

Operat Szacunkowy

z ustalenia wartości rynkowej prawa własności
nieruchomości gruntowych niezabudowanych
położonych w:

obręb 0021 Żegoty, gmina Kiwity

powiat lidzbarski
województwo warmińsko-mazurskie

KW nr OL1L/00017973/3

– działka ew. nr 471 o pow. 4,63ha.

KW nr OL1L/00007282/9

– działki ew. nr 469,492,485/6 i 491 o pow.ł. 10,48ha.

WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI
wg stanu na 03-11-2025r. i cen na dzień 15-11-2025 r. :

KW nr OL1L/00017973/3 :

169 000 zł.

KW nr OL1L/00007282/9 :

387 000 zł.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży KW nr OL1L/00017973/3 : 131 000 zł.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży KW nr OL1L/00007282/9 : 300 000 zł.

Autor opracowania : Janusz Truskowski – rzeczoznawca majątkowy ,

uprawnienia MGPIB nr 1781

- Olsztyn, 15 listopada 2025 r. –


RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
JANUSZ TRUSKOWSKI
10-444 OLSZTYN
BIEGŁY SĄDOWY
ds. szacowania nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie
mgr inż. Janusz Truskowski

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Oznaczenie nieruchomości :	obręb 0021 Żegoty gmina Kiwity powiat: lidzbarski Województwo: warmińsko – mazurskie Nr Ksiąg Wieczystych : OL1L/00017973/3 Nr działki : 471 – 4,63 ha. OL1L/00007282/9 Nr działki : 469,492,485/6,491 – 10,48 ha.
Rodzaj nieruchomości :	2 nieruchomości gruntowe niezabudowane (rolne)
Cel wyceny :	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości :	wg. stanu na 03-11-2025 r. i cen na dzień 15-11-2025 r. : KW nr OL1L/00017973/3 : 169 000 zł. KW nr OL1L/00007282/9 : 387 000 zł.
Wartość dla wymuszonej sprzedaży :	KW nr OL1L/00017973/3 : 131 000 zł. KW nr OL1L/00007282/9 : 300 000 zł.
Data określenia wartości :	15-11-2025 r.
Data sporządzenia operatu :	15-11-2025 r.
Autor opracowania : Janusz Truskowski upr. MGPIB nr 1781	 <p>mgr inż. Janusz Truskowski</p>

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.8

D. Opis techniczno – użytkowy str.8

III. SPOSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

A. Metoda szacowania Str. 10

B. Analiza rynku Str. 13

C. Określenie wartości rynkowej praw do nieruchomości Str.15

C.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

C.2. Określenie wartości nieruchomości do celów sprzedaży wymuszonej

D, Zestawienie wyników Str.19

E. Klauzule i ograniczenia Str.21

IV. ZAŁĄCZNIKI

- Tabela porównawcza szt. 2
- Informacja o działce – szt.5
- Mapy szacowanego terenu
- Wypis z mpzp
- Wydruk treści KW (z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW) – szt.2
- 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 0021 Żegoty , gmina Kiwity , powiat lidzbarski , woj. warmińsko-mazurskie :**

- **działka nr ew. : 471 o pow. 4,63 ha (KW nr OL1L/00017973/3)**
- **działki nr ew. : 469 , 492 , 485/6 i 491 o łącznej pow. 10,48 ha (KW nr OL1L/00007282/9)**

3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych , wg. stanu na 03-11-2025r. , wg. cen na dzień 15-11-2025 r. – dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .

4. Data opracowania operatu : 15 listopada 2025 r.

- **Data stanu nieruchomości: 03-11-2025 r. (stanu prawnego : 14-11-2025r.)**
- **Poziom cen: 15-11-2025 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 z zm. , w tym Dz.U. z 2024r. – poz.10161 i 1237(tekst jednolity : Dz.U. z 2022r. ,

C. PODSTAWY MERYTORYCZNE

1. Materiały źródłowe

1.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Kiwity oraz inne wytyczne planistyczne dla gminy Kiwity .

1.2. Dane z ewidencji gruntów gminy Kiwity .

1.3. Dane dotyczące rynku nieruchomości.

- *zbiór notowań cen rynkowych Wykonawcy,*
- *dane na temat nieruchomości gruntowych niezabudowanych - zbywanych na terenie gminy Kiwity – w 11.2024-2025 r.*

1.4. Wyniki wywiadu terenowego przeprowadzonego dnia 03-11-2025 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 14.11.2025 r.

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

Księga Wieczysta Nr OL1L/00017973/3 Typ KW : nieruchomość gruntowa	
Dział I	Położenie : gmina Kiwity , miejscowość Żegoty
	Numer działki : 471 , Obręb ewidencyjny : Żegoty
	Sposób korzystania : działka
	Budynek : brak wpisów
	Obszar : 4,6300 HA I-Sp : brak wpisów
Dział II	Właściciel : Janina Czerwińska c. Włodzimierza i Marty
Dział III	Ostrzeżenie – wszczęcie egzekucji z nieruchomości na rzecz : Europejskiego Centrum Finansowo Hipotecznego Sp. z o.o. Sp.k. w Lublinie oraz PKO BP z s. w Warszawie oraz PKO BP SA Departament Rozliczeń - Świadczenia
Dział IV	Wpisy hipotek .. : 500.000 zł. , 26.551,20zł. , 1043,79zł. i 146.688,36zł. na rzecz : Europejskiego Centrum Finansowo Hipotecznego Sp. z o.o. Sp.k. w Lublinie oraz ZUS Oddział w Elblągu

Księga Wieczysta Nr OL1L/00007282/9 Typ KW : nieruchomość gruntowa	
Dział I	Położenie : gmina Kiwity , miejscowość Żegoty
	Numer działki : 469 , 492 , 485/6 i 491 , Obręb ewidencyjny : Żegoty
	Sposób korzystania : działka rolna
	Budynek : brak wpisów
	Obszar : 10,4800 HA I-Sp : brak wpisów
Dział II	Właściciel : Janina Czerwińska c. Włodzimierza i Marty
Dział III	3 wzmianki – wpisy wszczęcia egzekucji Ostrzeżenie – wszczęcie egzekucji z nieruchomości na rzecz : Europejskiego Centrum Finansowo Hipotecznego Sp. z o.o. Sp.k. w Lublinie
Dział IV	Wpisy hipotek .. : 500.000 zł. , 50.000,00zł. , 1043,79zł. i 10.000,00zł. na rzecz : Europejskiego Centrum Finansowo Hipotecznego Sp. z o.o. Sp.k. w Lublinie oraz SP - Prokuratury Okręgowej w Elblągu

Stan prawny ujawniono na podstawie treści księgi wieczystej przy założeniu że jest on zgodny ze stanem faktycznym .

TRUSKOWSKI
10-444 OLSZTYN
UL. KONGORZCZA 13 B M. 0
BIEGŁY SĄDOWY
ds. szacowania 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: lidzbarski
- ✓ gmina : Kiwity
- ✓ Obręb: 0021 Żegoty

Nr dz. :	471
Pow. w ha	4,63

Rodzaj użytków : ŁIII – 0,43ha , ŁIV – 1,11ha , ŁVI-0,38ha , PsIII-2,70ha , W-0,01ha

Nr dz. :	469
Pow. w ha	0,01

Rodzaj użytków : PsIII-0,01ha

Nr dz. :	491
Pow. w ha	6,22

Rodzaj użytków : ŁIV – 0,04ha , ŁVI – 0,42ha , N-1,15ha , PsIV-3,55ha , RIVa-0,16ha , RIVb-0,90ha

Nr dz. :	492
Pow. w ha	2,22

Rodzaj użytków : N – 0,18ha , PsIV-2,04ha

Nr dz. :	485/6
Pow. w ha	2,03

Rodzaj użytków : N-0,09ha , RIIIb – 0,86ha , RIVa – 1,01ha , RIVb-0,07ha


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

C. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

Na szacowany brak obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .

Wg. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kiwity zatw. Uchwałą nr VI/35/15 Rady Gminy Kiwity z dn. 28-08-2015r. – szacowane działki położone są w strefie :

- działki nr 471 , 469 492 i 485/6 : tereny rolne ,
- działka nr 491 : tereny rolne 89% , wody powierzchniowe 11% .

Stan użytkowania : funkcja rolna (w przewadze pastwiska i łąki).

Dostęp do drogi publicznej –

Dostęp do drogi publicznej : bezpośredni – dla dz. 492 , 491 i 471 / działki nr 469 i 485/6 nie posiadają dostępu do drogi publicznej , jednakże dz. 485/6 posiada dostęp pośredni poprzez dz. 491 .

D. OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Szacowane nieruchomości gruntowe , nie zabudowane położone są na terenie wsi Żegoty , w strefie pośredniej – na zapleczu zabudowy siedliskowej wsi , ok. 1,5km.(dz.471 i 469) oraz ok. 1km.(dz.492,491 i 485/6) - od części centralnej wsi .

Działki położone są w 2 kompleksach :

- dz.492,491 i 485/6 położone są w kompleksie przylegającym do trasy asfaltowej Jeziorany – Lidzbark warmiński
- dz. 471 i 469 – położone są przy trasie gruntowej Żegoty – Franknowo .



Lokalizację szczegółową nieruchomości (tzw. lokalizacja jako wartość inwestycyjna) w kontekście celu szacowania i pełnionej funkcji należy uznać za średnią (dz.471) i dobrą (kompleks działki 4921,491,485/6,469) .

Ukształtowanie terenu nieruchomości – teren pofałdowany .

Teren niezabudowany o funkcji rolnej - stanowi głównie teren pastwisk i łąk ,

- dz.471 – o dobrych klasach (przewaga klasy III)

- dz. 492,491,485/6 i 469 – o średnich klasach (średnio klasa IV) .

Instalacje : brak , dla dz.492,491,485/6 - w bliskim sąsiedztwie eN , wod. (ok.150m.) .

Kształt działek nieregularny , korzystny do zagospodarowania.

Rodzaje użytków , rozłóg : średnie (dz.492,491,485/6,469) , dobre (dz.471).

Pole pow. szacowanego gruntu :

- dz.471 : 4,63 ha.

- dz.469,492,485/69,491 : 10,48 ha.



Możliwości zabudowy / infrastruktura : korzystne (dla dz.492,491,485/6) , słabe dla dz. 471.

MAJĄTKOWY
SZ
NSKI
KRAJOWY
1871
KRAJOWY
TEL. 18 45 13 80
UPRAWNIENIA
4-82



Legoty dz. 471, 469





- Zegarty - Kw m. 0114/0007282/9 -



10-444 QLS CTYN
UL. KOSMORZESKI 28 B H. 5
TEL. 1896 51 74 85
125 83 74 85
MUSZKOWSKI
UPRAWNIENIA NR 1811



-Zegedy-KWm0114/000728219-

-Zegoty -
Kw m 0217/0007E82/9-



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 03.11.2025r. i poziomem cen na dzień wyceny (15.11.2025r.) .



Jako jednostkę odniesienia (porównawczą) przyjęto 1ha 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. ANALIZA RYNKU

Zakres analizy: grunty rolne o pow. >1ha - na terenie gminy Kiwity .

- ◆ Okres analizy : 11.2024-2025 r.
- ◆ Zależna jest ona w głównej mierze od jakości lokalizacji , pow. gruntu w ha. , rodzaje użytków/rozłóg i możliwości zabudowy , infrastruktura .
- ◆ Do roku 1999 obserwowano wzmożony popyt na nieruchomości gruntowe zarówno na rynku lokalnym jak i regionalnym. Chodzi tu głównie o grunty w pobliżu większych aglomeracji , wsi , 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 rolne położone w bliskim sąsiedztwie miast i większych ośrodków wiejskich (chętnie w sąsiedztwie rzek i jezior) , z korzystnymi klasami gruntów i rozłogiem.
- ◆ Zwiększone zapotrzebowanie na tego typu nieruchomości z tak korzystnym położeniem powoduje wzrost poziomu cen nieruchomości położonych na takich obszarach.
- ◆ Dla szacowanej nieruchomości - jakości lokalizacji na badanym terenie : średnia – dz.471 / dobre – dla pozostałych działek .
- ◆ Aktualnie ceny działek j.w. kształtują się w przedziale (po pominięciu notowań skrajnych) : **cena 1ha gruntu : 33 000 – 51 435 zł. / ha gruntu** .

Próbka gruntów rolnych na badanym obszarze (gmina Kiwity) –

	Gm.Kiwity – Obręb :	Data transakcji	Powierzchnia [ha]	Cena 1ha gruntu [zł]
1.	Kierwiny	06-2025	1,41	51 064
2.	Konity	06-2025	3,29	18 237
3.	Soczek	05-2025	6,05	37 190
4.	Samolubie	05-2025	2,00	33 000
5.	Kiwity	05-2025	2,6483	45 312
6.	Kiersnowo	04-2025	1,78	61 798
7.	Mirosław	03-2025	1,73	43 353
8.	Samolubie	02-2025	1,35	42 370
9.	Krekole	12-2024	5,8850	37 383
10.	Krekole	11-2024	8,36	51 435

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 12 miesięcy , nie korygowano cen na dzień wyceny .



C. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAW DO NIERUCHOMOŚCI

C.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANYCH -

Uwarunkowania wyceny :

Wycenianą nieruchomość w aspekcie wyceny charakteryzują następujące cechy:

Atrybuty mające wpływ na wartość:

- ⇒ Średnia jakość lokalizacji – dla dz.471 / dobra – dla dz.469,492,485/6,491 (na badanym terenie),
- ⇒ Korzystna i średnio korzystna - pow. gruntu ,
- ⇒ Rodzaje użytków , rozłóg : dobre – dla dz.471 , średnie – dla pozostałych działek ,
- ⇒ Możliwości zabudowy , infrastruktura : słabe – dla dz. 471 , korzystne – dla pozostałych działek .

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 , RODZAJE UŻYTKÓW , ROZŁÓG i MOŻLIWOŚCI ZABUDOWY , INFRASTRUKTURA.

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

Wagi cech rynkowych :

Rodzaj cechy :	Wag cechy wg. respondentów w %					Średnia	Przyjęto
	1	2	3	4	5	w %	W %
<u>Jakość lokalizacji</u>	25	30	25	35	35	30	<u>30</u>



<u>Pole pow. gruntu</u>	20	15	20	15	10	16	<u>15</u>
<u>Rodzaje użytków , rozłóg</u>	40	45	40	35	35	39	<u>40</u>
<u>Możliwości zabudowy, infrastruktura</u>	15	10	15	15	20	15	<u>15</u>

Najistotniejszy wpływ na ostateczną cenę takich nieruchomości ma : JAKOŚĆ LOKALIZACJI (działki położone w pobliżu głównych tras i większych ośrodków wiejskich , przy dobrej jakości trasie - uzyskują przeważnie wyższą cenę 1m2 gruntu od działek położonych w innych strefach) , POLE POWIERZCHNI (działki o mniejszych powierzchniach uzyskują większe ceny jednostkowe od działek o pow. większej) , RODZAJE UŻYTKÓW / ROZŁÓG (działki w lepszych klasach – III o korzystnym rozłogu - uzyskują wyższe ceny niż pozostałe działki) i MOŻLIWOŚCI ZABUDOWY , INFRASTRUKTURA (działki przylegające do zabudowy lub w pobliżu zabudowy o korzystnej infrastrukturze - uzyskują wyższe ceny) .

Zakres skali ocen dla przyjętych cech rynkowych :

Cecha :	Skala porządkowa	Opis skali porządkowej poszczególnych cech :	Zakres kwotowy
Jakość lokalizacji:	Dobra	Położenie w pobliżu głównych tras komunikacyjnych , w pobliżu większych ośrodków z korzystnym dojazdem , położenie w pobliżu jezior	5 531 zł.
	Średnia	Położenie w strefach pośrednich z dobrym dojazdem	
	Słaba	Pozostałe lokalizacje	
Pole pow. gruntu:	Bardzo korzystne	1-2,99 ha.	2 765 zł.
	Korzystne	3 – 4,99 ha.	
	Średnio korzystne	5 ha. i powyżej	
Rodzaje użytków / rozłóg :	korzystne	Grunty głównie III klasy , korzystny rozłóg	7 374 zł.
	średnie	Grunty głównie IV klasy , korzystny rozłóg , grunty III klasy słaby rozłóg	
	słabe	Grunty V i VI klasy , pozostałe , grunty IV klasy słaby rozłóg , nieużytki	



Możliwości zabudowy / infrastruktura :	korzystne	Ocena indywidualna	2 765 zł.
	Średnie		
	Słabe		

Suma : 18 435 zł.

Daty szacowania :

1. Stan nieruchomości na dzień - 03 - 11 - 2025 r. (data wizji lokalnej)
2. Poziom cen na dzień wyceny - 15 - 11 - 2025 r.

Szacowanie prawa własności wartości rynkowej :

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

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

Przyjęto następujące obiekty porównawcze (grunty rolne) :

Obiekt Nr 1

Obręb Stoczek (gmina Kiwity)

Powierzchnia: 6,0500 ha.

Data transakcji: 05.2025 r.

Cena 1ha : **37 190 zł.**

Obiekt Nr 2

Obręb Samolubie (gmina Kiwity)

Powierzchnia: 2,0000 ha.

Data transakcji: 05.2025 r.

Cena 1ha : **33 000 zł.**



Obiekt Nr 3

Obwód Kiwity (gmina Kiwity)

Powierzchnia: 2,6483 ha.

Data transakcji: 05.2025 r.

Cena 1ha : **45 312 zł.**

W tabeli porównawczej nr 1 i 2 - oszacowano wartość rynkową prawa własności szacowanych nieruchomości .

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości KW nr

OL1L/00017973/3 (dz.471 - obręb Żegoty) :

169 000 zł.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości KW nr

OL1L/00007282/9 (dz.469,492,485/6,491-obręb Żegoty) :

387 000 zł.



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

C.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI SZACOWANEJ 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 :

$$169\ 000 \times (1 - 0,225) = \sim \underline{131\ 000\ \text{zł.}}$$

$$387\ 000 \times (1 - 0,225) = \sim \underline{300\ 000\ \text{zł.}}$$

Wartość prawa własności nieruchomości KW OL1L/00017973/3 (wg. stanu z 3-11-2025r. i cen na 15-11-2025r. do celów sprzedaży wymuszonej wynosi :

131 000 zł.

Wartość prawa własności nieruchomości KW OL1L/00007282/9 (wg. stanu z 3-11-2025r. i cen na 15-11-2025r. do celów sprzedaży wymuszonej wynosi :

300 000 zł.

D. ZESTAWIENIE WYNIKÓW

**WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI
wg stanu na 03-11-2025r. i cen na dzień 15-11-2025 r. :**

KW nr OL1L/00017973/3 : 169 000 zł.

KW nr OL1L/00007282/9 : 387 000 zł.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży KW nr OL1L/00017973/3 : 131 000 zł.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży KW nr OL1L/00007282/9 : 300 000 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 1 ha pow. gruntu** wycenianej nieruchomości wynosi: **36.504-36.965zł.** i odpowiada **obecnym cenom rynkowym podobnych nieruchomości rolnych.**


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

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	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 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 21 ponumerowanych stron + załączniki.

Autor opracowania : Janusz Truskowski – rzeczoznawca majątkowy ,

uprawnienia MGPIB nr 1781 ds. szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie

- Olsztyn , 15 listopada 2025 r. –



mgr inż. Janusz Truskowski

ZAŁĄCZNIKI :

- Tabela porównawcza szt. 2
- Informacja o działce – szt.5
- Mapy szacowanego terenu
- Wypis z mpzp
- Wydruk treści KW (z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW) – szt.2
- O.C. Rzeczoznawcy Majątkowego

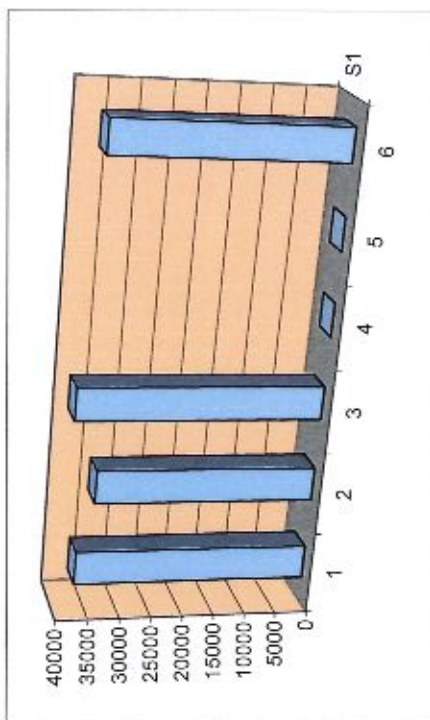
Załączniki

Tabela nr 1 do określenia wartości rynkowej gruntów rolnych - dz.471 (obr. Żegoty)

Cena max	51 435 zł
Cena min	33 000 zł
Delta C =	18 435 zł

gmina Kiwity

Cechy porównawcze	waga cechy	Zakres kwotowy	Objekt wyceniany	Objekt 1	V	Objekt 2	V	Objekt 3	V
Cena 1 ha działki w zł	-			37 190		33 000		45 312	
Data transakcji	-		11-2025	05-2025	0	05-2025	0	05-2025	0
Cena skorygowana (trend czasowy)	-	-	-	37190		33000		45312	
Jakość lokalizacji	30%	obręb :	Żegoty	Stoczek	0	Samolubie	0	Kiwity	0
Pow. gruntu w ha.	15%	5531	średnia	dobra	-2766	słaba	2766	dobra	-2766
Rodzaje użytków , rozłóg	40%	2765	4,63	6,0500	1382	2,00	-1382	2,6483	-1382
Możliwości zabudowy / infr.	15%	7374	korzystne	średnie	3687	korzystne	0	korzystne	0
Suma poprawek	100%	18435		korzystne	-2765	słabe	0	korzystne	-2765
Cena po korekcie									
Średnia cena 1ha w zł			36504						
				36728		34384		38399	
				-462		1384		-6913	



E=1

Wartość łączna : ~ 169 000 zł.



BIEGŁY SĄDOWY
ds. szacowania nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie

mgr inż. Janusz Truskowski

Tabela nr 2 do określenia wartości rynkowej gruntów rolnych - dz.469,492,485/6,491 (obr. Żegoty)

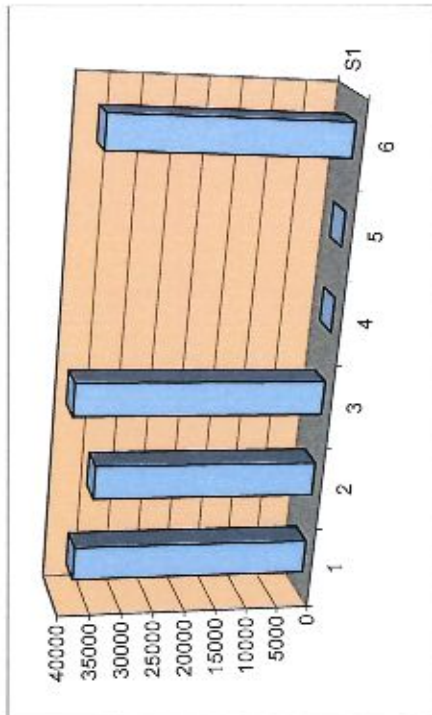
Cena max	51 435 zł
Cena min	33 000 zł
Delta C =	18 435 zł

gmina Kiwity

Cechy porównawcze	waga cechy	Zakres kwotowy	Objekt wyceniany	Objekt 1	V	Objekt 2	V	Objekt 3	V
Cena 1 ha działki w zł	-			37 190		33 000		45 312	
Data transakcji	-		11-2025	05-2025	0	05-2025	0	05-2025	0
Cena skorygowana (trend czasowy)	-	-	-	37190		33000		45312	
Jakość lokalizacji	30%	obręb :	Żegoty	Stoczek	0	Samolubie	0	Kiwity	0
Pow. gruntu w ha.	15%	5531	dobra	dobra	0	słaba	5531	dobra	0
Rodzaje użytków , rozłóg	40%	2765	10,48	6,0500	0	2,00	-2765	2,6483	-2765
Możliwości zabudowy / infr.	15%	7374	średnie	średnie	0	korzystne	-3687	korzystne	-3687
Suma poprawek	100%	18435	korzystne	korzystne	0	słabe	2765	korzystne	0
Cena po korekcie									
Średnia cena 1ha w zł			36965	37190		34844		38860	

E=1

Wartość łączna : ~ 387 000 zł.



mgr inż. Janusz Truskowski

Województwo : warmińsko-mazurskie
 Powiat : lidzbarski
 Jednostka ewidencyjna : GMINA KIWITY
 Nazwa obrębu : ŻEGOTY
 Numer obrębu : 0021

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 30-10-2025

Jednostka rejestrowa : G.118

Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasouzytki		Pow. działki[ha]
		Oznaczenie	Pow.	
471		KIII	0,43	4,63
Id działki : 260902_2.0021.471		KIV	1,11	
		KVI	0,38	
		PsIII	2,70	
		W	0,01	

Województwo : warmińsko-mazurskie
 Powiat : lidzbarski
 Jednostka ewidencyjna : GMINA KIWITY
 Nazwa obrębu : ZEGOTY
 Numer obrębu : 0021

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 30-10-2025

Jednostka rejestrowa : G.172
 Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasa/uzyski	Pow. działki[ha]
469			0,01
Id działki :		Oznaczenie Pow.	
280902_2.0021.469		PsIII	0,01

<p>Województwo : warmińsko-mazurskie Powiat : lidzbarski Jednostka ewidencyjna : GMINA KIWITY Nazwa obrębu : ŻEGOTY Numer obrębu : 0021</p> <p align="center">INFORMACJA O DZIAŁCE z dnia: 30-10-2025</p> <p>Jednostka rejestrowa : G.172 Grupa rejestrowa : 7</p>			
Nr działki	Położenie działki	Klasyfikacja	Pow. działki[ha]
491		Oznaczenie Pow.	6,22
Łć działki : 280902_2.0021.491		ŁIV 0,04	
		ŁVI 0,42	
		N 1,15	
		PsIV 3,55	
		RIVa 0,15	
		RIVb 0,90	

Województwo : warmińsko-mazurskie
 Powiat : lidzbarski
 Jednostka ewidencyjna : GMINA KIWITY
 Nazwa obrębu : ZEGOTY
 Numer obrębu : 0021

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 30-10-2025

Jednostka rejestrowa : G.172

Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasouzytki		Pow. działki[ha]
		Oznaczenie	Pow.	
492		N	0,18	2,22
Id działki : 280902_2.0021.492		PsIV	2,04	

Województwo : warmińsko-mazurskie
 Powiat : fidzbarski
 Jednostka ewidencyjna : GMINA KIWITY
 Nazwa obrębu : ŻEGOTY
 Numer obrębu : 0021

INFORMACJA O DZIAŁCE

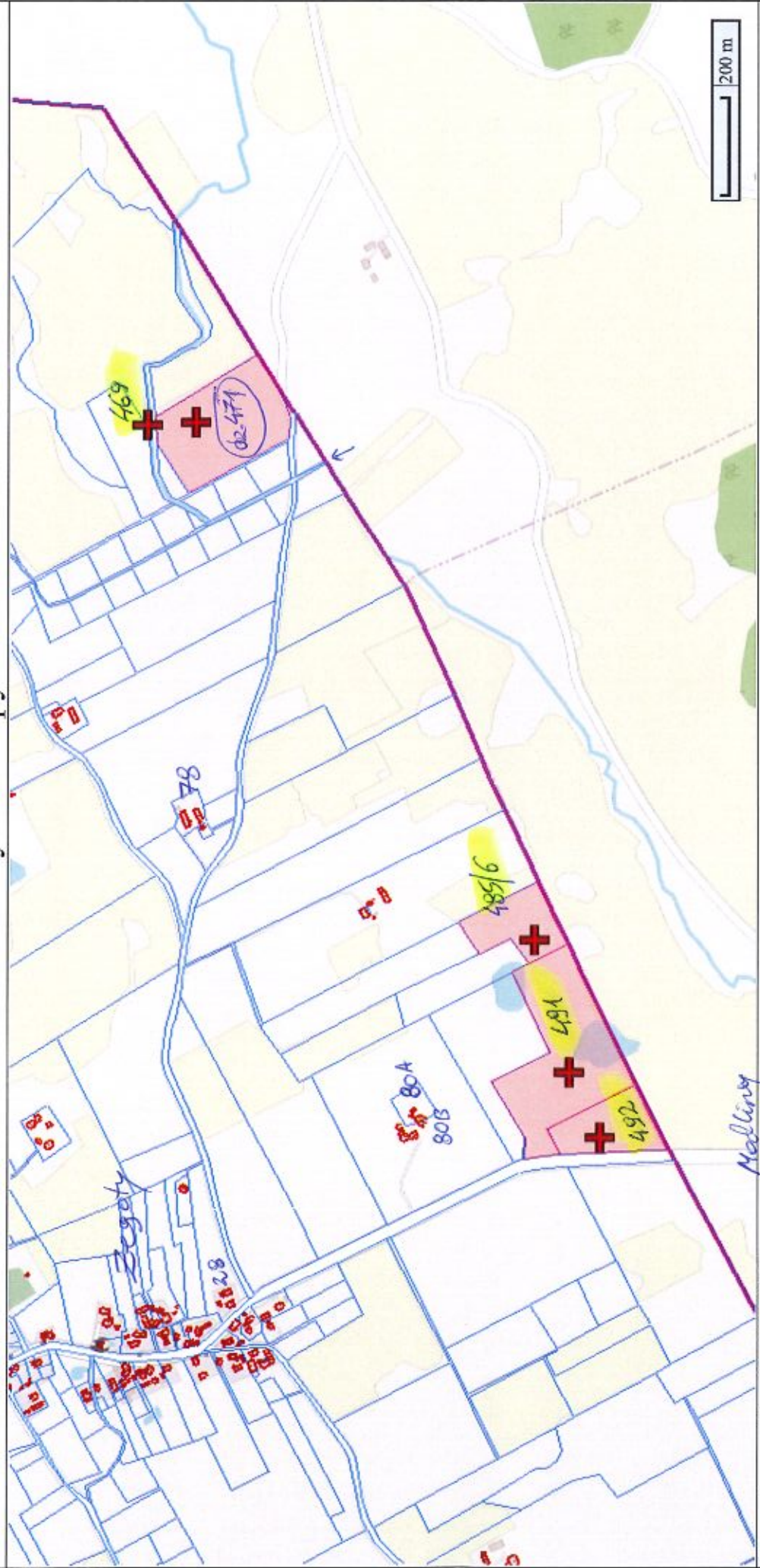
z dnia: 30-10-2025

Jednostka rejestrowa : G.172

Grupa rejestrowa : 7

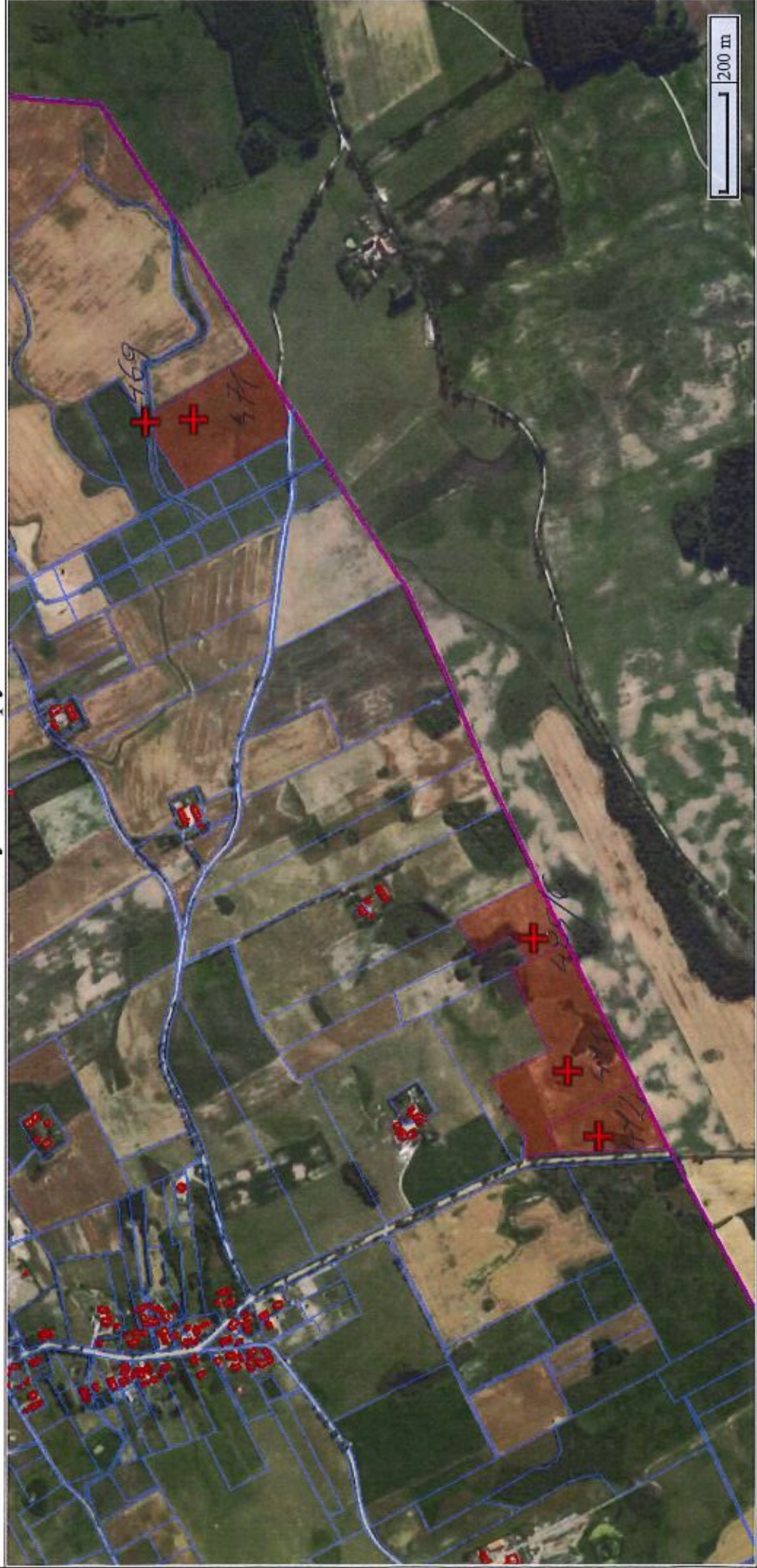
Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
		Oznaczenie	Pow.	
485/6		N	0,09	2,03
Id działki ; 280902_2.0021.485/6		R111b	0,86	
		R1Va	1,01	
		R1Vb	0,07	

Wydruk mapy



Sporządzono dnia: 30.10.2025 r.
 Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem

Wydruk mapy



Sporządzono dnia: 30.10.2025 r.
Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem

Wydruk mapy



Sporządzono dnia: 30.10.2025 r.

Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem

Wydruk mapy



Sporządzono dnia: 30.10.2025 r.
Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem



Urząd Gminy
Kiwity
Ul. Kiwity 28
11-106 Kiwity

Tel. (89) 766 09 95
Fax. (89) 766 09 95
sakretariat@gminakiwity.pl

GK.6727.4.2025

Kiwity, dnia 14.01.2025 r.

ZAŚWIADCZENIE 4/2025

Zgodnie z uchwałą nr VI/35/15 Rada Gminy Kiwity z dnia 28 sierpnia 2015 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego VII/47/11:

Działka nr 471, obręb 2.0021-ŻEGOTY:

Kierunek: Tereny rolne (100%);
Dodatkowe informacje: MRT - Jednostki strukturalne (100%);

Urząd Gminy Kiwity informuje, że w świetle art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz.U. 2024 poz. 1130), Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego stracił moc z dniem 31.12.2003 roku.

Działka nr 471, obręb 2.0021-ŻEGOTY: nie ma pokrycia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Na działkę nr 471, obręb 2.0021-ŻEGOTY: nie wydano decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy.

Ponadto informuje się, że:

Działka nr 471 posiada bezpośredni dostęp do drogi powiatowej publicznej DP 1481N.

Nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem odbudowy.

Ponadto zaświadcza się, że Rada Gminy Kiwity dla wskazanego obszaru, nie wyznaczyła w drodze uchwały, obszaru rewitalizacji, zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. 2024 poz. 278).

Wskazany teren nie jest objęty planem "Natura 2000", nie jest położony na obszarze chronionego krajobrazu oraz rezerwatu przyrody.

Nieruchomość nie znajduje się w specjalnej strefie ekonomicznej.

Zaświadczenie sporządzono do celów: wyceny nieruchomości.

Z upoważnienia Wójta
Monika Napiórkowska

INSPEKTOR



GK.6727.3.2025

Kiwity, dnia 14.01.2025 r.

ZAŚWIADCZENIE 3/2025

Zgodnie z uchwałą nr VI/35/15 Rada Gminy Kiwity z dnia 28 sierpnia 2015 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego VII/47/11:

Działka nr 469, obręb 2.0021-ŻEGOTY:

Kierunek: Tereny rolne (100%);
Dodatkowe informacje: MRT - Jednostki strukturalne (100%);

Działka nr 492, obręb 2.0021-ŻEGOTY:

Kierunek: Tereny rolne (100%);
1535N - Drogi układu podstawowego (wybrane drogi powiatowe) (<1%);
Dodatkowe informacje: MRT - Jednostki strukturalne (100%);

Działka nr 491, obręb 2.0021-ŻEGOTY:

Kierunek: Tereny rolne (89%);
Wody powierzchniowe (11%);
Dodatkowe informacje: MRT - Jednostki strukturalne (100%);

Działka nr 485/6, obręb 2.0021-ŻEGOTY:

Kierunek: Tereny rolne (100%);
Dodatkowe informacje: MRT - Jednostki strukturalne (100%);

Urząd Gminy Kiwity informuje, że w świetle art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz.U. 2024 poz. 1130), Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego stracił moc z dniem 31.12.2003 roku.

Działki nr 469, 492 485/6 oraz 491 obręb 2.0021-ŻEGOTY: nie mają pokrycia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Na działki nr 469, 492, 491, 485/6 obręb 2.0021-ŻEGOTY: nie wydano decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy.

Ponadto informuje się, że:

Działki nr 469 oraz 485/6 nie posiadają dostępu do drogi publicznej.

Działki nr 492 oraz 491 posiadają dostęp bezpośredni do drogi powiatowej publicznej DP 1535N.

Nieruchomości nie są objęte miejscowym planem odbudowy.

Ponadto zaświadcza się, że Rada Gminy Kiwity dla wskazanego obszaru, nie wyznaczyła w drodze uchwały, obszaru rewitalizacji, zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. 2024 poz. 278).

Wskazany teren nie jest objęty planem "Natura 2000", nie jest położony na obszarze chronionego krajobrazu oraz rezerwatu przyrody.

Nieruchomość nie znajduje się w specjalnej strefie ekonomicznej.

Zaświadczenie sporządzono do celów: wyceny nieruchomości.

Z upoważnienia Wójta
Monika Napiórkowska

INSPEKTOR

Zgodnie z ustawą z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. 2007 poz. 2144) za pozostałe zświadczenia pobierana jest opłata skarbową w wysokości 17 zł.

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **OL1L/00017973/3**, STAN Z DNIA 2025-11-14 13:14

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W LIDZBARKU WARMIŃSKIM, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL1L

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	471		1
Obręb ewidencyjny (<i>nazwa</i>)	ŻEGOTY		
Położenie (<i>numer porządkowy / gmina, miejscowość</i>)	Lp. 1.	1 KIWITY, ŻEGOTY	
Sposób korzystania	DZIAŁKA		
Przyłączenie (<i>numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar</i>)	/ 00007282 / , 4,6300 HA		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	4,6300 HA	1

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu		
1	OPIS I MAPA; ZB DOK NR 1 <i>(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW.//00001015/97/, 1997-06-25 00:00:00, 1997-09-29 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>	

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **OL1L/00017973/3**, STAN Z DNIA 2025-11-14 13:15

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W LIDZBARKU WARMIŃSKIM, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL1L

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 OL1L/00017973/3, STAN Z DNIA 2025-11-14 13:15

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W LIDZBARKU WARMIŃSKIM, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL1L

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	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	JANINA CZERWIŃSKA, WŁODZIMIERZ, MARTA, 63071108426			16, 17, 18

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
16	UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY , 1995/1997, 1997-05-07 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia) DZ. KW./OL1L/00000673/22/001, 2022-02-23 15:16:00, 2022-03-25-12.21.58.615120, NIE, 104-113, OL1L/00007282/9 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
17	UMOWA SPRZEDAŻY , 2887/1997, 1997-06-24 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia) DZ. KW./OL1L/00000673/22/001, 2022-02-23 15:16:00, 2022-03-25-12.21.58.615120, NIE, 104-113, OL1L/00007282/9 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
18	AKT NOTARIALNY , 702/2022, 2022-02-23, ADRIANNA MOLEWSKA, LIDZBARK WARMIŃSKI; 108-112, OL1L/00007282/9 (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./OL1L/00000673/22/001, 2022-02-23 15:16:00, 2022-03-25-12.21.58.615120, NIE, 104-113, OL1L/00007282/9 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR OL1L/00017973/3, STAN Z DNIA 2025-11-14 13:15

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W LIDZBARKU WARMIŃSKIM, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL1L

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / KOMO / 154603 / 25 - 2025-09-29, 12:40:32

1.1 DZ. KW. / OL1L / 5271 / 25 / 1 - 2025-09-29, 13:33:44 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	22, 24, 25
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI Z WNIOSKU KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LIDZBARKU WARMIŃSKIM NA RZECZ WIERZYCIELA EUROPEJSKIE CENTRUM FINANSOWO HIPOTECZNE SP. ZO. O. SP. K. Z SIEDZIBA W LUBLINIE, W SPRAWIE KM 781/24	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DODANO NOWEGO WIERZYCIELA Z UWAGI NA PRZYŁĄCZENIE SIĘ WIERZYCIELA DO WSZCZĘTEGO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO, KTÓREGO PRZEDMIOTEM JEST PRAWO WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI NA UDZIALE NR 2 SYG. AKT. 1000/25
	Lp. 2.	DODANO NOWEGO WIERZYCIELA Z UWAGI NA PRZYŁĄCZENIE SIĘ WIERZYCIELA DO WSZCZĘTEGO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO, KTÓREGO PRZEDMIOTEM JEST PRAWO WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI NA UDZIALE NR 2 SYG. AKT. KM 1186/25
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	EUROPEJSKIE CENTRUM FINANSOWO HIPOTECZNE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA , LUBLIN, 383364165
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 2.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI , WARSZAWA, 016298263
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 3.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA DEPARTAMENT ROZLICZEŃ - ŚWIADCZENIA , WARSZAWA, 016298263

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
22	<p>ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI Z WEZWANIEM DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 781/24, 2024-08-28, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LIDZBARKU WARMIŃSKIM EWA ŚWIDER; 165 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./OL1L/00002509/24/001, 2024-08-28 12:17:00, 2024-10-10-10.58.12.214601, NIE, 16-163 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
24	<p>WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI WRAZ Z ZAWIADOMIENIEM O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI W NIERUCHOMOŚCI, KM 1000/25, 2025-08-21, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LIDZBARKU WARMIŃSKIM EWA ŚWIDER; 188 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./OL1L/00004835/25/001, 2025-08-25 12:03:00, 2025-11-12-09.02.14.948996, NIE, 184-188 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
25	<p>ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI WRAZ Z WEZWANIEM DO ZAPŁATY, KM 1186/25, 2025-09-22, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LIDZBARKU WARMIŃSKIM EWA ŚWIDER; 195 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./OL1L/00005174/25/001, 2025-09-23 12:10:00, 2025-11-13-14.17.33.435205, NIE, 191-197 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR OL1L/00017973/3, STAN Z DNIA 2025-11-14 13:15

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W LIDZBARKU WARMIŃSKIM, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL1L

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)	6			19
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA			
Suma (słownie), waluta	500000,00 (PIĘCSET TYSIĘCY ZŁ)			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚCI O ZWROT POŻYCZKI, WRAZ Z PROWIZJĄ, KOSZTAMI JEJ UDZIELENIA, ODSETKAMI, EWENTUALNYMI KOSZTAMI UBOCZNYMI I KOSZTAMI WINDYKACJI, UMOWA POŻYCZKI NR 176/BUDOWNICTWO/2022 Z DNIA 26 LIPCA 2022 ROKU	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczyste	OL1L / 7282 / 9	
		Nr hipoteki	8	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.		EUROPEJSKIE CENTRUM FINANSOWO HIPOTECZNE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA, LUBLIN, 383364165, 0000786192	
Lp. 2.	----			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	7			20
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	26551,20 (DWADZIEŚCIA SZEŚĆ TYSIĘCY PIĘCSET PIĘCZDZIESIĄT JEDEN 20/100)			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA FUS, FUZ, FP, FS I FGŚP , KOSZTY UPOMNIENIA, KOSZTY EGZEKUCYJNE ORAZ ODSETKI, NALEŻNOŚĆ OBJĘTA DECYZJĄ NR: RWA: 520071DZPDZ22/000201 Z DNIA 17-03-2022 R.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W ELBLĄGU, ELBLĄG, 00001775600585	

Lp. 3.				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)			8	21
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta			1043,79 (JEDEN TYSIĄC CZTERDZIEŚCI TRZY 79/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA FUS, FP, FS I FGŚP ORAZ ODSETKI ZA ZWŁOKĘ, DECYZJA RWA:520071DZPDZ22/000611 Z DNIA 24.10.2022 R.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W ELBLĄGU, ELBLĄG, 00001775600585	
Lp. 4.				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)			9	23
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta			146688,36 (STO CZTERDZIEŚCI SZEŚĆ TYSIĘCY SZEŚĆSET OSIEMDZIESIĄT OSIEM 36/100) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA FUS, FUZ, FP, FS I FGŚP, KOSZTY UPOMNIENIA, KOSZTY EGZEKUCYJNE ORAZ ODSETKI ZA ZWŁOKĘ, NALEŻNOŚĆ OBJĘTA DECYZJĄ NR RWA: 520071DZPDZ25.000205 Z DNIA 24.04.2025 R.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W ELBLĄGU, ELBLĄG, 00001775600585	

Komentarz do migracji

				Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej			1	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
-------------------	--

19	<p>UMOWA O USTANOWIENIE HIPOTEKI ORAZ OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI, 1473/2022, 2022-07-26, MATEUSZ ROSÓŁ, LUBLIN; 139-144 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i></p> <p>DZ. KW./OL1L/00002406/22/001, 2022-07-26 17:27:00, 2022-10-28-14.56.18.044631, NIE, 134-148 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i></p>
20	<p>DECYZJA, RWA: 520071DZPDZ22/000201, 2022-03-17, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W ELBLĄGU, ELBLĄG; 134-136 <i>(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i></p> <p>DZ. KW./OL1L/00002877/22/001, 2022-09-12 09:40:00, 2022-10-31-13.11.49.213071, NIE, 130-139 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i></p>
21	<p>DECYZJA, RWA:520071DZPDZ22/000611, 2022-10-24, PREZES ZUS; 150 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i></p> <p>DZ. KW./OL1L/00003847/22/001, 2022-12-09 09:40:00, 2023-01-11-11.08.31.313254, NIE, 146-155 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i></p>
23	<p>DECYZJA, RWA: 520071DZPDZ25.000205, 2025-04-24, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH W ELBLĄGU, ELBLĄG; 177-179 <i>(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i></p> <p>DZ. KW./OL1L/00003334/25/001, 2025-06-13 09:45:00, 2025-10-31-13.11.44.332696, NIE, 172-182 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i></p>

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **OL1L/00007282/9**, STAN Z DNIA 2025-11-14 13:16

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W LIDZBARKU WARMIŃSKIM, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL1L

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	9	Nr podstawy wpisu 1, 2, 3, 4
-----------------------------	---	---------------------------------

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	469		1, 2, 3, 4
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 KIWITY, ŻEGOTY	
Sposób korzystania	DZIAŁKA ROLNA		
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	492		1, 2, 3, 4
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 KIWITY, ŻEGOTY	
Sposób korzystania	DZIAŁKA ROLNA		
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	485/6		1, 2, 3, 4
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 KIWITY, ŻEGOTY	
Sposób korzystania	DZIAŁKA ROLNA		
Lp. 4.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	491		1, 2, 3, 4
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 KIWITY, ŻEGOTY	
Sposób korzystania	DZIAŁKA ROLNA		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)	/ 00007274 /		

Nr podstawy wpisu

Obszar całej nieruchomości	10,4800 HA	1, 2, 3, 4
----------------------------	------------	------------

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	W ŁAMIE 4 WPIS: OPIS I MAPA ZB. DOK. NR 11; WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW ZB. DOK. 64; W ŁAMIE 8 WPIS: PRZY ZAŁOŻENIU KSIĘGI WIECZYTEJ WPISANO NA PODSTAWIE OPISU I PLANU NR 1 DNIA 28 MAJA 1962 R. W ŁAMIE 8 WPIS: UMOWA SPRZEDAŻY Z DNIA 13.05.2005 R. REP. A NR 1785/2005 SPORZĄDZONA W KANCELARII NOTARIALNEJ W LIDZBARKU WARMIŃSKIM PRZEZ NOTARIUSZA DANIEŁĘ GIŻYŃSKĄ ZB. DOK. 54;	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	9	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OPIS I MAPA; 7 <i>(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW.//00000321/84/, 1984-04-10 00:00:00, 1984-04-13 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
2	OPIS I MAPA <i>(podstawa oznaczenia)</i> DZ. KW.//00000813/85/, 1985-09-17 00:00:00, 1985-09-18 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
3	OPIS I MAPA <i>(podstawa oznaczenia)</i> DZ. KW.//00001426/90/, 1990-11-27 00:00:00, 1990-11-27 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
4	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW; ZB. DOK. 84 <i>(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW.//00001155/05/, 2005-05-17 12:59:00, 2005-09-21 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **OL1L/00007282/9**, STAN Z DNIA 2025-11-14 13:16

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W LIDZBARKU WARMIŃSKIM, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL1L

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 OL1L/00007282/9, STAN Z DNIA 2025-11-14 13:17

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W LIDZBARKU WARMIŃSKIM, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL1L

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	---	12, 13
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	JANINA CZERWIŃSKA, WŁODZIMIERZ, MARTA, 63071108426				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
12	UMOWA SPRZEDAŻY , 1785/2005, 2005-05-13, DANIELA GIŻYŃSKA, KANCELARIA NOTARIALNA W LIDZBARKU WARMIŃSKIM; ZB. DOK. 54 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OL1L/00000672/22/001, 2022-02-23 15:16:00, 2022-03-25-12.21.27.101817, NIE, 104-112 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
13	AKT NOTARIALNY , 702/2022, 2022-02-23, ADRIANNA MOLEWSKA, LIDZBARK WARMIŃSKI; 108-112 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OL1L/00000672/22/001, 2022-02-23 15:16:00, 2022-03-25-12.21.27.101817, NIE, 104-112 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **OL1L/00007282/9**, STAN Z DNIA 2025-11-14 13:17

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W LIDZBARKU WARMIŃSKIM, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL1L

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / KOMO / 154610 / 25 - 2025-09-29, 12:42:02
 - 1.1 DZ. KW. / OL1L / 5272 / 25 / 1 - 2025-09-29, 13:35:55 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
2. REP.C. / KOMO / 151182 / 25 - 2025-09-23, 12:11:22
 - 2.1 DZ. KW. / OL1L / 5175 / 25 / 1 - 2025-09-23, 12:27:12 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
3. REP.C. / KOMO / 134477 / 25 - 2025-08-25, 12:05:10
 - 3.1 DZ. KW. / OL1L / 4836 / 25 / 1 - 2025-08-25, 13:00:47 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer wpisu	2		16
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI Z WNIOSKU KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LIDZBARKU WARMIŃSKIM NA RZECZ WIERZycIELA EUROPEJSKIE CENTRUM FINANSOWO HIPOTECZNE SP. ZO. O. SP. K. Z SIEDZIBA W LUBLINIE, W SPRAWIE KM 781/24		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	EUROPEJSKIE CENTRUM FINANSOWO HIPOTECZNE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA, LUBLIN, 383364165	

Komentarz do migracji

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczyste	1	Nr podstawy wpisu	---
---	---	-------------------	-----

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
16	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI Z WEZWANIEM DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 781/24, 2024-08-28, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LIDZBARKU WARMIŃSKIM EWA ŚWIDER; 174 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./OL1L/00002510/24/001, 2024-08-28 12:18:00, 2024-10-10-10.57.15.651710, NIE,
170-172

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

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **OL1L/00007282/9**, STAN Z DNIA 2025-11-14 13:17

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W LIDZBARKU WARMIŃSKIM, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL1L

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / OL1L / 4721 / 25 / 1 - 2025-08-13, 10:41:38 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	8			14
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA			
Suma (słownie), waluta	500000,00 (PIĘĆSET TYSIĘCY ZŁ)			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚCI O ZWROT POŻYCZKI, WRAZ Z PROWIZJĄ, KOSZTAMI JEJ UDZIELENIA, ODSETKAMI, EWENTUALNYMI KOSZTAMI UBOCZNYMI I KOSZTAMI WINDYKACJI, UMOWA POŻYCZKI NR 176/BUDOWNICTWO/2022 Z DNIA 26 LIPCA 2022 ROKU	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	OL1L / 00017973 / 3	
		Nr hipoteki	6	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.		EUROPEJSKIE CENTRUM FINANSOWO HIPOTECZNE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA, LUBLIN, 383364165, 0000786192	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	9			15
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	50000,00 (PIĘCDZIESIĄT TYSIĘCY ZŁ)			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA GROŻĄCEJ KARY GRZYWNY, POSTANOWIENIE O ZABEZPIECZENIU MAJĄTKOWYM Z DNIA 05-04-2022 R. I O ZASTOSOWANIU ZABEZPIECZENIA MAJĄTKOWEGO PROKURATORA PROKURATURY OKRĘGOWEJ W ELBLĄGU SYG. AKT PO I DS. 27.2020	
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji)	Lp. 1.		SKARB PAŃSTWA - PROKURATURA OKRĘGOWA W ELBLĄGU, ELBLĄG, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	

Lp. 3.				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)			10	15
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta			10000,00 (DZIESIĘĆ TYSIĘCY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA OBOWIĄZKU UISZCZENIA W CZĘŚCI KOSZTÓW POSTĘPOWANIA, POSTANOWIENIE O ZABEZPIECZENIU MAJĄTKOWYM Z DNIA 05-04-2022 R. I O ZASTOSOWANIU ZABEZPIECZENIA MAJĄTKOWEGO PROKURATORA PROKURATURY OKRĘGOWEJ W ELBLĄGU SYG. AKT PO I DS. 27.2020	
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji)	Lp. 1.		SKARB PAŃSTWA - PROKURATURA OKRĘGOWA W ELBLĄGU, ELBLĄG, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	

Komentarz do migracji

				Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej			6	--

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
14	UMOWA O USTANOWIENIE HIPOTEKI ORAZ OŚWIADCZENIE O Poddaniu się EGZEKUCJI, 1473/2022, 2022-07-26, MATEUSZ ROSÓŁ, LUBLIN; 139-144, OL1L/00017973/3 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./OL1L/00002406/22/001, 2022-07-26 17:27:00, 2022-10-28-14.56.18.044631, NIE, 134-148, OL1L/00007282/9 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
15	POSTANOWIENIE O ZABEZPIECZENIU MAJĄTKOWYM, PO I DS 27.2020, 2022-04-05, PROKURATOR PROKURATURY OKRĘGOWEJ W ELBLĄGU, ELBLĄG; 154-155 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OL1L/00002609/22/001, 2022-08-16 09:30:00, 2022-10-31-11.35.42.699336, NIE, 150-157 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)



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