

III. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY.

1. Stan prawny nieruchomości.

Wyceniana nieruchomość lokalowa posiada urzędzoną księgę wieczystą KW nr OL10/00097584/6. Dla budynku i gruntu pod budynkiem prowadzona jest księga wieczysta KW nr OL10/00058242/2. W dniu 27.11.2025r. przedmiotowe księgi zawierały następujące wpisy:

KW nr OL10/00097584/6

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości

Lokal

Położenie: woj. warmińsko-mazurskie, miejscowość Olsztyn,

Ulica Biskupa Tomasza Wilczyńskiego 25E lok. 012

Identyfikator lokalu 286201_1.0125.288_BUD.112_LOK

Przeznaczenie lokalu lokal niemieszkalny

Opis pomieszczeń przynależnych: pomieszczenie komercyjne - 1, wc - 1

Kondygnacja 1

Pole powierzchni użytkowej lokalu

wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych 31,30 m²

Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością

brak wzmianek

Lp. 1.

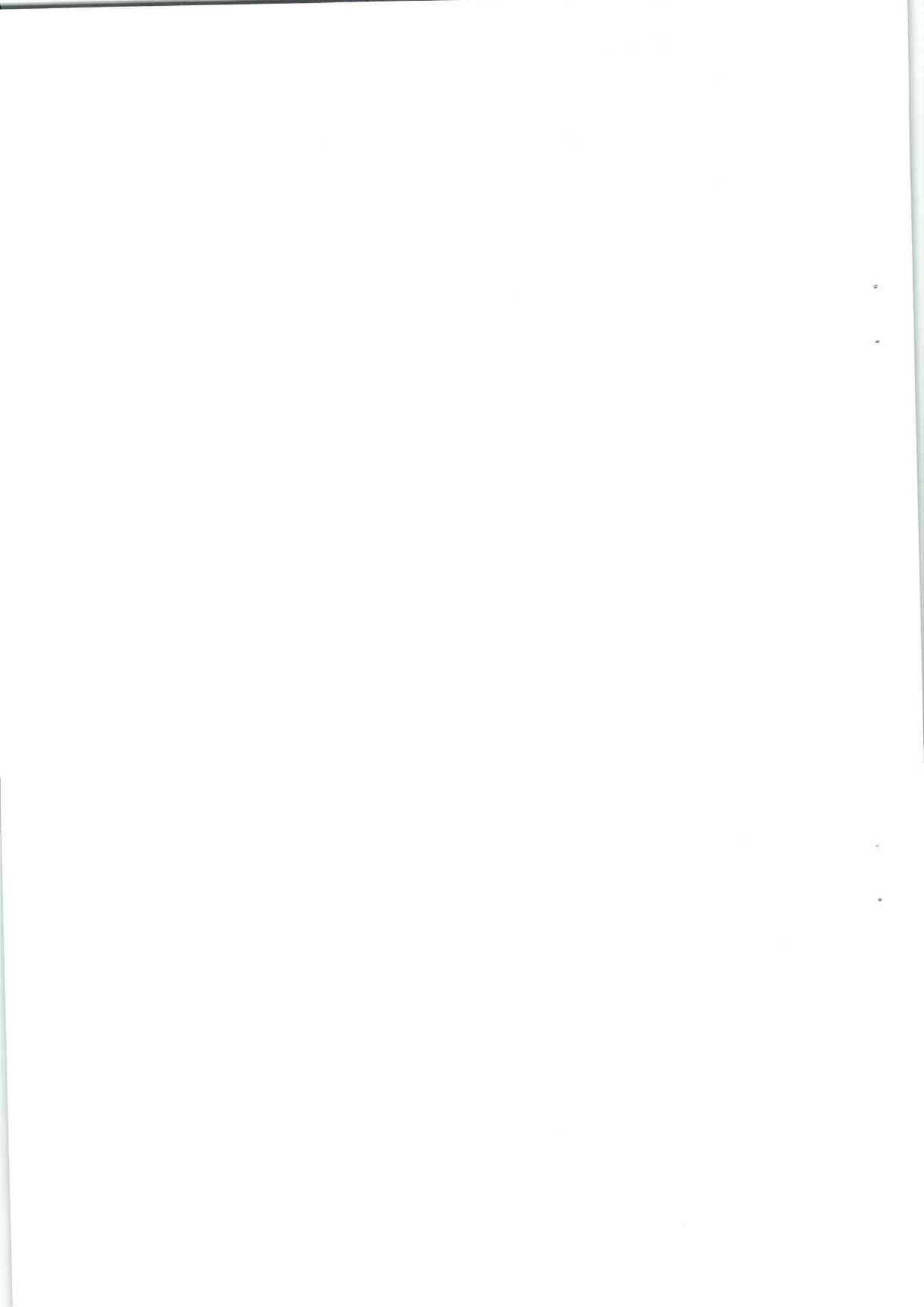
Numer prawa: 1

Rodzaj prawa: prawo związane z własnością nieruchomości

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 5 / 1000

Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal / 00058242 /

Rodzaj zmiany: pole 1.11.1.6. - udział związany zmieniono: w podpolu b wykreślono "6/1000" i wpisano "5/1000"



Dział II – Własność

brak wzmianek

Właściciele:

Lista wskazań udziałów w prawie: 1

wielkość udziału : 1/1

Osoba fizyczna : *Mariusz Krassowski, Rodzice: Waldemar, Teresa,*
PESEL 79011501699

Dział III – Ciężary i ograniczenia

Wzmianki:

1. DZ. KW. /OL10/77381/25/1-2025-10-28, 11:47:22 - wpis ogłoszenia upadłości

Lp. 1.

Numer wpisu: 1

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: egzekucja z nieruchomości

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: *Wealthon*
Spółka Akcyjna, Warszawa, 381706302, 0000755722

Dział IV – Hipoteki

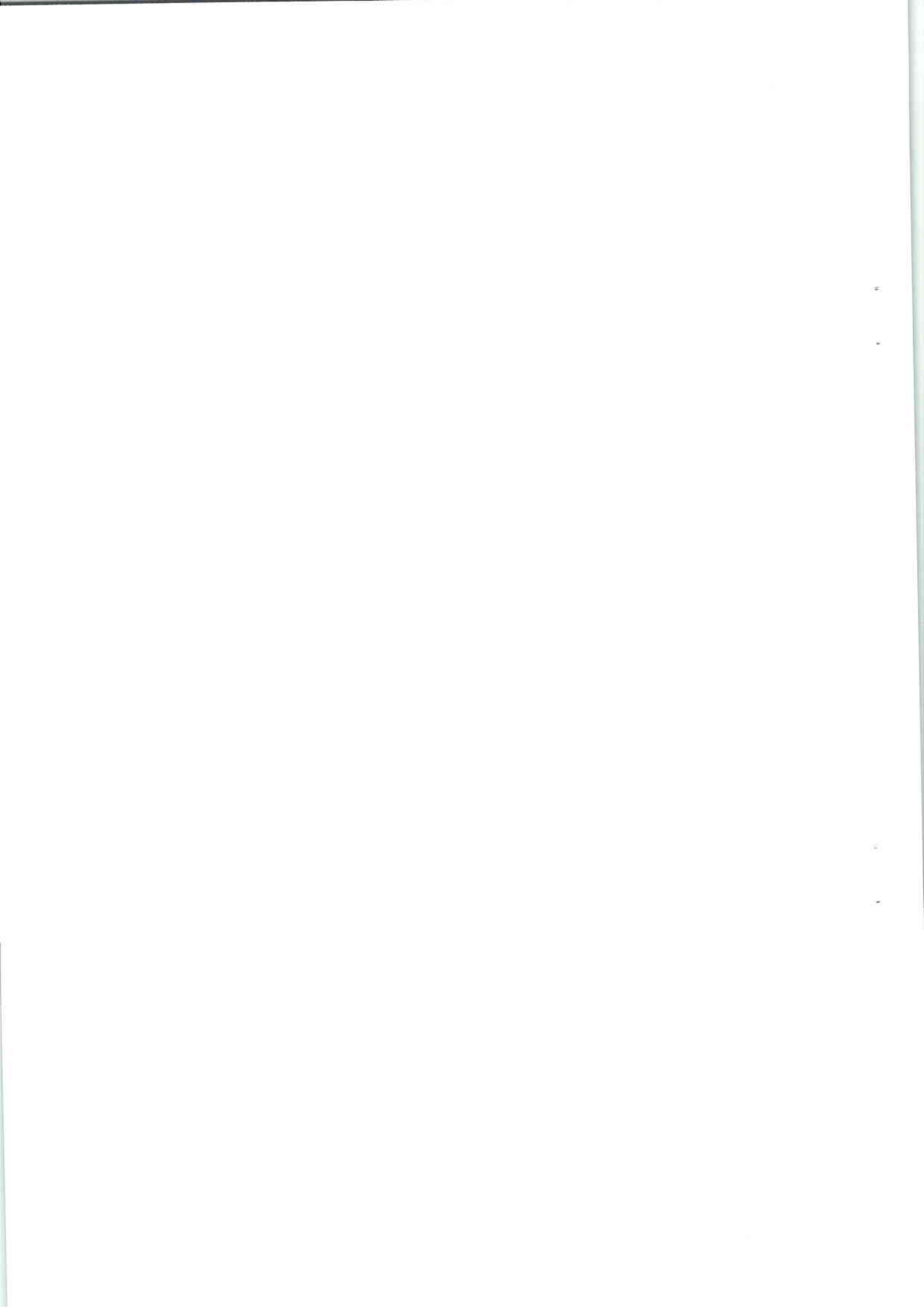
Lp. 1.

Numer hipoteki: 5

Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna łączna

Suma: 1 125 000,00 (jeden milion sto dwadzieścia pięć tysięcy) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie spłaty zobowiązania głównego (kapitału pożyczki), odsetek, przyznanych kosztów postępowania oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne (opłat i prowizji przewidzianych i określonych w umowie pożyczki), zarówno istniejących jak i przyszłych z tytułu umowy pożyczki nr 2020/105/PP/POIR zawartej w dniu 27 października 2020 roku w Olsztynie pomiędzy *Warmińsko-Mazurską Agencją Rozwoju Regionalnego Spółka Akcyjna w Olsztynie a Car Parts Poland Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z Siedzibą w Olsztynie,*



*oświadczenie o ustanowieniu hipoteki REP. A 5387/2020 Z dnia 30
października 2020 roku*

Księga współobciążona:

Lp. 1. Nr księgi wieczystej OL10 / 00147475 / 5

Nr hipoteki 3

Lp. 2. Nr księgi wieczystej OL10 / 00102272 / 5

Nr hipoteki 4

Lp. 3. Nr księgi wieczystej OL10 / 00058655 / 0

Nr hipoteki 2

Lp. 4. Nr księgi wieczystej OL10 / 00147476 / 2

Nr hipoteki 2

Wierzyciel hipoteczny

*Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną:
Warmińsko-Mazurska Agencja Rozwoju Regionalnego Spółka Akcyjna w Olsztynie,
Olsztyn, 510198214, 0000014479*

Lp. 2.

Numer hipoteki: 6

Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna

Suma (słownie), waluta 450 000,00 (czteryście pięćdziesiąt tysięcy) zł

*Wierzytelność i stosunek prawny: wierzytelności wynikające z umowy pożyczki
zawartej w dniu 27 stycznia 2022 roku zmienionej aneksem dnia 03 lipca
2023 roku, to jest spłata zobowiązania głównego (kapitału pożyczki),
odsetek umownych, odsetek za opóźnienie w spłacie, kosztów związanych z
dochodzeniem spłaty wierzytelności w sądowym postępowaniu
egzekucyjnym, w tym kosztów sądowych, opłat egzekucyjnych, skarbowych
i kosztów zastępstwa prawnego, zarówno istniejących jak i przyszłych,
umowa pożyczki zawarta w dniu 27 stycznia 2022 roku zmieniona
aneksem dnia 03 lipca 2023 roku*

*Pierwszeństwo: roszczenie o przeniesienie hipoteki umownej do kwoty 450.000,00 zł,
zabezpieczającej pożyczkę udzieloną przez spółkę pod firmą Fiskus spółka
z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Olsztynie na podstawie*



umowy pożyczki z dnia 27 stycznia 2022 roku zmienionej aneksem dnia 03 lipca 2023 roku na opróżnione miejsce hipoteczne, które powstanie w przypadku wygaśnięcia albo przeniesienia na inne miejsce hipoteki do kwoty 1.125.000,00 zł ustanowionej na rzecz Warmińsko-Mazurskiej Agencji Rozwoju Regionalnego spółka akcyjna w Olsztynie z siedzibą w Olsztynie wpisanej pod numerem 5

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: FISKUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Olsztyn, 280187441, 0000275103

KW nr OL10/00058242/2

Dział I – Oznaczenie nieruchomości

brak wzmianek

Działki ewidencyjne

Lp. 1.

Numer działki 8/7

Identyfikator działki: 286201_1.0125.8/7

Obręb ewidencyjny: 0125, Olsztyn

*Położenie: woj. warmińsko-mazurskie, gm. Olsztyn, miejscowość
Olsztyn,*

Ulica: Wilczyńskiego 25E

Sposób korzystania: Nieruchomość miejska

Lp. 2.

Numer działki 8/10

Obręb ewidencyjny: 125

*Położenie: woj. warmińsko-mazurskie, gm. Olsztyn, miejscowość
Olsztyn,*

Ulica: Wilczyńskiego

Sposób korzystania: Nieruchomość miejska



Lp. 3.

Numer działki 8/11

Obręb ewidencyjny: 125

Położenie: woj. warmińsko-mazurskie, gm. Olsztyn, miejscowość
Olsztyn,

Ulica: Wilczyńskiego

Sposób korzystania: Nieruchomość miejska

Nr podstawy wpisu

Obszar całej nieruchomości 6913,00 m²

Budynki

Lp. 1.

Położenie: woj. warmińsko-mazurskie, gm. Olsztyn, miejscowość
Olsztyn,

Identyfikator budynku: 286201_1.0125.288_BUD

Identyfikator działki: 286201_1.0125.8/7

Nazwa ulicy numer porządkowy budynku: Wilczyńskiego 25E

Liczba kondygnacji: 5,0

Powierzchnia użytkowa budynku: 5336,00 m²

Przeznaczenie budynku: budynek handlowo-usługowy

Odrębność: tak

Informacja o wyodrębnionych lokalach: w budynku wyodrębniono 82 lokale.

Uwaga! w dziale I księgi wieczystej nr OL10/00058242/2 nie ujawniono wyodrębnionego lokalu nr 012 ujawnionego w KW nr OL10/00097584/6.

Części wspólne po wyodrębnieniu lokali: części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali

Lp. 2.

Położenie: woj. warmińsko-mazurskie, gm. Olsztyn, m. Olsztyn,



Identyfikator budynku: 286201_1.0125.289_BUD
Identyfikator działki: 286201_1.0125.8/7
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku: Wilczyńskiego 25E
Liczba kondygnacji: 4,0
Przeznaczenie budynku: 103 - budynki handlowo-usługowe
Odrębność: tak

Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością

brak wzmianek,

Prawo użytkowania wieczystego

Okres użytkowania: 2095-12-13

Sposób korzystania: działka gruntu w użytkowaniu wieczystym i stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności budynek handlowo usługowy.

Dział II – Własność

brak wzmianek

Właściciele:

Lista wskazań udziałów w prawie: 1 / 1

Jednostka samorządu terytorialnego: Gmina Olsztyn, Olsztyn

Właściciele wyodrębnionych lokali:

m. in. Lp. 11

Numer udziału w prawie 11

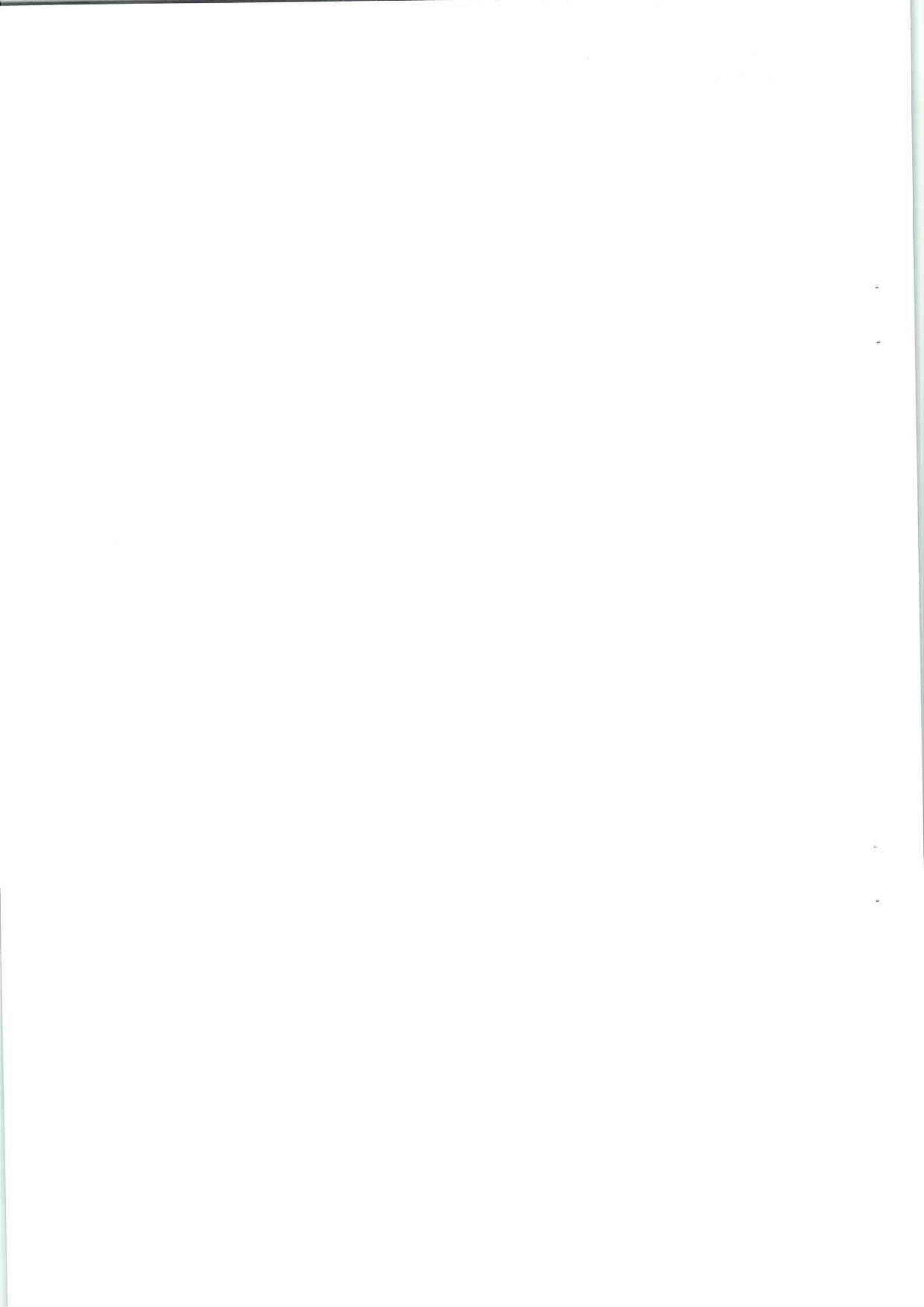
Napis wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali:

5/1000

Wyodrębniony lokal Numer księgi / 00097584 /

Numer lokalu 012



Dział III – Ciężary i ograniczenia

brak wzmianek, brak wpisów

Dział IV - Hipoteki

brak wzmianek, brak wpisów.

Dane ewidencyjne**Ewidencja gruntów:**

Województwo: *warmińsko-mazurskie*

Powiat: *Olsztyn M.*

Gmina: *Olsztyn M.*

Obręb: *125– miasto Olsztyn*

Działka nr: *8/7*

Powierzchnia działki: *4200 m²*

Działka nr: *8/10*

Powierzchnia działki: *609 m²*

Działka nr: *8/11*

Powierzchnia działki: *2104 m²*

Ewidencja budynków:

Numer identyfikacyjny: *288*

Identyfikator: *286201_1.0125.288_BUD*

Obręb ewidencyjny: *Olsztyn 125*

Adres: *Olsztyn, ul. Biskupa Tomasza Wilczyńskiego 25e*

Działka: *8/7*

Kondygnacje nadziemne: *5*

Powierzchnia zabudowy [m²]: *1167*

Rodzaj wg KŚT: *budynki handlowo-usługowe*

Numer identyfikacyjny: *289*

Identyfikator: *286201_1.0125.289_BUD*

Obręb ewidencyjny: *Olsztyn 125*

Adres: *Olsztyn, ul. Biskupa Tomasza Wilczyńskiego 25e*



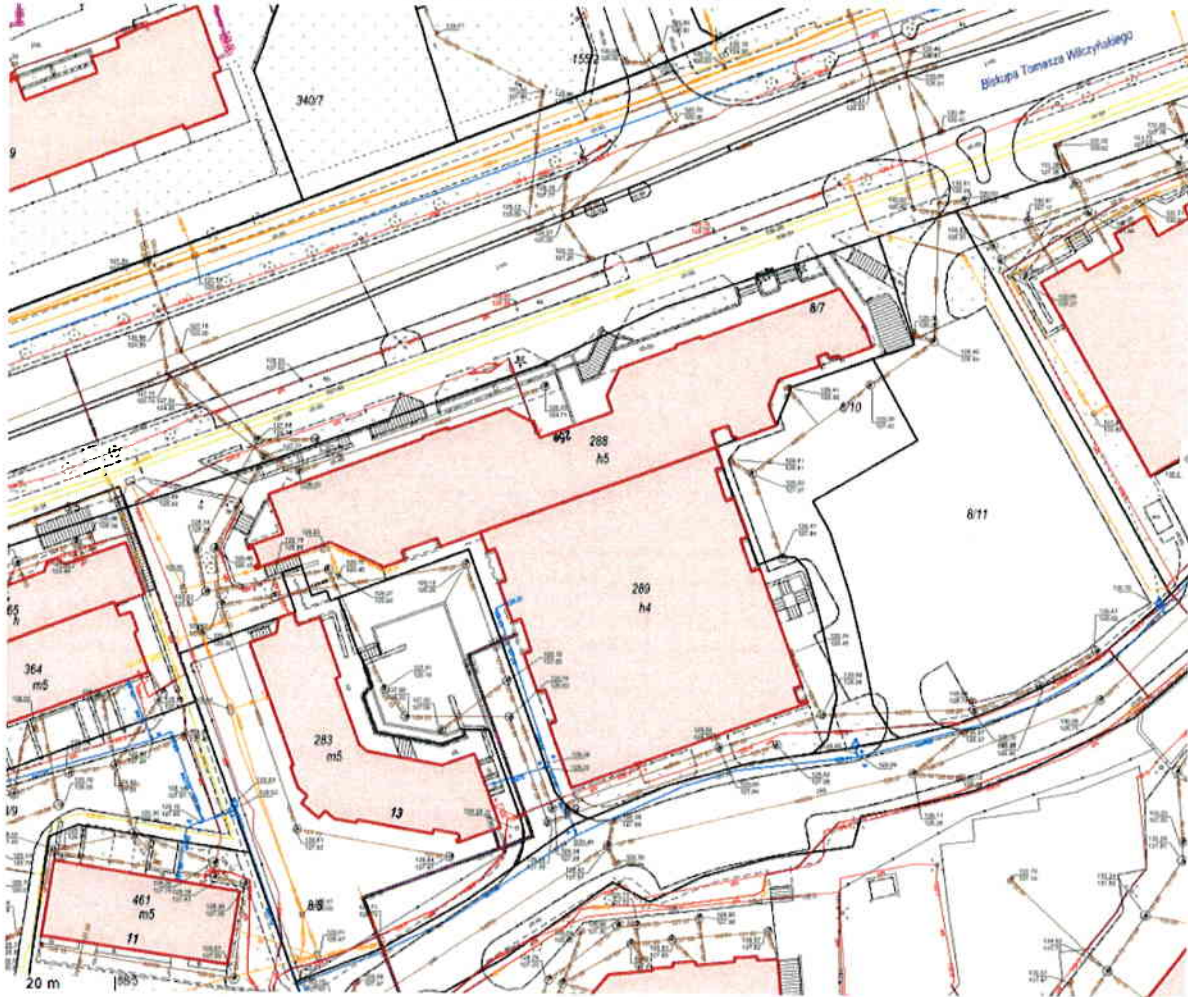
Działka: 8/7

Kondygnacje nadziemne: 4

Kondygnacje podziemne: 0

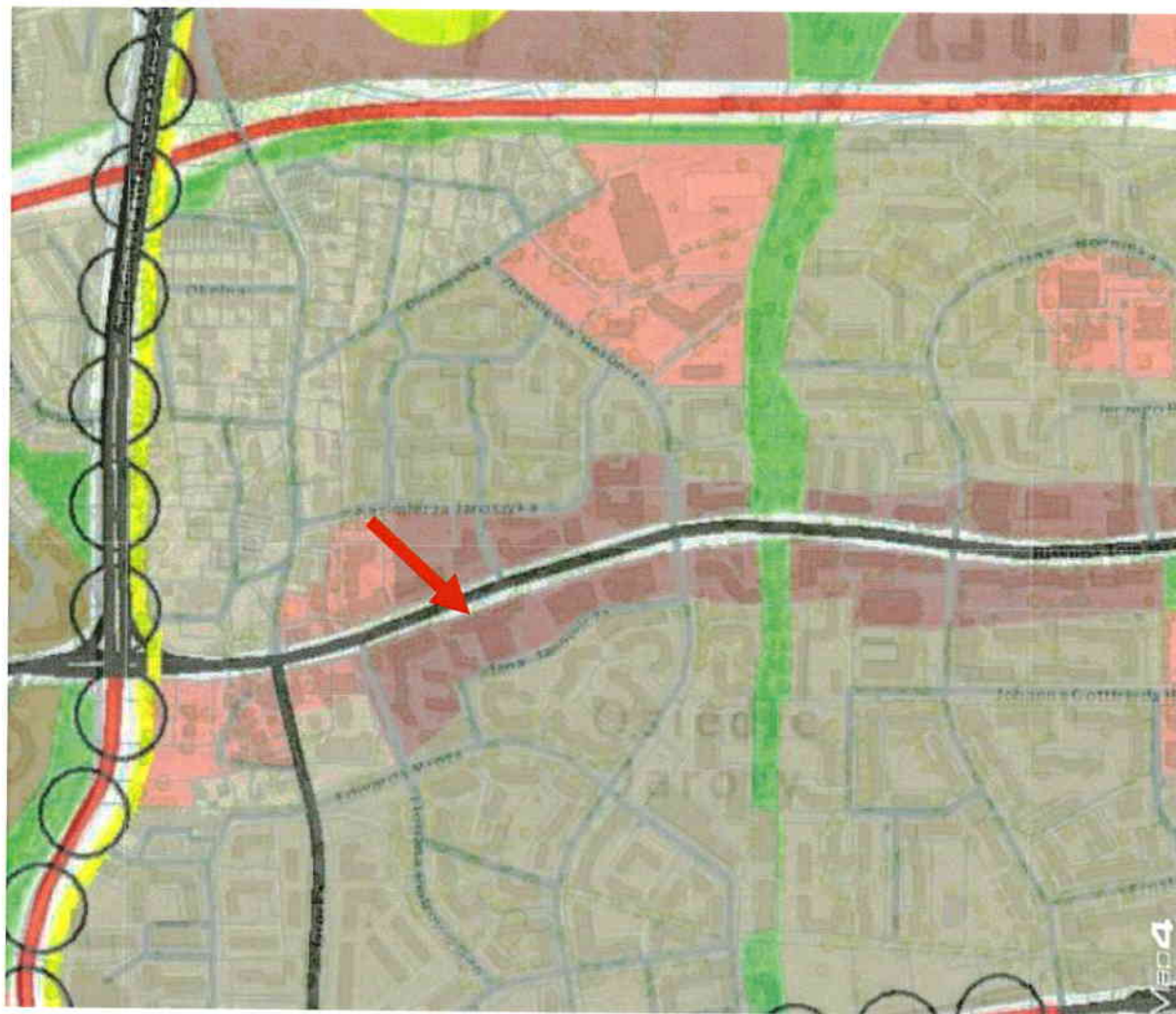
Powierzchnia zabudowy [m²]: 1400

Rodzaj wg KŚT: budynki handlowo-usługowe



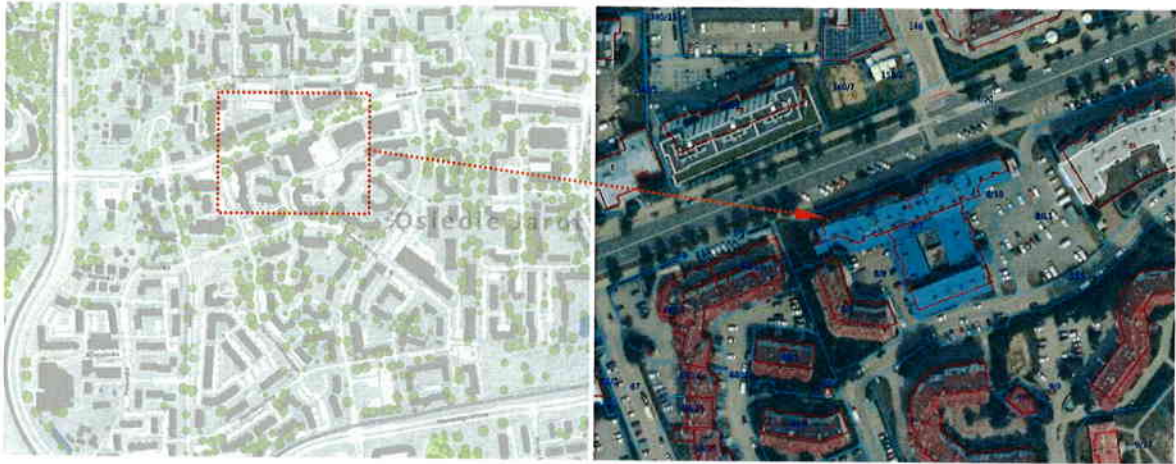
2. Uwarunkowania planistyczne.

Dla terenu, na którym położony jest budynek handlowo - usługowy wielolokalowy z wycenianym lokalem, nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Według zapisu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna, zatwierdzonej uchwałą nr XXXVII/660/13 Rady Miasta Olsztyn z dnia 15 maja 2013 roku, nieruchomość położona jest na obszarze koncentracji usług ogólnomiejskich i mieszkalnictwa wielorodzinnego z usługami o wysokiej intensywności.



3. Opis przedmiotu wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa stanowiąca lokal niemieszkalny nr 012 przy ul. ul. Wilczyńskiego 25E wraz z udziałem 5/1000 w nieruchomości wspólnej, tj. w częściach wspólnych budynku oraz w prawie użytkowania wieczystego gruntu (działki nr 8/7, 8/10 i 8/11 obr. 125)



Budynek, w którym znajduje się wyceniony lokal położony jest w centralnej części osiedla Jaroty w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Wilczyńskiego oraz zwartej zabudowy handlowo – usługowej i mieszkalnej wielorodzinnej. W bliskim sąsiedztwie znajdują się między innymi: apteka, poczta, sklepy, lokale handlowo-usługowe, a także obiekty użyteczności publicznej, m.in.: klub fitness, bank, przychodnia.

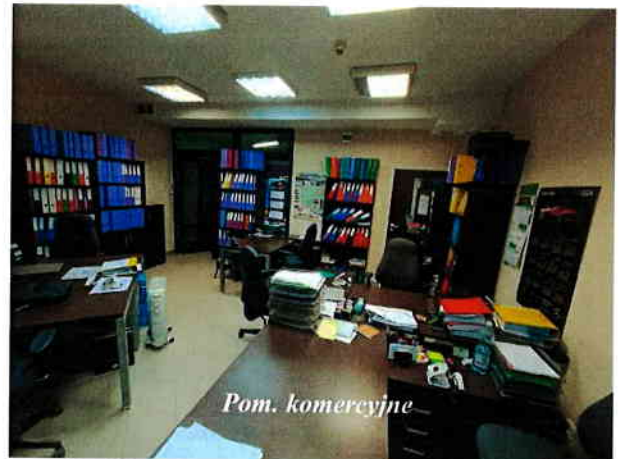
Budynek centrum handlowego H&B przy ul. Wilczyńskiego 25E jest cztero- i w części pięciokondygnacyjny, wybudowany został w 2000 roku w technologii przemysłowej. W obiekcie znajdują się lokale usługowe i handlowe oraz biurowe. Budynek wyposażony jest w schody wewnętrzne jak i zewnętrzne. Stan techniczny budynku oceniono jako dobry. Dojazd do budynku dobry, drogą o nawierzchni asfaltowej. W sąsiedztwie budynku znajduje się parking samochodowy.





Wyceniany lokal niemieszkalny nr 012 położony jest na 1 kondygnacji (niski parter). Wejście do lokalu od ul. Wilczyńskiego odbywa się przez schody zewnętrzne oraz dziedziniec i przedsionek zlokalizowany na niskim parterze. Dostęp do lokalu jest możliwy również z wewnętrznej klatki schodowej i komunikacji budynku.

Powierzchnię użytkową lokalu równą 31,30 m² stanowi jedno pomieszczenie komercyjne oraz WC. Lokal niemieszkalny bez przynależnych pomieszczeń.





Wykończenie lokalu niemieszkalnego:

Stolarka okienna – PCV.

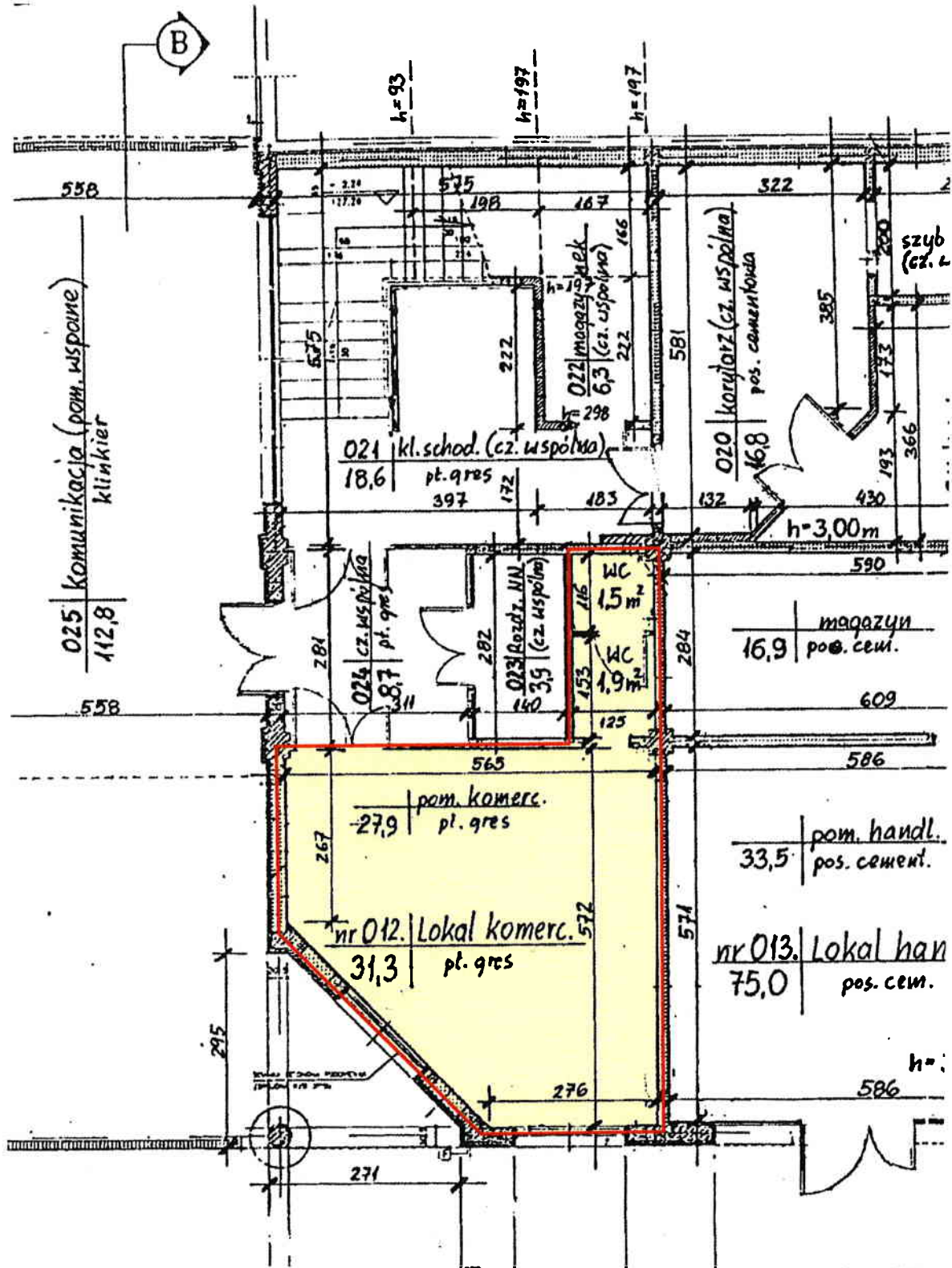
Stolarka drzwiowa – drzwi wejściowe aluminiowe szkolne. Drzwi wewnętrzne płycinowe.

Wykończenie ścian i sufitów – ściany i sufity w pokojach tynkowane i malowane farbami emulsyjnymi, w wc ściany pokryte glazurą. Sufity tynkowane i malowane farbami emulsyjnymi.

Posadzki i podłogi – w pom. komercyjnym i wc terakota.

Lokal niemieszkalny wyposażony w następujące instalacje techniczne:

- wodociagową,
- kanalizacyjną,
- elektryczną,
- centralnego ogrzewania – z sieci miejskiej,



Określenie stanu techniczno-użytkowego lokalu niemieszkalnego – wg stanu z dnia 14.11.2025r.

Biorąc pod uwagę zużycie techniczne elementów lokalu, uwzględniając jego wiek, zakładany okres użytkowania, dotychczasową konserwację, stan techniczno-użytkowy lokalu określono jako dobry.

