

Operat Szacunkowy

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

miasto Barczewo
ul. Osiedle Słoneczne nr 12
lokal mieszkalny nr 24

powiat olsztyński
województwo warmińsko-mazurskie

KW nr OL10/00113893/4

(VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie)

**WARTOŚĆ RYNKOWA SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO
PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO**
wg stanu na 16-02-2026r. i cen na dzień 16-02-2026 r. :

190 000 zł.

słownie złotych : sto dziewięćdziesiąt tysięcy 00/100

**Wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego
dla wymuszonej sprzedaży : 147 000 zł.**

Autor opracowania : Janusz Truskowski – rzeczoznawca majątkowy ,

uprawnienia MGPIB nr 1781

- Olsztyn, 16 lutego 2026 r. -



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Oznaczenie nieruchomości :	Miasto Barczewo Osiedle Słoneczne 12 – lokal mieszkalny nr 24 powiat: olsztyński Województwo: warmińsko – mazurskie Nr Księgi Wieczystej: OL1O/00113893/4
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 16-02-2026r. i cen na dzień 16-02-2026r. : 190 000 zł.
Wartość dla wymuszonej sprzedaży :	147 000 zł.
Data określenia wartości :	16-02-2026 r.
Data sporządzenia operatu :	16-02-2026 r.
Autor opracowania : Janusz Truskowski upr. MGPIB nr 1781	 BIEGŁY SĄDOWY ps. szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie mgr inż. Janusz Truskowski

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. Marię Staniszewską .

2. Przedmiot wyceny:

Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (**lokal mieszkalny nr 24**) - położonego na terenie **miasta Barczewa , przy ul. Osiedle Słoneczne 12** , KW nr OL1O/00113893/4 , woj. warmińsko-mazurskie.

3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego , wg. stanu na 16-02-2026r. , wg. cen na dzień 16 luty 2026 r. – dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .

4. Data opracowania operatu: 16 luty 2026 r.

- **Data stanu nieruchomości: 16-02-2026 r. (stanu prawnego: 14-02-2026r.)**
- **Poziom cen: 16 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.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.Barczewa
oraz inne wytyczne planistyczne dla m.Barczewo .***
- 1.2. *Dane z ewidencji gruntów i budynków m.Barczewo.***
- 1.3. *Dane dotyczące rynku nieruchomości.***
 - *zbiór notowań cen rynkowych Wykonawcy,*
 - *dane na temat nieruchomości lokalowych - zbywanych na terenie
miasta Barczewa – w 2025 r.*
- 1.4. *Wyniki wywiadu terenowego przeprowadzonego dnia 16-02-2026 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 OL1O/00113893/4 dnia 16.02.2026 r. (w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW) – stwierdzono :

Księga Wieczysta Nr OL1O/00113893/4 <i>Typ KW : spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu</i>	
Dział I	Położenie : województwo warmińsko – mazurskie , powiat olsztyński , miejscowość Barczewo Lokal : Ulica : Osiedle Słoneczne 12 , nr lokalu 24 Przeznaczenie lokalu : lokal mieszkalny Opis lokalu : 3 izby . Kondygnacja 2,0 Obszar : 36,1000 M2 I-Sp : Opis Spółdzielni Mieszkaniowej : Spółdzielnia Mieszkaniowa „RODŁO” z siedzibą w Barczewie
Dział II	Wzmianka z 2025-09-17 – wpis własności / współwłasności Uprawnieni : Mirosław Staniszewski s.Stefana i Tatiany oraz Maria Staniszevska c.Stanisława i Sabiny – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
Dział III	Wzmianka z 2025-06-13 – wpis wszczęcia egzekucji
Dział IV	Hipoteka umowna 307.500,00zł. ... - na rzecz Santander Bank Polska SA z s. w Warszawie

(*) 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 Barczewo, w strefie pośredniej miasta. Miasto Barczewo znajduje się na trasie między Olsztynem a Mrągowem w odległości około 15 km od Olsztyna.

Budynek wielo-rodzinny wybudowany ok. 1975 roku .

Wyposażenie w instalacje: elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna - kolektor miejski, 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 I piętra** budynku mieszkalnego wielorodzinnego, wybudowanego w technologii przemysłowej ok. **1975 r.** po termo-modernizacji , 5-kondygnacyjny, całkowicie podpiwniczony (w poziomie piwnic znajdują się komórki lokatorskie).

Powierzchnia użytkowa szacowanego lokalu mieszkalnego: 36,10 m²

Pow. przyjęta na mocy zapisów KW

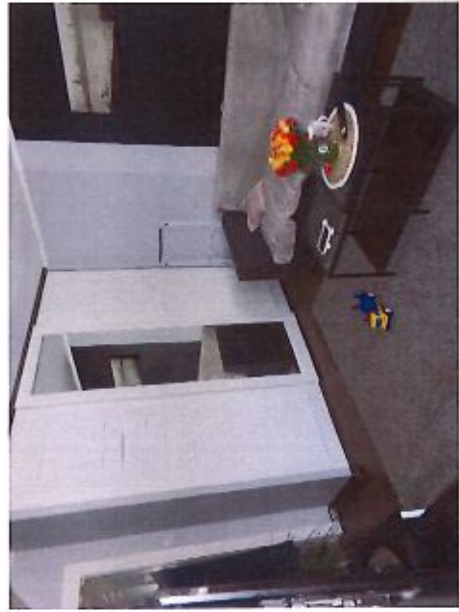
Charakterystyka konstrukcyjna budynku i opis szacowanego lokalu:

Fundamenty – ławy fundamentowe – żelbetowe;





→ m. Barczewo - Osiedle Słoneczne 12 m. 24 →



-m. Barovero - Osiedle Stoleczne 12 m.24 -



Ściany nośne – murowane , ocieplone styropianem ;

Ściany działowe – murowane ;

Stropy – żelbetowe ;

Schody wewnętrzne – żelbetowe z lastryko ;

Stolarka okienna – w szacowanym lokalu okna PCV ;

Stolarka drzwiowa – w szacowanym lokalu - drzwi wewnętrzne drewniane z przeszkleniami (w tym harmonijkowe i przesuwne) , drzwi zewnętrzne antywłamaniowe ;

Stropodach –monolityczny żelbetowy , kryty papą ;

Tynki i okładziny wewnętrzne – tynki / malowanie / w strefie roboczej wnęki kuchennej i łazienki z WC – na ścianach glazura / w przedpokoju na ścianie imitacja piaskowca ;

Podłoga i posadzki – panele w pokojach / terakota w pozostałych pomieszczeniach;

Stale zabudowy – stała zabudowa kuchni z osprzętem / wbudowana szafa w przedpokoju i pokoju dziennym .

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 .

Układ funkcjonalny lokalu:

- Lokal składa się z pokoju dziennego z wnęką kuchenną , pokoju , 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 remoncie / modernizacji .



Z analizy rynku podobnych nieruchomości (jak również na podstawie sprzedaży likwidacyjnej i komorniczej) wynika , że w stosunku do wartości rynkowej nieruchomości wartość ta jest mniejsza o średnio 15 - 30 % ,

Przyjęto na poziomie średnim : 22,5% .

w związku z powyższym : $190\ 000 \times (1 - 0,225) = \sim 147\ 000\ \text{zł}$.

Wartość sp. własn. prawa do lokalu mieszkalnego KW OL10/00113893/4
do celów sprzedaży wymuszonej wynosi :

WG. STANU I POZIOMU CEN Z DN. 16.02.2026 r. :
147 000 zł.

D. ZESTAWIENIE WYNIKÓW :

**WARTOŚĆ RYNKOWA SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO
PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO
wg stanu na 16-02-2026r. i cen na dzień 16-02-2026 r. :**

190 000 zł.

słownie złotych : sto dziewięćdziesiąt tysięcy 00/100



BIEGŁY SĄDOWY
ds. szacowania nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie
mgr inż. Janusz Truskowski

**Wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego
dla wymuszonej sprzedaży : 147 000 zł.**

- Uzyskana wartość rynkowa w podejściu porównawczym jest porównywalna do wartości rynkowej uzyskiwanej przy sprzedaży podobnych nieruchomości lokalowych będących przedmiotem transakcji w ostatnim czasie. Wartość 1 m² pow. uż. wycenianego lokalu wynosi: **5.271 zł.** i odpowiada **obecnym cenom rynkowym podobnych nieruchomości** .