BIP BIURO TECHNICZNO-PRAWNE
ZESPÓŁ ANALIZ EKONOMICZNO-DORADCZYCH
10-062 Olsztyn, ul. Jagiellończyka 31

Wykonujemy usługi w zakresie :
- doradztwo w zakresie rynku nieruchomości
- wyceny przedsiębiorstw
- wycena :nieruchomości, maszyn, urządzeń technologicznych,
- kosztorysowanie.
- opracowywanie business planów oraz programów naprawczych itp.
- obrót nieruchomościami
- prace geodezyjne

Nr rej. 67/2026
Sygn, akt. OL1O/GUp-s/289/2025

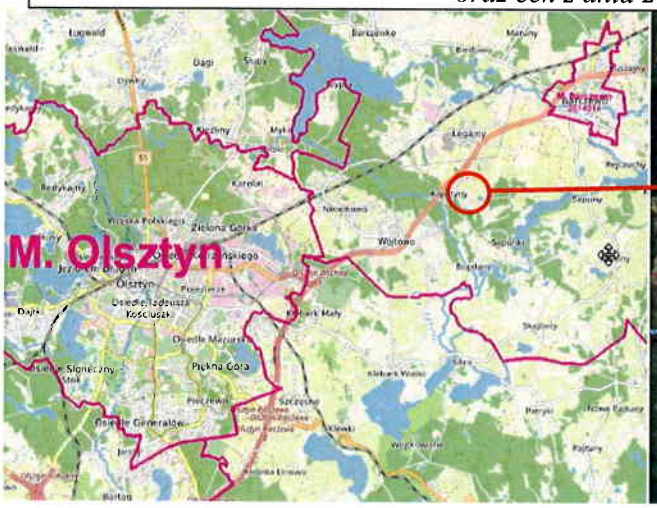
O P E R A T S Z A C U N K O W Y

*nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę nr **105/9** o powierzchni 0,1000 ha położonej w **obrębie Kaplityny, gm. Barczewo, powiat olsztyński**, woj. warmińsko – mazurskie, oraz udziału 3/10 w nieruchomości stanowiącej działkę nr **105/7** o powierzchni 0,0564 ha stanowiącej drogę wewnętrzną.*

Stan prawny nieruchomości stanowiącej dz. nr 105/9 reguluje księga wieczysta nr OL1O/00178262/5 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie.
Stan prawny nieruchomości stanowiącej dz. nr 105/7 reguluje księga wieczysta nr OL1O/00149426/1 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie.

<u>Właściciel nieruchomości</u>: Mariusz Krassowski

Wartość określona wg stanu nieruchomości z dnia 25.08.2026 r.
oraz cen z dnia 27.08.2026 r.





WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI:
128 700 zł
Słownie: sto dwadzieścia osiem tysięcy siedemset złotych

Autorzy opracowania:
mgr inż. Adam Turczyński
mgr inż. Piotr Gulmontowicz

Olsztyn, 27 sierpnia 2026 r.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY ADAM TURCZYŃSKI 10-062 OLSZTYN UL. JAGIELLOŃCZYKA 31 TEL. 89 [illegible] 92 (3065) UPRAWNIENIA NR 1305

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY PIOTR GULMONTOWICZ [illegible] TEL. [illegible] (5854) UPRAWNIENIA NR 6797

III. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

1. Stan prawny nieruchomości

1.1. Stan prawny wg Księgi Wieczystej

W VI Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie dla nieruchomości oznaczonej jako działka nr 105/9 prowadzona jest księga wieczysta ***nr OL1O/00178262/5.*** *Zapisy w księdze na dzień 25.08.2026 roku były następujące:*

Dział I – O – Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne

Lp. 1.

Numer działki: 105/9

Obręb ewidencyjny: 6

Położenie: woj. warmińsko-mazurskie, pow. olsztyński, gm. Barczewo, m. Kaplityny

Sposób korzystania PS - PASTWISKA TRWAŁE

Przyłączenie: OL1O/00060315/2, obszar: 0,1000 HA

Obszar całej nieruchomości 0,1000 HA

Dział I – Sp – Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów

Dział II – Własność

Właściciele

Lp. 1.

Lista wskazań udziałów w prawie:

Numer udziału w prawie: 2

Wielkość udziału: 1 /1

Rodzaj wspólności: ---

Osoba fizyczna: Mariusz Krassowski, Rodzice Waldemar, Teresa, PESEL 79011501699

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianki:

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / KOMO / 107469 / 26 - 2026-06-23, 11:04:51

1. 1DZ. KW./OL1O/18148/26/1-2026-06-23,11:13:32-wykreślenie wszczęcia egzekucji

2. DZ. KW. /OL1O/77380/25/1 - 2025-10-28, 11:44:25 - wpis ogłoszenia upadłości

Lp. 1.

Numer wpisu: *1*

Rodzaj wpisu: *ostrzeżenie*

Treść wpisu: *wszczęcie egzekucji z nieruchomości*

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Wealthon Spółka Akcyjna, Warszawa, 381706302, 0000755722

Dział IV – Hipoteka

Lp. 1.

Numer hipoteki: *2*

Rodzaj hipoteki: *hipoteka umowna*

Suma (słownie), waluta *375 000,00 (trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy) zł*

Wierzytelność i stosunek prawny :

Lp. 1. 1 zwrot należności głównej z tytułu udzielonej pożyczki wraz z oprocentowaniem, odsetek za opóźnienie naliczonych od dnia wymagalności do dnia zapłaty i kosztów związanych z dochodzeniem spłaty wierzytelności w sądowym postępowaniu egzekucyjnym, to jest kosztów sądowych, opłat egzekucyjnych, skarbowych i zastępstwa procesowego, umowa pożyczki z 24.03.2023 roku, repertorium a numer 1380/2023, Notariusz w Olsztynie Joanna Kozłowska

Pierwszeństwo:

lp. 1. Roszczenie o przeniesienie - hipoteki umownej do kwoty 375.000,00 złotych wpisanej na rzecz marka Sławomira Rozporskiego,

imiona rodziców: Roman I Jadwiga, posiadającego pesel numer 84010303470 - na opróżnione miejsce hipoteczne, które powstanie wskutek wygaśnięcia a następnie wykreślenia hipoteki umownej łącznej do kwoty 130.110,00 złotych - w granicach wygasłej hipoteki do maksymalnej kwoty 130.110,00 złotych - wpisanej na rzecz banku powszechna kasa oszczędności bank polski spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie pod numerem 1 - z chwilą, gdy stanie się ono wolne

Wierzyciel hipoteczny

Osoba fizyczna:. Marek Sławomir Rozporski, Rodzice: Roman, Jadwiga, PESEL 84010303470

W VI Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie dla nieruchomości oznaczonej jako działka nr 105/7 prowadzona jest księga wieczysta ***nr OL1O/00149426/1****. Zapisy w księdze na dzień 25.08.2026 roku były następujące:*

Dział I – O – Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne

Lp. 1.

Numer działki: 105/7

Obręb ewidencyjny: 6

Położenie: woj. warmińsko-mazurskie, pow. olsztyński, gm. Barczewo, m. Kaplityny

Sposób korzystania PS - PASTWISKA TRWAŁE

Przyłączenie: OL1O/00060315/2, obszar: 0,0564 HA

Obszar całej nieruchomości 0,0564 HA

Dział I – Sp – Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów

Dział II – Własność

Właściciele:

Lp. 1.

Lista wskazań udziałów w prawie:

Numer udziału w prawie: 3

Wielkość udziału: 1/5

Rodzaj wspólności: ---

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Natura Line Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Ryn, 281344285, 0000398480

Lp. 2.

Lista wskazań udziałów w prawie:

Numer udziału w prawie: 1

Wielkość udziału: 2/5

Rodzaj wspólności: ---

Osoba fizyczna: Iwona Anna Przybysz, PESEL 74072304704

Lp. 3.

Lista wskazań udziałów w prawie:

Numer udziału w prawie: 2

Wielkość udziału: 1/10

Rodzaj wspólności: ---

Osoba fizyczna: Mariusz Krassowski, Rodzice: Waldemar, Teresa, PESEL 79011501699

Lp. 4.

Lista wskazań udziałów w prawie:

Numer udziału w prawie: 5

Wielkość udziału: 1/5

Rodzaj wspólności: ---

Osoba fizyczna: Mariusz Krassowski, Rodzice Waldemar, Teresa, Pesel: 79011501699

Lp. 5.

Lista wskazań udziałów w prawie:

Numer udziału w prawie: 5

Wielkość udziału: 1/5

Rodzaj wspólności: ---

Osoba fizyczna: Mikołaj Krassowski, Rodzice Mariusz, Paulina, Pesel: 07290902474

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / KOMO / 131268 / 26 - 2026-07-31, 11:07:26

1. 1 DZ. KW. / OL1O / 22520 / 26 / 1 - 2026-07-31, 11:10:38 - wpis wszczęcia egzekucji

Lp. 1.

Numer wpisu 1

Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe

Treść wpisu: służebność przesyłu o treści zgodnej z treścią § 9 aktu notarialnego oświadczenia o ustanowieniu służebności przesyłu z dnia 27.09.2012 r., rep a nr 11665/2012, Notariusz Anna Urniaż z Kancelarii Notarialnej w Olsztynie

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Zakład Wodociągów i Kanalizacji Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Barczewo, 51957350100000

Dział IV – Hipoteka

Lp. 1.

Numer hipoteki: 1

Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna łączna

Suma: 1394000,00 (jeden milion trzysta dziewięćdziesiąt cztery tysiące) zł

Udział:

Numer udziału w prawie: 2

Wierzytelność i stosunek prawny:

wierzytelności banku wynikające z umowy kredytu, umowa nr 85102035410000519600745745 z dnia 23-10-2015 r.

Księga współobciążona:

Lp. 1. Nr księgi wieczystej OL1O / 00149425 / 4

Nr hipoteki: 3

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział 2 w Olsztynie, Warszawa, 01629826300000

1.2. Stan prawny wg ewidencji gruntów

Starostwo Powiatowe
w Olsztynie
Plac Bema 5
10-516 Olsztyn

Województwo : **WARMIŃSKO-MAZURSKIE**
Powiat : **OLSZTYŃSKI**
Jednostka ewidencyjna : **281401_5 BARCZEWO**
Obręb : **0006 KAPLITYNY**

GD-I.6621.7.2616 .2026

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 24.08.2026

Jednostka rejestrowa : **G.317**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	MARIUSZ KRASSOWSKI Rodzice:WALDEMAR,TERESA ALEJA MARSZAŁKA JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO 58/139; 10-450 OLSZTYN;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
105/9		pastwiska trwałe	PsIV	0,1000	0,1000	OL1O/00178262/5
Id działki: 281401_5.0006.105/9						

Razem powierzchnia działek : 0,1000 ha

Słownie : jeden tysiąc m. kwadr.

Starostwo Powiatowe
w Olsztynie
Plac Bema 5
10-516 Olsztyn

Województwo : **WARMIŃSKO-MAZURSKIE**
Powiat : **OLSZTYŃSKI**
Jednostka ewidencyjna : **281401_5 BARCZEWO**
Obręb : **0006 KAPLITYNY**

GD-I.6621.7.2616 .2026

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 24.08.2026

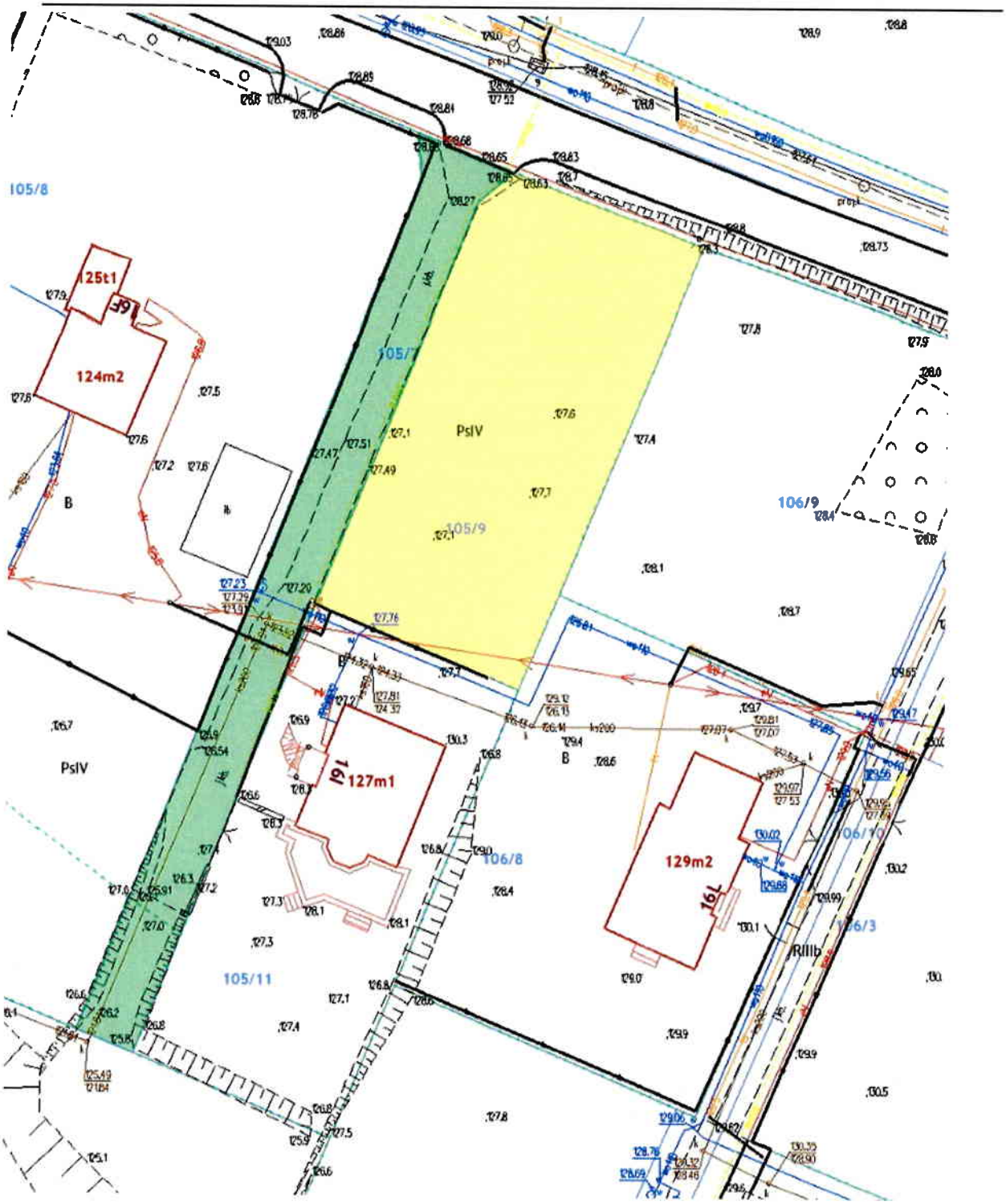
Jednostka rejestrowa : **G.243**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	MARIUSZ KRASSOWSKI Rodzice:WALDEMAR,TERESA ALEJA MARSZAŁKA JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO 58/139; 10-450 OLSZTYN;	Własność	3/10
2	MIKOŁAJ KRASSOWSKI Rodzice:MARIUSZ,PAULINA KAPLITYNY 16I; 11-010 gm. BARCZEWO;	Własność	1/10
3	IWONA ANNA PRZYBYSZ Rodzice:PAWEŁ,MARIA KAPLITYNY 16F; 11-010 gm. BARCZEWO;	Własność	2/5
4	NATURA LINE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ ZAMIEJSKA 7; 11-520 RYN;	Własność	1/5

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
105/7		pastwiska trwałe	PsIV	0,0486	0,0564	OL1O/00149426/1
		pastwiska trwałe	PsV	0,0078		
Id działki: 281401_5.0006.105/7						

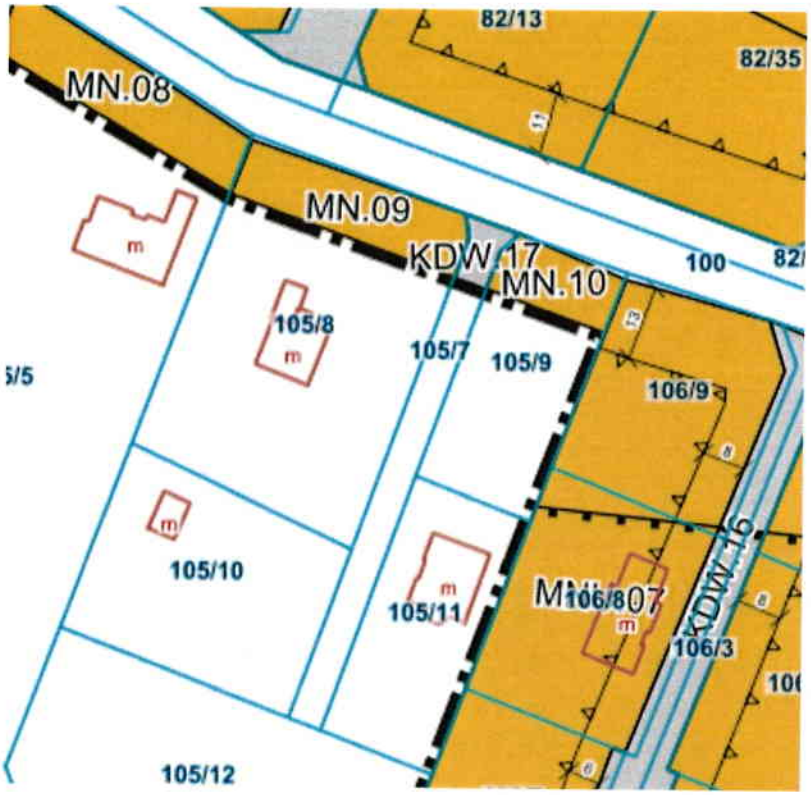
Razem powierzchnia działek : 0,0564 ha

Słownie : pięćset sześćdziesiąt cztery m. kwadr.


105/8
125t1
124m2
105/7
PsIV
105/9
106/9
B
127m1
106/8
129m2
105/11
PsIV
RIIIb

2. Przeznaczenie nieruchomości

Północno-wschodni fragment działki nr 105/9 objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębu geodezyjnego Kaplityny zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Barczewie nr XXX/182/12 z dnia 29 października 2012 r. Zgodnie z treścią powołanego planu miejscowego północno-wschodni fragment działki nr 105/9 oznaczony jest symbolem MN.10 - tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.



Północno-wschodni fragment działki nr 105/7 oznaczony jest symbolem KDW.17 - Tereny dróg wewnętrznych.

Zgodnie z Planem ogólnym gminy Barczewo zatwierdzonym Uchwałą nr XXVII(238)2026 Rady Miejskiej w Barczewie z dnia 30 kwietnia 2026 r. opublikowanym w Dziennku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego w dniu 12.05.2026 r. przedmiotowe działki nr 105/9 oraz 105/7 położone są w strefie planistycznej 259SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz objęte są Obszarem uzupełnienia zabudowy 236OUZ.

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

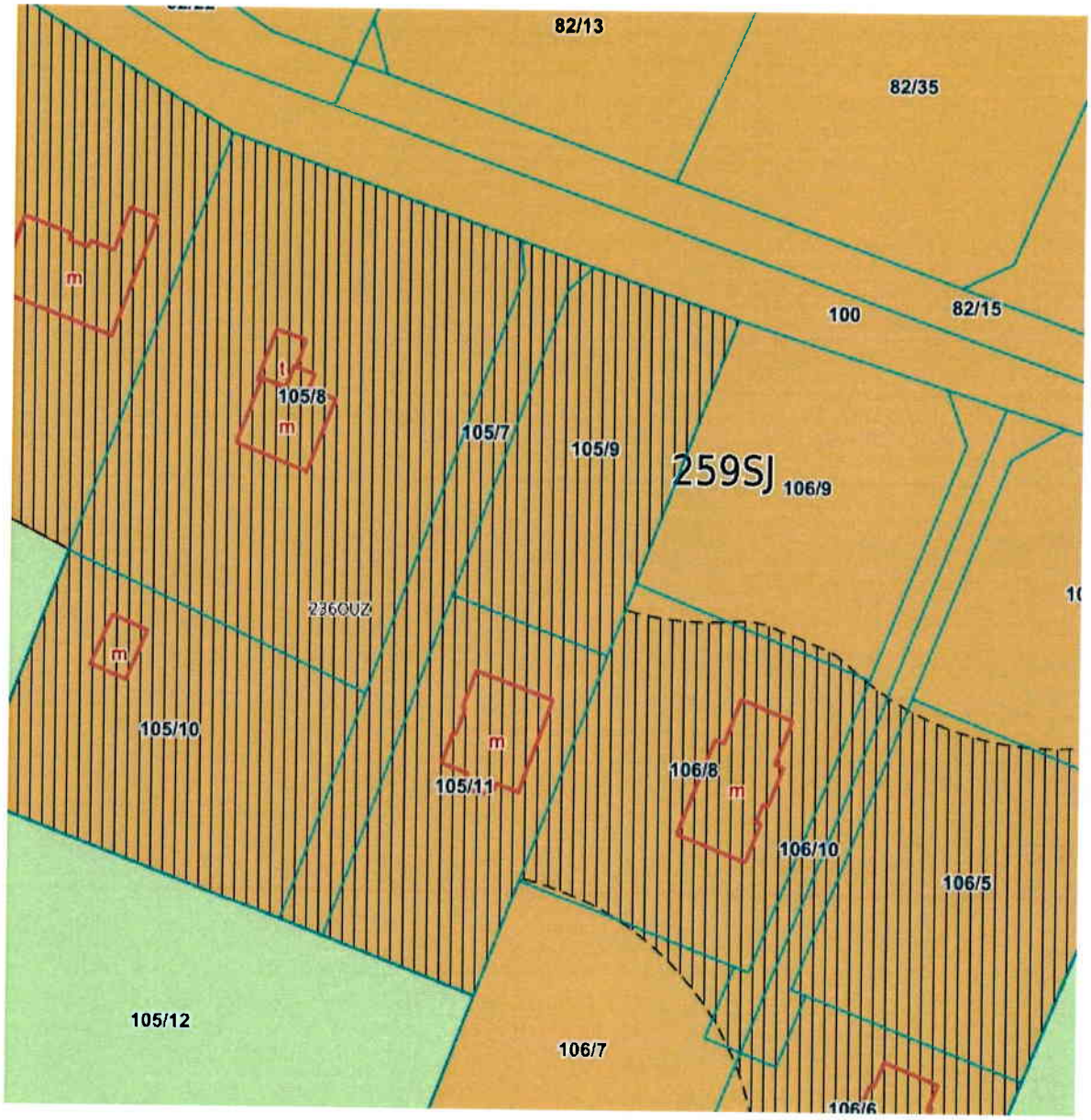
Profil dodatkowy: teren zieleni naturalnej

Maks. nadziemna intensywność zabudowy: 0.6

Maks. udział pow. zabudowy: 20.0%

Maks. wysokość zabudowy: 9m

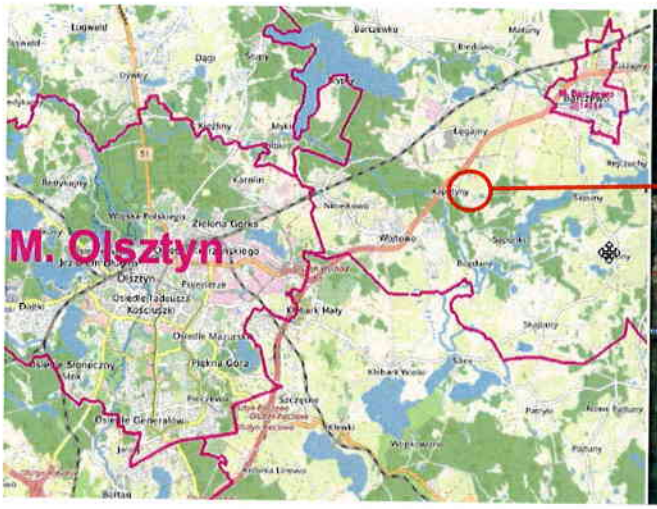
Min. udział pow. biologicznie czynnej: 50.0%

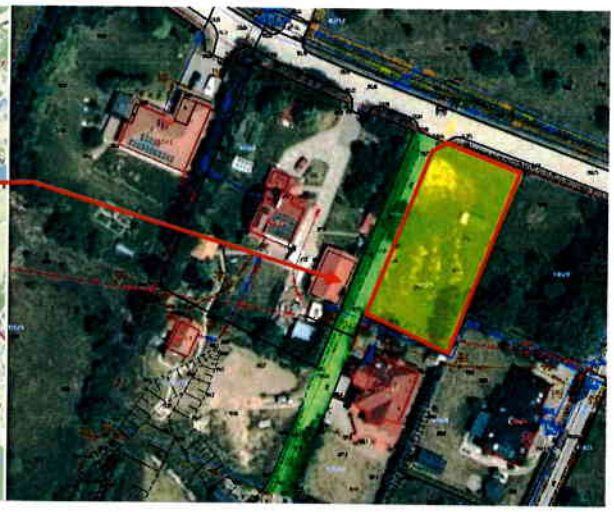


W dniu 29.06.2017 r. została wydana Decyzja o warunkach zabudowy nr 64/17 dla inwestycji: budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu działki na części działki o nr ew. 105/9 w obrębie Kaplityny gm. Barczewo (załącznik do operatu szacunkowego). ***Zgodnie z pkt. 5 ww. Decyzji obsługa komunikacyjna z drogi gminnej o nr 164007N (działka o nr. ew. 100) poprzez działkę o nr ew. 105/7 na warunkach określonych przez zarządcę.***

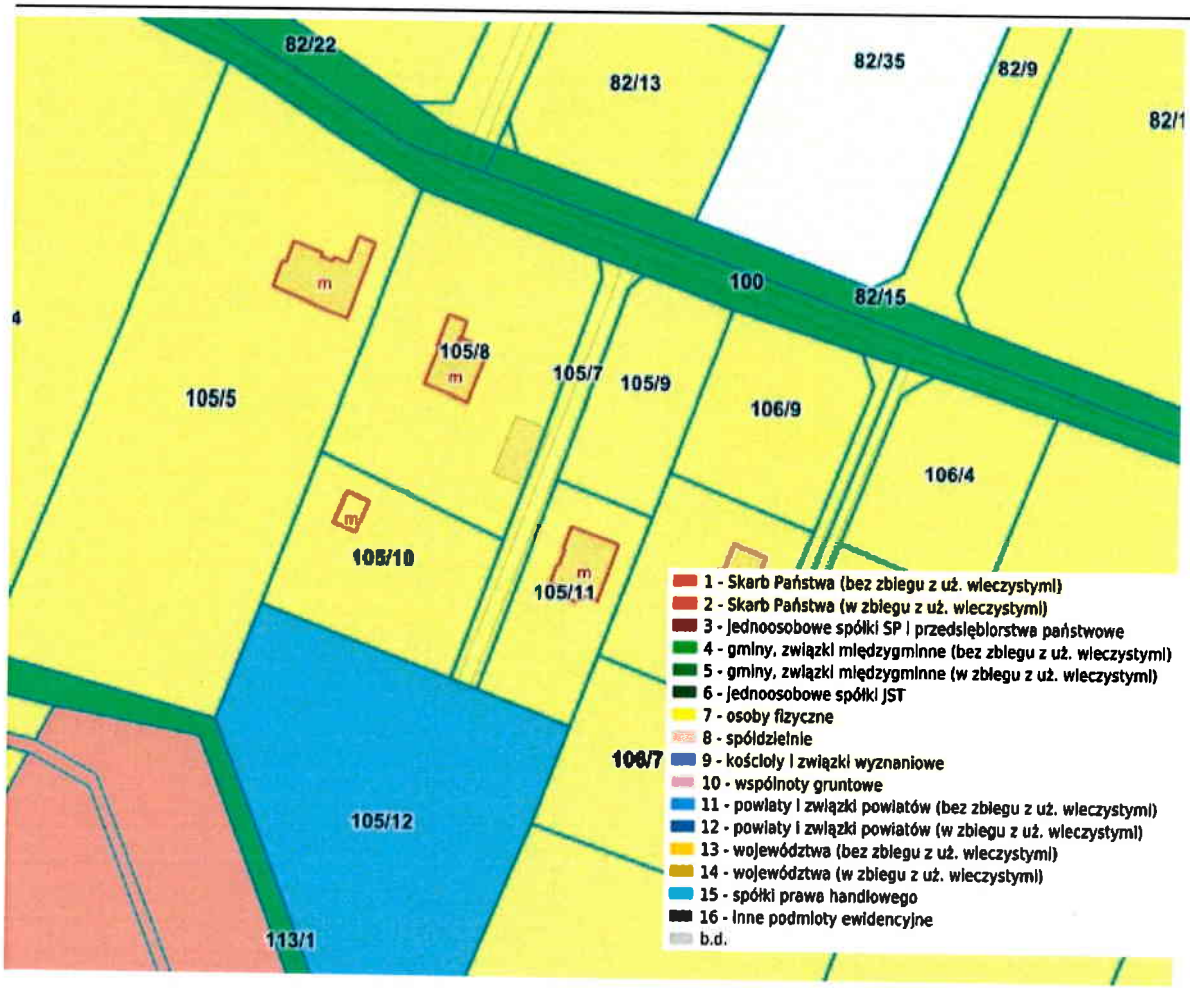
3. Lokalizacja i otoczenie nieruchomości

Nieruchomość położna jest w obrębie ***Kaplityny, gm. Barczewo.*** *Miejscowość zlokalizowana jest około 5 km na zachód od granicy administracyjnej Olsztyna. Przedmiotowa działka nr 105/9 znajduje się w zachodniej części miejscowości, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz gruntów niezabudowanych.*





Nieruchomość oznaczona jako działka nr 105/9 przylega bezpośrednio do drogi gminnej 164007N (dz. nr 100) o nawierzchni utwardzonej kostką betonową typy polbruk. Zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy NR 64/17 z dnia 29.06.2017 r. obsługa komunikacyjna przedmiotowej działki nr 105/9 z drogi gminnej o nr 164007N (działka o nr. ew. 100) poprzez działkę o nr ew. 105/7 na warunkach określonych przez zarządcę.



4. Charakterystyka nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość składa się z działki gruntu nr 105/9 o powierzchni 0,1000 ha. Zgodnie z zapisem w ewidencji gruntów przedmiotowa działka stanowi pastwiska klasy IV. Działka posiada regularny kształt zbliżony do prostokąta. Teren działki o nieznacznym zróżnicowaniu wysokościowym, lekko nachylony w kierunku południowym, porośnięty roślinnością trawiastą oraz miejscowo nasadzeniami drzew i krzewów. Teren ogrodzony od strony północnej, zachodniej i południowej ogrodzeniem panelowym na słupkach stalowych osadzonych na cokole betonowym. Od strony południowej ogrodzenie z przęseł metalowych na słupkach stalowych osadzonych na cokole betonowym. Od strony wschodniej teren nieogrodzony. Przez południową część działki przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia.

Działka nr 105/9 położona jest w zasięgu następujących sieci uzbrojenia terenu: Sieć wodociągowa, energetyczna i telekomunikacyjna, oraz projektowane

sieci gazowa i kanalizacji sanitarnej w drodze gminnej; sieć energetyczna wodociągowa, kanalizacji sanitarnej w drodze wewnętrznej (działce nr 105/7) przy południowo – zachodniej granicy działki, oraz projektowana sieć gazowa przebiegająca wzdłuż zachodniej granicy działki.

Działka gruntu nr 105/7 o powierzchni 0,0564 ha stanowi drogę wewnętrzną w udziałach służącą do obsługi sąsiednich działek. Kształt działki wydłużony, teren o lekkim nachyleniu w kierunku południowym, jezdnia utwardzona kostką betonową typu polbruk.

Dokumentacja fotograficzna

Droga gminna





Widok na nieruchomość (dz. nr 105/9)










Droga wewnętrzna (dz. nr 105/7)



