

# Operat Szacunkowy

z ustalenia wartości rynkowej prawa własności udziału  
w nieruchomości gruntowej niezabudowanej  
położonej w:

**obręb 0012 Marcinkowo  
gmina Mrągowo**

powiat mrągowski  
województwo warmińsko-mazurskie

**KW nr OL1M/00034443/5**

( IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Mrągowie )

**działka nr 355/5 o pow. 0,6979 ha**

**WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI UDZIAŁU 8/64  
W NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ  
wg stanu i cen na dzień 30-12-2024 r. :**

**18 200 zł.**

słownie złotych : osiemnaście tysięcy dwieście

**Wartość dla wymuszonej sprzedaży KW nr OL1M/00034443/5 : 14 100 zł.**

**Autor opracowania : Janusz Truskowski – rzeczoznawca majątkowy**

uprawnienia MGPIB nr 178

- Olsztyn, 30 grudnia 2024 r. –



mgr inż. Janusz Truskowski

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<b>Oznaczenie nieruchomości :</b>	<p>obręb 0012 Marcinkowo gmina Mrągowo powiat: mrągowski Województwo: warmińsko – mazurskie</p> <p><b>Nr Księgi Wieczystej:</b> <b>OL1M/00034443/5</b> <b><u>Działka nr 355/5 o pow. 6.979 m<sup>2</sup></u></b></p>
<b>Rodzaj nieruchomości :</b>	<b>Nieruchomość gruntowa niezabudowana</b>
<b>Cel wyceny :</b>	<b>Określenie wartości rynkowej prawa własności udziału w nieruchomości dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .</b>
<b>Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości :</b>	<p><b>wg. stanu i cen na dzień 30-12-2024 r. :</b> <b>udział 8/64 w KW nr OL1M/00034443/5</b> <b><u>: 18 200 zł.</u></b></p>
<b>Wartość dla wymuszonej sprzedaży :</b>	<b>14 100 zł.</b>
<b>Data określenia wartości :</b>	30-12-2024 r.
<b>Data sporządzenia operatu :</b>	30-12-2024 r.
<b>Autor opracowania : Janusz Truskowski upr. MGPIB nr 1781</b>	<p><b>BIEGŁY SĄDOWY</b> ds. szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie <b>mgr inż. Janusz Truskowski</b></p>

## II. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

### A. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie osobistego wglądu do n/w ksiąg wieczystych - dnia 30.12.2024 r.

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

<b>Księga Wieczysta Nr OL1M/00034443/5</b> <i>Typ KW : nieruchomość gruntowa</i>	
<b>Dział I</b>	<b>Położenie :</b> województwo warmińsko – mazurskie , powiat mrągowski , gmina Mrągowo , miejscowość <b>Marcinkowo</b>
	<b>Numer działki :</b> 355/5 , <b>Obręb ewidencyjny :</b> 0012 , <b>Marcinkowo</b>
	<b>Sposób korzystania :</b> R – grunty orne
	<b>Budynek :</b> brak wpisu
	<b>Obszar :</b> 0,6979 HA                      I-Sp : brak wpisu
<b>Dział II</b>	<b>Właściciel :</b> - udział 1/2 , 10/64 , 6/64 : <b>Łukasz Jędrzejczyk s. Tadeusza i Jolanty</b> - udział 8/64 : <b>Andrzej Ćwiek s. Kazimierza i Haliny</b> - udział 4/64 : <b>Weronika Michalak c. Łukasza i Katarzyny</b> - udział 4/64 : <b>Dżesika Motaska c. Adriana i Katarzyny</b>
<b>Dział III</b>	Brak wpisów
<b>Dział IV</b>	Hipoteka : brak wpisu

### B. OZNACZENIE W EWIDENCJI GRUNTÓW

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

- ✓ województwo: warmińsko – mazurskie
- ✓ powiat: mrągowski
- ✓ jednostka ewidencyjna : gmina Mrągowo
- ✓ Obręb: 0012 Marcinkowo

Nr dz. :	355/5
Pow. w ha	0,6979

Rodzaj użytków : R1Va , Ps1V , R11b



### C. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

**Działka nr 355/5** nie jest objęta obowiązującym m.p.z.p. , a Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mrągowo z dn.25.05.2016r.(Uchwała nr XX/167/16 ) – **określa ten teren jako : rolnicza przestrzeń produkcyjna , położenie w strefie IVa – podmiejskiej – Marcinkowo ( strefa o ożywionej działalności inwestycyjnej związanej z sąsiedztwem miasta Mrągowo , funkcje obszaru : mieszkalnictwo , produkcja , usługi ) .**

**Na bezpośrednio sąsiadującą działkę ( o tej samej funkcji co szacowany teren ) wydano warunki zabudowy / pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego .**

Stan użytkowania : obecnie teren niezagospodarowany , zadrzewiony

Szacowany teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – działki nr 352 ( droga główna ) i 355/6 i 351/4 ( poszerzenie drogi ) – stanowiące własność Gminy Mrągowo .

### D. OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Szacowana nieruchomość gruntowa , niezabudowana , położona jest w strefie pośredniej obrębu Marcinkowo , na północ od strefy właściwej wsi , ok. 100m. za torowiskiem ( trakcja Biskupiec – Mrągowo ) .

Odległość od strefy centralnej wsi Marcinkowo : ok. 650m.

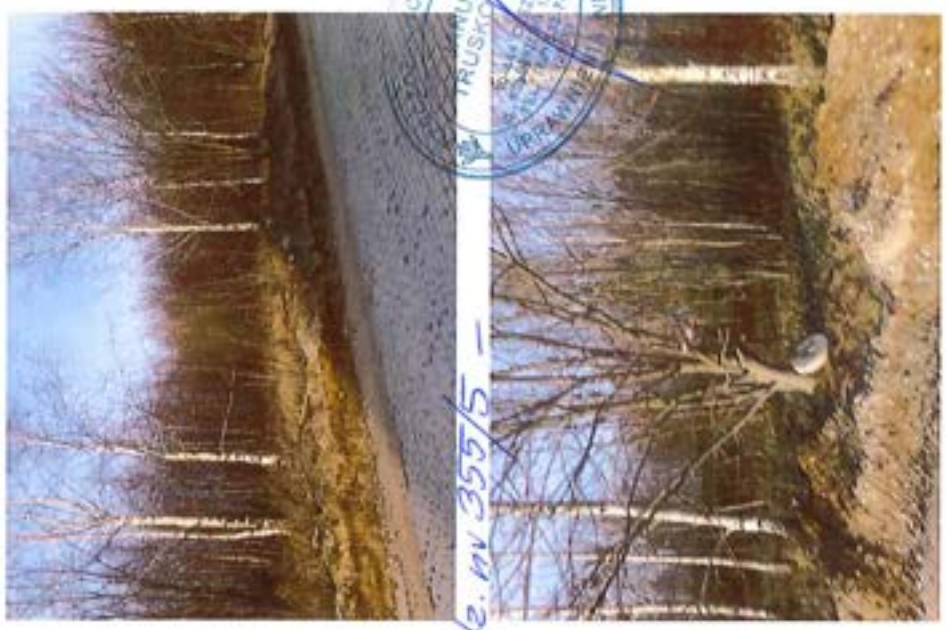
Odległość od granicy miasta Mrągowo : ok. 1,5 km.

Odległość od najbliższego jeziora ( jezioro Kociołek ) : 340m.





- drogę 0012 Marcinkowo-de. nr 355/5 -



Położenie przy lokalnej trasie z kostki betonowej – ulicy osiedlowej , ponadto dojazd do głównej trasy lokalnej ( Olsztyn – Mrągowo ) : asfaltowy i gruntowy .

Dostępność komunikacyjna : średnia .

Bezpośrednie sąsiedztwo szacowanej nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa 1-rodzinna ( nowa zabudowa ) , tereny rolne i zadrzewione, torowisko 100m.

**Lokalizację szczegółową nieruchomości ( tzw. lokalizacja jako wartość inwestycyjna ) w kontekście celu szacowania i pełnionej funkcji należy uznać za średnią .**

Ukształtowanie terenu nieruchomości – teren dość płaski o niewielkim skłonie . Teren nie zagospodarowany , z nasadzeniami ( młodnik – brzozy , samosiejki liściaste ) .

Kształt działki dość regularny .

Stan zagospodarowania : słaby .

Teren pod potencjalną zabudowę mieszkaniową 1-rodzinną ( bezpośrednio sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa 1-rodzinna ) .

Instalacje : w zasięgu eN , w-k .

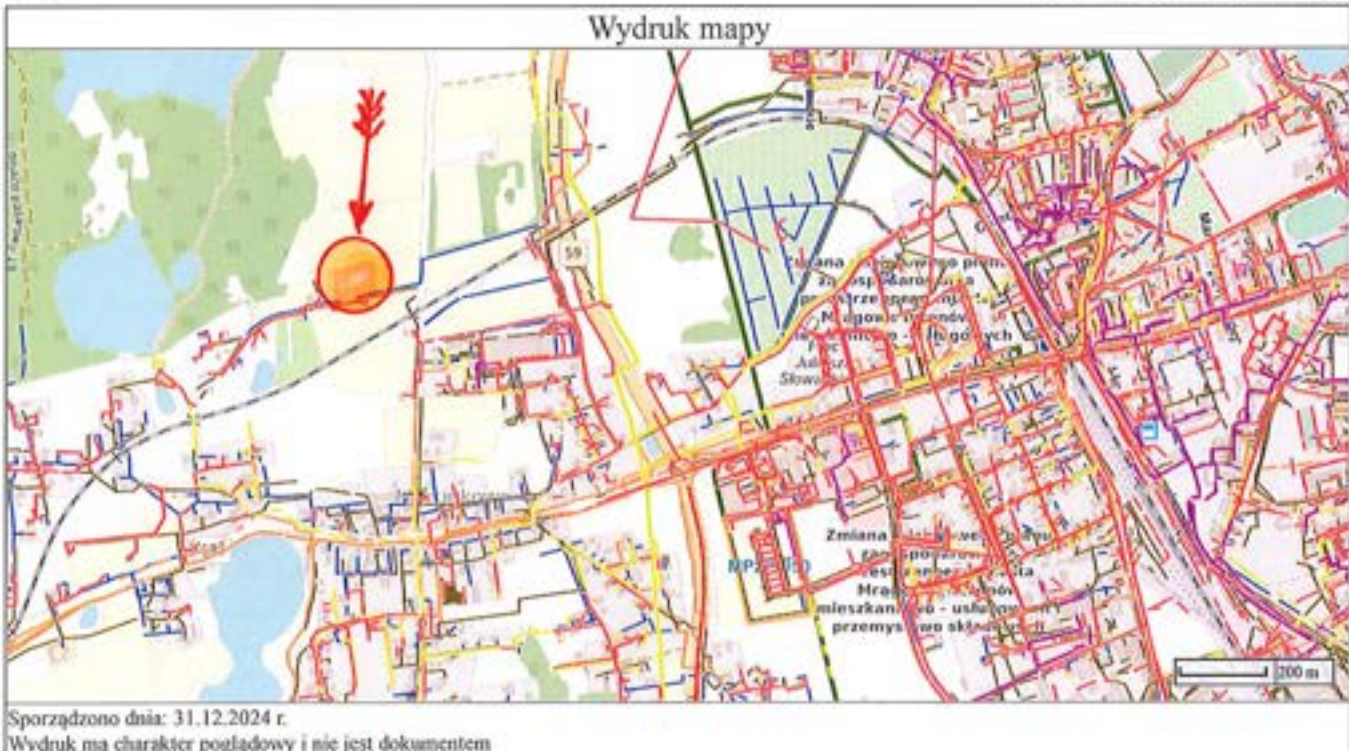
Pole pow. szacowanego gruntu :

- dz. 355/5 = 6.979 m<sup>2</sup> .





Wydruk mapy



*dz. 355/5  
obręb 0012 Marcinkowo*





Powiat mragowski - System Informacji Przestrzennej  
skala 1 : 1000

