"TRUSKO" Biuro Usług Technicznych Janusz Truskowski Marzena Truskowska
10-065 Olsztyn, ul. Lipowa 2A , tel. 608-656-059 , trusko23@tlen.pl

Operat Szacunkowy

z ustalenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej BUDYNKIEM HANDLOWO-BIUROWYM (b. Dom Handlowy „MŁYN")

położonej w:

obręb 0004 m.Nidzicy, ul. 1 Maja nr 49
działka nr 145/3 o pow. 0,0522 ha

powiat nidzicki
województwo warmińsko-mazurskie

KW nr OL1N/00012132/3

(IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Nidzicy)

WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI KW nr OL1N/00012132/3

wg stanu na 23-04-2026r. i cen na dzień 30-05-2026 r. :

828 000 zł. *

słownie złotych : osiemset dwadzieścia osiem tysięcy

***** Oszacowana wartość bez uwzględnienia ograniczeń w dziale III**

Wartość dla wymuszonej sprzedaży : 642 000 zł.

Autor opracowania : ***mgr inż. Janusz Truskowski***

– rzeczoznawca majątkowy , uprawnienia MGPiB nr 1781

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

JANUSZ TRUSKOWSKI 10-444 OLSZTYN UL. KOŁOBRZESKA 1 M. 9 TEL. (89) 533-7[illegible] (2565) UPRAWNIENIA NR 1781

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

- Olsztyn, 30 maja 2026 r. –

wpł. 02.06.2026r.

"TRUSKO" Biuro Usług Technicznych Janusz Truskowski Marzena Truskowska
10-065 Olsztyn, ul. Lipowa 2A , tel. 608-656-059 , trusko23@tlen.pl

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO :

Oznaczenie nieruchomości :	***obręb 0004 m.Nidzicy*** ***ul. 1 Maja 49*** *Powiat: nidzicki* *Województwo: warmińsko – mazurskie* ***Nr Księgi Wieczystej:*** ***OL1N/00012132/3*** ***Nr działki : 145/3***
	Powierzchnia gruntu : 0,0522 ha.
Rodzaj nieruchomości :	***Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem handlowo - biurowym***
Cel wyceny :	***Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości - dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .***
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości :	***wg. stanu na 23-04-2026 r.*** ***i cen na dzień 30-05-2026 r. :*** ***828 000 zł.***
Wartość dla wymuszonej sprzedaży :	***642 000 zł.***
Data określenia wartości :	*30-05-2026 r.*
Data sporządzenia operatu :	*30-05-2026 r.*
Autor opracowania : ***Janusz Truskowski*** ***upr. MGPiB nr 1781***	BIEGŁY SĄDOWY cs. szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie mgr inż. Janusz Truskowski

7. STAN PRAWNY

Na podstawie osobistego wglądu do n/w **księgi wieczystej -** dnia 30.05.2026 r.

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

	Księga Wieczysta Nr OL1N/00012132/3 *Typ KW : nieruchomość gruntowa*
Dział I	**Położenie :** województwo warmińsko-mazurskie , powiat Nidzica , gmina Nidzica , miejscowość **Nidzica** **Ulica : 1 Maja**
	Numer działki : 145/3 , **Obręb ewidencyjny : 4**
	Sposób korzystania : nieruchomość zabudowana budynkiem użytkowym
	Budynek : brak wpisu
	Obszar : 0,0522 ha I-Sp : brak wpisu
Dział II	Właściciel : **Przedsiębiorstwo Handlowo – Usługowe „Kołakowski" sp. z o.o. z s. w Nidzicy**
Dział III	Wzmianka z 2026-04-15 – wpis ogłoszenia upadłości Wpisy : brak wpisów
Dział IV	Hipoteka : brak wpisów

8. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W P.Z.P.

Na szacowany teren obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nidzicy (Uchwała Rady Miejskiej w Nidzicy nr LII/673/2022 z dnia 2022-03-31 , opublikowana w Dz.Urz. Wojew. W-M z 2022-05-12 , poz. 2276) . Funkcja szacowanego terenu w planie : „C-158UM" – tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej .

Szacowana działka nr 145/3 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej (działka nr 50/2) .

II CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

1. DANE EWIDENCYJNE

Województwo : warmińsko-mazurskie

Powiat: nidzicki

Jednostka ewidencyjna: NIDZICA -miasto

Obręb: 0004

Nr działki / powierzchnia :

Nr działki:	***145/3***
Pow. (m2)	***522***

Adres : m. Nidzica ul. 1 Maja 49

2. OPIS OGÓLNY NIERUCHOMOŚCI

Szacowana nieruchomość położona jest w strefie pośredniej miasta Nidzicy , na skraju strefy centralnej , przy ulicy 1 Maja - trasie wylotowej na kierunek Jedwabno , ok. 600m. od ścisłego centrum miasta . Położenie w ciągu zwartej zabudowy 1-rodzinnej i wielorodzinnej .
Dojazd bardzo dobry (dojazd trasą asfaltową) .

NIDZICA –

Nidzica położona jest w południowej części województwa warmińsko-mazurskiego nad rzeką Nidą na Pojezierzu Mazurskim. Miasto sąsiaduje z gminami: Jedwabno, Janowiec Kościelny, Janowo, Kozłowo oraz Olsztynek.

Pod względem historyczno-etnograficznym Nidzica leży na Mazurach, w Prusach Górnych, na obszarze dawnej ziemi Sasinów.
Nidzica jest położona 130 km od granicy z Rosją i ok. 180 km od Królewca. Odległości:

Warszawa – 156 km
Gdańsk – 173 km
Olsztyn – 56,5 km
Działdowo – 23 km

Nazwa miasta -
Zarówno polska, jak i niemiecka nazwa miasta pochodzi od nazwy Nida (niem. Neide), jak na tym odcinku nazywa się rzekę Wkrę, nad którą założono miasto.

Pierwsze źródła historyczne podają niemiecką nazwę: Nydenburg, później utrwaliła się forma Neidenburg („gród nad rzeką Nidą"), które z kolei spolszczano na Nibork, Nidbork, Niedzbórz.

Nazwa Nibork często występowała w polskich opracowaniach okresu międzywojennego i dlatego po przyłączeniu Mazur do Polski w 1945 początkowo miasto oficjalnie nosiło tę nazwę. Dopiero 7 maja 1946 zastąpiono ją nową formą Nidzica jako bardziej słowiańską.

Historia -
Początki Nidzicy : w X wieku okolice późniejszego miasta zamieszkuje ludność słowiańska, o czym świadczą znaleziska z Działdowa i ze wsi Skrupe, jak i charakter pobliskich grodzisk granicznych w Nowym Dworze i Księżym Dworze. W Pokrzywnicy Wielkiej i Szczepkowie Borowym odkryto z kolei cmentarzysko słowiańskie z XI i XII wieku. W samej Nidzicy pierwszy drewniany obiekt obronny założyli Krzyżacy prawdopodobnie już w latach 1266–1268. Pierwsza wzmianka o zamku nad Nidą pochodzi z 1376 roku. W dniu 7 grudnia 1381 r. osada otrzymała prawa miejskie z rąk wielkiego mistrza zakonu Winricha von Kniprode, a także herb. Jako miejscowość położona nieopodal granicy z Mazowszem posiadała dwa niezależne, ale powiązane ze sobą systemy obronne.

W latach 1960-1972 miasto było siedzibą gromady Nidzica, ale nie należało do niej. W latach 1975–1998 w woj. olsztyńskim.

Wjazd na teren nieruchomości z trasy asfaltowej , jednakże na posesji jest niezmiernie mało miejsca do parkowania / brak możliwości dojazdu do zaplecza budynku (utrudnienia w wyładunku towaru) .

Kształt działki nieregularny , teren dość płaski .

Nieruchomość jest zabudowana budynkiem b. Domu Handlowego „Młyn" (obiekt pierwotnie wybudowany na cele młyńskie) , w 1999-2000 r. rozbudowany .

Dostępność komunikacyjną lokalną do nieruchomości należy określić jako dobrą .
Jakość lokalizacji : dość dobra (biorąc pod uwagę rynek regionalny) .

Teren w pełni uzbrojony w lokalną infrastrukturę (eN,w-k,g) .
Teren w części ogrodzony (w tym brama stalowa otwierana ręcznie) , utwardzenia z kostki betonowej .

3. OPIS ZABUDOWY :

Na przedmiotowej nieruchomości (dz.145/3) wg. ewidencji gruntów i budynków znajdują się następujące obiekty budowlane :

1) Rodzaj wg KŚT: **Budynki handlowo-usługowe**
Liczba kondygnacji nadz./podz: 3 /
Powierzchnia zabudowy w m^2: 109

2) Rodzaj wg KŚT: **Budynki handlowo-usługowe**
Liczba kondygnacji nadz./podz: 3 /
Powierzchnia zabudowy w m^2: 200

Na podstawie pomiaru własnego części „starej" budynku (bez piwnicy) oraz dokumentacji projektowej „Projektu architektoniczno - budowlanego – rozbudowa obiektu handlowego *sporządzonego przez mgr inż. arch. Kazimierza Jakubowskiego* ***:***

Pow. użytkowa budynku : 398,3 m2 *+ piwnica 85,1m2 + strych + pom. śmietnika*

w tym :

Część „stara" budynku (wybudowana <1945r.) :

- pow. uż. części parteru : 80,7 m2

- pow. uż. części piętra : 79,7 m2

- pow. uż. części poddasza : 70,4 m2 + strych

- pow. piwnicy : 85,1 m2

Dobudowana część handlowa parteru : 167,5m2 *+ pom. śmietnika 6,3m2*

Łączna pow. zabudowy budynków : 309 m2

Pole pow. szacowanego gruntu : 522 m2 (dz.145/3)

Konstrukcja szacowanego budynku :

ROK BUDOWY : część „stara" budynku – wyb. < 1945r. / dobudowa parterowa handlowa w 1999-2000r. (pozwolenie na użytkowanie z 18-09-2000r.)

Budynek w części „starej" 2-kondygnacyjny z poddaszem użytkowym , podpiwniczony , z przybudowaną częścią handlową 1-kondygnacyjną nie podpiwniczoną (połączoną z bryłą budynku „starego" wewnętrznymi schodami.
W części dobudowanej element architektoniczny ozdobny na wysokich słupach – typu wieżyczka.
Obiekt objęty ochroną konserwatorską .

Na parterze i piętrze budynku znajdują się pomieszczenia handlowe , na poddaszu pom. biurowe . Piwnica – pom. magazynowe .

Opis konstrukcji :	
Fundamenty -	Kamienne / betonowe w części dobudowanej
Ściany / Konstrukcja-	Murowane z cegły pełnej , konstrukcja wsparta na słupach / w części dobudowanej ściany murowane z bloczków

Schody -	Żelbetowe z obłożeniem terakotą oraz drewniane
Stropy –	Drewniane
Dach , pokrycie -	Dach w części „starej" drewniany , mansardowy , kryty blacho-dachówką , w części dobudowanej s:ropodach drewniany , kryty blachą stalową powlekaną i częściowo gontem bitumicznym
Posadzki -	W poziomie parteru i pom. „mokrych' : terakota , , w pozostałej części panele
Stolarka -	PCV , w niewielkim stopniu drewniana
Tynki wewnętrzne / okładziny –	Tynki / malowanie / glazura w strefach „mokrych" / częściowo obicie ścian panelami / słupy obite płytą twardą
Instalacje -	c.o. , w-k , gaz , ogrzewanie c.o. lokalne / promienniki gazowe

Stan techniczny – dobry .

Standard wykończenia / struktura budynku / instalacje / zagospodarowanie / elementy dodatkowe – dość dobry .













– m. Nidzica ul. 1 Maja 49, dz. 1457/3 –



















- m. Nidzica ul. 1 Maja 49 dz. 145/3 —







TRUSKOLASKI
NR 1781













m. Nidzica, ul. 1 Maja 49, dz. 1487/3











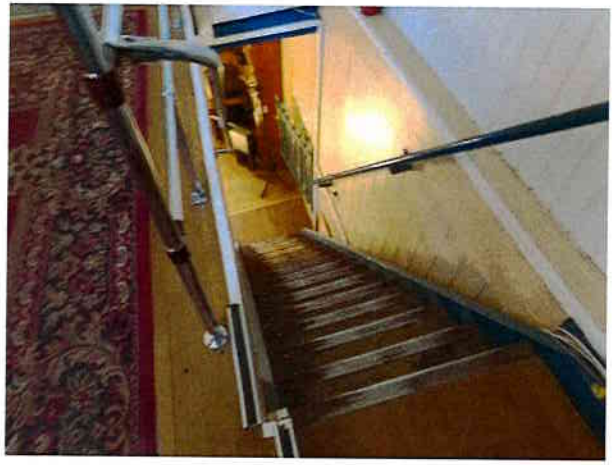






-m. Nidzica - ul. 1 Maja 49, dz. 1452/3 -








- m. Nidzica ul. 1 Maja 49, m. 145/3 -

Obiekt mapy zasadniczej

Nazwa obiektu: Obszar utwardzony
Kod obiektu: OTKU
Etykieta: bt.

Województwo : WARMIŃSKO-MAZURSKIE
Powiat : NIDZICKI
Jednostka ewidencyjna : NIDZICA - miasto
Nazwa obrębu : NIDZICA 4
Numer obrębu : 0004

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 22-04-2026

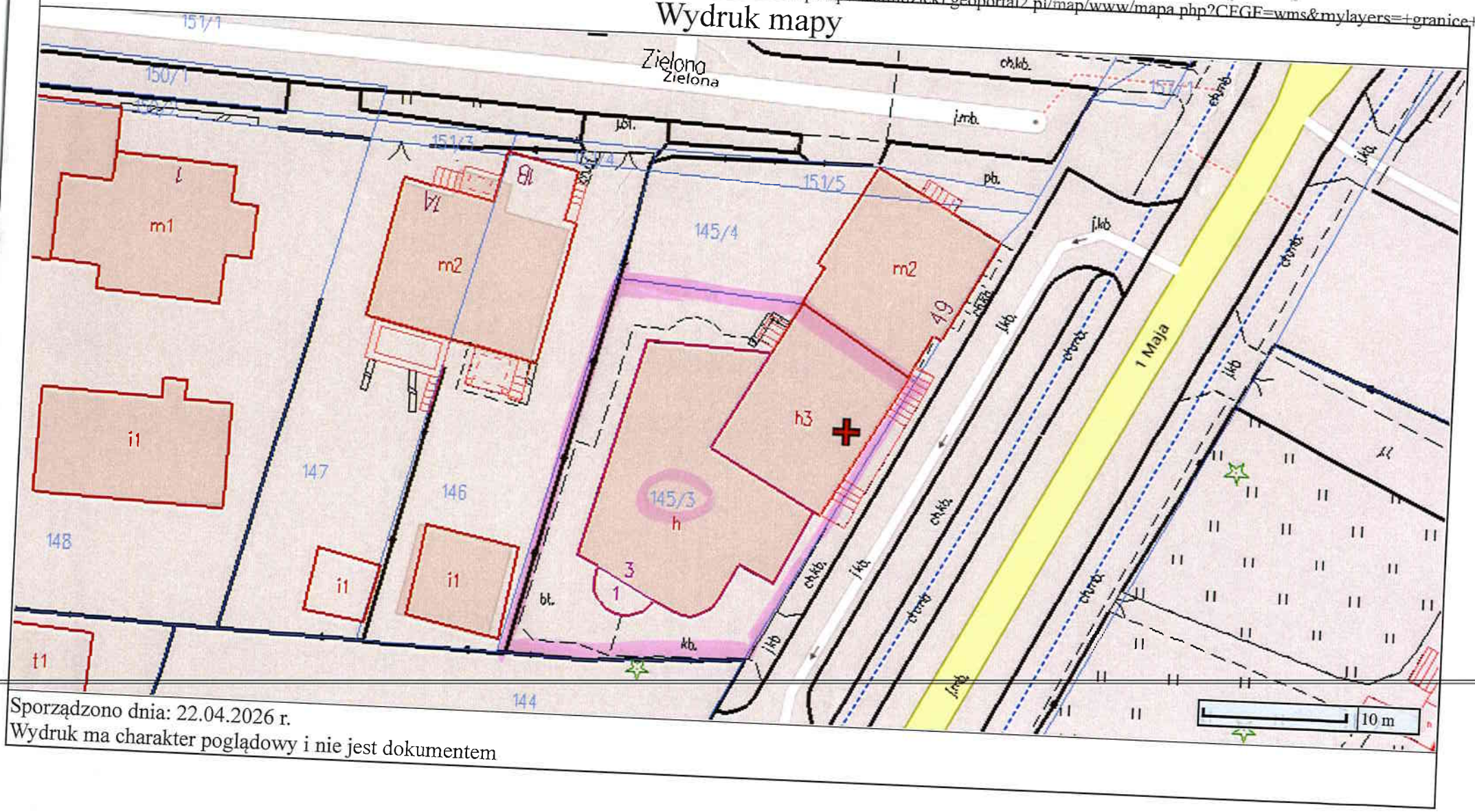
Jednostka rejestrowa : G.93
Grupa rejestrowa : 15 (Grunty spółek prawa handlowego)

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
145/3 Id działki : 281104_4.0004.145/3		Oznaczenie	Pow.	0,0522
		Bi	0,0522	

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
481	1 MAJA 13-100 NIDZICA	Budynki handlowo-usługowe	3 /	109
	Id. budynku: 281104_4.0004.481_BUD (jednostka rej.: G.93)			
482	1 MAJA 13-100 NIDZICA	Budynki handlowo-usługowe	3 /	200
	Id. budynku: 281104_4.0004.482_BUD (jednostka rej.: G.93)			

Wydruk mapy



Sporządzono dnia: 22.04.2026 r.
Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem

Wydruk mapy



Sporządzono dnia: 22.04.2026 r.
Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem