

Operat Szacunkowy

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

obręb 0010 Ługwałd, ul. Bukszpanowa

gmina Dywity

powiat olsztyński

województwo warmińsko-mazurskie

KW nr OL1O/00154824/9

(V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie)

działka nr ew. 132/48 o pow. 1001 m²

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

72 800 zł.

słownie złotych : siedemdziesiąt dwa tysiące osiemset

Wartość dla wymuszonej sprzedaży KW nr OL1O/00154824/9 : 56 420 zł.

Autor opracowania : Janusz Truskowski – rzeczoznawca majątkowy ,

uprawnienia MGPIB nr 1781

- Olsztyn, 2 października 2025 r. -


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

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Oznaczenie nieruchomości :	obręb 0010 Ługwałd , ul. Bukszpanowa gmina Dywity powiat: olsztyński Województwo: warmińsko – mazurskie Nr Księgi Wieczystej: OL1O/00154824/9 Działka nr 132/48 o pow. 1001 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/00154824/9 : 72 800 zł.
Wartość dla wymuszonej sprzedaży :	56 420 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 OL10/00154824/9	
Typ KW : nieruchomość gruntowa	
Dział I	Położenie : województwo warmińsko – mazurskie , powiat olsztyński , gmina Dywity , miejscowość Ługwałd
	Numer działki : 132/48 , Obręb ewidencyjny : 10,Ługwałd
	Sposób korzystania : PS – pastwiska trwałe
	Budynek : brak wpisu
	Obszar : 0,1001 HA I-Sp : brak wpisu
Dział II	Właściciele : Iwona Prusik , Alina Prusik i Alfred 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 11-08-2025r. (w załącznikach) – przedmiotowa nieruchomość stanowi własność Aliny Prusik .*

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. :	132/48
Pow. w ha	0,1001



dz. nr 132/48 , obręb 0010 Ługwałd (gmina Dywity)

C. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

Działka nr 132/48 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 **nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej** .

Dostęp ten (**do dz. 132/55 stanowiącej własność Gminy Dywity**) odbywa się poprzez działkę nr 132/46 , 132/45 i 132/56 , w tym dz.132/45 stanowiącą wg. KW nr OL1O/00031554/7 własność Aliny i Iwony Prusik – wspólność łączna współników spółki cywilnej .

D. OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Szacowana nieruchomość gruntowa , niezabudowana , położona jest w pobliżu strefy centralnej obrębu Ługwałd – przy ulicy Bukszpanowej , w strefie zabudowy mieszkaniowej 1-rodzinnej , ok. 230m. od głównej ulicy przebiegającej przez wieś (ul. Kopernika) , ok. 1,8 km. od strefy centralnej wsi gminnej Dywity .

W odległości ok. 260m. znajduje się niewielkie jeziorko Ługwałd .



Położenie w pobliżu lokalnej trasy szutrowej – ulicy osiedlowej (ul. Bukszpanowa) , a le z brakiem urządzanej drogi do tej trasy (drogi prywatne nieprzejezdne) , ok. 260 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 prostokątnego) .

Teren lekko pofałdowany .

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

Znaczne ograniczenia na nieruchomości : teren nie samodzielny – nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej , słabe zagospodarowanie , ponadto przez działkę przebiega napowietrzna sieć eN (ograniczenia w zabudowie na pow. 300m²) .

Stan zagospodarowania / utrudnienia i ograniczenia : słaby .

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

Pole pow. szacowanego gruntu :

- dz. 132/48 = 1 001 m² .





- Zugwart sz. 132/48

WOCNA KATKOWY
NUSZ
TRUSKOWSKI
10-444 SZTYN
KONTAKTOWA 13 8 8
533-74-85
KAWCZKA NR 1381

Województwo : warmińsko-mazurskie

Powiat : olsztyński

Jednostka ewidencyjna : DYWITY

Nazwa obrębu : ŁUGWAŁD

Numer obrębu : 0010

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 30-09-2025

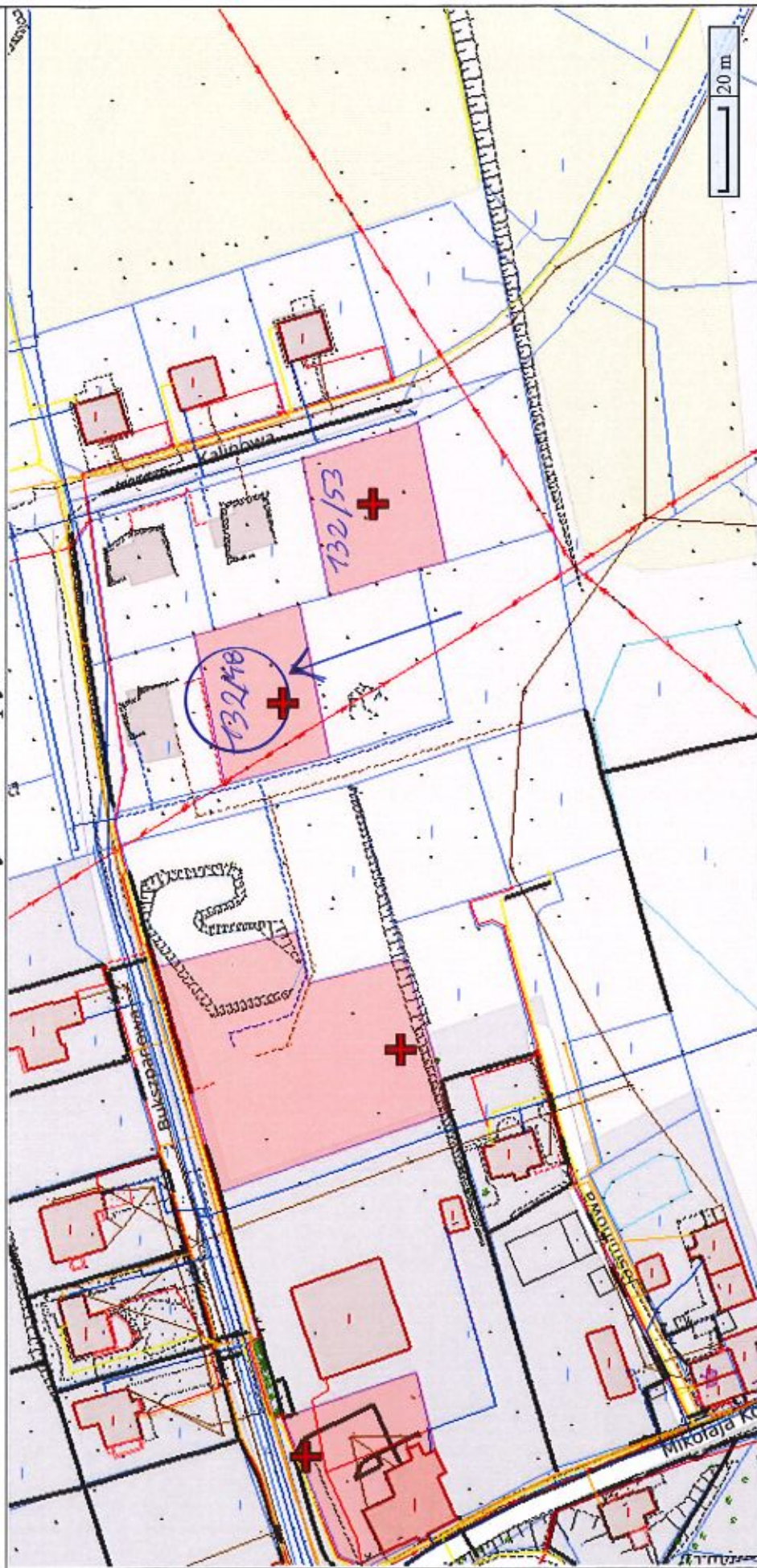
Jednostka rejestrowa : G.497

Grupa rejestrowa : 7

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności/ władania	Udział
1	(PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWLANO-HANDLOWE "RENBUD" SPÓŁKA CYWILNA)		
	Osoba fizyczna	Własność	1/1
	Osoba fizyczna		
	Osoba fizyczna		

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki	Pow. działki[ha]
132/48		Oznaczenie	Pow.
Id działki :		PsIII	0,1001
281404_2.0010.132/48			

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

dz. 132/46 (P. III, P. IV)
wt. os. fizyczna

Wydruk mapy



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

