

INSTYTUT WYCENY MIENIA
ul. Mickiewicza 18 lok.19
19-300 Ełk
www.iwm.elk.pl iwm@iwm.elk.pl
wycena nieruchomości i ruchomości, pośrednictwo w obrocie
działalność w ramach wycen prowadzona od 2001 r.

OPERAT SZACUNKOWY

▪ **nieruchomość lokalowa** w zakresie:

- lokal *rodzaj lokalu:* **mieszkalny**
 dane adresowe: **19-300 Ełk, ul. Adama Mickiewicza 9A/53**
 powierzchnia użytkowa: **36,00 m²** *usytuowanie:* **I piętro**
- pomieszczenia przynależne do lokalu *rodzaj:* piwnica *powierzchnia:* **2,40 m²**
księga wieczysta lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość Nr **OL1E/00062463/8**
- oraz udział w nieruchomości wspólnej w wysokości **52/10.000** części stanowiącej
 prawo własności działki gruntu o nr ewid. **1376/4** o powierzchni **0,8832 ha**
oraz części wspólne budynku i urządzeń w tym udziale - opisane w KW **OL1E/00048087/4**

Księgi wieczyste prowadzone przez Sąd Rejonowy w Ełku Wydział Ksiąg Wieczystych.

cel opinii:

określenie wartości rynkowej prawa do nieruchomości na potrzeby prowadzonego postępowania upadłościowego.

Imię i nazwisko

mgr inż. Paweł Moskwa



Miejscowość i data sporządzenia opinii:

Ełk, dnia

10 styczeń 2026

	Wyciąg z opinii.	3
1	Dane wyjściowe.	4
1.1	Przedmiot i zakres wyceny.	4
1.2	Cel wyceny.	4
1.3	Podstawa opracowania.	4
1.3.1	Podstawa formalna.	4
1.3.2	Podstawy materialno-prawne.	4
1.3.3	Źródła informacji.	4
1.4	Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.	4
2	Opis przedmiotu wyceny.	4
2.1	Stan prawny.	4
2.2	Oznaczenie wg ewidencji gruntów i budynków.	5
2.3	Uwarunkowania planistyczne.	5
2.4	Stan techniczno-użytkowy.	6
3	Procedura szacowania.	6
3.1	Sposób wyceny oraz wstępna analiza rynku, warunki i ograniczenia.	6
3.2	Analiza rynku i obliczenia szczegółowe	7
3.3	Zestawienie oszacowanych wartości.	7
4	Wnioski końcowe.	7
5	Klauzule i zastrzeżenia.	7
6	Wykaz załączników.	8

1 Dane wyjściowe.

1.1 Przedmiot i zakres wyceny.

▪ nieruchomość lokalowa w zakresie:

- lokal *rodzaj lokalu:* **mieszkalny**
dane adresowe: **19-300 Elk, ul. Adama Mickiewicza 9A/53**
powierzchnia użytkowa: **36,00 m2** *usytuowanie:* **I piętro**
 - pomieszczenia przynależne do lokalu *rodzaj:* **piwnica** *powierzchnia:* **2,40 m2**
 księga wieczysta lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość Nr **OL1E/00062463/8**
 - oraz udział w nieruchomości wspólnej w wysokości **52/10.000** części stanowiącej
 prawo własności działki gruntu o nr ewid. **1376/4** o powierzchni **0,8832 ha**
 oraz części wspólne budynku i urządzeń w tym udziale - opisane w KW **OL1E/00048087/4**

Księgi wieczyste prowadzone przez Sąd Rejonowy w Elku Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2 Cel wyceny.

Cel wyceny:

określenie wartości rynkowej prawa do nieruchomości na potrzeby prowadzonego postępowania upadłościowego.

1.3 Podstawa opracowania.

1.3.1 Podstawa formalna.

Wycenę przeprowadzono na podstawie zlecenia z dnia 21.11.2025 r. syndyka Doroty Pych Katarzyny Uszak, Kancelaria K2 Katarzyna Uszak ul. Wspólna 35 lok. 17, 00-519 Warszawa, na wycenę przedmiotu w opisanym zakresie. Autorem opracowania jest Paweł Moskwa rzeczoznawca majątkowy.

1.3.2 Podstawy materialno-prawne.

- [1] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dz.U Nr 115, poz. 741 z późn. zm. w tym teksty jednolite.
- [2] Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości Dz.U.2023 poz. 1832.
- [3] Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe; Dz.U. Nr 60, poz. 535 z późn. zm., w tym teksty jednolite.
- [4] Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, Dz.U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm., w tym teksty jednolite.

1.3.3 Źródła informacji.

1. Księgi wieczyste prowadzone przez Sąd Rejonowy w Elku Nr **OL1E/00062463/8** Wypis w załączniku nr 1.1.
OL1E/00048087/4 Wypis w załączniku nr 1.2.
2. Starostwo Powiatowe w Elku m.in.:
 1. Dokumentacja ewidencji gruntów i budynków
3. Urząd Miasta w Elku
 1. Opracowania planistyczne. Wypis w załączniku nr 2.
4. Informacje uzyskane od użytkownika lokalu .
5. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu: **7 styczeń 2026**
6. Informacje uzyskane u administratora budynku, m. in.
 1. Książka obiektu budowlanego, rzuty kondygnacji.
7. Obserwacje rynku, baza danych biegłego, literatura.

1.4 Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.

Data sporządzenia opinii: **10 styczeń 2026**
 Data określenia wartości na poziom cen: **10 styczeń 2026**
 Data na którą określono stan przedmiotu wyceny: **7 styczeń 2026**
 Data oględzin nieruchomości: **7 styczeń 2026**

2 Opis przedmiotu wyceny.

2.1 Stan prawny.

Księga wieczysta lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość prowadzona przez Sąd Rejonowy w Elku KW Nr **OL1E/00062463/8**
 Dział I-O:

- woj. warmińsko-mazurskie, powiat elcki, miasto Elk, ul. Mickiewicza 9A, lokal mieszkalny nr 53;
 opis: pokój - 2, kuchnia - 1, łazienka z wc - 1, przedpokój - 1; pomieszczenie przynależne: piwnica o pow. 2,40 m2 - 1; kondygnacja: 2,0; pole powierzchni użytkowej lokalu: 38,40 m2*.

Wydruk z działów I-IV księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym zawarty jest w załączniku nr 1.1.

* Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych

Dział I-Sp:

- udział związany z własnością lokalu w wysokości 52/10000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali; KW OL1E/00048087/4.

Dział II: właścicielem lokalu wg wpisów w księdze wieczystej jest:

- Natalia Anna Pych - w udziale 83/190 części (nr udziału w prawie 2);
- Krzysztof Mickiewicz Gawędzki - w udziale 107/190 części (nr udziału w prawie 3).

Dział III:

- wpis: roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o roczną 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:

- wpis: hipoteka umowna, dotyczy udziału nr 3 w prawie.

Księga wieczysta nieruchomości gruntowej prowadzona przez

Sąd Rejonowy w Ełku KW Nr **OL1E/00048087/4**

Dział I-O:

- woj. warmińsko-mazurskie, powiat ełcki, miasto Ełk, obręb 1, ul. Mickiewicza, działka gruntu nr 1376/4, tereny mieszkaniowe, obszar: 0,8832 ha. Budynki: budynek mieszkalny, Ełk, ul. Mickiewicza 7; budynek mieszkalno-usługowy, Ełk, ul. Mickiewicza 9A.

Dział I-Sp:

- wolny od wpisów i wzmianek o wnioskach.

Dział II: właścicielem wg wpisów w księdze wieczystej jest m.in.:

- właściciele lokalu nr 53 opisanego w KW OL1E/00062463/8 w udziale 52/10.000 części (numer udziału w prawie 49)

Dział III:

- wpis: wszelkie prawa, roszczenia, ciężary i ograniczenia ciężące na lokalach wyodrębnionych z nieruchomości ciężą na przynależnych do nich udziałach we współwłasności lub współużytkowaniu wieczystym

Dział IV:

- wolny od wpisów i wzmianek o wnioskach.

Biegłemu nie są znane obciążenia nieruchomości prawami rzeczowymi i zobowiązaniami.

Działka gruntu, na której zlokalizowany jest m.in. budynek mieszkalny nr 9A (dz. gr. nr 1376/4) posiada pośredni dostęp do drogi własności Gminy Miasta Ełk - ul. Marsz. J. Piłsudskiego (działka gr. nr 187/4, KW OL1E/00012943/2), poprzez działki gruntu własności Gminy Miasta Ełk nr 201/3 (droga, KW OL1E/00052983/6) i nr 201/1 (inne tereny zabudowane, KW b.d.).

Wydruk z działów I-IV księgi wieczystej (fragmenty) w załączniku nr 1.2.

Brak istotnego wpływu na wartość wycenianych praw. Wizualizacja układu geodezyjnego działek gruntu na fragmencie mapy ewidencji gruntów w załączniku nr 3.

2.2. Oznaczenie wg ewidencji gruntów i budynków (EGiB).

Wypis z rejestru gruntów:

Województwo:	warmińsko-mazurskie	Obręb:	Ełk 1
Powiat:	ełcki	Nr działki:	1376/4
Jedn. ewidencj:	Ełk-miasto	Powierzchnia:	0,8832 ha

Wypisy z rejestru gruntów i budynków zawarte są w załączniku nr 3.

Informacja dt. budynków:

Nr ewid. budynku:	2270	Kondyg. n/p:	5/1
Rodzaj wg KŚT:	budynki mieszkalne	Pow. zabud.	682 m ²
Nr ewid. budynku:	2271	Kondyg. n/p:	5/1
Rodzaj wg KŚT:	budynki mieszkalne	Pow. zabud.	1246 m ²

2.3. Uwarunkowania planistyczne i inne.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla analizowanego terenu (m.p.z.p.):

- brak.

Urząd Gminy.

Przepis prawa:

Ustawa o gospodarce nieruchomościami:

Art. 154.2. W przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Przepis pkt. 1.3.2 opinii, poz. [3].

Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (w.z.) m.in.:

- brak

Urząd Miasta



Faktyczny sposób użytkowania:

- istniejąca zabudowa mieszkalna wielorodzinna

Plan ogólny gminy*:

- brak

(uchwała nr LVIII.635.2023 Rady Miasta Elku z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Miasta Elku).

* Art. 64.2. Przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Ust. z dn. 7.07.2023 r. o zm. ust. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niekt. in. ust.)

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy:

- Uchwała Nr XXXVI.362.2021 Rady Miasta Elku z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku

Oznaczenie terenu:

- Obszar A3 - w granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje: - mieszkalna wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych; - mieszkalna jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych; - usługi ogólnomiejskie; - usługi centrotwórcze, - handel i usługi, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², - zieleń urządzona.

Wypis ze studium w załączniku nr 2.

Na potrzeby opracowania ustalono następujące przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

Inne uwarunkowania:

- Lokalizacja na terenie zabytkowego układu urbanistycznego miasta wpisanego do rejestru zabytków.

2.4 Stan techniczno-użytkowy.

▪ nieruchomość lokalowa w zakresie:

- lokal **rodzaj lokalu: mieszkalny**
dane adresowe: 19-300 Elk, ul. Adama Mickiewicza 9A/53
powierzchnia użytkowa: 36,00 m² usytuowanie: I piętro
- pomieszczenia przynależne do lokalu **rodzaj: piwnica powierzchnia: 2,40 m²**
księga wieczysta lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość Nr **OL1E/00062463/8**
- oraz udział w nieruchomości wspólnej w wysokości **52/10.000** części stanowiącej
prawo własności działki gruntu o nr ewid. **1376/4** o powierzchni **0,8832 ha**
oraz części wspólne budynku i urządzeń w tym udziale - opisane w KW **OL1E/00048087/4**

Opis szczegółowy w części opisowej opinii A.

Księgi wieczyste prowadzone przez Sąd Rejonowy w Elku Wydział Ksiąg Wieczystych.

3 Procedura szacowania.

3.1 Sposób wyceny oraz wstępna analiza rynku, warunki i ograniczenia.

Cel wyceny:

określenie wartości rynkowej prawa do nieruchomości na potrzeby prowadzonego postępowania upadłościowego.

Wybór metodyki wyceny dla danego celu wyceny:

Ustawa o gospodarce nieruchomościami:

Art. 149. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny, z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów.

Art. 152. 1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.

2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

Art. 154. 1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Przepis pkt. 1.3.2 opinii, poz. [1]

Opis metodyki wyceny zastosowanej do wyceny wartości prawa do nieruchomości.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami:

Art.153.1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Przepis pkt. 1.3.2 opinii, poz. [1]

Rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości.

§8.2. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

Zastosowana metodyka do obliczenia wartości:

podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.

Rodzaj wartości:

wartość rynkowa.

Przepis pkt 1.3.2 opinii, p[778]

Analiza rynku, wybór metodyki wyceny, obliczenia szczegółowe zawarte są w części obliczeniowej opinii B.

3.2 Analiza rynku i obliczenia szczegółowe.

- Obliczenie wartości przedmiotu wyceny w zakresie opisanym w pkt. 1.1.
 - wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości lokalowej opisanej w KW OL1E/00062463/8 wraz z udziałem 52/10.000 części w nieruchomości wspólnej opisanej w KW OL1E/00048087/4: $W = 226\ 000\ \text{zł}$

Analiza rynku oraz obliczenia szczegółowe zawarte są w części obliczeniowej opinii B.

3.3 Zestawienie oszacowanych wartości.

Przedmiot wyceny w zakresie opisanym w pkt. 1.1. opinii.

wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości lokalowej opisanej w KW OL1E/00062463/8 wraz z udziałem 52/10.000 części w nieruchomości wspólnej opisanej w KW OL1E/00048087/4:	226 000 zł
---	------------

Określone wartości nie zawierają żadnych opłat ani podatków związanych z ich obrotem, w szczególności ewentualnego podatku VAT.

4 Wnioski końcowe.

Wartość rynkową praw określono mając na uwadze zanotowane ceny transakcyjne podobnych nieruchomości na terenie miasta. Obliczenia wartości polegały między innymi na skorygowaniu wartości średniej 1m² powierzchni użytkowej z zanotowanych transakcji lokali przez obliczone odpowiednie współczynniki korygujące określone przy uwzględnieniu występujących różnic w walorach rynkowych (lokalizacja, piętro, stan techniczny i inne).



Przedmiot wyceny na ile obiektów porównawczych.

Otrzymany wynik oszacowania powstał na podstawie przeprowadzonej analizy rynku i stanowi szacunkową kwotę, 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.

5 Klauzule i zastrzeżenia.

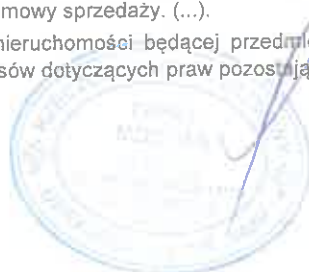
- Opinia sporządzona zgodnie z przepisami prawa.
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i uzyskane informacje uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
- Ocena stanu technicznego obiektu nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- Opinia nie może być wykorzystana do żadnego innego celu niż określony w celu szacowania.
- Zakaz publikowania danego opracowania w środkach masowego przekazu.
- Klauzule wynikające z prawa upadłościowego:

Ustawa pkt 1.3.2 opinii poz. [3].

Zgodnie z art. 313 ust. 1: Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.

Zgodnie z art. 313 ust. 2: Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej albo nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych syndykowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. (...).

Przywołane powyżej przepisy mają zastosowanie w przypadku nieruchomości będącej przedmiotem opisu i oszacowania, z tym, że nie ma w księgach wieczystych wpisów dotyczących praw pozostających w mocy na podstawie art. 313 ust. 3 prawa upadłościowego.



6 Wykaz załączników.

- [1] Wypis z księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym.
- [2] Wypis z opracowania planistycznego.
- [3] Wypis dokumentacji ewidencji gruntów i budynków.
- [4] Polisa o.c., informacja Rodo.



Część opisowa opinii (pkt. 2.4).

Ogólny opis położenia obiektu.



Lokalizacja ogólna obiektu.

Przedmiot wyceny zlokalizowany jest w województwie warmińsko-mazurskim, powiecie ełckim, mieście Elk.

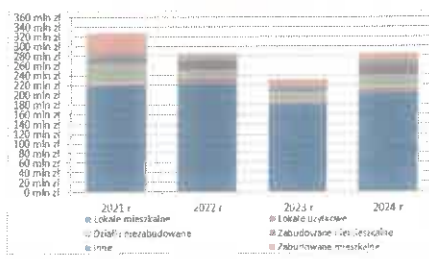
Miasto Elk jest trzecim co do wielkości miastem Warmii i Mazur. Położenie miasta na brzegu jeziora Elk, a także duża ilość terenów zielonych nadają mu unikalny charakter i są atutami o dużym znaczeniu turystycznym i gospodarczym. Ważnym atutem Elku jest posiadanie miejsc przeznaczonych pod rozwój zakładów produkcyjnych gdzie prowadzenie działalności w ich obrębie odbywa się na specjalnych zasadach. Przez tereny aglomeracji miasta Elk przebiega droga ekspresowa S-61 ("Via Baltica") z dwoma węzłami komunikacyjnymi.

Wybrane dane statystyczne					
Wskaźniki	2020	2021	2022	2023	2024
Ludność [osob.]	60 471	60 248	60 070	59 789	59 250
Gęstość zaludnienia [osob./km ²]	2 873	2 862	2 854	2 839	2 815
Kobiety na 100 mężczyzn [osob.]	109	109	109	110	110
Ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym [osob.]	65,0	67,2	69,2	70,9	71,9
Turystyczne obiekty noclegowe [szt.]	8	9	9	9	9
Mieszkania oddane do użytkowania na 10 tys. ludności [szt.]	78,8	79,9	75,8	19,4	38,2
Udział bezrobotnych zarejestrowanych w bazie ludności w wieku produkcyjnym [%]	5,7	5,0	4,9	4,8	4,8
Podmioty gospodarki narodowej w rejestrze REGON na 10 tys. ludności w wieku produkcyjnym [szt.]	1 589,3	1 660,2	1 712,0	1 767,4	1 816,2

REGION					
Wskaźniki	2020	2021	2022	2023	2024
Podmioty gospodarki narodowej w rejestrze REGON [szt.]	5 825	5 980	6 074	6 181	6 260
Podmioty gospodarki narodowej w rejestrze REGON w sektorze rolniczym [szt.]	48	51	51	53	53
Podmioty gospodarki narodowej w rejestrze REGON w sektorze przemysłowym i budowlanym [szt.]	1 288	1 326	1 345	1 349	1 362
Podmioty gospodarki narodowej w rejestrze REGON w sektorze budowlanym [szt.]	893	944	961	961	961
Podmioty gospodarki narodowej w rejestrze REGON na 10 tys. ludności [szt.]	963	993	1 011	1 034	1 057
Opłaty fikcyjne, promitacyjne działalności gospodarczą na 10 tys. ludności [osob.]	701	728	735	746	757



Dane z GUS. Badania własne. Miasto Elk na tle powiatu ełckiego.



Wolumen transakcji w mieście Elk.

Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w Ł024 r. wyniosła 58,5 m².

Obiekt wyceny zlokalizowany jest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym (mieszkalno-usługowy) położonym na osiedlu Północ I, na zapleczu ulicy A. Mickiewicza i Marsz. J. Piłsudskiego. Na osiedlu mieszkaniowym znajduje się szkoła, punkty administracyjne, handlowo-usługowe. Bezpośrednie otoczenie budynku uporządkowane. W sąsiedztwie znajduje się plac zabaw, parkingi samochodowe, zabudowa wielorodzinną, instytucje samorządowe, punkt medyczny, szkoła, dalej na zachód ulica główna miasta (Wojska Polskiego), jezioro. Dojazd bezpośredni drogami utwardzonym. Dobry dostęp do usług i administracji miasta.



Lokalizacja budynku z obiektem wyceny na tle fragmentu osiedla.



Widok na budynek od strony północno-wschodniej. Widok na część budynku od strony północno-zachodniej.

Opis budynku.

Budynek mieszkalny nr 9A o 5 kondygnacjach nadziemnych i 1 podziemnej, wybudowany ok. 1973 r., składający się z 95 lokali mieszkalnych i 6 lokali użytkowych w przyziemiu. Od strony wschodniej 9 klatek schodowych, w części komunikacja tarasowa.

Widok na budynek od strony zachodniej.

Konstrukcja:

Wybudowany w technologii wielkoblokowej "cegła żerańska". Fundamenty, ławy fundamentowe: żelbetowe; ściany z elementów prefabrykowanych żelbetowych i murowane z elementów drobnowymiarowych ocieplone styropianem. Stropy prefabrykowane kanałowe typu "cegła żerańska". Stropodach wentylowany z dachem jednospadowym kryty materiałami bitumicznymi. Schody wewnętrzne żelbetowe prefabrykowane.

**Instalacje podstawowe:**

elektryczna, wodociągowa z sieci miejskiej, kanalizacji sanitarnej do kolektora miejskiego, kanalizacji deszczowej, c.o. zdalczyna, c.w.u., gazowa, domofonowa, telefoniczna, TV, przewody kominowe wentylacyjne.

c.w.u. - ciepła woda użytkowa
c.o. - centralne ogrzewanie

Stan techniczny:

Ogólnie stan techniczny budynku zadowalający. Budynek poddawany bieżącym remontom m.in. remont elewacji z dociepleniem (2011 r., 2012 r., 2015 r., 2022 r.), remont chodnika i podestu przed wejściem do jednego z lokali usługowych (2013 r.), docieplenie stropodachu granulowaną wełną mineralną (2011 r.); inne.

Dane uzyskane od administratora budynku.

Opis lokalu.**Dane ogólne.**

Wyceniany lokal mieszkalny nr 53 usytuowany jest na I piętrze wyżej opisanego budynku. Wejście do lokalu realizowane jest z ogólnej klatki schodowej od strony wschodniej. Lokal dwustronny z oknami skierowanymi na stronę wschodnią i zachodnią. Po stronie zachodniej loggia. Do lokalu przynależy pomieszczenie gospodarcze w piwnicy (wejście z sąsiedniej klatki schodowej).



Drzwi wejściowe do lokalu od strony klatki schodowej.

Instalacje sieciowe podstawowe:

elektryczna, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanały wentylacji grawitacyjnej, c.o. i c.w.u. zdalczynne, gazowa, domofonowa, TV.

Zestawienie powierzchni:

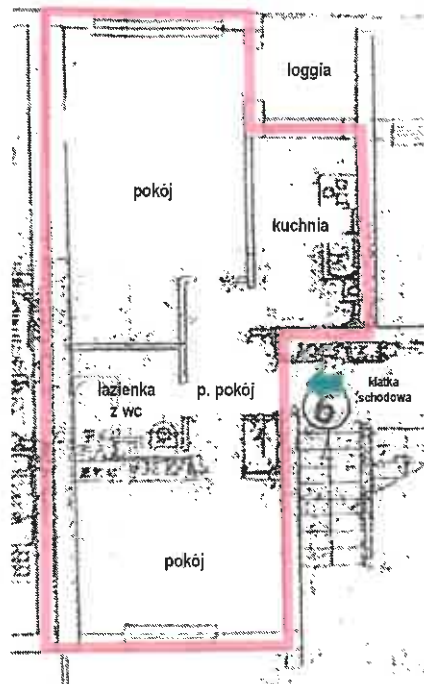
Powierzchnia użytkowa lokalu		
Lp.	Przeznaczenie	Powierzchnia
1	kuchnia	5,24 m ²
2	łazienka z wc	3,06 m ²
3	p.pokój	3,83 m ²
4	pokój	9,00 m ²
5	pokój	14,44 m ²
Razem pow. użytkowa:		35,57 m ²

Wys. 2,48 m

Wg danych rejestru lokali powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 36,00 m². Wg obmiarów dokonanych w świetle wypraw ściennych i okładzin powierzchnia użytkowa (jak w tabeli powyżej). Mając na uwadze niedużą różnicę, obecność elementów wykończenia, inne zasady obmiaru, do dalszych obliczeń ostatecznie przyjęto powierzchnię użytkową 36,00 m².

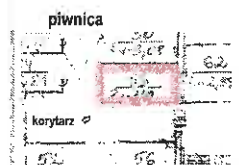
Powierzchnia użytkowa lokalu: **36,00 m²**

Do lokalu przynależy pomieszczenie gospodarcze w piwnicy o powierzchni 2,40 m².



Rzut lokalu i pom gospodarczego związanego lokalem w piwnicy na bazie dokumentacji spółdzielni mieszkaniowej.

W tabeli powierzchnia pomieszczeń z obmiarów bieglego w świetle ścian wykończonych.



Opis pomieszczeń:▪ **Kuchnia:**

posadzka: wykładzina PCV rulonowa, listwy przyścienne PCV

ściany i sufit: w części roboczej glazura, pozostałe tynki ogólnie gładzone malowane

stol. okienna: profile PCV jednoramowe 2-szybowe

parapety: betonowy

stol. drzwiowa: drewnopochodne płytowe typowe w ramie stalowej

oświetlenie: jednopunktowe sufitowe

inne: grzejnik c.o. żeliwny członowy ścienny; urządzenia wod.-kan.



Widok na kuchnię.

▪ **Pokoje i p.pokój:**

posadzka: ogólnie panele podłogowe i listwy przyścienne PCV, lokalnie pod meblami brak paneli

ściany i sufit: ogólnie tynki nie gładzone (w duży, pokoju gładzone) malowane; w p.pokoju pozostałości lamperii olejnej

stol. okienna: profile PCV jednoramowe 2-szybowe

parapety: betonowe

stol. drzwiowa: wewnętrzne i wejściowe do lokalu: drewnopochodne płytowe typowe w ramach stalowych

oświetlenie: ogólnie jednopunktowe sufitowe

inne: grzejniki c.o. żeliwne członowe ścienne



Widok na duży pokój.



Widok na duży i mały pokój.



Widok na p.pokój i łóżkę (tutaj terakota).

▪ **Łazienka z w.c.:**

posadzka: terakota

ściany i sufit: nad wanną glazura, pozostałe tynki ogólnie niegładzone malowane

stol. drzwiowa: drewnopochodne płytowe typowe w ramie stalowej

oświetlenie: jednopunktowe ścienne

inne: grzejnik c.o. rurkowy typu świeca; urządzenia wod.-kan. (ustęp zwykły, nieobudowana wanna żeliwna, umywalka)



Widok na łazienkę z wc.



Stan techniczny, informacje dodatkowe.

Wg uzyskanych informacji i oględzin biegłego:

- miejscowe zużycia paneli podłogowych, miejscowe nadmierne szczeliny, lokalne uszkodzenia listw przyściennych, lokalnie braki paneli (pod meblem); różnicowana jakość robót wykończeniowych (okładziny);
- liczne podłużne pęknięcia tynków sufitowych (na łączeniach płyt stropowych), lokalnie ściennych; liczne drobne uszkodzenia tynków; obszarowe zużycia w tym złuszczenia powłok malarskich; większość tynków bez gładzi, istniejące gładzie różnicowanej jakości;
- stolarka drzwiowa ogólnie z czasów budowy budynku, ślady zużycia;
- instalacja elektryczna z czasów budowy budynku;
- instalacje wodne natynkowe, zużycia urządzeń sanitarnych łazienki, widoczne rozwiązania prowizoryczne.

Ogólnie elementy wykończeniowe nie odpowiadają aktualnym preferencjom rynkowym potencjalnych nabywców.



Pomieszczenie przynależne do lokalu w piwnicy.



Fragmety posadzek (p.pokój, łazienka, pokój).



Fragmety tynków wewnętrznych.



Natynkowe rozwiązania instalacyjne w łazience.
Końcówka rury gazowej w kuchni.
Oryginalna zabudowa w przedpokoju.

Obliczenia szczegółowe opinii (pkt. 3.2).

Procedura postępowania do obliczenia wartości:

1. Utworzenie zbioru cen transakcyjnych nieruchomości podobnych.
2. Badanie walorów zbioru nieruchomości podobnych.
3. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
4. Analiza rynku, w tym ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku, stworzenie skali ocen w ramach danych cech.
5. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
6. Obliczenia kontrolne.
7. Wybór metody wyceny, obliczenia szczegółowe.

Zakres analizy.

- Wybierając obiekty do analizy uwzględniono rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.
- Rodzaj rynku: rynek wtórny praw do lokali mieszkalnych - spółdzielcze własnościowe (sp) i prawa własności (wł).
Obszar rynku: miasto Elk.
Okres badania cen: od stycznia 2024 r. do momentu wyceny.
- Za jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
- Zebrano dane o dokonanych transakcjach w ramach przyjętego rynku w opisanym wyżej zakresie (po dokonaniu oceny ich przydatności pod względem możliwości wykorzystania ich w wycenie). Odrzucono dane o niewiarygodnych cenach transakcyjnych (27 szt.).
- Rynek transakcji jest na tyle rozwinięty, iż można dokonać analizy i oszacować wartość przedmiotu wyceny podejściem porównawczym.

Szerszy zakres analizy umożliwi analizę trendu czasowego zmiany cen, ilości cech rynkowych, skali ocen cech, oraz wielkość ich wpływu na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

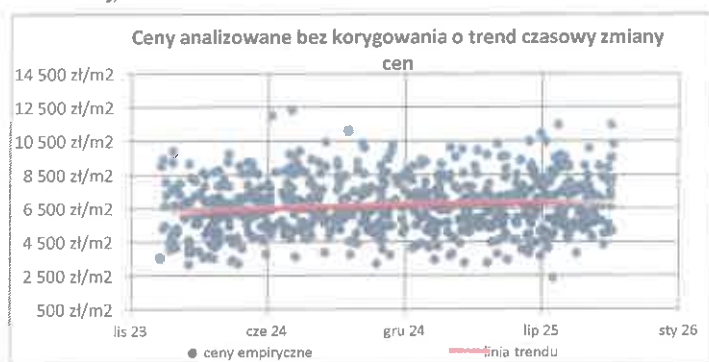
Poddano także analizie uzyskiwane stawki czynszu najmu nieruchomości j.w. Niewystarczająca ilość danych o stawkach czynszu do zastosowania podejścia dochodowego.

Analiza trendu zmiany cen.

W minionych latach notowany był istotny wzrost cen gruntów typowo rolnych terenów wiejskich (do I kw 2016 r.), stabilizacja cen działek budowlanych wokół miast, spadek cen domów mieszkalnych oraz cen lokali mieszkalnych na rynku wtórnym miast. W ostatnich latach zanotowano wzrost cen lokali mieszkalnych rynku pierwotnego i rynku wtórnego starszych zasobów i domów jednorodzinnych. Wzrosły ceny działek budowlanych wokół miast. Aktualnie notuje się stabilizację cen na rynku nieruchomości.

Dane o lokalnym trendzie czasowym uzyskano z analizy zebranych danych o transakcjach przy zastosowaniu regresji wielorakiej (wykorzystanie wyekstrahowanej samej składowej czasowej).

Wykorzystano funkcję EXCEL ReglinP



Ilość transakcji: 799 szt
Trend miesięczny: 0,07%
Średni dla okresu od 01.2024 r.

Wzrost cen od. I 2024	102,6% *
Prognoza 2025 III/III	100,0%
GUS 2025 II/II	100,0%
GUS 2025 I/I	101,3%
GUS 2024 IV/III	101,0%
GUS 2024 III/II	99,9%
GUS 2024 II/I	100,4%
	0,00%

* Na podstawie wskaźników kwartalnych zmian cen dla lokali mieszkalnych woj. warmińsko-mazurskiego.

Aktualizacja cen wg formuły:

$$C_{sk} = C_j \cdot (1 + Tr_m)^n$$

gdzie:

C_{sk} - cena jedn. skorygowana

C_j - cena jedn. bez korekty

Tr_m - trend miesięczny (%)

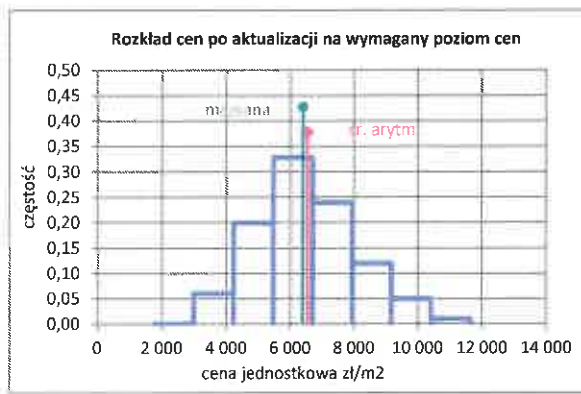
n - liczba miesięcy pomiędzy datą transakcji a wymaganym poziomem cen.

Ostatecznie zastosowano miesięczny uśredniony wskaźnik wzrostu/spadku cen nieruchomości w wysokości:



Analiza rynku.

- Rozkład cen jednostkowych obiektów przyjętych do analizy:



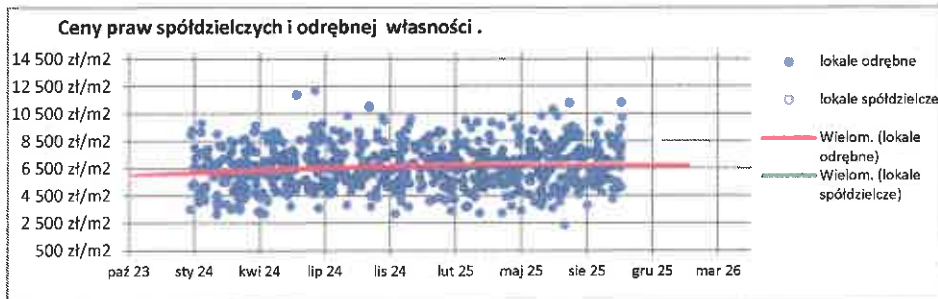
Podstawowe parametry opisu bazy transakcyjnej

Licznik	799 szt
Cena minimalna	2 356,45 zł/m2
Cena maksymalna	12 265,43 zł/m2
Zakres cen	9 908,98 zł/m2
Średnia arytmetyczna	6 526,39 zł/m2
Dominanta	
Mediana	6 382,98 zł/m2
Ochylenie standardowe	1 564,26 zł/m2
Kurtozą	0,07
Przedział zmienności	4 962,13 zł/m2
	8 090,65 zł/m2
Wsp. zmienności	24,0%
Skośność	0,40

ilość obiektów w bazie
wartość typowa
wartość środkowa
miara rozrzucenia wokół średniej
miara spłaszczenia rozkładu
względna miara zmienności

Rynek transakcji jest na tyle rozwinięty, iż można dokonać analizy i oszacować wartość przedmiotu wyceny przyjętą niżej metodyką.

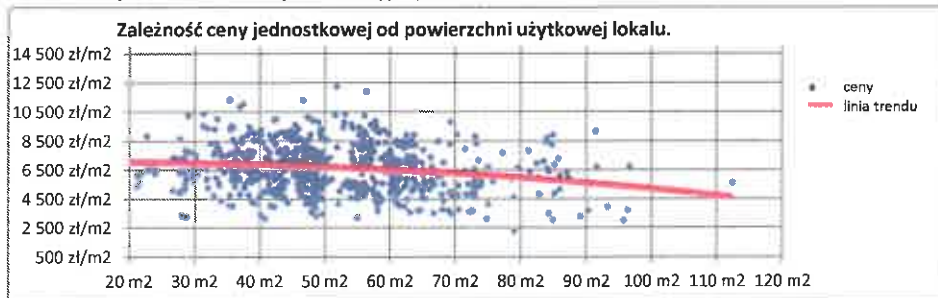
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na opisanym rynku nieruchomości. Analizując opisany rynek, przebadano zależność cen transakcyjnych od niżej wymienionych cech:
 - prawo do lokalu (spółdzielcze własnościowe, odrębnej własności);
 - lokalizacji ogólnej i szczegółowej budynku i lokalu, i ich otoczenia;
 - układ funkcjonalny pomieszczeń lokalu, piwnice, balkon/loggia;
 - stanu technicznego budynku i lokalu; uwarunkowania konserwatorskie;
 - powierzchnia użytkowa lokalu.
- Analizy pomocnicze dla szerszego okresu:
 - Wizualizacja zależności ceny transakcyjnej od rodzaju prawa do lokalu prawo własności / spółdzielcze własnościowe.



Ceny jednostkowe lokali mieszkalnych jako odrębnej własności i spółdzielczych nie skorygowane o trend zmiany cen nieruchomości.

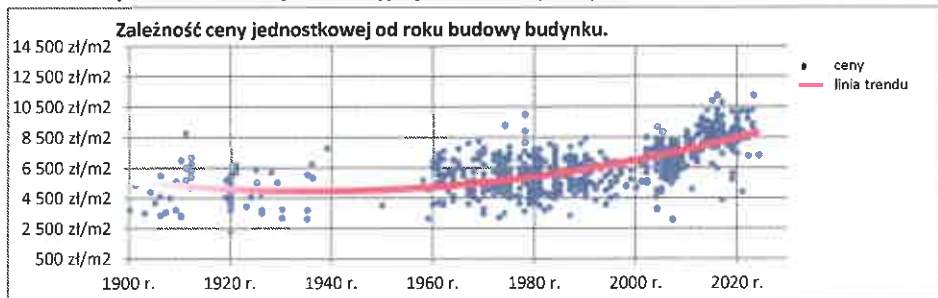
Ilość transakcji:	799 szt
lokale odrębne	644
lokale spółdzielcze:	155

- Wizualizacja zależności ceny transakcyjnej od powierzchni użytkowej lokalu.



Ilość transakcji: 799 szt
Ceny jednostkowe lokali skorygowane o trend zmiany cen nieruchomości.
Wyraźnie widoczny spadek cen jednostkowych w miarę zwiększania powierzchni użytkowej lokalu.

- Wizualizacja zależności ceny transakcyjnej roku budowy budynku.



Ilość transakcji: 799 szt
Ceny jednostkowe lokali skorygowane o trend zmiany cen nieruchomości.

Opis obiektu o cenie minimalnej (bez korekty na upływ czasu)

nr 110 Lokalizacja: Elk, ul. Mickiewicza, przy ulicy o nawierzchni asfaltowej. Budynek: z lat p.wojenny, wybudowany w technologii tradycyjnej, stropy drewniane, 4 kondygnacje nadz., podpiwniczony. Lokal: usytuowanie na 3 piętrze budynku, 4 izby, Transakcja of/of.



data sprzedaży: lip 25
powierzchnia: 78,89 m²
cena netto: 185 900 zł
cena jedn.: 2 356,45 zł/m²

Opis obiektu o cenie maksymalnej (bez korekty na upływ czasu):

nr 569 Lokalizacja: Elk, ul. Targowa, przy ulicy o nawierzchni asfaltowej, parking samochodowy, blisko jezioro. Budynek: wybudowany w 2022 r. w technologii mieszanej, 5 kondygnacji nadziemnych. Lokal: usytuowanie na 2 piętrze (winda), 3 izby, ogólnie b. dobry stan techniczny elementów wykończeniowych. Transakcja of/of.



data sprzedaży: lip 24
powierzchnia: 51,69 m²
cena netto: 634 000 zł
cena jedn.: 12 265,43 zł/m²

W wyniku wstępnej analizy rynku, wytypowano poniższe cechy rynkowe i ich walory, które w sposób istotny wpływają na wartość jednostkową:

Nr	Cecha	Zakres skali ocen (kryteria graniczne idealizowane)
1.	Lokalizacja ogólna	osiedle miasta, dostęp do obiektów administracyjnych i oświatowych miasta, jakość dojazdu ocena: 1 Zatorze 2 Konieczki 3 Kajki (ul. Tuwima, 11 Listopada) 4 Kochanowskiego Północ II Sosnowa 5 Bogdanowicza Jezziorna 6 Centrum b 7 Północ I b 8 Północ I a (do ul. Toruńskiej i Gdańskiej) 9 Centrum a (do ul. Orzeszkowej)
2.	Szczególne walory lokalizacyjne	cecha złożona: bezpośrednie sąsiedztwo szczególnie uciążliwych ulic, lokalizacja w starym wieżowcu, słaba funkcjonalność pomieszczeń (balkony/loggia, układ pomieszczeń w tym na piętrach, pom. przynależne), ograniczone bezpieczeństwo otoczenia - walory cechy niżej ocenione, inne szczególne uwarunkowania lokalizacyjne 1 nadmierna uciążliwość ulicy, lub obniżone bezpieczeństwo otoczenia, inne szczególne niedogodności lokalizacyjne 2 walor pośredni 3 lokalizacja zadowalająca
3.	Piętro	usytuowanie lokalu na piętrze wg następującego zaszerogowania 1 IV piętro, powyżej III piętra w starych wieżowcach 2 III piętro (lokal ogólnie na III i IV piętrze) 3 II piętro, parter 4 I piętro, inne ale nowsze budynki z windą oprócz parteru
4.	Stan techniczny budynku	cecha złożona: głównie rok budowy, ocena stanu technicznego budynku mieszkalnego i zagospodarowania otoczenia, technologia budowy, poniesione nakłady termomodernizacyjne i inne, 1+2 budynek przedwojenny ogólnie wskazany remont w szerokim zakresie 3+5 lata pośrednie, w niższym przedziale obiekty wybudowane w latach powojennych bez poniesienia kompleksowych nakładów termomodernizacyjnych i niskim poziomie gospodarki remontowej; w wyższym przedziale obiekty o konstrukcji innej niż wielkopłytowe, o korzystnych charakterystykach energetycznych, rozwiązaniach funkcjonalnych, inne 6+8 budynki wybudowane zgodnie z aktualnymi preferencjami rynkowymi, głównie po ok. 2000 r.
5.	Powierzchnia użytkowa	cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokalu maleje wraz ze wzrostem jego powierzchni; zaszerogowanie powierzchni lokalu wynikające głównie z kwoty za jaką można kupić lub sprzedać nieruchomość na rynku, która obliczana jest jako iloczyn powierzchni i ceny jednostkowej 1 m ² powierzchni użytkowej; ocena jako powierzchnia po zaokrągleniu. 18 powierzchnia użytkowa lokalu najmniejszego 18 m ² (po zaokrągleniu) powierzchnie pośrednie 112 powierzchnia użytkowa lokalu największego 112 m ² (po zaokrągleniu)
6.	Stan techniczny lokalu	cecha złożona: stan techniczny i jakość zastosowanych elementów wykończeniowych, sposób ogrzewania, inne udogodnienia: 1+2 do kapitalnego remontu, całkowitej wymiany elementów wykończeniowych w starych zasobach, (piece), inne 3+5 walory przejściowe, lokale w starych zasobach wymagające remontu w ograniczonym zakresie; lokale w przeważającym zakresie po remontach i lokale do częściowych remontów w budynkach wybudowanych po latach 70/90-tych, wyżej oceniani walor w budynkach o ogólnie standardzie w części zgodnym z preferencjami ale wymaga nakładów remontowych w ograniczonym zakresie 6+8 do odświeżenia, w wyższym przedziale zgodny z aktualnymi preferencjami rynkowymi głównie w budynkach nowych i najnowszych

Biegły dopuszcza oceny pośrednie wyrażone w liczbach niecałkowitych.

Dodatkowo spostrzeżono:

- Nie wykryto istotnych zależności ceny (w ramach analizowanych obiektów podobnych) od rodzaju prawa do lokalu: spółdzielcze własnościowe/własność w budynkach o mieszanej strukturze praw do lokali; wyposażenia lokalu w instalację gazową, wielkości piwnicy (komórki) i jej obecności jako pom. przynależnego lub w części wspólnej.

Zawężono zakres analizy:

- prawo własności do lokalu, balkon/loggia, przyporządkowana piwnica
- obszar rynku: os. Centrum a i b, os. Północ Ia i Ib.
- lata budowy: lata 60/70-te, lata 70-te
- pow. użytkowa: 30 m² + 48 m²
- okres badania cen od: listopad 2024



Baza obiektów porównawczych wybranych do dalszej analizy w załączonej tabeli.

- Nie wykryto istotnych zależności ceny (w ramach analizowanych obiektów podobnych) od cech materialnych oraz możliwości rozwojowych nieruchomości wynikających z ustaleń służby ochrony zabytków; cech niematerialnych, w tym wartości artystycznej i historycznej, estetyki formy architektonicznej i unikalnego charakteru nieruchomości, innych okoliczności związanych z zabytkowym charakterem nieruchomości.
- Określono wielkości parametrów wpływu cech nieruchomości na wartość (wzór kształtowania się wartości nieruchomości) przy pomocy techniki regresyjnej. Technika jako model liniowy, oblicza statystykę dla linii (korzystając z metody najmniejszych kwadratów dokonuje się obliczenia linii prostej), która najlepiej pasuje do danych. Przy zastosowaniu tej funkcji otrzymuje się tablicę opisującą tę linię.

Szczegółowy opis funkcji dostępny w ogólnodostępnej literaturze. Wykorzystano funkcję ReglinP EXCEL.

$$Y = b_0 + b_1 \cdot x_1 + b_2 \cdot x_2 + \dots + \varepsilon$$

Y - zmienna zależna - cena jednostkowa nieruchomości zbioru
 b₀, b₁, ... - współczynniki regresji (b₀ - stała; b₁, ... - wielkości przeciętnego przyrostu wartości zmiennej zależnej Y na jednostkę wartości cechy niezależnej x)
 x₁, x₂, ... - wartości cechy niezależnej (oceny cechy rynkowej obiektów zbioru)
 ε - składnik losowy

Poniżej obliczone współczynniki równania regresji liniowej:

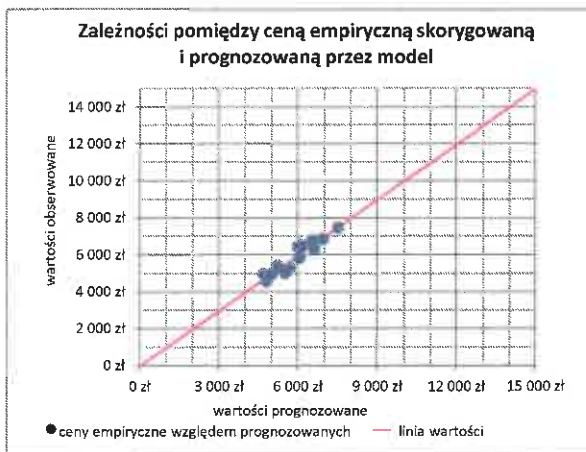
Nr	Cecha rynkowa	Współczynnik b ₀ , b ₁ , b ₂ , ...
	Staća	3 892,03
1.	Lokalizacja ogólna	73,77
2.	Szczególne walory	0,00
3.	Piętro	307,83
4.	Stan techniczny budynku	0,00
5.	Powierzchnia użytkowa	-104,79
6.	Stan techniczny lokalu	1 242,05

Cśr. a = 5 860,64 zł/m²

Współczynniki posłużą do obliczenia współczynnika korygującego cenę średnią.

średnia arytmetyczna

Korelogram zależności cen empirycznych od prognozowanych dla wzoru obliczenia wag (porównanie cen transakcyjnych obiektów porównawczych z ich wyceną dokonaną za pomocą takiego samego wzoru, jaki będzie zastosowany do wyceny przedmiotu wyceny):



Licznik 14 szt

Im dalej punkt odbiega od linii prostej, tym większa rozbieżność ceny obiektu porównawczego od jego kontrolnej wyceny.

Wskaźniki oceny sposobu doboru nieruchomości porównawczych i prawidłowości opisu cech nieruchomości.

Wyniki orzydatne do dalszej analizy.

▪ Wyniki analizy rynku:

Do obliczenia poprawek kwotowych / współczynników korygujących ostatecznie przyjęto następujące rynkowe współczynniki wpływu poszczególnych cech i ich walorów na cenę.

Nr	Cecha rynkowa	Współczynnik b ₁ , b ₂ ...
1.	Lokalizacja ogólna	73,770
2.	Szczególne walory	0,000
3.	Piętro	307,830
4.	Stan techniczny budynku	0,000
5.	Powierzchnia użytkowa	-104,790
6.	Stan techniczny lokalu	1 242,050

Wagi dodatnie - stymulanty, wagi ujemne - destymulanty.

Ceny:

Cena średnia arytmel. 5 860,64 zł/m²
 Cena minimalna 4 592,90 zł/m²
 Cena maksymalna 7 500,00 zł/m²

Cmin i Cmax nie poddane uśrednieniu i estymacji - zakres hipotetyczny wartości dla skrajnych wartości wszystkich ocen cech.

Wyniki analizy rynku przydatne do realizacji wyceny metodą porównywania parami lub korygowania ceny średniej.

Wybór metody wyceny.

- Mając na uwadze ilość obiektów podobnych, zastosowano metodę korygowania ceny średniej (podejście porównawcze).

Spełniony wymóg prawny zastosowania co najmniej kilkunastu obiektów podobnych.

Wycena metodą korygowania ceny średniej.

- Wartość rynkowa obiektu W.

W tabeli znajduje się charakterystyka wycenianej nieruchomości w opisanym zakresie, z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

Nr	Cecha	Ocena punktowa przedmiotu wyceny z uzasadnieniem
1.	Lokalizacja ogólna	8,0 w ramach analizowanych obiektów ocena zgodnie z zaszerogowaniem - os. Północ Ia.
2.	Szczególne walory lokalizacyjne	3,0 w ramach analizowanych obiektów bez zmian.
3.	Piętro	4,0 w ramach obiektów porównawczych ocena zgodnie z zaszerogowaniem I piętro.
4.	Stan techniczny budynku	4,0 w ramach analizowanych obiektów ocena bez zmian.
5.	Powierzchnia użytkowa	36 w ramach obiektów porównawczych ocena wynikająca z zaszerogowania powierzchni użytkowej lokalu.
6.	Stan techniczny lokalu	3,5 w ramach analizowanych obiektów ocena nieznacznie poniżej średniej - elementy wykończeniowe lokalu i ich stan techniczny ogólnie odbiegają od aktualnych preferencji rynkowych potencjalnych nabywców, wskazany remont w ograniczonym zakresie.

zakres ocen:

od 6,0	do 9,0
od 3,0	do 3,0
od 1,0	do 4,0
od 4,0	do 4,0
od 32	do 48
od 3,0	do 5,0

Do obliczeń współczynników korygujących wykorzystano następujący wzór:

$$U = b_1(x_1 - X_{b1}) + b_2(x_2 - X_{b2}) + \dots + b_n(x_n - X_{bn})$$

U - łączny współczynnik korygujący cenę średnią $b_n(x_n - X_{bn})$ - n-ty współczynnik korygujący wzoru: U_n , w którym:
 b_n - współczynnik wpływu cechy
 x_n - zmienna ocen
 X_{bn} - średnia wartość zmiennej oceny dla analizowanego zbioru danych

$$U = U_1 + U_2 + \dots + U_n$$

Obliczenia współczynników korygujących U:

nr wsp. kor.	wpływ cechy b	ocena punktowa x	średnia punktowa Xb	x - Xb	U
U1	73,770	8,0	8,2143	-0,2143	-15,809
U2	0,000	3,0	3,0000	0,0000	0,000
U3	307,830	4,0	2,1429	1,8571	571,671
U4	0,000	4,0	4,0000	0,0000	0,000
U5	-104,790	36	39,8571	-3,8571	404,186
U6	1 242,050	3,5	3,9286	-0,4286	-532,343

Średnia punktowa X_b obliczona w załączniku tabeli zestawienia.

C_{śr.a.} - średnia arytmetyczna; U - współczynniki korygujące cenę średnią; W_j - obliczona wartość jednostkowa. P - powierzchnia lokalu.

$$C_{\text{śr.a.}} = 5\ 860,64 \text{ zł/m}^2$$

$$U = 427,71$$

$$W_j = C_{\text{śr.a.}} + U = 6\ 288,35 \text{ zł/m}^2$$

$$P = 36,00 \text{ m}^2$$

$$W = W_j \cdot P = 226\ 380,60 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa obiektu W.

$$W = 226\ 000 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu.



Obliczenia szczegółowe opinii (pkt. 3.2).

Zestawienie obiektów pomocniczych.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami:

Przepis pkt. 1.3.2 opinii, poz. [!]

Art. 175. 3. Informacje uzyskane przez rzeczoznawcę majątkowego w związku z wykonywaniem zawodu stanowią tajemnicę zawodową. W szczególności informacje uzyskane w toku wykonywania czynności zawodowych nie mogą być przekazywane osobom trzecim (...).

LP	Data transakcji	Opis	Cena transakcyjna	Powierzchnia lokalu	Cena jednostkowa	Cena jednostkowa zaktualizowana na moment wyceny	Ocena cechy (i jej średnia w ramach cechy)					
							Lokalizacja ogólna	Szczególne walory lokalizacyjne	Piętro	Stan techniczny budyńku	Powierzchnia użytkowa	Stan techniczny lokalu
1	wrz 25	Położenie: Elk, ul. Toruńska Budynek: wielorodzinny, wybudowany w latach 70-tych Lokal: II piętro, 4 izby	300 000 zł	47,20 m ²	6 355,93 zł/m ²	6 355,93 zł/m ²	7	3	3	4	47	5,0
2	lip 25	Położenie: Elk, ul. Słowackiego Budynek: wielorodzinny, wybudowany w latach 70-tych Lokal: II piętro, 3 izby	213 500 zł	42,90 m ²	4 978,99 zł/m ²	4 976,69 zł/m ²	9	3	3	4	43	3,0
3	cze 25	Położenie: Elk, ul. Armii Krajowej Budynek: wielorodzinny, wybudowany w latach 60/70-tych Lokal: IV piętro, 3 izby	220 000 zł	47,90 m ²	4 592,90 zł/m ²	4 592,90 zł/m ²	9	3	1	4	48	4,0
4	maj 25	Położenie: Elk, ul. Słowackiego Budynek: wielorodzinny, wybudowany w latach 70-tych Lokal: I piętro, 3 izby	285 000 zł	43,70 m ²	6 521,74 zł/m ²	6 521,74 zł/m ²	9	3	4	4	44	4,0
5	maj 25	Położenie: Elk, ul. Magazynowa Budynek: wielorodzinny, wybudowany w latach 70-tych Lokal: II piętro, 3 izby	240 000 zł	35,24 m ²	6 810,44 zł/m ²	6 810,44 zł/m ²	6	3	3	4	35	4,0
6	mar 25	Położenie: Elk, ul. Sikorskiego Budynek: wielorodzinny, wybudowany w latach 70-tych Lokal: IV piętro, 3 izby	260 000 zł	37,80 m ²	6 878,31 zł/m ²	6 878,31 zł/m ²	7	3	1	4	38	5,0
7	sty 25	Położenie: Elk, ul. Kościuszki Budynek: wielorodzinny, wybudowany w latach 70-tych Lokal: IV piętro, 3 izby	210 000 zł	35,79 m ²	5 867,56 zł/m ²	5 867,56 zł/m ²	9	3	1	4	36	4,0
8	gru 24	Położenie: Elk, ul. Wojska Polskiego Budynek: wielorodzinny, wybudowany w latach 70-tych Lokal: IV piętro, 3 izby	230 000 zł	35,60 m ²	6 460,67 zł/m ²	6 460,67 zł/m ²	8	3	1	4	36	4,0
9	gru 24	Położenie: Elk, ul. Mickiewicza Budynek: wielorodzinny, wybudowany w latach 60/70-tych Lokal: II piętro, 3 izby	208 000 zł	41,40 m ²	5 024,15 zł/m ²	5 024,15 zł/m ²	9	3	3	4	41	3,5
10	gru 24	Położenie: Elk, ul. Wojska Polskiego Budynek: wielorodzinny, wybudowany w latach 70-tych Lokal: III piętro, 4 izby	250 000 zł	46,10 m ²	5 422,99 zł/m ²	5 422,99 zł/m ²	8	3	2	4	46	4,0
11	lis 24	Położenie: Elk, ul. Mickiewicza Budynek: wielorodzinny, wybudowany w latach 70-tych Lokal: IV piętro, 3 izby	255 000 zł	34,00 m ²	7 500,00 zł/m ²	7 500,00 zł/m ²	9	3	1	4	34	5,0
12	lis 24	Położenie: Elk, ul. Gdańska Budynek: wielorodzinny, wybudowany w latach 70-tych Lokal: parter, 3 izby	170 000 zł	31,90 m ²	5 329,15 zł/m ²	5 329,15 zł/m ²	7	3	3	4	32	3,0
13	lis 24	Położenie: Elk, ul. Mickiewicza Budynek: wielorodzinny, wybudowany w latach 70-tych Lokal: II piętro, 3 izby	200 000 zł	40,20 m ²	4 975,12 zł/m ²	4 975,12 zł/m ²	9	3	3	4	40	3,0
14	lis 24	Położenie: Elk, ul. Wojska Polskiego Budynek: wielorodzinny, wybudowany w latach 70-tych Lokal: IV piętro, 3 izby	200 001 zł	37,50 m ²	5 333,36 zł/m ²	5 333,36 zł/m ²	9	3	1	4	38	3,5
śr. arytmet.						5 880,64 zł/m ²	8,2143	3,0000	2,1428	4,0000	38 571	3,9266

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ

Podsystem Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR OL1E/00062463/8,

STAN Z DNIA 2026-01-08

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ELKU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL1E

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości		1		1, 2
Lokal				
				Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy województwa, powiat, gmina, wieś/cowódź)	Lp. 1.	1 WARMIŃSKO-MAZURSKIE, ELCKI, ELK M., ELK		1, 2
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	MICKIEWICZA	9A / 53
Przeznaczenie lokalu				
LOKAL MIESZKALNY				
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)				
POKÓJ - 2, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA Z WC - 1, PRZEDPOKÓJ - 1				
Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba)				
PIWNICA O POW. 2,40 M2 - 1				
Kondygnacja				
2,0				
Przylączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)	Lp. 1.	OL1E / 00048087 / 4		
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)				
TAK				
Pole powierzchni użytkowej lokalu oraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych				
38,4000 M2				
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				

1/6

Nr podstawy wpisu	
1	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I PRZENIESIENIA JEGO WŁASNOŚCI NA RZECZ CZŁONKA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ REP. A NR 10385/2010, 2010-11-02, NOTARIUSZ EDWARD JÓZEF KARNY, ELK; 1-6 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW/OL1E/00006555/10/001, 2010-11-04 12:23:57, 2010-11-08-11.38.55.094091, NIE, 1-6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
2	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2010-03-15, STAROSTA ELCKI, ELK; 8 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW/OL1E/00006555/10/001, 2010-11-04 12:23:57, 2010-11-08-11.38.55.094091, NIE, 1-6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością				Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---			
Numer prawa		1		3, 4
Rodzaj prawa		UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU		
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali		Lp. 1.	52 / 10000	
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal		Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal		49
OL1E / 00048087 / 4				
Rodzaj zmiany		Lp. 1.	DOKONANO ZMIANY WPISÓW W POLU 1.11.1.6. ZMIANA WPISU W ZWIĄZKU Z PRZEKSZTAŁCENIEM UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ NA PODSTAWIE	

2/6

USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW	
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I PRZENIESIENIA JEGO WŁASNOŚCI NA RZECZ CZŁONKA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ, 10385/2010, 2010-11-02, EDWARD JÓZEF KARNY, ELK; 1-6 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwisko, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW/OL1E/00006555/10/001, 2010-11-04 12:23:57, 2010-11-08-11.38.55.094091, NIE, 1-6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
4	ZASWIADCZENIE WYDANE W TRYBIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW, PG-GN.6826.2.9.2019.IW, 2019-02-22, PREZYDENT MIASTA ELKU; 180-181, OL1E/00048087/4 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW/OL1E/00002660/19/002, 2019-03-01 07:35:00, 2019-03-11-12.12.28.161410, TAK, 174-179, OL1E/00048087/4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

3/6

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	3	107 / 190	---
Osoba fizyczna (imię pierwsze nazwisko drugi człon nazwiska złożonego, imię ojca, imię matki, PESEL)		KRZYSZTOF MICKIEWICZ GAWĘDZKI, MARIAN, MARIA, 67062407736			
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU					
Nr podstawy wpisu					
6	UMOWA SPRZEDAŻY, 5/2022, 2022-01-05, MAŁGORZATA BOROWSKA, WARSZAWA; 23-26 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwisko, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW/OL1E/00000106/22/001, 2022-01-05 12:35:00, 2022-01-11-10.04.53.868725, NIE, 20-21 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)				
7	UMOWA PRZENIESIENIA UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI W CELU ZWOLNIENIA SIĘ Z ZOBOWIĄZANIA (DATIO IN SOLUTUM), 15/2022, 2022-01-05, MAŁGORZATA BOROWSKA, WARSZAWA; 31-34 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwisko, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW/OL1E/00000108/22/001, 2022-01-05 13:02:00, 2022-01-17-13.17.48.781585, NIE, 28-29 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)				

4/6

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				Nr podstawy wpisu
Właściciele				
Lp. 1.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	2	83 / 190
Osoba fizyczna (imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		NATALIA ANNA PYCH, KRZYSZTOF, DOROTA, 93042608707		
Lp. 2.	---			

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---			
Numer wpisu		1		5
Rodzaj wpisu		ROSZCZENIE		
Treść wpisu		ROSZCZENIE DOTYCZĄCE WŁASNOŚCI GRUNTU O ROCZNY OPLATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ W ODNIESIENIU DO KĄDODCZESNEGO 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	
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
1.	ZAŚWIADCZENIE WYDANE W TRYBIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW, PG-GN.6826.2.9.2019.IV, 2019-02-22, PREZYDENT MIASTA ELKU; 180-181, OL1E/00048087/4 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczyste)</i>
2.	DZ. KW./OL1E/00002718/19/001, 2019-03-01 07:35:00, 2019-03-12-14.38.00.832483, TAK, 174-179, OL1E/00048087/4 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>

DZIAŁ IV - HIPOTEKA			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		1	8
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta		25000,00 (DWADZIEŚCIA PIĘĆ TYSIĘCY ZŁ)	
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	3
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	POŻYCZKA, ODSETKI ZA OPÓŹNIENIE, PRZYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA, ORAZ/LUB INNE KWOTY CZY INNE ROSZCZENIA O ŚWIADCZENIA UBOCZNE, ZARÓWNO ISTNIEJĄCE JAK I PRZYSZŁE, UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 12 LUTEGO 2022 ROKU
Wierzyciel hipoteczny			
Osoba fizyczna (imię pierwsze, nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		Lp. 1.	MARIAN GAWĘDZKI, ANTONI, MARIA, 36062606995
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU			
Nr podstawy wpisu			

8	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI, 586/2022, 2022-02-14, MICHAŁ MIELOCH, ELK; 46-47 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i>
	DZ. KW./OL1E/00001432/22/001, 2022-02-14 11:33:00, 2022-02-17-16.16.59.772870, NIE, 44-45 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ (fragmenty)

Podsystem Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ **NR OL1E/00048087/4,**

STAN Z DNIA 2026-01-08

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ELKU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL1E

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
			Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości			1
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.			Nr podstawy wpisu
Numer działki			1376/4
Obręb ewidencyjny (numer)			1
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, miejscowość)			Lp. 1. 1 WARMIŃSKO-MAZURSKIE, ELCKI, ELK
Ulica			MICKIEWICZA
Sposób korzystania			TEREN MIESZKANIOWY
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, której odłączono działkę, obszar)			00005386 / , 0,8832 HA
			Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości			0,8832 HA
Budynki			
Lp. 1.			Nr podstawy wpisu

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, miejscowość)	Lp. 1. 1	WARMIŃSKO-MAZURSKIE, ELCKI, ELK	1, 171
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	MICKIEWICZA 7		
Liczba kondygnacji	5,0		
Liczba samodzielnych lokali	50		
Powierzchnia użytkowa budynku	473,2500 M2		
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK MIESZKALNY		
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	NIE		
Przyłączenie - numer księgi wieczystej, z której odłączono budynek	Lp. 1. 1.	/ 00005386 /	

Lp. 2.			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, miejscowość)	Lp. 1. 1	WARMIŃSKO-MAZURSKIE, ELCKI, ELK	1, 171
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	MICKIEWICZA 9A		
Liczba kondygnacji	5,0		
Liczba samodzielnych lokali	102		
Powierzchnia użytkowa budynku	4 872,3500 M2		
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY		
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	NIE		
Przyłączenie - numer księgi wieczystej, z której odłączono budynek	Lp. 1. 1.	/ 00005386 /	
Informacja o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu / numer księgi wieczystej)	Lp. 32. 53		OL1E / 00062463 / 896
Lp. 3.			Nr podstawy wpisu

26

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, miejscowość)	Lp. 1. 1	WARMIŃSKO-MAZURSKIE, ELCKI, ELK	1
Komentarz do migracji			
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej			Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej			1
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU			
Nr podstawy wpisu			
96	UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I PRZENIESIENIA JEGO WŁASNOŚCI NA RZECZ CZŁONKA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ REP. A NR 10385/2010, 2010-11-02, NOTARIUSZ EDWARD JÓZEF KARNY, ELK; 1-6, OL1E/00062463/8 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)		
	DZ. KW./OL1E/00006555/10/001, 2010-11-04 12:23:57, 2010-11-08-11.38.55.094091, NIE, 1-6, OL1E/00062463/8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)		
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ			
BRAK WPISÓW			
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ			
Właściciele			
Lp. 1.			Nr podstawy wpisu

3/6

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie / wielkość udziału / rodzaj współwłasności)	Lp. 1. 2	6139/10000	--172, 176
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS)	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "ŚWIT", ELK, 000483056, 0000180274		
Właściciele wyodrębnionych lokali			
Lp. 49.			Nr podstawy wpisu
Numer udziału w prawie	49		
Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt i raz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	52/10000		
Wyodrębniony lokal	Numer księgi	OL1E / 00062463 / 8	
	Numer lokalu	53	
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU			
Nr podstawy wpisu			
97	UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I PRZENIESIENIA JEGO WŁASNOŚCI NA RZECZ CZŁONKA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ, 10385/2010, 2010-11-02, EDWARD JÓZEF KARNY, ELK; 1-6, OL1E/00062463/8 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)		
	DZ. KW./OL1E/00006555/10/001, 2010-11-04 12:23:57, 2010-11-08-11.38.55.094091, NIE, 1-6, OL1E/00062463/8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)		
155	ZAŚWIADCZENIE WYDANE W TRYBIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW, PG-GN.6826.2.9.2019.IW, 2019-02-22, PREZYDENT MIASTA ELKU; 180-181		

4/6

	(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./OL1E/00002660/19/001, 2019-03-01 07:35:00, 2019-03-11-12.12.28.161410, TAK, 174-179
	(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

(...)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA		
Lp. T.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	172
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	WSZELKIE PRAWA, ROSZCZENIA, CIĘŻARY I OGRANICZENIA CIAŻĄCE NA LOKALACH WYODRĘBNIONYCH Z NIERUCHOMOŚCI CIAŻĄ NA PRZYNALEŻNYCH DO NICH UDZIAŁACH WE WSPÓŁWŁASNOŚCI LUB WSPÓŁUŻYTKOWANIU WIECZYSTYM.	
Komentarz do migracji		
		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczyste	1	---
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU		
Nr podstawy wpisu		
172	ZAŚWIADCZENIE WYDANE W TRYBIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW, PG-GN.6826.2.9.2019.IW, 2019-02-22, PREZYDENT MIASTA ELKU; 180-181 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)	
	DZ. KW./OL1E/00002676/19/001, 2019-03-01 07:35:00, 2019-03-12-12.51.01.061385, TAK, 174-179 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)	

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Wypis z dokumentu

Ustawa o gospodarce nieruchomościami:

Przepis pkt. 1.3.2 opinii, poz. [1]

Art. 155. 1. Przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach (...).

2. Wykorzystane w operacji szacunkowym dane, o których mowa w ust. 1, mogą mieć formę wypisów i wyrysów, poświadczonych przez rzeczoznawcę majątkowego.

Określenie dokumentu	Uchwała XXXVI.362.2021 Rady Miasta Elk z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elk.																																																													
Miejsce udostępnienia	Urząd Miasta Elk																																																													
	<p><u>Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta Elk.</u></p> <p>Strefa A – Centralna</p> <ul style="list-style-type: none"> - podniesienie jakości miejskiego ośrodka usług o znaczeniu subregionalnym; - ochrona i formowanie przestrzeni publicznych; - ochrona i wykorzystanie walorów kulturowych w działaniach inwestycyjnych; - podniesienie jakości zasobów mieszkaniowych; - rozwój usług turystycznych w oparciu m. in. o istniejące obiekty zabytkowe; - budowa parkingów w obrębie centrum miasta; - zwiększenie udziału zieleni w przestrzeni śródmiejskiej, - usprawnienie komunikacji w śródmieściu, - lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² <p><u>Polityka przestrzenna zagospodarowania przestrzennego miasta Elk.</u></p> <p>Strefa A - Śródmiejska</p> <p>A3 – kwartał ograniczony jest od północy terenami z przeważającą zabudową mieszkalną wielorodzinną z usługami, od południa rzeką Elk i terenami pokoszarowymi, od wschodu terenem kolejowym i od zachodu terenem śródmiejskiej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z usługami oraz promenadą nadjeziorną. Teren w części objęty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego: „Elk – Śródmieście”, „Elk – Konopnickiej”, „Elk – Piłsudskiego”, „Elk – Sklejki”, „Elk – Sklejki II” i zmianą w części planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „ELK-SKLEJKI” oraz w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „ELK-SKLEJKI II”. Obecne zagospodarowanie kwartału to przede wszystkim skoncentrowana zabudowa śródmiejska – mieszkalna wielorodzinną i mieszkalno-usługowa, usługi o szerokim spektrum, w tym wielkopowierzchniowy obiekt handlowy, budynki użyteczności publicznej, skwery, zabytkowy park miejski, obiekty sakralne, garażowe i sportowe. W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje: - mieszkalna wielorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych; - mieszkalna jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych; - usługi ogólnomiejskie; - usługi centrówkowe, - handel i usługi, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², - zieleni urządzona. Nowa zabudowa oraz zabudowa podlegająca nadbudowie lub przebudowie nie może przekraczać wysokości 5 kondygnacji nadziemnych. Należy dążyć do wykreowania prestiżowej przestrzeni wysokiej jakości, będącej komfortowym miejscem do życia dla mieszkańców. Cel ten można osiągnąć poprzez zachowanie zieleni wysokiej, poprawę jakości zieleni urządzonej i tworzenie nowych miejsc pozwalających na wypoczynek oraz dążenie do wytworzenia nowoczesnej przestrzeni publicznej o spójnej architekturze. Należy zachować istniejące zieleńce i dążyć do zwiększenia ich ilości wokół budynków mieszkalnych. Istotne jest także tworzenie placów i skwerów, pełniących funkcję rekreacyjno wypoczynkową, umożliwiających organizację wydarzeń plenerowych i integrujących mieszkańców. Kompleksowej rewitalizacji wymaga przede wszystkim park, zlokalizowany przy ul. J. Dąbrowskiego w sąsiedztwie dworca kolejowego. (...)</p>	<p><i>Rysunek studium (fragment).</i></p>  <p>OZNACZENIA STREF</p> <table border="1"> <tr> <td>A</td> <td>STREFA STREFY A - CENTRALNA</td> <td>B</td> <td>STREFA STREFY B - ŚRÓDMIEJSKA</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>STREFA STREFY C - KOSZAROWA</td> <td>D</td> <td>STREFA STREFY D - KOLEJOWA</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>STREFA STREFY E - ZIELONA</td> <td>F</td> <td>STREFA STREFY F - ZABUDOWA</td> </tr> <tr> <td>G</td> <td>STREFA STREFY G - ZIELONA</td> <td>H</td> <td>STREFA STREFY H - ZABUDOWA</td> </tr> <tr> <td>I</td> <td>STREFA STREFY I - ZIELONA</td> <td>J</td> <td>STREFA STREFY J - ZABUDOWA</td> </tr> </table> <p><i>Lokalizacja przedmiotu wyceny</i></p>  <p>LEGENDA:</p> <table border="1"> <tr> <td>STREFA STREFY A - CENTRALNA</td> <td>STREFA STREFY B - ŚRÓDMIEJSKA</td> <td>STREFA STREFY C - KOSZAROWA</td> <td>STREFA STREFY D - KOLEJOWA</td> <td>STREFA STREFY E - ZIELONA</td> <td>STREFA STREFY F - ZABUDOWA</td> <td>STREFA STREFY G - ZIELONA</td> <td>STREFA STREFY H - ZABUDOWA</td> <td>STREFA STREFY I - ZIELONA</td> <td>STREFA STREFY J - ZABUDOWA</td> </tr> <tr> <td>TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA WŁASNOŚCI PAŃSTWA</td> <td>TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA TRANSPORTU I INFRASTRUKTURY</td> <td>TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA OBRONNOŚCI</td> <td>TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA KULTURY</td> <td>TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA ZDROWIA</td> <td>TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA PRACY I POLITYKI PRZECIWDZIAŁNI</td> <td>TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA WYKONAWCZYCH ZADAŃ</td> <td>TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA WYKONAWCZYCH ZADAŃ</td> <td>TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA WYKONAWCZYCH ZADAŃ</td> <td>TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA WYKONAWCZYCH ZADAŃ</td> </tr> </table> <p>OZNACZENIA INFORMACYJNE</p> <table border="1"> <tr> <td>STREFA STREFY A - CENTRALNA</td> <td>STREFA STREFY B - ŚRÓDMIEJSKA</td> <td>STREFA STREFY C - KOSZAROWA</td> <td>STREFA STREFY D - KOLEJOWA</td> <td>STREFA STREFY E - ZIELONA</td> <td>STREFA STREFY F - ZABUDOWA</td> <td>STREFA STREFY G - ZIELONA</td> <td>STREFA STREFY H - ZABUDOWA</td> <td>STREFA STREFY I - ZIELONA</td> <td>STREFA STREFY J - ZABUDOWA</td> </tr> <tr> <td>TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA WŁASNOŚCI PAŃSTWA</td> <td>TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA TRANSPORTU I INFRASTRUKTURY</td> <td>TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA OBRONNOŚCI</td> <td>TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA KULTURY</td> <td>TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA ZDROWIA</td> <td>TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA PRACY I POLITYKI PRZECIWDZIAŁNI</td> <td>TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA WYKONAWCZYCH ZADAŃ</td> <td>TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA WYKONAWCZYCH ZADAŃ</td> <td>TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA WYKONAWCZYCH ZADAŃ</td> <td>TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA WYKONAWCZYCH ZADAŃ</td> </tr> </table>	A	STREFA STREFY A - CENTRALNA	B	STREFA STREFY B - ŚRÓDMIEJSKA	C	STREFA STREFY C - KOSZAROWA	D	STREFA STREFY D - KOLEJOWA	E	STREFA STREFY E - ZIELONA	F	STREFA STREFY F - ZABUDOWA	G	STREFA STREFY G - ZIELONA	H	STREFA STREFY H - ZABUDOWA	I	STREFA STREFY I - ZIELONA	J	STREFA STREFY J - ZABUDOWA	STREFA STREFY A - CENTRALNA	STREFA STREFY B - ŚRÓDMIEJSKA	STREFA STREFY C - KOSZAROWA	STREFA STREFY D - KOLEJOWA	STREFA STREFY E - ZIELONA	STREFA STREFY F - ZABUDOWA	STREFA STREFY G - ZIELONA	STREFA STREFY H - ZABUDOWA	STREFA STREFY I - ZIELONA	STREFA STREFY J - ZABUDOWA	TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA WŁASNOŚCI PAŃSTWA	TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA TRANSPORTU I INFRASTRUKTURY	TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA OBRONNOŚCI	TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA KULTURY	TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA ZDROWIA	TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA PRACY I POLITYKI PRZECIWDZIAŁNI	TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA WYKONAWCZYCH ZADAŃ	TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA WYKONAWCZYCH ZADAŃ	TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA WYKONAWCZYCH ZADAŃ	TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA WYKONAWCZYCH ZADAŃ	STREFA STREFY A - CENTRALNA	STREFA STREFY B - ŚRÓDMIEJSKA	STREFA STREFY C - KOSZAROWA	STREFA STREFY D - KOLEJOWA	STREFA STREFY E - ZIELONA	STREFA STREFY F - ZABUDOWA	STREFA STREFY G - ZIELONA	STREFA STREFY H - ZABUDOWA	STREFA STREFY I - ZIELONA	STREFA STREFY J - ZABUDOWA	TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA WŁASNOŚCI PAŃSTWA	TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA TRANSPORTU I INFRASTRUKTURY	TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA OBRONNOŚCI	TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA KULTURY	TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA ZDROWIA	TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA PRACY I POLITYKI PRZECIWDZIAŁNI	TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA WYKONAWCZYCH ZADAŃ	TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA WYKONAWCZYCH ZADAŃ	TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA WYKONAWCZYCH ZADAŃ	TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA WYKONAWCZYCH ZADAŃ
A	STREFA STREFY A - CENTRALNA	B	STREFA STREFY B - ŚRÓDMIEJSKA																																																											
C	STREFA STREFY C - KOSZAROWA	D	STREFA STREFY D - KOLEJOWA																																																											
E	STREFA STREFY E - ZIELONA	F	STREFA STREFY F - ZABUDOWA																																																											
G	STREFA STREFY G - ZIELONA	H	STREFA STREFY H - ZABUDOWA																																																											
I	STREFA STREFY I - ZIELONA	J	STREFA STREFY J - ZABUDOWA																																																											
STREFA STREFY A - CENTRALNA	STREFA STREFY B - ŚRÓDMIEJSKA	STREFA STREFY C - KOSZAROWA	STREFA STREFY D - KOLEJOWA	STREFA STREFY E - ZIELONA	STREFA STREFY F - ZABUDOWA	STREFA STREFY G - ZIELONA	STREFA STREFY H - ZABUDOWA	STREFA STREFY I - ZIELONA	STREFA STREFY J - ZABUDOWA																																																					
TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA WŁASNOŚCI PAŃSTWA	TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA TRANSPORTU I INFRASTRUKTURY	TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA OBRONNOŚCI	TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA KULTURY	TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA ZDROWIA	TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA PRACY I POLITYKI PRZECIWDZIAŁNI	TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA WYKONAWCZYCH ZADAŃ	TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA WYKONAWCZYCH ZADAŃ	TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA WYKONAWCZYCH ZADAŃ	TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA WYKONAWCZYCH ZADAŃ																																																					
STREFA STREFY A - CENTRALNA	STREFA STREFY B - ŚRÓDMIEJSKA	STREFA STREFY C - KOSZAROWA	STREFA STREFY D - KOLEJOWA	STREFA STREFY E - ZIELONA	STREFA STREFY F - ZABUDOWA	STREFA STREFY G - ZIELONA	STREFA STREFY H - ZABUDOWA	STREFA STREFY I - ZIELONA	STREFA STREFY J - ZABUDOWA																																																					
TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA WŁASNOŚCI PAŃSTWA	TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA TRANSPORTU I INFRASTRUKTURY	TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA OBRONNOŚCI	TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA KULTURY	TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA ZDROWIA	TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA PRACY I POLITYKI PRZECIWDZIAŁNI	TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA WYKONAWCZYCH ZADAŃ	TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA WYKONAWCZYCH ZADAŃ	TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA WYKONAWCZYCH ZADAŃ	TERENY ZABUDOWY NA PODSTAWIE DECYZJI MINISTRA WYKONAWCZYCH ZADAŃ																																																					
Wypis sporządzono	7 styczeń 2026																																																													

Wypis z dokumentu

Ustawa o gospodarce nieruchomościami:

Art. 155. 1. Przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach (...).

2. Wykorzystane w operacji szacunkowym dane, o których mowa w ust. 1, mogą mieć formę wypisów i wyrysów, poświadczonych przez rzeczoznawcę majątkowego.

Przepis pkt. 1.3.2 opinii, poz. [1]

Określenie dokumentu	Dokumentacja ewidencji gruntów i budynków.					
Miejsce udostępnienia	Starostwo Powiatowe w Ełku					
Treść wypisu	Województwo:	warminsko-mazurskie	Jedn. ewid.:	miasto-Ełk		
	Powiat:	ełcki	Obręb:	Ełk 1		
	Dane dotyczące lokalu			Charakter	Udział	
	Podmiot ewidencyjny			własności / władania		
	1 Natalia Anna Pych			własność	83/190	
	2 Krzysztof Mickiewicz Gawędzki			własność	107/190	
	Nr lokalu	Adres	Funkcja użyt. lok.	Liczba izb	Powierzchnia użyt./przynależ.	Nr KW
	53	Ełk, ul. Adama Mickiewicza 9A/53	mieszkalny	3	36,00 m ² / 2,40 m ²	OL1E/00062463/8
	Dane dotyczące gruntu			Charakter	Udział	
	Podmiot ewidencyjny			własności / władania		
1 Natalia Anna Pych			własność	4.316/1.900.000		
2 Krzysztof Mickiewicz Gawędzki			własność	5.564/1.900.000		
Nr działki	Położenie	Oznaczenie użytku	Powierzchnia	Nr KW		
1376/4 Id działki : 280501_1.0001.1376/4	Ełk, Adama Mickiewicza 7 Ełk, Adama Mickiewicza 9A	B	0,8832 ha	OL1E/00048087/4		
Informacja o budynkach:						
Nr ewid. budynku	Adres	Funkcja budynku	Kondygnacje n/p	Powierz. zabud. / użyt. lok wyodr.		
2270	Ełk, Adama Mickiewicza 7	Budynki mieszkalne	5/1	682 m ² /805,50 m ²		
Rok zak. budowy:	1972	Materiał:	MUR			
2271	Ełk, Adama Mickiewicza 9A	Budynki mieszkalne	5/1	1246 m ² /1822,00 m ²		
Rok zak. budowy:	1973	Materiał:	MUR			
Kopia poglądowa mapy ewidencji gruntów. (bez zachowania skali)						
Wypis sporządzono 7 styczeń 2026						



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

IWM. Paweł Moskwa

19-300 Elk, Mickiewicza 18 / 19

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0019055

na okres: **10/08/2025 - 09/08/2026**
na sumę gwarancyjną: **50 000 EUR**
stownie: **pięćdziesiąt tysięcy euro**
składka za ubezpieczenie wynosi: **493.00 PLN**



expert.pl
ul. Mickiewicza 18/19
19-300 Elk
NIP: 848-101-03-05
REGON: 141923030

Informacja o przetwarzaniu danych osobowych

Uprzejmie informujemy, że firma Instytut Wyceny Mienia Paweł Moskwa, 19-300 Elk, ul. Mickiewicza 18/19, (zwana dalej „Administrator”) przetwarza Pana/Pani dane osobowe w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (zwanej dalej „RODO”).

Celem wypełnienia obowiązku informacyjnego określonego art. 13 RODO informujemy, że:

- 1) Administratorem danych osobowych jest firma:
 - Instytut Wyceny Mienia Paweł Moskwa z siedzibą w Elku, NIP 848-101-03-05
- 2) z Administratorem można się kontaktować:
 - pisemnie, na adres: Instytut Wyceny Mienia Paweł Moskwa, ul. Mickiewicza 18/19,
 - za pomocą poczty elektronicznej, na adres: iwm@iwm.elk.pl
- 3) Administrator nie wyznaczył Inspektora Ochrony Danych,
- 4) Pani/Pana dane osobowe są przetwarzane w celu świadczenia usług wyceny nieruchomości, zapewnienia prawidłowej obsługi klienta, prowadzenia księgowości.
- 5) podstawą prawną przetwarzania danych osobowych może być wyrażona przez Pana/Panią zgoda (art. 6 ust. 1 lit. a RODO), konieczność podjęcia działań na potrzeby wykonania umowy której Pan/Pani jest stroną lub Pan/Pani żądania (art. 6 ust. 1 lit. b RODO) lub też cele związane z prawnie uzasadnionym interesem realizowanym przez administratora lub przez osobę trzecią (art. 6 ust. 1 lit. f RODO), obowiązku prawnego ciążącego na administratorze - obowiązku podatkowego (art. 6 ust. 1 lit. c RODO);
- 6) odbiorcami Pana/Pani danych osobowych mogą być podmioty współpracujące z Administratorem w wykonywaniu zadań określonych w pkt 4, w szczególności przedsiębiorstwa świadczące usługi w zakresie dostarczania korespondencji, odpowiednie urzędy i organy państwowe, a także w zakresie rozliczeń należności,
- 7) Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane przez Administratora przez okres niezbędny do świadczenia usług lub w innych celach wskazanych w pkt 4 powyżej,
- 8) ma Pan/Pani prawo do:
 - żądania od Administratora dostępu do swoich danych osobowych,
 - żądania od Administratora sprostowania swoich danych osobowych,
 - żądania od Administratora usunięcia lub ograniczenia przetwarzania swoich danych osobowych,
 - żądania od Administratora przeniesienia swoich danych osobowych,
 - wniesienia do Administratora sprzeciwu wobec przetwarzania danych osobowych,
 - cofnięcia zgody na przetwarzanie swoich danych osobowych,
 - wniesienia skargi do organu nadzorczego,
- 9) informujemy, że nie ma Pan/Pani ustawowego obowiązku podania danych osobowych, jednakże obowiązek ten może wynikać z przepisów szczególnych; konsekwencją niepodania danych osobowych może być w szczególności brak możliwości świadczenia usług na Pana/Pani rzecz, w szczególności brak możliwości zawarcia umowy lub zleconych czynności.