

Operat Szacunkowy

z ustalenia wartości rynkowej prawa własności udziału
w nieruchomości gruntowej niezabudowanej
(stanowiącej drogę wewnętrzną)
położonej w:

obwód 0042 Ząbie

wieś Kurki
gmina Olsztynek

powiat olsztyński
województwo warmińsko-mazurskie

KW nr OL1O/00194019/5

dz. nr 24/10 o pow. 0,11 ha

**WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI
UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ**

wg stanu i cen na dzień 07-04-2025 r. :

udział 2/3 w KW nr OL1O/00194019/5 :

6 390 zł.

słownie złotych : sześć tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt

Wartość dla wymuszonej sprzedaży udziału 2/3 w KW nr OL1O/000194019/5 :

4 950 zł.

Autor opracowania : Janusz Truskowski – rzeczoznawca majątkowy ,

uprawnienia MGPIB nr 1781

- Olsztyn, 7 kwietnia 2025 r. -



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Oznaczenie nieruchomości :	obręb 0042 Ząbie miejsc. Kurki gmina Olsztynek , powiat: olsztyński województwo: warmińsko – mazurskie OL10/00194019/5 Działka nr 24/10 o pow. 0,11 ha
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 na 07-04-2025r. i cen na dzień 07-04-2025 r. : udział 2/3 w KW nr OL10/00194019/5 : 6 530 zł.
Wartość dla wymuszonej sprzedaży :	udział 2/3 w KW nr OL10/00194019/5 : 5.060 zł.
Data określenia wartości :	07-04-2025 r.
Data sporządzenia operatu :	07-04-2025 r.
Autor opracowania : Janusz Truskowski upr. MGPIB nr 1781	 mgr inż. Janusz Truskowski

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 terenie **obrębu 0042 Ząbie , gmina Olsztynek – działka nr ew. :
- 24/10 o pow. 0,11 ha (KW nr OL10/00194019/5) ,**
powiat olsztyński , woj. warmińsko-mazurskie.*

3. Cel wyceny

*Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 2/3 w prawie
własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej , wg. stanu na 07-04-2025r. ,
wg. cen na dzień 07-04-2025 r. (stanowiącego własność Joanny i Piotra
Romańskich) – dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu
upadłościowym .*

4. Data opracowania operatu : 7 kwietnia 2025 r.

- Data stanu nieruchomości: 07-04-2025 r. (stanu prawnego :
02-04-2025r.)*
- Poziom cen: 07-04-2025 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 Olsztynek
oraz inne wytyczne planistyczne dla gminy Olsztynek .***
- 1.2. *Dane z ewidencji gruntów gminy Olsztynek .***
- 1.3. *Dane dotyczące rynku nieruchomości.***
 - *zbiór notowań cen rynkowych Wykonawcy,*
 - *dane na temat nieruchomości gruntowych niezabudowanych -
zbywanych na terenie gminy Olsztynek – w 2024-2025 r.*
- 1.4. *Wyniki wywiadu terenowego przeprowadzonego dnia 07-04-2025 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 02.04.2025 r.

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

Księga Wieczysta Nr OL10/00194019/5	
Typ KW : nieruchomość gruntowa	
Dział I	Położenie : województwo warmińsko – mazurskie , powiat olsztyński , gmina Olsztynek , miejscowość Kurki
	Numer działki : 24/10
	Sposób korzystania : nieruchomość rolna
	Budynek : brak wpisu
	Obszar : 0,1100 HA I-Sp : brak wpisu
Dział II	Właściciel : udział 2/3 : Joanna Karolina Romańska c.Dariusza i Marzeny oraz Piotr Zygmunt Romański s. Witolda i Ingi – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska udział 1/3 : Agnieszka Antonowicz c.Andrzej i Jadwigi
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 ... , w tym dla dz.24/10 – na rzecz 24/19 i 24/20 (*) 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

Janusz Truskowski
BIEGŁY SĄDOWY
ds. szacowania nieruchomości
przy 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 : Olsztynek

KW nr OL10/00194019/5 :

✓ Obręb: 0042 Ząbie

Nr dz. :	24/10
Pow. w ha	0,11
Rodzaj użytków	Dr

C. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

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

szacowana działka przeznaczona jest na adaptowane i projektowane ulice dojazdowe (położone na terenie UT , ZN i R)

Stan użytkowania : teren stanowi strefę dojazdu do sąsiadujących działek .

Szacowany teren posiada pośredni dostęp do drogi publicznej - przez służebność przejścia i przejazdu przez działkę nr 24/6 (KW nr OL10/00194018/8) , stanowiącą w udziale $\frac{3}{4}$ wł. p. Joanny i Piotra Romańskich .



D. OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Szacowana niezabudowana nieruchomość gruntowa (stanowiąca drogę dojazdową) , położona jest w strefie pośredniej obrębu Ząbie , w terenach przeznaczonych głównie pod zabudowę rekreacyjną / letniskową / mieszkalną oraz rolną / zieleni , ok. 2km. od trasy Olsztynek – Jedwabno i ok. 17km. od granicy miasta Olsztynek .



-dąb Łąbie
 dz. 24/10
 (gm. Olsztynek) -



W odległości ok. 850m. znajduje się jezioro Łańskie , na szlaku rzeki Łyny (odległość dojazdowa do jeziora drogą publiczną : ok. 1,5 km.).

Położenie obok lokalnych tras szutrowych , drogach lokalnych .

Dostępność komunikacyjna : dość dobra .

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

Zagospodarowanie szacowanej działki : działka częściowo urządzona , a częściowo słabo zagospodarowana .

Kształt działki mocno wydłużony (typowy dla dróg) .

Ogólny stan zagospodarowania szacowanej nieruchomości : średni .

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

Ograniczenia na nieruchomości : wpisy służebności gruntowych polegających na prawie przejścia i przejazdu do sąsiednich 2 posesji .

Dostęp do infrastruktury : niepełny .

Pole pow. szacowanego gruntu :

- dz. 24/10 (obręb Ząbie) = 0,11 ha .



Województwo : warmińsko-mazurskie

Powiat : olsztyński

Jednostka ewidencyjna : OLSZTYNEK

Nazwa obrębu : ZĄBIE

Numer obrębu : 0042

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 02-04-2025

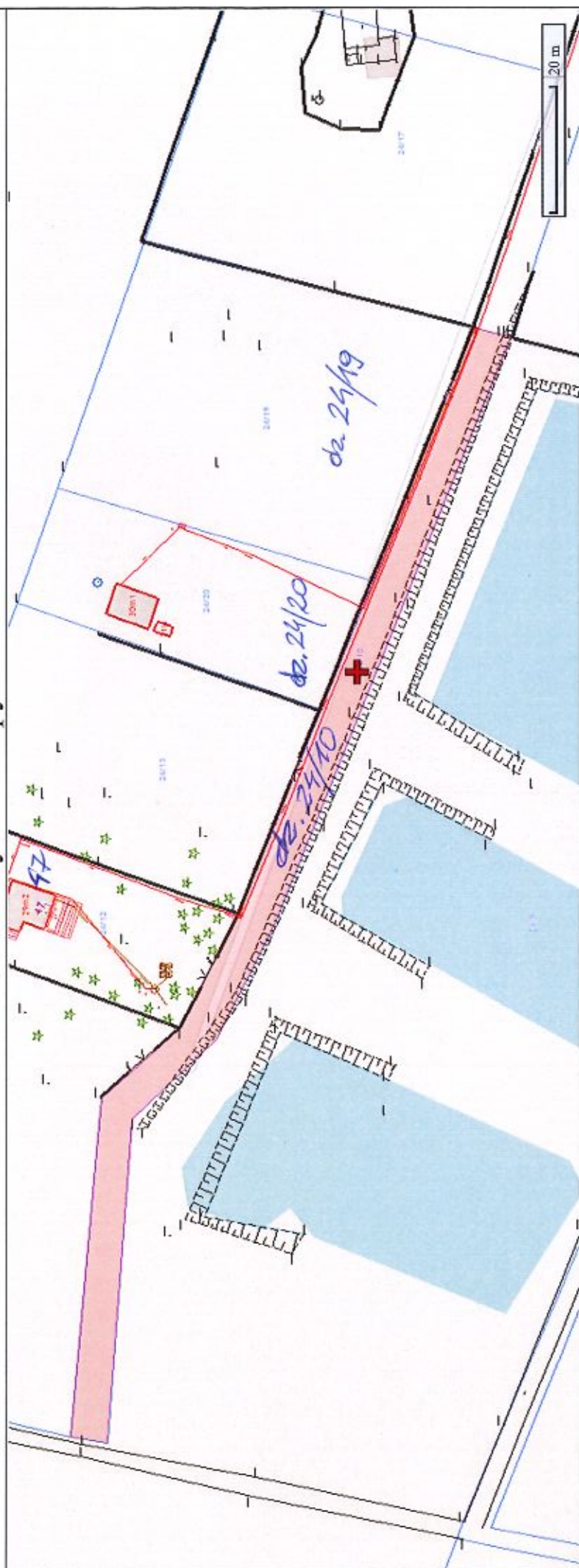
Jednostka rejestrowa : G.146

Grupa rejestrowa : 7

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności/władania	Udział
1	Osoba fizyczna	Własność	1/3
2	Małżeństwo	Własność	2/3

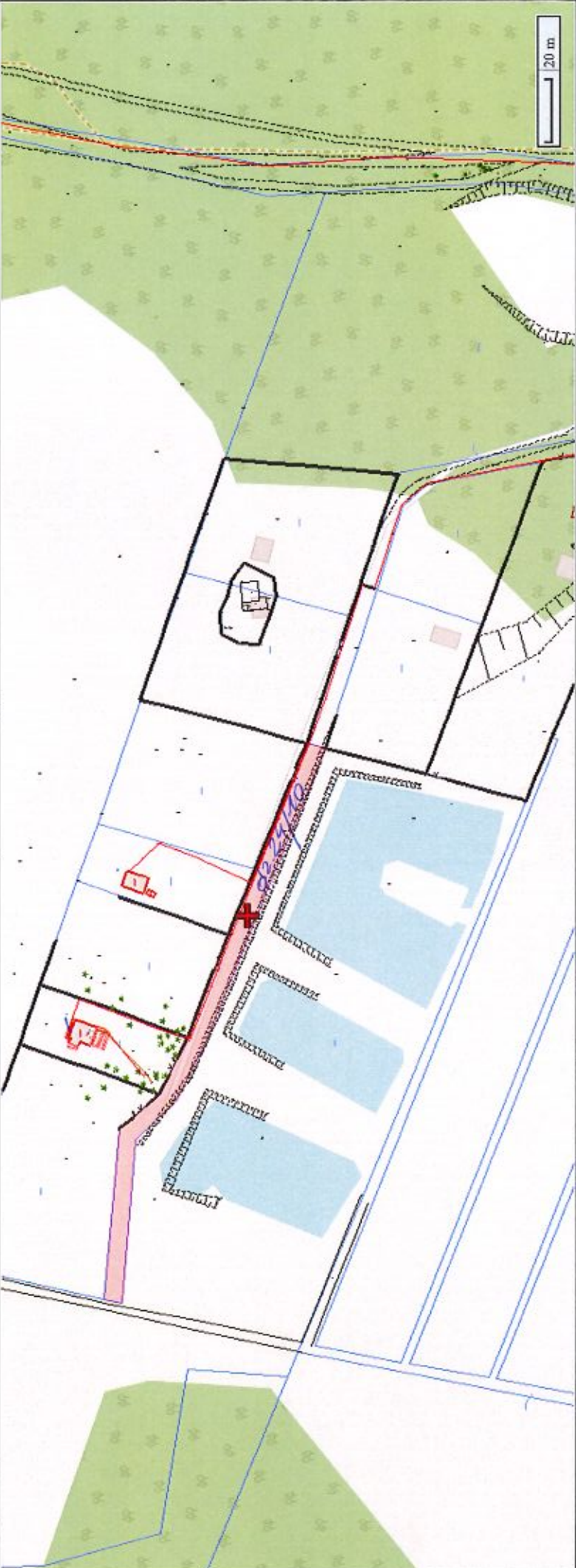
Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki	Pow. działki[ha]
24/10		Oznaczenie	Pow.
Id działki :		dr	0,11
281409_5.0042.24/10			

Wydruk mapy



Sporządzono dnia: 02.04.2025 r.
Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem

Wydruk mapy



Sporządzono dnia: 02.04.2025 r.
Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem