

Operat Szacunkowy

z ustalenia wartości rynkowej prawa własności
nieruchomości gruntowej zabudowanej
ZAKŁADEM PRZETWÓRSTWA MIĘSNEGO

położonej w:

obręb 0005 Krokowo – wieś Krokowo nr 67
gmina Jeziorany

działka nr 124/2 o pow. 0,8134 ha

powiat olsztyński

województwo warmińsko-mazurskie

KW nr OL1B/00030516/9

(V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Biskupcu)

**WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI KW nr OL1B/00030516/9**

wg stanu na 12-02-2026r. i cen na dzień 28-02-2026 r. :

3 795 000 zł. *

słownie złotych : trzy miliony siedemset dziewięćdziesiąt pięć tysięcy

* Oszacowana wartość bez uwzględnienia ograniczeń w dziale IV KW

Wartość dla wymuszonej sprzedaży : 2 940 000 zł.

Autor opracowania : mgr inż. Janusz Truskowski

- rzeczoznawca majątkowy , uprawnienia MGPIB nr 1781

- biegły sądowy ds.szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie

- Olsztyn, 28 lutego 2026 r. –



BIEGŁY SĄDOWY
ds. szacowania nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie

mgr inż. Janusz Truskowski

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO :

Oznaczenie nieruchomości :	obręb 0005 Krokowo miejsc. Krokowo – Krokowo nr 67 gmina Jeziorany Powiat: olsztyński Województwo: warmińsko – mazurskie Nr Księgi Wieczystej: OL1B/00030516/9 Nr działki : 124/2 Powierzchnia gruntu : 0,8134 ha .
Rodzaj nieruchomości :	Nieruchomość gruntowa zabudowana Zakładem Przetwórstwa Mięsnego
Cel wyceny :	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości - dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości :	wg. stanu na 12-02-2026 r. i cen na dzień 28-02-2026 r. : 3 795 000 zł.
Wartość dla wymuszonej sprzedaży :	2 940 000 zł.
Data określenia wartości :	28-02-2026 r.
Data sporządzenia operatu :	28-02-2026 r.
Autor opracowania : Janusz Truskowski upr. MGPIB nr 1781	 BIEGŁY SĄDOWY ds. szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie mgr inż. Janusz Truskowski

SPIS TREŚCI :

I DANE FORMALNO - PRAWNE

1. ZLECENIODAWCA	STR. 4
2. PRZEDMIOT WYCENY	STR. 4
3. CEL WYCENY	STR. 4
4. DATA WYCENY	STR. 4
5. PODSTAWA PRAWNA WYCENY	STR. 5
6. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE I POMOCNICZE	STR. 5
7. STAN PRAWNY	STR. 6
8. WYTYCZNE PLANISTYCZNE	STR. 7

II CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

1. DANE EWIDENCYJNE	STR. 8
2. OPIS OGÓLNY NIERUCHOMOŚCI	STR. 8
3. OPIS ZABUDOWY	STR. 10

III SPOSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI PRAW DO NIERUCHOMOŚCI

1. UWARUNKOWANIA PRAWNE I SPOSÓB WYCENY	STR. 13
2. ANALIZA RYNKU	STR. 17
3. SZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	STR. 26
4. ZESTAWIENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCH. oraz wartości dodatkowe	STR. 28
5. WNIOSKI KOŃCOWE , OCENA RYZYKA	STR. 29

IV ZAŁĄCZNIKI :

- Nr 1 : Tabela porównawcza do wyceny wartości nieruchomości
- Nr 2 : Informacja o działce
- Nr 3 : Mapa terenu
- Nr 4 : Wydruk z KW (z Systemu Centralnej Informacji KW)
- Nr 5 : Opisy z dokumentacji
- Nr 6 : Xero O.C. Rzeczoznawcy Majątkowego



I DANE FORMALNO-PRAWNE

1. ZLECENIODAWCA

Danires Sp. z o.o.

Krokowo 67 , 11-320 Krokowo

2. PRZEDMIOT WYCENY

Działka nr 124/2 o pow. 8.134m² (KW nr OL1B/00030516/9) - nieruchomość gruntowa zabudowana Zakładem Przetwórstwa Mięsnego - położona na terenie obrębu 0005 Krokowo , gmina Jeziorany (powiat olsztyński , wojew. warmińsko – mazurskie) – wg. stanu na dzień wyceny .

3. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej j.w. , wg. stanu na 12-02-2026r. , wg. cen na dzień 28-02-2026 r. – dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .

4. DATY WYCENY

- **Data opracowania operatu : 28 luty 2026 r.**
- **Data stanu nieruchomości: 12-02-2026 r. (stanu prawnego : 26-02-2026r.)**
- **Poziom cen: 28-02-2026 r.**



5. PODSTAWA PRAWNA

- 5.1. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. z zm.
(tekst jednolity : Dz.U.2024 poz.1145 z zm.)**
- 5.2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku
w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 08.09.2023r. , poz.1832 z zm.)**
- 5.3. Ustawa z dn. 28.02.2003 r. - Prawo upadłościowe
(Dz.U. z 2025r. , poz. 614 , z zm.) .**
- 5.4. Ustawa z dn. 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny
(tekst jednolity : Dz.U. z 2025r. poz.1071 z zm.) .**

6. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE I POMOCNICZE

- 6.1. Dane z ewidencji gruntów i budynków gminy Jeziorany**
- 6.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gm.Jeziorany i inne
wytyczne planistyczne .**
- 6.3. Wywiad terenowy dn. 12-02-2026r.**
- 6.4. Materiały udostępnione przez właściciela nieruchomości / Zleceniodawcę**
- 6.5. Dane dotyczące rynku nieruchomości:**
- zbiór własny autora wyceny,
 - zbiór aktów notarialnych prowadzony przez Urzędy Miast i Starostw
na terenie woj. warmińsko – mazurskiego .
- 6.6. Standardy zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych wyd. PFSRM
Warszawa , Powszechne Krajowe Zasady Wyceny .**



7. STAN PRAWNY

Wyceniana nieruchomość posiada założoną księgę wieczystą o numerze :
OL1B/00030516/9
prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Biskupcu , V Wydział Ksiąg Wieczystych

Na podstawie osobistego wglądu do w/w księgi wieczystej dn. 26-02-2026 r.
(w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW) stwierdzono
następujące zapisy :

OL1B/00030516/9	
Typ KW : nieruchomość gruntowa	
Dział I Oznaczenie nieruchomości	Położenie : województwo warmińsko – mazurskie , powiat olsztyński , gmina Jeziorany , miejscowość Krokowo Działka nr 124/2 obręb ewidencyjny 0005,Krokowo Sposób korzystania : BA – tereny przemysłowe Obszar całej nieruchomości : 0,8134 HA Dział I-Sp : brak wpisów
Dział II Własność	Właściciel : DANIRES Sp. z o.o. z s. w Jezioranach
Dział III Prawa , roszczenia i ograniczenia	Brak wpisów
Dział IV Hipoteka	Wpis Hipoteki umownej łącznej 5.723.135,00 zł. ... - na rzecz Banku Spółdzielczego w Szczytnie


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

8. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W P.Z.P.

Na szacowany teren brak jest aktualnie obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .

Wg. zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jeziorany , zatw. Uchwałą Rady Miejskiej Jeziorany nr IV/27/19 z dn. 26-02-2019r. –

przedmiotowa działka położona jest na terenach zabudowanych i wskazanych pod zabudowę na cele produkcyjne .

Szacowana działka nr 124/2 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej (działka nr 126 stanowiąca własność Gminy Jeziorany) .

Zgodnie z pismem nr PINB 7353/Jez/4/2738/20MK dnia 06.05.2020r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Olsztynie przyjął zakończenie budowy zakładu przetwórstwa mięsnego : budynku produkcyjno-biurowego z przyłączami , zjazdu na drogę gminną , parkingu , placów manewrowych , ogrodzenia , kanalizacji deszczowej ze zbiornikiem rozsączającym oraz przebudowy istniejącego budynku gospodarczego na magazyn, istniejącego zbiornika na ścieki , sieci telekomunikacyjnej – na dz.124/2 , 125/24 , 126 i 130 w m.Krokowo , gm.Jeziorany.



II CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

1. DANE EWIDENCYJNE

Województwo : warmińsko-mazurskie

Powiat: olsztyński

Jednostka ewidencyjna: Jeziorany

Obręb: 0005 Krokowo

Nr działki / powierzchnia :

Nr działki:	124/2
Pow. (m2)	8 134

Adres : miejsc. Krokowo nr 67

2. OPIS OGÓLNY NIERUCHOMOŚCI

Szacowana nieruchomość położona jest w strefie pośredniej wsi Krokowo (gmina Jeziorany), bezpośrednio przy trasie asfaltowej – drodze Jeziorany – Krokowo - Lamkowo , ok. 5km. od granicy miasta Jeziorany , ok.1km. na południe od zwartej zabudowy . Dojazd dobry (dojazd trasą asfaltową) .

Krokowo –

– wieś warmińska w Polsce położona w województwie warmińsko-mazurskim, w powiecie olsztyńskim, w gminie Jeziorany. W latach 1975–1998 miejscowość należała administracyjnie do województwa olsztyńskiego. Wieś znajduje się w historycznym regionie Warmia.

W przeszłości wieś znajdowała się na terenie powiatu reszelskiego, a później powiatu biskupieckiego.

Krokowo położone jest przy drodze biegnącej z Jezioran do Dobrego Miasta.



Historia :

Pierwotna lokacja wsi, której zasadźcą był Prus Lycoytin nie powiodła się. Wieś ponownie lokowana była 1 czerwca 1350 przez kustosza kapituły warmińskiej i wójta biskupiego Lupolda von Erlen. Zasadźcami wsi byli Jan z Rudzisk i Markward. Wieś została zniszczona w czasie wojny polsko-krzyżackiej 1519–1521. We wsi 53 włóki czynszowe (wszystkie) leżały odłogiem. W roku 1566 wieś nie była jeszcze w pełni zagospodarowana. Wówczas na prośbę sołtysa Marcina Romanusa odnowiono akt lokacyjny wsi, co pozwalało nowym osadnikom uzyskać ośmioletni okresu wolnizny. Od 1574 r. byli zobowiązani płacić czynsz w wysokości 1 grzywny i w naturze dwie kury od włóki.

W roku 1597 przywilej na założenie we wsi karczmy otrzymał Jakub Skibowski, a rok później przywilej na założenie młyna wodnego uzyskał Tomasz Ciborzyk.

We wsi znajduje się kaplica pw. św. Marii Magdaleny zbudowana w 1914 r. na miejscu starszej. Szkoła powszechna w Krokowie w roku 1935 miała trzech nauczycieli i 110 uczniów. Obecnie szkoła została zamieniona na budynek mieszkalny.

Położenie na zapleczu wsi (w strefie produkcji : innych zakładów mięsnych , budynków gospodarczych) , przy terenach rolnych .

Wjazd na teren nieruchomości korzystny – utwardzony (z trasy Jeziorany – Krokowo – Lamkowo) .

Kształt działki nieregularny , teren lekko nachylony w kierunku północnym .

Nieruchomość jest zabudowana nowo-wybudowanym budynkiem ZAKŁADEM PRZETWÓRSTWA MIĘSNEGO . Ponadto na terenie Zakładu posadowiony jest budynek portierni nietrwale związany z gruntem .

Dostępność komunikacyjną lokalną do nieruchomości należy określić jako dobrą , ale na tle regionalnym : jako słabą (z dala od głównych tras szybkiego ruchu) .

Jakość lokalizacji : słaba (biorąc pod uwagę rynek regionalny) .

Teren uzbrojony (eN z następującej stacji transformatorowej , wodociąg z sieci gminnej , studnia głębinowa , kanalizacja sanitarna – do zbiornika bezodpływowego



, kanalizacja deszczowa – poprzez system separatorów i odtłuszczowników do zbiornika bezodpływowego , telekomunikacyjną i gazową – 2 zbiorniki gazu).

Teren w znacznej części ogrodzony (w tym 2 bramy stalowe automatycznie otwierane) , utwardzenia betonowe , oświetlenie lampowe , monitoring .

3. OPIS ZABUDOWY :

Na przedmiotowej nieruchomości (dz.124/2) wg. ewidencji gruntów i budynków znajdują się następujące obiekty budowlane :

1) Rodzaj wg KŚT: **Budynki przemysłowe**

Liczba kondygnacji nadz./podz: 2 / 1

Powierzchnia zabudowy w m²: 907

Adres : Krokowo 67

Na podstawie dokumentacji projektowej „Projektu architektoniczno-budowlanego budowy Zakładu Przetwórstwa Mięsnego w Krokowie ,gm. Jeziorany na dz. 124/2 i 125/25 sporządzony przez Zespół projektowy pod przew. mgr inż. arch. Ewa Bachry :

Pow. użytkowa budynku : 1 101,76 m²

w tym :

- pow. uż. części produkcyjnej : 937,10 m² (w tym parter : 736,28m² , piwnica : 200,82m²)

- pow. uż. części biurowej : 164,66 m²

Kubatura budynku : 7 076,06 m³

Pole pow. szacowanego gruntu : 8 134 m² (dz.124/2)



Konstrukcja szacowanego budynku Zakładu Przetwórstwa Mięsnego :

ROK BUDOWY : 2018 r. , oddany do użytkowania 06.05.2020r.

Budynek parterowy , częściowo podpiwniczony , z 2-kondygnacyjną nie podpiwniczoną częścią biurową zlokalizowaną w szczycie budynku , wykonany w technologii mieszanej , częściowo murowany , częściowo w konstrukcji stalowej .

Na parterze budynku znajduje się część produkcyjna gdzie z dostarczonego surowca powstają wędliny / wyroby mięsne.

W podpiwniczonej części Zakładu zlokalizowano pomieszczenia pomocnicze : szatnie , łazienki , stołówkę , pom. konserwatora , agregat prądotwórczy i sprężarkę oraz podręczne magazynki .

W części biurowej pomieszczenia biurowe z zapleczem socjalnym .

Opis konstrukcji :	
Fundamenty -	Żelbetowe
Ściany / Konstrukcja-	Ścian zagłębione w gruncie żelbetowe , wylewane , ściany fundamentowe murowane z bloczków betonowych , ściany wewnętrzne murowane z bloczków wap-piask. SILKA oraz z płyt warstwowych z rdzeniem poliuretanowym . Ściany zewnętrzne powyżej poziomu terenu murowane z bloczków SILKA ocieplone styropianem . Konstrukcja hali produkcyjnej z ram poprzecznych stalowych o ryglu kratowym i słupach z kształtowników stalowych . Obudowa hali z płyt warstwowych poliuretanowo-metalowych RUUKKI .
Schody -	Żelbetowe z obłożeniem granitem / terakotą
Stropy –	Nad piwnicą oraz nad parterem części 2-kondygnacyjnej strop żelbetowy wylewany .



Dach , pokrycie -	Nad częścią biurową konstrukcja dachu z płyt dachowych warstwowych poliuretanowo – metalowych RUUKKI oparta na płatwiach stalowych z profili zimnogiętych . Od spodu do płatwi dachowych podwieszona podsufitka z płyt gipsowo – kartonowych na stelażu metalowym . W pozostałej części budynku konstrukcja dachu ze stalowych 2-spadowych wiązarów dachowych , na których oparte są płatwie dachowe z profili zimnogiętych i ułożone pokrycie z blachy trapezowej powlekanej . Rynny i rury spustowe PCV .
Posadzki -	Betonowe wylewane specjalne , płytki granitowe , gress
Drzwi i wrota -	Stalowa , PCV i płytowa
Stolarka okienna -	PCV
Tynki wewnętrzne / okładziny –	Tynki cementowo – wapienne wykończone gładzią gipsową , malowane farbami odpornymi na ścieranie oraz częściowo wyłożone glazurą
Instalacje -	c.o. , w-k (w tym. wodna ze stacją uzdatniania wody) , gaz (ze zbiorników zewnętrznych) , inst. grzewcza (2 kotły gazowe – Viessmann Vitodens 200 i Buderus Logamax Plus GB112-43) , pary technologicznej (z kotła gazowego VIESSMANN Vitoplex 100) , inst. wentylacyjna mechaniczna , inst. chłodnicza (zespół chłodnic i sprężarek) , częściowej klimatyzacji , telekom. , komputerowa (z instalacją ważenia) , telewizji przemysłowej – monitoring i odgromowa , p.poż. – czujniki gazu

Stan techniczny – bardzo dobry .

Standard wykończenia – bardzo dobry .

Zagospodarowanie terenu - dobre .

Standard wykończenia / instalacje / układ funkcjonalny / zagospodarowanie / elementy dodatkowe : dobry

Ocena stopnia zużycia technicznego , ekonomicznego i funkcjonalnego nieruchomości : korzystna.

Ocena czynników środowiskowych mających wpływ na wartość nieruchomości : korzystna (brak zagrożeń) .



STANOVNIŠTVO
PILSKÝ
Kraj
132 400 000
14 100



- Kvalita de 129/2 -



STANOWISKO WIELKI
JANINA
KUSZCZYŃSKI
12-04-2023
WYKONANO
URZĘDNIK



- Krokowo de. 124/2 -

STANISŁAW JAROSZYŃSKI
KRAJOWY REJESTR PRACOWNIKÓW
TECHNICZNYCH
1014 1114 1114



Krokowice dn. 12.12.12





- Krakow de. Ryz -



- Krokovo de-124/2 -





- Krakowo de. 12.12.12 -



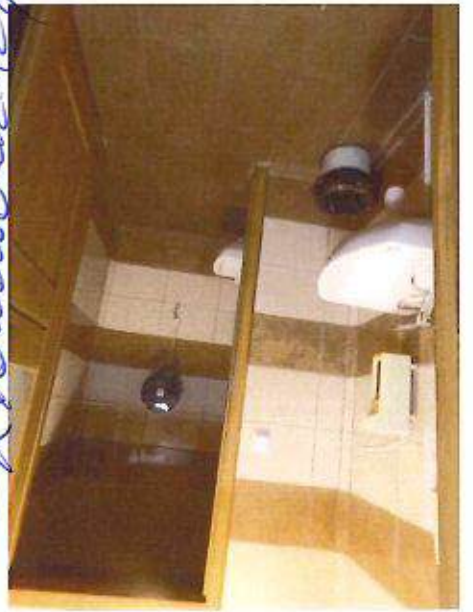
- Kvalitativní da. 724/2 -





- Kuchnia dz. 124/2 -

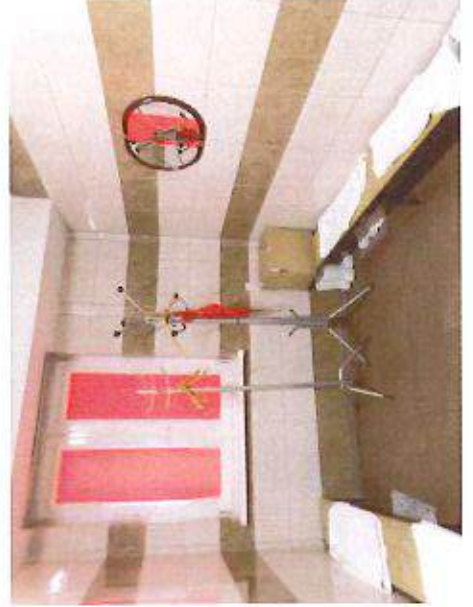




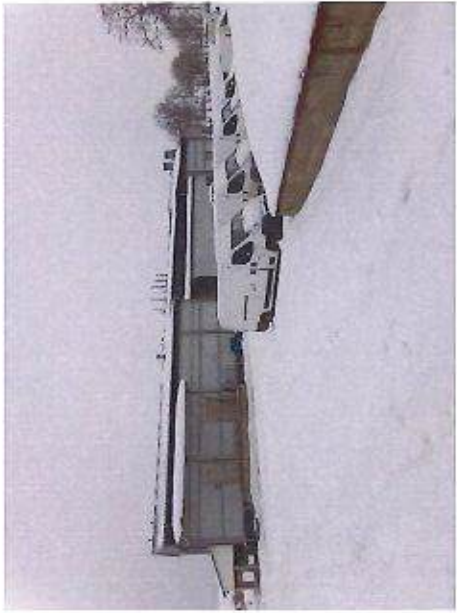
-Kokolowo de 12/4/2-



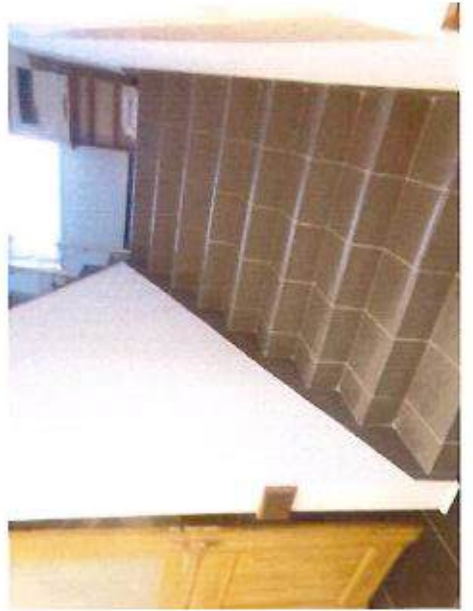
-Kokoro de-123/2-



СЕРТИФИКАТ
ПОСРЕДСТВО
ЗА НЕКРЕТНИ
ИМУЩЕСТВА
И
ПОСРЕДСТВО
ЗА НЕКРЕТНИ
ИМУЩЕСТВА



- Krokano br. 125/2 -



III. SPOSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

1. UWARUNKOWANIA PRAWNE I SPOSÓB WYCENY -

Szacowanie nieruchomości to proces ustalania ich wartości dla różnych celów przy zastosowaniu różnych podejść, metod i technik. Cele szacowania wynikają z potrzeb gospodarczych, rozwoju rynku i unormowań prawnych.

W myśl art. 150 Ustawy o gospodarce nieruchomościami „w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- 1. określenia wartości rynkowej*
- 2. określenia wartości odtworzeniowej*
- 3. ustalenia wartości katastralnej.*
- 4. określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach .*

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości - ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o: „określaniu wartości nieruchomości – rozumie się przez to określanie wartości prawa własności lub wartości innych praw do nieruchomości”.

Zgodnie z rozdz.2 w/w Rozporządzenia do określenia wartości rynkowej nieruchomości, o której mowa w art. 150 Ustawy o gospodarce nieruchomościami stosuje się podejście porównawcze lub podejście dochodowe.

W myśl § 7. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości „w podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami , metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku”, oraz za § 8. ust. 1. „Przy metodzie porównywania

parami porównuje się nieruchomości będącą przedmiotem wyceny , której cechy są znane , kolejno z nieruchomościami podobnymi , które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne , warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości .

Ceny porównywalnych transakcji dotyczących nieruchomości zwykle są powiązane z wybraną jednostką porównawczą. W analizowanym przypadku jako jednostkę porównawczą przyjęto jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej obiektów z przynależnościami (pozostałymi budynkami towarzyszącymi prawami do gruntu i budowlami) .

Dla określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej określono jej wartość jako wartość godziwą przedmiotu prawa własności nieruchomości .

Wartość tę określono według aktualnego sposobu użytkowania oraz zgodnie ze stanem nieruchomości na dzień oględzin terenowych i poziomem cen na dzień wyceny.

Wartość rynkową prawa własności nieruchomości określono dla AKTUALNEGO SPOSOBU UŻYTKOWANIA (WRU) przy przyjęciu następujących założeń:

- a) strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami
- b) mają stanowczy zamiar zawarcia umowy
- c) są świadome istniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości
- d) nie działają w sytuacji przymusowej
- e) upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy, oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.



o przy przyjęciu dodatkowego założenia, że nieruchomości będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania

• Przyjęta do szacowania wartość rynkowa praw do nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU) wyklucza element spodziewanej wartości dla alternatywnego sposobu użytkowania i możliwy wzrost wartości związany ze specjalnymi inwestycjami.

Wartość rynkową prawa własności nieruchomości określono w podejściu porównawczym, metodzie porównywania nieruchomości parami , uwzględniając warunki wymienione w art. 134 ustawy o gospodarce nieruchomościami mające wpływ na wartość nieruchomości:

- rodzaj i położenie nieruchomości,
- sposób użytkowania i przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego
- sposób wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stan zagospodarowania,
- aktualnie kształtujące się ceny nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości.

Wybór metody szacowania –

Przy doborze podejścia oraz metody szacowania kierowano się przede wszystkim uwarunkowaniami wynikającymi z podstaw materialno-prawnych wyceny , a także celem i zakresem szacowania , cechami szacowanej nieruchomości oraz dostępnością danych o cenach rynkowych kształtujących się w obrocie obiektami podobnymi . Dla potrzeb wyceny określono wartość rynkową prawa własności nieruchomości , przy zastosowaniu podejścia porównawczego , metody porównywania parami (ze względu na wystarczającą dostępność



danych transakcyjnych sprzedaży nieruchomości podobnych do szacowanego).

Wartość tę określono zgodnie ze stanem nieruchomości na dzień 12.02.2026r. i poziomem cen na dzień wyceny (28.02.2026r.) .

Jako jednostkę odniesienia (porównawczą) przyjęto 1m² pow. użytkowej budynków .

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 .

Zastosowano podejście porównawcze , bowiem znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej .

Metoda porównywania parami polega na porównaniu nieruchomości wycenianej , z co najmniej 3 nieruchomościami podobnymi o znanych cenach transakcyjnych i cechach . Porównania dokonuje się na podstawie cech rynkowych .

Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami :

- 1) Utworzenie zbioru transakcji nieruchomościami podobnymi , stanowiącego podstawę wyceny .
- 2) Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości .
- 3) Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych (gradacja stanów cechy rynkowej) .
- 4) Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny (o trend czasowy) .



- 5) Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych .
- 6) Wybór do porównań ze zbioru transakcji co najmniej 3 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny , z ich opisem i charakterystyką.
- 7) Ocena wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- 8) Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do porównań i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań .
- 9) Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek .
- 10) Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen skorygowanych uzyskanych z porównań w poszczególnych parach , lub średniej ważonej , jeżeli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana .
- 11) Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu z wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych .

2. ANALIZA RYNKU -

- „Na każdym rynku i w każdej chwili istnieje wielu nabywców i sprzedających, każdy z nich mieć będzie własne poglądy, pragnienia oraz ocenę w kwestii wartości danego towaru. Rynek stanowi zatem amalgamat poszczególnych jednostek, które poszukiwać będą okazji na tymże rynku, a zatem cena rynkowa może być tylko odzwierciedleniem uśrednionych poglądów odnośnie wszystkich tych czynników”
- Rzeczoznawca określa wartość rynkową nieruchomości. Na rynku, w procesie transakcji, kształtuje się cena nieruchomości. Cena jest miarą wartości, ale wartość nie zawsze jest ceną. Pomiędzy ceną i wartością powstają rozbieżności,



które mogą być spowodowane między innymi: zmianami na rynku pomiędzy popytem i podażą, wpływem państwa, sztuką negocjacji, szczególnymi warunkami transakcji.

- Rynek ma wiele znaczeń i może być rozpatrywany jako kategoria techniczna (historyczna), przestrzenna, ekonomiczna. Jako kategoria techniczna, rynek oznacza miejsce, na którym nabywca i sprzedawca chcą dokonać wymiany. Jako kategoria przestrzenna (geograficzna) rynek nieruchomości obejmuje obszar o zbliżonych warunkach dokonywania transakcji.
- W zależności od typu nieruchomości, rynek może być rynkiem o różnym zasięgu terytorialnym zainteresowania klientów. Im bardziej unikalnymi fizycznie i im rzadziej pojawiającymi się na rynku są różne typy nieruchomości, tym większy obszar należy traktować jako ich „rynek”, ze szczególnym zwróceniem uwagi na stan jego rozwoju i funkcjonowania. W ten sposób wyodrębnia się rynek krajowy, regionalny, wojewódzki lub lokalny, dla którego ustalamy granicę interesującego nas obszaru.
- Współcześnie ten termin jest kategorią ekonomiczną i oznacza ogół stosunków wymiennych między sprzedającymi – reprezentującymi podaż, a kupującymi – zgłaszającymi zapotrzebowanie na towary i usługi znajdujące potwierdzenie w sile nabywczej.
- Rynek jest miejscem redystrybucji praw do nieruchomości – to miejsce zawierania umów kupna – sprzedaży, najmu, dzierżawy, użytkowania ... czy też przenoszenia praw w drodze spadku, darowizn itp. - to ogół warunków, w których odbywa się transfer praw do nieruchomości i są zawierane umowy stwarzające wzajemne prawa i obowiązki, połączone z władaniem nieruchomościami.
- Na rynku nieruchomości woj. warmińsko-mazurskiego o przeznaczeniu na cele użytkowe w latach 1990-1999 zauważalny był wyraźny trend wzrostu popytu (w roku 2000 - o mniejszej dynamice niż w latach poprzednich , od 2001 roku do połowy 2003 roku - praktycznie nie był odnotowywany wzrost wartości



nieruchomości tego rodzaju). Od połowy 2003 do końca 2007 roku obserwowany był wzmożony popyt na te nieruchomości i stały wzrost cen tych nieruchomości . Odnosiło się to szczególnie do obszarów większych miast w naszym regionie, położonych przy głównych trasach komunikacyjnych. **Obecnie po okresie wzrostu cen tych nieruchomości , nastąpił etap stabilizacji cen .**

• **Rynek branży mięsnej (z prasy krajowej :**

Rynek nieruchomości w polskiej branży mięsnej (wartość ok. 120 mld zł w 2024 r.) charakteryzuje się wysokim stopniem konsolidacji, gdzie czołowi gracze (Sokołów, Animex, Cedrob) inwestują w nowoczesne ubojnie i przetwornie . Występuje duża dywersyfikacja obiektów: od dużych zakładów przemysłowych (np. rzeźnia w Kutnie) po mniejsze przetwornie, z rosnącym zapotrzebowaniem na nowoczesne magazyny chłodnicze.

Kluczowe trendy na rynku nieruchomości mięsnych:

- *Konsolidacja: Wiodące podmioty przejmują mniejsze zakłady, co prowadzi do modernizacji infrastruktury.*
- *Lokalizacja: Obiekty zlokalizowane blisko bazy surowcowej (hodowli) oraz głównych szlaków eksportowych, ze szczególnym uwzględnieniem zaplecza dla sektora wieprzowego i drobiowego.*
- *Wyzwania kosztowe: Wysokie koszty energii i pracy zmuszają do inwestycji w energooszczędne rozwiązania i automatyzację zakładów.*
- *Standardy sanitarne: Kluczowym elementem wartości nieruchomości jest spełnianie rygorystycznych wymogów UE oraz norm weterynaryjnych, co ogranicza podaż nowych lokalizacji.*

Obiekty, które nie są w stanie sprostać kosztom modernizacji (np. pod kątem ochrony środowiska), wypadają z rynku, co sprzyja koncentracji w rękach dużych grup kapitałowych.

Rynek nieruchomości w polskiej branży mięsnej ewoluuje w stronę

konsolidacji oraz nowoczesnych centrów logistyczno-produkcyjnych. Przemysł ten, wyceniany na około 120 mld zł, generuje popyt na specjalistyczne obiekty przemysłowe, w tym ubojnie, zakłady przetwórcze oraz mroźnie, które coraz częściej stają się przedmiotem dużych transakcji inwestycyjnych.

Kluczowe trendy na rynku nieruchomości mięsnych



- *Nowoczesne inwestycje greenfield: Czołowi gracze, tacy jak [Animex](#) i Wipasz, realizują budowę nowych zakładów od podstaw, aby sprostać rygorystycznym normom unijnym i technologicznym. Przykładem gigantycznej inwestycji jest rzeźnia w Kutnie, będąca jednym z największych tego typu obiektów w Europie.*
- *Zmiana przeznaczenia gruntów: Atrakcyjne tereny po starszych zakładach mięsnych, położone blisko centrów miast, są przejmowane przez deweloperów pod budownictwo mieszkaniowe. Przykładem jest sprzedaż nieruchomości przez grupę [Gobarto](#) za 23 mln zł, gdzie dawne centrum mięsne zostało przeznaczone do rozbiórki pod nowe inwestycje.*
- *Rozwój logistyki chłodniczej: Wzrost eksportu (Polska jest 6. eksporterem mięsa na świecie) napędza zapotrzebowanie na magazyny typu cold storage. Deweloperzy tacy jak Panattoni dostarczają nowoczesne powierzchnie magazynowe, które obsługują łańcuchy dostaw produktów świeżych i mrożonych.*
- *Wtórny rynek zakładów: Istnieje aktywny rynek sprzedaży działających masarni i zakładów wędliniarskich, często oferowanych przez platformy biznesowe dla inwestorów szukających gotowej infrastruktury z pozwoleniami.*

Najwięksi posiadacze aktywów produkcyjnych

Branża jest zdominowana przez kilka dużych grup kapitałowych, które zarządzają dziesiątkami obiektów w całej Polsce:

Firma Charakterystyka nieruchomości

Animex Posiada liczne zakłady mięsne i drobiarskie (m.in. marki Krakus, Foods Morliny) o obrotach rzędu 4 mld zł.

Sokołów SA Jeden z dwóch największych graczy, dysponujący rozbudowaną siecią zakładów produkcyjnych i centrów dystrybucji.

Grupa Koncentruje się na produkcji wieprzowiny, aktywnie zarządzając Gobarto portfelem gruntów i obiektów przemysłowych.

Pomimo wysokich kosztów energii i pracy, branża utrzymuje stabilność operacyjną, co przekłada się na stałe zainteresowanie modernizacją parków maszynowych i budynków w celu poprawy efektywności energetycznej.



- Wzmożony popyt na tego typu nieruchomości występuje głównie w Olsztynie (oraz innych większych miastach województwa) oraz ich bliskim sąsiedztwie .

Zakres analizy rynku nieruchomości:

- **Badaniem objęto rynek regionalny – wojew. warmińsko-mazurskie , bez miast : Olsztyn i Elbląg .**
- **Ze względu na przeznaczenie wycenianej nieruchomości zbadano rynek obiektów wielofunkcyjnych (gruntów zabudowanych obiektami użytkowo – usługowo – handlowo – biurowymi) .**
- **Okres badań rynku ograniczono do lat 2024-2025 .**
- **ODNOTOWANO NIEWIELKĄ ILOŚĆ WIARYGODNYCH TRANSAKCJI W 2024-2025 R.**

Częstotliwość transakcji obiektów podobnych do szacowanej w ostatnim okresie czasu (2024-2025) : niewielka .

Średnie ceny transakcyjne (po zaktualizowaniu o trend czasowy : 0,5% /miesiąc w okresie 2024 – 01.2025) : 2 613 – 4 915 zł./m2 p.u. (z przynależnościami)

Średni okres ekspozycji danego typu nieruchomości (od wystawienia oferty do sprzedaży) : 9 – 18 miesięcy .

Ocena aspektów środowiskowych mających wpływ na wartość nieruchomości : korzystna .

- Podstawą analiz rynku nieruchomości były głównie:
 - informacje o cenach i wartościach nieruchomości będących w posiadaniu autora wyceny,
 - wywiady i uzyskane informacje w biurach nieruchomości,
 - informacje o cenach nieruchomości znajdujące się w banku danych aktów notarialnych Urzędów Miast i Starostw Powiatowych wojew. warmińsko - mazurskiego .
 - informacje prasowe.



Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny :

Na rynku nie wystąpiła wystarczająca liczba par nieruchomości , na podstawie których można byłoby w sposób wiarygodny określić trend zmiany cen . Transakcji tych jest zbyt mało , aby dobrać z nich kilka par , w których nie występują istotne różnice cech poza datami transakcji . Dlatego klasyczny sposób obliczenia trendu czasowego jest niemożliwy . W związku z tym posłużono się analizą rynku regionalnego na podstawie analiz profesjonalnych firm badawczych . ustalono że trend wzrostu cen w czasie 01.2024 – 01.2025r. wynosił 0,5%/miesiąc , a w okresie 01.2025 – 02.2026 - stabilizacja cen - nie korygowano cen na dzień wyceny .

Próbka obiektów wielofunkcyjnych sprzedanych na rynku regionalnym (wojew. warmińsko – mazurskie) :

Lokalizacja :	Data trans.	Cena nieruchomości netto (zł.) Cena trans. 1m2 pow. użytkowej (zł.) / zaktualizowana	Pow. użytkowa obiektów w m2	Rodzaj zabudowy
Ługwałd , gmina Dywity Powiat olsztyński	06-2025	1 450 000 4 915 / 4 915	295	Budynek użytkowy z częścią biurową
Gmina Purda Obręb Szczesne	09-2024	2 700 000 2 562 / 2 613	1 054	Budynek magazynowy
m. Szczytno ul. Wileńska	08-2024	31 818 094,75 5 529 / 5 667	5 755	2 budynki handlowo - usługowe
m. Olsztynek ul. Mierkowska	05-2024	22 000 000 4 078 / 4 241	5 395	Budynki przemysłowe z częścią biurowo – socjalną
Gmina Biskupiec Obręb Biskupiec Kolonia	04-2024	3 500 000 4 624 / 4 832	757	Budynek magazynowo – handlowy
m. Szczytno ul. Wielbarska	04-2024	905 000 3 099 / 3 238	292	Budynek warsztatowy
Gmina Jonkowo Obręb Jonkowo	03-2024	3 662 000 4 224 / 4 435	867	Budynek przemysłowo -handlowo - usługowy
m. Elk ul. Żelazna	03-2024	4 325 000 3 545 / 3 722	1 220	Budynek magazynowo – handlowy

Ceny obiektów wielofunkcyjnych (**użytkowych - usługowo – handlowo –
biurowych , wielofunkcyjnych**)

- o podobnym położeniu (wojew. warm.-maz. , bez m.Olsztyna) , ale o różnym
standardzie techniczno-użytkowym kształtowały się najczęściej
w 2024 - 2025 r. na poziomie (po pominięciu skrajnego „górnego” notowania) :

2 613 – 4 915 zł. / 1m² pow. użytkowej budynków

(po zaktualizowaniu o trend czasowy)

Uwarunkowania wyceny :

Uwarunkowania wyceny wynikające z charakteru nieruchomości
oraz jej atrybutów.

**Wycenianą nieruchomość w aspekcie wyceny charakteryzują
następujące cechy:**

Atrybuty mające wpływ na wartość:

⇒ Słaba jakość lokalizacji / wystawa ,

⇒ Stan techniczny obiektów : bardzo dobry

⇒ Standard wykończenia / instalacje / układ funkcjonalny / zagospodarowanie
/ elementy dodatkowe : dobry ,

⇒ Korzystna pow. gruntu (w stosunku do pow. budynków) ,

⇒ Średnia pow. użytkowa budynku .

Jako cechy rynkowe mające wpływ na cenę transakcyjną gruntu przyjęto jedynie cechy różniące nieruchomość
szacowaną od nieruchomości przyjętych do porównań . Są to : JAKOŚĆ LOKALIZACJI / WYSTAWA , POLE
POWIERZCHNI GRUNTU , POLE POW. UŻYTKOWEJ BUDYNKÓW , STAN TECHNICZNY OBIEKTÓW i
STANDARD WYKOŃCZENIA, INSTALACJE , UKŁAD FUNKCJONALNY , ZAGOSPODFAROWANIE oraz
ELEMENTY DODATKOWE



Analityczny sposób określenia wag cech rynkowych wiarygodny jest wówczas , gdy dysponuje się bazą danych liczącą co najmniej kilkadziesiąt wiarygodnych transakcji z analizowanego rynku nieruchomości . Na rynku nie wystąpiła tak duża liczba przedmiotowych transakcji , w związku z powyższym do określenia wag cech rynkowych posłużono się analizą preferencji , którą wykonano na podstawie ankiety przeprowadzonej pośród specjalistów – rzeczoznawców majątkowych i pośredników w obrocie nieruchomościami . Wyniki przeprowadzonej ankiety przedstawiono w Tabeli poniżej :

Wagi cech rynkowych :

Rodzaj cechy :	Wag cechy wg. respondentów w %					Średnia	Przyjęto
	1	2	3	4	5	W %	W %
<u>Jakość lokalizacji</u>	30	30	30	30	25	29	<u>30</u>
<u>Pole pow. gruntu</u>	15	10	15	15	15	14	<u>15</u>
<u>Pole pow. użytkowej budynków</u>	5	10	10	10	15	10	<u>10</u>
<u>Stan techniczny obiektów</u>	20	15	15	15	15	16	<u>15</u>
<u>Standard wykończenia / inst. / układ funkcjonalny / zagospodarowanie / elementy dodatkowe</u>	30	35	30	30	30	31	<u>30</u>

Najistotniejszy wpływ na ostateczną cenę takich nieruchomości ma : JAKOŚĆ LOKALIZACJI (działki położone na terenie miast i przy głównych trasach komunikacyjnych uzyskują przeważnie wyższą cenę 1m2 gruntu od działek położonych w innych strefach) , POLE POWIERZCHNI GRUNTU I BUDYNKÓW (budynki o mniejszych powierzchniach uzyskują większe ceny jednostkowe od budynków o znacznych pow. / jeżeli pow. przynależnego gruntu jest większa to wpływa to na wzrost ceny nieruchomości) i STAN TECHNICZNY OBIEKTÓW i STANDARD WYKOŃCZENIA, INSTALACJE, UKŁAD FUNKCJONALNY, ZAGOSPODAROWANIE, ELEMENTY DODATKOWE / STAN I STRUKTURA ZABUDOWY (nieruchomości o bardzo dobrym stanie technicznym i standardzie , dobrze zagospodarowane , z korzystnymi instalacjami i pow. dodatkowymi : uzyskują wyższe ceny niż nieruchomości słabiej zagospodarowane) .

Zakres skali ocen dla przyjętych cech rynkowych :



Standard		<i>Przedziały :</i>	
<i>wykończenia /inst.</i>	<i>Najbardziej</i>	<i>Bardzo dobry</i>	690,60 zł.
<i>/układ funkcjon./</i>	<i>Korzystne</i>	<i>dobry</i>	
<i>zagospodarowanie</i>	<i>obiekty w dobrym</i>	<i>dość dobry</i>	
<i>elementy</i>	<i>stanie</i>	<i>średni</i>	
<i>dodatkowe</i>		<i>słaby</i>	

Suma: 2 302 zł.

Daty wyceny :

1. Stan nieruchomości na dzień - 12 - 02 - 2026 r. (data wizji lokalnej)
2. Poziom cen na dzień wyceny - 28 - 02 - 2026 r.

3. SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI -

Do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania nieruchomości parami wprowadzając poprawki ze względu na stopień zróżnicowania powyższych cech obiektów porównawczych z cechami wycenianej nieruchomości.

Jako parametr porównawczy użyto wartość szacunkową 1m² powierzchni użytkowej budynków , obliczono ją jako średnią wartość skorygowanych w/w poprawkami cen obiektów porównawczych.

W procedurze szacowania wykorzystano obiekty porównawcze (obiekty wielofunkcyjne położone na terenie wojew.warm.-maz.) :

Obiekt nr 1 :

Nieruchomość zabudowana budynkiem handlowo – usługowo - magazynowym o pow. użytkowej 757m² położona na terenie obrębu Biskupiec Kolonia , gmina Biskupiec , powiat olsztyński

Pow. gruntu : 7 343 m² (własność)

Data transakcji : 04-2024 r.

Uzyskana cena 1m² pow. użytkowej obiektu (z przynależnościami) : **4 624 zł.**

Obiekt nr 2 :

Nieruchomość zabudowana bazą przemysłowo-magazynową z częścią biurowo - socjalną o łącznej pow. użytkowej 5395 m² położona na terenie obrębu 3 miasta Olsztynek , ul. Mierkowska

Pow. gruntu : 40 899 m² (własność)

Data transakcji : 05-2024 r.

Uzyskana cena 1m² pow. użytkowej obiektu (z przynależnościami) : **4 078 zł.**

Obiekt nr 3 :

Nieruchomość zabudowana budynkiem magazynowym o pow. użytkowej 1054 m² położona na terenie obrębu Szczęsne , gmina Purda (powiat olsztyński)

Pow. gruntu : 5 714 m² (własność)

Data transakcji : 09-2024 r.

Uzyskana cena 1m² pow. użytkowej obiektu (z przynależnościami) : **2 562 zł.**

W tabeli porównawczej nr 1 - oszacowano wartość rynkową prawa własności nieruchomości .

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości zabudowanej –

KW nr OL1B/00030516/9 :

3 795 000 zł.


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

4. ZESTAWIENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

ORAZ WARTOŚCI DODATKOWE -

Zgodnie z uwarunkowaniem do wyceny wynikającym z analizy rynku , wartość rynkową prawa własności nieruchomości przyjęto z podejścia porównawczego .
przyjęto z podejścia porównawczego .

**WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI KW nr OL1B/00030516/9**

wg stanu na 12-02-2026r. i cen na dzień 28-02-2026 r. :

3 795 000 zł. *

słownie złotych : *trzy miliony siedemset dziewięćdziesiąt pięć tysięcy*

- **Oszacowana wartość bez uwzględnienia ograniczeń w działach IV KW**

28 – 02 – 2026 r.


JANUSZ TRUSKOWSKI
BIEGŁY SĄDOWY
ds. szacowania nieruchomości
przy Sądzie Rejonowym w Olsztynie
mgr inż. Janusz Truskowski

4.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI SZACOWANYCH NIERUCHOMOŚCI DO CELÓW SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ

Dodatkowo na podstawie analizy rynku określono wartość praw do nieruchomości do celów sprzedaży wymuszonej , która odzwierciedla wartość przedmiotu wyceny przy „ szybkiej sprzedaży „ , gdy stronie sprzedającej **bardzo zależy na szybkiej sprzedaży** (czyli inaczej niż przy definicji wartości rynkowej : gdzie upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy) .

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

Przyjęto na poziomie średnim : 22,5% .

w związku z powyższym :

$$3\,795\,000 \times (1 - 0,225) = \sim \underline{2\,940\,000 \text{ zł.}}$$

**Wartość prawa własności szacowanej nieruchomości
do celów sprzedaży wymuszonej wynosi :**

WG. STANU Z DN.12-02-2026R. I POZIOMU CEN Z DN. 28.02.2026 r.:

2 940 000 zł.

28 - 02 - 2026 r.

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

5. WNIOSKI KOŃCOWE , OCENA RYZYKA -

Oszacowana wartość rynkowa prawa własności nieruchomości w podejściu porównawczym jest porównywalna do wartości rynkowej uzyskiwanej przy sprzedaży podobnych nieruchomości gruntowych zabudowanych będących przedmiotem transakcji w ostatnim czasie. Wartość 1 m² pow. użytkowej wycenianej nieruchomości wynosi: **3444,7 zł** i odpowiada **obecnym cenom rynkowym podobnych nieruchomości zabudowanych o podobnym stanie techniczno - użytkowym** .

OBSZARY RYZYKA ZWIĄZANE Z NIERUCHOMOŚCIĄ :

I. OBSZARY RYZYKA ZWIĄZANE Z NIERUCHOMOŚCIĄ	OCENA RYZYKA – OPIS
1. Ryzyko rynku (rodzaj nieruchomości)	RYZYKO ŚREDNIE
2. Cechy fizyczne nieruchomości (powierzchnia, standard)	RYZYKO ŚREDNIE
3. Ryzyko prawne (informacje dotyczące uregulowania stanu prawnego, dokumentacji, pozwoleń na budowę, użytkowanie itp.)	ŚREDNIE
4. Ryzyko związane z przeznaczeniem nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	NISKIE
5. Ryzyko techniczne (związane ze stanem zaawansowania inwestycji, dostępnością mediów, stopniem zużycia)	ŚREDNIE
6. Ryzyko inwestora indywidualnego (związanego z możliwością niewykonania prac przez inwestora indywidualnego)	NIE DOTYCZY
7. Ryzyko spowodowane obciążeniami publiczno-prawnymi oraz zmianami administracyjnymi	ŚREDNIE
8. Ryzyko otoczenia i sąsiedztwa nieruchomości	ŚREDNIE
9. Zagrożenia środowiskowe (tereny zalewowe, skażenie środowiska itp.)	NISKIE
10. Możliwość generowania trwałych dochodów (jeśli dotyczy)	NIE DOTYCZY
II. PRZEWIDYWANE ZMIANY NA DANYM RYNKU NIERUCHOMOŚCI W RELACJI DO SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI	OCENA – OPIS
1. Przewidywane zmiany popytu mogące mieć wpływ na szacowaną nieruchomość (np. nowe inwestycje w miejscowości skutkujące wzrostem ilości miejsc pracy)	RYZYKO ŚREDNIE
2. Przewidywane zmiany podaży mogące mieć wpływ na szacowaną nieruchomość (np. wzrost podaży wynikający z realizacji nowych projektów w toku lub realizacji projektów planowanych)	RYZYKO ŚREDNIE
3. Ryzyko związane ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmianą funkcji nieruchomości	RYZYKO NISKIE
4. Trend zmiany cen na rynku na dzień wyceny i prognozowany	STABILIZACJA
5. Przewidywany okres ekspozycji na rynku	9-18 miesięcy
6. Przewidywany kierunek zmian na rynku nieruchomości (cykle koniunkturalne – krótko i długoterminowe)	STABILIZACJA
7. Przewidywane/prawdopodobne zmiany lokalnych trendów ekonomicznych (np. prognoza wskazująca na wzrost populacji)	STABILIZACJA
III. RYZYKO ZWIĄZANE Z OCENĄ DANEJ NIERUCHOMOŚCI PRZEZ INWESTORÓW (POTENCJALNYCH KLIENTÓW)	OCENA – OPIS
1. Ocena wartości nieruchomości w okresie kilku lat	ŚREDNIA
2. Ogólna atrakcyjność nieruchomości (atuty)	ŚREDNIA
3. Niekorzystne cechy nieruchomości	RYZYKO ŚREDNIE
4. Obciążenia na nieruchomości	RYZYKO ŚREDNIE
5. Przewidywany wzrost kosztów obsługi nieruchomości	RYZYKO ŚREDNIE
6. Ryzyko wzrostu poziomu pustostanów i opóźnienia w płatnościach (jeśli dotyczy)	NIE DOTYCZY
7. Ryzyko zmian lokalnych preferencji	RYZYKO ŚREDNIE
8. Ryzyko wynikające z przewidywanego sąsiedztwa	RYZYKO ŚREDNIE
9. Kierunki rozwoju terenów przyległych (nieuciążliwe/uciążliwe/inne-jakie)	NIEUCIĄŻLIWE
10. Ryzyko wynikające z reputacji inwestora (jeśli dotyczy)	-----
11. Ryzyko wynikające np. z procesu budowlanego (jeśli dotyczy)	-----



IV. OGÓLNA OPINIA NA TEMAT KIERUNKU WPŁYWU POWYŻSZYCH RYZYK NA POZIOM WARTOŚCI WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI W PRZYSZŁOŚCI	OCENA KORZYSTNA
(Należy odpowiedzieć czy występuje ryzyko – niekwantyfikowane w procesie wyceny, związane z wyceną nieruchomości. Ewentualne sugestie dla banku oraz istotne okoliczności np. w przypadku podjęcia decyzji o zbyciu nieruchomości.)	RYZYKO ŚREDNIE
PO ANALIZIE POWYŻSZYCH KRYTERIÓW KLASYFIKACYJNYCH PRZYZNANO SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI : <u>KLASĘ RYZYKA "A"</u> – NAJKORZYSTNIEJSZĄ (NIERUCHOMOŚCI SZYBKO I ŚREDNIO ZBYWALNE)	

Klausele i ograniczenia :

1. Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
2. Operatu szacunkowego nie można wykorzystywać do żadnego innego celu aniżeli określony w operacie.
3. Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi wymienionymi w punkcie 1.4., rozdz. I B.
4. Potwierdzam że jestem osobą niezależną , nie pozostającą w żadnym stosunku osobistym lub służbowym ze Zleceniodawcą / właścicielem nieruchomości / krewnym lub powinowatym . Oszacowana w Operacie wartość rynkowa praw do nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat związanych z nabyciem nieruchomości .
5. Operat zawiera 31 ponumerowanych stron + załączniki.

**Autor opracowania : Janusz Truskowski – rzeczoznawca majątkowy ,
uprawnienia MGPIB nr 1781**

- Olsztyn , 28 luty 2026 r. –


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

ZAŁĄCZNIKI :

- Nr 1 : Tabela porównawcza do wyceny wartości nieruchomości
- Nr 2 : Informacja o działce
- Nr 3 : Mapa terenu
- Nr 4 : Wydruk z KW (z Systemu Centralnej Informacji KW)
- Nr 5 : Opisy z dokumentacji technicznej
- Nr 6 : Xero O.C. Rzeczoznawcy Majątkowego

Załączniki

Budynek ewidencyjny

Identyfikator budynku: 281406_5.0005.111_BUD
 Rodzaj budynku według KŚT: Budynki przemysłowe
 Powierzchnia zabudowy [m2]: 907
 Kondygnacje nadziemne / podziemne: 2 / 1
 Adres: KROKOWO 67

Województwo : warmińsko-mazurskie

Powiat : olsztyński

Jednostka ewidencyjna : JEZIORANY

Nazwa obrębu : KROKOWO

Numer obrębu : 0005

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 27-02-2026

Jednostka rejestrowa : G.212

Grupa rejestrowa : 15 (Grunty spółek prawa handlowego)

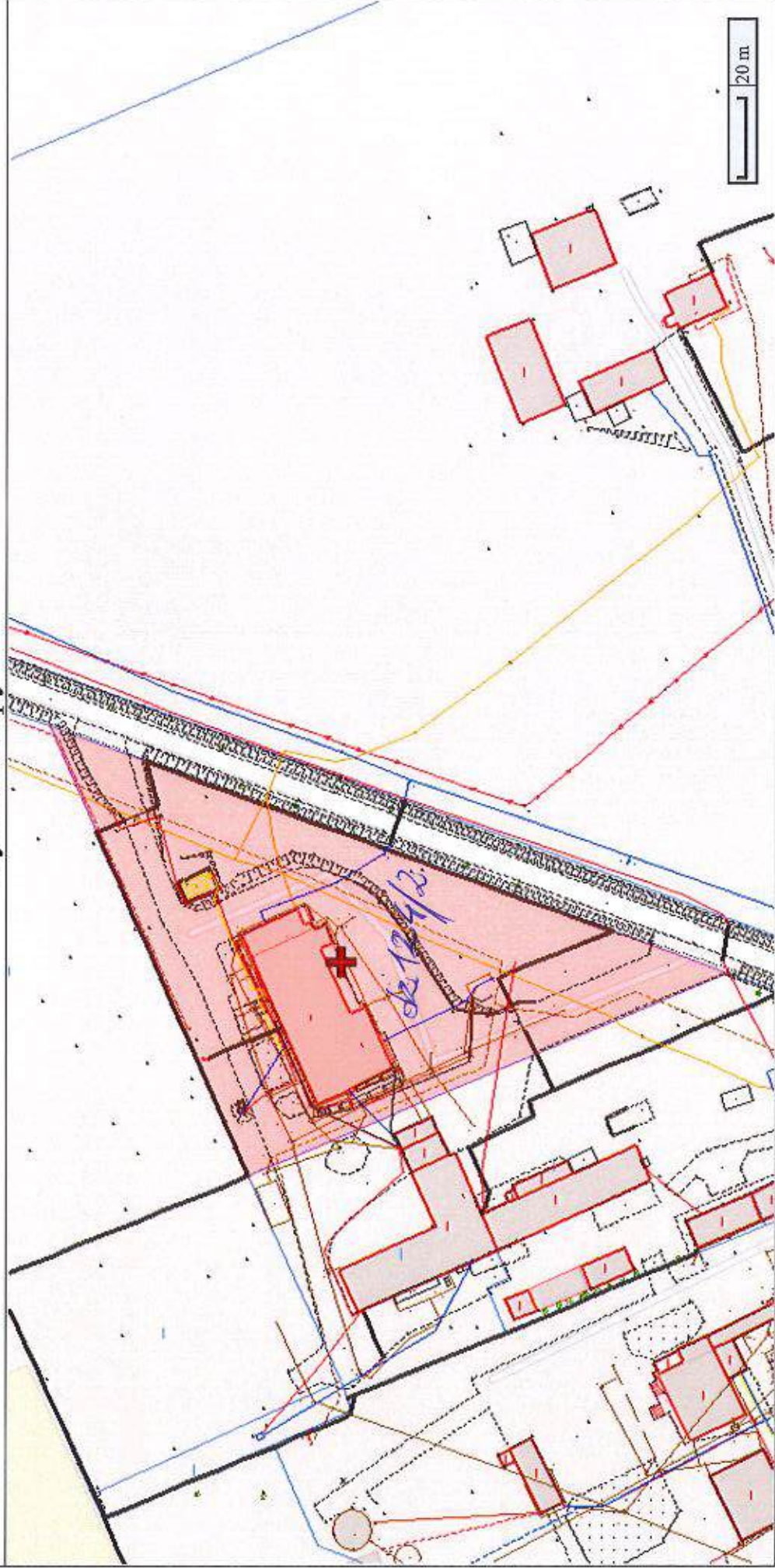
Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności/władania	Udział
1	DANIRES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ KROKOWO 67; 11-320 JEZIORANY	Własność	1/1

Nr działki	Położenie działki	Klasa użytki		Pow. działki[ha]
124/2	KROKOWO JEZIORANY	Oznaczenie	Pow.	0,8134
Id działki : 281406_5.0005.124/2		Ba	0,8134	

Informacja o budynkach:

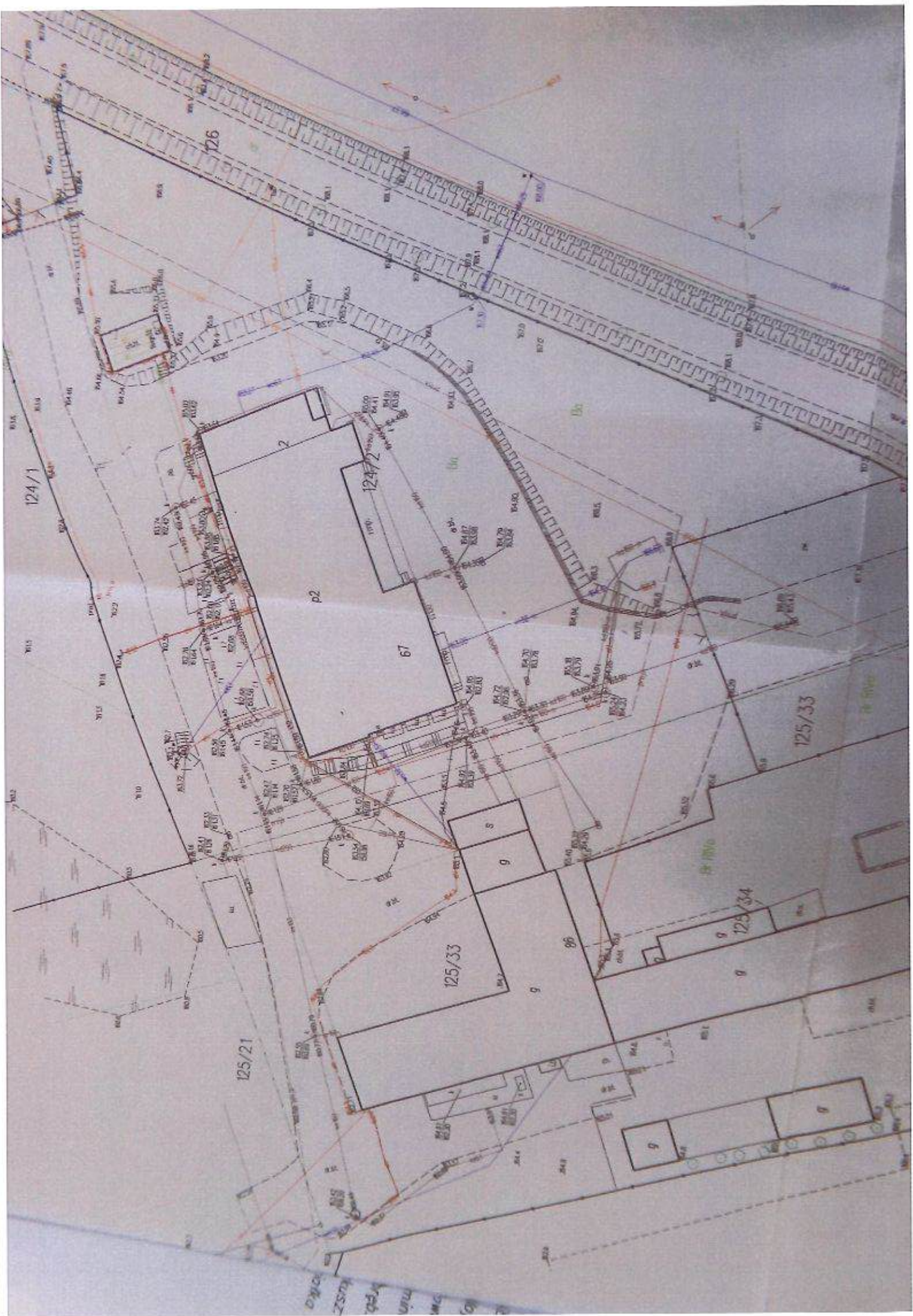
Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
111	KROKOWO 67	Budynki przemysłowe	2 / 1	907
Id. budynku: 281406_5.0005.111_BUD (jednostka rej.: G.212)				

Wydruk mapy



Sporządzono dnia: 27.02.2026 r.

Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem



124/1

126

124/2

67

62

125/33

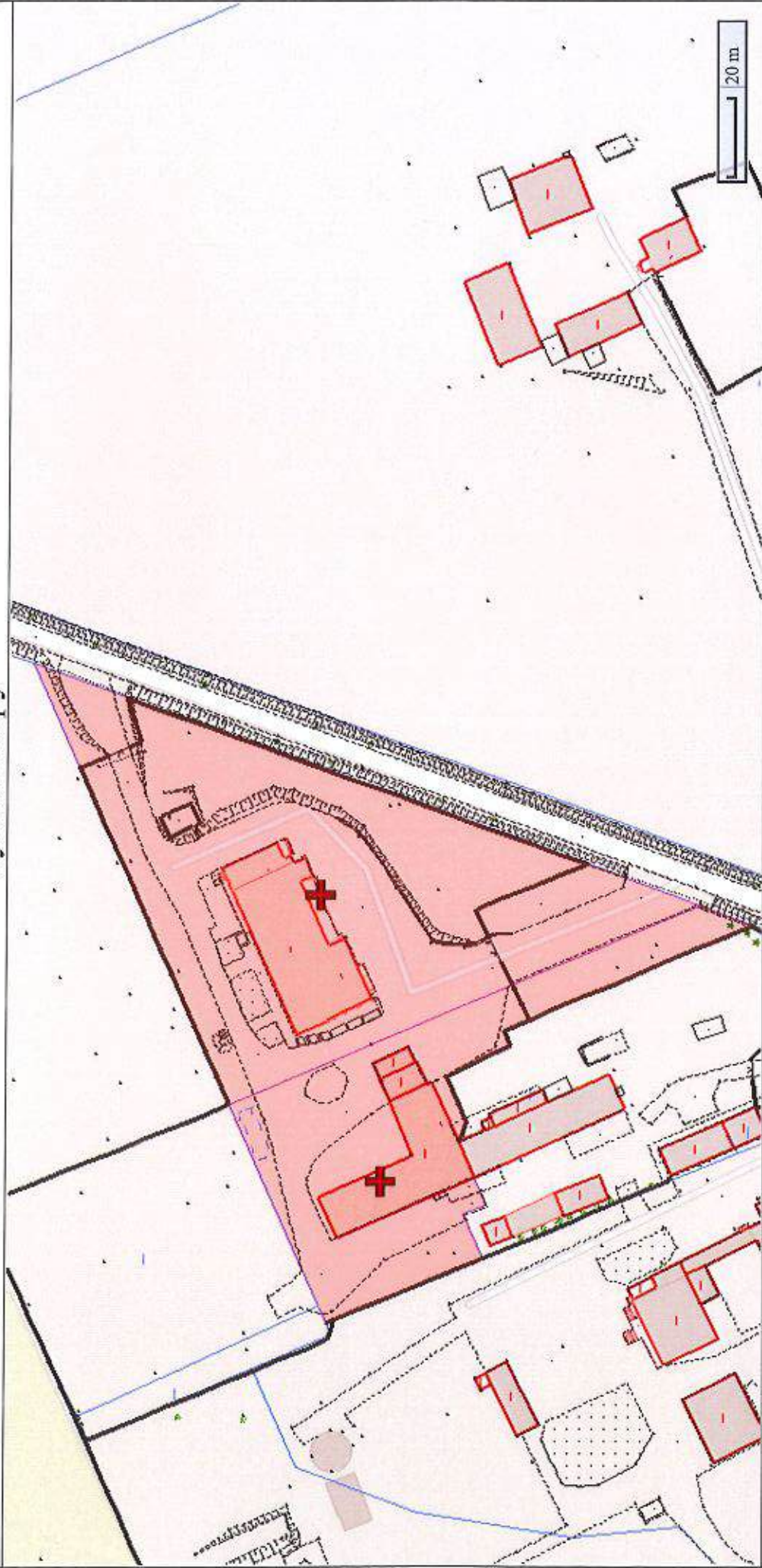
125/33

125/34

125/21

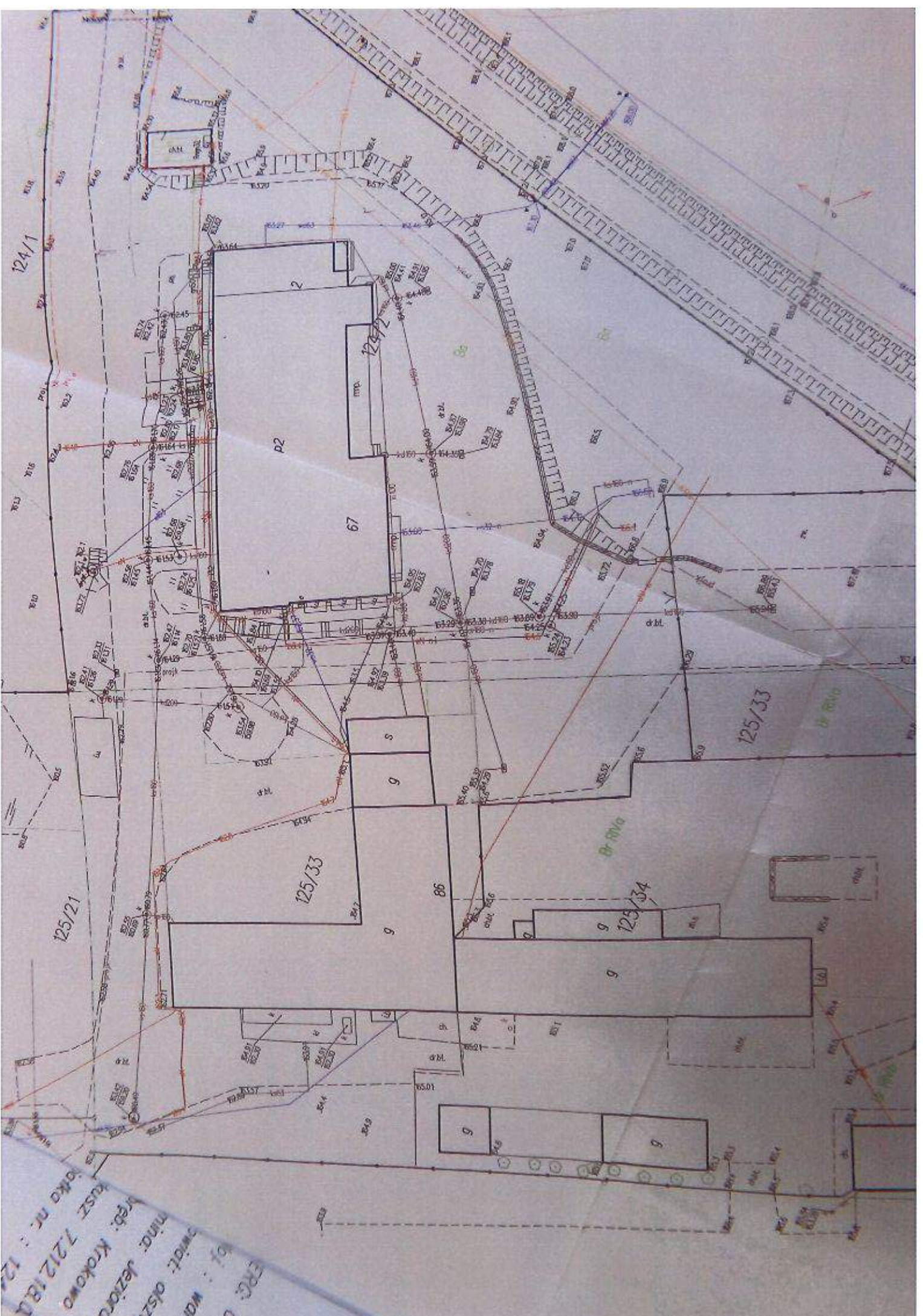
Директор
Заступник
Секретарь
Учредитель
Менеджер
Сотрудники

Wydruk mapy



Sporządzono dnia: 11.02.2026 r.

Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem



ERG 02
miast. okręg
Kraj. Kraków
Kraj. 7212184
określenie nr. 124

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **OL1B/00030516/9**, STAN Z DNIA 2026-02-26 18:19

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BISKUPCU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL1B

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	1
-----------------------------	---	-------------------	---

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	124/2		1, 3, 4, 9, 10
Identyfikator działki	281406_5.0005.124/2		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0005, KROKOWO		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 WARMIŃSKO-MAZURSKIE, OLSZTYŃSKI, JEZIORANY, KROKOWO	
Ulica	KROKOWO 67		
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	OL1B / 00002466 / 8, 0,8134 HA		

Obszar całej nieruchomości	0,8134 HA	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	-----------	-------------------	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS I WYRYS , 2014-11-07, STAROSTA OLSZTYŃSKI, OLSZTYN; 12 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OL1B/00003187/14/001, 2014-12-01 13:23:49, 2014-12-02-13.36.16.125386, NIE, 3-8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
3	ZAWIADOMIENIE , 2015-09-14, BURMISTRZ JEZIORAN, JEZIORANY; 36 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)

	DZ. KW./OL1B/00002452/15/001, 2015-09-24 11:09:38, 2015-10-07-10.15.59.878750, NIE, 22-23, 33-35 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
4	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I BUDYNKÓW , 2016-07-19, STAROSTA OLSZTYŃSKI, OLSZTYN; 45-46 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./OL1B/00002043/16/001, 2016-07-28 11:40:16, 2016-07-29-08.43.14.081791, TAK, 42-43 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
9	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2018-03-05, STAROSTA OLSZTYŃSKI, OLSZTYN; 183 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./OL1B/00000572/18/001, 2018-03-07 07:22:00, 2018-03-08-13.58.05.504314, TAK, 180-182 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
10	WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW , 2018-03-05, STAROSTA OLSZTYŃSKI, OLSZTYN; 184 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./OL1B/00000572/18/001, 2018-03-07 07:22:00, 2018-03-08-13.58.05.504314, TAK, 180-182 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **OL1B/00030516/9**, STAN Z DNIA 2026-02-26 18:20

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BISKUPCU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL1B

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#)

[Dział I-Sp](#)

[Dział II](#)

[Dział III](#)

[Dział IV](#)

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **OL1B/00030516/9**, STAN Z DNIA 2026-02-26 18:20

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BISKUPCU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL1B

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**Właściciele**

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	2
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	DANIRES SP. Z O.O., JEZIORANY, 28157316900000			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA SPRZEDAŻY , 4551/2014, 2014-11-28, ROMAN ZDUNIAK, BISKUPIEC; 3-8 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OL1B/00003187/14/001, 2014-12-01 13:23:49, 2014-12-02-13.36.16.125386, NIE, 3-8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **OL1B/00030516/9**, STAN Z DNIA 2026-02-26 18:20

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BISKUPCU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL1B

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **OL1B/00030516/9**, STAN Z DNIA 2026-02-26 18:20

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BISKUPCU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL1B

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1			5, 7, 13,
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA			14
Suma (słownie), waluta	5 723 135,00 (PIĘĆ MILIONÓW SIEDEMSET DWADZIEŚCIA TRZY TYSIĄCE STO TRZYDZIEŚCI PIĘĆ) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCE Z UMOWY KREDYTU Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI, UMOWA O KREDYT INWESTYCYJNY NR 50000/86/K/IN/16 Z DNIA 15.11.2016 R. Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI	
	Lp. 2.	2	WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCE Z UMOWY KREDYTU Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI, UMOWA O KREDYT W RACHUNKU BIEŻĄCYM NR 50000/10/K/RB/18 Z DNIA 29.03.2018 R. Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI	
	Lp. 3.	3	WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCE Z UMOWY KREDYTU Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI, UMOWA O KREDYT OBROTOWY NR 50000/5/K/OB/23 Z DNIA 28.02.2023 R.	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	OL1B / 00031288 / 8	
		Nr hipoteki	1	
Inne informacje	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA WSPÓŁBCIĄŻA KW NR OL1O/00165083/2 PROWADZONĄ PRZEZ SĄD REJONOWY W OLSZTYNIE			
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	ZMIENIONO SUMĘ HIPOTEKI UMOWNEJ ŁĄCZNEJ NA 5.723.135,00 ZŁ. ORAZ WSPÓŁBCIĄŻONO W/W HIPOTEKĄ KW NR OL1B/00031288/8		
	Lp. 2.	ZMIENIONO OZNACZENIE WIERZYTELNOŚCI I LISTĘ STOSUNKÓW PRAWCH ZGODNIE Z TERŚCIĄ PKT 4.4.1.8		
	Lp. 3.	ZMIENIONO LISTĘ STOSUNKÓW PRAWNYCH I WYNIKAJĄCYCH Z NICH WIERZYTELNOŚCI ZABEZPIECZONYCH HIPOTEKĄ ZGODNIE Z TREŚCIĄ PKT 4. 4. 1. 8		
Wierzyciel hipoteczny				

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	BANK SPÓŁDZIELCZY W SZCZYTNIE, SZCZYTNO, 000504077, 0000147464
---	--------	--

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
5	OŚWIADCZENIE BANKU , 2016-11-15, BANK SPÓŁDZIELCZY W SZCZYTNIE; 54 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OL1B/00002954/16/001, 2016-11-16 12:28:15, 2016-11-17-13.41.47.289061, NIE, 52-53 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
7	OŚWIADCZENIE BANKU , 2017-08-28, BANK SPÓŁDZIELCZY W SZCZYTNIE; 118, OL1B/00030516/9 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./OL1B/00002270/17/001, 2017-08-29 12:32:00, 2017-08-30-08.24.03.575539, NIE, 115-117 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
13	OŚWIADCZENIE BANKU STWIERDZAJĄCE ZŁOŻENIE OŚWIADCZENIA O ZMIANIE TREŚCI HIPOTEKI , 2022-12-05, BANK SPÓŁDZIELCZY W SZCZYTNIE Z SIEDZIBĄ W SZCZYTNIE; 216 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OL1B/00003952/22/001, 2022-12-06 13:01:00, 2022-12-09-12.08.03.290078, NIE, 213-215 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
14	OŚWIADCZENIE BANKU STWIERDZAJĄCE ZŁOŻENIE OŚWIADCZENIA O ZMIANIE TREŚCI HIPOTEKI , 2023-02-28, BANK SPÓŁDZIELCZY W SZCZYTNIE Z SIEDZIBĄ W SZCZYTNIE; 238 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OL1B/00000595/23/001, 2023-03-02 14:09:00, 2023-03-03-13.21.58.302199, NIE, 235-237 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

OPIS DO PROJEKTU ARCHITEKTONICZNO- BUDOWLANEGO

Zakładu Przetwórstwa Mięsnego w Krokowie gmina Jeziorany zlokalizowanego na działce 124/2 i 125/24, z przyłączami na działkach 126, 130

1. Charakterystyka planowanej inwestycji

Na działce Nr. 124/2 w Krokowie gmina Jeziorany projektuje się obiekt pod nazwą Zakład Przetwórstwa Mięsnego.

Zgodnie z opracowaną i zatwierdzoną przez Lekarza Weterynarii technologią działalność Zakładu opierać się będzie na produkcji wyrobów mięsnych na bazie surowca wieprzowego.

W zakładzie produkowane będą

- wędzonki
- kielbasy
- wyroby podrobowe
- surowe wyroby mięsne

Tygodniowy przerób w projektowanym Zakładzie nie przekroczy 10 ton mięsa.

W zakładzie przewiduje się zatrudnienie w systemie zmianowym.

W sumie ilość zatrudnionych, na obu zmianach:

- 8 - kobiet
- 8 - mężczyzn

W części biurowej przewiduje się zatrudnienie 7 osób.

Projektowany budynek Zakładu Przetwórstwa Mięsnego jest obiektem parterowym częściowo podpiwniczonym z dwukondygnacyjną niepodpiwniczoną częścią biurową zlokalizowaną w szczycie budynku.

Na parterze budynku zaprojektowano część produkcyjną gdzie z dostarczonego surowca wieprzowego projektuje się wędliny i wyroby mięsne. Cały proces produkcji wyrobów z mięsa omówiony został w części technologicznej Zakładu.

W podpiwniczonej części zakładu zlokalizowano pomieszczenia pomocnicze: szatnie, łazienki, stołówkę, pomieszczenie konserwatora, agregat prądotwórczy i sprężarkę oraz podręczne magazynki.

1.1. Powierzchnia użytkowa i kubatura budynku produkcyjno-biurowego

Powierzchnia użytkowa cz. biurowej /parter+piętro/	- 164,66 m ²
Powierzchnia użytkowa cz. produkcyjnej – parter	- 736,28 m ²
Powierzchnia użytkowa cz. produkcyjnej – piwnica	- 200,82 m ²
Razem powierzchnia użytk.cz. produkcyjnej	- 937,1 m ²
Pow. użytkowa całego budynku produk.-biurowego	- 1101,76 m²
■	
Kubatura cz. biurowej	- 792,973
Kubatura cz. produkcyjnej	- 6283,09 m ³
Kubatura budynku produk.-biurowego	- 7076,06 m³

1.2. Wykaz pomieszczeń w projektowanym Zakładzie Przetwórstwa Mięsnego w Krokowie**Niski parter (piwnica)**

1	Wiatrołap	3,3 m ²	lastrico
2	Komunikacja	26,97	lastrico
3	Pom.pomocnicze	1,51	lastrico
4	Stołówka	23,70	gres
5	Wiatrołap	3,04	gres
6	Szatnia odzieży domowej - damska	9,13	gres
7	Łazienka	11,98	gres
8	Szatnia odzieży roboczej - damska	10,02	gres
9	Szatnia odzieży domowej - męska	9,10	gres
10	Łazienka	14,82	gres
11	Szatnia odzieży roboczej - męska	9,81	gres
12	WC	3,53	gres
13	Pomieszczenie konserwatora	15,65	lastrico
14	Mag. sprzętu	14,06	lastrico
15	Mag. środków piorących	7,14	lastrico
16	Wymiennik CW i zbiornik	9,98	lastrico

	kond.		
17	Magazyn	11,87	gres
18	Agregat i sprężarka	15,21	lastrico

RAZEM - 200,82 m²

Nadziemie

	Pomieszczenia	Pow. m ²	Posadzka
1	Pom. przyjęcia towaru	37,83	lastrico
1a	Peklowania głów	11,86	lastrico
2	Peklownia wędzonek	50,68	lastrico
3	Peklowania mięsa drobnego	60,26	lastrico
4	Produkcja mięsa garmażer.	46,55	lastrico
5	Produkcja	79,16	lastrico
6	Gotowanie głów i podrobów	35,18	lastrico
7	Mroźnia	19,88	lastrico
8	Magazyn mięsa mielonego	12,34	lastrico
9	Magazyn przypraw	29,89	lastrico
9a	Magazyn jelit	2,16	lastrico
9b	Magazyn cebul	2,1	lastrico
10	Myjka pojemników i wózków	26,80	lastrico
11	Wędzarnia	86,04	lastrico
12	Szybkie wychładzanie	18,18	lastrico
13	Magazyn wyrobów na wózkach	48,00	lastrico
14	Pakownia	36,40	lastrico
15	Magazyn wyrobów zapakowanych	38,30	lastrico
16	Magazyn kartonów i folii	17,26	lastrico
17	Pom. technologia	7,56	gres
18	Kotłownia	16,1	lastrico
19.1	Pom. biurowe	12,81	gres
19.2	Pom. biurowe	14,15	gres
19.3	Pom. biurowe	21,42	gres
20	WC-produkcja	3,13	gres
21	WC-biurowe	6,03	gres

22	Komunikacja	16,77	gres
23	Wiatrołap	2,53	gres
24	Komunikacja	4,38	lastrico
25	Ekspedycja	16,08	lastrico
26	Komunikacja + schody	17,66	gres
27	Magazyn	12,50	gres
28	Pom. Porządkowe	1,51	gres

RAZEM - 811,5 m²

Piętro w części biurowej

	Pomieszczenia	Pow. m ²	Posadzka
1	Komunikacja	19,72	gres
2	Pom. biurowe	12,95	gres
3	Pom. biurowe	18,37	gres
4	Pom. techniczne	38,4	gres

RAZEM - 89,44 m²

2.0. Konstrukcja budynku

2.1. Piwnica (niski parter)

Niski parter w budynku przetwórstwa mięsnego Sp. DANIRES w Jezioranach zaprojektowano w technologii tradycyjnej

- Ściany zagłębione w gruncie i obciążone parciem gruntu projektuje się jako żelbetowe wylwane na mokro z betonu C20/25 zbrojone stalą A-III N (RB500) Grubość ścian 25 cm statycznie ściany potraktowano jako płytę opartą o fundament i strop nad piwnicą.

Mury fundamentowe zaprojektowano jako betonowe z bloczków betonowych drobno wymiarowych na zaprawie cementowej.

Na murach fundamentowych w poziomie posadzki parteru wieńce żelbetowe o przekroju 25 x 25 zbrojone podłużnie prętami 4 Ø 12 stal A-III N(RB500).

- Ściany wewnętrzne gr.25 cm projektuje się murowane z bloczków wapienno-piaskowych SILKA.

- Ściana zewnętrzna powyżej poziomu terenu murowana z bloczków Silka gr. 12,5 cm i ocieplona styropianem gr. 18 cm, metoda ocieplenia lekka mokra.

2.2. Strop nad piwnicą - projektuje się jako żelbetowy monolityczny gr. 18 cm wylewany z betonu C20/25 oparty na murowanych ścianach podłużnych.

Ściany podłużne piwnic w poziomie stropu zakończone wieńcem żelbetowym z betonu C/20 zbrojonym stalą A-III 4 prętami \varnothing 12 mm. Strzemiona w wieńcu \varnothing 6 co 20 cm.

Zbrojenie wieńców w narożach i miejscach łączenia prętów kotwić z zachowaniem pełnego zakładu na rozciąganie. Długość zakładu dla stali zebrowanej 40 średnic.

Nadproża nad otworami w ścianach konstrukcyjnych projektuje się jako wylewane na mokro z betonu C16/20 zbrojone stalą zebrowaną gatunku A-III dołem 3 \varnothing 10 mm, górą 2 \varnothing 8. Strzemiona \varnothing 4,5 co 20 cm.

2.3. Schody do piwnic projektuje się jako żelbetowe płytowe wylewane na mokro z betonu C16/20 i stali gatunku A-III. Podpory schodów stanowi tarcza stropu nad piwnicą (niskim parterem) oraz fundament własny posadowiony na gruncie rodzimym poniżej posadzki piwnic.

Schody zaprojektowano jako dwubiegowe ze spocznikiem przy ścianie zewnętrznej.

Szczegóły zbrojenia schodów patrz rys. konstrukcyjny w załączeniu.

2.4. Ścianki działowe w piwnicach projektuje się jako murowane gr. 12 i 6 cm z bloczków silikatowych N12 o wymiarach 250 x 120 x 220 i N 6,5 o wymiarach 250 x 65 x 220.

Klasa wytrzymałości bloczka 15.

Murowanie ścianek działowych na zaprawie cem-wapiennej M5. Zaleca się do murowania ścianek działowych używać zaprawy klejowej co umożliwi uzyskanie cienkich spoin i dokładne wykonanie ścianek.

Ścianki działowe murować na wykonanej podbudowie z chudego betonu C8/10 pod posadzki. Grubość ścian podbudowy 10 cm.

2.5. Nadziemie w części produkcyjnej

Zaprojektowano jako układ ram poprzecznych stalowych o ryglu kratowym i słupach z kształtowników stalowych HEA 180.

Obudowa hali produkcyjnej zaprojektowana została po wewnętrznej stronie szkieletu ramowego co pozwoliło uzyskać gładkie powierzchnie ścian bez konieczności

wykonywania obudowy słupów. Ściany obudowy przyjęto jako prefabrykowane z płyt warstwowych poliuretanowo-metalowych Firmy RUUKKI. Grubość ścian – 12 cm

Kolor okładzin z blachy obustronnie jasno szary.

Ścianki działowe wewnętrzne na parterze w części produkcyjnej zaprojektowano z płyt RUUKKI (Płyty z rdzeniem poliuretanowym). Grubość płyt 10 cm i 12 cm. Okładziny metalowe obustronnie białe.

Ścianki wydzielające pomieszczenie mroźni z płyt jak wyżej lecz o grubości 20 cm.

Ścianki wydzielające pomieszczenie kotłowni murowane z bloczków SILKA, Grubość ścian 18 cm. Odporność ogniowa EI 60

Strop nad kotłownią z płyt warstwowych z rdzeniem z wełny mineralnej. Symbol płyt SPC 140/100W firma RUUKKI odporność ogniowa REI 90 – wymagane REI 60. Przyjęte płyty spełniają wymogi.

2.6 Rampy

W budynku dla obsługi dotyczącej dostawy surowca i odbioru wyrobów mięsnych zaprojektowano dwie rampy zewnętrzne. Konstrukcję ramp tworzą płyty żelbetowe wylewane na mokro z betonu C20/25 zbrojone stalą A-III N. oparte na ściankach z bloczków betonowych.

Szczegóły wykonania ramp podano w projekcie konstrukcji.

Nad rampami zaprojektowano wspornikowe daszki pokryte blachą trapezową powlekaną.

Szczegóły wykonania daszków podane są w projekcie konstrukcji TOM-2 autor : mgr inż. Bogusław Giedziun.

2.7 Część biurowa jako dwukondygnacyjna zaprojektowana została w technologii tradycyjnej. Ściany murowane z cegły Silka, strop żelbetowy wylewany na mokro, dach z płyt warstwowych poliuretanowo-metalowych ułożonych na płatwiach stalowych. Grubość płyt dachowych – 16 cm. Pod płatwiami podsufitka z płyt gipsowo-kartonowych GKF gr. 12,5 mm, lub fermacell.

Część biurowa od części produkcyjnej, jako odrębna strefa pożarowa, oddzielona jest ścianą z cegły Silka. Grubość ściany 25 cm. Odporność ogniowa ściany REI 60.

Wejście do części biurowej zaprojektowano z podcienia budynku. Strop nad podcieniem oparto na ścianie wewnętrznej budynku oraz na podciągu zewnętrznym podpartym dwoma słupami.

Płyte przed wejściem do budynku, oraz stopnie wejściowe obłożone płytą antypoślizgowym mrozoodpornym.

3. Izolacja cieplna.

- Ściany fundamentowe – od zewnątrz styropian twardy styrodur gr. 10 cm
- Ściany zewnętrzne murowane z cegły Silka styropian EPS 70 – 040 gr. 18 cm.
- Opaski w ościeżnicach okien styropian EPS – 70 – 040 gr. 3,0 cm
- Ocieplenie ścian podłużnych w części biurowej prostopadłych do ściany oddzielenia p.poż. – wełna mineralna gr. 18 cm na szerokości 2,0 m
- Izolacja termiczna ściany pomiędzy częścią biurową a produkcyjną 10 cm płyta poliuretanowo-metalowa RUIUKKI SP2E PIR. Można zastosować płytę z jedną powłoką z blachy. Okładzina z blachy od strony pomieszczenia.
- Izolacja ścian i stropu w podcieniu przy wejściu do budynku – styropian EPS 70 – 040 gr. 18 cm

Izolacja posadzek na gruncie w części produkcyjnej styropianem EPS 200-036 grubość wg opisu na przekroju Rys. Nr. 7.

4. Izolacja akustyczna

Podłogi należy wykonać jako pływające, poprzez wyciągnięcie warstwy styropianu gr. 1 cm na ścianę.

Przekucia uzupełniać pianką montażową spełniającą rolę uszczelnienia akustycznego, z zastrzeżeniem zachowania wymaganej klasy izolacyjności pożarowej w przejściach przez ściany wydzielenia pożarowego.

4. Izolacja przeciwwilgociowa

W budynku projektuje się izolacje przeciwwilgociowe pionowe i poziome.

Izolacje pionowe projektuje się na wszystkich murach fundamentowych zagłębionych w gruncie oraz na ścianach jednostronnie obsypanych gruntem

Izolacje przeciwwilgociowe pionowe ścian fundamentowych wykonać ponad poziom terenu, zgodnie z przekrojami, 2 razy powłoka bitumiczna z Bitizolu P po zaimpregnowaniu gruntem Bitizol R.

Izolacje przeciwwilgociowe poziome / podłogi na gruncie / wykonać z podwójnej papy termozgrzewalnej. Na ławach fundamentowych oraz pod wieńcem w poziomie $\pm 0,00$ – 2xpapa. Na ławie fundamentowej pod ścianą żelbetową obciążoną parciem gruntu izolacja w formie korka wodoszczelnego z betonu z dodatkiem środka uszczelniającego

Hydrobat w ilości 2% w stosunku do wagi cementu. Wysokość korka wodoszczelnego 30 cm.

W pomieszczeniach mokrych wykonać izolację przeciwwilgociową z folii budowlanej lub z folii w płynie z wywinięciem na ścianę.

Izolacje należy wykonać z zachowaniem ciągłości izolacji pionowej i poziomej.

6. Wykończenie zewnętrzne budynku

- Odprowadzenie wód opadowych z połaci dachu rynnami i rurami spustowymi PCV.

Średnica rynien - Ø160

Średnica rur spustowych - Ø125

Kolor rynien i rur spustowych grafitowy. Rury spustowe włączyć do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej.

- Parapety zewnętrzne pod oknami wykonać z blachy stalowej powlekanej. Kolor parapetów grafitowy.

- Obróbki blacharskie w kolorze płyty dachowej

- Wykończenie cokołów – gramoplast w kolorze grafitowym

- Dach – nad częścią produkcyjną blacha T55-53 L976/07 w kolorze grafitowym, nad częścią biurową – płyta RUUKI SP2 CPU 160/120 w kolorze grafitowych

- Wokół budynku zastosować opaskę z płyt betonowych lub kostki polbruk szer. 50cm, ze spadkiem 1% od budynku.

- Stolarka okienna i drzwiowa o współczynniku dla okien $U_{max}=1,1$, natomiast dla drzwi $U_{max}=1,5$. Kolorystyka – zgodnie z rysunkiem elewacji – stolarka drzwiowa w kolorze szarym, wyjątkiem są drzwi do części biurowej – kolor czerwony. Stolarka okienna w części biurowej na parterze i w części niskiego parteru kolor czerwony, pozostała stolarka w kolorze białym.

- ściany zewnętrzne części biurowej wykończone tynkiem metodą lekką w kolorze jak kolor płyt w części produkcyjnej – jasno szarym

- ściany zewnętrzne części produkcyjnej – płyta warstwowych poliuretanowo-metalowych firmy RUUKI w kolorze jasno szarym

Wykończenie wewnętrzne budynku

- ściany wewnętrzne w części produkcyjnej płyt warstwowych firmy RUUKI w kolorze białym

- na ścianach murowanych tynk cementowo-wapiczny wykończony gładzią gipsową i malować w systemie odpornych na ścieranie powłok malarskich W pomieszczeniach „mokrych” takich jak pom. higieniczno sanitarne układać glazurę do wysokości 2m układać glazurę. Glazurę stosować także nad blatem ciągu kuchennego w pomieszczeniu jadalni
- wykończenie posadzek – zgodnie z opisem na rzutach: gres, lastriko, pos. betonowa.
- sufity na stropach żelbetowych wykończyć tynkiem cementowo-wapicznym a następnie gładzią gipsową
- stolarka drzwiowa – zgodnie z zestawieniem stolarki.
- podokienniki wewnętrzne w części biurowej i socjalnej – z płyty postformingowej
- balustrady - balustrada spawana, polerowana ze stali chromoniklowej, wys. 1,1m, słupki i pochwyty rura \varnothing 5cm , wypełnienie pionowymi rurkami \varnothing 1,5cm co ~12cm – np. firmy Tierspol Mragowo

1. Obliczenie gęstości obciążenia ogniowego

w projektowanym Zakładzie Przetwórstwa Mięsnego w Krokowie Sp. Danircs

Na terenie pomieszczeń Zakładu Przetwórstwa Mięsnego mogą znajdować się następujące materiały i surowce palne.

1. Mięso zamrożone w temperaturze -180°C	10.000 KG
2. Mięso surowe wieprzowe bez kości temp. $+5^{\circ}$	3.550 „
w tym słonina	710 „
3. Wyroby gotowe z mięsa wieprzowego	5.000 „
w tym tłuszcz (słonina)	1.250 „
4. Kartony papierowe	350 „
5. Folia do pakowania	510 „
6. Pojemniki Euro 2000 szt	4.000 „
materiał HD-PE	
7. Palety Euro 20 szt	400 „
materiał HD-PE	

Ciepło spalania magazynowanych materiałów i surowców

- mięso mrożone - nie przyjmuje się
- mięso surowe zawartość wody $65 \pm 75\%$ - nie przyjmuje się

- słonina	- 33 MJ/KG
- wyroby z mięsa zawartość wody > od 60%	- nie przyjmuje się
- kartony papierowe	- 16 MJ/KG
- folie do pakowania	- 46 MJ/KG
- pojemniki i palety	- 42 MJ/KG

Gęstość obciążenia ogniowego obliczono wg wzoru

$$Q_d = \frac{\sum (Q_{ci} \times G_j)}{F}$$

gdzie : G_j – masa poszczególnych materiałów

Q_{ci} – ciepło spalania poszczególnych materiałów

F - powierzchnia rzutu poziomego pomieszczenia

bądź strefy pożarowej = 677 m²

Q_d -- gęstość obciążenia ogniowego

$$Q_d = \frac{710 \times 33 + 1250 \times 33 + 350 \times 16 + 510 \times 46 + 4000 \times 42 + 400 \times 42}{677}$$

$$Q_d = \frac{23430 + 41250 + 5600 + 23460 + 168000 + 16800}{677}$$

$$Q_d = \frac{278540}{677} = 411,43 \text{ MJ/m}^2 < 500 \text{ MJ/m}^2$$

Instalacje wewnętrzne

Budynek będzie posiadał instalację:

- wodociagową
- kanalizacji sanitarnej
- instalacja CO
- wentylacji mechanicznej
- instalacji elektrycznej
- instalację odgromową
- instalację gazową

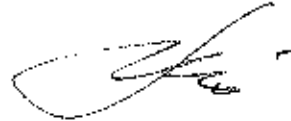
We wszystkich pomieszczeniach, gdzie urządzenia zasilane są gazem propan-butan, należy zainstalować detektor gazu.

W pomieszczeniu jadalni nad kuchnią zainstalować okap z filtrem węglowym

Szczegóły rozwiązania instalacji – patrz projekty branżowe

10. Charakterystyka energetyczna budynku

Charakterystyka energetyczna – patrz w części projektu branży sanitarnej.



Opracowała arch. Ewa Bachry

Olsztyn 06 maja 2020 r.

PINB 7353/Jez/4/2738/20MK

DANIRES Sp. z o.o.

Na podstawie art.54 ust.1, art.83 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2019r., poz.1186 ze zm.) i na podstawie złożonych dokumentów – Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Olsztynie przyjmuje zakończenie budowy zakładu przetwórstwa mięsnego: budynku produkcyjno-biurowego z przyłączami, zjazdu na drogę gminną, parkingu, placów manewrowych, ogrodzenia, kanalizacji deszczowej ze zbiornikiem rozsączającym oraz przebudowy istniejącego budynku gospodarczego na magazyn, istniejącego zbiornika na ścieki, sieci telekomunikacyjnej zlokalizowanych na działkach nr geod. 124/2, 125/24, 126, 130 w m. Krokowo gm Jeziorany. Wykonano na podstawie decyzji z dnia 5.04.2016r., znak: Nr/Jez/14/2016, zmienionej decyzją znak: BI-II.6740.10.5.2018.RB2 z dnia 22.01.2018r. wydanych przez Starostę Olsztyńskiego i nie stawia sprzeciwu w użytkowaniu zgodnie z przeznaczeniem.

p.o. zastępcy Powiatowego Inspektora
Nadzoru Budowlanego w Olsztynie

mgr Karol Szobryn

OTRZYMUJĄ:

1. Adresat

2. Starostwo Powiatowe w Olsztynie

3. Gmina Jeziorany

4. a/a

DECYZJA

Na podstawie art. 88 ust. 1, art. 90, art. 93 ust. 1-2 oraz 161 ust. 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – *Prawo geologiczne i górnicze* (Dz. U. z 2017 r. poz. 2126 ze zm.) w związku z § 2 i § 6 Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 18 listopada 2016 r. – *w sprawie dokumentacji hydrogeologicznej i dokumentacji geologiczno-inżynierskiej* (Dz. U. z 2016 r. poz. 2033) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku pana Grzegorza Potorskiego prowadzącego działalność pod nazwą DANIRES Sp. z o. o. z s. 11-320 Jeziorany, Krokowo 67, Starosta Olsztyński

o r z e k a

zatwierdzić dokumentację hydrogeologiczną ustalającą zasoby eksploatacyjne ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych dla studni w miejscowości Krokowo, gm. Jeziorany, pow. olsztyński, woj. warmińsko-mazurskie.

UZASADNIENIE

Pan Grzegorz Potorski prowadzący działalność pod nazwą DANIRES Sp. z o. o. z s. 11-320 Jeziorany, Krokowo 67 zwrócił się z wnioskiem do Starosty Olsztyńskiego o zatwierdzenie dokumentacji hydrogeologicznej ustalającej zasoby eksploatacyjne ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych dla studni w miejscowości Krokowo, gm. Jeziorany, pow. olsztyński, woj. warmińsko-mazurskie. Dokumentacja hydrogeologiczna została opracowana w celu ustalenia rzeczywistych zasobów eksploatacyjnych ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych dla studni zlokalizowanej na działce nr 124/2 obręb Krokowo, gm. Jeziorany, powiat olsztyński, woj. warmińsko-mazurskie. Woda przeznaczona będzie do celów pitnych oraz socjalno-bytowych związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Przedmiotowa działka jest własnością wnioskodawcy.

Projekt robót geologicznych przewidywał wykonanie jednego otworu do głębokości 60 m, $Q_{\max} = 24,11 \text{ m}^3/\text{h}$, $k = 0,0016 \text{ m/s}$ oraz $R = 15,46 \text{ m}$. W przedmiotowej dokumentacji hydrogeologicznej przedstawiono wyniki z próbnego pompowania:

$$Q_c = 24,0 \text{ m}^3/\text{h} \quad k = 0,00005022 \text{ m/s} \quad R = 103 \text{ m} \quad H = 82,0 \text{ m}$$

Rozpatrywana działka nie jest objęta żadną z form ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. – *o ochronie przyrody* (Dz. U. z 2018 r., poz. 1614 ze zm.). Ponadto, analizowany teren znajduje się na obszarze zbiornika wód podziemnych Olsztyn GZWP Nr 213, dla którego powstała w listopadzie 2007 r. na zamówienie Ministra Środowiska dokumentacja określająca warunki hydrogeologiczne, pn.: Dokumentacja określająca warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia obszaru ochronnego zbiornika wód podziemnych Olsztyn (GZWP nr 213). Ww. dokumentacja została zatwierdzona przez Ministra Środowiska decyzją z dnia 08.04.2008 r., znak: DGiKGkDb/4791-6670-5/2019/09/JP.

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

BIURO USŁUG TECHNICZNYCH JANUSZ TRUSKOWSKI

10-065 Olsztyn, Lipowa 2a

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0018679

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

na okres: 18/05/2025 - 17/05/2026

na sumę gwarancyjną: 100 000 EUR

słownie: sto tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 516.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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