

Operat Szacunkowy

z ustalenia wartości rynkowej prawa własności
nieruchomości gruntowej zabudowanej
budynkiem mieszkalnym przebudowanym na pensjonat
z częścią restauracyjną i mieszkalną

położonej w:

**obręb 0010 Ługwałd –
wieś Ługwałd ul. Kopernika nr 44
gmina Dywity**

**działka nr 147/7 o pow. 0,1241 ha (zabudowana)
działka nr 147/9 o pow. 0,2923 ha (niezabudowana)**

powiat olsztyński
województwo warmińsko-mazurskie

KW nr OL1O/00031554/7

(VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie)

WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI KW nr OL1O/00031554/7

wg stanu i cen na dzień 15-10-2025 r. :

1 418 000 zł. *

słownie złotych : jeden milion czterysta osiemnaście tysięcy

w tym :

dz.147/7 : 1 236 000 zł.

dz.147/9 : 182 000 zł.

*** Oszacowana wartość bez uwzględnienia ograniczeń w dziale III i IV KW**

Wartość dla wymuszonej sprzedaży : 1 099 000 zł.

w tym :

dz.147/7 : 958 000 zł.

dz.147/9 : 141 000 zł.

Autor opracowania : mgr inż. Janusz Truskowski

- rzeczoznawca majątkowy , uprawnienia MGPIB nr 1781

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

- Olsztyn, 15 października 2025 r. –



mgr inż. Janusz Truskowski

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO :

Oznaczenie nieruchomości :	obręb 0010 Ługwałd Ługwałd ul. M. Kopernika 44 gmina Dywity Powiat: olsztyński Województwo: warmińsko – mazurskie Nr Księgi Wieczystej: OL10/00031554/7 Nr działki : 147/ 7 i 147/9 Powierzchnia gruntu : 0,4164 ha. .
Rodzaj nieruchomości :	Nieruchomość gruntowa zabudowana jednorodinnym budynkiem mieszkalnym Przebudowanym na Pensjonat z restauracją i częścią mieszkalną
Cel wyceny :	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości - dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości :	wg. stanu na 15-10-2025 r. i cen na dzień 15-10-2025 r. : 1 418 000 zł. <i>(w tym : dz.147/7 : 1 236 000zł.. / dz.147/9 : 182 00 zł.)</i>
Wartość dla wymuszonej sprzedaży :	1 099 000 zł. <i>(w tym : dz. 147/7 : 958 000 zł. ; dz.147/9 : 141 000 zł.)</i>
Data określenia wartości :	15-10-2025 r.
Data sporządzenia operatu :	15-10-2025 r.
Autor opracowania : Janusz Truskowski upr. MGPIB nr 1781	 Janusz Truskowski przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie <i>mgr inż. Janusz Truskowski</i>

II. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

A. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie osobistego wglądu do n/w **ksiąg wieczystych** - dnia 30.09.2025 r.

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

Księga Wieczysta Nr OL10/00031554/7 <i>Typ KW : nieruchomość gruntowa</i>	
Dział I	Położenie : województwo warmińsko – mazurskie , powiat olsztyński , gmina Dywity , miejscowość Ługwałd Numer działki : 132/45 , 132/50 , 147/5 (*) , 147/7 i 147/9 , Obręb ewidencyjny : 10, Ługwałd , ul. Mikołaja Kopernika 44 (dz.147/7) Sposób korzystania : dla dz.147/7 : B – tereny mieszkaniowe / dla dz.147/9 : PS – pastwiska trwałe Budynek : brak wpisu Obszar : 0,4626 HA I-Sp : nieodpłatne i bezterminowe uprawnienie o treści zgodnej z par.3 Aktu Not. Oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowej oraz Oświadczenia – zobowiązania ...
Dział II	Właściciele : Iwona Prusik i Alina Prusik – wspólność łączna współników spółki cywilnej (*)
Dział III	— Wpisy Ostrzeżeń (zgodnie z Załącznikiem : Wydruk treści KW (z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW)
Dział IV	— Wpisy Hipotek (zgodnie z Załącznikiem : Wydruk treści KW (z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW)

() zgodnie z wyrokiem w imieniu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 26-02-2025r. (w załącznikach) – **przedmiotowa nieruchomość stanowi własność p.Aliny Prusik.***

(*) - działki nr 132/45 , 132/50 i 147/5 stanowią własność Gminy Dywity
(Gmina Dywity nie ujawniła swojego prawa)

B. OZNACZENIE W EWIDENCJI GRUNTÓW

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

- ✓ województwo: warmińsko – mazurskie
- ✓ powiat: olsztyński
- ✓ jednostka ewidencyjna : Dywity
- ✓ Obręb: 0010 Ługwałd


mgr inż. Janusz Truskowski

Nr dz. :	147/7	147/9
Pow. w ha	0,1241	0,2923
Rodzaj użytków	B	PsIII-2637m2 , N-286m2

C. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

Działki nr 147/7 i 147/9 zgodnie z obowiązującym m.p.z.p. zabudowy mieszkaniowej i usługowej w obrębie Ługwałd (Uchwała Rady Gminy w Dywitach Nr XXXII/268/09 z dnia 2009-11-05 – opublikowana w Dz.Urz. z 05.02.2010r. Nr 12 , poz. 328) - posiada funkcję **MN 1 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem nieuciążliwych obiektów usługowych , magazynowych lub produkcyjnych .** Tereny w znacznym stopniu już zagospodarowane zgodnie z przeznaczeniem . Tereny w całości rozparcelowane na działki budowlane , nie zmienia się istniejącej parcelacji . Dopuszcza się możliwość przebudowy , rozbudowy i modernizacji istniejącej zabudowy mieszkalnej , usługowej i produkcyjnej ...

Szacowany teren **posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej** .
(dla dz. 147/7 dostęp do dz. 70/7 stanowiącej własność Gminy Dywity / dla dz. 147/9 dostęp do dz.147/1 poprzez dz.147/5 - stanowiących własność Gminy Dywity)

D. OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Szacowana nieruchomość gruntowa , niezabudowana , położona jest w strefie centralnej obrębu Ługwałd – przy ulicy Kopernika (dz.147/7) i Bukszpanowej (dz.147/9) , w strefie zabudowy mieszkaniowej 1-rodzinnej , dz.147/7 bezpośrednio przy głównej ulicy Kopernika przebiegającej przez wieś , a dz.147/9 w oddaleniu ok. 100m. od niej , ok. 1,6-1,8 km. od strefy centralnej wsi gminnej Dywity .



W odległości ok. 120m. od dz. 147/ znajduje się niewielkie jezioro Ługwałd .

Położenie dz.147/9 tuż przy lokalnej trasie szutrowej – ulicy osiedlowej (ul. Bukszpanowa) .

Dostępność komunikacyjna : dobra .

Bezpośrednie sąsiedztwo szacowanej nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa 1-rodzinna , tereny pod zabudowę mieszkaniową oraz tereny zieleni ochronnej , w odległości ok. 120m. jezioro Ługwałd .

Zagospodarowanie działki nr 147/7 : teren w części ogrodzony (jednakże ogrodzenie nie jest poprowadzone po granicach działki) – różnego rodzaju : od frontu murowane ze sztachetami drewnianymi oraz prefabrykowane żelbet. z sztachetami , brama wjazdowa od strony ul. Kopernika stalowa 2-skrzydłowa . Część obszaru niezagospodarowana , zaśmiecona i zagracona . Niewielkie zadrzewienia i zakrzaczenia . Częściowe utwardzenia terenu z kostki . Stan zagospodarowania : średni.

Zagospodarowanie działki nr 147/9 : działka porośnięta gęsto dziko rosnącą roślinnością , zakrzaczenia i niewielkie samosiejki drzew , teren podmokły . Teren w części jako nieużytek – staw . Teren pofałdowany . Stan zagospodarowania : słaby .

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

Instalacje : w zasięgu : eN , w-k , gaz (korzystny dostęp do infrastruktury) .

Pole pow. szacowanego gruntu :

- dz. 147/7 = 1 241 m² ,
- dz. 147/9 = 2 923 m² .



Opis budynku mieszkalnego

przebudowanego na pensjonat z restauracją i częścią mieszkalną :

stan na dzień wizji lokalnej na nieruchomości dn. 15.10.2025 r. :

Budynek jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej , 2-kondygnacyjny , częściowo podpiwniczony (nad częścią mieszkalną) o konstrukcji tradycyjnej murowanej , wybudowany częściowo na bazie starego budynku / Decyzji pozwolenia na budowę z 1996r. – przebudowa budynku mieszkalnego z rozbudową na pensjonat z restauracją .

Układ funkcjonalny :

Parter część restauracyjna z kuchnią : p.u. 193,9m²

Parter część mieszkalna : p.u. 75,9m²

Piętro – pokoje gościnne z łazienkami 5szt.(pensjonat) : p.u. 158,0m²

Piętro – część mieszkalna : p.u. 50,2m²

Piwnica : p.u. 50,6m²

Zestawienie pomieszczeń znajduje się w załącznikach .
Ocena walorów funkcjonalnych nieruchomości w przypadku ewentualnej sprzedaży osobie trzeciej : słaba .

Dane liczbowe :

(na podstawie wcześniejszych pomiarów , sporządzonych przez BTP Biuro Techniczno-Prawne w Olsztynie)

Powierzchnia użytkowa obiektu : 478,0 m² + 50,6m² (piwnica z kotłownią)

Pow. zabudowy : 339 m² / 2k

(wg. kartoteki budynków)



Charakterystyka konstrukcyjna budynku :

Ściany zewnętrzne – murowane z ociepleniem styropianem , od zewnątrz wykończone tynkiem cienkowarstwowym / w poziomie piwnic murowane z kamienia oraz cegły ;

Ściany wewnętrzne – murowane ;

Dach – drewniany wielo-spadowy , kryty blacho-dachówką ;

Stropy – nad piwnicą strop łukowy ceramiczny z cegły , nad parterem o konstrukcji żelbetowej oraz w części mieszkalnej drewniany ;

Schody – do piwnicy żelbetowe 1-biegowe , do części z pokojami gościnnymi schody żelbetowe zabiegowe z terakotą , w części mieszkalnej schody drewniane ;

Stolarka okienna i drzwiowa – stolarka okienna PCV / Veluxy połaciowe drewniane , stolarka drzwiowa drewniana , częściowo z przeszkleniami , częściowo drzwi PCV ;

Posadzki – w przewodzie terakota , w pokojach gościnnych oraz w pokojach mieszkalnych : panele ;

Tynki i okładziny wewnętrzne – tynki / malowanie / na ścianach w strefach „mokrych” glazura / przy kominku obudowa / na fragmentach sufitu podwieszane , w części panele PCV ;

Stałe zabudowy – częściowe stałe zabudowy kuchenne (bez osprzętu) , zdekompletowane .

Wyposażenie w instalacje :

- inst. elektryczna - z sieci energetycznej ,
- inst. wodociągowa – z sieci wodociągowej ,
- inst. kanalizacyjna – do lokalnego zbiornika bezodpływowego ,
- inst. grzewcza – ogrzewanie c.o. lokalne (piec na olej opałowy / na Pellet) , ponadto w parterze w części mieszkalnej kominek .

Stan i standard wykończenia budynku – średni .

Struktura budynku / elementy dodatkowe / zagospodarowanie : średnie

(zawilgocenia i zagrzybienia konstrukcji , znaczne zużycie funkcjonalne)



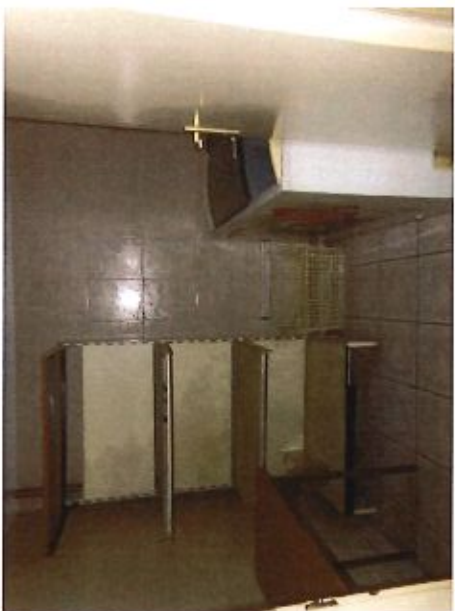
STOWARZYSZENIE NAJCIKOWY
JANUSZ
USKOWSKI
ul. 10-44 OLESZYŃ
KRAKÓW 31-055
TEL. (012) 533-174-82
KRAJOWA LEGIJA NR 191



— Zuzanna ul. H. Kopernika 44 —

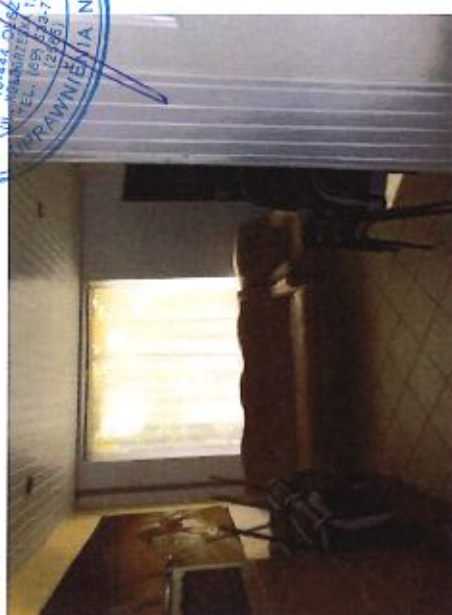


— Zuzwotet od M. Kopernika 99 —



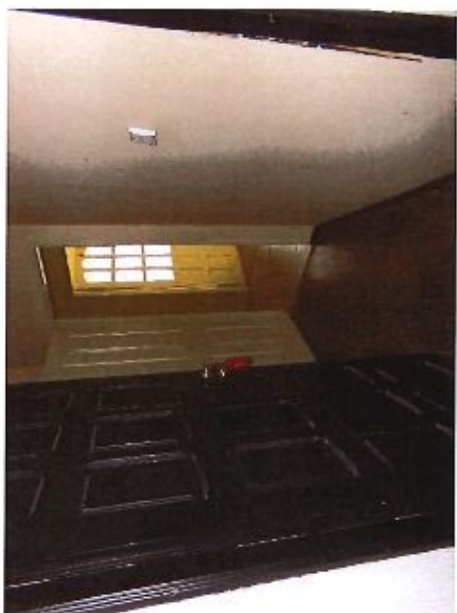
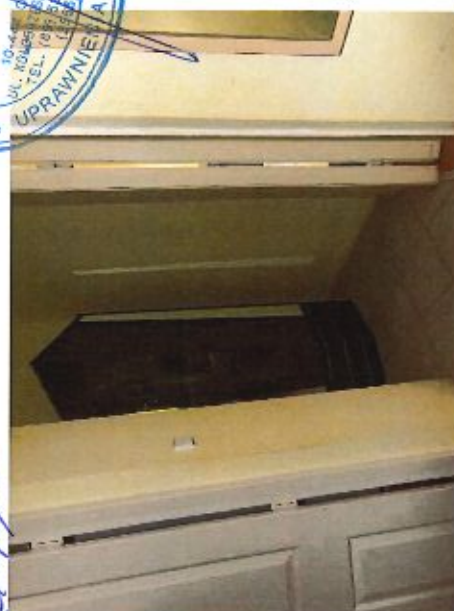
10-444 OL 12-11-11
17-05-11 13.11.11
21.534 74-69
23800
1911 NR

- Zuzana ul. H. Kopernika 44 -



— Ingward al. M. Kopernik 44 —



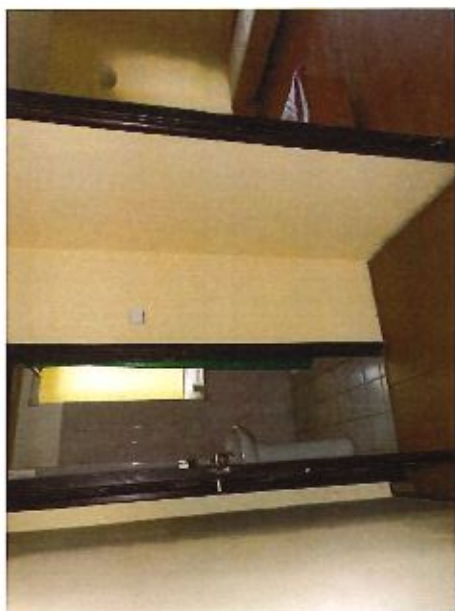


WY
VSKI
10-11-2013
UL. KOŁACZOWA 13 84-9
TEL. 10 855 13 84 9
(13 855 13 84 9)
UPRAWNIENIA NR

- Ługwałd ul. M. Kopernika 44 -



- Trucień ul. H. Kopernika 45 -

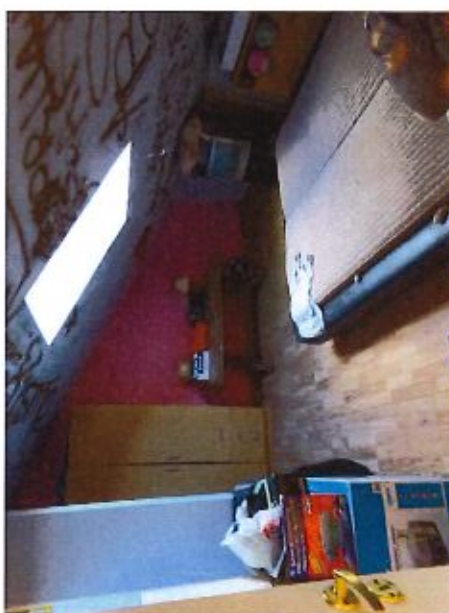




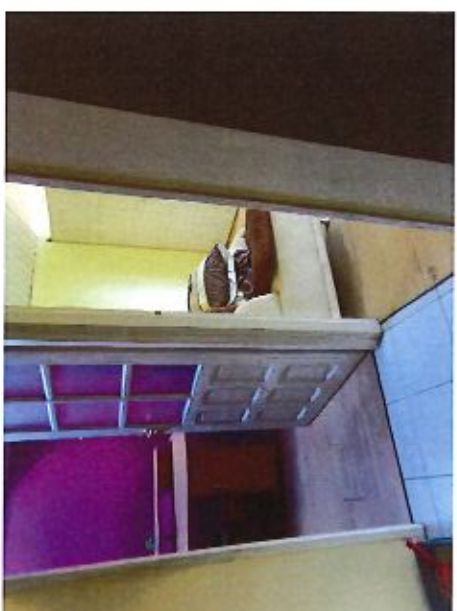
- fotografia ul. H. Kopernika 4 -

PROKURATURA
WYKONAWCZA
10-444 OLSZTYN
UL. KOSZARNA 13 B M. 9
TEL. (89) 732-74-82
FAX (89) 732-74-82
PRAWNIEC NR 1781





- Zugward u. M. Kopernikaly -

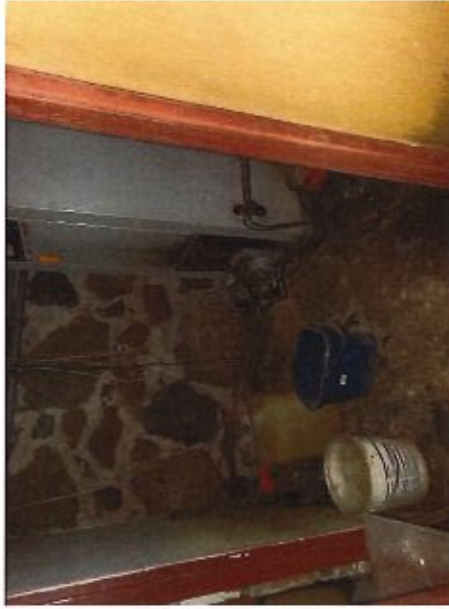


OWSKI
10.44
15.15 N.
533-74-22
181
IA NR

- Ługawet ul. H. Kopernika 4 -

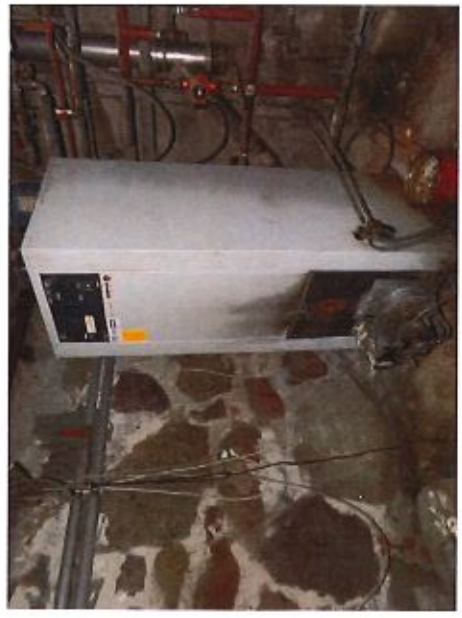


-Zuguld ul. H. Kopernika 44-



Lugardel ul. M. Kopernika 44

WCA MIAŁKOWY
NUSZ
TRUSKÓWSKI
OSZTYN
MA 13 8 M. 9
533-74-82
A NR



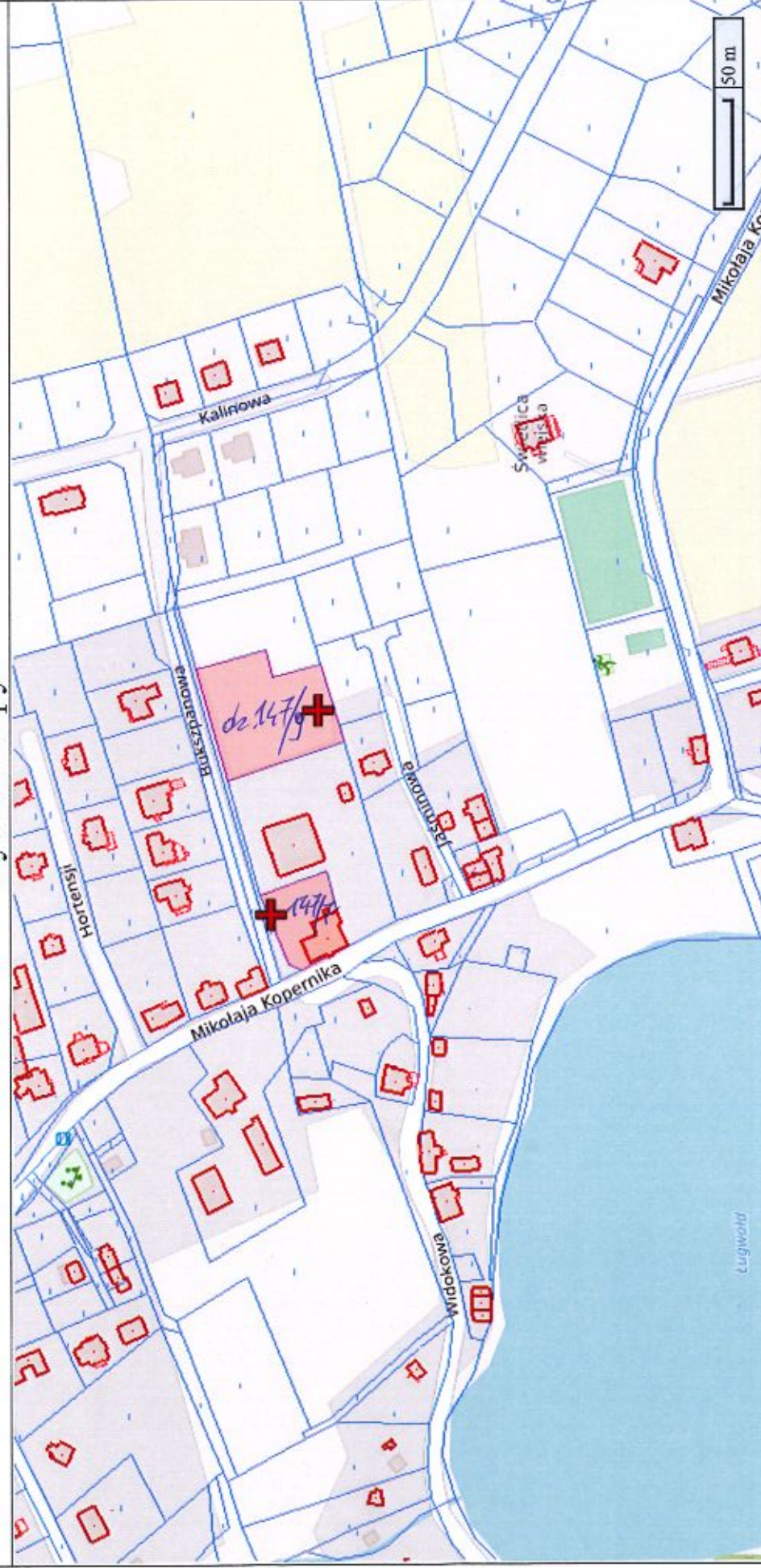
turowa ul. M. Kopernika 4



- Zuzanna 147/7

MAŁĄTKOWY
JANUSZ
TRUSKOWSKI
10-444 01 38 71
UL. KŁOSZCZAKA 1A N. 0
TEL. 1891 50 71 4-82
12555
RZECZO
UPRAWNIENI

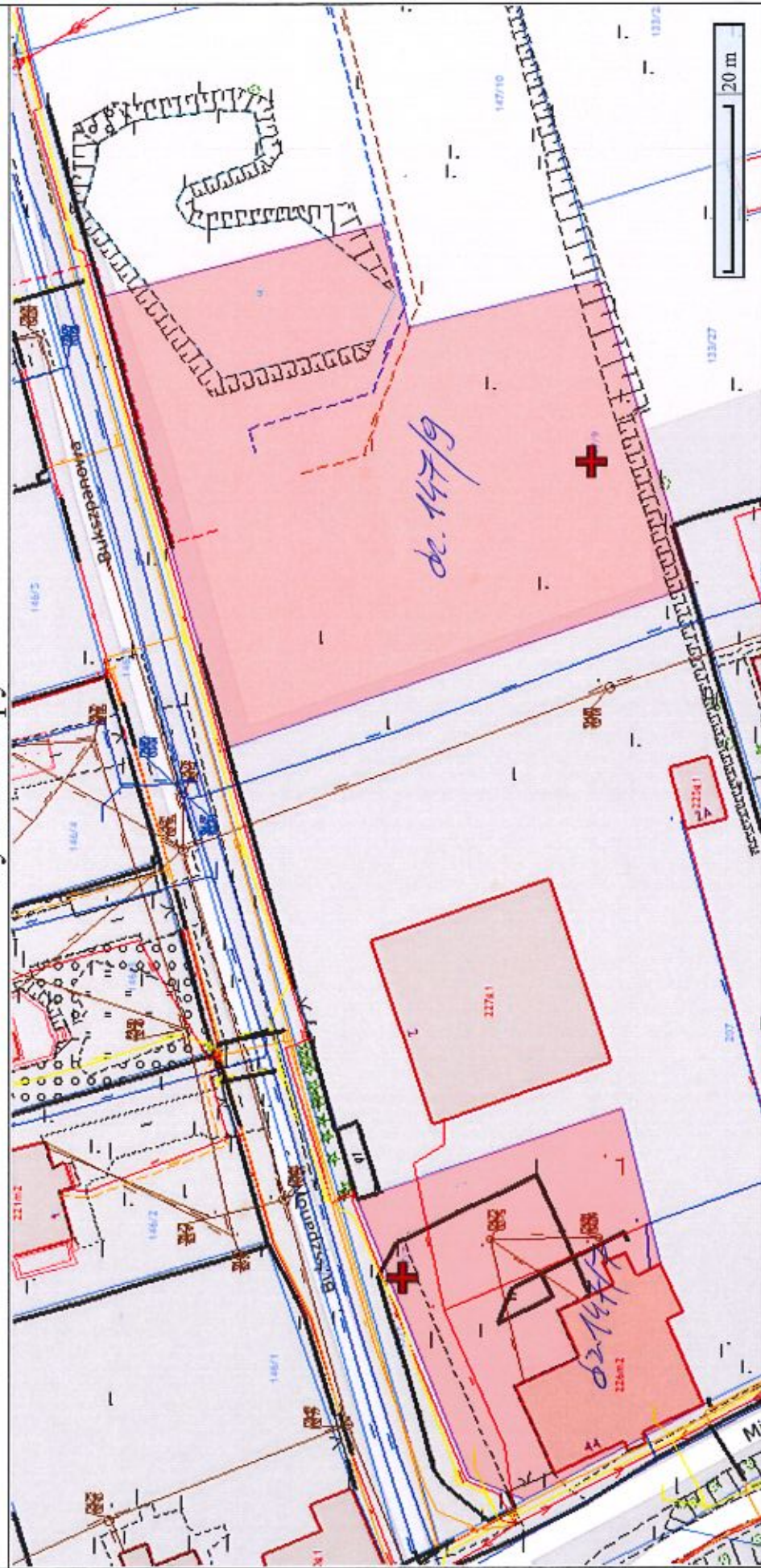
Wydruk mapy



Sporządzono dnia: 30.09.2025 r.

Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem

Wydruk mapy



Sporządzono dnia: 30.09.2025 r.

Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem

