

Operat Szacunkowy

*z ustalenia wartości rynkowej prawa własności
nieruchomości gruntowej częściowo zabudowanej*

położonej w:

**obręb 0007 Józefowo
działki nr 156/2 i 158/4
o pow. łącznej 5,6386 ha**

KW nr SU1S/00070407/7

(VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Suwałkach)

gmina Raczek
powiat suwalski
województwo podlaskie

**WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI
wg stanu i cen na dzień 13-06-2025 r. :**

KW nr SU1S/00070407/7 : 189 900 zł.

słownie złotych : sto osiemdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset

Wartość dla wymuszonej sprzedaży KW nr SU1S/00070407/7 : 147 200 zł.

Autor opracowania : Janusz Truskowski – rzeczoznawca majątkowy ,

uprawnienia MGPIB nr 1781

- Olsztyn, 13 czerwca 2025 r. –



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Oznaczenie nieruchomości :	obręb 0007 Józefowo – dz. nr 156/2 i 158/4 o łącznej pow.5,6386 ha Nr Księgi Wieczystej: SU1S/00070407/7 gmina Raczki powiat : suwalski województwo: podlaskie
Rodzaj nieruchomości :	Nieruchomość gruntowa częściowo zabudowana budynkiem gospodarczym
Cel wyceny :	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości :	wg. stanu na 13-06-2025 r. i cen na dzień 13-06-2025 r. : KW nr SU1S/00070407/7 : 189 900 zł.
Wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży :	KW nr SU1S/00070407/7 : 147 200 zł.
Data określenia wartości :	13-06-2025 r.
Data sporządzenia operatu :	13-06-2025 r.
Autor opracowania : Janusz Truskowski upr. MGPIB nr 1781	 BIEGŁY SĄDOWY ds. szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie 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 częściowo zabudowana - położona na terenie **obrębu 0007 Józefowo – działki nr ew. 156/2 i 158/4 o łącznej pow. 5,6386 ha (KW nr SU1S/00070407/7) , gmina Raczeki , powiat suwalski , woj. podlaskie.***

3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości , wg. stanu na 13-06-2025r. , wg. cen na dzień 13 czerwca 2025 r. – dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .

4. Data opracowania operatu: 13 czerwca 2025 r.

- **Data stanu nieruchomości: 13-06-2025 r. (stanu prawnego : 13-06-2025r.)***
- **Poziom cen: 13 czerwca 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.2024 poz. 1145 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 2024r. , poz. 794 , z zm.) .**
- 1.4. Ustawa z dn. 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jednolity : Dz.U. z 2024r. ,
poz. 1061 , z zm.) .**

C. PODSTAWY MERYTORYCZNE

1. Materiały źródłowe

- 1.1. *Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Raczeki
oraz inne wytyczne planistyczne dla gminy Raczeki.***
- 1.2. *Dane z ewidencji gruntów gminy Raczeki.***
- 1.3. *Dane dotyczące rynku nieruchomości.***
 - *zbiór notowań cen rynkowych Wykonawcy,*
 - *dane na temat nieruchomości gruntowych nie zabudowanych i
zabudowanych - zbywanych na terenie powiatu suwalskiego w 2024-
2025r.*
- 1.4. *Wyniki wywiadu terenowego przeprowadzonego dnia 13-06-2025 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 księgi wieczystej KW nr SU1S/00070407/7
dnia 13.06.2025 r. (w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW) – stwierdzono :

Księga Wieczysta Nr SU1S/00070407/7 <i>Typ KW : nieruchomość gruntowa</i>	
Dział I	Położenie : województwo olsztyńskie , powiat suwalski , gmina Raczeki , miejscowość Józefowo Numer działki : 156/2 i 158/4 , Obręb ewidencyjny : 0007 , Józefowo Sposób korzystania : dz.156/2 – R(grunty rolne) / dz.158/4 – BR(grunty rolne zabudowane) Budynek : brak wpisu Obszar : 5,6386 HA I-Sp : brak wpisu
Dział II	Właściciel : Tomasz Tomkiewicz s. Andrzeja i Doroty
Dział III	Brak wpisów
Dział IV	Hipoteka umowna kaucyjna 28.100,00 EUR ... - na rzecz PKO BP S.A. Oddział w Suwałkach , z s. w Warszawie . Hipoteka umowna kaucyjna 7.900,00 EUR ... - na rzecz PKO BP S.A. Oddział w Suwałkach , z s. w Warszawie . (*)

(*) Oszacowana w niniejszym Operacie wartość rynkowa nieruchomości uwzględnia stan
nieruchomości „bez obciążeń” w dziale IV .

TRUSKOWSKI
30-444 OLSZTYN
TEL. 48 22 533 24 00
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:

KW nr SU1S/00070407/7 :

- ✓ województwo: podlaskie
- ✓ powiat: suwalski

obręb 0007 Józefowo (gmina Raczeki , powiat suwalski)

✓ gmina : Raczki

✓ Obręb: 0007 Józefowo

Nr działki :	156/2	158/4
Pow. w ha	2,5087	3,1299

Suma pow. gruntu : 5,6386 ha

Rodzaj użytków :

dz.156/2 : RIIB , RIVa , RIVb , RV , PsIV , PsV , PsVI , WPsIV , WPsV , N

dz.158/4 : RIVa , RIVb , RV , PsIV , PsV , PsVI , WPsIV , WPsV , NRIVa , Br

C. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

Na szacowany teren brak jest obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .

Sposób użytkowania :

- działka nr 158/4 stanowi teren rolny / łąk , a w niewielkim stopniu teren zabudowy (teren zabudowany budynkiem gospodarczym – drewnianą stodołą)
- działka nr 156/2 stanowi teren rolny / łąk .

Wg. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raczki (Uchwała nr XV/122/20 z dn. 2020-09-22) – szacowana nieruchomość posiada funkcję :

- działka nr 156/2 : teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej ,
- działka nr 158/4 : w przewadze teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej , na pow. ok.850m2 – teren zabudowy zagrodowej .

Dostęp do drogi publicznej –

Dostęp do drogi publicznej : bezpośredni .


mgr inż. Janusz Truskowski

D. OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Szacowana nieruchomość gruntowa **KW nr SU1S/00070407/7** , częściowo zabudowana (dz.158/4) położona jest na terenie wsi Józefowo , w części pośredniej wsi Józefowo (zwanej Podlas) , bezpośrednio przy lokalnej trasie asfaltowej Bakaniuk - Pijawne Ruskie .

Położenie ok. 5km. od trasy Suwałki – Raczki , ok. 12km. od wsi gminnej Raczki.

Teren nieruchomości lekko pofałdowany . Kształt działek mocno wydłużony : działka nr 156/2 o długości ok. 825m , a dz.158/4 o długości ok. 735m . Działka nr 156/2 przylega wąskim pasem do drogi publicznej .

Działka nr 158/4 jest w niewielkim stopniu zabudowana budynkiem gospodarczym (drewnianą stodołą) w słabym stanie technicznym . Teren zabudowy zagrodowej stanowi ok.2,7% działki nr 158/4 (ok.1,5% całej szacowanej nieruchomości) .

Działki nr 156/2 i 158/4 użytkowane głównie rolniczo , część obsiana kukurydzą , część użytkowana jako łąka , ponadto tereny zadrzewione i zakrzewione , nieużytki , rowy melioracyjne .

Teren dz. 158/4 (tuż obok siedliska : Józefowo 37) zabudowany jest budynkiem gospodarczym w słabym stanie technicznym . Obiekt o konstrukcji drewnianej z dachem drewnianym 2-spadowym , krytym blachą . Wrota inwentarskie drewniane . Posadzki : klepisko . Instalacje : brak . Obiekt z oznakami osiadania .



Stan zabudowy : słaby .

P.u. obiektu : 104,7 m² (ustalona na podstawie osobistego pomiaru podczas wizji na nieruchomości .

Teren w sąsiedztwie częściowo zabudowany (zabudowa mieszkaniowa siedliskowa , gospodarcza) oraz niezabudowany (tereny rolne , zadrzewień) .

Rodzaje użytków , rozłóg : średnie .

Możliwości zabudowy / infrastruktura : korzystne (biorąc pod uwagę zabudowę) .

Dostępność komunikacyjna – dość dobra .

Wyposażenie terenu w instalacje : w zasięgu En , wodociąg,t.

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



BIEGŁY SĄDOWY
ds. szacowanie nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie

mgr inż. Janusz Truskowski



-KW m 5015/00070407/7-

WCA NAUTKOWY
NUZZ
KOWSKI
10-444 0-52777
10. Kowalski
13-74-50
1971

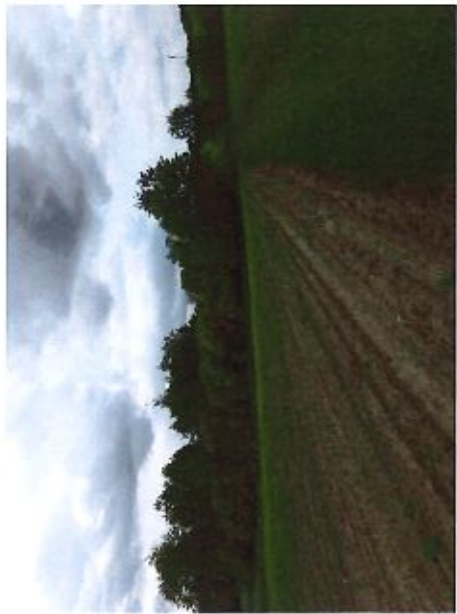
CA MŁATKOWY
KUSZ
KOWSKI
TEL. (89) 53-74-52
OPRACZNIENIA NR 181



- KW m SU15/00070407/7 -



7
KOWY
DWSKI
UL. WOLNOSTRZE 130
TEL. (81) 33 54 95
LUBAWNIEN NR 182



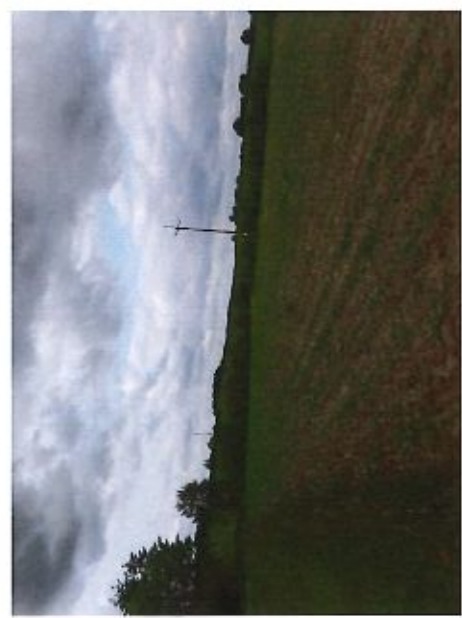
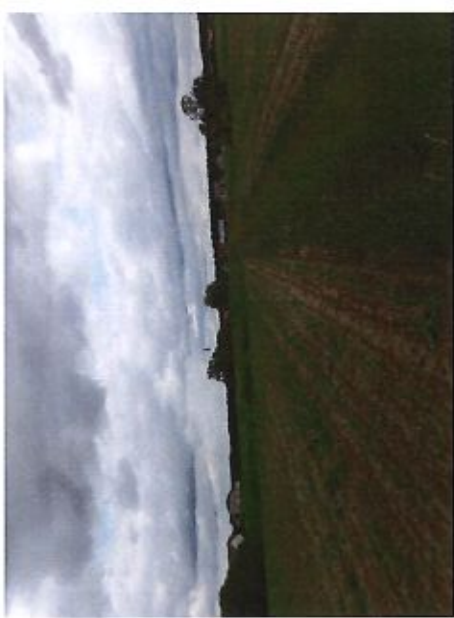
-Kw nr 501/0004037-
4/2040500/STAS 14 NY



STOWISZCZAN
KRAJOWY
ANDRZEJ
SKOWSKI
OSZTYN
TEL. (81) 533-74-85
UPRAWNIENIA NR 1811



- Kd nr 5015/0070407/7



Handwritten signature and blue circular stamp:
RZECZPOSPOLITA POLSKA
JANUŁAZ TRUSKOWSKI
10.44
18.06.2019
Upr. Miast i Wsi
JANUŁAZ TRUSKOWSKI



III. SPOSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

A. METODA SZACOWANIA

*Dla określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej (w niewielkim stopniu zabudowanej) określono jej wartość jako **wartość przedmiotu prawa własności gruntu i prawa własności budynku – dla KW nr SU1S/00070407/7** .*

Wartość tę określono według aktualnego sposobu użytkowania oraz zgodnie ze stanem nieruchomości na dzień oględzin terenowych i poziomem cen na dzień wyceny.

Wartość rynkową praw do nieruchomości określono dla AKTUALNEGO SPOSOBU UŻYTKOWANIA (WRU) przy przyjęciu następujących założeń:

- a) strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami
- b) mają stanowczy zamiar zawarcia umowy
- c) są świadome istniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości
- d) nie działają w sytuacji przymusowej
- e) upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy, oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.

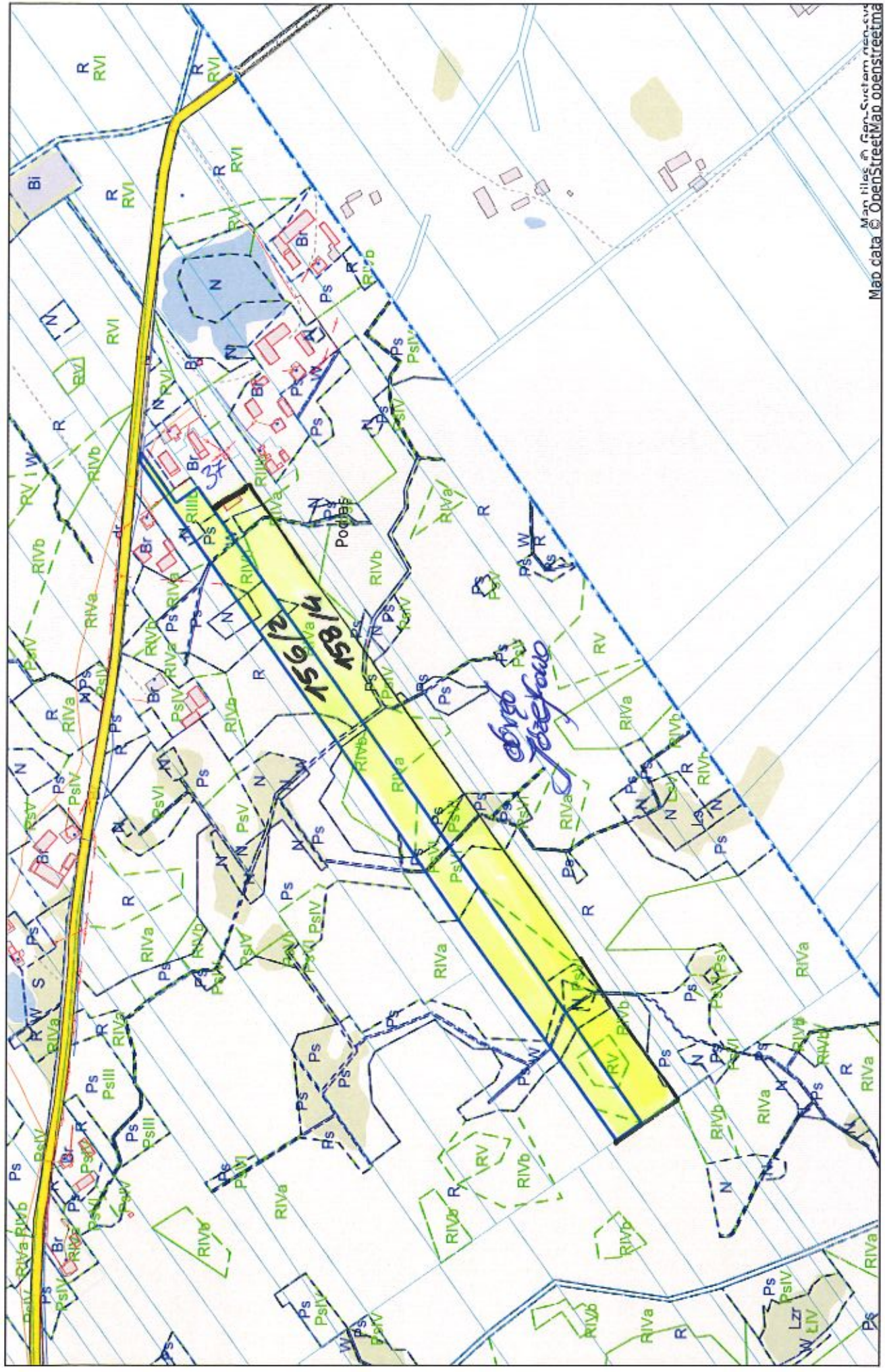
o przy przyjęciu dodatkowego założenia, że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania

mgr inż. Janusz Truskowski
BIEGŁY SĄDOWY
ds. szacowania nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie
0-644 01 877 77



Raczkі - System Informacji Przestrzennej

skala 1 : 5000



Map data © OpenStreetMap contributors
Map tiles © Mapbox

Niniejszy wydruk nie stanowi dokumentu w rozumieniu przepisów prawa.
Wydrukowano w serwisie raczki.e-mapa.net dnia 2025-05-16 22:08:53

