale niemieszkalne - położone są w ścisłym centrum wsi gminnej Dywity , w obiekcie zwanym Villa Centrum Dywity – w budynku mieszkalno – użytkowym , przy ul. Spółdzielczej .

Sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkalna , użytkowa , siedziba gminy Dywity , restauracja , szkoła , kościół .

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

Lokalizację lokalu w kontekście celu szacowania i pełnionej funkcji na terenie wsi Dywity należy uznać za dość dobrą .

2. Opis szacowanych lokali niemieszkalnych (oraz budynku) –

Szacowane lokale niemieszkalne położone są w budynku mieszkalnym wielo-rodzinnym z częściowo użytkowym parterem i piwnicą , wybudowanego w konstrukcji uprzemysłowanej murowanej z ociepleniem styropianem i pucem elewacyjnym , 4-kondygnacyjnego z strychem i podpiwniczeniem .

Budynek oddany do użytkowania w 2008 roku o dość korzystnym standardzie techniczno-użytkowym .

Powierzchnia użytkowa szacowanych lokali mieszkalnych :

Lokal nr C1 : 263,24 m²

(pow. przyjęta na mocy zapisów w KW)



w tym :

- część lokalu na parterze : 107,27m² ,

- część lokalu w poziomie piwnic użytkowych : 91,67m² ,

- część lokalu na strychu : 64,3m² .

(pow. przyjęta na podstawie Aktu Not. zakupu lokalu – Umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali i sprzedaży z dn.20.08.2008r.)

Lokal nr C2 : 5,29 m² (parter)

(pow. przyjęta na mocy zapisów w KW oraz : Aktu Not. zakupu lokalu – Umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali i sprzedaży z dn.20.08.2008r.)

Charakterystyka konstrukcyjna budynku , szacowanych lokali :

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 płytkami ;

Dach – kilku-spadowy , kryty blacho-dachówką ;

Stolarka – okienna PCV , drzwi zewnętrzne antywłamaniowe , drzwi wewnętrzne - typowe

Okładziny wewnętrzne – tynki / malowanie / w strefach „mokrych” glazura ;

Posadzki – w szacowanych lokalach na całości parteru i piwnic : płytki gressowe .

Wyposażenie w instalacje :

inst.elekt. , wod. – kan. , gaz , ogrzewanie c.o. z lokalnej kotłowni (odłączone dla szacowanych lokali) .



Walory funkcjonalne : średnie .

Lokal nr C1 :

Zgodnie z wizją na nieruchomości obecny układ funkcjonalny - pomieszczenia :

- na parterze : 2 pomieszczenia usługowe , pomieszczenie biurowe , pom. socjalne , łazienka i komunikacja (wejście główne od strony Urzędu Gminy w Dywitach , na elewacji tablica pamiątkowa) .

Obiekt kilka tak nie użytkowany (wcześniej placówka pocztowa) .

- w piwnicy : pomieszczenie główne z zapleczem socjalnym , łazienka i komunikacja (wejście z indywidualnych schodów , usytuowanych w pobliżu wejścia do części lokalu na parterze) .

Obiekt kilka tak nie użytkowany (wcześniej lokalny pub) .

- strych : pomieszczenie nieużytkowe (z ogólnym wejściem z klatki schodowej – schody rozkładane , klapowe) . Nie użytkowany .

Lokal nr C2 :

Zgodnie z wizją na nieruchomości obecny układ funkcjonalny - pomieszczenia :

- na parterze : 1 pomieszczenie (wejście od strony bocznej klatki schodowej , usytuowanej w pobliżu lokali handlowych) .

Obiekt kilka tak nie użytkowany (składzik) .

Stan techniczny i standard szacowanych lokali i budynku :

Stan techniczny budynku / lokali : dobry / dość dobry.

Standard wykończenia lokali : średni .

Konieczność podłączenia odłączonych instalacji , w tym sprawdzenia systemu c.o.





Kłójcie do sąsa kłoty w piwnicy

- dywity ul. Spółdzielca - białe -





- Dzw. 11 ed. Spółdzielca 2 - lokal C1 -

- PARTER -

WÓJTA M. JATKOWY
 ANUSZ
 RUSKOWSKI
 4 0327 N
 1-1037434 15 N. 0
 13.55 14.00
 ZAPISANA NR



Porter



ul. Spółdzielcza 2 - lokal C1



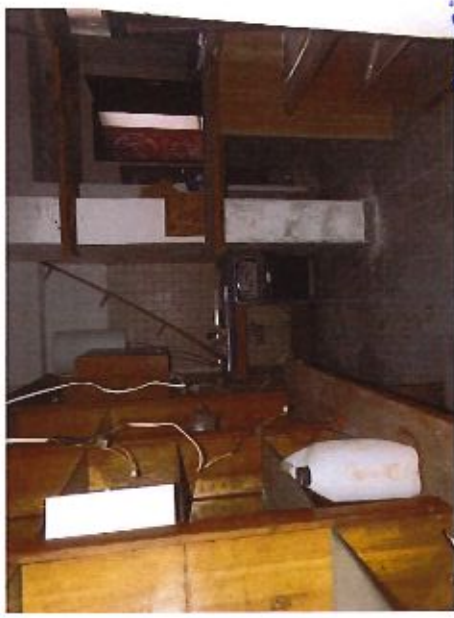
K. Piwnica



K. Piwnica



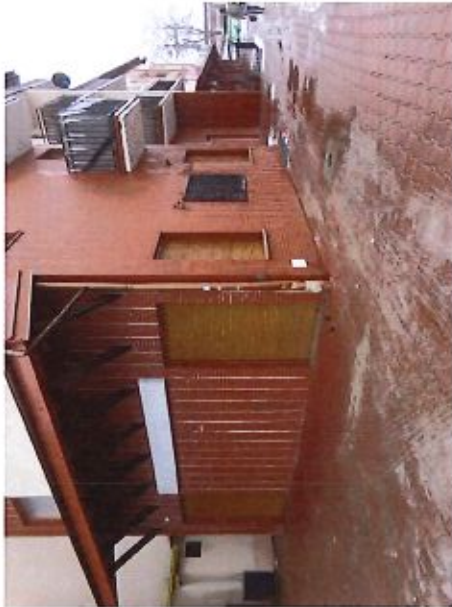
K. Piwnica

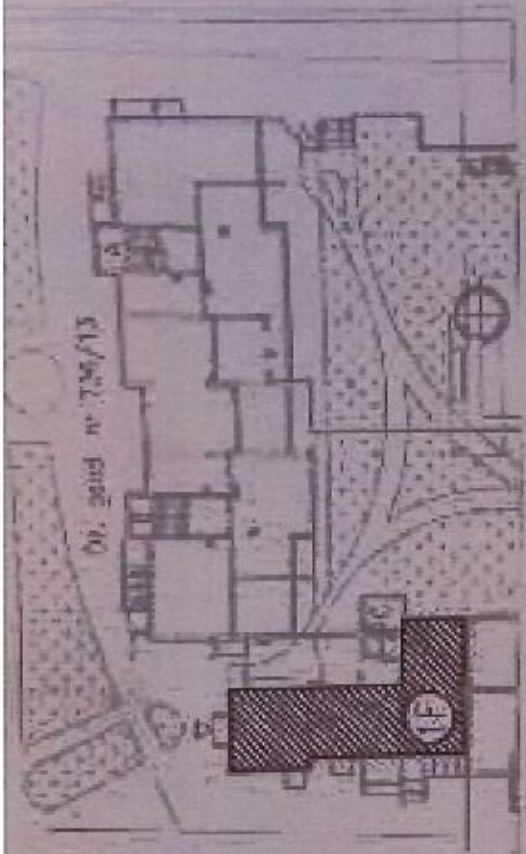
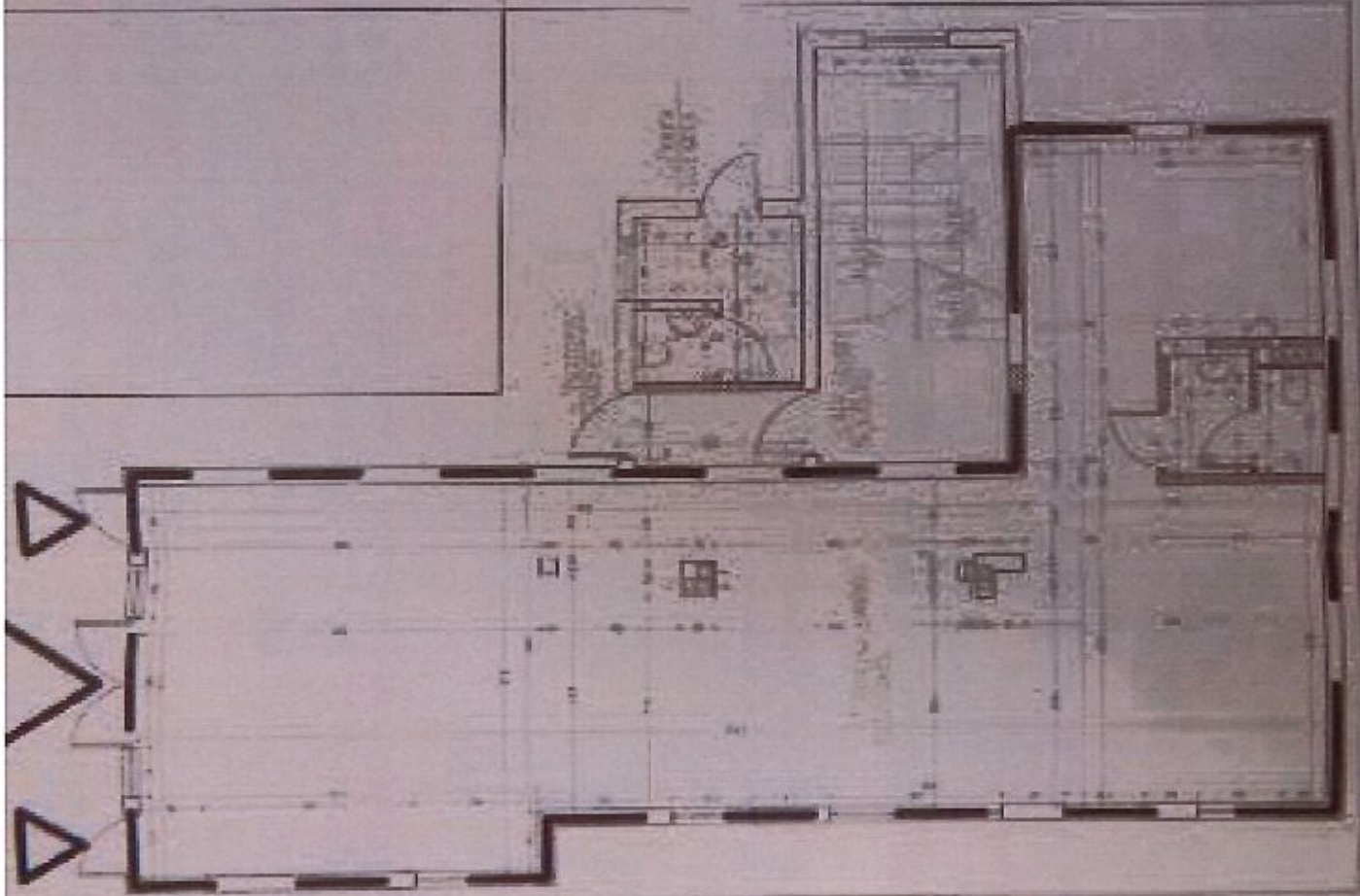


- Dwuty
ul. Spółdzielca 2
lokal niemieszkalny
nr C2 -



(partea)

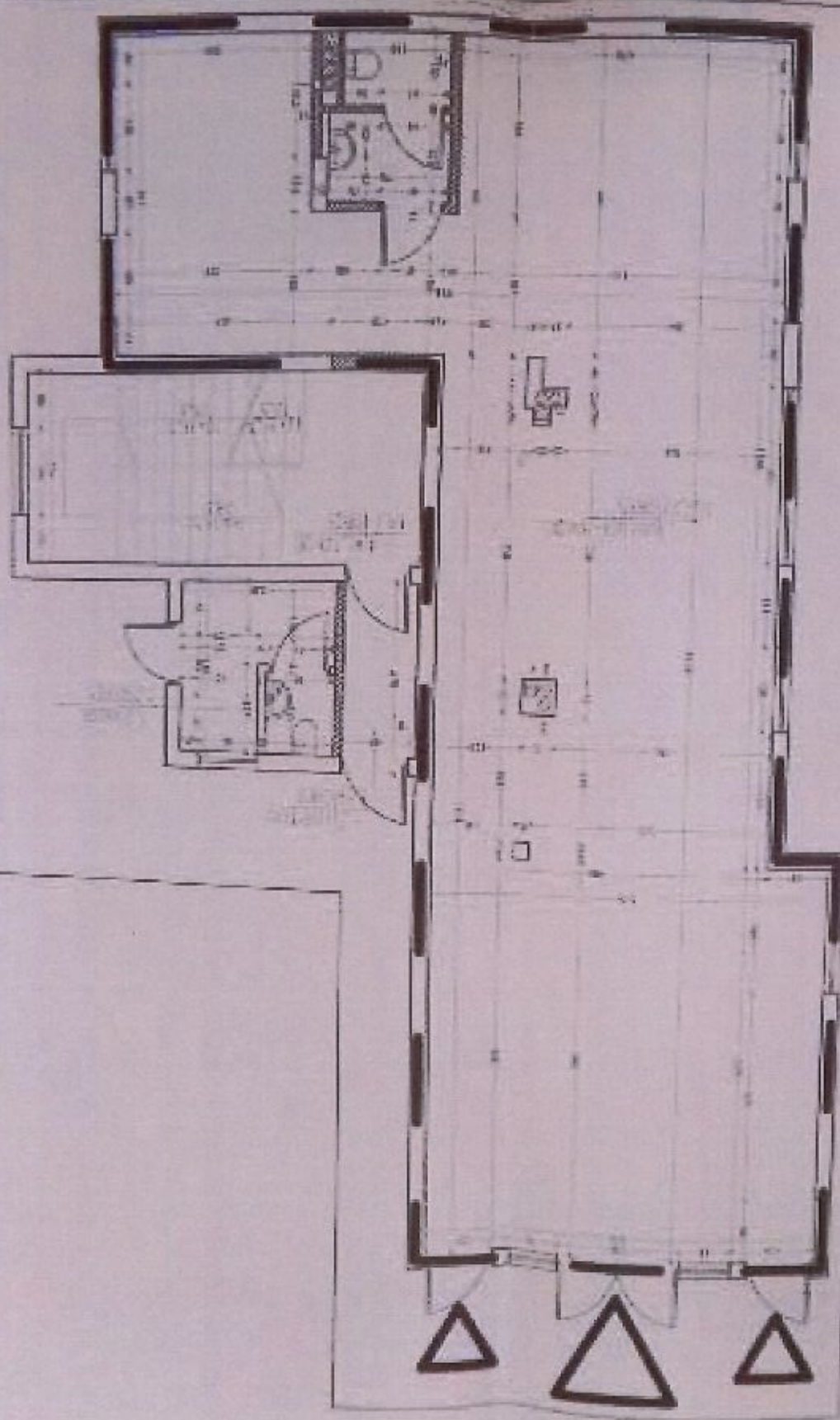


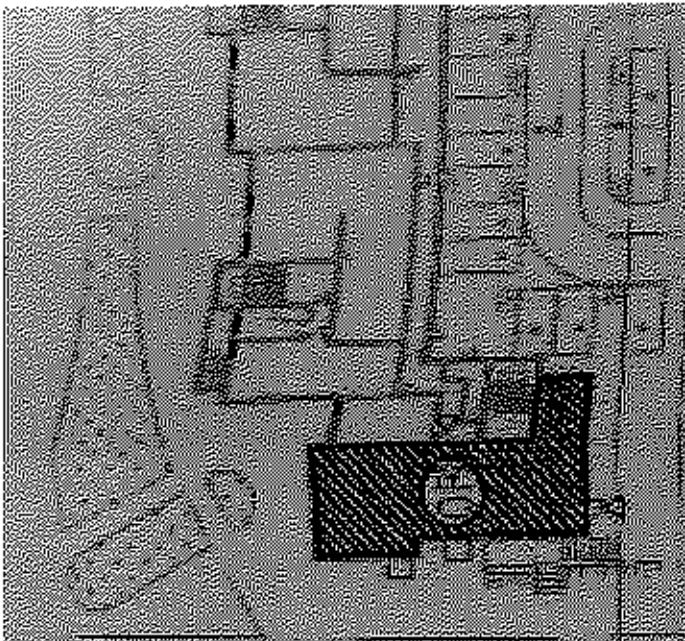


Usytuowanie lokalu
handlowo-usługowego nr 1F
RZUT PARTERU

1F
1F

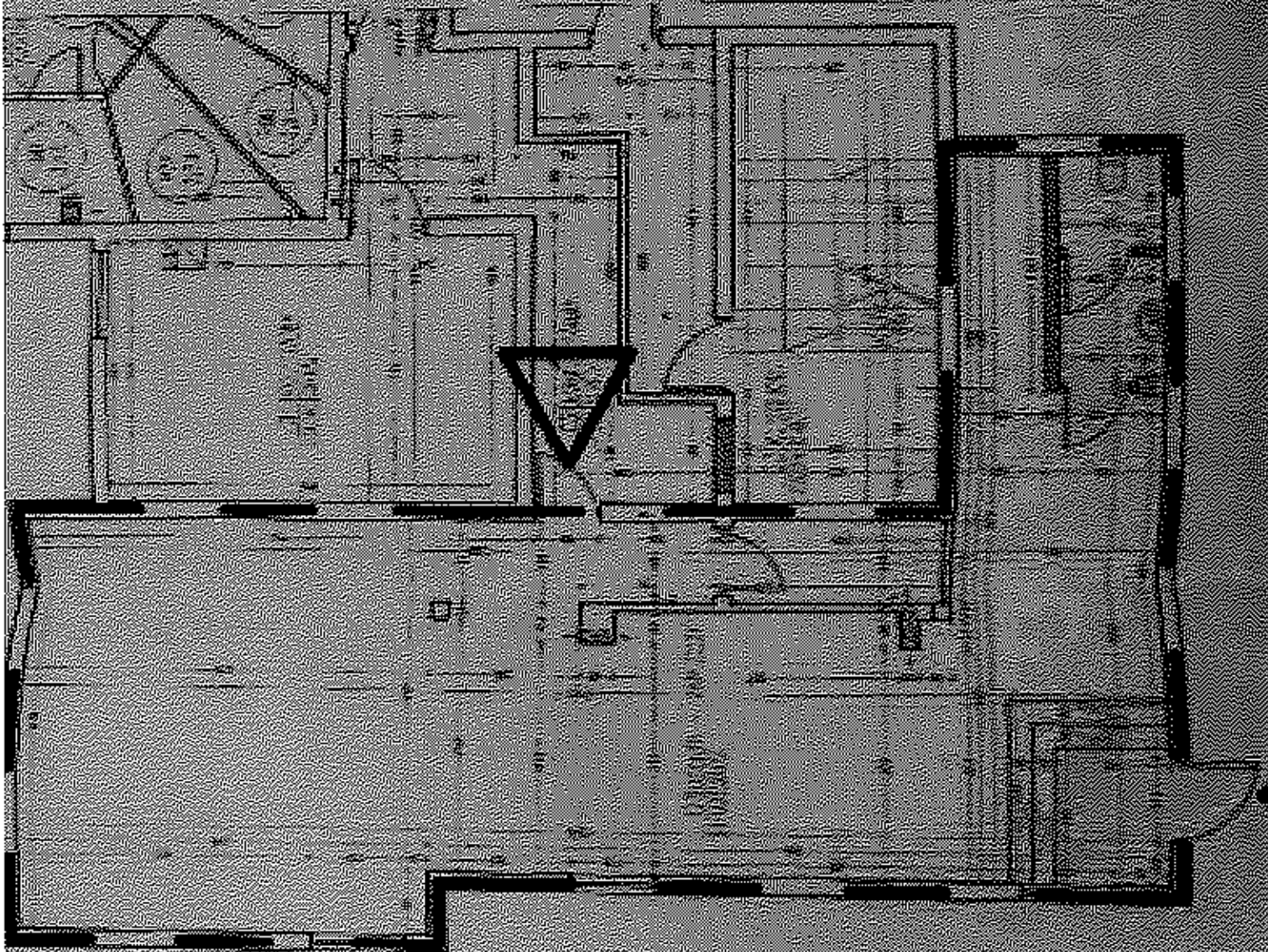
Lokal handlowo-usługowy nr 1F -
spełnia warunki lokalu odrębnego
Skala 1:100
Pow. 107,27 m²
Dystrykt ul. Spółdzielcza
Dz. nr 736/13





Usytuowanie lokalu
handlowo-usługowego nr
RZUT PIWNICY

— PIONICA —



STROUCH A54 POW 102

STRYCHL-PS1-POLY-917-002

RYСУNEK ZAMIENNY
inwentaryzacja, powykonawcza

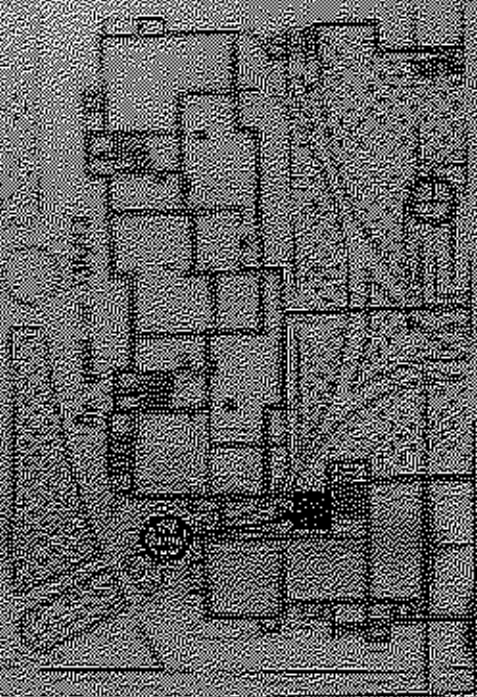
RELATIVI: A, B, C

PODZIAŁ: 1:150

[illegible]

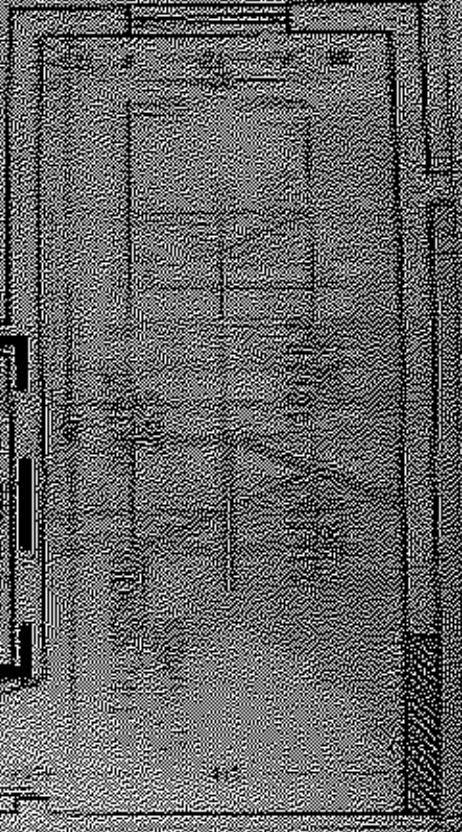
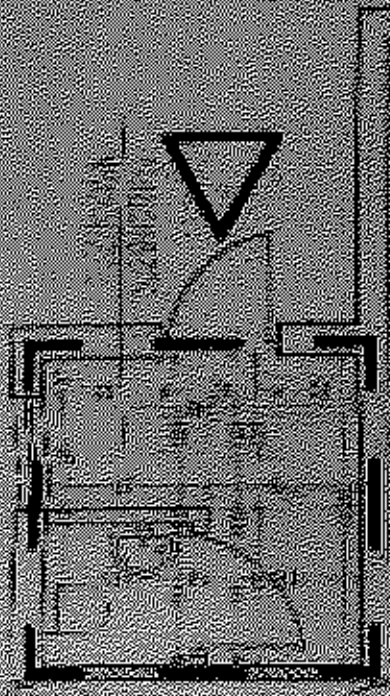
STRYCHOSIN POW 54.3 mg

Skala 1:500



Wytyczne lokali

Handlowo-usługowy nr 122
KUT PARTERU



Handlowo-usługowy nr 122
KUT PARTERU

Skala 1:500

Pow. 2,28 m²

Wytyczne lokali

nr 122/12



Usytuowa
handlow
RZUT P

