

Operat Szacunkowy

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

obręb 0018 Spręcowo

gmina Dywity

powiat olsztyński

województwo warmińsko-mazurskie

KW nr OL1O/00103973/6 – dz.250/60 o pow. 2096m²

KW nr OL1O/00023016/5 – dz.250/7 o pow. 855m²

(V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie)

**WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH
wg stanu i cen na dzień 01-02-2025 r. :**

KW nr OL1O/00103973/6 : 22 960 zł.

słownie złotych : dwadzieścia dwa tysiące dziewięćset sześćdziesiąt

udział ½ w KW nr OL1O/00023016/5 :

10 310 zł.

słownie złotych : dziesięć tysięcy trzysta dziesięć

Wartość dla wymuszonej sprzedaży KW nr OL1O/00103973/6 : 17 790 zł.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży udziału ½ w KW nr OL1O/00023016/5: 7 990 zł.

Autor opracowania : Janusz Truskowski – rzeczoznawca majątkowy

uprawnienia MGPIB nr 1781



- Olsztyn, 1 luty 2025 r. –

mgr inż. Janusz Truskowski

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Oznaczenie nieruchomości :	obręb 0018 Spręcowo gmina Dywity powiat: olsztyński Województwo: warmińsko – mazurskie Nr Księgi Wieczystej: OL1O/00103973/6 – dz.250/60 o pow. 2096m² OL1O/00023016/5 – dz.250/7 o pow. 855m²
Rodzaj nieruchomości :	2 nieruchomości 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 i cen na dzień 01-02-2025 r. : KW nr OL1O/00103973/6 : 22 960 zł. Udział ½ w KW nr OL1O/00023016/5 : 10 310 zł.
Wartość dla wymuszonej sprzedaży :	KW nr OL1O/00103973/6 : 17 790 zł. Udział ½ w KW nr OL1O/00103973/6 : 7 990 zł.
Data określenia wartości :	01-02-2025 r.
Data sporządzenia operatu :	01-02-2025 r.
Autor opracowania : Janusz Truskowski upr. MGPIB nr 1781	

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.7

C. Uwarunkowania planistyczne

str.7

D. Opis techniczno – użytkowy

str.8

III. SPOSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

A. Metoda szacowania

Str. 9

B. Określenie wartości rynkowej udziału ½ w KW OL10/00023016/5

Str.12

C. Określenie wartości rynkowej KW nr OL10/00103973/6

Str.17

D. Określenie wartości nieruchomości do celów sprzedaży wymuszonej

Str.21

E. Zestawienie wyników

Str.22

F. Klauzule i ograniczenia

Str.24

IV. ZAŁĄCZNIKI

- Tabela porównawcza szt. 2
- Informacje o działce szt.2
- Mapy szacowanego terenu
- Wydruk treści KW (z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW) szt.2
- 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 ,
U I. Kopernika 12/3 , 10-511 Olsztyn .*

2. Przedmiot wyceny:

*Przedmiotem wyceny są 2 nieruchomości gruntowe niezabudowane -
położone na terenie **obrębu 0018 Spręcowo , gmina Dywity – działki nr ew.
250/60 (KW nr OL1O/00103973/6) i 250/7 (KW nr OL1O/00023016/5) -
powiat olsztyński , woj. warmińsko-mazurskie.***

3. Cel wyceny

*Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności
nieruchomości gruntowych niezabudowanych (w tym dla KW nr OL1O/00023016/5 –
udział ½ w nieruchomości) , wg. stanu i cen na dzień 01-02-2025r. – dla potrzeb
Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .*

4. Data opracowania operatu : 1 luty 2025 r.

- **Data stanu nieruchomości: 01-02-2025 r. (stanu prawnego:
10-01-2025r.)***
- **Poziom cen: 01-02-2025 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 01-02-2025 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 OL10/00103973/6	
Typ KW : nieruchomość gruntowa	
Dział I	Położenie : województwo warmińsko – mazurskie , powiat olsztyński , gmina Dywity , miejscowość Spręcowo
	Numer działki : 250/60
	Sposób korzystania : DR – drogi
	Budynek : brak wpisu
	Obszar : 2096,0000 M2 I-Sp : brak wpisu
Dział II	Właściciel : Alfred Prusik s. Stanisława i Leonory oraz Alina Prusik c. Stanisława i Genowefy – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska (*)
Dział III	Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością – służebność gruntowa polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez działkę 250/60 – n a rzecz innych nieruchomości (szczegóły w załącznikach) . 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

Księga Wieczysta Nr OL10/00023016/5	
Typ KW : nieruchomość gruntowa	
Dział I	Położenie : gmina Dywity , miejscowość Spręcowo
	Numer działki : 250/7
	Sposób korzystania : nieruchomość rolna
	Budynek : brak wpisu
	Obszar : 0,0855 ha I-Sp : brak wpisu
Dział II	Właściciel : Udział ½ : Alfred Prusik s. Stanisława i Leonory oraz Alina Prusik c. Stanisława i Genowefy – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska (*) Udział ½ : Irena Palmowska c. Kazimierza i Anieli
Dział III	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 przymusowa zwykła 209.812,99 zł. ... - na rzecz ZUS Oddział w Olsztynie



(*) 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: 0018 Spręcowo

Nr dz. :	250/60	250/7
Pow. w ha	0,2096	0,0855
Rodzaj użytków	Dr	RIVa

C. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

Działki nr 250/60 i 250/7 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 :**

- **działka nr 250/60 - tereny rolne i w nieznaczej części (ok.13%) - tereny zabudowy mieszkalno – usługowej istniejącej ,**
- **działka nr 250/7 - tereny rolne .**

Stan użytkowania : obecnie teren dz.250/60 stanowi strefę dojazdu (na razie nie urządzonego , czyli „teoretycznego”) do sąsiadujących z nią działek .

Działka nr 250/7 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – działki nr 265 stanowiącej własność Gminy Dywity . Działka nr 250/60 nie posiada dostępu do drogi publicznej .



D. OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Szacowane nieruchomości gruntowe , niezabudowane , położone są na terenie obrębu Spręcowo , w tym dz. 250/7 w strefie centralnej , a dz. nr 250/60 w strefie pośredniej na obrzeżach zabudowy .

Działka nr 250/7 położona jest ok.900m. od trasy Olsztyn – Dobre Miasto (dz. 250/60 ok.1,75km.) .

Położenie obu działek przy lokalnych trasach utwardzonych

Dostępność komunikacyjna : dość dobra .

Infrastruktura techniczna : korzystna dla dz. 250/7 , średnia dla dz. 250/60 .

Stan zagospodarowania : słaby dla dz. 250/7 , średni dla dz. 250/60 .

Bezpośrednie sąsiedztwo szacowanych nieruchomości stanowi :

- dla dz. 250/7 zabudowa siedliskowa wsi (mieszkalno – gospodarcza)
- dla dz. 250/60 : w niewielkiej części działki zab.jedn. , w pozostałej części działki niezagospodarowane

Zagospodarowanie szacowanych działek :

- dz. nr 250/7: mocno zagracona (praktycznie jako wysypisko odpadów) ,
z nasadzeniami , kształt wydłużony
- dz.250/60 : mocno zachwaszczona , niezagospodarowana

Lokalizację szczegółową nieruchomości w kontekście celu szacowania

i pełnionej funkcji należy uznać za średnią .



- Sprzawa
dz. 250/60 -



Województwo : warmińsko-mazurskie

Powiat : olsztyński

Jednostka ewidencyjna : DYWITY

Nazwa obrębu : SPRĘCOWO

Numer obrębu : 0018

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 10-01-2025

Jednostka rejestrowa : G.553

Grupa rejestrowa : 7

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

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
250/60		Oznaczenie	Pow.	0,2096
Id działki : 281404_2.0018.250/60		dr	0,2096	

Województwo : warmińsko-mazurskie

Powiat : olsztyński

Jednostka ewidencyjna : DYWITY

Nazwa obrębu : SPRĘCOWO

Numer obrębu : 0018

INFORMACJA O DZIAŁCE

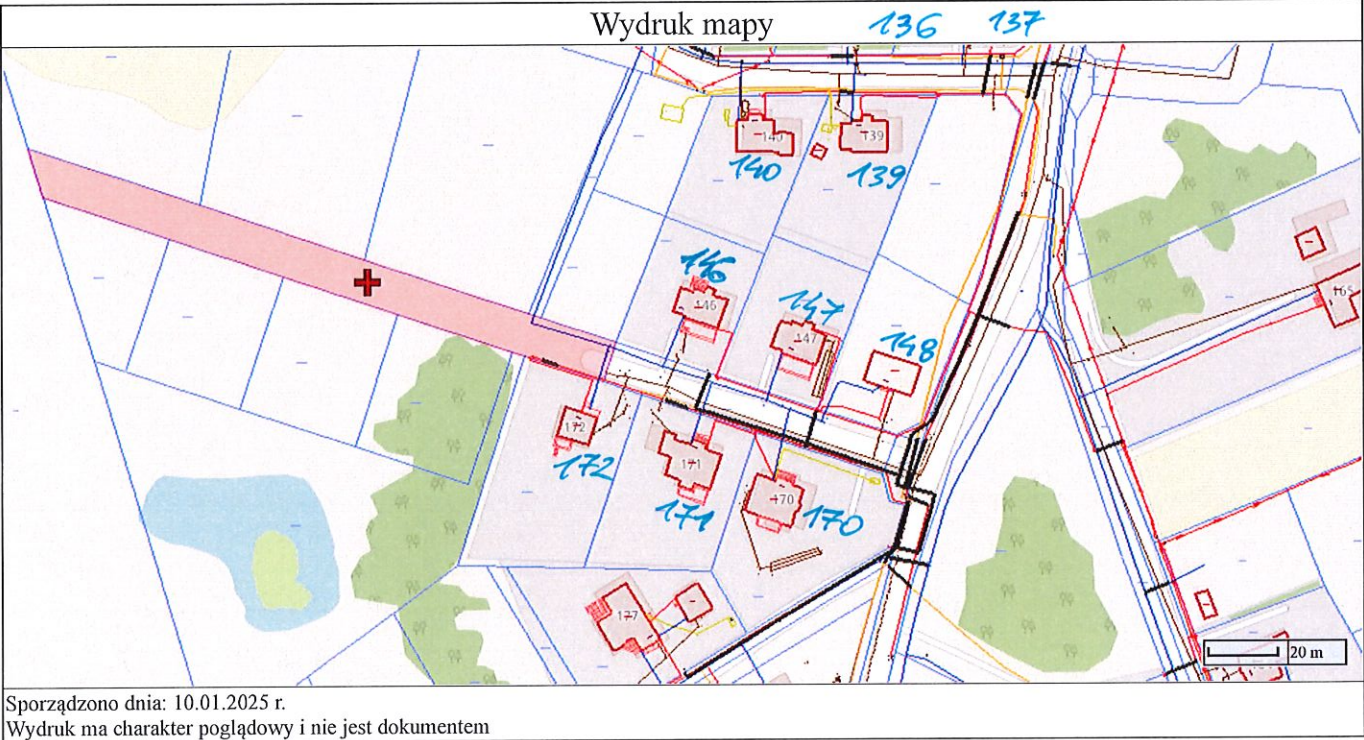
z dnia: 10-01-2025

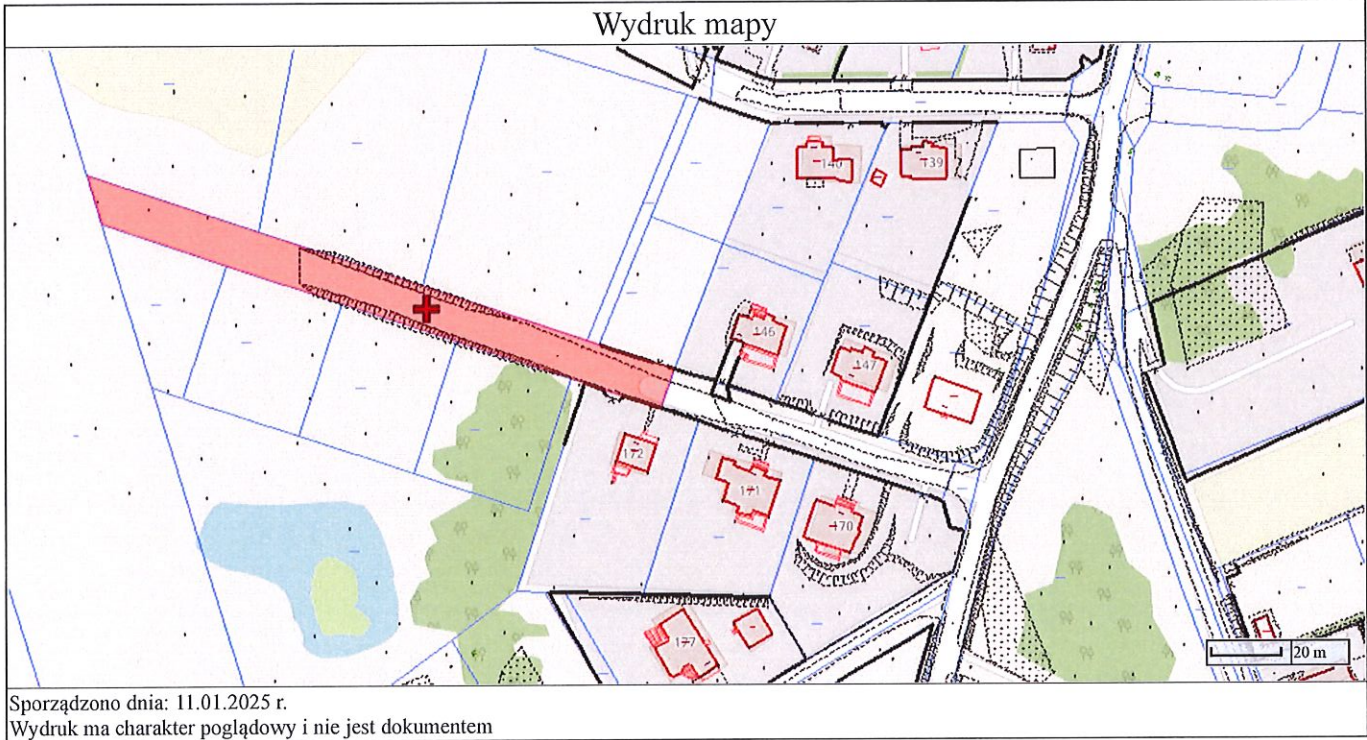
Jednostka rejestrowa : G.80

Grupa rejestrowa : 7

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności/władania	Udział
1	Osoba fizyczna	Własność	1/2
2	Osoba fizyczna	Własność	1/2

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
250/7		Oznaczenie	Pow.	0,0855
Id działki :		RIVa	0,0855	
281404_2.0018.250/7				







Dywity - System Informacji Przestrzennej
Studium, Gmina Dywity
skala 1 : 1000

