

Operat Szacunkowy

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

obręb 0010 Ługwałd, ul. M. Kopernika
gmina Dywity

powiat olsztyński
województwo warmińsko-mazurskie

KW nr OL1O/00075398/5

(V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie)

działki nr : 159/42 , 159/44 , 159/45 , 159/46
o pow. łącznej 0,0417 ha

**WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ**

wg stanu i cen na dzień 13-01-2024 r. :

18 050 zł.

słownie złotych : osiemnaście tysięcy pięćdziesiąt

w tym :

- działka nr 159/42 : 3 590 zł.
- działka nr 159/44 : 4 680 zł.
- działka nr 159/45 : 5 800 zł.
- działka nr 159/46 : 3 980 zł.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży KW nr OL1O/00075398/5 : 13 990 zł.

w tym : dz.159/42 : 2780zł. / dz.159/44 : 3620zł. / dz.159/45 : 4500zł. / dz.159/46 : 3090zł.

Autor opracowania : Janusz Truskowski – rzeczoznawca majątkowy ,

uprawnienia MGPIB nr 1781

- Olsztyn, 13 stycznia 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. M.Kopernika gmina Dywity powiat: olsztyński Województwo: warmińsko – mazurskie Nr Księgi Wieczystej: OL10/00075398/5 <u>Działki nr : 159/42 , 159/44 , 159/45 i 159/46</u> <u>o pow. łącznej 417 m2</u>
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 13-01-2025 r. : KW nr OL10/00075398/5 : 18 050 zł.
Wartość dla wymuszonej sprzedaży :	13 990 zł.
Data określenia wartości :	13-01-2025 r.
Data sporządzenia operatu :	13-01-2025 r.
Autor opracowania : Janusz Truskowski upr. MGPIB nr 1781	BIEGŁY SĄDOWY ds. szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie mgr inż. Janusz Truskowski 

SPIS TREŚCI:

WYCIĄG Z OPERATU

str.2

I. DANE WYJŚCIOWE

A. Podstawy formalne wyceny

str.4

1. Zleceniodawca wyceny
2. Przedmiot wyceny
3. Cel wyceny
4. Daty formalne

B. Podstawy prawne wyceny

str.5

1. Podstawa prawna

C. Podstawy merytoryczne

str.5

1. Materiały źródłowe

II. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

A. Stan prawny nieruchomości

str.6

B. Oznaczenie w ewidencji gruntów

str.6

C. Uwarunkowania planistyczne

str.7

D. Opis techniczno – użytkowy

str.7

III. SPOSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

A. Metoda szacowania

Str. 9

B. Analiza rynku

Str. 12

C. Określenie wartości rynkowej praw do nieruchomości

Str.14

C.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

C.2. Określenie wartości nieruchomości do celów sprzedaży wymuszonej

D, Zestawienie wyników

Str.18

E. Klauzule i ograniczenia

Str.20

IV. ZAŁĄCZNIKI

- Tabela porównawcza szt. 1
- Informacje o działce szt.4
- Mapy szacowanego terenu , w tym Mapa ze Studium ...
- Wydruk treści KW (z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW)
- Akt poświadczenia dziedziczenia z dn. 03.07.2019r.
- O.C. Rzecznawcy Majątkowego



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 niezabudowana - położona na terenie **obrębu 0010 Ługwałd , ul. M.Kopernika , gmina Dywity – działki nr ew. : 159/42 , 159/44 , 159/45 i 159/46 o pow. łącznej 417 m2 (KW nr OL10/00075398/5) , powiat olsztyński , woj. warmińsko-mazurskie.***

3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej , wg. stanu na 13-01-2025r. , wg. cen na dzień 13-01-2025 r. – dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .

4. Data opracowania operatu : 13 stycznia 2025 r.

- Data stanu nieruchomości: 13-01-2025 r. (stanu prawnego : 10-01-2025r.)*
- Poziom cen: 13-01-2025 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.2023 poz. 344 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 2022r. , poz. 1520 , z zm.) .**
- 1.4. Ustawa z dn. 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jednolity : Dz.U. z 2022r. ,
poz. 1360 , z zm.) .**

C. PODSTAWY MERYTORYCZNE

1. Materiały źródłowe

- 1.1. *Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity
oraz inne wytyczne planistyczne dla gminy Dywity .***
- 1.2. *Dane z ewidencji gruntów gminy Dywity .***
- 1.3. *Dane dotyczące rynku nieruchomości.***
 - *zbiór notowań cen rynkowych Wykonawcy,*
 - *dane na temat nieruchomości gruntowych niezabudowanych -
zbywanych na terenie gminy Dywity – w 2024 r.*
- 1.4. *Wyniki wywiadu terenowego przeprowadzonego dnia 13-01-2025 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 n/w ksiąg wieczystych - dnia 10.01.2025 r.

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

Księga Wieczysta Nr OL1O/00075398/5 Typ KW : nieruchomość gruntowa	
Dział I	Położenie : województwo warmińsko – mazurskie , powiat olsztyński , gmina Dywity , miejscowość Ługwałd Numerы działek : 159/42 , 159/44 , 159/45 i 159/46 , Obręb ewidencyjny : Ługwałd Sposób korzystania : R – grunty orne Budynek : brak wpisu Obszar : 0,0227 HA I-Sp : brak wpisu
Dział II	Właściciel : Alfred Prusik s. Stanisława i Eleonory oraz Alina Prusik c. Stanisława i Genowefy – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska (*)
Dział III	Ograniczone prawo rzeczowe – służebność gruntowa polegająca na prawie przejścia i przechodu przez działkę 159/5 (KW wiodąca /00029993/) drogą szerokości 3m. , biegnącą od drogi publicznej Dywity – Ługwałd wzdłuż zachodniej granicy działki nr 159/7 na całą jej długość na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości . Służebność przesytu ... - dot. dz. 159/38 . Nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa polegająca na prawie przejścia i przejazdu – na rzecz każdorazowego właściciela działek gruntu oznaczonych nr 159/29 i 159/31 ...KW nr OL1O/00080103/9 – przedmiot wykonania dz. 159/42 (nieruchomość współobciążona OL1O/00186707/6 i OL1O/00080103/9) . Ostrzeżenie o niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w KW , a rzeczywistym stanem prawnym , skierowane przeciwko prawu własności Alfreda Prusika , a zabezpieczające prawo własności Aliny Prusik . (*)
Dział IV	Hipoteka : brak wpisów

(*) zgodnie z Aktem Poświadczenia dziedziczenia z dnia 03.07.2019r. - spadek po zmarłym Alfredzie Prusik nabyła w całości Alina 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. :	159/42	159/44	159/45	159/46
Pow. w ha	0,0083	0,0108	0,0134	0,0092
Rodzaj użytków	RIVa	B	B	B

C. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

Działki nr 159/42 , 159/44 , 159/45 i 159/46 nie są objęte obowiązującym m.p.z.p. , a Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity z dn.07.03.2022r. (Uchwała nr XXXIV/324/22 z dn. 24.02.2022r.) – **określa ten teren jako : tereny zabudowy mieszkalno – usługowej istniejącej .**

Stan użytkowania : obecnie teren stanowi strefę dojazdu do sąsiadujących budynków mieszkalnych .

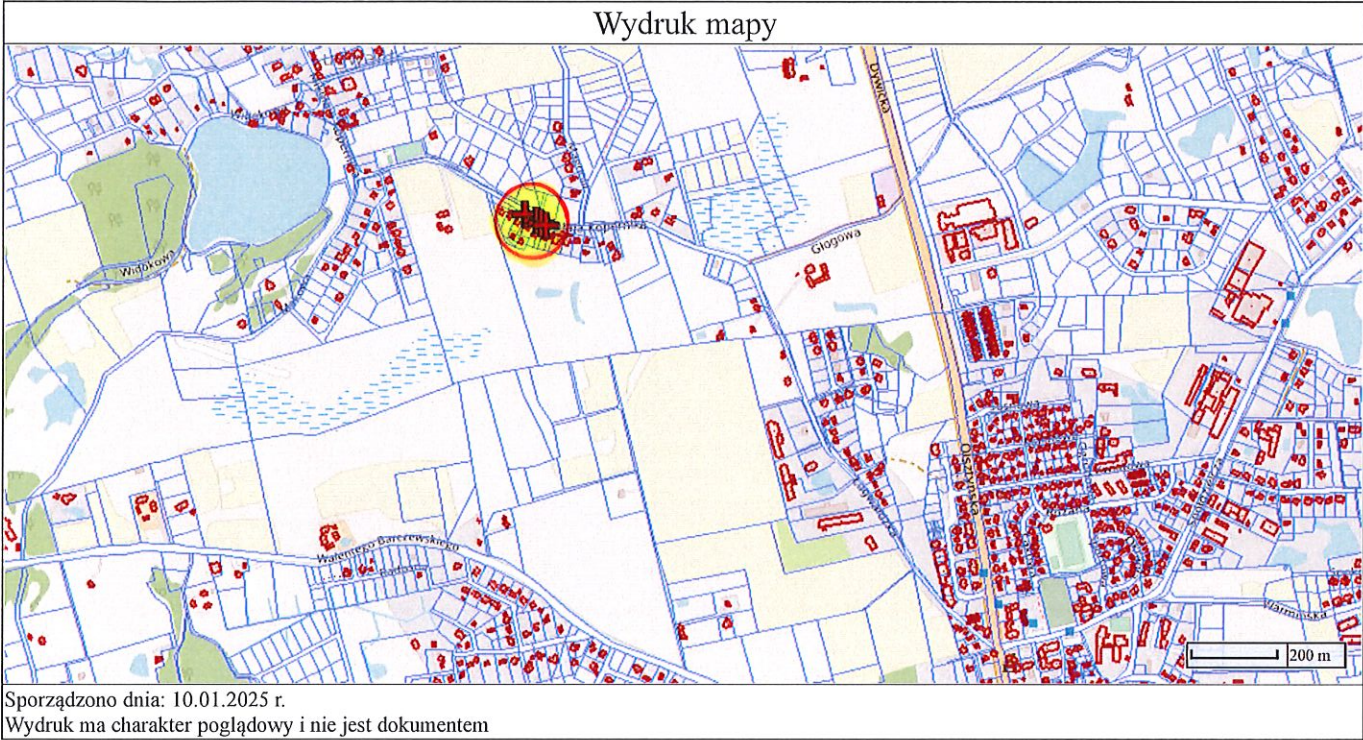
Szacowany teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – działki nr 70/7 stanowiącej własność Gminy Dywity .

D. OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Szacowana nieruchomość gruntowa , niezabudowana , położona jest w strefie pośredniej obrębu Ługwałd – ulicy Mikołaja Kopernika , przy enklawie zabudowy mieszkaniowej 1-rodzinnej , ok. 450m. od strefy centralnej wsi , ok. 1,7 km. od strefy centralnej wsi gminnej Dywity .

W odległości ok. 500m. znajduje się niewielkie jezioro Ługwałd .





Lokalizacja nieruchomości
Lugwałd dz.159/42, 44-46



Położenie przy lokalnej trasie utwardzonej – ulicy osiedlowej (ul. M.Kopernika) .

Dostępność komunikacyjna : dobra .

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

Zagospodarowanie szacowanych działek : działki częściowo z utwardzeniami – podjazdami pod budynki mieszkalne , ponadto częściowo z nasadzeniami .

Kształt działek dość regularny (zbliżony do kwadratowego) .

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

Znaczne ograniczenia na nieruchomości : teren nie samodzielny i podporządkowany sąsiadującym działkom i stanowi dojazd do nich (dz.159/42 – dojazd do budynku nr 41 i 39 / dz.159/44 – dojazd do budynku nr 35 / dz. 159/45 – dojazd do budynku nr 33 / dz. 159/46 – dojazd do budynku nr 31) , w tym obciążenie nieodpłatnej służebności gruntowej polegającej na prawie przejścia i przejazdu do posesji wiodących .

Stan zagospodarowania / utrudnienia i ograniczenia : słaby .

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

Pole pow. szacowanego gruntu :

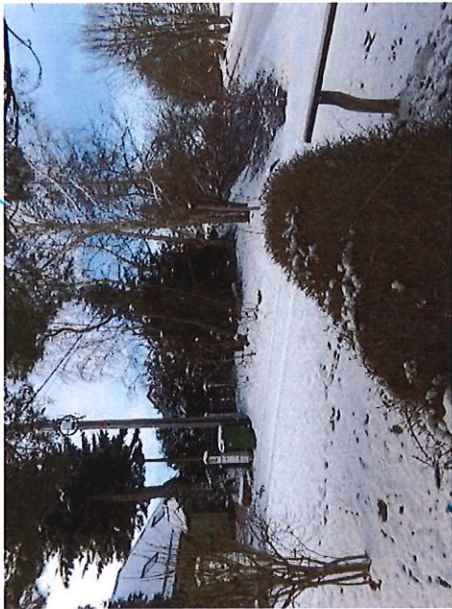
- dz. 159/42 = 83 m² .
- dz. 159/44 = 108 m² .
- dz. 159/45 = 134 m² .
- dz. 159/46 = 92 m² .



CA MIASTKOWY
JUSZ
TRUSKOWSKI
SZTAN
A 13 8 M. 8
B-74-82
NR 181



249 wzdł. dz. 159/42



-Zugzwadł. dz. 159/42, 44-46 -





- Eugenia
dz. 159/44-46 -



Województwo : warmińsko-mazurskie

Powiat : olsztyński

Jednostka ewidencyjna : DYWITY

Nazwa obrębu : ŁUGWAŁD

Numer obrębu : 0010

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 10-01-2025

Jednostka rejestrowa : G.501

Grupa rejestrowa : 7

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

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
159/42		Oznaczenie	Pow.	0,0083
Id działki : 281404_2.0010.159/42		RIVa	0,0083	

Województwo : warmińsko-mazurskie

Powiat : olsztyński

Jednostka ewidencyjna : DYWITY

Nazwa obrębu : ŁUGWAŁD

Numer obrębu : 0010

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 10-01-2025

Jednostka rejestrowa : G.501

Grupa rejestrowa : 7

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

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
159/44		Oznaczenie	Pow.	0,0108
Id działki : 281404__2.0010.159/44		B	0,0108	

Województwo : warmińsko-mazurskie

Powiat : olsztyński

Jednostka ewidencyjna : DYWITY

Nazwa obrębu : ŁUGWAŁD

Numer obrębu : 0010

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 10-01-2025

Jednostka rejestrowa : G.501

Grupa rejestrowa : 7

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

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
159/45		Oznaczenie	Pow.	0,0134
Id działki : 281404_2.0010.159/45		B	0,0134	

Województwo : warmińsko-mazurskie

Powiat : olsztyński

Jednostka ewidencyjna : DYWITY

Nazwa obrębu : ŁUGWAŁD

Numer obrębu : 0010

INFORMACJA O DZIAŁCE

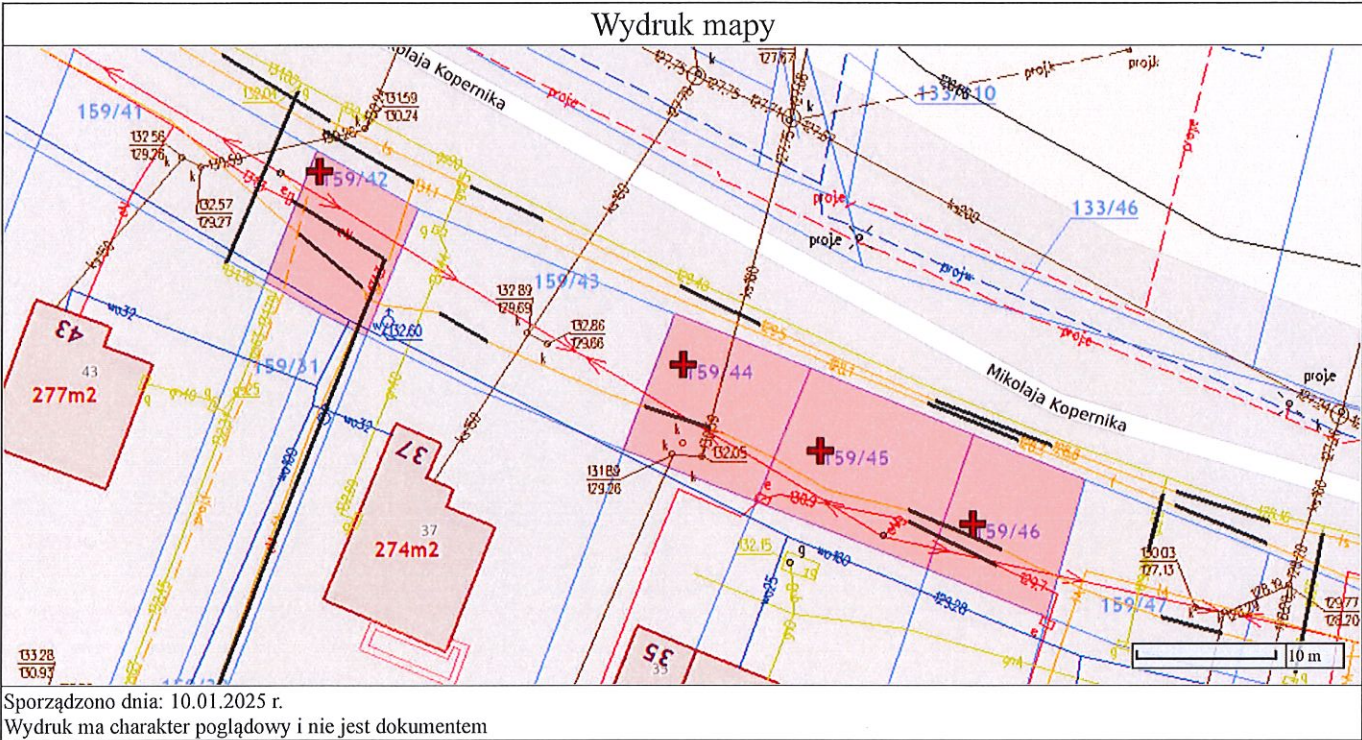
z dnia: 10-01-2025

Jednostka rejestrowa : G.501

Grupa rejestrowa : 7

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

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
159/46		Oznaczenie	Pow.	0,0092
Id działki : 281404_2.0010.159/46		B	0,0092	







Dywity - System Informacji Przestrzennej
Studium, Gmina Dywity
skala 1 : 500

