

Operat Szacunkowy

z ustalenia wartości rynkowej prawa własności
nieruchomości gruntowej zabudowanej
BAZĄ GOSPODARCZĄ
(stanowiącą zaplecze Zakładu Przetwórstwa Mięsnego)

położonej w:

obręb 0005 Krokowo – wieś Krokowo

gmina Jeziorany

działka nr 125/33 o pow. 0,4002 ha

powiat olsztyński

województwo warmińsko-mazurskie

KW nr OL1B/00031288/8

(VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie)

**WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI KW nr OL1B/00031288/8**

wg stanu na 12-02-2026r. i cen na dzień 22-02-2026 r. :

406 000 zł. *

słownie złotych : czterysta sześć tysięcy

* Oszacowana wartość bez uwzględnienia ograniczeń w dziale IV KW

Wartość dla wymuszonej sprzedaży : 315 000 zł.

Autor opracowania : mgr inż. Janusz Truskowski

- rzeczoznawca majątkowy , uprawnienia MGPIB nr 1781

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

- Olsztyn, 22 luty 2026 r. –



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO :

Oznaczenie nieruchomości :	obręb 0005 Krokowo miejsc. Krokowo gmina Jeziorany Powiat: olsztyński Województwo: warmińsko – mazurskie Nr Księgi Wieczystej: OL1B/00031288/8 Nr działki : 125/33 Powierzchnia gruntu : 0,4002 ha .
Rodzaj nieruchomości :	Nieruchomość gruntowa zabudowana BAZĄ GOSPODARCZĄ (zaplecze Zakładu 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 22-02-2026 r. : 406 000 zł.
Wartość dla wymuszonej sprzedaży :	315 000 zł.
Data określenia wartości :	22-02-2026 r.
Data sporządzenia operatu :	22-02-2026 r.
Autor opracowania : Janusz Truskowski upr. MGPIB nr 1781	 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. 12
2. ANALIZA RYNKU	STR. 16
3. SZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	STR. 22
4. ZESTAWIENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCH. oraz wartości dodatkowe	STR. 23
5. WNIOSKI KOŃCOWE , OCENA RYZYKA	STR. 24

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 125/33 o pow. 4.002m² (KW nr OL1B/00031288/8) - nieruchomość gruntowa zabudowana Bazą gospodarczą (stanowiącą zaplecze Zakładu 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 22-02-2026 r. – dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .

4. DATY WYCENY

- **Data opracowania operatu : 22 luty 2026 r.**
- **Data stanu nieruchomości: 12-02-2026 r. (stanu prawnego : 22-02-2026r.)**
- **Poziom cen: 22-02-2026 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/00031288/8

prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Biskupcu , V Wydział Ksiąg Wieczystych

Na podstawie osobistego wglądu do w/w księgi wieczystej dn. 22-02-2026 r.
(w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW) stwierdzono
następujące zapisy :

OL1B/00031288/8	
Typ KW : nieruchomość gruntowa	
Dział I Oznaczenie nieruchomości	Położenie : województwo warmińsko – mazurskie , powiat olsztyński , gmina Jeziorany , miejscowość Krokowo Działka nr 125/33 obręb ewidencyjny 0005,Krokowo Sposób korzystania : BR – grunty rolne zabudowane Obszar całej nieruchomości : 0,4002 HA Dział I-Sp : brak wpisów
Dział II Własność	Wzmianka z 2026-02-03 – wpis własności / współwłasności Właściciel : Grzegorz Potorski (*) <i>s. Jana i Danuty</i>
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

**(*) Aktem Notarialnym z dnia 03-02-2026r. nieruchomość
została wniesiona aportem do Danires sp. z o.o.**



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 125/33 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej
(działka nr 126 stanowiąca własność Gminy Jeziorany) .***



II CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

1. DANE EWIDENCYJNE

Województwo : warmińsko-mazurskie

Powiat: olsztyński

Jednostka ewidencyjna: Jeziorany

Obręb: 0005 Krokowo

Nr działki / powierzchnia :

Nr działki:	125/33
Pow. (m2)	4 002

Adres : miejsc. Krokowo



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 softysa 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 zakładów mięsnych , przy terenach rolnych .

Wjazd na teren nieruchomości został wytyczony wzdłuż drogi dojazdowej do zakładu przetwórstwa mięsnego , ale obecnie nie jest urządzony – obecnie wjazd na działkę odbywa się przez teren przyległego zakładu DANIRES .

Kształt działki nieregularny , teren lekko nachylony w kierunku północnym .

Nieruchomość jest zabudowana BAZĄ GOSPODARCZĄ , stanowiącą zaplecze Zakładu Przetwórstwa Mięsnego .

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

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

Teren uzbrojony (eN , wodociąg , kanalizacja lokalna – do zbiornika bezodpływowego) .

Teren częściowo ogrodzony – ogrodzenie panelowe metalowe , utwardzenia betonowe.



3. OPIS ZABUDOWY :

Na przedmiotowej nieruchomości (dz.125/33) wg. ewidencji gruntów i budynków znajdują się następujące obiekty budowlane :

1) Rodzaj wg KŚT: **Budynki produkcyjne , usługowe i gospodarcze dla rolnictwa**

Liczba kondygnacji nadz./podz: 1/0

Powierzchnia zabudowy w m²: 67

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

Liczba kondygnacji nadz./podz: 1/0

Powierzchnia zabudowy w m²: 45

3) Rodzaj wg KŚT: **Budynki produkcyjne , usługowe i gospodarcze dla rolnictwa**

Liczba kondygnacji nadz./podz: 1/1

Powierzchnia zabudowy w m²: 610

Łączna pow. zabudowy budynku (wg. ew.) : 722 m²

Łączna pow. użytkowa budynku (na podstawie dokumentacji projektowej) : 833,51 m²

Pole pow. szacowanego gruntu : 4.002 m² (dz.125/33)

Konstrukcja szacowanego kompleksu budynków :



3.1. BAZA GOSPODARCZA - **Nr inw. : 101/10**

ROK BUDOWY : 1976r.

Budynek 1-kondygnacyjny ze strychem / poddaszem użytkowym , częściowo podpiwniczony , 3-bryłowy , wykonany w technologii tradycyjnej murowanej z elementami konstrukcji żelbetowej .

Obiekt składa się z części magazynowo - garażowej (byłej chlewni) , pomieszczeń warsztatowych oraz zaplecza magazynowego i socjalnego oraz dobudowanego w 2018r. budynku magazynowego (z pom. garażowym i pom. sprężarki) .

Budynek stanowi zaplecze Zakładu Przetwórstwa Mięsnego (m.in. pom. – magazyn produktów ubocznych pochodzenia zwierzęcego) .

Opis konstrukcji :	
Fundamenty -	żelbetowe
Ściany -	Murowane z cegły ceramicznej kratówki , ściany magazynu z bloczków gazobetonowych , ocieplone styropianem
Elewacja -	Tynk cem.-wap.
Stropy -	Nad piwnicą strop żelbetowy wylewany , nad parterem strop z płyt żelbetowych pref. na podciągach dwuteowych stalowych i słupach żelbetowych
Dach , pokrycie -	2-spadowy o konstrukcji drewnianej , pokryty eternitem falistym na ołaczeniu , bez deskowania . Na budynku magazynu dach 1-spadowy kryty płytą warstwową
Posadzki -	Betonowe wylewane , w magazynie obłożone płytkami ceramicznymi
Drzwi i wrota -	Drewniane deskowe , w magazynie bramy stalowe uchylne , do części garażowo – magazynowej nowe wrota stalowe
Stolarka okienna -	PCV
Tynki wewnętrzne -	Tynki cementowo – wapienne , w dobudowanym magazynie oraz części socjalnej częściowo wyłożone glazurą
Instalacje -	c.o. , w-k , częściowo c.o. (z kotła gazowego Buderus G324L) , wentylacyjną , sprężonego powietrza z kompresorem WALTER SK37 (obsługująca przyległy Zakład)

Stan techniczny – średni .

Standard wykończenia – średni .

Zagospodarowanie terenu - średnie .

Stan / standard / stan i struktura zabudowy : dość dobry

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

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





- Krakowo dr. 125/33 -





URZĄD GOSPODARSTWA
 TRUSKÓWSKI
 10-443 000 000
 W. POLSKI
 20-118 000
 TEL. (087) 271-400
 1911



- Krokowo de. 125/33 -



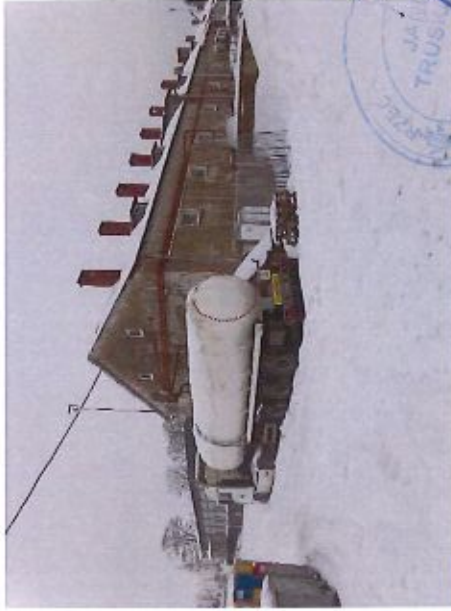
STACJA MIASTKOWY
TRUSZKOWSKI
1811 141 141
ul. 10-go Listopada
32-115 8 00 00
33-74-20-20
33-74-20-20



- Krokowo dz. 125/33 -



STAL
JAN TRUSZCZYŃSKI
KRAKÓW
UL. KONNY 280 15 01
TEL. 122 74 90 80
121 111 111



- Krakow do 125/33



- Krakowo

dz. 125/33-



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 nieruchomość 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 zabudowy 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 nieruchomość 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 (22.02.2026r.) .

Jako jednostkę odniesienia (porównawczą) przyjęto 1m2 pow. zabudowy 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 różnicowanie 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) .



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, darowizny 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.

Zakres analizy: nieruchomości zabudowane: bazy gospodarcze i przemysłowe o pow. zabudowy <1500m² - usytuowane w terenach wiejskich powiatu olsztyńskiego, lidzbarskiego i szczycieńskiego .

- ◆ Okres analizy : 10.2023-02.2026 r. (okres analizy rynku rozszerzono do 2,5 r. , ze względu na niewielką ilość sprzedaży podobnych obiektów w ostatnich miesiącach) .
- ◆ Cena w/w nieruchomości zależy w głównej mierze od jakości lokalizacji , pola pow. gruntu i pow. zabudowy budynków , stanu i standardu obiektów/stanu zabudowy/zagospodarowania .
- ◆ Zależna jest ona w głównej mierze od lokalizacji i stanu i standardu obiektów / stanu zabudowy. Do roku 1999 obserwowano wzmożony popyt na nieruchomości podobne zarówno na rynku lokalnym jak i regionalnym. W latach 2000 –I półrocze 2003 w wyniku spowolnienia gospodarczego ceny tych nieruchomości nie rosły, popyt był niewielki, a większość kupujących „szukała okazji tanich zakupów„. Od II półrocza 2003 roku następował stały stopniowy (w niektórych momentach dość gwałtowny) wzrost wartości tych nieruchomości (przy wzroście popytu) . *Od połowy 2008 r. nastąpił etap stabilizacji cen , potem wzrost cen , a w ostatnim okresie ponownie stabilizacja cen.* Dużym zainteresowaniem cieszą się szczególnie nieruchomości położone na terenie w pobliżu miast (szczególnie większych miast) , przy głównych trasach komunikacyjnych , z korzystnym uzbrojeniem lokalnym.
- ◆ W związku z powyższym, przedmiotowa nieruchomość spełnia aktualne wymagania i preferencje potencjalnych nabywców.
- ◆ Aktualnie ceny nieruchomości podobnych do szacowanego na badanym obszarze (o pow. zabudowy < 1500m²) - kształtują się najczęściej w przedziale: cena 1m² pow. zabudowy budynków : 333 – 1159 zł./m² pow. zab. (po wyeliminowaniu notowania skrajnego „górnego”) .

Próbka nieruchomości gruntowych zabudowanych (bazy gospodarcze i produkcyjne) –

Lp	Lokalizacja :	Data transakcji	Powierzchnia gruntu [m ²]	Pow. zabudowy [m ²]	Cena 1m ² Pow. zab. [zł]
1.	Michałki gm.Pasym pow.szczycieński	09-2025	6 406	1 262	333

2.	Mitogórze gmina Lidzbark Warm. pow. lidzbarski	06-2025	6 887	1 482	581
3.	Lubomino pow. lidzbarski	09-2024	1 750	413	630
4.	Giedajty pow. olsztyński	05-2024	1 122	233	1 159
5.	Gryżliny pow. olsztyński	04-2024	1 565	421	1 306
6.	Lubomino pow. lidzbarski	10-2023	473	301	831

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 , a także dlatego , że przyjęte transakcje pochodzą z okresu ostatnich 30 miesięcy (stabilizacja cen) - nie korygowano cen na dzień wyceny .

Uwarunkowania wyceny :

Uwarunkowania wyceny wynikające z charakteru nieruchomości oraz jej atrybutów.

Wycenianą nieruchomość w aspekcie wyceny charakteryzują następujące cechy:

Atrybuty mające wpływ na wartość:

- ⇒ Średnia jakość lokalizacji.
- ⇒ Stan i standard obiektów / stan i struktura zabudowy : dość dobry.
- ⇒ Korzystna pow. gruntu (w stosunku do pow. budynków) .
- ⇒ Średnia pow. zabudowy 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 , POLE POWIERZCHNI GRUNTU , POW. ZABUDOWY BUDYNKÓW i STAN i STANDARD OBIEKTÓW / STAN i STRUKTURA ZABUDOWY

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 W %	Przyjęto W %
	1	2	3	4	5		
<u>Stan i standard obiektów / stan zabudowy</u>	55	55	50	50	50	52	<u>50</u>
<u>Pole pow. gruntu</u>	15	10	15	15	15	14	<u>15</u>
<u>Pow. zabudowy budynków</u>	5	10	10	10	15	10	<u>10</u>
<u>Jakość lokalizacji</u>	25	25	25	25	20	24	<u>25</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 I STANDARD OBIEKTÓW / STAN I STRUKTURA ZABUDOWY (nieruchomości dobrze zagospodarowane o dobrym stanie techniczno - użytkowym : uzyskują wyższe ceny niż nieruchomości słabiej zagospodarowane) .

Zakres skali ocen dla przyjętych cech rynkowych :

Cecha :	Skala porządkowa	Opis skali porządkowej poszczególnych cech :	Zakres kwotowy
Jakość lokalizacji:	Dobra	Położenie w bliskim sąsiedztwie miasta Olsztyna lub innych miast	206,50 zł.



	Średnia	Położenie na terenie znacznych ośrodków wiejskich lub w ich bliskim sąsiedztwie / w bliskim sąsiedztwie głównych tras regionalnych	
	Słaba	Położenie inne niż j/w	
Pole pow. gruntu: (stopień zurbanizowania)	Najbardziej Korzystne niskie wartości stopnia zurbanizowania	Przedziały : <0,03 0,03 – 0,049 0,05 – 0,099 0,1 – 0,25 0,25 i powyżej	123,90 zł.
Powierzchnia zabudowy :	Korzystna Średnia Najmniej korzystna	< 500 m ² 500 – 999 m ² 1000 – 1499 m ²	82,60 zł.
Stan i standard obiektów / zagospodarowanie	Najbardziej Korzystne obiekty w dobrym stanie	Przedziały : dobry dość dobry średni słaby niski	413,00 zł.

Suma: 826 zł.

Daty wyceny :

1. Stan nieruchomości na dzień - 12 - 02 - 2026 r. (data wizji lokalnej)
2. Poziom cen na dzień wyceny - 22 - 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 zabudowy budynków , obliczono ją jako średnią wartość skorygowanych w/w poprawkami cen obiektów porównawczych.

Przyjęto następujące obiekty porównawcze (grunty zabudowane Bazami gospodarczymi / produkcyjnymi – w terenach wiejskich) :

Obiekt Nr 1

Michałki , gmina Pasym , powiat szczycieński

Nieruchomość zabudowana bazą gospodarczą o pow. zab. 1262m²

Powierzchnia gruntu: 6 406 m²

Data transakcji: 09.2025 r.

Cena 1m² pow. zab. : **333 zł.**

Obiekt Nr 2

Lubomino , gm.Lubomino , powiat lidzbarski

Nieruchomość zabudowana budynkiem przemysłowym pow. zab. 413 m²

Powierzchnia gruntu: 1 750 m²

Data transakcji: 09.2024 r.

Cena 1m² pow. zab. : **630 zł.**

Obiekt Nr 3

Miłogórze , gm. Lidzbark Warmiński , powiat lidzbarski

Nieruchomość zabudowana bazą gospodarczą o pow. zab. 1482 m²



Powierzchnia gruntu: 6 887 m²
Data transakcji: 06.2025 r.
Cena 1m² pow. zab. : **581 zł.**

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

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości zabudowanej –

KW nr OL1B/00031288/8 :

406 000 zł.

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/00031288/8**

wg stanu na 12-02-2026r. i cen na dzień 22-02-2026 r. :

406 000 zł. *

*** Oszacowana wartość bez uwzględnienia ograniczeń w dziale IV KW**



22 – 02 – 2026 r.

BIEGŁY SĄDOWY
ds. szacowania nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym 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 :

$$406\ 000 \times (1 - 0,225) = \sim \underline{315\ 000\ \text{zł.}}$$

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

WG. STANU Z DN.12-02-2026R. I POZIOMU CEN Z DN. 22.02.2026 r. :

315 000 zł.

22 – 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.

zabudowy wycenianych nieruchomości wynosi: **562,85 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	6-12 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 DANEAJ 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 WPLYWU 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)	

Klauzule 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 26 ponumerowanych stron + załączniki.

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

- Olsztyn , 22 luty 2026 r. –

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



Załączniki

Tabela cenowo porównawcza nr 1 do określenia wartości rynkowej prawa

własności nieruchomości -

Objekt : **Grunt - dz. nr 125/33 o pow. 4 002 m2**

Adres : **obręb 0005 Krokowo , gmina Jeziorany**

1 159 zł
333 zł
826 zł

Cechy porównawcze	Waga		Zakres popr. zł	Wyceniany obiekt	Objekty porównawcze													
	%	zł			NR 1	δ %	δ zł	NR 2	δ %	δ zł	NR 3	δ %	δ zł					
Cena transakcyjna (zł/m ² p.z.)					333													
Data transakcji				02-2026	09-2025	0			09-2024	0			06-2025	0				
Skorygowana cena (zł/m ² p.z.)					333				630				581					
Lokalizacja :				Krokowo	Michałki				Lubomino				Miłogórze					
Jakość lokalizacji	25	206,50		średnia	ślaba	50	103,25		średnia	0	0,00		średnia	0	0,00			0,00
Pole pow. gruntu w m2	15	123,90		4002 / 0,180	6406 / 0,197	0	0,00		1750/0,236	0	0,00		6887 / 0,215	0	0,00			0,00
Pow. zabudowy bud. w m2	10	82,60		722	1262	50	41,30		413	-50	-41,30		1482	50	41,30			41,30
Stan i standard obiektów / stan i struktura zabudowy	50	413,00		dość dobry	ślaby	50	206,50		dobry	-25	-103,25		dobry	-25	-103,25			-103,25
Suma poprawek	100	826			684,05				485,45				519,05					-61,95
Skorygowane ceny				562,85														
Średnia cena jedn. (zł/m ² p.z.)				WARTOŚĆ :														
Pow. zabudowy w m2 :	722	m2		406 378 zł														
				~406.000zł.														



BIEGLY SĄDOWY
ds. szacowania nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie

mgr inż. Janusz Truskowski

Województwo : warmińsko-mazurskie
 Powiat : olsztyński
 Jednostka ewidencyjna : JEZIORANY
 Nazwa obrębu : KROKOWO
 Numer obrębu : 0005

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 22-02-2026

Jednostka rejestrowa : G.212

Grupa rejestrowa : 15 (Grunty spółek prawa handlowego)

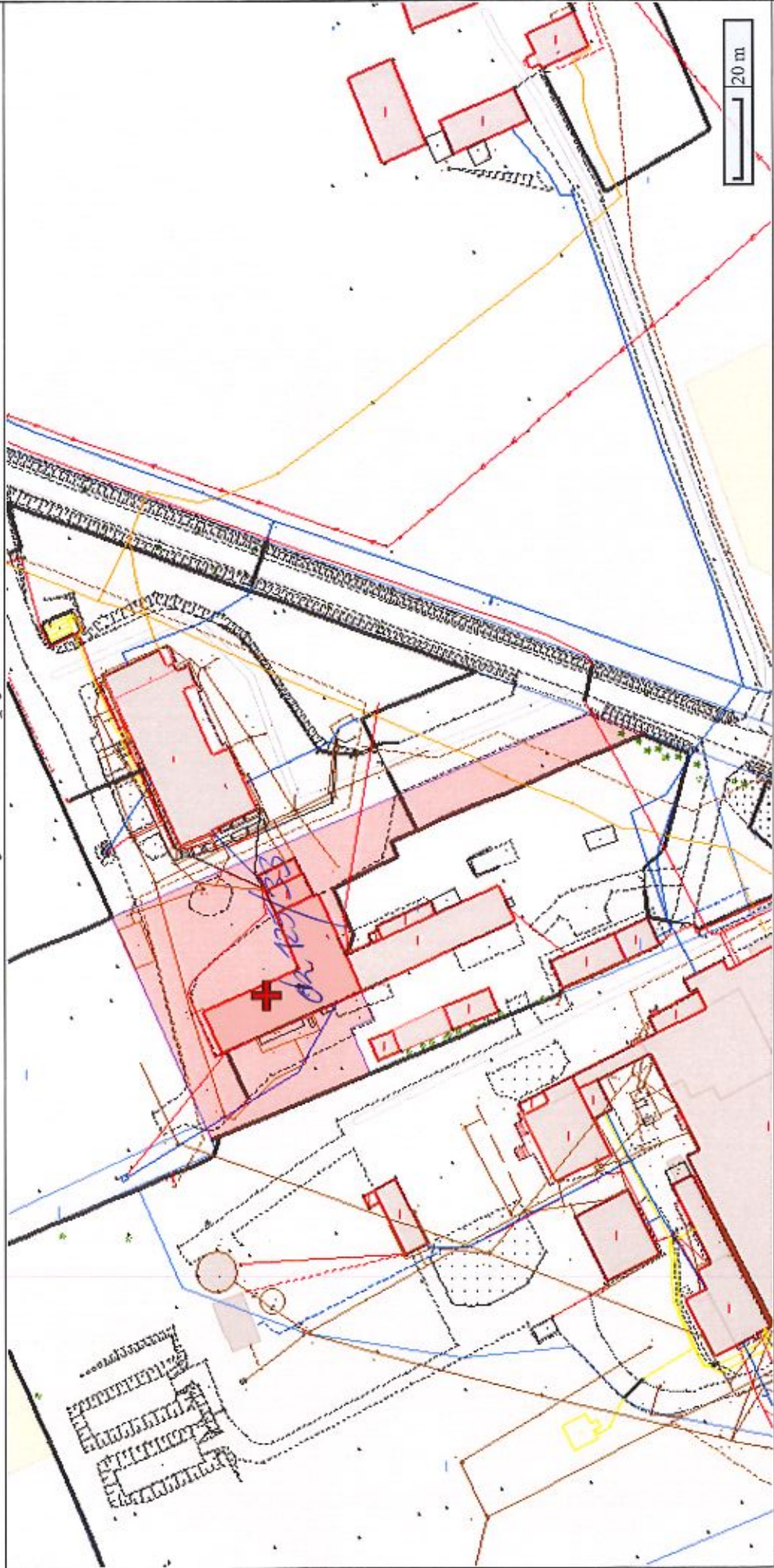
Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności/władania	Udział
1	DANIRES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ KROKOWO 67; 11-320 JEZIORANY	Własność	1/1

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
		Oznaczenie	Pow.	
125/33	KROKOWO JEZIORANY	Ba	0,0265	0,4002
Id działki : 281406_5.0005.125/33		Br-RIVa	0,1050	
		Br-RIVb	0,2687	

Informacja o budynkach:

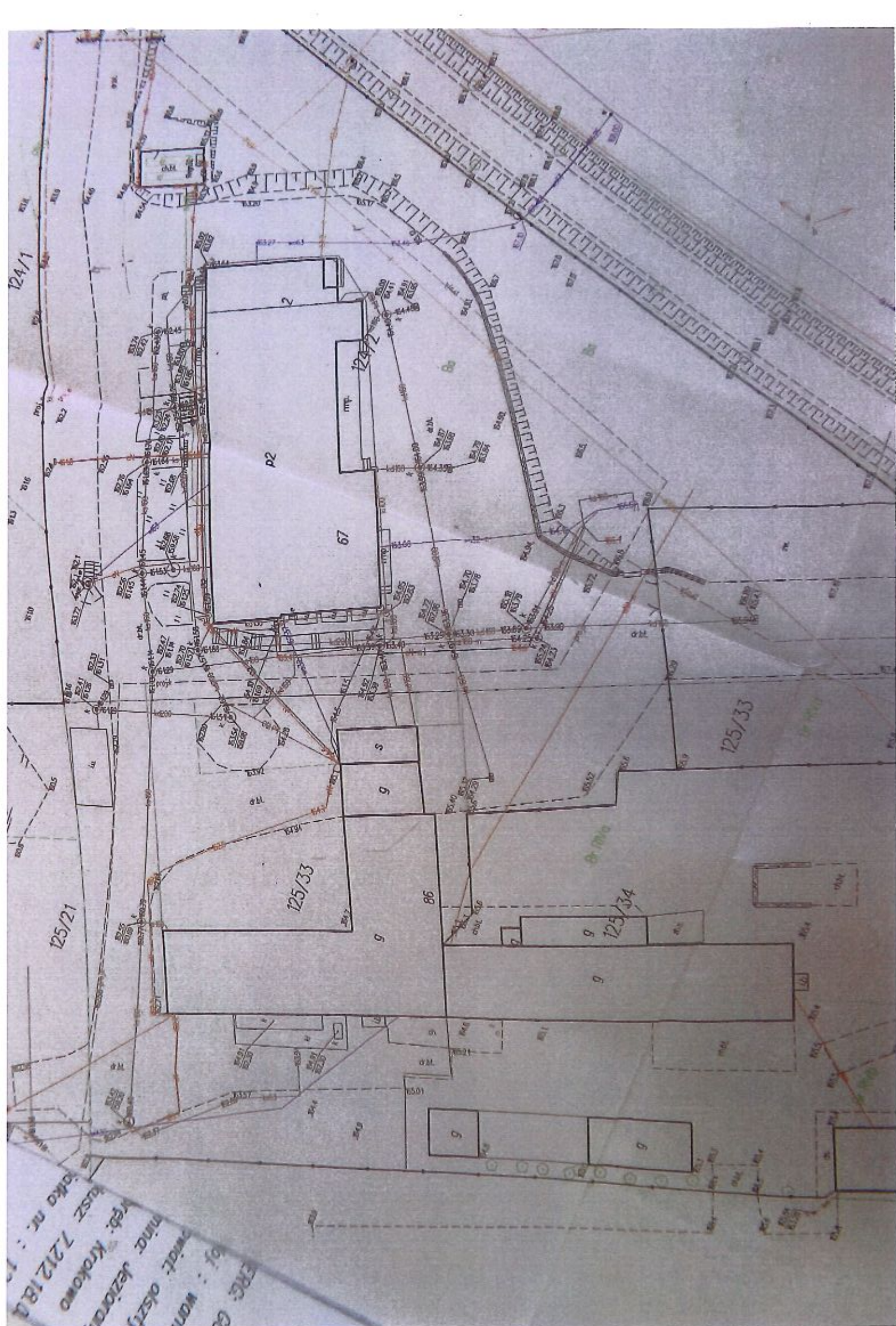
Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KST	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
119	KROKOWO JEZIORANY	Budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1 / 0	67
	Id. budynku:	281406_5.0005.119_BUD (jednostka rej.: G.212)		
120	KROKOWO JEZIORANY	Budynki przemysłowe	1 / 0	45
	Id. budynku:	281406_5.0005.120_BUD (jednostka rej.: G.212)		
142	KROKOWO JEZIORANY	Budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1 / 1	610
	Id. budynku:	281406_5.0005.142_BUD (jednostka rej.: G.212)		

Wydruk mapy



Sporządzono dnia: 22.02.2026 r.

Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem



ENG. G.
ul. : WART
poczt. : okrzy
ning. jezioron
Krb. Krakowo
Rus. 7212184
lok. nr. : 1

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **OL1B/00031288/8**, STAN Z DNIA 2026-02-22 20:10

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 2, 3
-----------------------------	---	---------------------------

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	125/33		2, 3, 6, 7
Identyfikator działki	281406_5.0005.125/33		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0005, KROKOWO		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 WARMIŃSKO-MAZURSKIE, OLSZTYŃSKI, JEZIORANY, KROKOWO	
Ulica	KROKOWO 86		
Sposób korzystania	BR - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	OL1B / 00030700 / 6, 0,4002 HA		

Obszar całej nieruchomości	0,4002 HA	Nr podstawy wpisu 2, 3
----------------------------	-----------	---------------------------

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2017-02-09, STAROSTA OLSZTYŃSKI, OLSZTYN; 22 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OL1B/00001454/17/001, 2017-06-09 14:15:00, 2017-06-16-11.07.36.277887, NIE, 2-5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
3	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2017-02-09, STAROSTA OLSZTYŃSKI, OLSZTYN; 23 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./OL1B/00001454/17/001, 2017-06-09 14:15:00, 2017-06-16-11.07.36.277887, NIE, 2-5
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

6

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2018-03-05, STAROSTA OLSZTYŃSKI, OLSZTYN; 42
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./OL1B/00000574/18/001, 2018-03-07 07:30:00, 2018-03-08-13.57.34.648817, TAK, 39-41

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

7

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW, 2018-03-05, STAROSTA OLSZTYŃSKI, OLSZTYN; 43
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./OL1B/00000574/18/001, 2018-03-07 07:30:00, 2018-03-08-13.57.34.648817, TAK, 39-41

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **OL1B/00031288/8**, STAN Z DNIA 2026-02-22 20:11

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 WIECZYSTEJ NR **OL1B/00031288/8**, STAN Z DNIA 2026-02-22 20:11

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

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / NOTA / 88622 / 26 - 2026-02-03, 15:02:21

1.1 DZ. KW. / OL1B / 431 / 26 / 1 - 2026-02-05, 14:21:46 - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI

Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	1
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	GRZEGORZ POTORSKI, JAN, DANUTA, 76011616419			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	UMOWA O ZNIESIENIE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI, UMOWA DAROWIZNY , 2775/2017, 2017-06-09, ROMAN ZDUNIAK, BISKUPIEC; 8-21 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OL1B/00001454/17/001, 2017-06-09 14:15:00, 2017-06-16-11.07.36.277887, NIE, 2-5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **OL1B/00031288/8**, STAN Z DNIA 2026-02-22 20:11

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/00031288/8**, STAN Z DNIA 2026-02-22 20:11

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
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

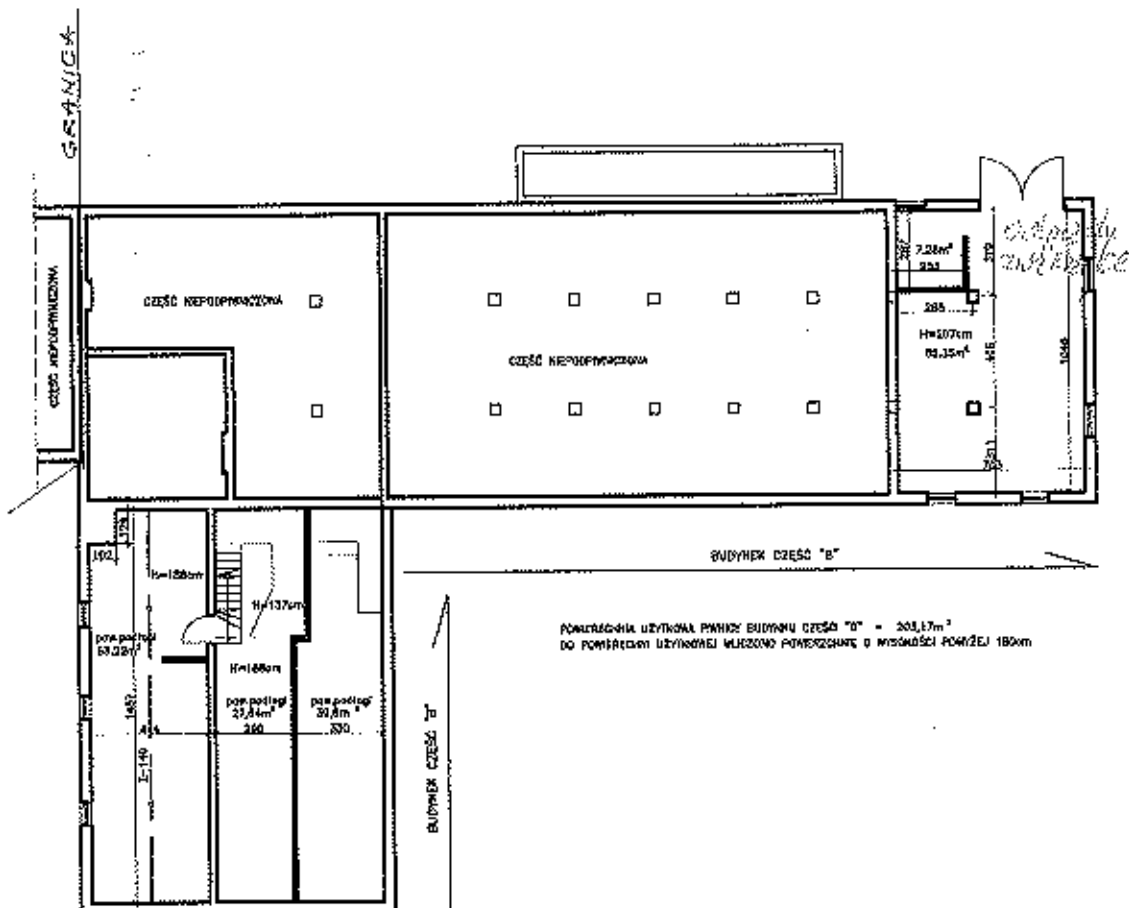
DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1			4, 10, 11
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA			
Suma (słownie), waluta	5723135,00 (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. Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	OL1B / 00030516 / 9	
		Nr hipoteki	1	
Inne informacje	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA WSPÓŁOBCIĄŻA KW NR OL1O/00165083/2 PROWADZONĄ PRZEZ SĄD REJONOWY W OLSZTYNIE			
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	ZMIENIONO OZNACZENIE WIERZYTELNOŚCI I LISTĘ STOSUNKÓW PRAWCH ZGODNIE Z TERŚCIĄ PKT 4.4.1.8		
	Lp. 2.	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	
4	<p>OŚWIADCZENIE BANKU, 2017-08-28, BANK SPÓŁDZIELCZY W SZCZYTNIIE; 118, OL1B/00030516/9 <i>(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./OL1B/00002270/17/001, 2017-08-29 12:32:00, 2017-08-30-08.24.03.575539, NIE, 115-117, OL1B/00030516/9 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i></p>
10	<p>OŚWIADCZENIE BANKU STWIERDZAJĄCE ZŁOŻENIE OŚWIADCZENIA O ZMIANIE TREŚCI HIPOTEKI, 2022-12-05, BANK SPÓŁDZIELCZY W SZCZYTNIIE Z SIEDZIBĄ W SZCZYTNIIE; 216, OL1B/00030516/9 <i>(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./OL1B/00003952/22/001, 2022-12-06 13:01:00, 2022-12-09-12.08.03.290078, NIE, 213-215, OL1B/00030516/9 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i></p>
11	<p>OŚWIADCZENIE BANKU STWIERDZAJĄCE ZŁOŻENIE OŚWIADCZENIA O ZMIANIE TREŚCI HIPOTEKI, 2023-02-28, BANK SPÓŁDZIELCZY W SZCZYTNIIE Z SIEDZIBĄ W SZCZYTNIIE; 238, OL1B/00030516/9 <i>(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./OL1B/00000595/23/001, 2023-03-02 14:09:00, 2023-03-03-13.21.58.302199, NIE, 235-237, OL1B/00030516/9 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i></p>

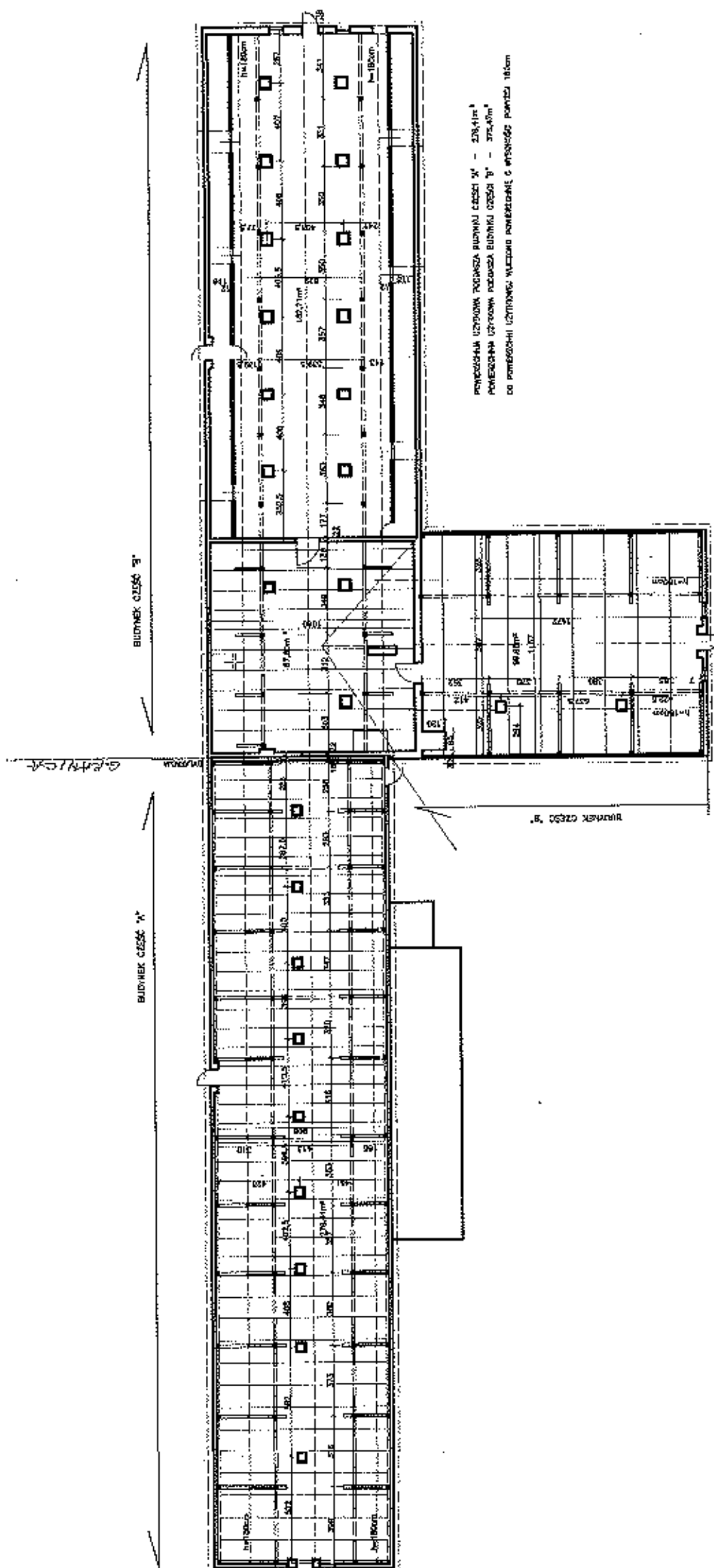
[Powrót](#)



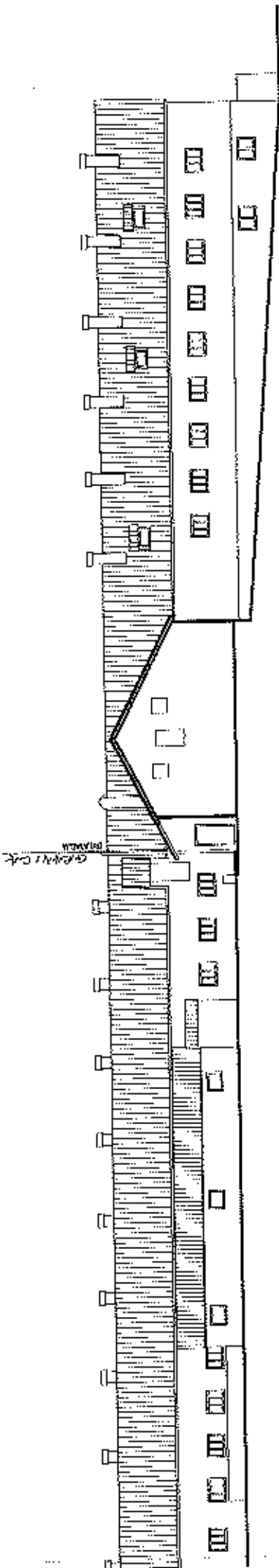
POMIĘDZY UŻYTKIEM PIWNIC BUDYNKU CZĘŚĆ "B" = 203,17m²
 DO POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ WLEZŁO POWIERZCHNI O WYSOKOŚCI POWYŻEJ 180cm

Nazwa: BUDYNEK GOSPODARCTWY KROKOWO 67 13-320 JEZORANY			
Temat: RZUT PIWNICY - CZĘŚĆ "B"			1:200
Autor: Architektura i Konstrukcja		Wzrost: EWENTARYZACJA	
Opowiedz: arch. Ewa Bachry ul. bud. NR 100/CL		Data: 2016 r.	Strona: 1

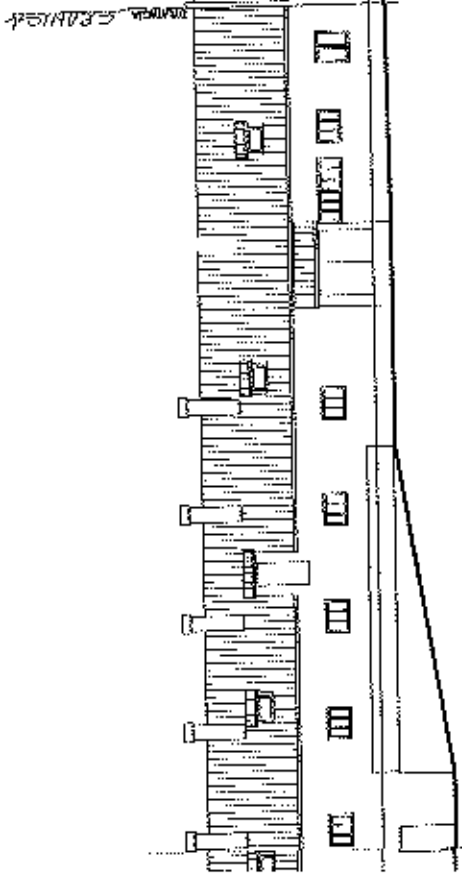
BUDYNEK GOSPODARZY BROKOWO 07 113102000000		1:2	
Nazwa inwestycji/projektanta: Iwona JAWORSKA-ARTYCUŁA		Data: 2014	
Specyfikacja: arch. Biał. Białych Urząd Miasta		Przebieg: praca, 3 szkic, 3	



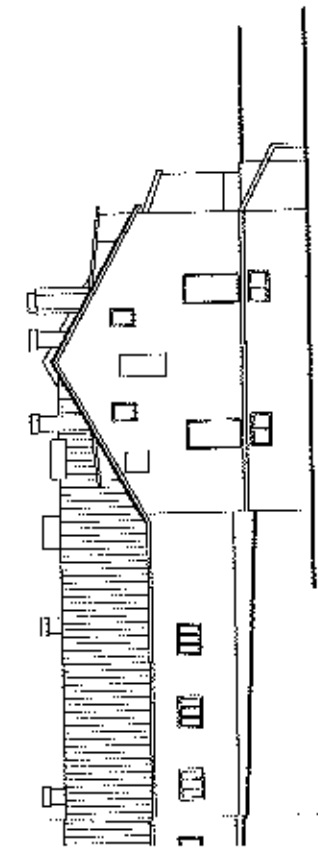
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA PODLOGA BUDYNKU CZĘŚCI W - 228,41m²
 POWIERZCHNIA UŻYTKOWA PODLOGA BUDYNKU CZĘŚCI Y - 372,00m²
 DO PRZEKROCHU UŻYTKOWEJ WŁAZIWIENIA POWIERZCHNIA CZĘŚCI Z 10,00m



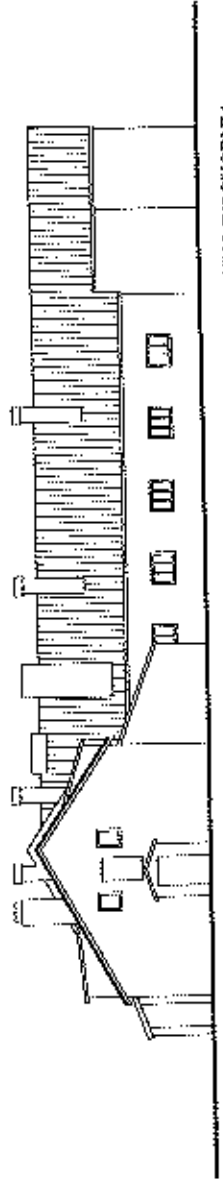
ELEWACJA PÓŁNOCNO-WSCHODNIA



ELEWACJA POŁUDNIOWO-ZACHODNIA



ELEWACJA POŁUDNIOWO-WSCHODNIA

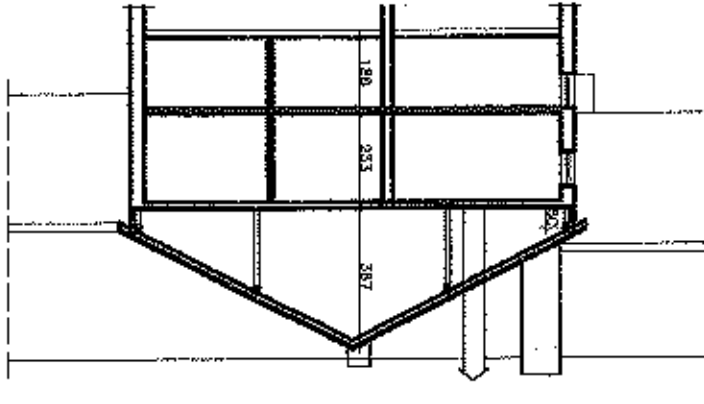


ELEWACJA PÓŁNOCNO-ZACHODNIA

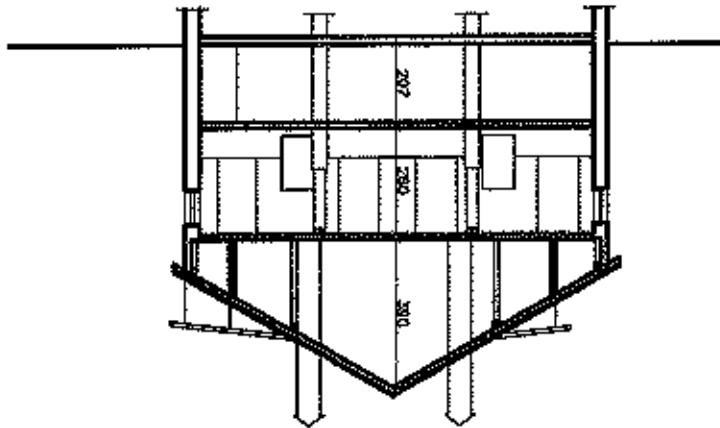
BUDYNEK GOSPODARCY ul. KROKOWO 67 11-320 JEZORANY	
Nazwa: ELEWACJE	Skala: 1:200
Zadanie: architektura	Opis: ZWYKŁAŁAZA
Wykonanie: BICh, EWS Sbcity oprac. na 45/0101	
Archiwizacja: 2016	Strona: 5

Opis: BUDYNEK GOSPODARCZY KROKOWO 67 11-320 JEZIORANY		Kształt: PRZEKRÓJE A-A, B-B, C-C		Dział: architektoniczny	
Projekt: INWENTARYZACJA		Skala: 1:200		Opis: arch. Ewa Bacińska ul. Bud. Nr 48/101	
Data: 2016+		Lp. pos.:		Lp. pos.:	
Nr. pos.: 4					

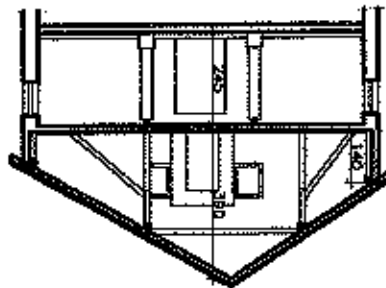
PRZEKRÓJ C-C



PRZEKRÓJ B-B



PRZEKRÓJ A-A





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

zgodnie 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



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