

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1 Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość rolna zabudowana położona w obrębie 0010 Milejczyce, pow.siemiatycki, woj podlaskie oznaczona w ewidencji gruntów numerami 613/1o pow.0,0970ha

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotu wyceny opisanego w punkcie 1.1.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotu wyceny dla potrzeb egzekucji prowadzonej przez Syndyka Masy Upadłości Józefa Glińskiego w sprawie sygn. akt:BI1B/Gup-s/247/2025.z dnia 2025-05-29, zlecenie z dnia 27-05-2025 r.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA

3.1. Podstawy formalne

a) Zamawiający:

Syndyk Masy Upadłości Józef Gliński, sygn.akt:BI1B/Gup-s/247/2025.z dnia 2025-05-29, zlecenie z dnia 27-05-2025 r.

b) Wykonawca

inż. Roman Żero – Rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe nr 3353 w zakresie szacowania nieruchomości a także maszyn i urządzeń trwale związanych z gruntem, oraz biegły sądowy z zakresu szacowania nieruchomości, zam. 17-100 Bielsk Podlaski ul. Mickiewicza 114/8.

3.2. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Z 2023 r poz. 344)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U z 2023 r poz.1832)
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz. U. z 1964r. nr 43 poz. 296 z późn. zmianami)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (DZ. U. z 2016r. Poz. 1263, zmiany-
ROZPORZĄDZENIE MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI z dnia 1 grudnia 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości Dziennik Ustaw - rok 2023 poz. 2633)

3.3 Źródła danych merytorycznych

- Księga wieczysta
- Wypis z rejestru gruntów
- Ustalenia wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Dane z aktów notarialnych dotyczące sprzedaży podobnych nieruchomości
- Oględziny wycenianej nieruchomości i jej sąsiedztwa.
- Własna baza danych
- Informacje uzyskane z prasy codziennej i tygodników
- Literatura fachowa z zakresu szacowania nieruchomości, a w szczególności:
 - system i procedury szacowania nieruchomości R. Cymerman, A. Hopfer wyd. II Listopad 2000r.
 - wartość rynkowa nieruchomości E. Kucharska – Stasiak Twiger 2000r.
 - wycena mienia poradnik menedżera M. Prystupa Warszawa 2000r.

- wycena budynków poradnik W. Baranowski, M. Cyran Warszawa 2001 WACETOB Sp z o.o. W-wa ul. Bartycka 26
- wycena nieruchomości poradnik W. Baranowski, M. Cyran Warszawa 2002 WACETOB Sp. Z o.o. W-wa Bartycka 26
„Rzeczoznawca Majątkowy” – kwartalnik wydawnictwa Polskiej Federacji Rzeczoznawców Majątkowych

4. DATY

- 4.1. Data sporządzenia wyceny: 2025-06-05
 4.2. Data, na którą określono i uwzględniono stan nieruchomości: 2025-06-05
 4.3. Data, na którą określono wartość: 2025-06-05
 4.4. Data dokonania oględzin nieruchomości: 2025-06-05

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

Przez stan nieruchomości, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami art. 4 p.17 należy przez to rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczny – użytkowy, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

5.1. Stan prawny

Wyceniana nieruchomość posiada założoną księgę wieczystą w Sądzie Rejonowym X Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Siemiatyczach KW NR **BI3P/00033490/7**, stanowiąca załącznik do wyceny.

5.2. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

Dla nieruchomości położonej w gminie Milejczyce brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Art. 154. 2. - w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy. Biorąc pod uwagę w/w przepisy, przyjęto przeznaczenie nieruchomości jako gruntu zabudowy zagrodowej.

5.3 Opis przedmiotu wyceny

Wyceniana nieruchomość położona jest w gminie Milejczyce.

Gmina Milejczyce leży w północno - wschodniej części powiatu Siemiatycze, pod względem geograficznym znajduje się na obszarze Wysoczyzny Drohiczyńskiej. Siedziba urzędu gminy kiedyś miasto obecnie wieś położona jest nad rzeką Krupą. Nazwa miejscowości prawdopodobnie wywodzi się od nazwy osobowej Mileńko.

W gminie Milejczyce ludność utrzymuje się głównie z rolnictwa. Mieszkańcy zajmuje się zarówno produkcją roślinną, jak i zwierzęcą. Dominują gospodarstwa indywidualne.

Nieruchomość położona w obrębie **0010 Milejczyce**, pow. siemiatycki, woj. podlaskie, oznaczona w ewidencji gruntów n/w nr geod.613/1 o powierzchni 0,0970 ha [970m²]. zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny o pow.zab. 112,00m²[id. 201006-2.0010.245-BUD i budynkiem gospodarczym o pow.zab.41,00m² [id. 201006-2.0010.246-BUD]

Identyfikator działki: 201006_2.0010.613/1

Numer działki 613/1

Klasoużytki EGiB Br/RIVa

Grupa rejestrowa 7 osoby fizyczne

Numer obrębu 0010

Numer jednostki 201006_2

Nazwa obrębu MILEJCZYCE

Nazwa gminy Milejczyce

Nazwa powiatu siemiatycki

Pole ewidencyjne 0.097 ha

Data aktualności 2025-05-30 00:00:00

Grupa rejestrowa 7. Oznaczenie konturu Br/RIVa

Informacje o budynku

Identyfikator budynku 201006_2.0010.245_BUD, Funkcja -mieszkalna

Pow. geometryczna 112 m2

Kondygnacje nadziemne-1,5

Kondygnacje podziemne -1

Dane z oględzin:05-06-2025 [dokonane zewnątrz budynkk]

Stan techniczny: słaby,zużycie techniczne -65% [od kilku lat-pustostan], brak mediów.

Informacje o budynku

Identyfikator budynku 201006_2.0010.246_BUD, Funkcja -gospodarcza

Pow. geometryczna 41 m2

Kondygnacje nadziemne -1

Kondygnacje podziemn - 0

Dane z oględzin:05-06-2025 [dokonane zewnątrz budynkk]





Działka położona w obrębie 0010 Milejczyce, położona wśród zabudowy zagrodowej

Sąsiedztwo stanowi:

- od północy: działka zabudowana nr geod.614
- od wschodu: ul.3 Maja
- od południa: ul.Browarna działka niezabudowana nr geod. 1760/2
- od zachodu: działka zabudowana nr geod.612

Lokalizacja i położenie – bardzo dobre.

Bezpośredni dostęp do drogi publicznej -bardzo dobry.

Wyposażenie w media-en,wodociąg -bardzo dobre.

6. SPOSÓB WYCENY

Zasady wyceny wszystkich nieruchomości określone zostały w dziale IV ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami i akcie wykonawczym do ustaw t,j **Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U z 2023 r poz.1832)**

W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się określenie wartości rynkowej lub odtworzeniowej z tym, że dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu rynkowego określa się ich wartość rynkową.

Wybór podejścia oraz metody wyceny w procesie szacowania nieruchomości należy do rzeczoznawcy (art. 154 ustawy) i jest limitowany przede wszystkim przedmiotem i celem wyceny.

6.1. Rodzaj określonej wartości

Przyjęto wartość rynkową, która zdefiniowana jest w art. 151 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami „Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny