

Operat Szacunkowy

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

obręb 0010 Ługwałd, ul. Kalinowa

gmina Dywity

powiat olsztyński

województwo warmińsko-mazurskie

KW nr OL1O/00154828/7

(V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie)

działka nr ew. 132/53 o pow. 1005 m²

**WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ**
wg stanu i cen na dzień 02-10-2025 r. :

90 400 zł.

słownie złotych : dziewięćdziesiąt tysięcy czterysta

Wartość dla wymuszonej sprzedaży KW nr OL1O/00154828/7 : 70 060 zł.

Autor opracowania : Janusz Truskowski – rzeczoznawca majątkowy ,

uprawnienia MGPIB nr 1781

- Olsztyn, 2 października 2025 r. –



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Oznaczenie nieruchomości :	obręb 0010 Ługwałd , ul. Kalinowa gmina Dywity powiat: olsztyński Województwo: warmińsko – mazurskie Nr Księgi Wieczystej: OL1O/00154828/7 Działka nr 132/53 o pow. 1005 m2
Rodzaj nieruchomości :	Nieruchomość gruntowa niezabudowana
Cel wyceny :	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości :	wg. stanu i cen na dzień 02-10-2025 r. : KW nr OL1O/00154828/7 : 90 400 zł.
Wartość dla wymuszonej sprzedaży :	70 060 zł.
Data określenia wartości :	02-10-2025 r.
Data sporządzenia operatu :	02-10-2025 r.
Autor opracowania : Janusz Truskowski upr. MGPIB nr 1781	 mgr inż. Janusz Truskowski

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 OL10/00154828/7	
Typ KW : nieruchomość gruntowa	
Dział I	Położenie : województwo warmińsko – mazurskie , powiat olsztyński , gmina Dywity , miejscowość Ługwałd
	Numer działki : 132/53 , Obręb ewidencyjny : 10,Ługwałd
	Sposób korzystania : PS – pastwiska trwałe
	Budynek : brak wpisu
	Obszar : 0,1005 HA I-Sp : brak wpisu
Dział II	2 wzmianki (z dnia 23-09-2025r. : inny wpis w dziale II oraz wpis własności/współwłasności)
	Właściciele :
	Alina Prusik c. Stanisława i Genowefy oraz Iwona Prusik Pesel 75050603985
	– 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 156-07-2025 przy sądzie Okręgowym w Olsztynie (załącznikach) – **przedmiotowa nieruchomość stanowi własność Aliny Prusik**.

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



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

Nr dz. :	132/53
----------	--------

Pow. w ha	0,1005
Rodzaj użytków	PsIII,PsIV

C. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

Działka nr 132/53 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 2 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem nieuciążliwych obiektów usługowych , magazynowych , produkcyjnych pod warunkiem , że udział powierzchni zabudowy tych budynków nie przekroczy 40% pow. zabudowy funkcji podstawowej . Zakazuje się sytuowania budynków w strefie uciążliwości linii energ. SN 15kV .**

Stan użytkowania : obecnie teren nie zagospodarowany , nie użytkowany .

Szacowany teren **posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej** .
(**do dz. 132/70 i 132/50 stanowiących własność Gminy Dywity**) .

D. OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Szacowana nieruchomość gruntowa , niezabudowana , położona jest w pobliżu strefy centralnej obrębu Ługwałd – przy ulicy Kalinowej , ok. 100m. od ulicy Bukszpanowej , w strefie zabudowy mieszkaniowej 1-rodzinnej , ok. 330m. od głównej ulicy przebiegającej przez wieś (ul. Kopernika) , ok. 2,1 km. od strefy centralnej wsi gminnej Dywity .

W odległości ok. 270m. znajduje się niewielkie jezioro Ługwałd .



Położenie przy lokalnej trasie szutrowej – ulicy osiedlowej (ul. Kalinowa) , ok. 330 m. od trasy asfaltowej .

Dostępność komunikacyjna : dość dobra .

Bezpośrednie sąsiedztwo szacowanej nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa 1-rodzinna (nowa zabudowa) , tereny pod zabudowę mieszkaniową oraz tereny zieleni ochronnej .

Zagospodarowanie szacowanej działki : działka porośnięta dziko rosnącą roślinnością , zakrzaczenia i niewielkie samosiejki drzew .

Kształt działki dość regularny (zbliżony do kwadratowego) .

Teren lekko pofałdowany .

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

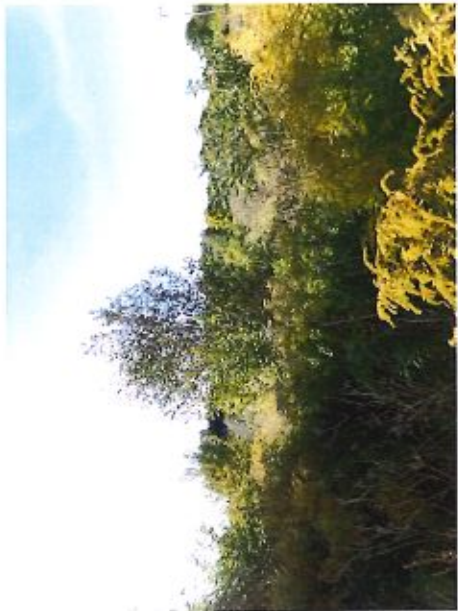
Stan zagospodarowania / utrudnienia i ograniczenia : średni .

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

Pole pow. szacowanego gruntu :

- dz. 132/53 = 1 005 m² .



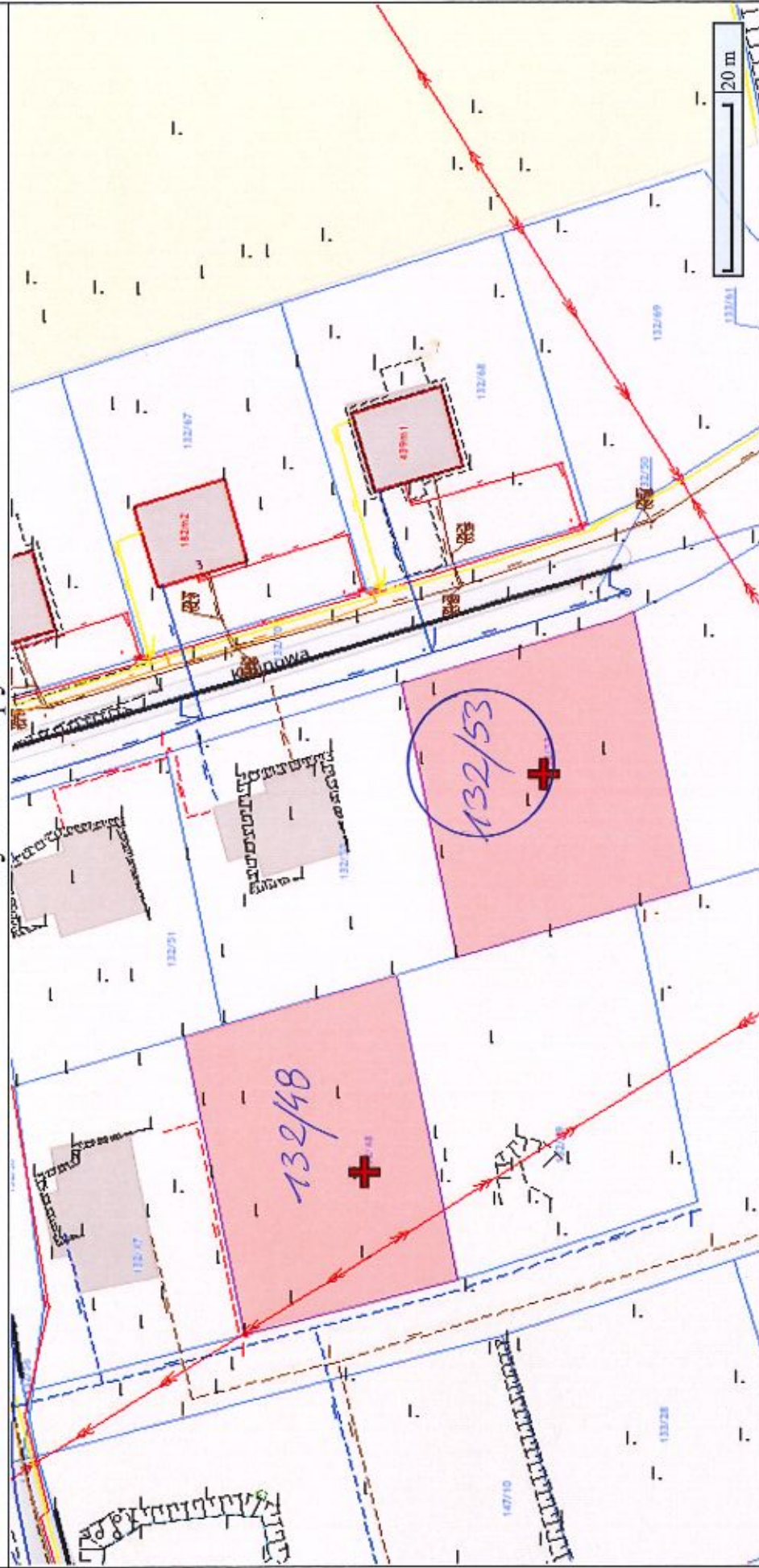


-Lugawo Dr. 132/53-

- Legenda
Dr. 132/53 -



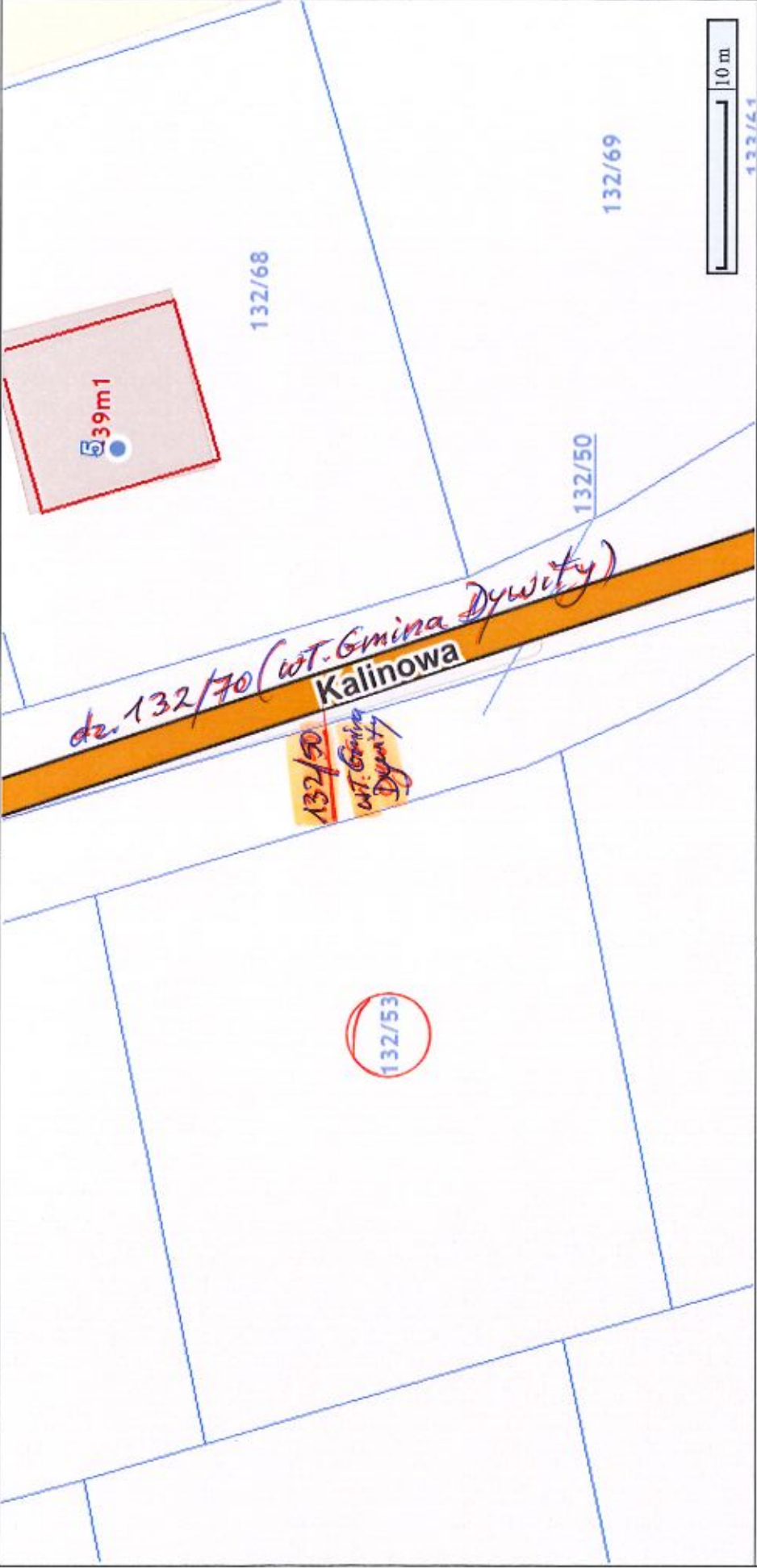
Wydruk mapy



Sporządzono dnia: 30.09.2025 r.

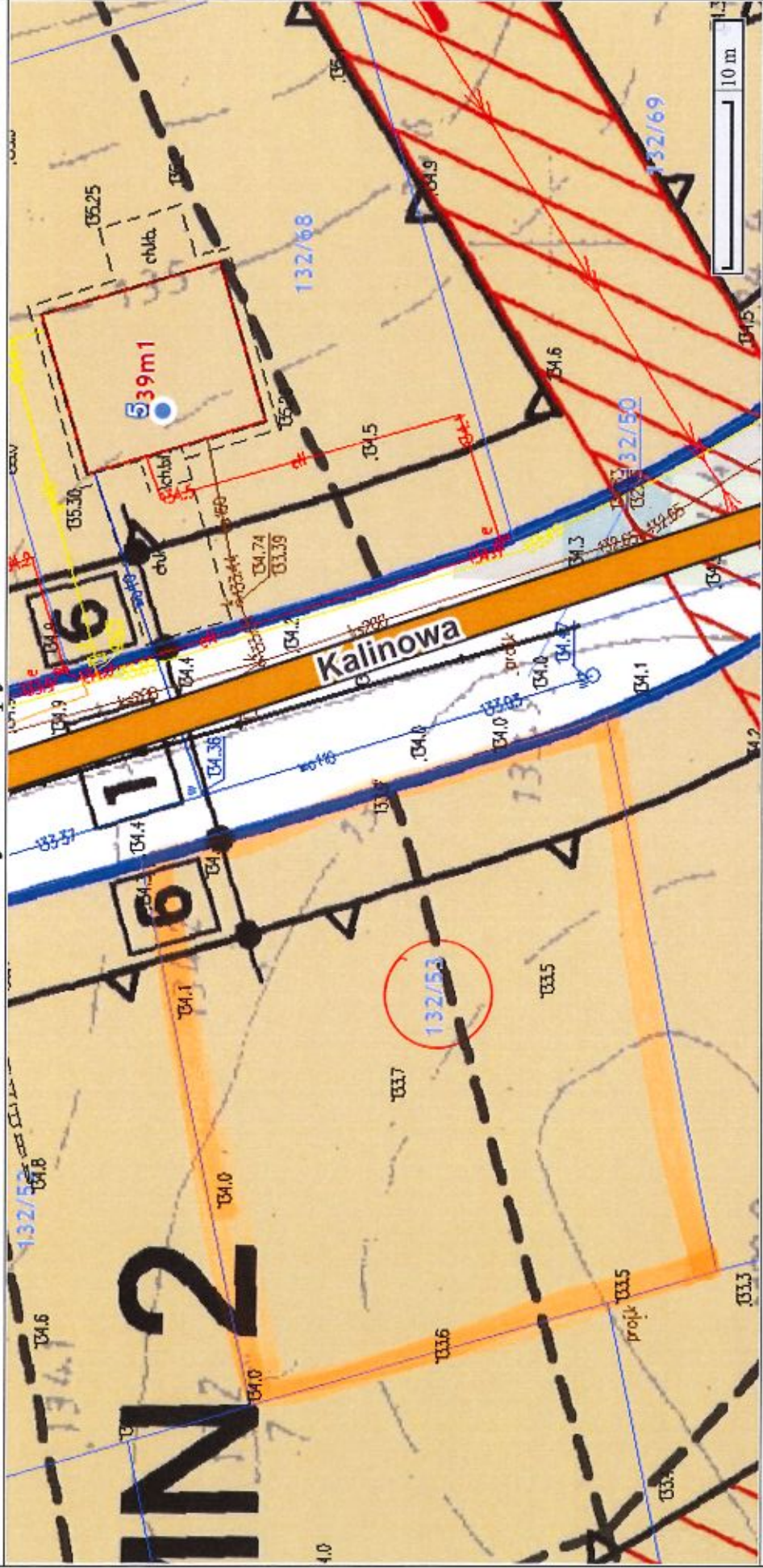
Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem

Wydruk mapy



Sporządzono dnia: 02.10.2025 r.
Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem

Wydruk mapy



Sporządzono dnia: 02.10.2025 r.
Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem