

Operat Szacunkowy

z ustalenia wartości rynkowej prawa własności
nieruchomości gruntowych niezabudowanych
położonych w:

obręb 0042 Ząbie i 0012 Kurki

gmina Olsztynek

powiat olsztyński, województwo warmińsko-mazurskie

KW nr OL10/00194020/5

dz. nr : 5/9,31/7,31/14,31/23,31/26,31/29 i 95/2 o pow. łącznej 0,2952 ha

KW nr OL10/00197962/1

dz. nr 95/12 o pow. 0,1500 ha

KW nr OL10/00194018/8

dz. nr 24/6 o pow. 0,1000 ha

**WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH**
wg stanu na 03-03-2025r. i cen na dzień 05-03-2025 r. :

KW nr OL10/00194020/5: 28 260 zł.

słownie złotych : dwadzieścia osiem tysięcy dwieście sześćdziesiąt

udział 5/7 w KW nr OL10/00197962/1: 9 330 zł.

słownie złotych : dziewięć tysięcy trzysta trzydzieści

udział 3/4 w KW nr OL10/00194018/8: 6 530 zł.

słownie złotych : sześć tysięcy pięćset trzydzieści

Wartość dla wymuszonej sprzedaży KW nr OL10/000194020/5: 21 900 zł.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży udz. 5/7 w KW nr OL10/000197962/1: 7 230 zł.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży udz. 3/4 w KW nr OL10/000194018/8: 5 060 zł.

Autor opracowania : Janusz Truskowski – rzeczoznawca majątkowy ,


uprawnienia MGPIB nr 1781

- Olsztyn, 5 marca 2025 r. –



mgr inż. Janusz Truskowski

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Oznaczenie nieruchomości :	obręb 0042 Ząbie i 0012 Kurki gmina Olsztynek , powiat: olsztyński Województwo: warmińsko – mazurskie Nr Księgi Wieczystej: OL10/00194020/5 Działki nr : 5/9 , 31/7 , 31/14 , 31/23 , 31/26 , 31/29 i 95/2 o pow. łącznej 2952 m2 OL10/00197962/1 Działka nr 95/12 o pow. 1500 m2 OL10/00194018/8 Działka nr 24/6 o pow. 1000 m2
Rodzaj nieruchomości :	3nieruchomości gruntowe niezabudowane
Cel wyceny :	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości :	wg. stanu na 03-03-2025r. i cen na dzień 05-03-2025 r. : <u>KW nr OL10/00194020/5 : 28 260 zł.</u> <u>udział 5/7 w KW nr OL10/00197962/1 :</u> <u>9 330 zł.</u> <u>udział 3/4 w KW nr OL10/00194018/8 :</u> <u>6 530 zł.</u>
Wartość dla wymuszonej sprzedaży :	21.900 zł. / 7.230 zł. / 5.060 zł.
Data określenia wartości :	05-03-2025 r.
Data sporządzenia operatu :	05-03-2025 r.
Autor opracowania : Janusz Truskowski upr. MGPIB nr 1781	BIEGŁY SĄDOWY ds. szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie mgr inż. Janusz Truskowski 

II. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

A. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie osobistego wglądu do n/w ksiąg wieczystych - dnia 01.03.2025 r.

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

Księga Wieczysta Nr OL10/00194020/5 Typ KW : nieruchomość gruntowa	
Dział I	Położenie : województwo warmińsko – mazurskie , powiat olsztyński , gmina Olsztynek , miejscowość Kurki , Ząbie Numerzy działek : 5/9 , 31/7 , 31/14 , 31/23 , 31/26 , 31/29 i 95/2 , Obręb ewidencyjny : Kurki Sposób korzystania : nieruchomość rolna , dla dz.5/9 : R – grunty orne Budynek : brak wpisu Obszar : 0,2952 HA I-Sp : brak wpisu
Dział II	Właściciel : Joanna Karolina Romańska c.Dariusza i Marzeny oraz Piotr Zygmunt Romański s. Witolda i Ingi – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
Dział III	Ograniczone prawo rzeczowe – Prawo przejścia i przejazdu na rzecz kaźdoczesnych właścicieli (przedmiot wykonania - działki nr : 24/6 , 31/7 , 31/14 , 95/2 , 31/29 , 31/23 , 31/26 , 5/9 i 5/14 , 24/10) - na rzecz ... (*) Nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu ... - na rzecz Energa – Operator SA z s. w Gdańsku . Ostrzeżenie – wszczęcie egzekucji z nieruchomości – na rzecz EQUES DEBITUM FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI z s. w Gdańsku .
Dział IV	Hipoteka przymusowa 17.384,40 zł. .. – na rzecz Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Rolniczego z s. w Warszawie

(*) szczegóły w załącznikach – Wydruk z e.kw.ms-gov.pl

Księga Wieczysta Nr OL10/00197962/1 Typ KW : nieruchomość gruntowa	
Dział I	Położenie : województwo warmińsko – mazurskie , powiat olsztyński , gmina Olsztynek , miejscowość Ząbie Numer działki : 59/12 Sposób korzystania : DR – drogi Budynek : brak wpisu Obszar : 0,1500 HA I-Sp : brak wpisu
Dział II	Właściciel : udział 5/7 : Joanna Karolina Romańska c.Dariusza i Marzeny oraz Piotr Zygmunt Romański s. Witolda i Ingi – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska



obręb 0042 Ząbie i 0012 Kurki (gmina Olsztynek)

OL10/00194020/5 , OL10/00197962/1 i OL10/00194018/8

strona 6

	udział 1/7 : Jacek Dariusz Komendarczyk <i>s.Stanisława i Aliny oraz Agnieszka Komendarczyk c. Stanisława i Wandy – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska</i> udział 1/7 : Jakub Midro <i>s.Cezara i Bożeny</i>
Dział III	Ograniczone prawo rzeczowe – Prawo przejścia i przejazdu na rzecz każdorazowych właścicieli (przedmiot wykonania - działka nr : 24/6 , 31/7 , 31/14 , 95/2 , 31/29 , 31/23 , 31/26 , 5/9 i 5/14 , 24/10) - na rzecz ... (*) Nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu ... - na rzecz Energa – Operator SA z s. w Gdańsku .
Dział IV	Hipoteka – brak wpisów

(*) szczegóły w załącznikach – Wydruk z e.kw.ms-gov.pl

Księga Wieczysta Nr OL10/00194018/8 Typ KW : nieruchomość gruntowa	
Dział I	Położenie : województwo warmińsko – mazurskie , powiat olsztyński , gmina Olsztynek , miejscowość Kurki Numer działki : 24/6 Sposób korzystania : nieruchomość rolna Budynek : brak wpisu Obszar : 0,1000 HA I-Sp : brak wpisu
Dział II	Właściciel : udział 3/4 : Joanna Karolina Romańska <i>c.Dariusza i Marzeny oraz Piotr Zygmunt Romański s. Witolda i Ingi – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska</i> udział 1/4 : Agnieszka Antonowicz <i>c.Andrzeja i Jadwigi</i>
Dział III	3 wzmianki – wykreślenie wszczęcia nieruchomości Ograniczone prawo rzeczowe – Prawo przejścia i przejazdu na rzecz każdorazowych właścicieli (przedmiot wykonania - działka nr : 24/6 , 31/7 , 31/14 , 95/2 , 31/29 , 31/23 , 31/26 , 5/9 i 5/14 , 24/10) - na rzecz ... (*) Nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu ... - na rzecz Energa – Operator SA z s. w Gdańsku . Ostrzeżenie – egzekucja z nieruchomości (dot. udział nr 2 wynoszący $\frac{3}{4}$) – na rzecz PRESCO INVESTMENTS S.A.R.L. z Luksemburga , OLSZTYŃSKIEJ GRUPY EDUKACJI DZIECIĘCEJ EDU Sp. z o.o. z s. w Olsztynie i PROKURA NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY z s. w Wrocławiu .
Dział IV	Hipoteka – brak wpisów

(*) szczegóły w załącznikach – Wydruk z e.kw.ms-gov.pl



B. OZNACZENIE W EWIDENCJI GRUNTÓW

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

- ✓ województwo: warmińsko – mazurskie
- ✓ powiat: olsztyński
- ✓ jednostka ewidencyjna : Olsztynek

KW nr OL10/00194020/5 :

- ✓ Obręb: 0042 Ząbie

Nr dz. :	31/7	31/14	31/23	31/26	31/29	95/2
Pow. w ha	0,0800	0,0500	0,0058	0,0047	0,0730	0,0300
Rodzaj użytków	dr	dr	dr	dr	dr	dr

- ✓ Obręb: 0012 Kurki

Nr dz. :	5/9
Pow. w ha	0,0517
Rodzaj użytków	RVI

KW nr OL10/00197962/1 :

- ✓ Obręb: 0042 Ząbie

Nr dz. :	95/12
Pow. w ha	0,1500
Rodzaj użytków	dr

KW nr OL10/00194018/8 :

- ✓ Obręb: 0042 Ząbie

Nr dz. :	24/6
Pow. w ha	0,1000
Rodzaj użytków	dr



C. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

Wg. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Kurki w gminie Olsztynek (Uchwała nr XXX-313/2002 Rady Miejskiej w Olsztynku z dn. 27.06.2002r.) i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Ząbie w gminie Olsztynek (Uchwała nr XXX-314/2002 Rady Miejskiej w Olsztynku z dn. 27.06.2002r.) –

Szacowane działki przeznaczone są na adaptowane i projektowane ulice dojazdowe (położone na terenie UT)

Stan użytkowania : teren stanowi strefę dojazdu do sąsiadujących działek .

Szacowany teren posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych (jedynie dz.95/12 posiada dostęp do drogi publicznej poprzez dz. 95/2) .

D. OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

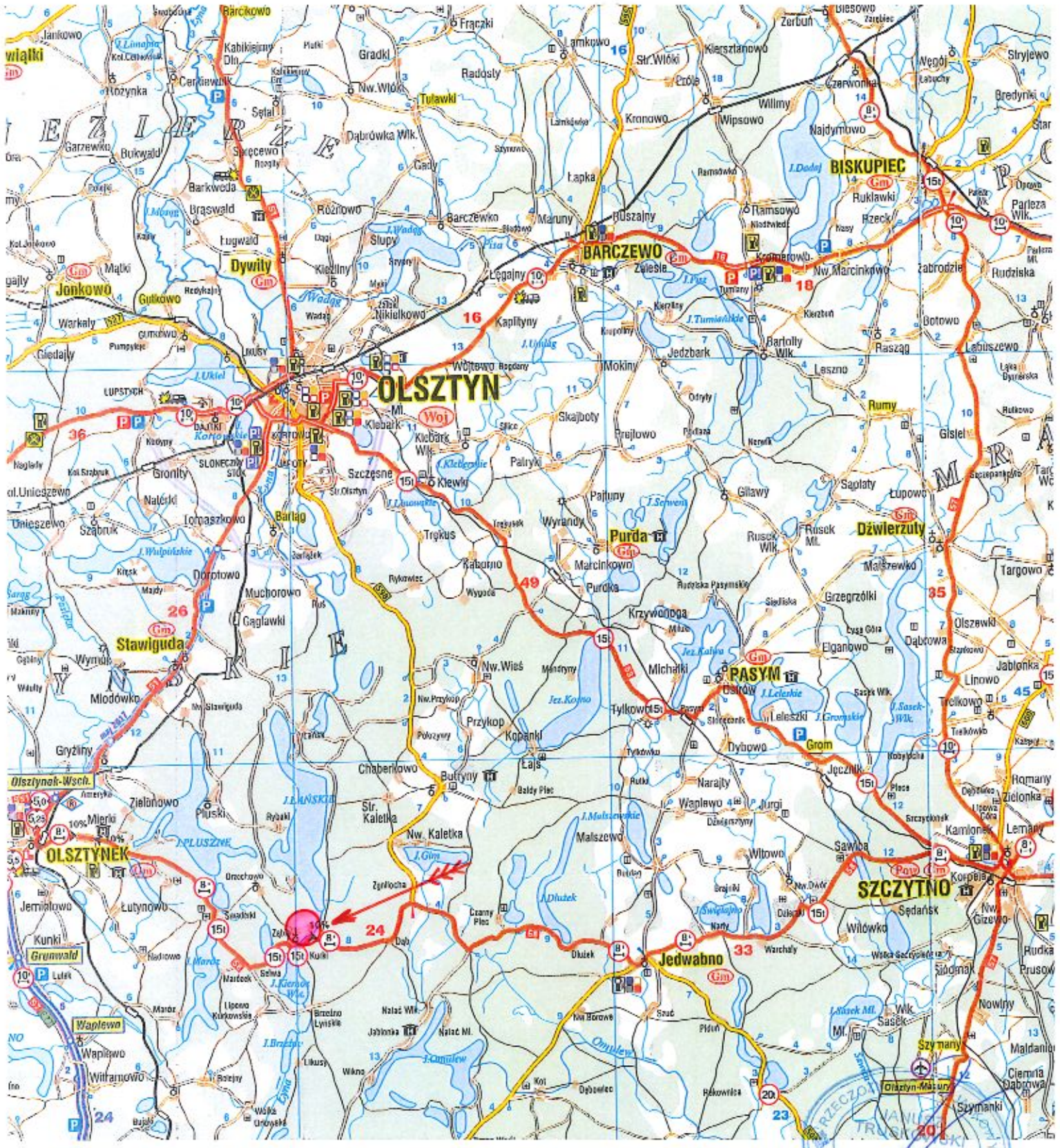
Szacowane nieruchomości gruntowe , niezabudowane (stanowiące drogi dojazdowe) , położone są w strefie pośredniej obrębu Ząbie , a dz. 5/9 obrębu Kurki , w terenach przeznaczonych głównie pod zabudowę rekreacyjną / letniskową , ok. 75m (dz.5/9) do 1,7km. : od trasy Olsztynek – Jedwabno i ok. 16-17km. od granicy miasta Olsztynek .

W odległości ok. 1km. znajduje się jezioro Święte , ponadto w pobliżu Łyna i jej rozlewiska .

Położenie przy lokalnych trasach szutrowych , drogach lokalnych .

Dostępność komunikacyjna : dość dobra .





Lokalizacja szacowanych dziełek



Bezpośrednie sąsiedztwo szacowanej nieruchomości stanowią tereny leśne oraz zabudowa letniskowa i częściowo mieszkalna, pastwiska.

Zagospodarowanie szacowanych działek: działki częściowo z utwardzeniami – podjazdami pod zabudowę, a częściowo słabo zagospodarowane.

Kształt działek mocno wydłużony (typowy dla dróg).

Ogólny stan zagospodarowania szacowanych nieruchomości: średni.

Lokalizację szczegółową nieruchomości w kontekście celu szacowania i pełnionej funkcji należy uznać za średnią, a dla dz. 5/9 jako dobrą.

Ograniczenia na nieruchomości: wpisy służebności gruntowych polegających na prawie przejścia i przejazdu do sąsiednich posesji.

Dostęp do infrastruktury: niepełny.

Pole pow. szacowanego gruntu:

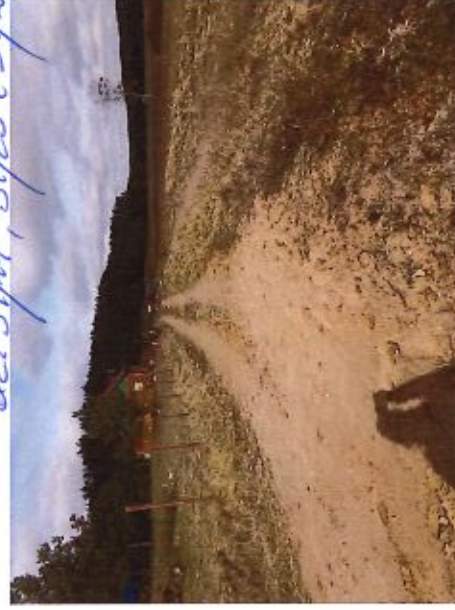
- dz. 5/9 (obręb Kurki) = 517 m².
- dz. 31/7 (obręb Ząbie) = 800 m².
- dz. 31/14 (obręb Ząbie) = 500 m².
- dz. 31/23 (obręb Ząbie) = 58 m².
- dz. 31/26 (obręb Ząbie) = 47 m².
- dz. 31/29 (obręb Ząbie) = 730 m².
- dz. 95/2 (obręb Ząbie) = 300 m².
- dz. 95/12 (obręb Ząbie) = 1500 m².
- dz. 24/6 (obręb Ząbie) = 1000 m².





- drogę 0012 Kewli
dz. 5/9 -





dr. 31/14, 31/23 i 31/29 drwst 0042 Zagbie





- obieg 0042 Zagbie

de. 31/7i 31/26 -





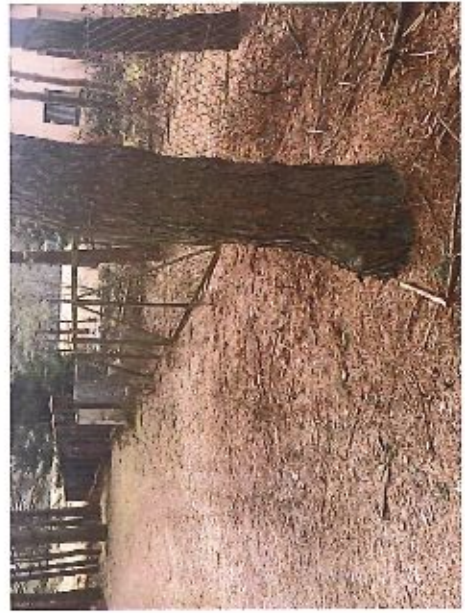
- objętość 0042 Ząbice
dz. 95/2 -



- drog 0042 Zagbie
dz. 95/12 -



- 00136 0042 Zagbie
de. 24/6



Województwo : warmińsko-mazurskie
Powiat : olsztyński
Jednostka ewidencyjna : OLSZTYNEK
Nazwa obrębu : KURKI
Numer obrębu : 0012

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 01-03-2025

Jednostka rejestrowa : G.3

Grupa rejestrowa : 7

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności/władania	Udział
1	Małżeństwo	Własność	1/1

Nr działki	Położenie działki	Klasa użytki		Pow. działki[ha]
		Oznaczenie	Pow.	
5/9 Id działki : 281409_5.0012.5/9		RVI	0,0517	0,0517

Województwo : warmińsko-mazurskie
Powiat : olsztyński
Jednostka ewidencyjna : OLSZTYNEK
Nazwa obrębu : ZĄBIE
Numer obrębu : 0042

INFORMACJA O DZIAŁCE
z dnia: 01-03-2025

Jednostka rejestrowa : G.147
Grupa rejestrowa : 7

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności/władania	Udział
1	Małżeństwo	Własność	1/1

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
		Oznaczenie	Pow.	
31/7		dr	0,08	0,08
Id działki :				
281409_5.0042.31/7				

Województwo : warmińsko-mazurskie

Powiat : olsztyński

Jednostka ewidencyjna : OLSZTYNEK

Nazwa obrębu : ZĄBIE

Numer obrębu : 0042

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 01-03-2025

Jednostka rejestrowa : G.147

Grupa rejestrowa : 7

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności/władania	Udział
1	Małżeństwo	Własność	1/1

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
31/14		Oznaczenie	Pow.	0,05
Id działki : 281409_5.0042.31/14		dr	0,05	

Województwo : warmińsko-mazurskie
Powiat : olsztyński
Jednostka ewidencyjna : OLSZTYNEK
Nazwa obrębu : ZĄBIE
Numer obrębu : 0042

INFORMACJA O DZIAŁCE
z dnia: 01-03-2025

Jednostka rejestrowa : G.147

Grupa rejestrowa : 7

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności/władania	Udział
1	Małżeństwo	Własność	1/1

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
		Oznaczenie	Pow.	
31/23		dr	0,0058	0,0058
Id działki : 281409_5.0042.31/23				

Województwo : warmińsko-mazurskie

Powiat : olsztyński

Jednostka ewidencyjna : OLSZTYNEK

Nazwa obrębu : ZĄBIE

Numer obrębu : 0042

INFORMACJA O DZIAŁCE

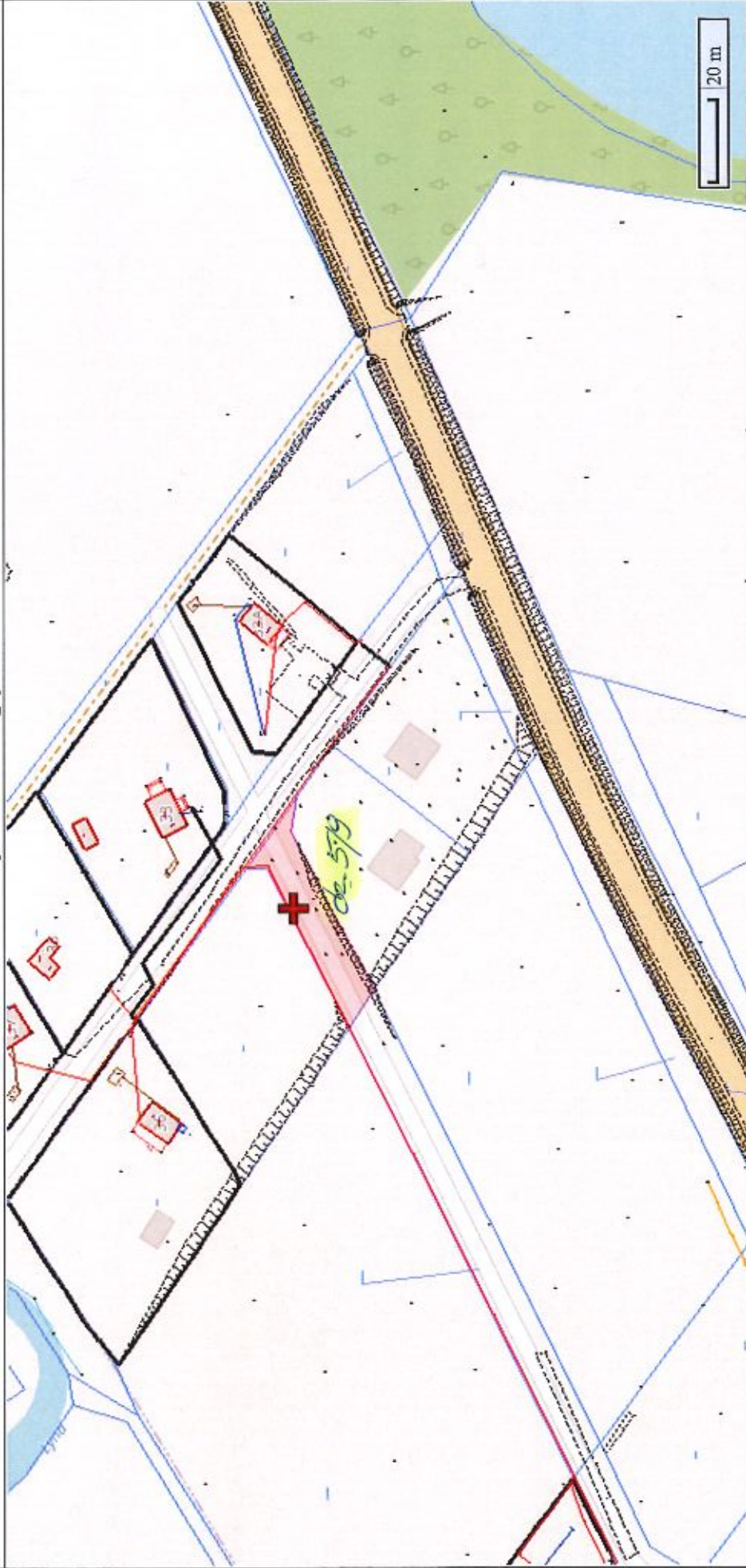
z dnia: 01-03-2025

Jednostka rejestrowa : G.147

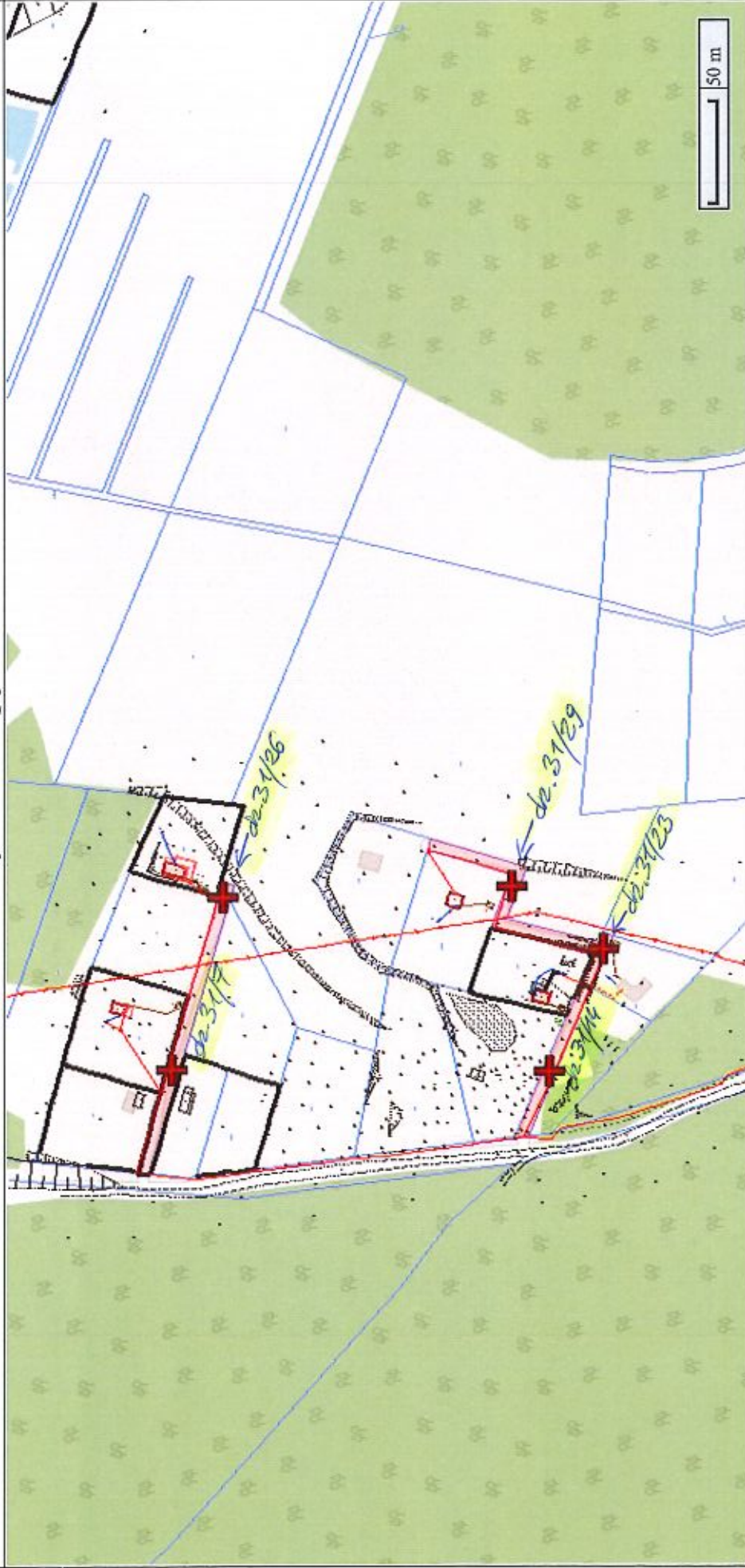
Grupa rejestrowa : 7

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności/władania	Udział
1	Małżeństwo	Własność	1/1

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
31/26		Oznaczenie	Pow.	0,0047
Id działki : 281409_5.0042.31/26		dr	0,0047	



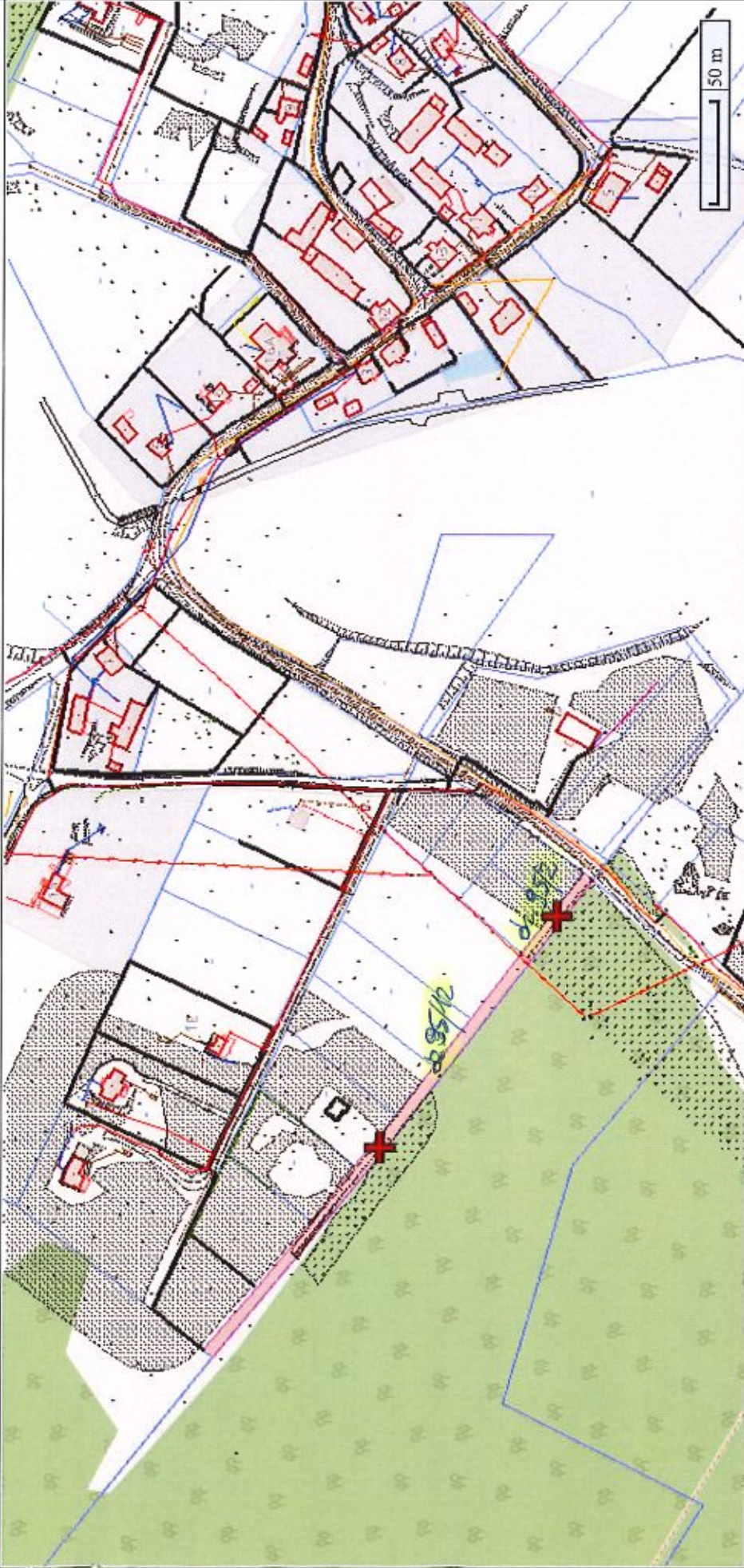
Wydruk mapy



Sporządzono dnia: 01.03.2025 r.

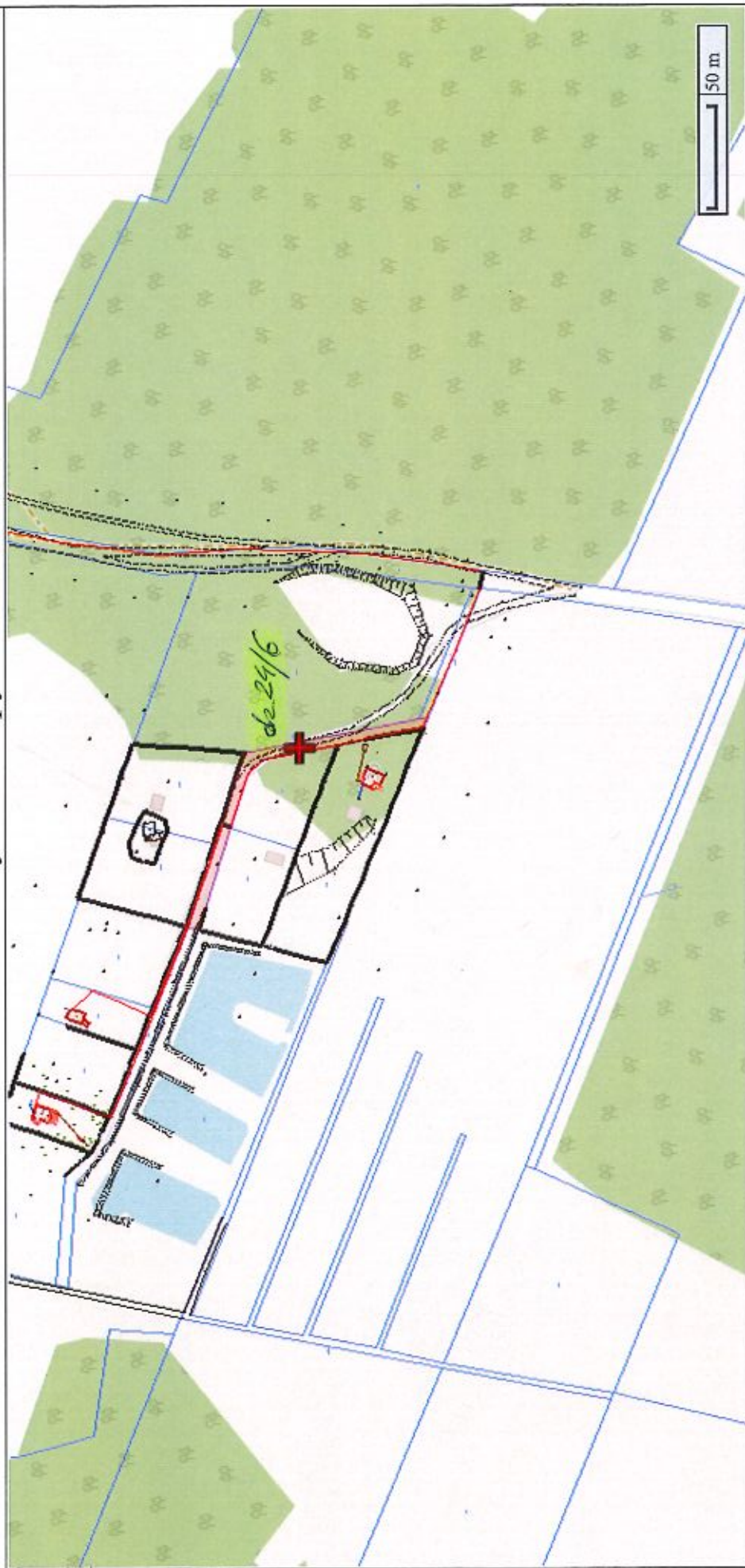
Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem

Wydruk mapy



Sporządzono dnia: 01.03.2025 r.
Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem

Wydruk mapy



Sporządzono dnia: 01.03.2025 r.

Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem