

3. 09. 2025

Operat Szacunkowy

z ustalenia wartości rynkowej prawa własności
nieruchomości gruntowej niezabudowanej z udziałem
stanowiącym drogę wewnętrzną
położonych w:

obręb 0022 Wrzesina

gmina Jonkowo

powiat olsztyński

województwo warmińsko-mazurskie

KW nr OL1O/00183915/6 – dz.24/5 o pow. 3901 m²

KW nr OL1O/00183268/5 – dz.24/6 o pow. 3000 m²

(V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie)

**WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH**
wg stanu i cen na dzień 02-09-2025 r. :

Wartość rynkowa działki nr 24/5

wraz z udziałem 1/10 w działce nr 24/6 :

54 245 zł.

słownie złotych : pięćdziesiąt cztery tysiące dwieście czterdzieści pięć

Wartość dla wymuszonej sprzedaży : 42 040 zł.

Autor opracowania : Janusz Truskowski – rzeczoznawca majątkowy ,

uprawnienia MGPIB nr 1781

- Olsztyn, 2 września 2025 r. –



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Oznaczenie nieruchomości :	obręb 0022 Wrzesina gmina Jonkowo powiat: olsztyński Województwo: warmińsko – mazurskie Nr Księgi Wieczystej: OL1O/00183915/6 – dz.24/5 o pow. 3901m2 OL1O/00183268/5 – dz.24/6 o pow. 3000m2
Rodzaj nieruchomości :	2 nieruchomości gruntowe niezabudowane
Cel wyceny :	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości :	wg. stanu i cen na dzień 02-09-2025 r. : KW nr OL1O/00183915/6 z udziałem 1/10 w KW nr OL1O/00183268/5 : 54 245 zł.
Wartość dla wymuszonej sprzedaży :	42 040 zł.
Data określenia wartości :	02-09-2025 r.
Data sporządzenia operatu :	02-09-2025 r.
Autor opracowania : Janusz Truskowski upr. MGPIB nr 1781	 BIEGŁY SĄDOWY do szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie mgr inż. Janusz Truskowski

SPIS TREŚCI:

WYCIĄG Z OPERATU

str.2

I. DANE WYJŚCIOWE

A. Podstawy formalne wyceny

str.4

1. Zleceniodawca wyceny
2. Przedmiot wyceny
3. Cel wyceny
4. Daty formalne

B. Podstawy prawne wyceny

str.5

1. Podstawa prawna

C. Podstawy merytoryczne

str.5

1. Materiały źródłowe

II. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

A. Stan prawny nieruchomości

str.6

B. Oznaczenie w ewidencji gruntów

str.7

C. Uwarunkowania planistyczne

str.7

D. Opis techniczno – użytkowy

str.7

III. SPOSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

A. Metoda szacowania

Str. 9

B. Określenie wartości rynkowej

Str.12

C. Określenie wartości nieruchomości do celów sprzedaży wymuszonej

Str.16

D. Zestawienie wyników

Str.17

E. Klauzule i ograniczenia

Str.19

IV. ZAŁĄCZNIKI

- Tabela porównawcza
- Informacje o działce szt.2
- Mapy szacowanego terenu
- Wydruk treści KW (z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW) szt.2
- Wyrok w imieniu Rzeczypospolitej Polskiej z dn. 05.06.2025r.
- O.C. Rzecznawcy Majątkowego



I. DANE WYJŚCIOWE

A. PODSTAWY FORMALNE WYCENY

1. Zleceniodawca wyceny:

Kancelaria Radcy Prawnego Piotr Jankowski
Al. M. J. Piłsudskiego 11/17, lok.400 , 10-575 Olsztyn

2. Przedmiot wyceny:

Przedmiotem wyceny są 2 nieruchomości gruntowe niezabudowane - położone na terenie **obrębu 0022 Wrzesina , gmina Jonkowo – działki nr ew. 24/5 o pow.0,3901ha (KW nr OL1O/00183915/6) i 24/6 o pow. 0,3000ha (KW nr OL1O/00183268/5) - powiat olsztyński , woj. warmińsko-mazurskie.**

3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako wartość łączna (w tym dla KW nr OL1O/00183268/5 – udział 1/10 w nieruchomości) , wg. stanu i cen na dzień 02-09-2025r. – dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .

4. Data opracowania operatu : 2 września 2025 r.

- **Data stanu nieruchomości: 02-09-2025 r. (stanu prawnego : 24-08-2025r.)**
- **Poziom cen: 02-09-2025 r.**



B. PODSTAWY PRAWNE WYCENY

1. Podstawa prawna wyceny.

- 1.1. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. z zm.
(tekst jednolity : Dz.U.2024 poz. 1145 z zm.)**
- 1.2. 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.)**
- 1.3. Ustawa z dn. 28.02.2003 r. - Prawo upadłościowe (tekst jednolity : Dz.U.
z 2024r. , poz. 794 , z zm.) .**
- 1.4. Ustawa z dn. 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jednolity : Dz.U. z 2024r. ,
poz. 1061 , z zm.) .**

C. PODSTAWY MERYTORYCZNE

1. Materiały źródłowe

- 1.1. *Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Jonkowo
oraz inne wytyczne planistyczne dla gminy Jonkowo .***
- 1.2. *Dane z ewidencji gruntów gminy Jonkowo .***
- 1.3. *Dane dotyczące rynku nieruchomości.***
 - *zbiór notowań cen rynkowych Wykonawcy,*
 - *dane na temat nieruchomości gruntowych niezabudowanych -
zbywanych na terenie gminy Jonkowo – w 2025 r.*
- 1.4. *Wyniki wywiadu terenowego przeprowadzonego dnia 02-09-2025 r.***
- 1.5. *Materiały udostępnione przez Zleceniodawcę .***
- 1.6. *Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych .***



II. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

A. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie osobistego wglądu do n/w ksiąg wieczystych - dnia 24.08.2025 r.

(w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW) – stwierdzono :

Księga Wieczysta Nr OL10/00183915/6	
<i>Typ KW : nieruchomość gruntowa</i>	
Dział I	Położenie : województwo warmińsko – mazurskie , powiat olsztyński , gmina Jonkowo , miejscowość Wrzesina
	Numer działki : 24/5 obręb ew. 22 , Wrzesina
	Sposób korzystania : R – grunty orne
	Budynek : brak wpisu
	Obszar : 0,3901 HA I-Sp : brak wpisu
Dział II	Właściciel : Wioletta Agnieszka Gawrońska c. Mariana i Marioli
Dział III	Brak wpisów
Dział IV	Hipoteka : brak wpisów

Księga Wieczysta Nr OL10/00183268/5	
<i>Typ KW : nieruchomość gruntowa</i>	
Dział I	Położenie : województwo warmińsko – mazurskie , powiat olsztyński , gmina Jonkowo , miejscowość Wrzesina
	Numer działki : 24/6 obręb ew. 22 , Wrzesina
	Sposób korzystania : R – grunty orne
	Budynek : brak wpisu
	Obszar : 0,3000 HA I-Sp : brak wpisu
Dział II	Właściciele : Udział /10 : Wioletta Agnieszka Gawrońska c. Mariana i Marioli <i>Udz. 6/10 : Antoni i Anna Wyszkowscy , udz. 2/10 : Krzysztof Andrzej Korzeniewski i Izabela Eliza Korzeniewska , udz. 1/10 : Monika Głowacka i Katarzyna Aleksandra Głowacka</i>
Dział III	Brak wpisów
Dział IV	Hipoteka : brak wpisów


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

B. OZNACZENIE W EWIDENCJI GRUNTÓW

Szacowana nieruchomość jest nieruchomością gruntową nie zabudowaną, oznaczoną w ewidencji gruntów:

- ✓ województwo: warmińsko – mazurskie
- ✓ powiat: olsztyński
- ✓ jednostka ewidencyjna : Jonkowo
- ✓ Obręb: 0022 Wrzesina

Nr dz. :	24/5	24/6
Pow. w ha	0,3901	0,30
Rodzaj użytków	RIVb	RIVa,RIVb

C. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

Działki nr 24/5 i 24/6 nie są objęte obowiązującym m.p.z.p. , a Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jonkowo z dn.29.01.2002r. , z zmianą z dn. 28.12.2009r. (Uchwała nr XXXVII/266/2002 i XXXIX/214/2009 Rady Gminy Jonkowo) – **określa ten teren jako rolny .**

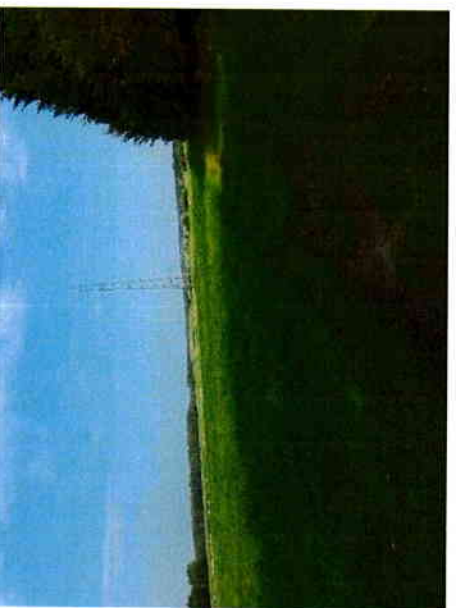
Stan użytkowania : obecnie teren użytku zielonego , w tym działka 24/6 stanowi drogę wewnętrzną nie urządzoną .

Działki nr 24/5 i 24/6 posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej – **działki nr 25 (stanowiącej własność Gminy Jonkowo)**



D. OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Szacowane nieruchomości gruntowe , niezabudowane , położone są na terenie obrębu Wrzesina , na kolonii wsi, ok. 1,3 km. od centrum wsi , ok. 7 km. od wsi gminnej Jonkowo , ok. 12 km. od granicy miasta Olsztyna .



- Wziesina de. 24/5 i 24/6 -

WCA MAJATKOWY
NUSZ
KOWSKI
10-444 05 STY
W. KOWSKI
TEL. (85) 633-74-82
UPRAWNIENIA NR 1
(13.5)

Działki położone są ok. 1,6 km. od trasy Olsztyn – Łukta – Morąg .

Położenie szacowanego terenu w terenach rolnych , z niewielkimi strefami zabudowy mieszkalno –gospodarczej rozproszonej oraz terenów zagajników leśnych .

Przez północno – zachodnią część działki przebiega napowietrzna linia eN - WN (linia Ostróda – Mątki) , co znacznie ogranicza możliwości ewentualnej zabudowy szacowanego terenu .

Położenie obu działek przy lokalnej słabej trasie wytyczonej , nie urządzonej .

Dostępność komunikacyjna : słaba .

Infrastruktura techniczna : brak .

Stan zagospodarowania : słaby (przez działkę przebiega napowietrzna linia WN , ponadto na granicy działki wysoki słup o konstrukcji stalowej) . Obecnie teren stanowi użytek zielony . Udział 1/10 w dz.24/6 – stanowi udział w działce wytyczonej do obsługi sąsiednich działek / obecnie jest to nie urządzona droga – użytek zielony .

Bezpośrednie sąsiedztwo szacowanych nieruchomości stanowią : tereny rolne oraz siedlisko , ponadto tereny zadrzewień / leśne .

Lokalizację szczegółową nieruchomości w kontekście celu szacowania

i pełnionej funkcji należy uznać za średnią .



III. SPOSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

A. METODA SZACOWANIA

*Dla określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej określono jej wartość jako **wartość przedmiotu prawa własności gruntu**.*

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

Wartość rynkową praw do 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 praw do 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 02.09.2025r. i poziomem cen na dzień wyceny (02.09.2025r.) .

Jako jednostkę odniesienia (porównawczą) przyjęto 1m2 gruntu .

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 .

**B. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANEJ OL1O/00183915/6 WRAZ Z
UDZIAŁEM 1/10 W DZ. 24/6**

Zakres analizy: grunty nie objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego , położone w terenach rolnych o pow. 3000-3999m² - na terenie gminy Jonkowo (bez obrębu Gutkowo , Jonkowo) .

- ◆ Okres analizy : 2025r.
- ◆ Zależna jest ona w głównej mierze od jakości lokalizacji , dostępności infrastruktury technicznej , stanu zagospodarowania (w tym utrudnienia i ograniczenia) .
- ◆ Do roku 1999 obserwowano wzmożony popyt na nieruchomości gruntowe zarówno na rynku lokalnym jak i regionalnym. Chodzi tu głównie o grunty położone w atrakcyjnych częściach miasta , w tym w sąsiedztwie jeziora oraz w ich bliskim sąsiedztwie , przy dobrej dostępności komunikacyjnej . W latach 2000-Ipółrocze 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 do 2008 r. następował stały stopniowy wzrost wartości tych nieruchomości (przy wzroście popytu). **Od połowy 2008 r. nastąpił etap stagnacji , później wzrost cen , a w ostatnim okresie stabilizacji cen .**
- ◆ Dużym zainteresowaniem cieszą się nieruchomości w pobliżu miast , z korzystnym dojazdem oraz w sąsiedztwie jezior .
- ◆ Zwiększone zapotrzebowanie na tego typu nieruchomości z tak korzystnym położeniem powoduje wzrost poziomu cen nieruchomości położonych na takich obszarach.



♦ Dla szacowanej nieruchomości i badanej próbki gruntu - jakości lokalizacji na badanym terenie : średnia .

♦ Aktualnie ceny działek j.w. kształtują się w przedziale : **cena 1m² gruntu : 14,74 – 32,78 zł./m² gruntu** .

Próbka gruntów j.w. :

	Gm.Jonkowo , obręb :	Data transakcji	Powierzchnia [m ²]	Cena 1m ² gruntu [zł]
1.	Nowe Kawkowo	07-2025	3 001	22,33
2.	Stękiń	06-2025	3 275	26,26
3.	Stękiń	06-2025	3 086	26,57
4.	Węgajty	06-2025	3 000	22,67
5.	Węgajty	06-2025	3 547	17,48
6.	Warkały	04-2025	3 079	22,73
7.	Warkały	04-2025	3 051	32,78
8.	Mątki	04-2025	3 200	30,62
9.	Wołowno	02-2025	3 052	14,74
10.	Mątki	02-2025	3 271	21,71
11.	Mątki	02-2025	3 593	20,32
12.	Mątki	02-2025	3 900	25,38

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 7 miesięcy , nie korygowano cen na dzień wyceny .

Uwarunkowania wyceny :

Wycenianą nieruchomość w aspekcie wyceny charakteryzują następujące cechy:

Atrybuty mające wpływ na wartość:

⇒ Średnia jakość lokalizacji (na badanym terenie) .

⇒ Brak infrastruktury technicznej .

⇒ Słaby stan zagospodarowania (na granicy działki słup WN , ponadto przez naroże działki przebiega linia napowietrzna) .



Jako cechy rynkowe mające wpływ na cenę transakcyjną gruntu przyjęto jedynie cechy różniące nieruchomość szacowaną od nieruchomości przyjętych do porównań.

Są to : LOKALIZACJA , STAN ZAGOSPODAROWANIA / UTRUDNIENIA I OGRANICZENIA , INFRASTRUKTURA TECHNICZNA .

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 %					Srednia	Przyjęto
	1	2	3	4	5	W %	W %
<u>Lokalizacja</u>	50	55	60	50	55	54	<u>55</u>
<u>Infrastruktura techniczna</u>	15	10	10	20	20	15	<u>15</u>
<u>Stan zagospodarowania , utrudnienia i ograniczenia</u>	35	35	30	30	25	31	<u>30</u>

Najistotniejszy wpływ na ostateczną cenę takich nieruchomości ma : LOKALIZACJA (działki położone w bliskim sąsiedztwie miasta Olsztyna , z dobrym dojazdem – uzyskują wyższe ceny niż pozostałe grunty) , STAN ZAGOSPODAROWANIA / UTRUDNIENIA I OGRANICZENIA (działki korzystnie zagospodarowane , bez utrudnień i ograniczeń - uzyskują wyższe ceny niż pozostałe grunty) , INFRASTRUKTURA TECHNICZNA (działki wyposażone w pełną infrastrukturę uzyskują większe ceny jednostkowe od działek słabiej uzbrojonych) .

Zakres skali ocen dla przyjętych cech rynkowych :

Cecha :	Skala porządkowa	Opis skali porządkowej poszczególnych cech :	Zakres kwotowy
Lokalizacja :	b.dobra	Położenie w bliskim sąsiedztwie miasta Olsztyna (do 5km.), z korzystnym układem komunik.	9,922 zł.



	dobra	Położenie >5km. od m.Olsztyna , z korzystnym układem komunik. (lub <5km. z słabym układem komunik.)	
	średnia	Pozostałe lokalizacje	
Infrastruktura techniczna:	Korzystna	Pełna (w zasięgu eN,wod-kan.)	2,706 zł.
	Średnia	niepełna	
	Słaba	brak	
Stan zagospodarowania , utrudnienia i ograniczenia :	Dobry	Grunty z niewielkimi ograniczeniami	5,412 zł.
	Średni	Grunty z średnimi ograniczeniami	
	Słaby	Grunty z znacznymi ograniczeniami	

Suma : 18,04 zł.

Daty szacowania :

1. Stan nieruchomości na dzień - 02 - 09 - 2025 r. (data wizji lokalnej)
2. Poziom cen na dzień wyceny - 02 - 09 - 2025 r.

Szacowanie prawa własności wartości rynkowej :

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości niezabudowanej - rolnej - 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 rynkową 1m² powierzchni gruntu , obliczono ją jako średnią wartość skorygowanych w/w poprawkami cen obiektów porównawczych.

Przyjęto następujące obiekty porównawcze :



Obiekt Nr 1

Obręb Węgajty (gmina Jonkowo)

Powierzchnia: 3 547 m²

Data transakcji: 06.2025 r.

Cena 1m² : **17,48 zł.**

Obiekt Nr 2

Obręb Mątki (gmina Jonkowo)

Powierzchnia: 3 593 m²

Data transakcji: 02.2025 r.

Cena 1m² : **20,32 zł.**

Obiekt Nr 3

Obręb Wołowno (gmina Jonkowo)

Powierzchnia: 3 052 m²

Data transakcji: 02.2025 r.

Cena 1m² : **14,74 zł.**



W tabeli porównawczej nr 1 - oszacowano wartość rynkową prawa własności dz.24/5 (z udziałem 1/10 w dz.24/6) , obręb 0022 Wrzesina (gm. Jonkowo) .

Wartość rynkowa prawa własności działki ozn. nr ew. 24/5 z udziałem 1/10 w dz.24/6 (obręb 0022 Wrzesina , gmina Jonkowo) :

54 245 zł.

C. OKREŚLENIE WARTOŚCI 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 :

$$54\,245 \times (1 - 0,225) = \sim 42\,040 \text{ zł.}$$

**Wartość prawa własności dz.24/5 wraz z udziałem 1/10 w dz.24/6 -
do celów sprzedaży wymuszonej wynosi : 42 040 zł.**

D. ZESTAWIENIE WYNIKÓW :

**WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH**
wg stanu i cen na dzień 02-09-2025 r. :

Wartość rynkowa działki nr 24/5

wraz z udziałem 1/10 w działce nr 24/6 :

54 245 zł.

słownie złotych : pięćdziesiąt cztery tysiące dwieście czterdzieści pięć

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



Wartość dla wymuszonej sprzedaży : 42 040 zł.

- Uzyskana wartość rynkowa w podejściu porównawczym jest porównywalna do wartości rynkowej uzyskiwanej przy sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych będących przedmiotem transakcji w ostatnim czasie. Wartość 1m2 pow. gruntu wycenianej nieruchomości odpowiada **obecnym cenom rynkowym podobnych gruntów**.

OBSZARY RYZYKA ZWIĄZANE Z NIERUCHOMOŚCIĄ :

I. OBSZARY RYZYKA ZWIĄZANE Z NIERUCHOMOŚCIĄ	OCENA RYZYKA – OPIS
1. Ryzyko rynku (rodzaj nieruchomości)	ŚREDNIE
2. Cechy fizyczne nieruchomości (powierzchnia, standard)	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	ŚREDNIE
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 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.)	RYZYO ŚREDNIE
PO ANALIZIE POWYŻSZYCH KRYTERIÓW KLASYFIKACYJNYCH PRZYZNANO SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI : <u>KLASĘ RYZYKA "A"</u> – NAJKORZYSTNIEJSZĄ (NIERUCHOMOŚCI SZYBKO I ŚREDNIO ZBYWALNE)	

E. 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 19 ponumerowanych stron + załączniki.

Autor opracowania : Janusz Truskowski – rzeczoznawca majątkowy ,

uprawnienia MGPIB nr 1781

- Olsztyn, 2 września 2025 r. –


BIEŻĄCY SĄDOWY
 ds. szacowania nieruchomości
 przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie
mgr Inż. Janusz Truskowski

ZAŁACZNIKI :

- Tabela porównawcza
- Informacje o działce szt.2
- Mapy szacowanego terenu
- Wydruk treści KW (z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW) szt.2
- Wyrok w imieniu Rzeczypospolitej Polskiej z dn. 05.06.2025r.
- O.C. Rzeczoznawcy Majątkowego

Załączniki

Objekt : Grunt - dz. nr 24/5 o pow. 3.901 m2
Adres : obręb 0022 Wrzesina , gmina Jonkowo
wraz z udziałem 1/10 w działce nr 24/6 o pow. 3000m2

Objekt : Grunt - dz. nr 24/5 o pow. 3.901 m2

Adres : obwód 0022 Wrzesina, gmina Jonkowo

wraz z udziałem 1/10 w działce nr 24/6 o pow. 3000m2

14,74 zł

18,04 zł

[illegible]

mgr inż. Janusz Truskowski

Województwo : warmińsko-mazurskie

Powiat : olsztyński

Jednostka ewidencyjna : JONKOWO

Nazwa obrębu : WRZESINA

Numer obrębu : 0022

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 02-09-2025

Jednostka rejestrowa : G.205

Grupa rejestrowa : 7

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności/władania	Udział
1	Osoba fizyczna	Własność	1/1

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
24/5 Id działki : 281407_2.0022.24/5		Oznaczenie	Pow.	0,3901
		RIVb	0,3901	

Województwo : warmińsko-mazurskie

Powiat : olsztyński

Jednostka ewidencyjna : JONKOWO

Nazwa obrębu : WRZESINA

Numer obrębu : 0022

INFORMACJA O DZIAŁCE

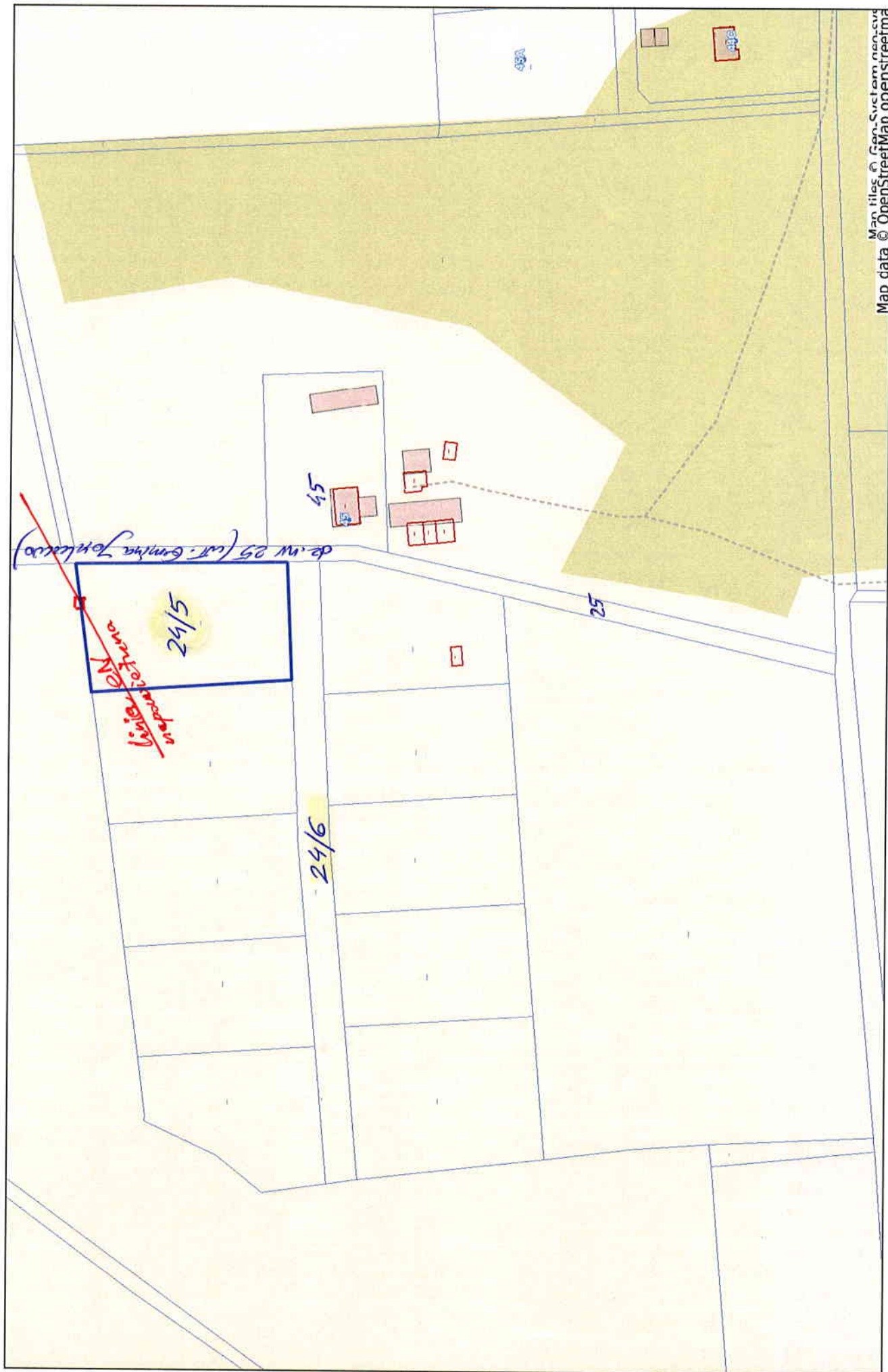
z dnia: 02-09-2025

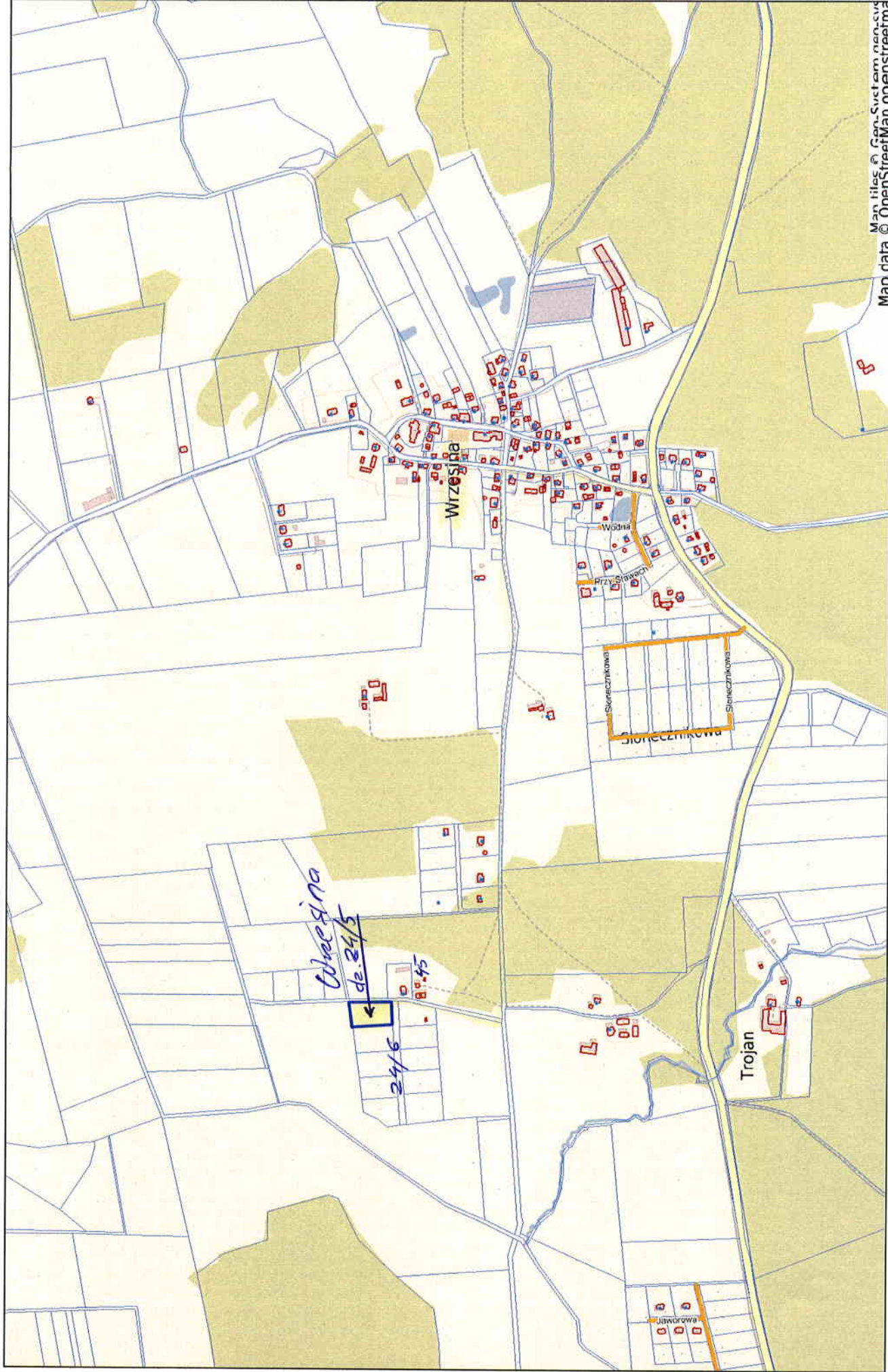
Jednostka rejestrowa : G.202

Grupa rejestrowa : 7

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności/władania	Udział
1	Osoba fizyczna	Własność	1/10
2	Osoba fizyczna	Własność	1/20
3	Osoba fizyczna	Własność	1/20
4	Małżeństwo	Własność	2/10
5	Małżeństwo	Własność	6/10

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
24/6 Id działki : 281407_2.0022.24/6		Oznaczenie	Pow.	0,30
		RIVa	0,12	
		RIVb	0,18	





Wydruk mapy



Sporządzono dnia: 02.09.2025 r.

Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **OL10/00183915/6**, STAN Z DNIA 2025-08-24 22:31

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OLSZTYNIE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL10

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1, 2

Działki ewidencyjne

Lp. 1.				Nr podstawy wpisu
Numer działki		24/5		1, 2
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		22, WRZESINA		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	WARMIŃSKO-MAZURSKIE, OLSZTYŃSKI, JONKOWO, WRZESINA	
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		OL10 / 00019738 / 1, 0,3901 HA		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,3901 HA	1, 2

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2019-12-12, STAROSTA OLSZTYŃSKI, OLSZTYN; 14 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OL10/00011731/20/001, 2020-05-21 13:33:00, 2021-02-15-15.00.48.315021, NIE, 1-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

2

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ, 2019-12-12, STAROSTA OLSZTYŃSKI, OLSZTYN; 15
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./OL1O/00011731/20/001, 2020-05-21 13:33:00, 2021-02-15-15.00.48.315021, NIE, 1-3

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

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **OL10/00183915/6**, STAN Z DNIA 2025-08-24 22:32

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OLSZTYNIE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL10

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 **OL1O/00183915/6**, STAN Z DNIA 2025-08-24 22:32

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OLSZTYNIE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL1O

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.	2	1 /1	---	5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	WIOLETTA AGNIESZKA GAWROŃSKA, MARIAN, MARIOLA, 79091407603				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
5	UMOWA DAROWIZNY , 4224/2022, 2022-09-14, AGNIESZKA SINKIEWICZ, OSTRÓDA; 35-37 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OL1O/00025466/22/001, 2022-09-14 16:55:00, 2022-12-20-13.08.26.320377, NIE, 33-34 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **OL10/00183915/6**, STAN Z DNIA 2025-08-24 22:32

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OLSZTYNIE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL10

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 WIECZYSTEJ NR **OL10/00183915/6**, STAN Z DNIA 2025-08-24 22:32

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OLSZTYNIE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL10

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **OL1O/00183268/5**, STAN Z DNIA 2025-08-24 22:33

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OLSZTYNIE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL1O

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Numer działki		24/6			1
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		22, WRZESINA			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	WARMIŃSKO-MAZURSKIE, OLSZTYŃSKI, JONKOWO, WRZESINA		
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		OL1O / 00019738 / 1, 0,3000 HA			

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,3000 HA	1

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2019-12-23, STAROSTA OLSZTYŃSKI, OLSZTYN; 1-2 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OL1O/00005782/20/001, 2020-02-20 13:01:00, 2021-01-21-13.07.49.925851, NIE, 1-4, OL1O/00183267/8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **OL10/00183268/5**, STAN Z DNIA 2025-08-24 22:33

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OLSZTYNIE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL10

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 **OL10/00183268/5**, STAN Z DNIA 2025-08-24 22:33

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OLSZTYNIE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL10

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	6 /10	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	4, 5, 9
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ANTONI WYSZKOWSKI, JAN, MARIANNA, 42112902731				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	6 /10	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	4, 5, 9
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ANNA WYSZKOWSKA, STANISŁAW, ZOFIA, 38092508249				
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	2 /10	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	2, 3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	KRZYSZTOF ANDRZEJ KORZENIEWSKI, TADEUSZ, BRONISŁAWA, 80032203550				
Lp. 4.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	2 /10	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	2, 3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	IZABELA ELIZA KORZENIEWSKA, DEONIZY, IRENA, 81121605666				

Lp. 5.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1 /10	---	8
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	WIOLETTA AGNIESZKA GAWROŃSKA, MARIAN, MARIOLA, 79091407603				
Lp. 6.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	5	1 /20	---	9
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MONIKA GŁOWACKA, LECH, MAŁGORZATA, 87122100209				
Lp. 7.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	6	1 /20	---	9
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	KATARZYNA ALEKSANDRA GŁOWACKA, LECH, MAŁGORZATA, 92103100927				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA PRZENIESIENIA PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI , 2446/2020, 2020-02-20, MARIA SMÓLSKA, OLSZTYN; 6-12, OL1O/00183267/8 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./OL1O/00005782/20/001, 2020-02-20 13:01:00, 2021-01-21-13.07.49.925851, NIE, 1-4, OL1O/00183267/8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
3	WARUNKOWA UMOWA SPRZEDAŻY , 1554/2019, 2019-12-24, ZBIGNIEW STANKIEWICZ, OLSZTYN; 23-28, OL1O/00183267/8 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./OL1O/00005782/20/001, 2020-02-20 13:01:00, 2021-01-21-13.07.49.925851, NIE, 1-4, OL1O/00183267/8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku –

4	<i>numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i> UMOWA SPRZEDAŻY, 2376/1993, 1993-09-29, ALINA GAWLICKA, OLSZTYN; 19-20, OL1O/00019738/1 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./OL1O/00005782/20/001, 2020-02-20 13:01:00, 2021-01-21-13.07.49.925851, NIE, 1-4, OL1O/00183267/8 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>
5	UMOWA O ROZSZERZENIE WSPÓLNOŚCI MAJĄTKOWEJ, 5672/1999, 1999-09-09, IRENA ŚLUSARCZYK, OLSZTYN; 60-61, OL1O/00019738/1 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./OL1O/00005782/20/001, 2020-02-20 13:01:00, 2021-01-21-13.07.49.925851, NIE, 1-4, OL1O/00183267/8 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>
8	UMOWA DAROWIZNY, 4224/2022, 2022-09-14, AGNIESZKA SINKIEWICZ, OSTRÓDA; 35-37, OL1O/00183915/6 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./OL1O/00025467/22/001, 2022-09-14 16:55:00, 2022-12-20-13.39.54.694549, NIE, 33-34, OL1O/00183915/6 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>
9	UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI UMOWA SPRZEDAŻY, 2798/2022, 2022-09-03, KATARZYNA WIEREMIUK, OLSZTYN; 5-12, OL1O/00194722/6 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./OL1O/00024301/22/001, 2022-09-03 11:05:00, 2023-02-23-11.36.18.258249, NIE, 1-3, OL1O/00194722/6 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **OL10/00183268/5**, STAN Z DNIA 2025-08-24 22:33

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OLSZTYNIE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL10

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 **OL10/00183268/5**, STAN Z DNIA 2025-08-24 22:33

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OLSZTYNIE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL10

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Powrót



WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

5 czerwca 2025 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie, I Wydział Cywilny,
w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Paweł Juszczyżyn,
Protokolant: Prac. sąd. Magdalena Sasin,
po rozpoznaniu 5 czerwca 2025 r. w Olsztynie,
na rozprawie,
sprawy z powództwa Syndyka Masy Upadłości Zbigniewa Gawrońskiego
przeciwko Wioletcie Agnieszce Gawrońskiej
o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną,

- I. uznaje za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości Zbigniewa Gawrońskiego umowę darowizny zawartą pomiędzy Zbigniewem Gawrońskim i pozwaną Wiolettą Agnieszka Gawrońską 14 września 2022 r. przed Notariuszem Agnieszka Sinkiewicz w Kancelarii Notarialnej w Ostródzie, za numerem repertorium A 4224/22, na podstawie której pozwana nabyła prawo własności nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr OL1O/00183915/6, oraz udział wynoszący 1/10 części we współwłasności nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr OL1O/00183268/5;
- II. zasądza od pozwanej Wioletty Agnieszki Gawrońskiej na rzecz powoda Syndyka Masy Upadłości Zbigniewa Gawrońskiego 3.617 (trzy tysiące sześćset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 3.600 złotych tytułem kosztów zastępstwa prawnego, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia do dnia zapłaty;
- III. nie obciąża pozwanej opłatą od pozwu, od uiszczenia której powód był zwolniony z mocy ustawy.

Sędzia Paweł Juszczyżyn

Postanowienie

Dnia 17 września 2024 roku

Sąd Rejonowy w Olsztynie, V Wydział Gospodarczy w składzie:

Przewodniczący: asesor sądowy Adam Sołoma

po rozpoznaniu w dniu 17 września 2024 roku w Olsztynie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z wniosku dłużnika, którym jest Zbigniew Gawroński

postanawia:

1. ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Zbigniew Gawroński, PESEL 71100904499, NIP 7392065994, miejsce zamieszkania: Wrzesina 45, 11-042 Wrzesina, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
2. wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: Al. M. J. Piłsudskiego 11/17 lok. 400, 10-575 Olsztyn;
3. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciężących na nieruchomości syndykowi: Al. M. J. Piłsudskiego 11/17 lok. 400, 10-575 Olsztyn;
4. wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnić: Piotr Jankowski (numer licencji 1737);
5. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 1 Prawa upadłościowego;
6. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE. L. z 2015 r. Nr 141, str. 19 z późn. zm.), a postępowanie ma charakter główny.

UZASADNIENIE

Uzasadnienie co do wskazania podstawy jurysdykcji

Sąd ustalił i zważył co następuje:

Dla rozstrzygnięcia wniosku niezbędne jest ustalenie, czy polski sąd posiada jurysdykcję krajową do rozpoznania sprawy. W tym celu konieczne jest określenie właściwej dla rozpoznawanej sprawy normy jurysdykcyjnej z uwzględnieniem faktu, że kwestia jurysdykcji krajowej jest uregulowana zarówno w prawie krajowym jak i w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz.Urz.U.E.L Nr 141, str. 19). Rozporządzenie unijne obowiązuje w całości i bezpośrednio w polskim systemie prawnym. Zgodnie z pkt 9 Preambuły rozporządzenie znajduje zastosowanie do wszystkich postępowań upadłościowych, które spełniają warunki określone w rozporządzeniu, niezależnie od tego, czy dłużnik jest osobą fizyczną czy osobą prawną, przedsiębiorcą czy osobą niewykonywającą działalności gospodarczej. Postępowania te są wymienione wyczerpująco w załączniku A. W odniesieniu do krajowych postępowań wymienionych w załączniku A rozporządzenie 2015/848 powinno mieć zastosowanie bez dalszego badania przez sąd państwa członkowskiego, czy spełnione są warunki określone w rozporządzeniu. Postępowanie, którego dotyczy wniosek jest wymienione w załączniku A do Rozporządzenia.

Zgodnie z pkt 23 Preambuły rozporządzenia nr 2015/848 pozwala ono na wszczęcie głównego postępowania upadłościowego w państwie członkowskim, w którym dłużnik posiada główny ośrodek swojej podstawowej działalności. Postępowanie to ma zakres uniwersalny, jego celem jest objęcie całego majątku dłużnika. W celu ochrony różnych interesów rozporządzenie 2015/848 pozwala na wszczęcie równoległe z głównym postępowaniem upadłościowym wtórnych postępowań upadłościowych. Wtórne postępowanie upadłościowe może zostać wszczęte w państwie członkowskim, w którym dłużnik ma swój oddział. Skutki wtórnego postępowania upadłościowego ograniczone są tylko do majątku dłużnika znajdującego się w tym państwie. Bezwzględnie obowiązujące przepisy dotyczące koordynacji z głównym postępowaniem upadłościowym gwarantują niezbędną jednolitość postępowania w ramach Unii. Takie uregulowanie eliminuje z zakresu zastosowania rozporządzenia dłużników, których główny ośrodek podstawowej działalności znajduje się poza obszarem Unii Europejskiej mimo, że na jej obszarze znajduje się siedziba lub miejsce zamieszkania dłużnika albo jego majątek. W konsekwencji, jeżeli główny ośrodek dłużnika znajduje się w Polsce to jurysdykcja zawsze będzie wynikała z przepisów rozporządzenia 2015/848, a konkretnie z art. 3 ust. 1 rozporządzenia. Zgodnie z art. 3 ust. 1 rozporządzenia nr 2015/848 sądy państwa członkowskiego, na którego terytorium znajduje się główny ośrodek podstawowej

działalności dłużnika, posiadają jurysdykcję do wszczęcia postępowania upadłościowego („główne postępowanie upadłościowe”). Głównym ośrodkiem podstawowej działalności jest miejsce, w którym dłużnik regularnie zarządza swoją działalnością o charakterze ekonomicznym i które jako takie jest rozpoznawalne dla osób trzecich. W przypadku spółki lub osoby prawnej domniemywa się, wobec braku dowodu przeciwnego, że głównym ośrodkiem ich podstawowej działalności jest miejsce siedziby statutowej. Domniemanie takie ma zastosowanie tylko wtedy, gdy siedziba statutowa nie została przeniesiona do innego państwa członkowskiego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego. W przypadku osoby fizycznej prowadzącej niezależną działalność gospodarczą lub zawodową domniemywa się, wobec braku dowodu przeciwnego, że głównym ośrodkiem jej podstawowej działalności jest główne miejsce wykonywania tej działalności. Domniemanie takie ma zastosowanie tylko wtedy, gdy główne miejsce wykonywania działalności nie zostało przeniesione do innego państwa członkowskiego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego. W przypadku każdej innej osoby fizycznej domniemywa się, wobec braku dowodu przeciwnego, że głównym ośrodkiem jej podstawowej działalności jest miejsce zwykłego pobytu tej osoby. Domniemanie takie ma zastosowanie tylko wtedy, gdy miejsce zwykłego pobytu nie zostało przeniesione do innego państwa członkowskiego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego.

W niniejszej sprawie główny ośrodek podstawowej działalności dłużnika znajduje się w Polsce. Oznacza to, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust. 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2015/949 w sprawie postępowania upadłościowego z dnia 20 maja 2015 r. (Dz.Urz.UE L 141 z 5.06.2015r., s. 19-72), a wszczęte postępowanie ma charakter postępowania głównego.

Z tych przyczyn należało orzec jak w stosownym punkcie postanowienia.

Podpis:

Signed by / Podpisano przez:

Adam Sołoma
Sąd Rejonowy w Olsztynie

Date / Data: 2024-09-17 08:46



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

