

Operat Szacunkowy

z ustalenia wartości rynkowej udziału $\frac{1}{2}$ w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej jednorodzinnym budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej wraz z pozostałą zabudową niemieszkalną

położonej w:

obręb 0001 Barczewko - wieś Barczewko nr 31
gmina Barczewo

działka nr 661 i 665/1 o pow. łącznej 0,0707 ha

powiat olsztyński

województwo warmińsko-mazurskie

KW nr OL10/00056118/0

(VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie)

WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI
UDZIAŁU $\frac{1}{2}$ W NIERUCHOMOŚCI

KW nr OL10/00056118/0

wg stanu na 23-10-2025r. i cen na dzień 25-10-2025 r. :

250 000 zł. *

słownie złotych : dwieście pięćdziesiąt tysięcy

* Oszacowana wartość bez uwzględnienia ograniczeń w dziale III KW

Wartość dla wymuszonej sprzedaży (udź. 1/2 w nieruchomości) : 194 000 zł.

Autor opracowania : mgr inż. Janusz Truskowski

– rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia MGPIB nr 1781

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

- Olsztyn, 25 października 2025 r. –



BIEGŁY SĄDOWY
ds. szacowania nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie

mgr inż. Janusz Truskowski

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO :

Oznaczenie nieruchomości :	obręb 0001 Barczewko Barczewko nr 31 gmina Barczewo Powiat: olsztyński Województwo: warmińsko – mazurskie Nr Księgi Wieczystej: OL1O/00056118/0 Nr działek : 661 i 665/1
	Powierzchnia gruntu : 0,0707 ha.
Rodzaj nieruchomości :	Nieruchomość gruntowa zabudowana jednorodinnym budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącym wraz z pozostałą zabudową niemieszkalną
Cel wyceny :	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości - dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .
Wartość rynkowa prawa własności udz.1/2 w nieruchomości :	wg. stanu na 23-10-2025 r. i cen na dzień 25-10-2025 r. : 250 000 zł.
Wartość dla wymuszonej sprzedaży (udz.1/2 w nieruchomości):	194 000 zł.
Data określenia wartości :	25-10-2025 r.
Data sporządzenia operatu :	25-10-2025 r.
Autor opracowania : Janusz Truskowski upr. MGPIB nr 1781	 BIEGŁY SĄDOWY ds. szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie mgr inż. Janusz Truskowski

I. DANE WYJŚCIOWE

A. PODSTAWY FORMALNE WYCENY

1. Zleceniodawca wyceny:

Kancelaria Radcy Prawnego i Syndyka Marcin Gradowski ,
Ul. Kopernika 12/3 , 10-511 Olsztyn .

2. Przedmiot wyceny:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa na dzień wyceny zabudowana 1-rodzinnym budynkiem mieszkalnym wraz z pozostałą zabudową niemieszkalną - **położona na terenie obrębu 0001 Barczewko , miejsc. Barczewko nr 31 - działki nr ew.661 i 665/1 o pow. łącznej 0,0707ha** , gmina Barczewo , powiat olsztyński , województwo warmińsko – mazurskie (KW nr OL10/00056118/0) .

3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności udziału $\frac{1}{2}$ w nieruchomości wg stanu na dzień 23-10-2025 r. i cen na 25-10-2025r. – dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .

*** Oszacowana wartość uwzględnia stan nieruchomości bez ograniczeń w dziale III KW**

4. Data opracowania operatu: 25 października 2025 r.

- Data stanu nieruchomości: 23-10-2025 r. (stanu prawnego : 25-10-2025r.)
- Poziom cen : 25 października 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 oraz inne
wytyczne planistyczne dla gminy Barczewo .***
- 1.2. *Dane z ewidencji gruntów gminy Barczewo .***
- 1.3. *Dane dotyczące rynku nieruchomości.***
 - *zbiór notowań cen rynkowych Wykonawcy,*
 - *dane na temat nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami
mieszkalnymi na terenie gminy powiatu olsztyńskiego (gminy wokół
miasta Olsztyna) > 12.2024 r.*
- 1.4. *Wyniki wywiadu terenowego przeprowadzonego dnia 23-10-2025 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 księgi wieczystej KW nr OL1O/00056118/0 dnia 25.10.2025 r. (w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW) – stwierdzono :

Księga Wieczysta Nr OL1O/00056118/0	
Typ KW : nieruchomość gruntowa	
Dział I	Położenie : województwo warmińsko - mazurskie , powiat olsztyński , gmina Barczewo , miejscowość Barczewko
	Numer działki : 661 i 665/1 , Obręb ewidencyjny : Barczewko
	Sposób korzystania : nieruchomość zabudowana
	Budynek : brak wpisu
	Obszar : 707,00 M2
	I-Sp : brak wpisów
Dział II	Właściciel : Danuta Radig Markuszewska c. Józefa i Bronisławy oraz Kamila Zakrzewska c. Wiktora i Anny – w udziałach po 1/2
Dział III	Roszczenie o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży udziału do 1/2 części w prawie własności zabudowanej nieruchomości składającej się z działek nr 661 i 665/1 (osoba fizyczna : Kamila Zakrzewska c. Wiktora i Anny)
Dział IV	Brak wpisów

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

B. OZNACZENIE W EWIDENCJI GRUNTÓW

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

- ✓ województwo: mazowieckie
- ✓ powiat: olsztyński
- ✓ gmina Barczewo
- ✓ Obręb: 0001 Barczewko
- ✓ Barczewko nr 31



Nr dz. :	661	665/1
Pow. w ha :	0,0570	0,0137
Rodzaj użytków :	B - 0,0570 ha	B - 0,0137

C. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

Na szacowany teren brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .

Zgodnie z zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Barczewo (zatwierdzonym Uchwałą nr XLII/404/2022 Rady Miejskiej w Barczewie z dnia 01-03-2022r.) – szacowany teren **znajduje się na obszarze „MNU” : tereny rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy .**

Dostęp do drogi publicznej – bezpośredni – dz.637/1 (własność Powiat Olsztyński) .

D. OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

1. Lokalizacja

Szacowana nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej (oraz zabudową pomocniczą) - położona jest na terenie powiatu olsztyńskiego – w strefie centralnej wsi Barczewko , przy drodze asfaltowej , ok. 200m. od lokalnego Kościoła , **ok. 9 km. od granicy miasta Olsztyna i ok.7 km. od granicy miasta Barczewo.**



Wieś Barczewko – wieś warmińska w gminie Barczewo w powiecie olsztyńskim , w latach 1975-98 administracyjnie należała do wojew. olsztyńskiego. W 2022r. liczyła 648 mieszkańców . Wieś znajduje się w historycznym regionie Warmia (początek wsi datuje się na rok 1325 , kiedy wybudowano tu pierwszą w tej części Warmii strażnicę biskupów warmińskich , wokół której zaczęła rozwijać się osada) .

Teren w bliskim sąsiedztwie znacznie zurbanizowany (zabudowa mieszkalna 1-rodzinna / kilku-rodzinna , gospodarcza , kościół , niewielka zabudowa handlowa) ,ponadto tereny rolne i leśne.

Wyposażenie w instalacje : wodociąg , eN , kanalizacja, gaz-zbiornik podziemny.

Kształt działek (łączy) dość regularny , zbliżony do prostokąta . Teren dość płaski .

Lokalizację nieruchomości w kontekście celu szacowania i pełnionej funkcji należy uznać za dość dobrą .

Teren zagospodarowany : trawniki , roślinność ozdobna i użytkowa , altana drewniana (dla dzieci) , teren ogrodzony płotem trwałym (od frontu ogrodzenie pref. żelbetowe , brama wjazdowa stalowa , z pozostałych stron ogrodzenie różnego typu) , niewielkie utwardzenia .

Oprócz budynku mieszkalnego na szacowanej nieruchomości znajduje się kilka budynków o konstrukcji murowanej z cegły o pow. zabudowy : 27m² (kotłownia z wędzarnią p.u.21,7m²) , 19m² (garaż p.u.17,4m²), 36m² , 36m² i 29m² .

Elementy dodatkowe / zagospodarowanie : łącznie średnie .



2. Opis budynku mieszkalnego

stan na dzień wizji lokalnej na nieruchomości dn. 23.10.2025 r. :

Budynek jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej , jednokondygnacyjny , z przybudowaną kotłownią/wędzarnią - o konstrukcji tradycyjnej murowanej .

Obiekt powstał po adaptacji(rozbudowie i przebudowie) w 1999r. zlewni mleka (wybudowanej najprawdopodobniej ok. 1970-75r.) .

Układ funkcjonalny :

Parter : p.u. 102,0 m² + kotłownia z wędzarnią 21,7m²

Kuchnia z jadalnią 20,2m² , spiżarnia 1,3m² , pokój dzienny z wnęką 34,9m² , pokój 5,4m² , korytarz 6,6m² , łazienka 3,3m² , pralnia 2,0m² , korytarzyk 1,4m² , pokój 8,5m² , pokój 10,4m² z łazienką (w trakcie wykończenia) 2,0m² , sień 6,0m²

Ocena walorów funkcjonalnych nieruchomości w przypadku ewentualnej sprzedaży osobie trzeciej : dobra .

Dane liczbowe :

(na podstawie pomiaru własnego podczas wizji na nieruchomości)

Powierzchnia użytkowa obiektu : 102,0 m²

+ 21,7m² (kotłownia z wędzarnią)

Pow. zabudowy : 137 m² / 1k

(wg. kartoteki budynków)

Charakterystyka konstrukcyjna budynku :

Fundamenty – betonowe ;



Ściany zewnętrzne – murowane ocieplone styropianem ;

Ściany wewnętrzne – murowane ;

Dach – drewniany 2-spadowy , kryty blacho-dachówką , obróbki PCV ;

Schody – wejściowe betonowe ;

Stolarka okienna i drzwiowa – stolarka okienna PCV , stolarka drzwiowa drewniana z przeszkleniami , drzwi wejściowe antywłamaniowe ;

Posadzki – panele / w strefach „mokrych” : terakota ;

Tynki i okładziny wewnętrzne – tynki / malowanie / na ścianach w strefach „mokrych” glazura (1 nowo wydzielona łazienka w trakcie wykończenia) / przy kominku ozdobna obudowa ;

Stałe zabudowy – stała zabudowa kuchni z osprzętem .

Wypożenie w instalacje :

- inst. elektryczna - z sieci energetycznej ,
- inst. wodociągowa – z sieci wodociągowej ,
- inst. kanalizacyjna – do sieci kanalizacyjnej ,
- inst. grzewcza – ogrzewanie c.o. lokalne (piec gazowy podłączony do butli gazowej zamontowanej w gruncie , nowa instalacja , piec gazowy Viessmann) , ponadto w pokoju dziennym duży kominek (bez rozprowadzenia) .

Stan i standard wykończenia budynku – dość dobry .

Struktura budynku / elementy dodatkowe / zagospodarowanie : średnie

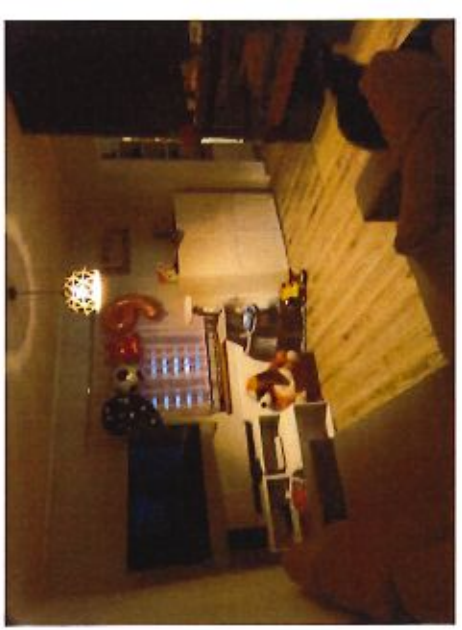
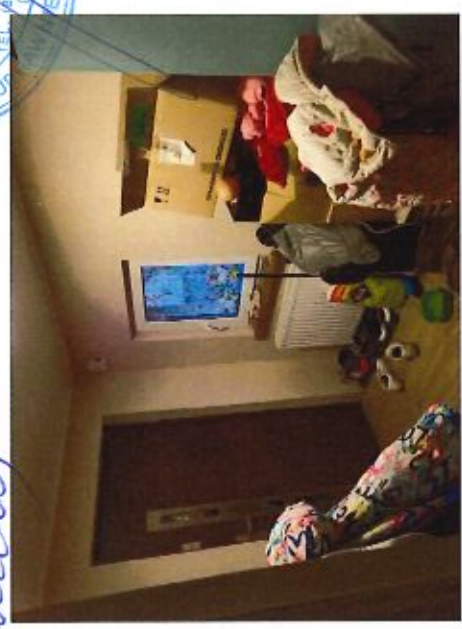




— Bawczewko 31 (gm. Bawczewo) —

STANISŁAW TRUSKOWSKI
10-LECIE WOLNOŚCI
TEL. 18 253-74-32
NR 1811
CZ. 1

STOWARZYSZENIE
 JANUSZ
 JASKOWSKI
 UL. WODNA 15 8 11
 00-748-0000
 00-748-0001
 1771



Barcewko 31 (gm. Barcewko)



- Bawcewko 31 (gm. Bawcewko) -



-Bawczewo 31
(gm. Bawczewo) -



Województwo : warmińsko-mazurskie
Powiat : olsztyński
Jednostka ewidencyjna : BARCZEWO
Nazwa obrębu : BARCZEWO
Numer obrębu : 0001

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 01-03-2025

Jednostka rejestrowa : G.32

Grupa rejestrowa : 7

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności/władania	Udział
1	Osoba fizyczna	Własność	1/2
2	Osoba fizyczna	Własność	1/2

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
661 Id działki : 281401_5.0001.661	BARCZEWO BARCZEWO	Oznaczenie B	Pow. 0,0570	0,0570

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
390	BARCZEWO 31 BARCZEWO	Budynki mieszkalne	1 / 0	137
Id. budynku: 281401_5.0001.390_BUD (jednostka rej.: G.32)				
391		Pozostałe budynki niemieszkalne	1 / 0	27
Id. budynku: 281401_5.0001.391_BUD (jednostka rej.: G.32)				
399		Budynki transportu i łączności	1 / 0	36
Id. budynku: 281401_5.0001.399_BUD (jednostka rej.: G.32) Działki: 281401_5.0001.661, 281401_5.0001.665/1				
392		Pozostałe budynki niemieszkalne	1 / 0	19
Id. budynku: 281401_5.0001.392_BUD (jednostka rej.: G.32)				

Pokaż/ukryj wybrane dane EGiB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r.

[Wydruk ciągly](#)

[Wydruk z podziałem na strony](#)

Województwo : warmińsko-mazurskie
Powiat : olsztyński
Jednostka ewidencyjna : BARCZEWO
Nazwa obrębu : BARCZEWKO
Numer obrębu : 0001

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 01-03-2025

Jednostka rejestrowa : G.32

Grupa rejestrowa : 7

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności/władania	Udział
1	Osoba fizyczna	Własność	1/2
2	Osoba fizyczna	Własność	1/2

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
665/1 Id działki : 281401_5.0001.665/1		Oznaczenie	Pow.	0,0137
		B	0,0137	

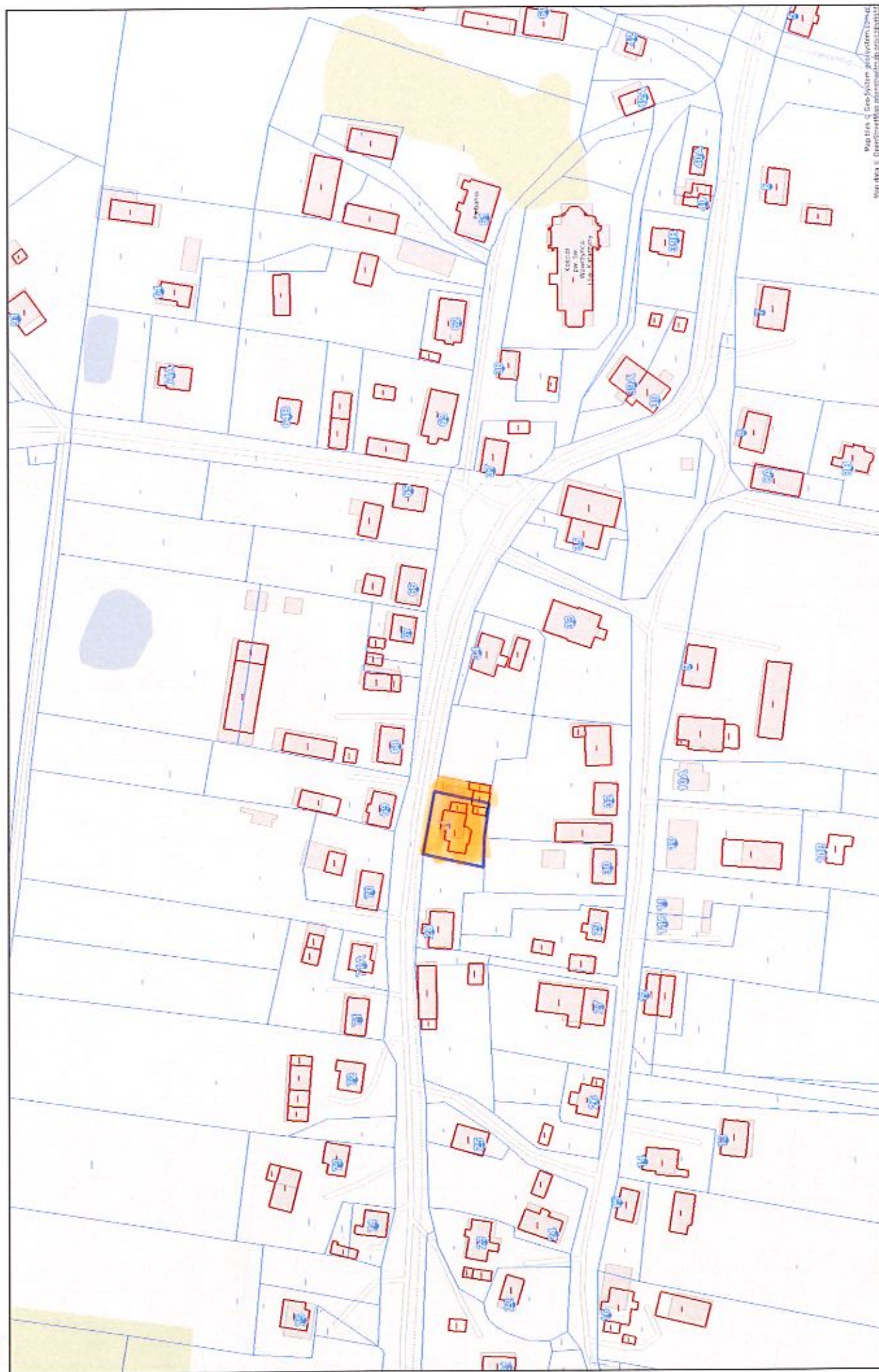
Informacja o budynkach:

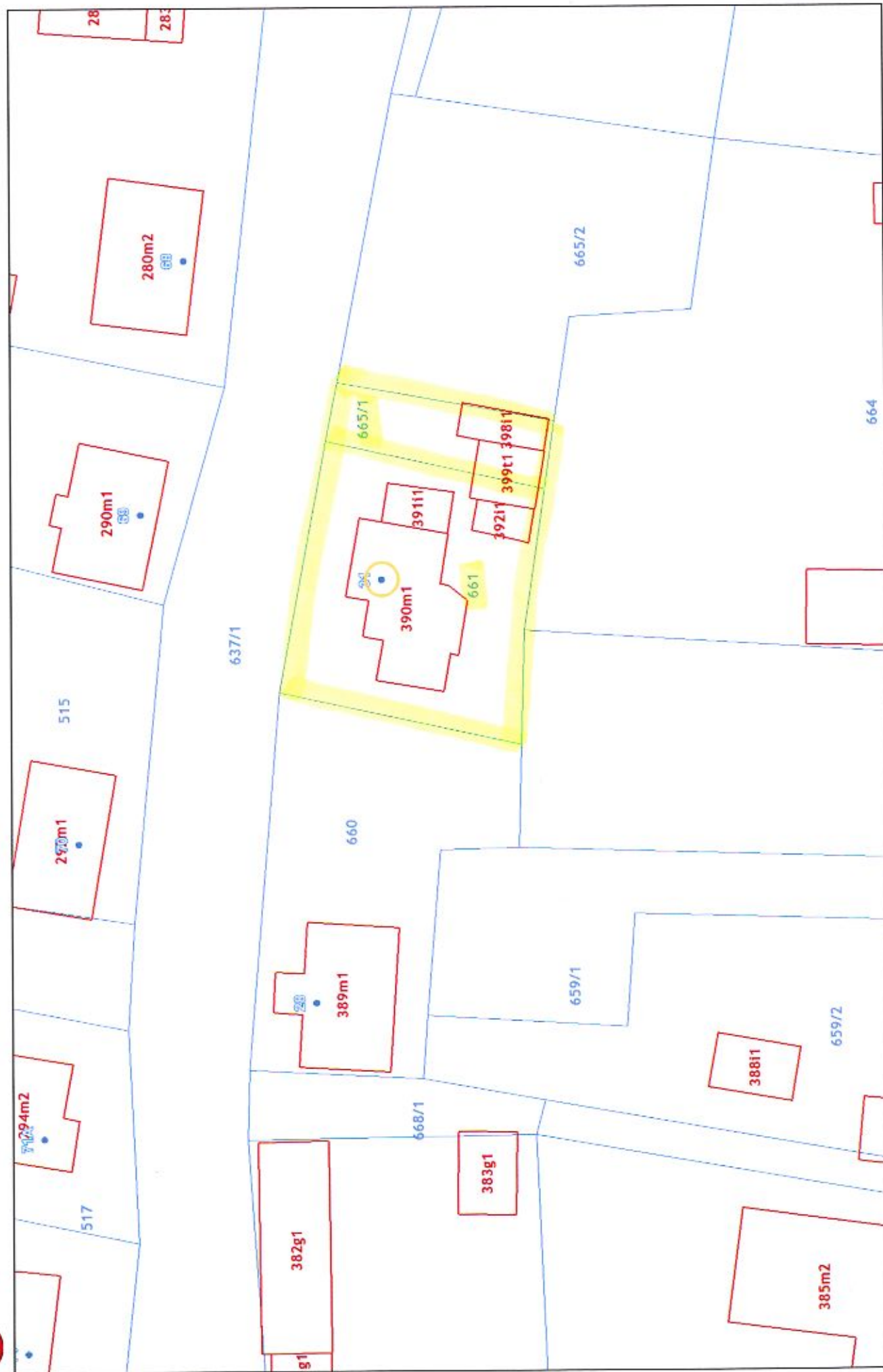
Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
399		Budynki transportu i łączności	1 / 0	36
	Id. budynku: 281401_5.0001.399_BUD (jednostka rej.: G.32) Działki: 281401_5.0001.661, 281401_5.0001.665/1			
398		Pozostałe budynki niemieszkalne	1 / 0	29
	Id. budynku: 281401_5.0001.398_BUD (jednostka rej.: G.32)			

Pokaż/ukryj wybrane dane EGiB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r.

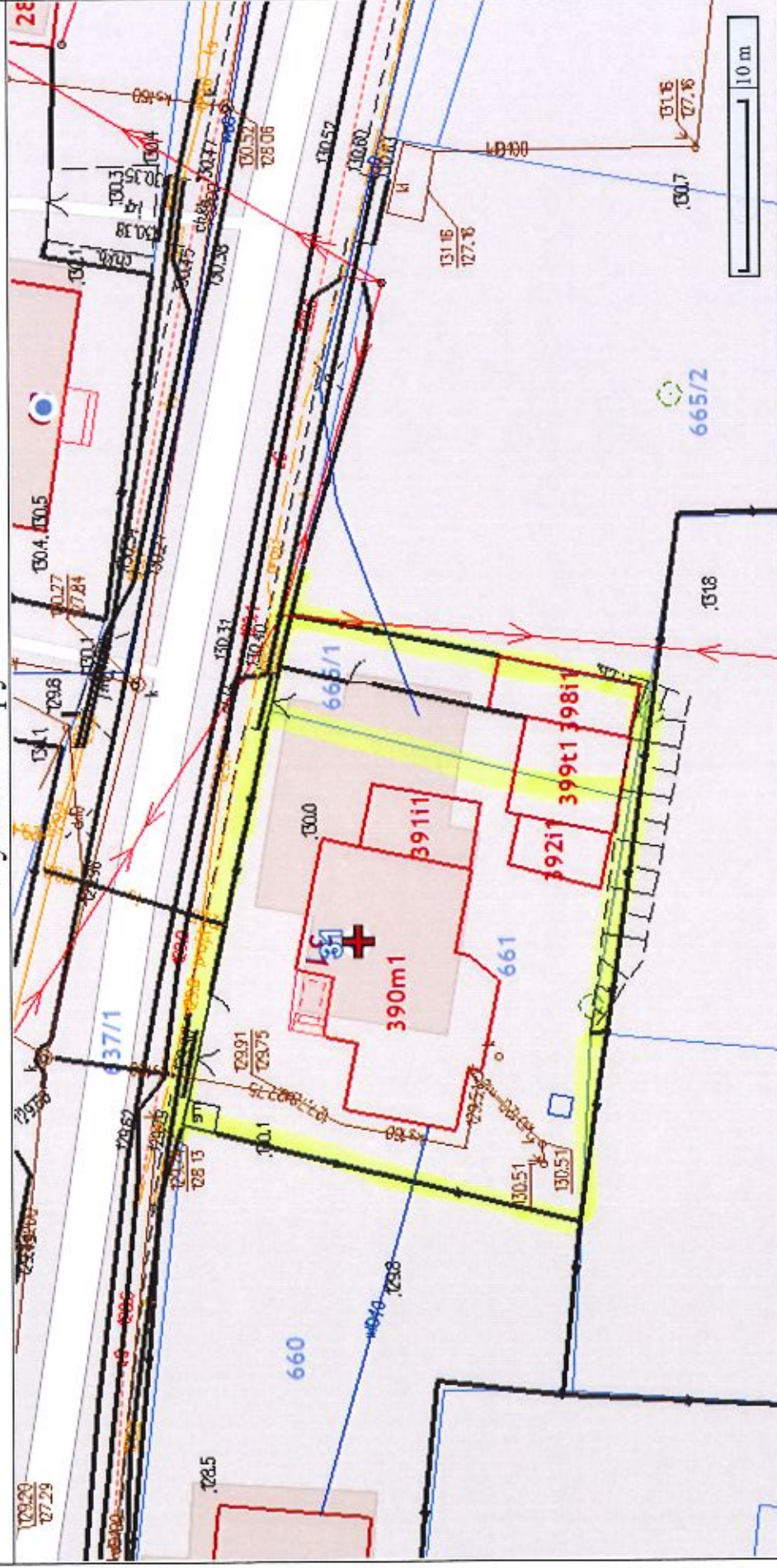
[Wydruk ciągly](#)

[Wydruk z podziałem na strony](#)





Wydruk mapy



Sporządzono dnia: 22.10.2025 r.

Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem