BIP BIURO TECHNICZNO-PRAWNE
ZESPÓŁ ANALIZ EKONOMICZNO - DORADCZYCH
10 - 062 Olsztyn, ul. Jagiellończyka 31, tel./fax.: 89 534-96-92, 89 527-06-84, www.btp.olsztyn.pl

Wykonujemy usługi w zakresie:
- *doradztwo w zakresie rynku nieruchomości,*
- *wyceny przedsiębiorstw,*
- *wycena: nieruchomości, maszyn, urządzeń technologicznych,*
- *kosztorysowanie,*
- *opracowywanie business planów oraz programów naprawczych itp.,*
- *obrót nieruchomościami,*
- *prace geodezyjne.*

Nr rej. 44/2026
Sygn OL1O/GUp-s/39/2026

OPERAT SZACUNKOWY

Nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr 26, o powierzchni użytkowej 72,5 m^2, położony na II piętrze budynku przy ul. Herdera 14 w Olsztynie wraz z udziałem 136/10000 w działce 40/9 (obr. 125) i częściach wspólnych budynku ujętych w KW OL1O/00106294/3.
*Nieruchomość lokalowa posiada założoną księgę wieczystą nr **OL1O/00110958/7**, prowadzoną przez Wydział VI Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie.*

Właściciele nieruchomości lokalowej:
Irena Anna Śliczyńska – udział ½
Joanna Elżbieta Śliczyńska – udział ½

Wartość określona wg stanu lokalu z dnia 03.03.2026 r.
oraz poziomu cen z dnia 15.05.2026 r.





WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ:
W = 520 600 zł
WARTOŚĆ RYNKOWA udziału 1/2 części w NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ:
W = 260 300 zł
Słownie: dwieście sześćdziesiąt tysięcy trzysta złotych

Autorzy opracowania:
mgr inż. Adam Turczyński
mgr inż. Emilia Jankowska

Olsztyn, 15 maja 2026 r.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY ADAM TURCZYŃSKI 10-062 OLSZTYN UL. JAGIELLOŃCZYKA 31 TEL. 89 534-96-92 (3865) UPRAWNIENIA NR 1305

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY EMILIA JANKOWSKA TEL. 668-707-878 (6292) UPRAWNIENIA NR 7510

III. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

1. Stan prawny nieruchomości

1.1. Stan wg zapisów Ksiąg Wieczystych

Stan prawny nieruchomości lokalowej reguluje księga wieczysta nr **OL1O/00110958/7**, stan prawny nieruchomości zabudowanej budynkiem z przedmiotowym lokalem, reguluje księga wieczysta nr **OL1O/00106294/3**, prowadzone przez Wydział VI Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie. W dniu 19.02.2024 r. przedmiotowe księgi zawierały następujące wpisy:

KW nr OL1O/00110958/7

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości

Lokal:

Położenie:	woj. warmińsko – mazurskie, gmina M. Olsztyn, miejscowość Olsztyn,
Ulica:	Herdera 14 m. 26
Przeznaczenie lokalu:	lokal mieszkalny
Opis lokalu:	pokój – 4, kuchnia – 1, łazienka – 1, WC – 1, przedpokój – 1
Kondygnacja:	3,0
Przyłączenie:	OL1O/00106294/3
Odrębność:	tak

Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 72,5000 m^2

Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.

Numer prawa:	1
Rodzaj prawa:	udział związany z własnością lokalu
Wielkość udziału w nier. wspólnej:	136/10000

Numer KW, z której wyodrębniono lokal: OL1O/00106294/3

Dział II – Własność

Właściciele:

Lp. 1.

Numer udziału w prawie: 2

Udział w prawie: 1/2

Osoba fizyczna: Irena Anna Śliczyńska (rodzice: Mieczysław, Marianna, PESEL: 56020709625)

Lp. 2.

Numer udziału w prawie: 3

Udział w prawie: 1/2

Osoba fizyczna: Joanna Elżbieta Śliczyńska (rodzice: Włodzimierz, Irena, PESEL: 88030800823)

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianki:

1. REP.C. / USKA / 7334 / 26 - 2026-05-08, 14:46:31

1. 1 DZ. KW. / OL1O / 13202 / 26 / 1 - 2026-05-11, 07:15:58 - wykreślenie wszczęcia egzekucji

Lp. 1.

Numer wpisu: 1

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: egzekucja z ½ części nieruchomości stanowiącej własność Joanny Śliczyńskiej

Skarb Państwa: Naczelnik Urzędu Skarbowego z siedzibą w Olsztynie, REGON 00102291400156 – organ reprezentujący Skarb Państwa

Lp. 2.

Numer wpisu: 2

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu:	*upadłość w zakresie udziału w nieruchomości należącego do Joanny Elżbiety Śliczyńskiej*

Dział IV - Hipoteka

Lp. 1.

Numer hipoteki:	*1*
Rodzaj hipoteki:	*hipoteka przymusowa*
Suma:	*1 135 865,77 (jeden milion sto trzydzieści pięć tysięcy osiemset sześćdziesiąt pięć 77/100) zł*
Udział (nr udziału):	*3*
Wierzytelność:	*należności objęte zarządzeniami zabezpieczenia i tytułami wykonawczymi*
Wierzyciel hipoteczny:	*Naczelnik Urzędu Skarbowego w Olsztynie, REGON 00102291400156 – organ reprezentujący Skarb Państwa*

Lp. 2.

Numer hipoteki:	*2*
Rodzaj hipoteki:	*hipoteka przymusowa*
Suma:	*50000,00 (pięćdziesiąt tysięcy) zł*
Udział (nr udziału):	*3*
Wierzytelność:	*wynikająca z postanowienia o zabezpieczeniu majątkowym, grożąca kara grzywny*
Wierzyciel hipoteczny:	*Skarb Państwa – Prokurator Okręgowy w Olsztynie – organ reprezentujący Skarb Państwa*

Lp. 3.

Numer hipoteki:	*3*
Rodzaj hipoteki:	*hipoteka przymusowa*
Suma:	*150000,00 (sto pięćdziesiąt tysięcy) zł*
Udział (nr udziału):	*3*

Wierzytelność:	*wynikające z postanowienia o zabezpieczeniu majątkowym, należności publicznoprawne, uszczuplenie czynem zabronionym*
Wierzyciel hipoteczny:	*Skarb Państwa – Prokurator Okręgowy w Olsztynie – organ reprezentujący Skarb Państwa*

KW nr OL1O/00106294/3

Dział I – Położenie nieruchomości

Działki ewidencyjne

Lp. 1.

Numer działki:	*40/9*
Identyfikator działki:	*286201_1.0125.40/9*
Obręb ewidencyjny:	*0125, Olsztyn*
Położenie:	*woj. warmińsko-mazurskie, gmina Olsztyn M., Olsztyn*
Ulica:	*Johanna Gottfrieda Herdera 14, Johanna Gottfrieda Herdera 16, Johanna Gottfrieda Herdera 18*
Sposób korzystania:	*B - tereny mieszkaniowe*
Przyłączenie:	*OL1O/00033029/2, 4230,0000 m²*

Obszar całej nieruchomości *0,4230 ha*

Budynki

Lp. 1.

Położenie:	*woj. warmińsko-mazurskie, gmina Olsztyn M., miejscowość Olsztyn*
Identyfikator budynku:	*286201_1.0125.331_BUD*
Identyfikator działki:	*286201_1.0125.40/9*

Nazwa ulicy numer porządkowy budynku: Johanna Gottfrieda Herdera 14

Liczba kondygnacji: *5*

Liczba samodzielnych lokali: 30

Powierzchnia użytkowa budynku: 1743,0000 m2

Przeznaczenie budynku: 110 – budynki mieszkalne

Odrębność: nie

Informacje o wyodrębnionych lokalach: w budynku wyodrębniono 22 lokale

Lp. 1. Lokal nr 26, KW OL1O/00110958/7

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

Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów

Dział II – Własność

Właściciele: udział 2717/10000 – Spółdzielnia Mieszkaniowa „JAROTY" z siedzibą w Olsztynie,
pozostałe udziały – właściciele wyodrębnionych lokali.

Lp. 1.

Numer udziału w prawie: 1

Wielkość udziału: 136/10000

Wyodrębniony lokal: KW nr OL1O/00110958/7
Lokal nr 26

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Lp. 1.

Numer wpisu: 1

Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością

Treść wpisu: służebność gruntowa polegająca na prawie nieodpłatnego przejścia i przejazdu przez nieruchomość objętą niniejszą księgą wieczystą na rzecz każdoczesnego właściciela i

użytkownika wieczystego działki gruntu nr 40/4 objętej KW nr OL1O/00076548/9

Nier. współobciążona: OL1O/00033029/2

Nier. władnąca: OL1O/00076548/9, działka nr 40/4

Dział IV - Hipoteki

Brak wpisów

1.2. Dane ewidencyjne

Województwo: warmińsko-mazurskie

Powiat: Olsztyn M.

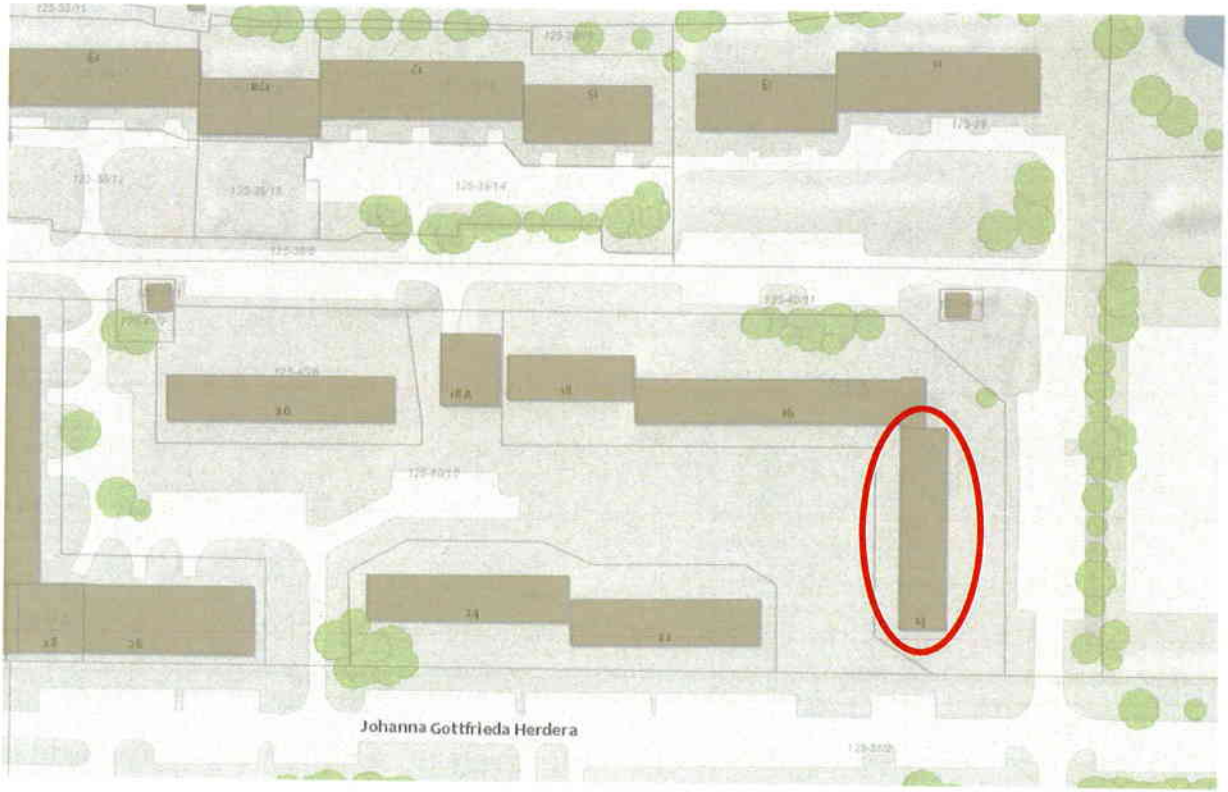
Gmina: Olsztyn M.

Obręb: 125 – Olsztyn

Działka nr: 40/9

Identyfikator działki: 286201_1.0125.40/9

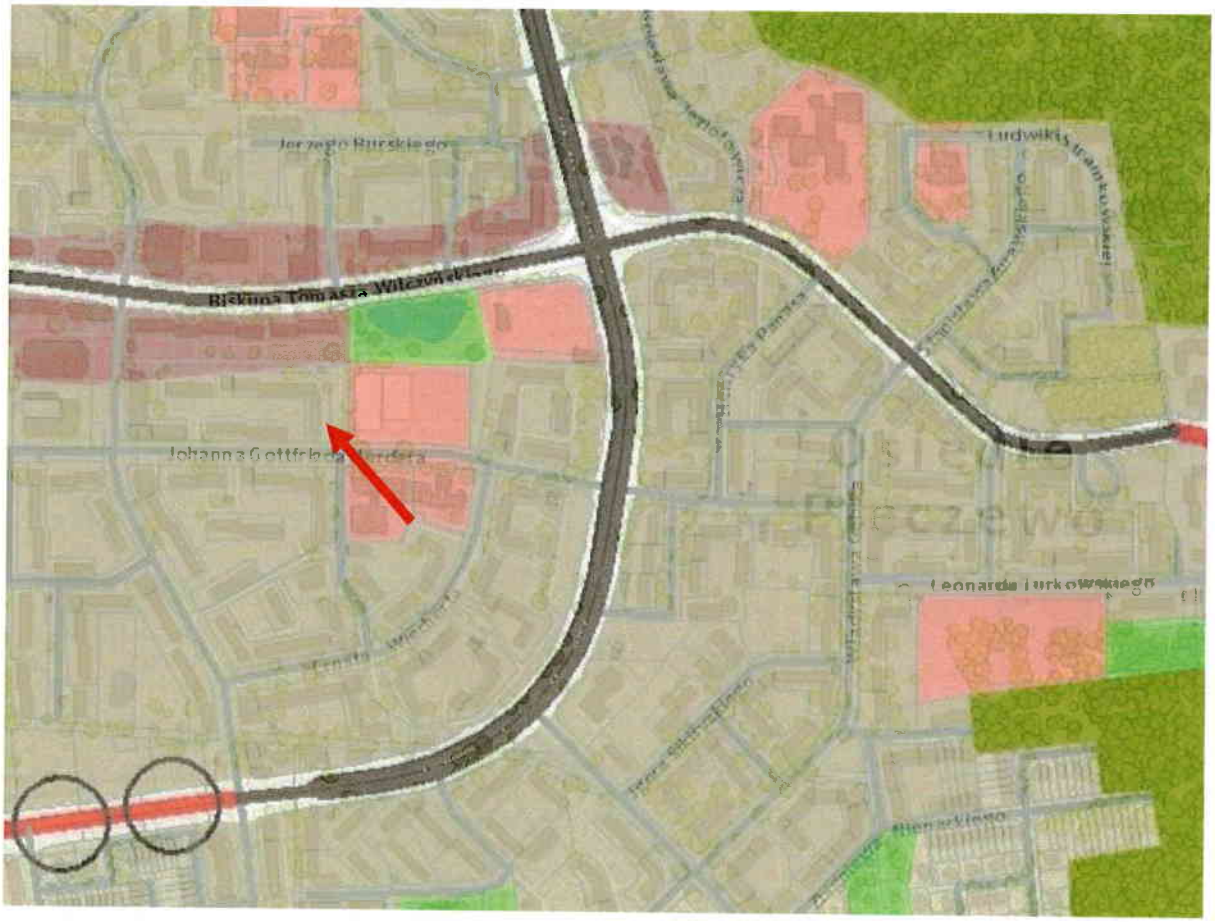
Powierzchnia działki: 4230 m^2



Dane o budynku:

- *funkcja budynku: mieszkalne,*
- *liczba kondygnacji nadziemnych: 5*
- *liczba kondygnacji podziemnych: 0*
- *materiał ścian zewnętrznych: mur*
- *powierzchnia zabudowy: 428 m^2*
- *Identyfikator budynku: 125-325*

2. Uwarunkowania planistyczne

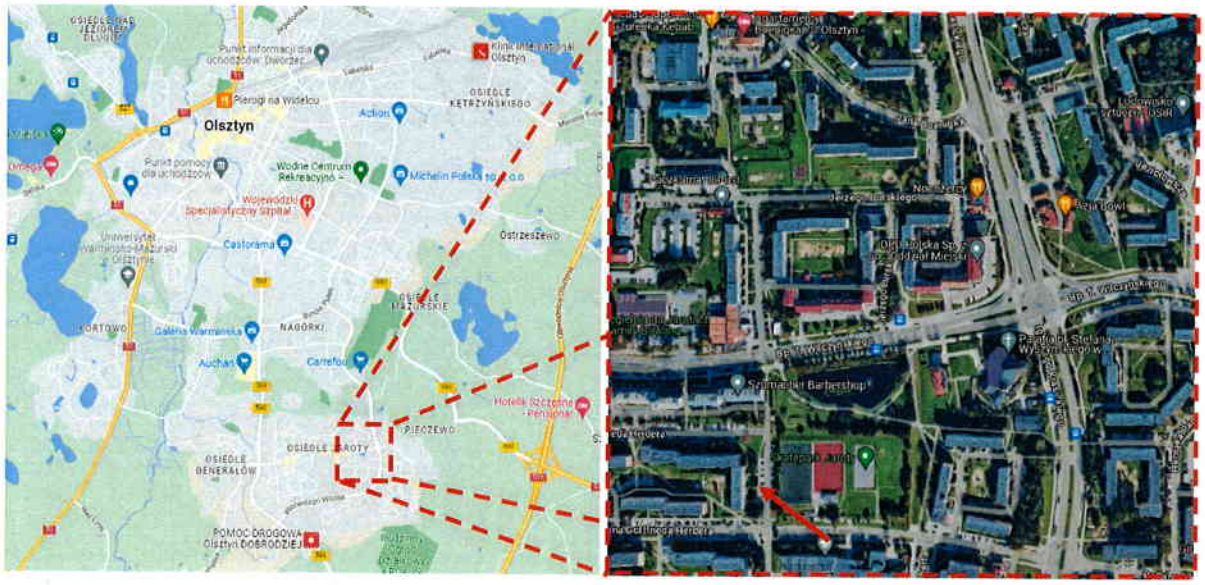


Dla terenu, na którym położony jest budynek z przedmiotowym lokalem, nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Według zapisu w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna, zatwierdzonej uchwałą nr XXXVII/660/13 Rady Miasta Olsztyn z dnia 15 maja

2013 roku, działka nr 40/9 w obrębie 125 m. Olsztyn, położona jest na ***obszarze mieszkalnictwa o średniej intensywności – z przewagą zabudowy wielorodzinnej.*** *Nieruchomości w sąsiedztwie również znajdują się na obszarze mieszkalnictwa o średniej intensywności – z przewagą zabudowy wielorodzinnej oraz usług, a także obszarach koncentracji usług komercyjnych.*

3. Opis przedmiotu wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa stanowiąca lokal mieszkalny położony w Olsztynie przy ul. Herdera 14/26. Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny położony jest na osiedlu Jaroty, w odległości ok. 5 km od centrum miasta.



Bezpośrednie sąsiedztwo budynku stanowi zabudowa mieszkalna wielorodzinna oraz zabudowa handlowo-usługowa. Dojazd do budynku dobry, drogą o nawierzchni asfaltowej.

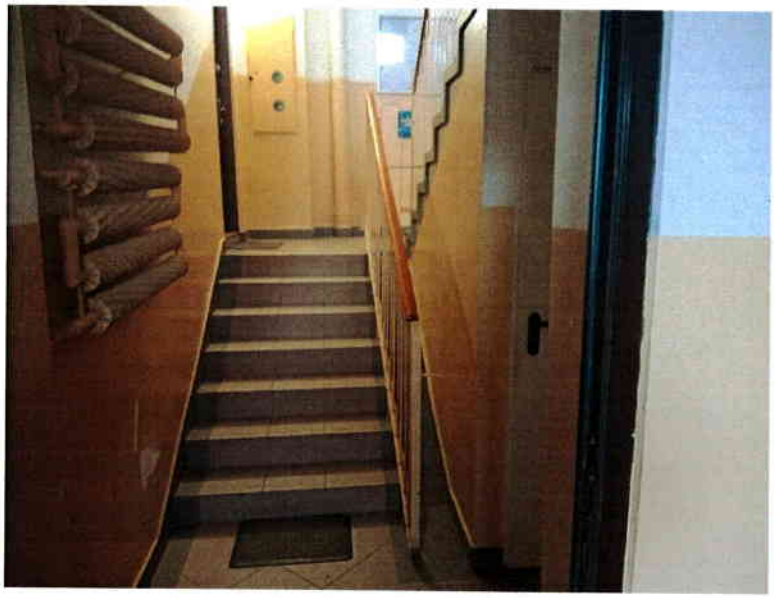
Działka nr 40/9 jest zabudowana między innymi budynkiem wielorodzinnym nr 14 przy ulicy Herdera oraz uzbrojona w następujące urządzenia infrastruktury technicznej: w sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczną, gazową, ciepłowniczą oraz telekomunikacyjną. Budynek, w którym

położony jest przedmiotowy lokal, to budynek mieszkalny wielorodzinny, wybudowany w 1990 roku, pięciokondygnacyjny, w technologii z tzw. „wielkiej płyty", ze stropodachem krytym papą. Z zewnątrz budynek został dodatkowo ocieplony styropianem i wykończony tynkiem cienkowarstwowym. Stan techniczny budynku oceniono jako średni.









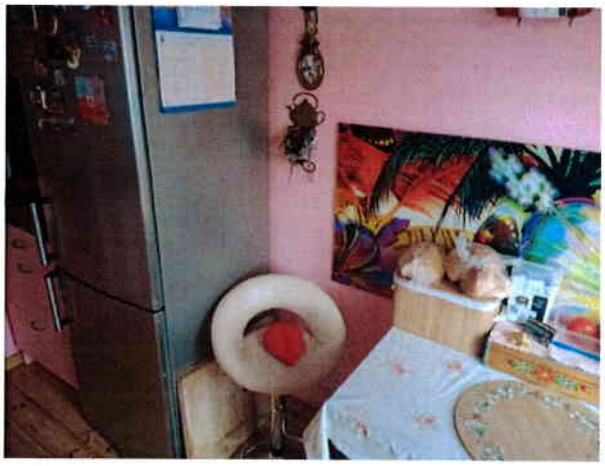


Wyceniany lokal położony jest na II piętrze opisanego budynku wielorodzinnego. Na powierzchnię użytkową lokalu równą 72,5 m^2 składają się 4 pokoje, kuchnia, łazienka, wc oraz przedpokój. Lokal mieszkalny posiada balkon oraz piwnicę, która nie została udostępniona do oględzin.

Dokumentacja fotograficzna lokalu:

















Opis założonego stanu techniczno-użytkowego lokalu:

Stolarka okienna – okna drewniane w kolorze białym;

Stolarka drzwiowa zewnętrzna – drzwi stalowe okleinowane pełne

Stolarka drzwiowa wewnętrzna - drzwi wewnętrzne typowe, płytowe, z przeszkleniami;

Wykończenie ścian i sufitów - ściany i sufity pomalowane farbą emulsyjną;

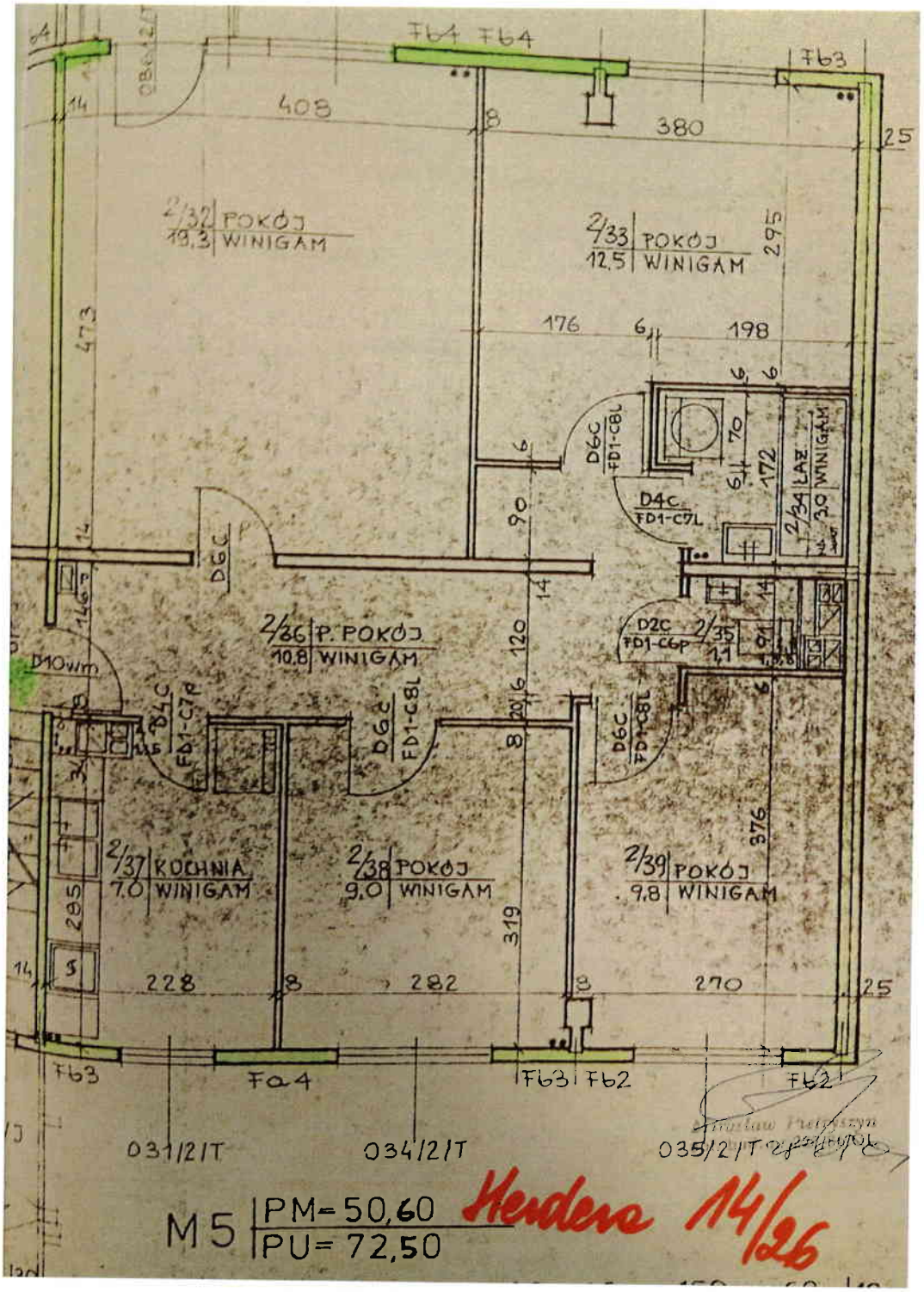
Posadzki i podłogi – w pokojach i kuchni i przedpokoju parkiet drewniany, w łazience i WC terakota.

Lokal mieszkalny wyposażony jest w następujące instalacje techniczne:

- *wodociągową,*
- *kanalizacyjną,*
- *elektryczną,*
- *gazową,*
- *centralnego ogrzewania,*
- *domofonową.*

Układ pomieszczeń po zmianie przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Pomieszczenie	Powierzchnia
1	Pokój	19,3 m^2
2	Pokój	12,5 m^2
3	Pokój	9,8 m^2
4	Pokój	9,0 m^2
5	Kuchnia	7,0 m^2
6	Przedpokój	10,8 m^2
7	Łazienka	3,0 m^2
8	WC	1,1 m^2
	Razem	**72,5 m^2**



Określenie stanu techniczno-użytkowego lokalu mieszkalnego

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