

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość składająca się z dwóch działek ewidencyjnych sąsiadujących ze sobą:



1/ Działka ewidencyjna nr 9/1 – na dzień dokonania oględzin teren działki nieużytkowany. Na terenie działki znajduje się pozostałość po zabudowie mieszkalnej oraz gospodarczej: budynek mieszkalny, budynek gospodarczy (stodoła) oraz niewielki budynek pełniący w przeszłości funkcję kuchni letniej (niewykazany w ewidencji)

Parametry działki (na podstawie dokumentacji geodezyjnej):

Nr działki	Rodzaj użytku i klasa	Powierzchnia działki [ha]	Nr księgi wieczystej
9/1	Br-RV	0,1586 ha	BI1S/00048989/8
Łączna powierzchnia		0,1586 ha	

Parametry zabudowy znajdującej się na działce (na podstawie dokumentacji geodezyjnej):

Nr ewidencyjny budynku	Rodzaj w KŚT	Kondygnacje nad/pod.	Powierzchnia zabudowy
201108_5.0043.1_BUD	Budynki mieszkalne	1/0	40 m ²
201108_5.0043.2_BUD	Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1/0	88 m ²

2/ Działka ewidencyjna nr 9/3 o powierzchni 1,0008 ha stanowiąca teren lasu. Na dzień oględzin wewnątrz drzewostanu w niewielkim stopniu sprzyja funkcjom rekreacyjnym – drzewostan w przeważającej części stanowiący samosiew brzozy oraz olchy (pojedynczo występujące również inne gatunki). Całość działki z licznymi zwartymi grupami krzewów. Wiek drzewostanu ok 30 -40 lat.

Nr działki	Rodzaj użytku i klasa	Powierzchnia działki [ha]	Nr księgi wieczystej
9/3	Lzr-RV	1,0008 ha	BI1S/00048989/8
Łączna powierzchnia		1,0008 ha	

1.2. Zakres wyceny.

Zgodnie ze zleceniem zamawiającego oszacowaniu podlega wartość rynkowa prawa własności nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych nr 9/1 oraz 9/3.

Wartość nieruchomości określono jako sumę wartości działek wchodzących w skład nieruchomości.

2. Określenie celu wyceny

Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w celu określenia ceny sprzedaży w ramach postępowania upadłościowego.

3. Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną wyceny stanowi zlecenie syndyka masy upadłościowej Józefa Glińskiego (dotyczy sprawy sygn.. BI1B/GU/229/2025/6.

3.2. Podstawy materialno – prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami;
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości;
3. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe;
4. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3.3. Źródła danych merytorycznych

- Badanie ksiąg wieczystych przeprowadzone w dniu 05.06.2025 r.
- Dokumentacja geodezyjna;
- Analiza aktów notarialnych transakcji kupna – sprzedaży;
- Informacja na temat przeznaczenia nieruchomości w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy
- Wizja lokalna - oględziny i ustalenia szczegółowe dokonane na miejscu;
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych;

4. Określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości

- Data sporządzenia wyceny: 08.06.2025 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 05.06.2025 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości: 05.06.2025 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 05.06.2025 r.

5. Opis stanu nieruchomości

5.1. Stan prawny nieruchomości

Na podstawie wglądu do ksiąg wieczystych w dniu 05.06.2025 r. stwierdzono, że w dokumencie tym istnieją następujące zapisy:

Protokół z badania księgi wieczystej BI1S/00048989/8	
Dział I-O	Działka ewidencyjna nr 9/1 Lokalizacja: województwo podlaskie, powiat sokólski, gmina Sokółka, obręb Rozedranka Stara Sposób korzystania: BR - grunty rolne zabudowane. Obszar: 0,1586 ha.
	Działka ewidencyjna nr 9/3 Lokalizacja: województwo podlaskie, powiat sokólski, gmina Sokółka, obręb Rozedranka Stara Sposób korzystania: LZR – grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych. Obszar: 1,0008 ha.
	Obszar całej nieruchomości: 1,1594 ha
Dział I-SP	Brak wpisów
Dział II	Piotr Iłędó – udział 1/1
Dział III	Brak wpisów
Dział IV	Wpisy hipoteczne – (wpisy nr 1-2). Numer hipoteki: 1. Hipoteka przymusowa. Suma : 19195,81 zł Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa – NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO.
	Numer hipoteki: 2. Hipoteka przymusowa. Suma: 38066,67 zł. Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa – NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO W BIAŁYMSTOKU.

Dane na podstawie dokumentacji geodezyjnej:

Własność nieruchomości oznaczonej w księdze wieczystej o nr BI1S/00048989/8

Piotr Iłdo – udział 1/1

Dostęp do drogi publicznej:

Działka będąca przedmiotem wyceny graniczy z działką 221 stanowiącą teren gminnej drogi wewnętrznej (działka nie posiada statusu drogi publicznej natomiast graniczy z powiatową drogą asfaltową o nr 1302B).

6. Uwarunkowania planistyczne

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca Majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.
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

Zgodnie z artykułem 155 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1. Przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach, zawarte w szczególności w:

(...)

- 5) planach miejscowych, decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, pozwoleniach na budowę oraz planach ogólnych gmin;“;

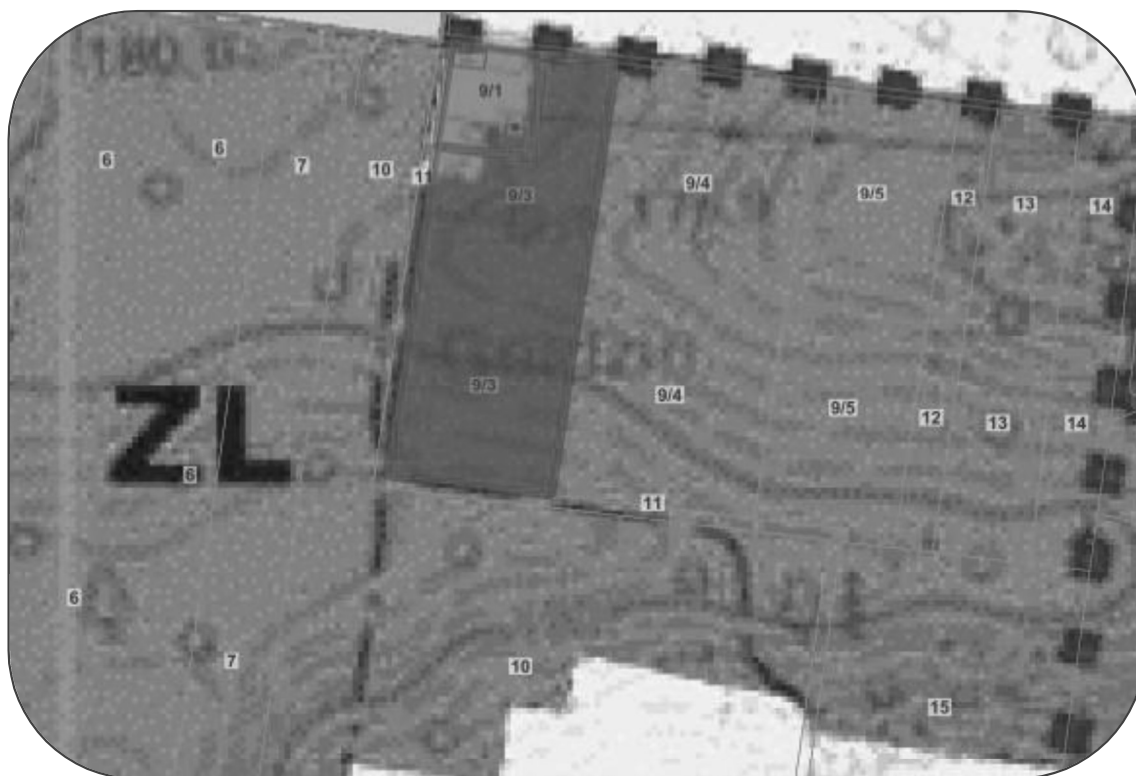
**UWAGA: - zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw: Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.*

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny zlokalizowana jest na terenie który nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Uchwałą Nr LXIII/408/2022 Rady Miejskiej w Sokółce z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sokółka teren nieruchomości oznaczony jest symbolem:

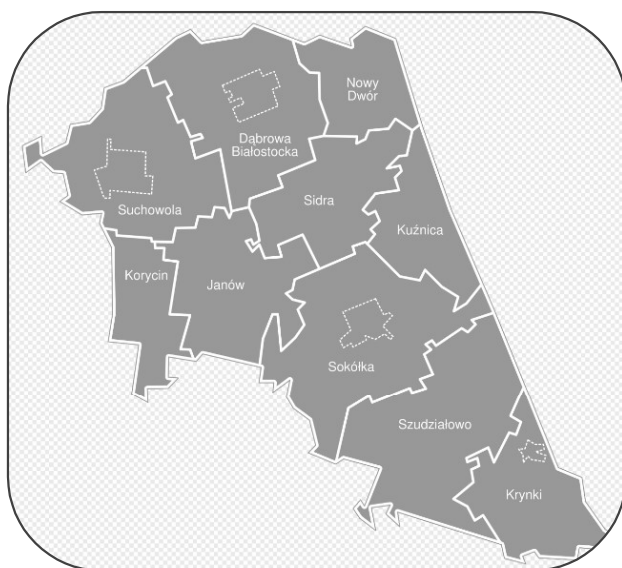
- Działka 9/1 – obszary rolnicze
- Działka 9/3 - lasy





Teren działek ewidencyjnych 9/1 i 9/3

6.1. Lokalizacja, elementy sąsiedztwa



Gmina miejsko-wiejska Sokółka położona we wschodniej części województwa podlaskiego, w powiecie sokólskim. Gmina graniczy z Białorusią, długość granicy Państwa wynosi niewiele ponad 3 km. Ponadto graniczy z innymi gminami powiatu sokólskiego: Szudziałowem, Janowem, Sidrą i Kuźnicą, oraz z gminami powiatu białostockiego: Supraślem i Czarną Białostocką. Gmina Sokółka podzielona jest na 55 sołectw. Przez gminę Sokółka przebiega droga krajowa nr 19 oraz drogi wojewódzkie nr 671, 673 oraz 674. Przez gminę przebiega również magistralna linia kolejowa 6, linia kolejowa szerokotorowa 57S i linia kolejowa nr 40.

Gmina Sokółka zajmuje powierzchnię 313,56 km². Gminę, według danych na 24 października 2018 r., zamieszkuje 25 364 osób, w tym miasto 17891 osób a część wiejską 7473 osób. W strukturze użytkowania gruntów zdecydowanie dominują użytki rolne (71,2%), wśród których wyraźnie przeważają grunty orne i łąki. Lasy i grunty zadrzewione zajmują około 20,2% obszaru gminy. Grunty pozostałe zajmują około 9,6% powierzchni gminy. Przez obszar gminy przepływają rzeki: Sokołda, Łosośna, Jałówka, Kamionka, Kamienica i Poganica oraz kanał Sokółka.

Zgodnie z danymi GUS na terenie gminy Sokółka lasy i grunty leśne zajmują 6 616,39 ha, a lesistość wynosi 20,9%. Lasy Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych stanowią 48,7% wszystkich

lasów w gminie. Wskaźnik lesistości jest zdecydowanie niższy w porównaniu ze wskaźnikiem dla województwa podlaskiego, który na koniec 2017 roku wyniósł 30,8%. Lasy Skarbu Państwa na terenie gminy Sokółka zarządzane są przez Nadleśnictwa: Czarna Białostocka i Supraśl, natomiast gospodarka leśna prowadzona jest na podstawie Planów Urządzenia Lasów. Nadzór nad gospodarką leśną na gruntach niestanowiących własności Skarbu Państwa prowadzi Starosta Powiatu Sokólskiego. Największy kompleks leśny w gminie zlokalizowany jest w jej południowej części. Jest to fragment Puszczy Knyszyńskiej, w której dominują siedliska borowe (ok. 60%) oraz drzewostan dębowy (24%). Kolejne duże kompleksy leśne zlokalizowane są na wschód i północny-wschód od miasta Sokółka oraz wzdłuż południowo-wschodniej granicy gminy. Zgodnie z Planem Urządzenia Lasu Nadleśnictwa Supraśl 7 w obrębie Sokółka lasy ochronne zajmują 83,97% wszystkich lasów, rezerwy 10,53%, a lasy gospodarcze 5,5%. Na terenie gminy zlokalizowanych jest 2072,58 ha w zarządzie Nadleśnictwa Supraśl. W obrębie Sokółka dominują bory mieszane świeże (40,36%) oraz lasy mieszane świeże (37,38%). Z kolei pod względem gleb dominują gleby rdzawe (79,4%). Zgodnie z Planem Urządzenia Lasu Nadleśnictwa Nadleśnictwa Czarna Białostocka 8 w nadleśnictwie lasy ochronne zajmują 76,54%, rezerwy 3,64%, a lasy gospodarcze 19,82%. Na terenie gminy zlokalizowanych jest 1 276,45 ha w zarządzie Nadleśnictwa Czarna Białostocka. W Nadleśnictwie dominują lasy mieszane świeże (36,03%) oraz lasy świeże (32,79%). Z kolei pod względem gleb dominują gleby rdzawe (55,9%) i gleby brunatne (15,6%).

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny zlokalizowana w północno-zachodniej części obrębu Rozedranka Stara. Otoczenie nieruchomości stanowią grunty rolne oraz leśne. W bezpośrednim sąsiedztwie pojedyncza zabudowana zagrodowa. Odległość nieruchomości od obszarów zwartej zabudowy (Rozedranka Stara – 2 km, Rozedranka Nowa – 5 km, Sokółka – 13 km).



Lokalizacja ogólna



Lokalizacja szczegółowa

6.2. Opis techniczno – użytkowy nieruchomości

Nieruchomość składająca się z dwóch działek ewidencyjnych sąsiadujących ze sobą. Opisu dokonano dla każdej z działek odrębnie.

Działka ewidencyjna nr 9/1	
Na dzień sporządzenia oględzin działka nieużytkowana. Na jej terenie znajduje się budynek mieszkalny wraz z zabudową gospodarczą – zły stan techniczny uniemożliwiający dokonanie szczegółowych oględzin wnętrza zabudowy (elementy konstrukcyjne z licznymi ubytkami oraz uszkodzeniami).	
Droga dojazdowa	Dojazd drogą gruntową nieutwardzoną oraz nieulepszoną. Uwaga: Działka będąca przedmiotem wyceny graniczy z działką 221 stanowiącą teren gminnej drogi wewnętrznej (działka nie posiada statusu drogi publicznej natomiast graniczy z powiatową drogą asfaltową o nr 1302B).
Kształt nieruchomości	Kształt działki regularny, zbliżony do prostokąta.
Konfiguracja terenu	Regularna, brak istotnych różnic w wysokościach terenu.
Wypośażenie w infrastrukturę techniczną	Brak wyposażenia w media. W sąsiedztwie dostępna sieć elektroenergetyczna (w odległości ok 40 m)
Ogrodzenie terenu / stan zagospodarowania działki	Brak ogrodzenia. Na terenie działki znajdują się:

	Budynek gospodarczy (stodoła): konstrukcja tradycyjna murowana, dach konstrukcji drewnianej, pokrycie eternit wrota wejściowe drewniane, stolarka okienna: brak, wrota wejściowe drewniane. Budynek w złym stanie technicznym, liczne ubytki pokrycia dachowego, brak regularnej gospodarki remontowej. Budynek mieszkalny: fundament betonowy, budynek konstrukcji drewnianej, dach konstrukcji drewnianej. Stolarka okienna oraz drzwiowa – drewniana. Ogólny stan techniczny budynku zły (liczne uszkodzenia oraz ubytki elementów konstrukcyjnych – budynek nienadający się do dalszego użytkowania). Budynek kuchni letniej: konstrukcja budynku murowana, konstrukcja dachu drewniana (pokrycie eternit). Budynek w złym stanie technicznym, liczne ubytki pokrycia dachowego, brak regularnej gospodarki remontowej. Budynek niewykazany w ewidencji. Dodatkowo na terenie działki znajduje się piwnica betonowa.
Ogólna ocena zagospodarowania terenu	Teren nieużytkowany oraz w przeważającej części niezagospodarowany – liczne zadrzewienia oraz rozwinięta warstwa krzewów utrudniająca swobodny dostęp do działki.



Widok na teren działki oraz zabudowę na działce 9/1

Szczegółowa dokumentacja zdjęciowa stanowi załącznik do niniejszego operatu szacunkowego.

Działka ewidencyjna nr 9/3

Działka ewidencyjna nr 9/3 o powierzchni 1,0008 ha na dzień sporządzenia oględzin działka nieużytkowana. Teren zadrzewiony oraz zakrzewiony – zwarty drzewostan występujący na działce. Gatunki dominujące brzoza, olcha, dodatkowo pojedynczo występujące inne gatunki. Rozwinięta warstwa krzewów ograniczająca swobodny dostęp do całego terenu działki

Droga dojazdowa	Dojazd drogą gruntową nieutwardzoną oraz nieulepszoną. Uwaga: Działka będąca przedmiotem wyceny graniczy z działką 221 stanowiącą teren gminnej drogi wewnętrznej (działka nie posiada statusu drogi publicznej natomiast graniczy z powiatową drogą asfaltową o nr 1302B).
Kształt nieruchomości	Kształt działki regularny, zbliżony do prostokąta, z wcięciem w konturze od strony północno-zachodniej,
Konfiguracja terenu	Brak istotnych różnic w wysokościach terenu.
Wyposażenie w infrastrukturę techniczną	Na terenie działki zlokalizowany jest słup elektroenergetyczny.
Ogrodzenie terenu / stan zagospodarowania działki	W północnej części działki (przy granicy z działką ewidencyjną nr 9/1 znajduje się wykop pod piwnicę budynku – z wykonanymi ścianami podpiwniczenia) .
Ogólna ocena zagospodarowania terenu	Teren nieużytkowany oraz w przeważającej części niezagospodarowany – liczne zadrzewienia oraz rozwinięta warstwa krzewów utrudniająca swobodny dostęp do działki.



Widok na teren działki 9/3

Szczegółowa dokumentacja zdjęciowa stanowi załącznik do niniejszego operatu szacunkowego.