

Operat Szacunkowy

z ustalenia wartości rynkowej prawa własności
nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem
mieszkalnym w zabudowie szeregowej
(segment skrajny)

położonej w:

obręb 0001 miasta Łosice , ul. Wiejska nr 36A
działka nr 3986/52 o pow. 0,0333 ha

powiat łosicki
województwo mazowieckie

KW nr SI2S/00026290/4

(VIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z s. w Łosicach
Sądu Rejonowego w Siedlcach)

WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI KW nr SI2S/00026290/4

wg stanu na 14-07-2025r. i cen na dzień 17-07-2025 r. :

633 000 zł. *

słownie złotych : sześćset trzydzieści trzy tysiące

* Oszacowana wartość bez uwzględnienia ograniczeń w dziale III i IV KW

Wartość dla wymuszonej sprzedaży : 490 000 zł.

Autor opracowania : mgr inż. Janusz Truskowski

– rzeczoznawca majątkowy , uprawnienia MGPIB nr 1781

- biegły sądowy ds.szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie



- Olsztyn, 17 lipca 2025 r. –

BIEGŁY SĄDOWY
ds. szacowania nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie

mgr inż. Janusz Truskowski

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO :

Oznaczenie nieruchomości :	Miasto Łosice ul. Wiejska 36A Powiat: łosicki Województwo: mazowieckie Nr Księgi Wieczystej: SI2S/00026290/4 Nr działki : 3986/52 Powierzchnia gruntu : 0,0333 ha. .
Rodzaj nieruchomości :	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym w zabudowie szeregowej (segment skrajny)
Cel wyceny :	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości - dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości :	wg. stanu na 14-07-2025 r. i cen na dzień 17-07-2025 r. : 633 000 zł.
Wartość dla wymuszonej sprzedaży :	490 000 zł.
Data określenia wartości :	17-07-2025 r.
Data sporządzenia operatu :	17-07-2025 r.
Autor opracowania : Janusz Truskowski upr. MGPIB nr 1781	 BIEGŁY SĄDOWY ds. szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie <i>mgr inż. Janusz Truskowski</i>

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 na dzień wyceny zabudowana budynkiem mieszkalnym w zabudowie szeregowej (segment skrajny) - **położona na terenie obrębu 0001 miasta Łosice , ul. Wiejska nr 36A – działka nr ew.3986/52 o pow. 0,0333ha** , powiat łosicki , województwo mazowieckie (KW nr SI2S/00026290/4) .

3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości wg stanu na 14-07-2025r. i cen na dzień 17-07-2025 r. – dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .

*** Oszacowana wartość uwzględnia stan nieruchomości bez ograniczeń w dziale III i IV KW**

4. Data opracowania operatu: 17 lipca 2025 r.

- **Data stanu nieruchomości: 14-07-2025 r. (stanu prawnego : 14-07-2025r.)**
- **Poziom cen : 17 lipca 2025 r.**



II. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

A. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie osobistego wglądu do **księgi wieczystej KW nr SI2S/00026290/4** dnia 14.07.2025 r. (w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW) – stwierdzono :

Księga Wieczysta Nr SI2S/00026290/4/8	
Typ KW : nieruchomość gruntowa	
Dział I	Położenie : województwo mazowieckie , powiat łosicki , gmina Łosice , miejscowość Łosice
	Numer działki : 3986/52 , Obręb ewidencyjny : 1 , Łosice
	Sposób korzystania : R – grunty orne
	Budynek : brak wpisu
	Obszar : 0,0333 ha
	I-Sp : Ustanowiono nieodpłatnie na czas nieoznaczony służebność gruntową na rzecz każdego właściciela działki nr 3986/52 polegającą na prawie przejazdu i przechodu po całych działkach nr 3986/17 , 3986/19 i 3986/60 pełniących funkcję pasa drogowego
Dział II	Właściciel : Arkadiusz Derkacz s. Edwarda i Jadwigi
Dział III	- Wpis służebności przesyłu .. – na rzecz Mazowieckiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. w Warszawie Oddział – Zakład Gazowniczy Mińsk Mazowiecki - Inne wpisy : informacje o wszczęciu egzekucji z nieruchomości (na rzecz Genin Noble Bank SA z s. w Warszawie , ARTANO Sp. z o.o. z Rypina , ZUS Oddział w Siedlcach i Piotra Głuchowskiego)
Dział IV	- Wpisy Hipotek : umownej 612.000,00 zł. – na rzecz Banku Spółdzielczego w Łosicach / hipoteki przymusowej 630.053,60zł. – na rzecz Piotra Głuchowskiego s. Mieczysława i Haliny

Stan prawny ujawniono na podstawie treści księgi wieczystej przy założeniu że jest on zgodny ze stanem faktycznym .



B. OZNACZENIE W EWIDENCJI GRUNTÓW

mgr inż. Janusz Truskowski

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

- ✓ województwo: mazowieckie
- ✓ powiat: łosicki

- ✓ miasto Łosice
- ✓ Obręb: 0001 Łosice
- ✓ Ulica Wiejska nr 36A

Nr dz. :	3986/52
Pow. w ha :	0,0333
Rodzaj użytków :	R11la

C. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

Na szacowany teren obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łosice (Uchwała Rady Miasta i Gminy w Łosicach nr XV/86/04 z dn. 2004-03-12) .

Zgodnie z tym planem szacowana działka nr 3986/52 (obręb 0001 Łosice) znajduje się na obszarze „MN” – tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej oraz jednorodzinnej z dopuszczeniem usług i rzemiosła o charakterze nieuciążliwym.

Dostęp do drogi publicznej – pośredni (poprzez nieodpłatną i na czas nieoznaczony służebność gruntową na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 3986/52 polegającą na prawie przejazdu i przechodu po całych działkach nr 3986/17 , 3986/19 i 3986/60 * pełniących funkcję pasa drogowego – prawo ujawnione w dziale I-SP szacowanej KW)

* - obecnie działki 3986/17,19,60 : po podziale .



D. OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

1. Lokalizacja

Szacowana nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym w zabudowie szeregowej (segment skrajny) - położona jest w strefie pośredniej miasta Łosice ,

na nowym osiedlu domków 1-rodzinnych (głównie w zabudowie szeregowej) . Położenie przy ulicy Wiejskiej , w pobliżu ulicy Złotej (ok.130m.), ok. 2,2 km. od strefy centralnej miasta (Rynek) , ok. 1,7km. od głównej trasy przebiegającej przez miasto Łosice (trasa Siedlce – Janów Podlaski – Terespol – granica Państwa) .

Miasto Łosice – miasto w województwie mazowieckim , nad rzeką Tocznią , w powiecie łosickim , siedziba gminy miejsko-wiejskiej Łosice . W latach 1975-1998 miasto administracyjnie należało do województwa białkopodlaskiego . Łosice uzyskały lokację miejską w 1505 roku . Były miastem królewskim Korony Królestwa Polskiego w starostwie łosickim ziemi mielnickiej województwa podlaskiego w 1795r.

Wg. danych z 30.06.2020r. miasto miało 7028 mieszkańców .

Teren w bliskim sąsiedztwie nieruchomości : od strony południowej i zachodniej dość zurbanizowany (zabudowa mieszkalna 1-rodzinna) , a od strony północnej i wschodniej tereny rolne / tereny zieleni ochronnej .

Wypożyczenie w instalacje : wodociąg , kanalizacja , eN , gaz.

Kształt działki wydłużony , prostokątny . Teren dość płaski , zagospodarowany (ogrodzenie systemowe stalowe , utwardzenia – podjazdy , taras – z kostki betonowej) , roślinność ozdobna.

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

Struktura budynku / elementy dodatkowe / zagospodarowanie : łącznie średnie



2. Opis budynku mieszkalnego -

stan na dzień wizji lokalnej na nieruchomości dn. 14.07.2025 r. :

Budynek jednorodzinny w zabudowie , jednokondygnacyjny z poddaszem użytkowym , nie podpiwniczony o konstrukcji tradycyjnej murowanej , oddany do użytkowania 2019 roku .

Układ funkcjonalny :

Parter : p.u. 56,9m² + garaż 19,8m² + kotłownia 7,0m²

Salon , kuchnia , łazienka z WC , komunikacja , przedsionek oraz garaż/kotłownia

Poddasze : p.u. : 76,1m²

3 pokoje , garderoba , łazienka z WC , pralnia i komunikacja / klatka schodowa

Ocena walorów funkcjonalnych nieruchomości w przypadku ewentualnej sprzedaży osobie trzeciej : dobra .

Dane liczbowe :

(na podstawie pomiarów własnych sporządzonych podczas wizji na nieruchomości)

Powierzchnia użytkowa obiektu : 133,0 m²

+ garaż / kotłownia 26,8m²

Pow. zabudowy : 100 m² /2k

(wg. kartoteki budynków)

Charakterystyka konstrukcyjna budynku :

Fundamenty – betonowe ;

Ściany zewnętrzne – murowane z bloczków z ociepleniem / z zewnątrz tynk mineralny ;

Ściany wewnętrzne – murowane ;



Dach – drewniany 2-spadowy , kryty blachą ;

Stropy – żelbetowy nad parterem , drewniany nad poddaszem ;

Schody – na poddasze żelbetowe z podnóżkami drewnianymi , z poręczami i barierkami ochronnymi (ozdobnymi) ;

Stolarka okienna i drzwiowa – stolarka okienna PCV z zewnętrzną okleiną drewnopodobną , stolarka drzwiowa drewniana z przeszkleniami , wrota garaże automatycznie otwierane ;

Posadzki – panele / w salonie deski / w strefach „mokrych” : gress / w garderobie : wykładzina dywanowa ;

Tynki i okładziny wewnętrzne – tynki / malowanie / glazura dobrej jakości na ścianach w strefach „mokrych” / w strefie roboczej kuchni : ozdobne szkło iacobel , elementy inne ozdobne;

Stałe zabudowy – stała zabudowa kuchni z osprzętem , zabudowy łazienkowe , zabudowa garderoby , zabudowa kominka .

Wyposażenie w instalacje :

- inst. elektryczna - z sieci energetycznej ,
- inst. wodociągowa – z sieci wodociągowej ,
- inst. kanalizacyjna – do sieci kanalizacyjnej ,
- inst. gazowa – z sieci gazowej ,
- inst. grzewcza – ogrzewanie c.o. lokalne (piec gazowy Immergas) , ponadto w salonie kominiek .

Stan techniczny – bardzo dobry .

Standard wykończenia budynku – bardzo dobry .

Obiekt w bardzo dobrym stanie technicznym i standardzie



Struktura budynku , elementy dodatkowe , zagospodarowanie : średnie .



- m. Łosice ul. Wiejska 36A -



ul. Torze 36A



- m. Łosice ul. Włocyska 36A -



Budynek ewidencyjny

Identyfikator budynku:

141002_4.0001.3620_BUD

Rodzaj budynku według KŚT:

Budynki mieszkalne

Powierzchnia zabudowy [m2]:

100

Kondygnacje nadziemne / podziemne: 2 /

Adres:

WIEJSKA 36 A
08-200 ŁOSICE

Województwo : mazowieckie

Powiat : losicki

Jednostka ewidencyjna : MIASTO ŁOSICE

Nazwa obrębu : ŁOSICE

Numer obrębu : 0001

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 26-06-2025

Jednostka rejestrowa : G.2577

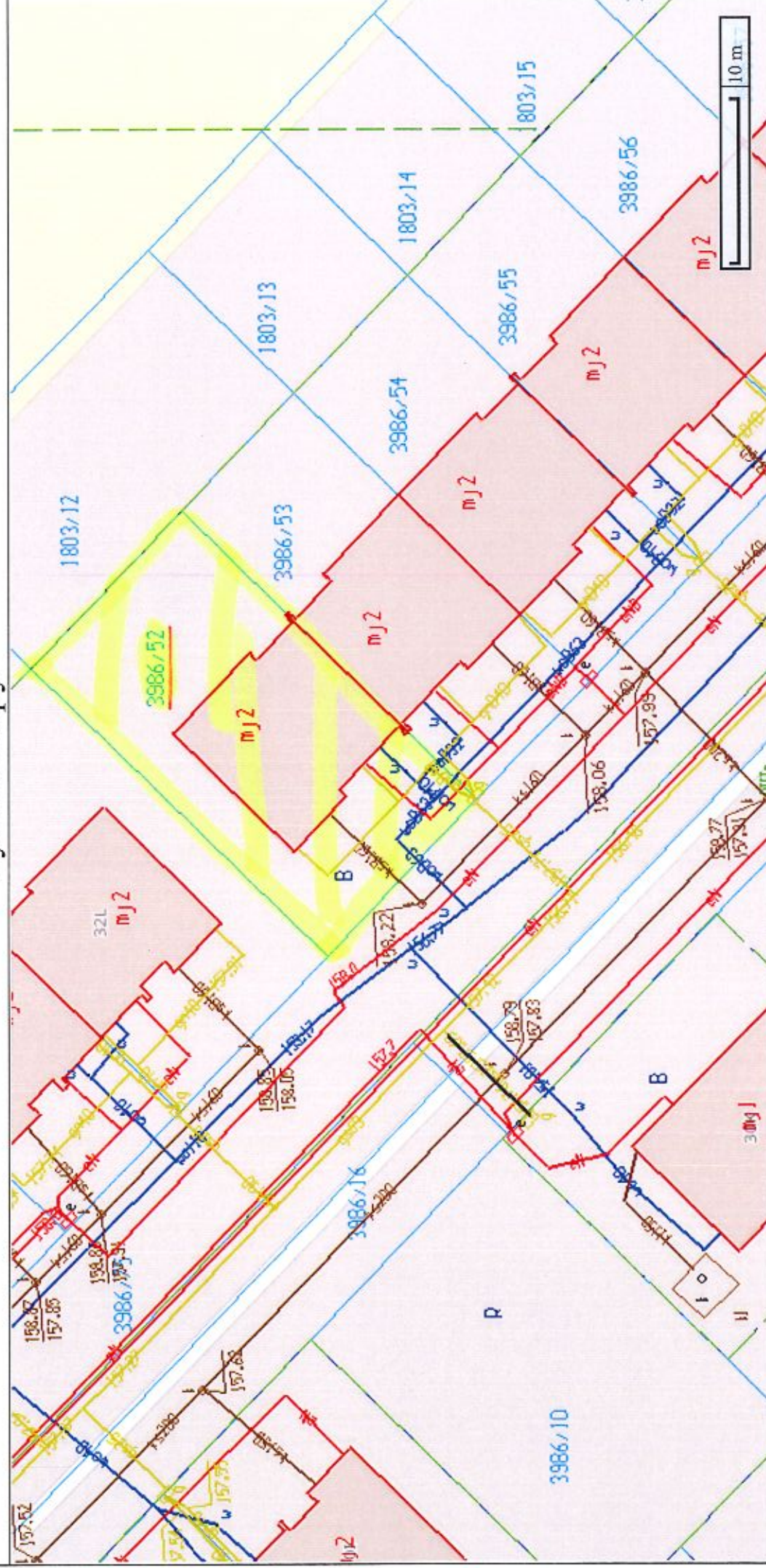
Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasa użytki		Pow. działki[ha]
3986/52	WIEJSKA 36 A	Oznaczenie	Pow.	0,0333
Id działki :	08-200 ŁOSICE	Rzeka	0,0333	
141002_4.0001.3986/52				

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
3620	WIEJSKA 36 A 08-200 ŁOSICE	Budynki mieszkalne	2 /	100
	Id. budynku: 141002_4.0001.3620_BUD (jednostka rej.: G.2577)			

Wydruk mapy



Sporządzono dnia: 15.07.2025 r.

Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem

Wydruk mapy



Sporządzono dnia: 26.06.2025 r.
Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem