

**JW Real Estate Marek Walacik**  
ul. Grabowa 19/2, 10-687 Bartąg,  
tel.: 793 736 793  
e-mail: marek@walacik.eu

NIP: 739-335-82-73  
REGON: 281407554

**JWREAL ESTATE**  
MAREK WALACIK



## OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący  
oszacowania wartości rynkowej (WR)

Rodzaj nieruchomości : Nieruchomość lokalowa  
(lokal mieszkalny)

Adres nieruchomości : ul. Obrońców Tobruku 17 m. 9,  
Olsztyn

Autor operatu szacunkowego : dr inż. Marek Walacik

Nr uprawnień : 5049

Miejscowość : Olsztyn

Data sporządzenia : 4.10.2023

Pieczęć i podpis :



## Opis lokalu

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa (lokal mieszkalny) nr 9 położona przy ulicy Obrońców Tobruku 17 w miejscowości Olsztyn. Lokal znajduje się w budynku posiadającym 5 nadziemnych kondygnacji i 1 kondygnację podziemną. Stan techniczny budynku określono jako dobry (budynek poddawany regularnym pracom remontowym pozwalającym na utrzymanie substancji w stanie nie pogorszonym). Powierzchnia użytkowa lokalu zgodnie z informacją zawartą w księdze wieczystej wynosi: 48,40 m<sup>2</sup>, w tym 2 pokoje, kuchnia, 1 łazienka z WC oraz przedpokój. Dodatkowo do lokalu przynależy piwnica nr 9 (o powierzchni, zgodnie z informacją zawartą w księdze wieczystej – 2,80 m<sup>2</sup>).

Usytuowanie na piętrze: 3 kondygnacja (2 piętro). Standard wykończenia lokalu według stanu z dnia wyceny: dobry.

Wyposażenie w instalacje: elektryczna, wodna, kanalizacyjna, telekomunikacyjna oraz C.O.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym oraz proporcjonalnym udziałem w częściach wspólnych budynków i prawie własności działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym dz. nr 100 (obręb 110) o powierzchni 1,2000 ha w wysokości 59 do 10000 części według stanu i poziomu cen z dnia wyceny.

Obszar, na którym zlokalizowany jest budynek, w którym zlokalizowany jest lokal będący przedmiotem wyceny, położony jest na obszarze, gdzie nie obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Faktyczny sposób użytkowania – zabudowa mieszkalna wielorodzinna. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyn zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXVII/660/13 Rady Miasta Olsztyn dnia 15.05.2013 r. teren, na którym zlokalizowana jest nieruchomość oznaczony jest jako obszary mieszkalnictwa o średniej intensywności – z przewagą zabudowy wielorodzinnej.

Nieruchomość lokalowa (lokal mieszkalny) będąca przedmiotem wyceny posiada założoną księgę wieczystą KW Nr OL10/00121105/3.

Nieruchomość posiada zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej dz. nr 82 (obręb 60) o nawierzchni utwardzonej (asfalt) - ul. Obrońców Tobruku.

## Cel wyceny

Operat szacunkowy sporządzono w celu określenia wartości rynkowej lokalu dla potrzeb likwidacji w toku postępowania upadłościowego poprzez sprzedaż.

## Sposób wyceny

Określenia wartości lokalu dokonano przy wykorzystaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami.

## Wartość lokalu

Określona w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa lokalu według stanu i poziomu cen z dnia wyceny wynosi:

**378 000 zł**

słownie: trzysta siedemdziesiąt osiem tysięcy złotych.

## Data sporządzenia operatu szacunkowego

Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został w dniu 4.10.2023 r.

## Autor opracowania

Autorem opracowania jest dr inż. Marek Walacik



.....  
(pieczęć i podpis)

## Spis treści

1.	Określenie przedmiotu i zakresu wyceny .....	4
1.1.	Przedmiot wyceny.....	4
1.2.	Zakres wyceny.....	4
2.	Określenie celu wyceny .....	4
3.	Podstawy opracowania operatu.....	4
3.1.	Podstawa formalna .....	4
3.2.	Podstawy materialno-prawne.....	4
3.3.	Źródła danych merytorycznych (źródła informacji o nieruchomości oraz o rynku lokalnym) .....	4
4.	Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego .....	5
5.	Opis i określenie stanu nieruchomości .....	5
5.1.	Stan prawny nieruchomości.....	5
5.2.	Oznaczenie w ewidencji gruntów i budynków.....	6
5.3.	Lokalizacja ogólna (w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania) .....	6
5.4.	Lokalizacja szczegółowa (w tym stan otoczenia) .....	7
5.5.1.	Opis działki.....	8
5.5.2.	Opis budynku.....	8
5.5.3.	Opis lokalu .....	8
5.5.4.	Stopień zużycia lokalu.....	9
6.	Uwarunkowania planistyczne .....	9
7.	Przedstawienie sposobu wyceny .....	10
7.1.	Wybór podejścia i metody wyceny .....	10
7.2.	Rodzaj wartości .....	10
8.	Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości .....	10
8.1.	Krótką charakterystyką rynku .....	10
8.2.	Ocena rynku w aspekcie przyjętych cech rynkowych .....	12
8.3.	Analiza transakcji nieruchomości podobnych.....	12
9.	Określenie wartości lokalu.....	13
9.2.	Obliczenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny.....	14
10.	Wynik końcowy wyceny .....	14
11.	Klauzule i ustalenia końcowe .....	14
12.	Wykaz załączników .....	15

## 1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

### 1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości lokalowa (lokal mieszkalny) nr 9 położona przy ulicy Obrońców Tobruku 17 w miejscowości Olsztyn.

### 1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje prawo własności lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym oraz proporcjonalnym udziałem w częściach wspólnych budynków i prawie własności działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym dz. nr 100 (obręb 110) o powierzchni 1,2000 ha w wysokości 59 do 10000 części według stanu i poziomu cen z dnia wyceny.

## 2. Określenie celu wyceny

Operat szacunkowy sporządzono w celu określenia wartości rynkowej lokalu dla potrzeb likwidacji w toku postępowania upadłościowego poprzez sprzedaż.

Niniejszy operat szacunkowy może być wykorzystany wyłącznie dla tego celu.

## 3. Podstawy opracowania operatu

### 3.1. Podstawa formalna

Zleceniodawcą opracowania jest Syndyk Piotr Laskowski (nr licencji 1738) - zlecenie z dnia 29.09.2023 r.

### 3.2. Podstawy materialno-prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (poz. 1832),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, 1615),
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 1520, z 2023 r. poz. 825.).

### 3.3. Źródła danych merytorycznych (źródła informacji o nieruchomości oraz o rynku lokalnym)

- Księga wieczysta nr KW OL10/00121105/3 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie (protokół z badania księgi wieczystej – załącznik nr II);
- Ewidencja gruntów i budynku prowadzona przez Urząd Miasta Olsztyn (protokół z badania ewidencji gruntów i budynków – załącznik nr III);
- Studium uwarunkowań i kierunków przestrzennego (protokół z badania - załącznik nr IV);
- Rejestr cen prowadzony przez Urząd Miasta Olsztyn;
- Własna baza danych o rynku nieruchomości;
- Informacje uzyskane od Zleceniodawcy.

#### 4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

Data sporządzenia wyceny	4.10.2023 r.
Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny	4.10.2023 r.
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny	4.10.2023 r.
Data dokonania oględzin lokalu	30.09.2023 r.

#### 5. Opis i określenie stanu nieruchomości

##### 5.1. Stan prawny nieruchomości

Stan prawny nieruchomości lokalowej będącej przedmiotem wyceny ustalono w dniu 4.10.2023 r. na podstawie badania księgi wieczystej KW nr OL10/00121105/3 prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie. Działy powołanej księgi zawierają następujące wpisy:

Dział I-O „Oznaczenie nieruchomości”

- położenie: województwo warmińsko-mazurskie, gmina Olsztyn M., miejscowość Olsztyn,
- oznaczenie (lokal): u. Obrońców Tobruku 17 m. 9, przeznaczenie lokalu – lokal mieszkalny, opis lokalu: pokój (2), kuchnia (1), łazienka z wc (1), przedpokój (1), opis pomieszczeń przynależnych: piwnica nr 9 o pow. 2,80 m<sup>2</sup>, kondygnacja 3, przyłączenie OL10/00076328/1, odrębność TAK,
- obszar: 51,2000 m<sup>2</sup>.

Dział I-SP „Spis praw związanych z własnością”

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali 59/10000.

Dział II „Własność”

Pani Barbara Długokęcka (udział 1 do 1 części) na podstawie Umowy darowizny, oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z dnia 27.06.2013 r. (Numer rep A 7271/2013), Aktu poświadczenia dziedziczenia z dnia 29.10.2009 r. (Sygnatura 10472/2009) oraz Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z dnia 13.09.2007 r. (Numer rep A 6950/2007).

Dział III „Prawa roszczenia i ograniczenia”

- wzmianka: wpis ogłoszenia upadłości (DZ.KW./OL10/23262/23/1).

Roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do kaźdoczesnego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Dział IV „Hipoteka”

- wzmianka: wykreślenie hipoteki umownej (DZ.KW./OL10/23262/23/2).

Hipoteka umowna zwykła do kwoty 152 000,00 zł (słownie: sto pięćdziesiąt dwa tysiące zł) ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności w postaci kredytu (z terminem zapłaty 15.10.2016 r.) na rzecz Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna, wpisana na podstawie Oświadczenia Banku z dnia 18.03.2009 r.

Hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 33 440,00 zł (słownie: trzydzieści trzy tysiące czterysta czterdzieści zł) ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności w postaci roszczeń ubocznych (z terminem zapłaty 15.10.2016 r.) na rzecz Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna, wpisana na podstawie Oświadczenia Banku z dnia 18.03.2009 r.

Hipoteka umowna do kwoty 200 000,00 zł (słownie: dwieście tysięcy zł) ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności w postaci spłaty weksla (weksel z dnia 15.01.2013 r.) na rzecz Wiesławy Drozdowskiej, wpisane na podstawie Umowy darowizny, oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z dnia 27.06.2013 r. (Numer rep A 7271/2013).

Hipoteka przymusowa łączna do kwoty 2 392 033,00 zł (słownie: dwa miliony trzysta dziewięćdziesiąt dwa tysiące trzydzieści trzy zł) ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności w postaci należności głównej, roszczenia o świadczenia uboczne wynikające z art. 110 (1) Ustawy z dnia 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (księga współobciążona OL10/00126459/4), na rzecz Skarbu Państwa - Naczelnika Urzędu Skarbowego, wpisane na podstawie Decyzji Nr PP-I/4406-11/13 określającej zobowiązanie podatkowe i orzekającej o solidarnej odpowiedzialności z dnia 23.01.2014 r. oraz Decyzji Nr PP-I/4406-12/13 określającej zobowiązanie podatkowe i orzekająca o solidarnej odpowiedzialności z dnia 23.01.2014 r.

Hipoteka przymusowa łączna do kwoty 941 205,00 zł (słownie: dziewięćset czterdzieści jeden tysięcy dwieście pięć złotych zł) ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności w postaci należności głównej, roszczenia o świadczenia uboczne wynikające z art. 110 (1) Ustawy z dnia 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (księga współobciążona OL10/00126459/4), na rzecz Skarbu Państwa - Naczelnika Urzędu Skarbowego, wpisane na podstawie Decyzji Nr PP-I/4406-21/14 określającej zobowiązanie podatkowe i orzekającej o solidarnej odpowiedzialności z dnia 23.10.2014 r. oraz Decyzji Nr PP-I/4406-23/14 określającej zobowiązanie podatkowe i orzekająca o solidarnej odpowiedzialności z dnia 23.10.2014 r.

## 5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów i budynków

Jednostka ewidencyjna: Olsztyn,  
Obręb: 110,  
Nr działki: 100,  
Powierzchnia: 12000 m<sup>2</sup>.

## 5.3. Lokalizacja ogólna (w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania)

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny zlokalizowana jest w strefie pośredniej miasta Olsztyn, na osiedlu Podgrodzie, obszaru charakteryzującego się średniej intensywności stopniem zurbanizowania.

Olsztyn to miasto na prawach powiatu (województwie) leżące w północno-wschodniej Polsce. Należy do województwa warmińsko-mazurskiego. Olsztyn jest średniej wielkości miastem z liczbą mieszkańców wynoszącą 168 212, z czego 53,5% stanowią kobiety, a 46,5% mężczyźni. W latach 2002-2022 liczba mieszkańców zmalała o 2,5%. Średni wiek mieszkańców wynosi 42,5 lat i jest porównywalny do średniego wieku mieszkańców województwa warmińsko-mazurskiego oraz porównywalny do średniego wieku mieszkańców całej Polski. W 2022 roku w Olsztynie oddano do użytku 1 391 mieszkań. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 8,27 nowych lokali. Jest to wartość znacznie większa od wartości dla województwa warmińsko-mazurskiego oraz znacznie większa od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w Olsztynie to 83 070 nieruchomości. Na każdych 1000 mieszkańców przypadają zatem 494 mieszkania. Jest to wartość znacznie większa od wartości dla województwa warmińsko-mazurskiego oraz znacznie większa od średniej dla całej Polski. 97,6% mieszkań zostało przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, 2,4% na cele indywidualne. Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach w Olsztynie to 3,10 i jest znacznie mniejsza od przeciętnej liczby izb dla

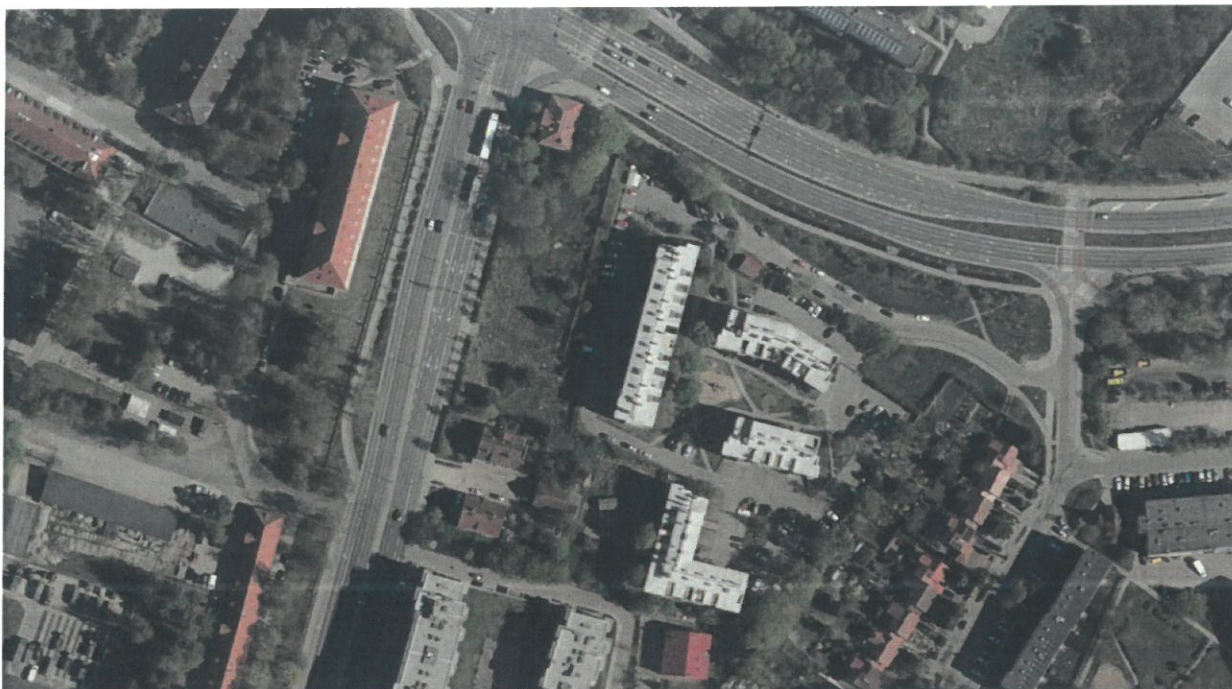
województwa warmińsko-mazurskiego oraz znacznie mniejsza od przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2022 roku w Olsztynie to 58,70 m<sup>2</sup> i jest znacznie mniejsza od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa warmińsko-mazurskiego oraz znacznie mniejsza od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce. Biorąc pod uwagę instalacje techniczno-sanitarne 99,47% mieszkań przyłączonych jest do wodociągu, 99,18% nieruchomości wyposażonych jest w ustęp spłukiwany, 99,09% mieszkań posiada łazienkę, 95,32% korzysta z centralnego ogrzewania, a 77,59% z gazu sieciowego.



W Olsztynie na 1000 mieszkańców pracuje 411 osób. Jest to znacznie więcej od wartości dla województwa warmińsko-mazurskiego oraz wartość porównywalna do wartości dla Polski. Bezrobocie rejestrowane w Olsztynie wynosiło w 2022 roku 2,0% (2,0% wśród kobiet i 2,0% wśród mężczyzn). Jest to znacznie mniej od stopy bezrobocia rejestrowanego dla województwa warmińsko-mazurskiego oraz znacznie mniej od stopy bezrobocia rejestrowanego dla całej Polski. W 2022 roku przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Olsztynie wynosiło 6 506,02 PLN, co odpowiada 97,00% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce. Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców Olsztyna 2 251 osób wyjeżdża do pracy do innych miast, a 11 870 pracujących przyjeżdża do pracy spoza gminy - tak więc saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi 9 619. 0,7% aktywnych zawodowo mieszkańców Olsztyna pracuje w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 21,6% w przemyśle i budownictwie, a 24,0% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 5,5% pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości).

#### 5.4. Lokalizacja szczegółowa (w tym stan otoczenia)

Lokal będący przedmiotem wyceny zlokalizowany w strefie pośredniej miasta Olsztyn a osiedlu Podgrodzie. Najbliższe otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkalna wielorodzinna, zabudowa handlowo-usługowa oraz użyteczności publicznej. Stan usług i zaplecza bytowego korzystny – podstawowe obiekty usługowo-handlowe oraz użyteczności publicznej zlokalizowane są na osiedlu. Okolica jest cicha, spokojna i bezpieczna, dodatkowo bliskość terenów miejskiej zieleni nieurządzonej stanowi atut lokalizacyjny. Biorąc pod uwagę powyższe atrakcyjność lokalizacyjną nieruchomości będącej przedmiotem wyceny należy uznać za **dobrą**.



Źródło: Geoportal – ortofotomapa (stan na 9.2023)

## 5.5. Opis techniczno-użytkowy nieruchomości, stan zagospodarowania oraz stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

### 5.5.1. Opis działki

Grunt nieruchomości zabudowany budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi. Kształt gruntu nieregularny. Ukształtowanie terenów pobliskich niurozmaicone – nieznaczne deniwelacje terenu. Teren częściowo ogrodzony, częściowo utwardzony. Działka posiada dostęp do następujących sieci infrastruktury technicznej: elektryczna, wodna, kanalizacyjna, telekomunikacyjna.

### 5.5.2. Opis budynku

Budynek, w którym zlokalizowany jest przedmiot wyceny posiada 5 nadziemnych kondygnacji, jest całkowicie podpiwniczony i został wykonany w technologii tradycyjnej murowanej w 2007 roku. Stan techniczno-użytkowy budynku dobry (budynek poddawany regularnym pracom remontowym pozwalającym na utrzymanie substancji w stanie niepogorszonym). Zastosowane rozwiązania technologiczne i użytkowe oraz standard wyposażenia i wykończenia nie odbiegają od rozwiązań stosowanych w budynkach realizowanych w tamtym czasie.

### 5.5.3. Opis lokalu

Lokal usytuowany na 3 kondygnacji (2 piętro), posiada okna od strony północnej oraz południowej. Wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną, telekomunikacyjną oraz C.O.

Powierzchnia użytkowa lokalu zgodnie z informacją zawartą w kartotece lokali wynosi: 48,40 m<sup>2</sup>, w tym 2 pokoje, kuchnia, 1 łazienka z WC oraz przedpokój. Dodatkowo do lokalu przynależy piwnica nr 9 (o powierzchni, zgodnie z informacją zawartą w księdze wieczystej - 2,80 m<sup>2</sup>).

Standard wykończenia lokalu według stanu z dnia wyceny określono jako **dobry**.

Lokal wykończony jest materiałami o dobrej jakości, posiada estetykę wnętrza na dobrym poziomie. Na podłodze w pokojach, przedpokoj - panele, w kuchni oraz pomieszczeniu sanitarnym terakota.



Na ścianach w kuchni (w pasie roboczym) oraz pomieszczeniach sanitarnych glazura, w pozostałych pomieszczeniach gładź szpachlowa malowana farbą emulsyjną. Stolarka okienna z profili PVC – stan dobry, okna szczelne. Stolarka drzwiowa: drzwi zewnętrzne antywłamaniowe, drzwi wewnętrzne płycinowe szklone/pełne.

#### 5.5.4. Stopień zużycia lokalu

Na życzenie Zleceniodawcy określono stopień zużycia nieruchomości oraz roczną stopę zużycia. Zużycie nieruchomości określono na podstawie tzw. „metody czasowej” zakładającej liniowe zużycie wszystkich elementów składowych budynku według następującej formuły:

$$S_{ZT} = \frac{t}{T} \cdot 100\%$$

Gdzie:

$S_{ZT}$  – stopień zużycia technicznego [%]

$t$  - wiek budynku w latach

$T$  – przewidywany okres trwałości obiektu w latach

Przewidywany okres trwałości w latach, biorąc pod uwagę technologie w jakiej został zrealizowany budynek, jakość wykorzystanych materiałów jak również pełnioną przez niego funkcję przyjęto w wysokości 200 lat. Wiek budynku 16 lat.

$$S_{ZT} = \frac{16}{200} \cdot 100\% = 8,00 \%$$

Roczna stopa zużycia określona wynosi 0,50 %.

Po porównaniu zastosowanych rozwiązań projektowych do aktualnie preferowanych, a także po dokonaniu porównań w zakresie standardu wykończenia i wyposażenia w urządzenia techniczne budynku. Zużycie funkcjonalne przyjęto 0 %.

Od okresu eksploatacji budynku nie dokonano i nie są planowane w najbliższym okresie czasu zmiany w otoczeniu nieruchomości powodujące zwiększenie uciążliwości w korzystaniu nieruchomości. Zużycie środowiskowe przyjęto na poziomie 0 %.

## 6. Uwarunkowania planistyczne

Na podstawie informacji uzyskanych w Urzędzie Miasta Olsztyn (4.10.2023 r.) ustalono, że obszar, na którym zlokalizowany jest budynek, w którym zlokalizowany jest lokal będący przedmiotem wyceny, położony jest na obszarze, gdzie nie obowiązuje Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego. Faktyczny sposób użytkowania – zabudowa mieszkalna wielorodzinna. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyn zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXVII/660/13 Rady Miasta Olsztyn dnia 15.05.2013 r. teren, na którym zlokalizowana jest nieruchomość oznaczony jest jako obszary mieszkalnictwa o średniej intensywności – z przewagą zabudowy wielorodzinnej.

## 7. Przedstawienie sposobu wyceny

### 7.1. Wybór podejścia i metody wyceny

Przy doborze właściwego podejścia oraz metody szacowania kierowano się przede wszystkim uwarunkowaniami wynikającymi z podstaw materialno-prawnych wyceny (wymienionych we wcześniejszych częściach niniejszego opracowania), a także celem i zakresem szacowania, cechami szacowanej nieruchomości oraz dostępnością danych o cenach rynkowych kształtujących się w obrocie nieruchomościami podobnymi.

Do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości przyjęto podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Istotą podejścia porównawczego jest porównywanie cech nieruchomości szacowanej, kolejno z cechami nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości. Źródłem informacji o cenach nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki sprzedaży, a także ustalenia zapłaty, a zwłaszcza przymusowa sprzedaż, sprzedaż z odroczonym terminem przekazania nieruchomości nabywcy, bonifikata udzielona od ceny lub sprzedaż w drodze przetargu. Wartość rynkowa szacowanej nieruchomości zależeć będzie, zatem od cen obiektów sprzedanych wcześniej i różnic w cechach z nieruchomością szacowaną.

### 7.2. Rodzaj wartości

W procesie szacowania określono wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z art. 151 ust. 1 Ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz aktualnie kształtujące się na rynku nieruchomości.

## 8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

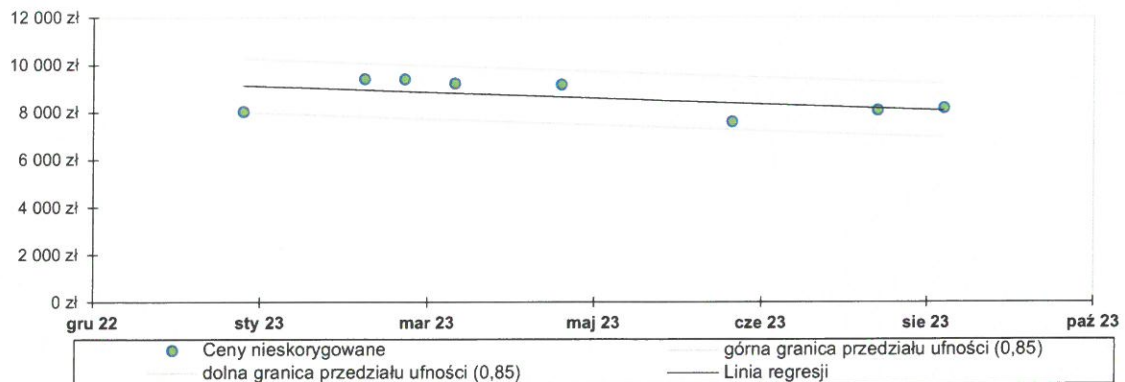
### 8.1. Krótka charakterystyka rynku

Na potrzeby wyceny określono:

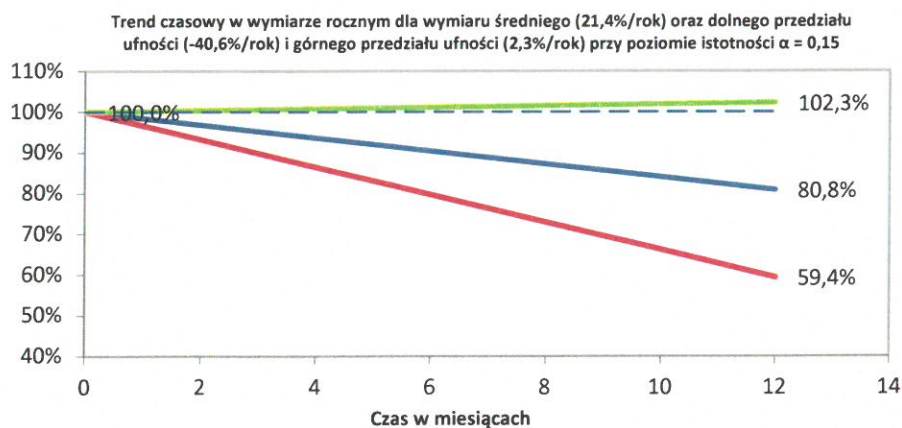
- rodzaj rynku – rynek wtórny nieruchomości lokalowych (lokali mieszkalnych),
- obszar rynku – miasto Olsztyn, ze szczególnym uwzględnieniem osiedla Podgrodzie, Kortowo oraz Brzeziny.
- okres, w jakim analizowano ceny – od stycznia 2023 do września 2023.

W wyniku analizy określonego powyżej rynku nie stwierdzono jednoznacznie wpływu czasu (trendu czasowego) na zmianę cen. Próby obliczenia trendu wzrostu cen metodą porównywania transakcji odległych w czasie, a obejmujących podobne nieruchomości dały sprzeczne wyniki o znakach zarówno

dodatnich jak i ujemnych, natomiast próby wyznaczenia trendu metodą statystyczną wykazały nieistotność statystyczną występowania trendu.



Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.) wynosząca 1,476 jest mniejsza niż wartość teoret. statystyki t-Studenta(teoret., $\alpha$ ,n-2) wynosząca 1,65. Prawdopodobieństwo przyjęcia występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi ok. 19,04% i jest na poziomie wyższym niż założony poziom istotności wynoszący 0,15. Powyższe oznacza, że na założonym poziomie istotności 0,15 można stwierdzić nieistotność statystyczną występowania trendu. Wymiar względny trendu (%)/rok wynosi ok. -19,2% i można określić go jako lekko malejący. Przedział ufności dla wyliczonego trendu, na założonym poziomie istotności 0,15 wynosi ok.  $\pm 21,4\%$ . Oznacza to, że z prawdopodobieństwem 0,85 rzeczywista wartość trendu mieści się w granicach od -40,6%/rok do 2,3%/rok.



W związku z powyższym nie korygowano cen transakcyjnych wybranych nieruchomości na dzień wyceny.

Popyt na podobne nieruchomości w analizowanym okresie utrzymywał się na umiarkowanym poziomie. Rynek nieruchomości mieszkalnych w analizowanym okresie był rynkiem sprzedającego (co oznacza, że w tym segmencie rynku mieliśmy do czynienia z nadpopytem). Największym popytem cieszyły się mieszkania małe o powierzchni do 40 m<sup>2</sup> (głównym czynnikiem determinującym wielkość popytu realnego na tego rodzaju lokale były instytucje finansowe – banki komercyjne, które zaostrzyły zasady przyznawania kredytów), mniejszym zainteresowaniem (wynikającym w dużej mierze z dysproporcji pomiędzy popytem efektywnym i potencjalnym) cieszyły się mieszkania średnie i duże.

Ponadto stwierdzono (na podstawie analizy preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości, której wyniki oraz obliczenia przedstawione zostały w załączniku nr VI), że głównymi elementami

kreującymi wartość nieruchomości w tym segmencie były: lokalizacja szczegółowa, powierzchnia użytkowa lokalu oraz stan techniczny i standard wykończenia.

Wagi powyższych cech przedstawia tabela nr 1

TABELA NR 1

LP.	CECHA	WAGA (%)
1	Lokalizacja szczegółowa	50
2	Powierzchnia użytkowa lokalu	20
3	Standard wykończenia i stan techniczny	30

## 8.2. Ocena rynku w aspekcie przyjętych cech rynkowych

Na potrzeby wyceny przyjęto (w ramach ustalonych cech rynkowych) skalę ocen przedstawioną w tabeli nr 2.

TABELA NR 2

CECHA	OCENA	OPIS
Lokalizacja szczegółowa	B. dobra	Cecha ta uwzględnia między innymi położenie w pobliżu ciągów komunikacyjnych, dostępność komunikacyjną (w tym komunikacji miejskiej), bliskość do obiektów usługowo-handlowych, hałas komunikacyjny, estetykę otoczenia budynku, występowanie uciążliwości sąsiedztwa, poczucie bezpieczeństwa, bliskość terenów zielonych.
	Dobra	
Powierzchnia lokalu	Mała	do 40,00 m <sup>2</sup>
	Średnia	od 40,01 m <sup>2</sup>
Standard wykończenia i stan techniczny	B. dobry	Cecha ta uwzględnia między innymi estetykę wnętrza, jakość materiałów wykończeniowych, rozwiązania konstrukcyjno – kompozycyjne oraz rozwiązania funkcjonalne (układ pomieszczeń), gospodarkę remontowo-modernizacyjną budynku, fakt występowania zużycia części wspólnych, stopień wyposażenia w instalacje oraz ich stan.
	Dobry	

Cechy o charakterze jakościowym (lokalizacja szczegółowa oraz standard wykończenia i stan techniczny) które stanowią zmienne syntetyczne, na które składa się wiele wymienianych w kolumnie (opis) elementów mają charakter subiektywnej oceny rzeczoznawcy (nie można w miejscu każdej ze składowych przypisać enumeratywnego katalogu czynników ją opisujących).

Analiza wykazała, że cechami stanowiącymi stymulanty (wraz ze wzrostem wielkości cechy/jakości wzrasta cena jednostkowa) były: lokalizacja szczegółowa, standard wykończenia i stan techniczny. Destymulantę stanowiła powierzchnia lokalu co spowodowane było przede wszystkim znaczącym spadkiem popytu efektywnego na lokale o większej powierzchni (zdecydowanie mniejsza liczba inwestorów posiada środki/zdolność finansowania na takie inwestycje).

## 8.3. Analiza transakcji nieruchomości podobnych

Wyceniany grunt nieruchomości stanowił typowy przedmiot obrotu na analizowanym rynku. W badanym okresie odnotowano kilkadziesiąt transakcji, spośród których wyselekcjonowano grupę reprezentatywną 8 wiarygodnych transakcji nieruchomościami, zdaniem autora opracowania w największym stopniu spełniających kryterium podobieństwa, mających charakter wolnorynkowy.

Wykaz transakcji przyjętych do analiz przedstawiono w tabeli nr 3.

TABELA NR 3

L.p.	Data transakcji	Lokalizacja nieruchomości (ulica)	Stan tech. i standard wykończenia	Rok budowy	powierzchnia lokalu [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [zł]	Cena 1m <sup>2</sup> p.u. [zł]
1	19.01.2023	ul. Polna	dobry	2003	34,30	275 000	8 017
2	8.03.2023	ul. Polna	b. dobry	2003	38,00	357 000	9 395
3	28.07.2023	ul. K. I. Gałczyńskiego	dobry	2006	54,51	440 000	8 072
4	24.02.2023	Aleja Warszawska	dobry	2010	31,92	300 000	9 398
5	23.03.2023	Aleja Obrońców Tobruku	b. dobry	2007	40,10	370 000	9 227
6	24.04.2023	Aleja Warszawska	dobry	2010	32,61	299 000	9 169
7	14.06.2023	Aleja Obrońców Tobruku	dobry	2006	49,00	372 000	7 592
8	17.08.2023	Aleja Warszawska	dobry	2010	48,93	399 000	8 155

Na podstawie danych przedstawionych w tabeli 3 określono:

Cenę minimalną: 7 592 zł

Cenę maksymalną: 9 398 zł

$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 1 807 \text{ zł}$

## 9. Określenie wartości lokalu

### 9.1. Ocena przedmiotu wyceny i nieruchomości porównawczych w aspekcie przyjętych cech rynkowych oraz zestawienie nieruchomości w parach porównawczych

Do dalszych analiz przyjęto nieruchomości porównawcze oznaczone w tabeli nr 3 numerami 1, 7, 8.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nieruchomości lokalowej (ujawnionej w księdze wieczystej/kartotece lokalu).

Ceny jednostkowe nieruchomości porównawczych korygowano ze względu na różnice występujące w ich cechach rynkowych z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny o poprawki wyrażone kwotowo (zaokrąglone do pełnych złotych).

Zestawienie nieruchomości według cech:

Cechy porównawcze	Obiekt wyceniany	Obiekt 1	Obiekt 7	Obiekt 8
Lokalizacja szczegółowa	dobra	dobra	dobra	dobra
Powierzchnia użytkowa lokalu	średnia	mała	średnia	średnia
Stan techniczny i standard wykończenia	dobry	dobry	dobry	dobry

Zestawienie nieruchomości według poprawek:

Cechy porównawcze	Waga cechy	Zakres kwotowy	Obiekt wyceniany	Obiekt 1 V (zł)	Obiekt 7 V (zł)	Obiekt 8 V (zł)
Lokalizacja szczegółowa	50%	903 zł	dobra	0	0	0
Powierzchnia użytkowa lokalu	20%	361 zł	średnia	-361	0	0
Stan techniczny i standard wykończenia	30%	542 zł	dobry	0	0	0
Suma poprawek	100%	1 807 zł		-361	0	0
Cena 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu				8 017	7 592	8 155
Cena 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej z uwzględnieniem poprawek				7 656	7 592	8 155

## 9.2. Obliczenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny

Wartość rynkowa 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wycenianej nieruchomości obliczona została za pomocą średniej arytmetycznej skorygowanych cen nieruchomości podobnych i wynosi

$$W_{R1m^2} = \frac{7\,656 + 7\,592 + 8\,155}{3} = 7\,801 \text{ zł}/1m^2$$

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości określono jako iloczyn ostatecznej wartości rynkowej 1m<sup>2</sup> nieruchomości oraz jej powierzchni:

$$W_R = 7\,801 \frac{\text{zł}}{1m^2} \cdot 48,40 m^2 = 377\,650 \text{ zł}$$

**Przyjęto: 378 000 zł**



## 10. Wynik końcowy wyceny

Określona wartość rynkowa nieruchomości lokalowej wynosi 378 000 zł (według stanu i poziomu cen z dnia wyceny). Określona w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa nieruchomości mieści się w przedziale analizowanych jednostkowych cen transakcyjnych jest wysoce prawdopodobną ceną jaką można uzyskać, dlatego też może zostać wykorzystana do ustalenia ceny sprzedaży prowadzonej przez Syndyka Masy Upadłościowej.

## 11. Klauzule i ustalenia końcowe

- Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa.
- Operat szacunkowy został sporządzony w następstwie przeprowadzenia pełnego procesu wyceny, obejmującego wszelkie czynności szacunkowe, konieczne dla właściwego określenia wartości nieruchomości.
- Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości oraz zawiera wszelkie informacje niezbędne dla ustalenia sposobu postępowania i wniosków rzeczoznawcy majątkowego dotyczących określenia wartości nieruchomości.
- Operatu szacunkowego nie można wykorzystywać do żadnego innego celu niż jest określony w niniejszym operacie.
- Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Szczegółowe dane dotyczące obiektów porównawczych znajdują się u autora opracowania.
- Operat szacunkowy jest ważny 12 miesięcy od daty sporządzenia, chyba że nastąpi istotna zmiana czynników mających wpływ na wartość nieruchomości.
- Oświadczam, że spełniam warunki niezależności przy sporządzaniu przedmiotowej wyceny – z właścicielami przedmiotowej nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawa do wycenianej nieruchomości, a także osobami z innymi powiązaniem nie wiążą mnie żadne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzanej wyceny.
- Opracowanie ani żaden jego fragment, nie może być powielane w jakiegokolwiek formie (w tym odwołania) i w jakiegokolwiek sposób (włącznie z kopiowaniem, szeroko pojętą digitalizacją,

fotokopiowaniem), nie może być rozpowszechniane, podawane do publicznej wiadomości, zamieszczane w internecie, prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody JW Real Estate Marek Walacik. Taka zgoda jest wymagana również, jeśli autor opracowania nie jest wymieniony z nazwy lub jeśli część tego opracowania będzie połączona z innym z nim opracowaniem. Powyższe zapisy nie obowiązują w przypadku, gdy treść umowy stanowi inaczej

## **12. Wykaz załączników**

Załącznik nr I - Protokół z badania KW nr OL10/00121105/3.

Załącznik nr II - Protokół z badania ewidencji gruntów i budynków.

Załącznik nr III - Protokół z badania uwarunkowań planistycznych.

Załącznik nr IV - Rzut lokalu mieszkalnego.

Załącznik nr V - Dokumentacja fotograficzna.

Załącznik nr VI - Obliczenie wag cech rynkowych.

Załącznik nr VII - Fotokopia polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej.

Załącznik nr VIII - Oświadczenie o wyrażeniu zgody na wykreślenie hipoteki.

## Załącznik nr I

## Protokół z badania KW Nr OL10/00121105/3

Stan prawny nieruchomości lokalowej będącej przedmiotem wyceny ustalono w dniu 4.10.2023 r. na podstawie badania księgi wieczystej KW nr OL10/00121105/3 prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie. Działy powołanej księgi zawierają następujące wpisy:

### Dział I-O „Oznaczenie nieruchomości”

- położenie: województwo warmińsko-mazurskie, gmina Olsztyn M., miejscowość Olsztyn,
- oznaczenie (lokal): u. Obrońców Tobruku 17 m. 9, przeznaczenie lokalu – lokal mieszkalny, opis lokalu: pokój (2), kuchnia (1), łazienka z wc (1), przedpokój (1), opis pomieszczeń przynależnych: piwnica nr 9 o pow. 2,80 m<sup>2</sup>, kondygnacja 3, przyłączenie OL10/00076328/1, odrębność TAK,
- obszar: 51,2000 m<sup>2</sup>.

### Dział I-SP „Spis praw związanych z własnością”

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali 59/10000.

### Dział II „Własność”

Pani Barbara Długokęcka (udział 1 do 1 części) na podstawie Umowy darowizny, oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z dnia 27.06.2013 r. (Numer rep A 7271/2013), Aktu poświadczenia dziedziczenia z dnia 29.10.2009 r. (Sygnatura 10472/2009) oraz Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z dnia 13.09.2007 r. (Numer rep A 6950/2007).

### Dział III „Prawa roszczenia i ograniczenia”

- wzmianka: wpis ogłoszenia upadłości (DZ.KW./OL10/23262/23/1).

Roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

### Dział IV „Hipoteka”

- wzmianka: wykreślenie hipoteki umownej (DZ.KW./OL10/23262/23/2).

Hipoteka umowna zwykła do kwoty 152 000,00 zł (słownie: sto pięćdziesiąt dwa tysiące zł) ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności w postaci kredytu (z terminem zapłaty 15.10.2016 r.) na rzecz Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna, wpisana na podstawie Oświadczenia Banku z dnia 18.03.2009 r.

Hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 33 440,00 zł (słownie: trzydzieści trzy tysiące czterysta czterdzieści zł) ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności w postaci roszczeń ubocznych (z terminem zapłaty 15.10.2016 r.) na rzecz Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna, wpisana na podstawie Oświadczenia Banku z dnia 18.03.2009 r.

Hipoteka umowna do kwoty 200 000,00 zł (słownie: dwieście tysięcy zł) ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności w postaci spłaty weksła (weksel z dnia 15.01.2013 r.) na rzecz Wiesławy Drozdowskiej, wpisane na podstawie Umowy darowizny, oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z dnia 27.06.2013 r. (Numer rep A 7271/2013).



Hipoteka przymusowa łączna do kwoty 2 392 033,00 zł (słownie: dwa miliony trzysta dziewięćdziesiąt dwa tysiące trzydzieści trzy zł) ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności w postaci należności głównej, roszczenia o świadczenia uboczne wynikające z art. 110 (1) Ustawy z dnia 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (księga współbciążona OL10/00126459/4), na rzecz Skarbu Państwa - Naczelnika Urzędu Skarbowego, wpisane na podstawie Decyzji Nr PP-I/4406-11/13 określającej zobowiązanie podatkowe i orzekającej o solidarnej odpowiedzialności z dnia 23.01.2014 r. oraz Decyzji Nr PP-I/4406-12/13 określającej zobowiązanie podatkowe i orzekająca o solidarnej odpowiedzialności z dnia 23.01.2014 r.

Hipoteka przymusowa łączna do kwoty 941 205,00 zł (słownie: dziewięćset czterdzieści jeden tysięcy dwieście pięć złotych zł) ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności w postaci należności głównej, roszczenia o świadczenia uboczne wynikające z art. 110 (1) Ustawy z dnia 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (księga współbciążona OL10/00126459/4), na rzecz Skarbu Państwa - Naczelnika Urzędu Skarbowego, wpisane na podstawie Decyzji Nr PP-I/4406-21/14 określającej zobowiązanie podatkowe i orzekającej o solidarnej odpowiedzialności z dnia 23.10.2014 r. oraz Decyzji Nr PP-I/4406-23/14 określającej zobowiązanie podatkowe i orzekająca o solidarnej odpowiedzialności z dnia 23.10.2014 r.

Badanie wykonał: dr inż. Marek Walacik



Załącznik nr II

## Protokół z badania ewidencji gruntów i budynków

Na podstawie badania danych opisowych zawartych w rejestrze gruntów i budynków przeprowadzonego w Urzędzie Miasta Olsztyn w dniu 4.10.2023 r. stwierdzono, co następuje:

Jednostka ewidencyjna: Olsztyn,  
Obręb: 110,  
Nr działki: 100,  
Powierzchnia: 12000 m<sup>2</sup>.

Badanie wykonał:  
dr inż. Marek Walacik



Fragment rysunku mapy ewidencyjnej



## Załącznik nr III

## Protokół z badania uwarunkowań planistycznych

Na podstawie informacji uzyskanych w Urzędzie Miasta Olsztyn (4.10.2023 r.) ustalono, że obszar, na którym zlokalizowany jest budynek, w którym zlokalizowany jest lokal będący przedmiotem wyceny, położony jest na obszarze, gdzie nie obowiązuje Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego. Faktyczny sposób użytkowania – zabudowa mieszkalna wielorodzinna. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyn zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXVII/660/13 Rady Miasta Olsztyn dnia 15.05.2013 r. teren, na którym zlokalizowana jest nieruchomość oznaczony jest jako obszary mieszkalnictwa o średniej intensywności – z przewagą zabudowy wielorodzinnej.

Badanie wykonał:  
dr inż. Marek Walacik



**Fotokopia fragmentu części graficznej Studium uwarunkowań  
i kierunków zagospodarowania przestrzennego**





Załącznik nr V

## Dokumentacja fotograficzna







**STWIERDZA SIĘ ZGODNOŚĆ ZE STANEM  
RZECZYWISTYM NA DZIEŃ WYCENY**

Dokumentację fotograficzną sporządził:  
dr inż. Marek Walacik



## Załącznik nr VI

# Obliczenie wag cech rynkowych

Określenia cech rynkowych oraz obliczenia wag tych cech dokonano na podstawie wyników badania preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości. Badania przeprowadzone zostały wśród specjalistów zajmujących się rynkiem nieruchomości, w szczególności pośredników w obrocie nieruchomościami oraz rzeczoznawców majątkowych.

CECHA	RESPONDENT								Średnia	Przyjęto
	R I	R II	R III	R IV	R V	R VI*	R VII	R VIII		
Lokalizacja szczegółowa	50	50	40	50	50	10	50	55	49	50%
Powierzchnia użytkowa lokalu	20	20	20	20	20	55	20	15	19	20%
Standard wykończenia i stan techniczny	30	30	40	30	30	20	30	30	31	30%
SUMA	100	100	100	100	100	85	100	100	100	100%

\* odpowiedzi respondenta odstawały od pozostałych w związku z tym nie zostały wzięte pod uwagę

Obliczenia wykonał:  
dr inż. Marek Walacik





Załącznik nr VII

# Fotokopia polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej



## CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA  
ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ  
PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ  
W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

**JW Real Estate Marek Walacik**

**10-687 Bartąg, Grabowa 19 / 2**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0013722**

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.  
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej  
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności  
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

**na okres: 01/02/2023 - 31/01/2024**

**na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR**

**słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 1 106.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Stawczy Specjalista dla Ubezpieczonych

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426530, REGON 140437850  
NIP 525-235-52-48

iExpert.pl SA | www.iexpert.pl  
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa  
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530  
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.

Data: 4.10.2023

Sporządził: dr inż. Marek Walacik

Załącznik nr VIII

# Oświadczenie o wyrażeniu zgody na wykreślenie hipoteki

OŚWIADCZENIE PKO BANKU POLSKIEGO SA WYRAŻAJĄCE  
ZGODĘ NA WYKREŚLENIE HIPOTEKI



Bank Polski

Dnia 02. 10. 2023

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, przy ul. Puławskiej 15, 02-515 Warszawa, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000026438, NIP 525-000-77-38, REGON 016298263, kapitał zakładowy (kapitał wpłacony) 1 250 000 000 PLN, zwana dalej „PKO Bank Polski SA”, na rzecz której w księdze wieczystej nieruchomości KW Nr OI.LO/00121105/3, prowadzonej przez Sąd Rejonowy Wydział VI Księgę Własności w OLSZTYNIE, wpisano jest ośmioro właścicieli nieruchomości z tytułu KREDYTU NR 203-121217/561/2006 (28 1020 3541 0000 5596 0004 7399) udzielenego/ udzieleną Pami/Pana/Paniostwu

1 BARBARA DŁUGOCKA,

2 WŁODZIMIERZ DŁUGOCKI,

- hipoteki umowno zwykła w kwocie

152 000,00 PLN

- hipoteki umowno kaucyjna do kwoty

33 440,00 PLN

stosownie do przepisu art. 95 ustawy Prawo bankowe stwierdza, iż zabezpieczona wierzytelność wygasła

W związku z powyższym PKO Bank Polski SA wyraża zgodę na wykreślenie wyżej wymienionych/cej hipoteki/ wraz ze wszystkimi odnośnikami się do nich/nej wpisów dodatkowych

POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI  
BANK POLSKI SA  
-0808  
Dziękuję  
Ewelina Białko  
Pieczęć firmowa, pieczęcie funkcyjne i podpisy pracowników

Data: 4.10.2023

Sporządził: dr inż. Marek Walacik