BIURO WYCEN NIERUCHOMOŚCI

Rzeczoznawca majatkowy Tomasz Homa

uprawnienia nr 6040
Oś. Słoneczne 3/5 37-500 Jarosław
Nip 792-222-57-51
Mail: biurowycen.co@gmail.com

OPERAT SZACUNKOWY

Z OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ UŁAMKOWEGO UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 CZĘŚCI, W NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ EWIDENCYJNĄ NUMER 3278, POŁOŻONEJ PRZY ULICY TADEUSZA KOŚCIUSZKI, W MIEŚCIE LUBACZÓW, W POWIECIE LUBACZOWSKIM, WOJEWÓDZTWIE PODKARPACKIM.





DZIAŁKA NR 3278 O POWIERZCHNI 1580 M², OBRĘB 0001 LUBACZÓW

KSIĘGA WIECZYSTA NR PR1L/00018766/2 PROWADZONA PRZEZ IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH SĄDU REJONOWEGO W LUBACZOWIE

OPRACOWAŁ(A):
Tomasz Homa

JAROSŁAW, DNIA 22 STYCZNIA 2026 R.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres	Ul. Tadeusza Kościuszki 125, Lubaczów, dz. ew. 3278, pow. lubaczowski
Księga Wieczysta	Księga Wieczysta nr PR1L/00018766/2 prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lubaczowie
Oznaczenie w ewidencji gruntów	Działka nr 3278 o powierzchni 1580 m², obręb 0001 Lubaczów
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	
Forma władania	Prawo własności
Opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest ułamkowy udział w wysokości ½ części w prawie własności nieruchomości gruntowej obejmujący zabudowaną działkę gruntu nr ew. 3278 o powierzchni wynoszącej 0,1580 ha zlokalizowaną przy ulicy Tadeusza Kościuszki, w mieście Lubaczów, powiecie lubaczowski, województwie podkarpackim, Działka ewidencyjna nr 3278 zabudowana budynkiem mieszkalnym wolnostojącym, parterowym o numerze 125 /zgodnie z danymi ewidencyjnymi/. Budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej wynoszącej 62,43 m² /ustalona w oparciu o stan faktyczny – obmiar z natury/; powierzchni zabudowy – 77.00 m² /zgodnie z danymi ewidencyjnymi/. Na datę wizji lokalnej przeprowadzonej w dniu 08 stycznia 2026 r. budynek mieszkalny użytkowany zgodnie z przeznaczeniem; nieruchomość zagospodarowana w pełni. Dla przedmiotowej nieruchomości Wydział IV Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lubaczowie prowadzi Księgę Wieczystą nr PR1L/00018766/2.
DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI	
Cel oszacowania	Celem wyceny jest oszacowanie aktualnej wartości rynkowej udziału w wysokości ½ części prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego o sygn. akt RZ1Z/GUp-s/709/2025.
Wartość rynkowa udziału wielkości 1/2 części nieruchomości - dz. ew. 3278	92 000 zł *słownie: dziewięćdziesąt dwa tysiące złotych*
Zakres wyceny:	Zakres wyceny obejmuje - ułamkowy udział w wysokości ½ części w prawie własności gruntu tj. geodezyjnie wyodrębnionej działki gruntu o numerze ewidencyjnym 3278 o powierzchni wynoszącej 1580 m², obręb 0001 Lubaczów - ułamkowy udział w wysokości ½ części w prawie własności części składowych gruntu w postaci gotowego budynku mieszkalnego parterowego w zabudowie wolnostojącej wraz z zabudową i infrastrukturą towarzyszącą.
Data sporządzenia operatu:	22 stycznia 2026 r.

Opracował: Tomasz Homa, upr. 6040



Spis treści

1. PRZEDMIOT WYCENY 4
2. ZAKRES WYCENY 4
3. CEL WYCENY 4
4. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO 4
4.1. PODSTAWA FORMALNA 4
4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI 4
4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE 4
4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH 5
5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO 5
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI 5
6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO 5
6.2. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI 7
6.3. EWIDENCJA GRUNTÓW 8
6.4. DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ 8
6.5. OPIS DZIAŁKI 9
6.7. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 10
6.8. SPOSÓB UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI 11
7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY 11
7.1. WSTĘP 11
7.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE 11
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI 12
8.1.ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH 13
8.2.WYBÓR CECH RYNKOWYCH 14
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ ZABUDOWANEJ NIERUCHOMOŚCI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ WYCENY 15
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU WIELKOŚCI 1/2 CZĘŚCI W PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI 17
11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA 17
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA 18
13. ZAŁĄCZNIKI 19

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest ułamkowy udział w wysokości ½ części w prawie własności nieruchomości gruntowej obejmujący zabudowaną działkę gruntu nr ew. 3278 o powierzchni wynoszącej 0,1580 ha zlokalizowaną przy ulicy Tadeusza Kościuszki, w mieście Lubaczów, powiecie lubaczowski, województwie podkarpackim,
Działka ewidencyjna nr 3278 zabudowana budynkiem mieszkalnym wolnostojącym, parterowym o numerze 125 /zgodnie z danymi ewidencyjnymi/. Budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej wynoszącej 62,43 m^2 /ustalona w oparciu o stan faktyczny – obmiar z natury/; powierzchni zabudowy – 77.00 m^2 /zgodnie z danymi ewidencyjnymi/. Na datę wizji lokalnej przeprowadzonej w dniu 08 stycznia 2026 r. budynek mieszkalny użytkowany zgodnie z przeznaczeniem; nieruchomość zagospodarowana w pełni.
Dla przedmiotowej nieruchomości Wydział IV Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lubaczowie prowadzi Księgę Wieczystą nr PR1L/00018766/2.

Dane ewidencyjne:

Numer działki	Położenie działki	Pow.[ha]	Użytek klasy bonitacyjnej		Nr księgi wieczystej
			Rodzaj	Pow. w ha	
3278 180901_1.0001.3278	-	0,1580	RIIIa– grunty orne	0,0326	PR1L/00018766/2
			RII– grunty orne	0,0821	
			B-PsIII– grunty rolne zabudowane	0,0433	
Razem:				0,1580	

2. ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje
- ułamkowy udział w wysokości ½ części w prawie własności gruntu tj. geodezyjnie wyodrębnionej działki gruntu o numerze ewidencyjnym 3278 o powierzchni wynoszącej 1580 m^2, obręb 0001 Lubaczów
- ułamkowy udział w wysokości ½ części w prawie własności części składowych gruntu w postaci gotowego budynku mieszkalnego parterowego w zabudowie wolnostojącej wraz z zabudową i infrastrukturą towarzyszącą.

3. CEL WYCENY

Celem wyceny jest oszacowanie aktualnej wartości rynkowej udziału w wysokości ½ części prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego o sygn. akt RZ1Z/GUp-s/709/2025.

4. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną stanowi zlecenie z dnia 16 grudnia 2025 wystawione przez Pana Marka Nowaka, syndyka masy upadłościowej Pana Józefa Turowskiego – osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, zamieszkałej w przy ulicy Taduesza Kościuszki 127,w mieście Lubaczów, 37 – 600 Lubaczów.

4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z dnia 11 stycznia 2023 r. Dz.U. z 2023 r., poz.344)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z dnia 08 września 2023 r., poz. 1832);
- Ustawa z z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity z dnia 17 lipca 2024 r. Dz. U. 2024 poz. 106)
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz.U. 2025 poz. 614).

4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

— Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKWZ),– zgodnie z uchwałą Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych Nr 5/03/2012 z marca 2012 r. PKZW opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych są zalecane do stosowania jako zasady dobrej praktyki zawodowej i dorobku środowiska; w dniu 14 grudnia 2021 r. Rada Krajowa Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych podjęła uchwałę zgodnie z którą zbiór standardów zawodowych

opracowanych przez PFSRM otrzymał nazwę „Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych", zastępując tym samym dotychczasową nazwę tj. „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny"

- „Inwestowanie w nieruchomości" – praca zbiorowa pod redakcją Ewy Kucharskiej – Stasiak, Instytut Nieruchomości VALOR, 1999 r.,
- „System i procedury szacowania nieruchomości" – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer,
- wydawnictwo Zachodnie Centrum Organizacji, Zielona Góra 2003 r.,
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – omówienie standardu wraz z przykładami zadań" – Mieczysław Prystupa, PFSRM, Warszawa 2001 r.,
- „Ile jest warta nieruchomość" – Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, POLTEXT, Warszawa 2004 r.,
- „Wycena wartości rynkowej nieruchomości" - praca zbiorowa pod redakcją Sabiny Źróbek, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego, Olsztyn 2001 r.,
- „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości" - S. Źróbek, M. Bej, EDUCATERRA Sp. z o.o., Olsztyn 2000 r.
- „Nieruchomości. Definicje, funkcje i zasady wyceny" - Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, Dom Wydawniczy ELIPSA, Warszawa 2003 r.,
- „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury" – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005 r.

4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Wizja lokalna przeprowadzona na nieruchomości w dniu 08 stycznia 2026 roku,
- Badanie zapisów w Księdze Wieczystej nr PR1L/00018766/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Lubaczowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych przeprowadzone 20 stycznia 2026 roku
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów
- Kopia mapy ewidencyjnej
- Informacje o przeznaczeniu nieruchomości w opracowaniach planistycznych,
- Dane z serwisu internetowego www.geoportal.gov.pl w zakresie danych przestrzennych wchodzących w skład państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
- Informacje o aktualnych cenach rynkowych sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych uzyskane z rejestru aktów notarialnych prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w Lubaczowie
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Data sporządzenia wyceny	22.01.2026 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	08.01.2026 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	08.01.2026 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	08.01.2026 r.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO

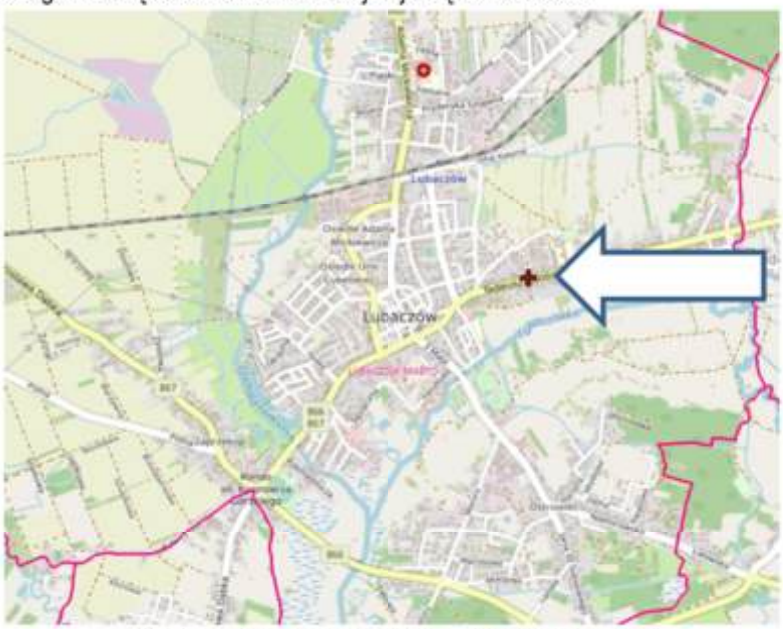
Lubaczów – miasto w południowo-wschodniej Polsce, w województwie podkarpackim, siedziba powiatu lubaczowskiego, położone u ujścia rzeczki Sołotwy do Lubaczówki, blisko granicy państwa z Ukrainą.

Miasto stanowi centrum życia społeczno-gospodarczego i kulturalnego regionu. Jest samodzielną gminą miejską, a równocześnie siedzibą władz dużej gminy wiejskiej, obejmującej 21 okolicznych miejscowości. Lubaczów jest również siedzibą powiatu i rzymskokatolickiego dekanatu diecezji zamojsko-lubaczowskiej. Na terenie miasta znajdują się banki, biura adwokackie i notarialne, jednostki szkoleniowo-usługowe, organizacje społeczne, polityczne i zawodowe.

W mieście krzyżują się drogi wojewódzkie łączące cztery polsko-ukraińskie przejścia graniczne: droga 866 prowadząca do położonego w odległości 13 km drogowego przejścia w Budomierzu, a także droga 867 biegnąca do odległego o 33 km przejścia kolejowego w Werchracie oraz do oddalonego o 50 km Hrebennego i znajdujących się tam dwóch przejść: drogowego i kolejowego.

Z Lubaczowa prowadzą również drogi do Korczowej (przejście graniczne z Ukrainą – 25 km) i dalej do: Przemyśla, Jarosławia, Bełżca i dalej do Tomaszowa Lubelskiego.

Lubaczów sąsiaduje z gminą Oleszyce, gminą wiejską Lubaczów i gminą Cieszanów. Miasto zajmuje o powierzchnię 25,73 km^2, liczące 13 tysięcy mieszkańców.
Zasadnicza, a zarazem najstarsza, historycznie ukształtowana część miasta tworząca małe śródmieście usadowiła się na wysoczyźnie pomiędzy Sołotwą a Lubaczówką. Niespełna 0,5 km na południowy wschód od tego centrum, po lewej stronie Lubaczówki, wznosi się wzgórze dawnego grodu, nazwane zamkiem. Dookoła śródmieścia rozsiadły się zespoły zabudowy o charakterze podmiejskim, tworzące części, osiedla i przysiółki.
Na terenie miasta przeważająca liczba osób pracuje w administracji, szkolnictwie, instytucjach użyteczności publicznej, produkcji oraz handlu i usługach. Część ludności miast zajmuje się rolnictwem.



Lokalizacja ogólna nieruchomości – działka nr ew. 3278



Lokalizacja szczegółowa nieruchomości – działka nr ew. 3278

Nieruchomość stanowiąca przedmiot niniejszego opracowania usytuowana jest w odległości ok 1,00 km od ścisłego centrum miasta Lubaczów (odległość względem Urzędu Miasta). Najbliższe sąsiedztwo stanowi zabudowa

mieszkaniowa jednorodzinna. W niedużej odległości znajduje się zabudowa przemysłowa - Zakład Wyrobów Galanteryjnych Sp. z o.o.- Powłoki galwaniczne, odlewnia ciśnieniowa, galanteria metalowa oraz Centrum Medyczne. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomośći przebiega droga wojewódzka nr 867 zapewniająca dogodne połączenie z miastem i miejscowościami sąsiednimi. Odległość od podstawowych obiektów użyteczności publicznej wynosi do ok 200 merów – m.in. szkoła, sklep. Lokalizacja – korzystna, atrakcyjność – przeciętna; położenie bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej jest wadą nieruchomości szacowanej, z uwagi na wzmożony ruchu w bezpośrednim sąsiedztwie.

6.2. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona, przy ulicy Tadeusza Kościuszki 125, w mieście Lubaczów, powiecie lubaczowski, województwie podkarpackim, działka nr ew. 3278.

Dla nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta nr PR1L/00018766/2 przez Sąd Rejonowy w Lubaczowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

W poszczególnych działach Księgi Wieczystej nr PR1L/00018766/2 zapisano:

Typ księgi: nieruchomość gruntowa
Dział I – Oznaczenie nieruchomości
Numer bieżący nieruchomości: 2

Numer porządkowy: 1
Położenie
Województwo: podkarpackie
Miejscowość: Lubaczów
Działka ewidencyjna
Numer działki: 3278
Sposób korzystana: rola, bodowl. z zabudowaniami
Obszar całej nieruchomości: 0,1580 ha

Dział I – SP – Spis praw związanych z własności
Brak wpisów

Dział II – Własność
Właściciel
Numer udziału w prawie: 2
Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/2
Osoba fizyczna: Józef Turowski, s. Jan, Jadwiga
Numer udziału w prawie: 3
Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/2
Osoba fizyczna: Teresa Turowska, c. Stanisław, Genowefa

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia
Numer wpisu: 1
Rodzaj wpisu: inny wpis
Treść wpisu: ujawniono upadłość dłużnika,któtrym jest Teresa Turowska pesel 59081615661 postanowieniem sądu rejonowego w Rzeszowie V Wydział Gospodarczy, sekcja d/s restrukturyzacyjnych i upadłościowych z dnia 18 maja 2022 r. sygn. akt RZ1Z/GU/35/2022
Numer wpisu: 2
Rodzaj wpisu: ostrzeżenie
Treść wpisu: wszczęcie egzekucji z 1/2 udziału nieruchomości w sprawie KM 103/24 z wniosku wierzyciela Bank Nowy Spółka Akcyjna z Siedzibą w Poznaniu przeciwko dłużnikowi Turowski Józef Ul. Kościuszki 127, 37-600 Lubaczów, na podstawie tytułu wykonawczego Sąd Rejonowym w Lubaczowie Wydział I Cywilny z dnia 01.12.2023, Sygn. Akt I Nc 205/23
Przedmiot wykonywania: 1/2 udziału w nieruchomości Józefa Turowskiego
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, KRS):* Bank Nowy Spółka

Akcyjna z Siedzibą w Poznaniu, Ul.Małe Garbary 8, 61-756 Poznań, 0000823132

Dział IV – Hipoteka
Numer hipoteki:1
Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna
Suma, waluta: 230000,00 (dwieście trzydzieści tysięcy) zł
Odsetki: zmienne
Wierzytelność i stosunek prawny: kredyt, odsetki, koszty, inne roszczenia uboczne, umowa nr uk/00028/0025/dpp/2018 z dnia 28-02-2018 r.
Wierzyciel hipoteczny: Podkarpacki Bank Spółdzielczy Oddział w Jarosławiu, Sanok, 000507532

Hipoteka nie ma wpływu na wartość nieruchomości tylko na cenę.

W niniejszym opracowaniu przyjęto, iż nieruchomość jest wolna od wszelkich obciążeń hipotecznych oraz prawnych.

6.3. EWIDENCJA GRUNTÓW

Zgodnie z zapisami zawartymi w Ewidencji Gruntów przedmiotowa nieruchomość oznaczona jest w sposób następujący
Województwo: podkarpackie
Powiat: lubaczowski
Jednostka ewidencyjna: 180901_1 Lubaczów - Miasto
Obręb ewidencyjny: 0001 Lubaczów
Właściciel: Józef Turowski, udział 1/2, Teresa Turowska, udział 1/2

Numer działki	Położenie działki	Pow.[ha]	Użytek klasy bonitacyjnej		Nr księgi wieczystej
			Rodzaj	Pow. w ha	
3278 180901_1.0001.3278	-	0,1580	RIIIa– grunty orne	0,0326	PR1L/00018766/2
			RII– grunty orne	0,0821	
			B-PsIII– grunty rolne zabudowane	0,0433	
Razem:				0,1580	

Zapisy w Księdze Wieczystej nr PR1L/00018766/2 są zgodne z zapisami zawartymi w Ewidencji Gruntów.

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów Księgi Wieczystej PR1L/00018766/2 wypisu z rejestru gruntów. W/w dokumenty stanowią załączniki do niniejszego opracowania.

Uwaga! Rozbieżność między numerem budynków widniejącym w ewidencyjni gruntów, a stanem faktycznym.

6.4. DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ

Zabudowana działka gruntu oznaczona numerem ewidencyjnym 3278 posiada dostęp do drogi publicznej – od strony południowego wschodu do działki drogowej nr ew. 3734/1 – ulica Tadeusza Kościuszki o nawierzchni asfaltowej. Droga dwukierunkowa, z dwoma pasami ruchu, oświetlona, z chodnikiem dla pieszych po obu stronach. Od strony strony północnego zachodu do działki drogowej nr ew. 3246 – ulica Kurierów Armii Krajowej o nawierzchni asfaltowej. Droga dwukierunkowa, z dwoma pasami ruchu, oświetlona, z chodnikiem dla pieszych po obu stronach. Ogólnie dojazd do działki zabudowanej korzystny.

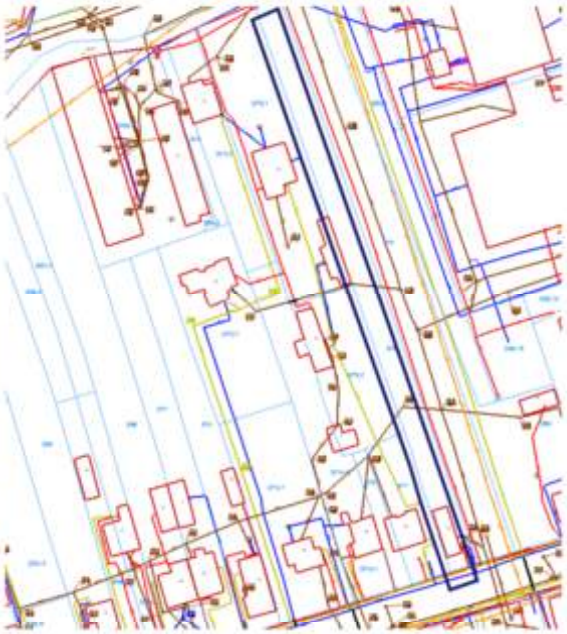


Droga dojazdowa do działki nr ew. 3278

6.5. OPIS DZIAŁKI

Działka ewidencyjna nr **3278** o powierzchni 1580 m^2 stanowiąca grunt zabudowany posiada kształt wydłużonego prostokąta o wymiarach ok. 8,5 m x 187 m którego dłuższe boki przebiagają z północnego zachodu na południowy wschód. Od strony północnego zachodu, południowego wschodu oraz wschodu nieruchomość przylega do działek drogowych, w pozostałym zakresie nieruchomość graniczy z działkami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Teren nieruchomości z niewielkimi różnicami w wysokościach; brak znaczących deniwelacji. W południowo zachodnim narożniku działki, w bezpośrednim sąsiedztwie granicy zachodniej posadowiony został budynek mieszkalny jednorodzinny. W głębi podwórza blaszany garaż. W pozostałej części działka porośnięta roślinnością trawiastą oraz pojedynczymi drzewami, bez regularnej gospodarki sadowniczej. Działka częściowo ogrodzona. Uzbrojenie techniczne pełne.





6.6. OPIS ZABUDOWY

Wszystkie opisy budynków dla stanu na dzień 08 stycznia 2026 r. wykonane są na podstawie dokumentacji dostarczonej przez Zamawiającego, informacji uzyskanych podczas wizji lokalnej oraz źródeł wymienionych w pkt. 3.4. niniejszego opracowania.

Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący – parterowy, wzniesiony w technologii tradycyjnej drewnianej – rok budowy – przed II wojną światową. Powierzchnia zabudowy wynosi 77.00 m^2 – zgodnie z danymi ewidencyjnymi.

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: **180901_1.0001.2738_BUD**

Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 1/0

Pow zabud. [m2]: 77

Adres budynku: UL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 125

Ident. działek: 180901_1.0001.3278

Uwaga! Rozbieżność między numerem budynków widniejącym w ewidencyjni gruntów, a stanem faktycznym.

Zgodnie z danymi ewidencyjnymi i oświadczeniem właściciela nieruchomości budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej drewnianej – ściany zewnętrzne i wewnętrzne pełne z drewnianych brusów; konstrukcja dachu drewniana z pokryciem blachy falistej/trapezowej. Strop drewniany tzw. powała docieplona od wnętrza styropianem. Budynek został docieplony od zewnątrz warstwą styropianu gr. 5 cm + siding. Stolarka okienna PCV – w miejsce tradycyjnej stolarskiej. Stolarka drzwi zewnętrznych stalowa. Stolarka drzwi wewnętrznych typowa płytowa z okleiną drewnopodobną. Podłoga aktualnie na wylewce betonowej z okładzinami w postaci paneli i terakoty. Ściany od wewnątrz obłożone płytą gipsowo - kartonową z powłoką malarską, miejscami z płytką ceramiczną glazurowaną (w łazience na podłodze i ścianach ułożone płytki ceramiczne o współczesnym wzornictwie). Miejscami sufity podwieszane z oświetleniem punktowym, miejscami kasetony. W łazience pełna armatura obejmująca umywalkę, kabinę prysznicową i muszlę klozetową podwieszoną w systemie „Geberit" w dobrym stanie technicznym. Grzejniki aluminowe, płytowe typu „Purmo", w łazience grzejnik rurowy drabinkowy. W osi ściany między pokojami, piec kaflowy. Układ funkcjonalny budynku obejmuje trzy pokoje, kuchnię, łazienkę z wc oraz korytarz. Budynek został wyposażony w instalację wodociągową (z zasilaniem z sieci miejskiej), kanalizacyjną (z odprowadzeniem ścieków do miejskiej sieci kanalizacyjnej), elektroenergetyczną, gazową oraz centralnego ogrzewania z zasilaniem z pieca gazowego dwufunkcyjnego.

Stan techniczny – mimo jego wieku – należy określić jako średni z przeciętnie prowadzoną gospodarką remontową; standard wykończenia – na tle badanego rynku – średni (w części zgodny z aktualnie preferowanymi rozwiązaniami technologiczno – materiałowymi).

Układ funkcjonalny budynku obejmuje – powierzchnie pomieszczeń zgodnie ze stanem faktycznym (ustalono w oparciu o obmiar z natury):

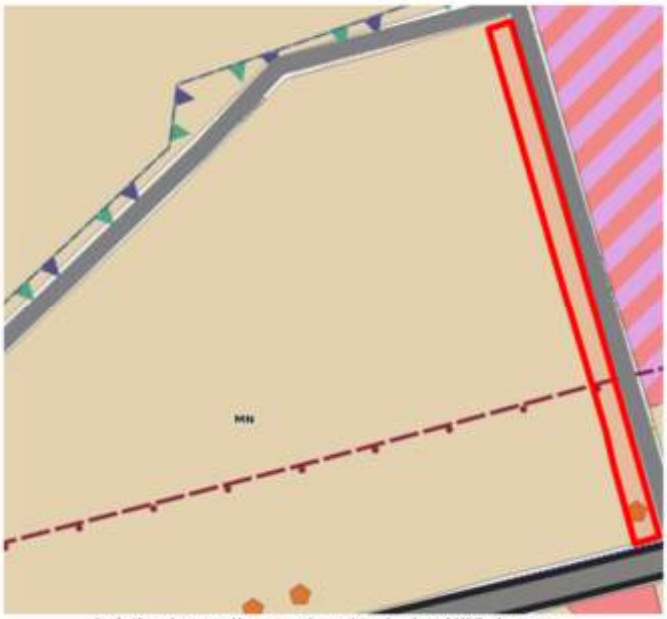
Numer pomieszczenia	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia [m²]
1	pokój	15,88
2	pokój	21,48
3	łazienka	4,73
4	pokój	11,51
5	kuchnia	4,35
6	korytarz	4,48
	Razem parter	**62,46**

6.7. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. 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 art. 64 ust. 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Dla lokalizacji szacowanej nieruchomości brak obowiązujących ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lubaczów, przyjętym Uchwałą Rady Miasta Lubaczów nr 517/XLVIII/2022 z dnia 2022-10-26 r. z późniejszymi zmianami wyceniana nieruchomośc usytuowana jest w obszarze oznaczonym symbolem MN - etreny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.



źródło: https://mapa.inspire-hub.pl/#/lubaczow

6.8. SPOSÓB UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Działka nr ew. 3278 użytkowana zgodnie z przeznaczeniem – jako mieszkalna.

7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

7.1. WSTĘP

W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:
- określenia wartości rynkowej,
- określenia wartości odtworzeniowej,
- ustalenia wartości katastralnej,
- określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach

Wartość rynkową, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. art.151.1, stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

W procesie oszacowania wartości rynkowych nieruchomości gruntowej zabudowanej zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

7.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

W procesie porównania należy uwzględnić szereg czynników wpływających na wartość, a w szczególności:
— zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu,

— cechy rynkowe wycenianej nieruchomości takie jak: funkcja w planie, lokalizacja, stopień
— uzbrojenia, parametry fizyczne,
— ekonomiczne – po przez właściwy dobór nieruchomości podobnych.

W podejściu porównawczym stosuje się metody:
— metodę porównywania parami,
— metodę korygowania ceny średniej,
— metodę analizy statystycznej rynku (wyłącznie do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Metoda porównywania parami polega na porównaniu nieruchomości wycenianej o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (czyli porównywalnych ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość).

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
- Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

W przypadku, gdy szacowana nieruchomość posiada oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu współczynników korygujących w opisywanej metodzie.

Przy zastosowaniu opisywanej metody można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny „K" z przedziału [0,90; 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniony wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnienie współczynnika korekcyjnego K winno być w każdym przypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

8.1.ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832)_§ 3. 1. Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji, a także oględzinami nieruchomości. Zgodnie z Notą Interpretacyjną „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości" – NI 1 rzeczoznawca majątkowy ustala dla potrzeb wyceny wiarygodny właściwy rynek nieruchomości podobnych biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych. Analizowany przez rzeczoznawcę rynek powinien być w miarę możliwości podobny pod względem cech fizycznych nieruchomości, stanu prawnego nieruchomości i ich przeznaczenia w planie miejscowym, cech użytkowych i ekonomicznych oraz cech rynku.

Wobec powyższego dla potrzeb niniejszej wyceny określono:

Dla nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej grunt zabudowany – działka nr ew. 3278

1. **Rodzaj rynku:** rynek wtórny nieruchomości zabudowanych/zabudowanych budynkami mieszkalnymi
2. **Obszar rynku:** miasto Lubaczów
3. **Okres badania cen:** 24 miesiące przed datą wyceny

Dla potrzeb oszacowania wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny w zakresie nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, analizą objęto transakcje nieruchomościami zabudowanymi na terenie miasta Lubaczów odnotowane w ciągu 24 miesięcy poprzedzających moment wyceny. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi na terenie miasta Lubaczów jest słabo rozwinięty. Z analizy aktów notarialnych wynika, że w badanym okresie czasu miało miejsce kilka transakcji nieruchomościami podobnymi do wycenianej. W celu określenia wartości nieruchomości zbadano akty notarialne wg wyżej określonego rodzaju i obszaru rynku oraz dla określonego okresu badania cen. Analiza poszczególnych transakcji wykazała, że w przeważającej części aktów notarialnych podano wyłącznie powierzchnię zabudowy budynków (bez podania powierzchni użytkowej) oraz ilość kondygnacji poszczególnych obiektów. Z tego względu w procesie wyceny jako jednostkę odniesienie przyjęto powierzchnię zabudowy jako najbardziej cenotwórczy parametr. Ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi na rynku lokalnym, w odniesieniu do 1 m^2 powierzchni zabudowy budynku wahają się od ok. 1000 zł do ok. 2500 zł. Analiza rynku wykazała, iż ceny transakcyjne nieruchomości podobnych zróżnicowane są w zależności od położenia, stanu technicznego budynku, standardu wykończenia, rodzaju konstrukcji, a także kształtu i wielkości działki. Na wartość gruntów, zabudowanych jak też niezabudowanych zauważalny wpływ ma status dzielnicy lub rejonu miejscowości pod względem stopnia urbanizacji i cech istniejącej lub powstającej zabudowy; tereny, w których dominują nowo wybudowane lub będące w trakcie budowy domy jednorodzinne należą do najbardziej pożądanych pod względem rynkowym a dynamika obrotu gruntami w tych terenach jest wysoka. Duże znaczenie dla potencjalnego nabywcy ma stan techniczno – funkcjonalny budynku oraz jego standard. Potencjalni nabywcy są gotowi zapłacić wyższą cenę za powierzchnie położone w budynkach, w których prowadzona była prawidłowa gospodarka remontowa, które nie wymagają dodatkowych nakładów finansowych na remont. Nie bez znaczenia dla potencjalnego nabywcy istotne są również parametry powierzchniowe nieruchomości. O ile duże budynki są bardziej funkcjonalne, o tyle to właśnie małe budynki odznaczają się wyższymi cenami jednostkowymi. Jest to zależność notowana niemal w każdym segmencie rynku – im mniejsza powierzchnia tym wyższa cena jednostkowa. Odwrotną zależność obserwuje się dla wielkości działki – duża foremna działka umożliwiajaca swobodne zagospdoarowanie terenu stanowi atrybut domu.

TREND CZASOWY
W sektorze działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi na analizowanym terenie wolumen transakcji jest zbyt niski, a różnorodność cech takich nieruchomości zbyt duża, ażeby możliwe było przeprowadzenie obliczeń trendu zmiany cen wskutek upływu czasu sposobami analitycznymi. Możliwość dokonania takich ustaleń istnieje jedynie wtedy, gdy na rynku zawierana jest dostatecznie duża liczba transakcji w analizowanym odcinku czasu. Mając na uwadze powyższe w analizie porównawczej pominięto wskaźnik trendu czasowego.

Transakcje przyjęte do analizy zaprezentowano w poniższej tabeli.

Tabela. **Charakterystyka transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi**

Lp.	Data transakcji	Miasto	Ulica	Cena transakcyjna (zł)	Pow. zabudowy (m^2)	Pow. gruntu(m^2)	Cena jednostkowa (zł/m^2)
1	16.01.2024	Lubaczów	Rolna	200000	117	2813	1709,40
2	26.11.2024	Lubaczów	Cicha	200000	96	1044	2083,33
3	22.01.2025	Lubaczów	Mickiewicza	190000	76	680	2500,00
4	17.06.2025	Lubaczów	Szopena	220000	90	1396	2444,44
5	26.09.2025	Lubaczów	Wyszyńskiego	200100	90	666	2223,33
6	05.11.2025	Lubaczów	Kochanowskiego	65000	67	441	970,15

Ze zbioru transakcji nieruchomości podobnych do dalszych obliczeń wyselekcjonowano 3 najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny pod względem przeanalizowanych cech rynkowych wpływających na wartość. Poszczególne nieruchomości oznaczono odpowiednio: A, B, C.

Opis nieruchomości przyjętych do porównań:

- NIERUCHOMOŚĆ NR A (w tabeli nr 3)

Data zawarcia transakcji – 22 stycznia 2025 r., nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie wolnostojącej o konstrukcji drewnianej, położona przy ulicy Mickiewicza, w mieście Lubaczów. Powierzchnia zabudowy budynku 76,00 m^2 powierzchnia działki: 680 m^2. Cena transakcyjna: 190 000 zł (2500,00 zł/m^2). Dom parterowy, kryty blachą, ocieplony, otynkowany, wybudowany w 1915 roku, obiekt użytkowany, działka ogrodzona, nieruchomość wyposażona w pełne media.

- NIERUCHOMOŚĆ NR B (w tabeli nr 4)

Data zawarcia transakcji – 17 czerwca 2025 r., nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie wolnostojącej o konstrukcji murowanej, położona przy ulicy Szopena, w mieście Lubaczów. Powierzchnia zabudowy budynku 90,00 m^2 powierzchnia działki: 1396 m^2. Cena transakcyjna: 220 000 zł (2444,44 zł/m^2). Dom parterowy, kryty blachą, ocieplony, otynkowany, wybudowany w 1947 roku, obiekt użytkowany, działka ogrodzona, nieruchomość wyposażona w pełne media.

- NIERUCHOMOŚĆ NR C (w tabeli nr 5)

Data zawarcia transakcji – 26 września 2025 r., nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie wolnostojącej o konstrukcji murowanej, położona przy ulicy Wyszyńskiego, w mieście Lubaczów. Powierzchnia zabudowy budynku 90,00 m^2 powierzchnia działki: 666 m^2. Cena transakcyjna: 200 100 zł (2223,33 zł/m^2). Dom parterowy, kryty blachą, ocieplony, otynkowany, wybudowany w 1880 roku, obiekt użytkowany, działka ogrodzona, nieruchomość wyposażona w pełne media.

8.2.WYBÓR CECH RYNKOWYCH

Zdefiniowany powyżej rynek nieruchomości stanowi przesłankę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech nieruchomości (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową. Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Mają one z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego.
Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku: na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen, przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych, na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości lub w inny wiarygodny sposób.

Cechy rynkowe i wagi dla przedmiotowego rynku określono na podstawie obserwacji zachowań nabywców, potwierdzonych informacjami uzyskanymi w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami.

Dla segmentu rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami gospodarczymi określono następujące cechy rynkowe:

- **LOKALIZACJA**
- **STAN TECHNICZNY**
- **STANDARD WYKOŃCZENIA**
- **POWIERZCHNIA ZABUDOWY**
- **POWIERZCHNIA i KSZTAŁT DZIAŁKI**
- **RODZAJ KONSTRUKCJI**

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ ZABUDOWANEJ NIERUCHOMOŚCI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ WYCENY

Założenia przyjęte do analizy:

- jednostką odniesienia jest 1 m^2 powierzchni zabudowy,
- powierzchnia zabudowy wynosi 77,00 m^2,
- powierzchnia działki wynosi 1580 m^2,
- do analizy wybrano transakcje nieruchomościami porównywalnymi (analiza w punkcie 8.1.), które łącznie z nieruchomością wycenianą zostały przeanalizowane pod kątem cech rynkowych różniących te nieruchomości,
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:

Przedział cenowy [zł/m^2]	
C max	2500,00
C min	970,15
Δ C	1529,85

- na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości do porównania wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi oraz zakres kwotowy:

Lp.	Cecha	Wagi cech różnicujących [%]	Zakres kwotowy cech różnicujących [zł]
1	Lokalizacja	25%	382,46
2	Stan techniczny	25%	382,46
3	Standard wykończenia	25%	382,46
4	Powierzchnia zabudowy	10%	152,99
5	Powierzchnia i kształt działki	10%	152,99
6	Rodzaj konstrukcji	5%	76,49
		100%	1529,85

- Przyjęte dla analizowanego rynku lokalnego cechy i ich ocenę przedstawiono w Tabeli

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1.	Lokalizacja	Korzystna Średnio korzystna Niekorzystna	Kryterium stanowi lokalizacja na tle rejonu – odległość od centrum miasta, odległość od drogi krajowej, wojewódzkiej, a także stan zagospodarowania otoczenia. W zakresie lokalizacji rozpatrywać należy przede wszystkim jej atrakcyjność rynkową na tle rozpatrywanego rynku.

2.	Stan techniczny budynku	Średni	Kryterium stanowi wiek, stan techniczny i standard budynku, wykończenie, stopień zużycia technicznego
		Gorszy	
3.	Standard wykończenia	Przeciętny	Kryterium stanowi standard i stopień wykończenia budynku, jakość zastosowanych materiałów, zastosowanie rozwiązań zwiększających komfort korzystania z budynku, zakres prac remontowo – modernizacyjnych.
		Średni	
		Gorszy	
4.	Powierzchnia zabudowy	Mała	Powierzchnia zabudowy do 80 m²
		Średnia	Powierzchnia zabudowy powyżej 80 m²
5.	Powierzchnia i kształt działki	Bardzo dobra	Od 1500 m² (włącznie) kształ działki regularny umożliwiający swobodne zagospodarowanie terenu
		Dobra	Od 500 (włącznie) do 1500 m² kształ działki regularny umożliwiający swobodne zagospodarowanie terenu lub powżej 1500 m² działka wąska, długa lub granice działki łamane utrudniające swobodne zagospodarowanie terenu
		Średnia	poniżej 500 m²
6.	Rodzaj konstrukcji	Korzystny	Budynek o konstrukcji murowanej.
		Średnio korzystny	Budynek o konstrukcji drewnianej.

- poszczególnym wartościom danej cechy przyporządkowano zakres kwotowy poprawek korygujących w ten sposób, że kwoty poszczególnych wartości dla danej cechy są stopniowane proporcjonalnie co do liczby wartości tej cechy,
- w odpowiednio przygotowanej tabeli dokonano korekty cen transakcyjnych, a następnie określono wartość 1 m² powierzchni zabudowy budynku,
- tabele porównawczą oraz wynik wyceny przedstawiono poniżej.

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A.	B.	C.
Adres	**Lubaczów ul. Kościuszki**	**Lubaczów ul. Mickiewicza**	**Lubaczów ul. Szopena**	**Lubaczów ul. Wyszyńskiego**
Data transakcji	xxx	22.01.2025	17.06.2025	26.09.2025
Pow. działki	1580	680	1396	666
Pow. budynku	77,00	76	90	90
Cena 1 m² p.z. [zł]	xxx	2500,00 zł	2444,44 zł	2223,33 zł
Lokalizacja	**średnio korzystna**	**średnio korzystna**	**średnio korzystna**	**średnio korzystna**
	xxx	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Stan techniczny budynku	**średni**	**średni**	**średni**	**średni**
	xxx	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Standard wykończenia	**średni**	**średni**	**średni**	**gorszy**
	xxx	0,00 zł	0,00 zł	+191,23 zł
Powierzchnia zabudowy	**mała**	**mała**	**średnia**	**średnia**
	xxx	0,00 zł	+152,99 zł	+152,99 zł
Powierzchnia działki	**dobra**	**dobra**	**dobra**	**dobra**
	xxx	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Rodzaj konstrukcji	**średnio korzystna**	**średnio korzystna**	**korzystna**	**korzystna**
	xxx	0,00 zł	-76,49 zł	-76,49 zł
SUMA POPRAWEK [zł]		**0,00 zł**	**+76,49 zł**	**+267,73 zł**
CENA 1 m² SKORYG. [zł]		2500,00 zł	2520,94 zł	2491,06 zł
CENA ŚREDNIA 1m² budynku wraz z prawem własności gruntu	**2504,00 zł**			
Powierzchnia [m²]	77,00			

Stąd wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej wg stanu na dzień wyceny:

2504,00 zł/ m^2 x 77,00 m^2 = **192 808,00 zł, w zaokrągleniu 193 000 zł**
Słownie: sto dziewięćdziesiąt trzy tysiące złotych

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU WIELKOŚCI 1/2 CZĘŚCI W PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Z uwagi na fakt, iż przedmiotem wyceny jest ułamkowy udział w wysokości 1/2 części w nieruchomości gruntowej zabudowanej budyniem mieszkalnym o nr 125 położonej przy ulicy Kościuszki w mieście Lubaczów, wartość tegoż udziału zostanie odrębnie oszacowana. Specyfika współwłasności ułamkowej sprawia, iż prawo to postrzegane jest na rynku, jako mniej wartościowe niż własność. W przypadku współwłasności ułamkowej w odróżnieniu od łącznej każdy ze współwłaścicieli może rozporządzać swoim udziałem, bez zgody pozostałych współwłaścicieli. Zatem udział taki może być zbyty, obciążony i wydzierżawiony. Nabywca takiego udziału zajmuje wówczas miejsce dotychczasowego współwłaściciela. Ułamek opisujący udział współwłaściciela w prawie własności wyznacza wielkość i granice jego prawa w dysponowaniu nieruchomością oraz wyznacza pozycje w stosunkach wewnętrznych wobec innych współwłaścicieli. Im większy udział posiada współwłaściciel, tym większy ma wpływ na ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości i na zarząd nieruchomością. Trzeba wiedzieć również, że z udziałem łączą się nie tylko prawa, ale też obowiązki. Wielkość udziału oznacza wysokość, do jakiej właściciel jest zobowiązany do ponoszenia nakładów na rzecz. W takich samych proporcjach pomiędzy współwłaścicieli będą dzielone również zyski, jakie współwłaściciele osiągną z nieruchomości. Niepodzielność prawa oznacza, że rzecz, która jest przedmiotem współwłasności, stanowi jedną integralną całość i nie została podzielona, a żadnemu ze współwłaścicieli nie przysługuje wyłączne prawo do określonej części rzeczy. Przy tym ustalenie sposobu korzystania z rzeczy i wspólnego używania nie pozostaje w sprzeczności z zasadą niepodzielności prawa. Współwłaściciele mogą nawet w przypadku dużych nieruchomości wydzielić części do wyłącznego użytku poszczególnych współwłaścicieli, ustanawiając np. ogródki przydomowe do wyłącznego użytku. Jednak takie ustalenie sposobu korzystania z rzeczy nie ma wpływu na niepodzielność prawa własności, gdyż nie pozbawia ono poszczególnych współwłaścicieli prawa do wydzielonych części nieruchomości, jest tylko przejawem porozumienia właścicieli, co do korzystania z danej nieruchomości. Każdy ze współwłaścicieli takiej nieruchomości może np. na tak wydzielonym przydomowym ogródku samodzielnie gospodarować, jednak nie może nim w pełnym zakresie rozporządzać. Prawo do korzystania jest wynikiem porozumienia zawartego pomiędzy właścicielami, które zawsze może być zmienione. W związku z tym prawo współwłasności często wiąże się z konfliktami na różnych płaszczyznach. Należy pamiętać, że przedmiotem oszacowania jest wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 części w całości przedmiotowej nieruchomości. Prawo do udziału oznacza, że zarządzanie nieruchomością dla udziałowca jest trudniejsze. Stąd przy szacowaniu wartości rynkowej stosuje się współczynniki korygujące. O tej kwestii wielokrotnie wypowiadały się zarówno Wojewódzkie jak i Naczelny Sąd Administracyjny (np. wyrok NSA z 27 maja 1998 roku sygn. I SA/Lu 527/97). Mając na uwadze ograniczenia wynikające z istoty współwłasności do określenia wartości ułamkowego udziału w wysokości 1/2 części w przedmiotowej nieruchomości zastosowany zostanie współczynnik korygujący (WK) odzwierciedlający wzajemne relacje prawa własności i współwłasności, uwzględniając wielkość udziału.

Wartość udziału w wysokości 1/2 części w prawie do przedmiotowej nieruchomości należący do Pana Józefa Turowskiego wynosi:

WU- 1/2 = WU x 1/2
WU-1/2= 193 000 zł x 1/2 x 0,95
WU- 1/2= 91 675,00 zł
w zaokrągleniu 92 000 zł
Słownie: dziewięćdziesiąt dwa tysiące złotych

11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi zatem:

1	**Wartość rynkowa udziału 1/2 części nieruchomości działka ew. numer 3278 - KW PR1L/00018766/2**	**92 000 zł**

Określona wartość odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny i odpowiada cenom, jakie można uzyskać przy zawarciu umowy kupna – sprzedaży zakładając, że w czasie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie. Przeanalizowano rynek lokalny miasta Lubaczów. Okres monitorowania rynku od stycznia 2024 roku do dnia wyceny.

12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

× INFORMACJE DOTYCZĄCE DOKUMENTACJI NIERUCHOMOŚCI

- Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady lub błędy w przedstawionej dokumentacji prawnej i technicznej nieruchomości.
- Opracowanie zostało przygotowane przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wycenę zostały przekazane autorowi opracowania przez Zamawiającego. W związku z powyższym nie bierze żadnej odpowiedzialności za wykonane opracowanie, jeżeli takie podejście ze strony Zleceniodawcy i Właściciela nieruchomości nie miało miejsca.
- Autorowi opracowania nie przedstawiono dokumentu stanowiącego podstawę nabycia nieruchomości. Wycenę sporządzono przy założeniu, że dokument ten nie zawiera zapisów, które mogłyby mieć wpływ na wartość nieruchomości.

× STAN TECHNICZNY NIERUCHOMOŚCI

- Zawarte w opracowaniu informacje, oceny na temat standardu i stanu technicznego budynku nie stanowią ekspertyzy technicznej.
- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji ani na podstawie dokumentacji nieruchomości. Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez zamawiającego wycenę. Nie wykonano szczegółowych badań i ekspertyz technicznych, nie oceniano również niewidocznych części obiektu budowlanego. Nie możemy, więc udokumentować, że nieruchomość nie ma żadnych wad.

× ZAGROŻENIA

- Podczas oględzin nieruchomości nie stwierdzono żadnych przesłanek pozwalających na stwierdzenie występowania na przedmiotowej nieruchomości jakichkolwiek skażeń obiektów budowlanych, gruntu, występowania materiałów niebezpiecznych i innych czynników fizycznych mających negatywny wpływ na wartość nieruchomości. Nie przeprowadzono żadnych badań na obecność substancji szkodliwych na nieruchomości lub w jej sąsiedztwie. Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skażona przez jakiekolwiek substancje niebezpieczne oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek skażeń w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakakolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w operacie mogą ulec zmianie.

× PARAMETRY KALKULACJI

- Wartość nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- Obliczenia zamieszczone w niniejszym opracowaniu zostały wykonane z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.
- Wszystkie wnioski i wyniki zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom. Nie ponosi się odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywacje inwestorów w tym wartość nieruchomości.
- Obciążenia i ograniczenia związane z nieruchomością ujawnione w dostępnych dokumentach zostały przez nas odnotowane i uwzględnione. Nie odpowiadamy jednak za obciążenia i ograniczenia nieujawnione. W przypadku występowania takich obciążeń lub ograniczeń wartość nieruchomości może ulec zmianie.
- Określona wartość nie uwzględnia obciążeń hipotecznych nieruchomości.
- Autor opracowania nie był w posiadaniu dokumentacji, która świadczyłaby o roszczeniach reprywatyzacyjnych w stosunku do nieruchomości. Wycena została sporządzona przy założeniu braku takich roszczeń.

× **OKRES WAŻNOŚCI OPERATU**

- Opracowanie może być wykorzystane do celu, dla którego zostało sporządzone przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku. Nie gwarantujemy aktualności sporządzonej wyceny po dacie jej wykonania.

× **PRAWA AUTORSKIE**

- Opracowanie, ani żaden jego fragment, nie może być powielane w jakiejkolwiek formie (w tym odwołania) i w jakikolwiek sposób (włącznie z kopiowaniem, szeroko pojętą digitalizacją, fotokopiowaniem), nie może być rozpowszechniane, podawane do publicznej wiadomości, zamieszczane w internecie, prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora. Taka zgoda jest wymagana również, jeśli autor opracowania nie jest wymieniony z nazwy lub jeśli część tego opracowania będzie połączona z innym z nim opracowaniem. Powyższe zapisy nie obowiązują w przypadku gdy treść umowy stanowi inaczej.

× **OŚWIADCZENIE**

Oświadczam, iż nie pozostaje w faktycznym ani przyszłym konflikcie interesów, tj. w szczególności nie mam udziału w Nieruchomości, stanowiącej przedmiot Wyceny/Opinii, nie mam powiązań z obecnym właścicielem Nieruchomości, jestem osobą niezależną.

13. ZAŁĄCZNIKI

— Protokół z badania zapisów w Księdze Wieczystej
— Dokumnetacja fotograficzna
— Kopie dokumentów



PROTOKÓŁ
badania księgi wieczystej nr PR1L/00018766/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Lubaczowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych dnia 20 stycznia 2026 r.

Typ księgi: nieruchomość gruntowa
Dział I – Oznaczenie nieruchomości
Numer bieżący nieruchomości: 2
Numer porządkowy: 1
Położenie
Województwo: podkarpackie
Miejscowość: Lubaczów
Działka ewidencyjna
Numer działki: 3278
Sposób korzystana: rola, bodowl. z zabudowaniami
Obszar całej nieruchomości: 0,1580 ha
Dział I – SP – Spis praw związanych z własności
Brak wpisów
Dział II – Własność
Właściciel
Numer udziału w prawie: 2
Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/2
Osoba fizyczna: Józef Turowski, s. Jan, Jadwiga
Numer udziału w prawie: 3
Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/2
Osoba fizyczna: Teresa Turowska, c. Stanisław, Genowefa
Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia
Numer wpisu: 1
Rodzaj wpisu: inny wpis
Treść wpisu: ujawniono upadłość dłużnika,któtrym jest Teresa Turowska pesel 59081615661 postanowieniem sądu rejonowego w Rzeszowie V Wydział Gospodarczy, sekcja d/s restrukturyzacyjnych i upadłościowych z dnia 18 maja 2022 r. sygn. akt RZ1Z/GU/35/2022
Numer wpisu: 2
Rodzaj wpisu: ostrzeżenie
Treść wpisu: wszczęcie egzekucji z 1/2 udziału nieruchomości w sprawie KM 103/24 z wniosku wierzyciela Bank Nowy Spółka Akcyjna z Siedzibą w Poznaniu przeciwko dłużnikowi Turowski Józef Ul. Kościuszki 127, 37-600 Lubaczów, na podstawie tytułu wykonawczego Sąd Rejonowym w Lubaczowie Wydział I Cywilny z dnia 01.12.2023, Sygn. Akt I Nc 205/23
Przedmiot wykonywania: 1/2 udziału w nieruchomości Józefa Turowskiego
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, KRS):* Bank Nowy Spółka Akcyjna z Siedzibą w Poznaniu, Ul.Małe Garbary 8, 61-756 Poznań, 0000823132
Dział IV – Hipoteka
Numer hipoteki:1
Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna
Suma, waluta: 230000,00 (dwieście trzydzieści tysięcy) zł
Odsetki: zmienne
Wierzytelność i stosunek prawny: kredyt, odsetki, koszty, inne roszczenia uboczne, umowa nr uk/00028/0025/dpp/2018 z dnia 28-02-2018 r.
Wierzyciel hipoteczny: Podkarpacki Bank Spółdzielczy Oddział w Jarosławiu, Sanok, 000507532



Dokumentacja fotograficzna




Widok ogólny na szacowaną nieruchomość




Widok ogólny na szacowaną nieruchomość




Widok ogólny na szacowaną nieruchomość




Widok ogólny na szacowaną nieruchomość




Widok ogólny na szacowaną nieruchomość

CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

Biuro wycen nieruchomości Tomasz Homa

37-500 Jarosław, Oś. Słoneczne 3 / 5

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0018090

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 28/01/2025 - 27/01/2026
na sumę gwarancyjną: 100 000 EUR
słownie: sto tysięcy euro

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48

STAROSTA LUBACZOWSKI
POWIATOWY OŚRODEK
Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
w LUBACZOWIE
37-600 Lubaczów, ul. Jasna 1
tel. 16 632 87 43, 16 632 87 46

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo : **podkarpackie**
Powiat : **lubaczowski**
Jednostka ewidencyjna : **180901_1 LUBACZÓW - MIASTO**
Obręb : **0001 LUBACZÓW**

Nr kancelaryjny :

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 08.01.2026

Jednostka rejestrowa : **G.1283**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	TERESA TUROWSKA Rodzice:STANISŁAW,GENOWEFA UL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 127; 37-600 LUBACZÓW;	Własność	1/2
2	JÓZEF TUROWSKI Rodzice:JAN,JADWIGA UL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 127; 37-600 LUBACZÓW;	Własność	1/2

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
3278		grunty rolne zabudowane	Br-PsIII	0,0433	0,1580	PR1L/00018766/2
		grunty orne	RII	0,0821		
		grunty orne	RIIIa	0,0326		
Id działki: **180901_1.0001.3278**						

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: **180901_1.0001.2738_BUD**
Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne
Liczba kondyg. nad/podz: 1/0
Pow zabud. [m2]: 77
Adres budynku: UL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 125
Ident. działek: 180901_1.0001.3278

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00
Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00
Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Razem powierzchnia działek : 0,1580 ha

Słownie : jeden tysiąc pięćset osiemdziesiąt m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 08.01.2026

Sporządził : Aleksandra Grzelak

Z up. Starosty
Starszy Geodeta
Małgorzata Hojdak

08.01.2026 .....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ

L.ks.zam. GN-OG.6621.44.2026

Stwierdza się zgodność z operatem ewidencji gruntów i budynków.

Lubaczów, dn. 08 STY. 2026 r.

Strona: 1


5464
5467
5465
5458
5450
3246
3269/1
3270
3274/2
3275/1
3284/19
3284/21
3284/7
3284/1
3284/10
3284/15
3284/14
3284/13
3279
3278
3275/2
3273/2
3273/1
3274/4
3274/3
3276
3277
3271
3272
3268
3267/2
3266/2
3281
3282
3734/1
3865/1
3866/1
3866/3
3864
3861
3855
3850
3849
Tadeusza Kościuszki – 4867
KOPIA
z mapy ewidencyjnej
obręb
gmina
skala 1:1000