

WYCENA NIERUCHOMOŚCI
PIOTR SZCZEPANIK

OPERAT SZACUNKOWY

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym oznaczona nr działki 3278 położona w obrębie Lubaczów miasto, powiat lubaczowski, województwo podkarpackie.



Cel wyceny:

Określenie wartości rynkowej nieruchomości w związku z prowadzonym postępowaniem upadłościowym.

Autor operatu: Piotr Szczepanik



Rzeszów, 20.08.2022 r.

ZESTAWIENIE WARTOŚCI

L.p.	Opis	Nr ew. działki	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	Wartość jednostkowa	Wartość
1.	Prawo własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej	3278	61,60 m ²	2 474,21 zł/m ²	152 411 zł
Wartość nieruchomości:					152 411 zł

Wartość rynkowa nieruchomości: 152 411 zł

Słownie: sto pięćdziesiąt dwa tysiące czterysta jedenaście złotych

Przy sprzedaży wymuszonej wartość nieruchomości może zostać obniżona do 75 % wartości rynkowej.



SPIS TREŚCI:

- 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**
 - 1.1. Przedmiot wyceny
 - 1.2. Zakres wyceny
- 2. CEL WYCENY**
- 3. PODSTAWA FORMALNA ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI**
 - 3.1. Podstawa formalna
 - 3.2. Podstawa prawna i metodologiczna opracowania operatu szacunkowego
 - 3.3. Źródła danych o nieruchomości i rynku
- 4. DATY ISTOTNE DLA USTALENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**
- 5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI**
 - 5.1. Stan prawny
 - 5.2. Opis nieruchomości
- 6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI**
- 7. ANALIZA RYNKU**
 - 7.1. Rodzaj rynku
 - 7.2. Obszar rozpatrywanego rynku
 - 7.3. Okres badania cen
 - 7.4. Charakterystyka rynku
- 8. SPOSÓB WYCENY**
 - 8.1. Rodzaj określonej wartości
 - 8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania
- 9. OKREŚLENIE SZACUNKOWEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ - działka zabudowana**
- 10. OCENA WYNIKU WYCENY**
- 11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE**
- 12. ZAŁĄCZNIKI**

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość oznaczona nr działki 3278 w obrębie Lubaczów miasto, powiat lubaczowski, województwo podkarpackie. W stanie na dzień wyceny na terenie działki 3278 posadowiony jest budynek mieszkalny jednorodzinny o powierzchni zabudowy 77 m².

1.2. Zakres wyceny

Prawo własności w wysokości ½ do nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr PR1L/00018766/2.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości w związku z upadłością konsumencką.

3. PODSTAWA FORMALNA ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

3.1. Podstawa formalna

Zlecenie wyceny przez Syndyka masy upadłościowej Teresy Turowskiej.

3.2. Podstawa prawna opracowania operatu szacunkowego

1. Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1145),
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst jednolity z późniejszymi zmianami (Dz.U.2021 poz.1899),
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – tekst jednolity z późniejszymi zmianami (Dz. U. z 2021 r., poz. 555),
4. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
5. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 23 października 2019 roku zmieniającego rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

3.3. Źródła danych o nieruchomości i rynku

1. Informacja o działce
2. Odpis z Księgi Wieczystej
3. Informacje z Urzędu Gminy o przeznaczeniu nieruchomości, zgodnie z obowiązującym dokumentem planistycznym dla Gminy
4. Informacje z badania aktów notarialnych sprzedaży
5. Oględziny nieruchomości

4. DATY ISTOTNE DLA USTALENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- data sporządzenia operatu szacunkowego: 20 sierpnia 2022 r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 20 sierpnia 2022 r.
- data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 20 sierpnia 2022 r.
- data dokonania oględzin nieruchomości: 20 sierpnia 2022 r.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny

Dla wycenianej nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Lubaczowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta o nr PR1L/00018766/2.

Dział I - Oznaczenie nieruchomości:

Nieruchomość zabudowana oznaczona nr ewid. dz. 3278 w obrębie Lubaczów miasto, powiat lubaczowski, województwo podkarpackie.

Dział II - Właściciel:

Właścicielem nieruchomości są:

1. Teresa Turowska udział 1/2
2. Józef Turowski udział 1/2

Dział III – Prawa roszczenia i ograniczenia:

Brak wpisów.

Dział IV - Hipoteka:

Hipoteka obciążona.

Oznaczenie nieruchomości:

Jednostka rejestrowa: Lubaczów miasto

Obręb ewidencyjny: 1 Lubaczów

L.p.	Nr działki	Pow. [ha]	Oznaczenie użytku	Pow. użytku [ha]
1	3278	0,1580	RII,Br-PsIII,RIIIa	0,1580

5.2. Opis nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa obejmująca działki ewidencyjne o nr 3278, położona w obrębie Lubaczów miasto, powiat lubaczowski, województwo podkarpackie.

Zabudowę działki nr 3278 stanowi budynek mieszkalny jednorodzinny o powierzchni zabudowy 77,00 m² oraz fundamenty. Teren działki płaski, nieutwardzony, pokryty trawą. Kształt całego obszaru działki jest wąski, wydłużony, zbliżony do prostokąta, niekorzystny. Działka przylega jednym wąskim bokiem bezpośrednio do ulicy Kościuszki a drugim do ulicy

Kurierów Armii Krajowej. Dojazd do nieruchomości jest utrudniony.

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w terenach z dogodnym dostępem do sieci infrastruktury technicznej. Bezpośrednie otoczenie działki stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Stan techniczny budynku mieszkalnego- budynek w stanie przeciętnym.

Budynek jest wykończony i zamieszkały. Budynek parterowy, bez podpiwniczenia. Według właściciela został wzniesiony około 100 lat temu.

Budynek o konstrukcji drewnianej, obity sidingiem. Budynek posadowiony jest na ławach fundamentowych. Ściany zewnętrzne z drewnianych belek. Więźba dachowa- drewniana, dwuspadowa. Pokrycie dachu blachą trapezową. Budynek posiada instalację gazową, elektryczną i wodną. Ogrzewanie piecem gazowym i piecem kaflowym.

Stolarka drzwiowa drewniana. Stolarka okienna z PCV – nowa.

Powierzchnię użytkową przyjęto w wysokości 80 % powierzchni zabudowy.

6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

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 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Dla wycenianej nieruchomości brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Według Studium Gminnego przyjętego uchwałą nr 103/XXIX/2001 przez Radę Miasta Lubaczowa z dnia 28/09/2001 działka nr 3278 jest oznaczona symbolem 14KZ. Faktyczny sposób korzystania z nieruchomości to teren zabudowany budynkiem mieszkalnym.

7. ANALIZA RYNKU

7.1. Rodzaj rynku

Rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

7.2. Obszar rozpatrywanego rynku

Miasto Lubaczów.

7.3. Okres badania cen

Lata 2020-2022 r.

7.4. Charakterystyka rynku

Biorąc pod uwagę cel wyceny i uwarunkowania prawne, analizie podlega rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych podobnymi budynkami mieszkalnymi, które były przedmiotem transakcji rynkowych w miasta Lubaczowa. Powyższe nieruchomości przyjęto jako podobne do nieruchomości szacowanej, z uwzględnieniem cech wpływających ich wartość.

Część transakcji na rynku lokalnym dotyczy nieruchomości zabudowanych budynkami murowanymi kilku bądź kilkunastoletnimi, o mniejszym stopniu zużycia jak przedmiotowa nieruchomość. Do porównania przyjęto transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi co pozwala na porównanie ich z nieruchomością wycenianą, po

uwzględnieniu różnic w cechach wpływających na ich wartość. Największy wpływ na ceny przedmiotowych nieruchomości wywiera stan techniczny budynku, standard wykończenia lokalizacja. Ceny transakcyjne podobnych nieruchomości gruntowych, zabudowanych, kształtują się w zależności od lokalizacji i rodzaju zabudowy w granicach 1900-3800 zł/m² powierzchni użytkowej budynku.

Rynek obrotu nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi w mieście Lubaczów jest słabo rozwinięty, odnotowano kilka transakcji obrotem nieruchomościami zabudowanymi podobnymi budynkami mieszkalnymi co pozwoliło wycenić szacowaną nieruchomość podejściem porównawczym, metodą porównania parami.

Trend zmiany cen w związku z upływem czasu określono na podstawie badań rynku lokalnego na terenie rynków porównywalnych. Uzyskane informacje z analizy wskazują na zmiany poziomu cen w badanym okresie. Trend obliczono przy zastosowaniu aproksymacji liniowej przy użyciu programu Pro rzeczoznawca. W związku z powyższym w procesie wyceny dokonano korekty cen z uwagi na czas w wysokości 0,67 % miesięcznie.



ZESTAWIENIE TRANSAKCJI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ WYCENY

Trend zmian poziomu cen, wynikający z upływu czasu:
od 12-11-2020 do 20-08-2022 : 0,67 %/mies.

L.p.	Lokalizacja	Data/ rep.	Pow. użytk./ Pow. działki	Cena transakcji	Cena zaktualizowana
Trend zmiany ceny (190 dni) - współ. akt. 1,042					
1	Lubaczów	10-02-2022 rep.	140,00 m ² 329 m ²	340 000 zł 2 428,57 zł/m ²	354 280 zł 2 530,57 zł/m ²
Trend zmiany ceny (369 dni) - współ. akt. 1,082					
2	Lubaczów	16-08-2021 rep. 9463	104,50 m ² 1119 m ²	355 000 zł 3 397,13 zł/m ²	384 110 zł 3 675,69 zł/m ²
Trend zmiany ceny (557 dni) - współ. akt. 1,124					
3	Lubaczów	08-02-2021 rep. 245	156,00 m ² 2142 m ²	600 000 zł 3 846,15 zł/m ²	674 399 zł 4 323,07 zł/m ²

Wycena nieruchomości Piotr Szczepanik

Trend zmiany ceny (592 dni) - współ. akt. 1,132					
4	Lubaczów	04-01-2021 rep. 24	75,00 m ² -	210 000 zł 2 800,00 zł/m ²	237 720 zł 3 169,60 zł/m ²
Trend zmiany ceny (631 dni) - współ. akt. 1,141					
5	Lubaczów	26-11-2020 rep. 11145	159,00 m ² 426 m ²	300 000 zł 1 886,79 zł/m ²	342 300 zł 2 152,83 zł/m ²

Dla analizowanego rynku przyjęto:

$C_{\max} = 4\,323,07 \text{ zł/m}^2$ - nr 3

$C_{\min} = 2\,152,83 \text{ zł/m}^2$ - nr 5

$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 2\,170,24 \text{ zł/m}^2$

Zestawienie cech rynkowych i ich wag dla określonego rynku

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy
1.	Lokalizacja szczegółowa	30,0 %
2.	Stan techniczny budynku	20,0 %
3.	Standard wykończenia	20,0 %
4.	Podpiwniczenie	10,0 %
5.	Funkcjonalność działki	20,0 %
SUMA:		100,0 %

Charakterystyka rynku w ramach cech rynkowych

L.p.	Ocena*	Opis
1.	Lokalizacja szczegółowa	
	dobra	położona w strefie centralnej, przy głównych drogach
	gorsza	Położona na peryferiach
2.	Stan techniczny budynku	
	dobry	Stopień zużycia 16-30%
	gorsza	Stopień zużycia 31-50%
3.	Standard wykończenia	
	dobra	dobry standard wykończenia
	przeciętna	przeciętny standard wykończenia
4.	Podpiwniczenie	
	dobra	budynek podpiwniczony częściowo lub w całości
	gorsza	brak podpiwniczenia
5.	Funkcjonalność działki	
	dobra	działka o dobrych możliwościach wykorzystania, odpowiednia powierzchnia i kształt
	gorsza	działka o niekorzystnych możliwościach

* - pierwsza ocena najlepsza, ostatnia najgorsza

Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej w aspekcie cech rynkowych

L.p.	Cecha rynkowa	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
1.	Lokalizacja szczegółowa	gorsza	dobra
2.	Stan techniczny budynku	gorsza	dobry
3.	Standard wykończenia	gorsza	dobra
4.	Podpiwniczenie	gorsza	dobra
5.	Funkcjonalność działki	gorsza	dobra

8. SPOSÓB WYCENY

8.1. Rodzaj określonej wartości

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania.

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Określony cel wyceny oraz rodzaj nieruchomości wymaga oszacowania wartości rynkowej lokalu. Przy określaniu wartości brano pod uwagę całokształt okoliczności występujących w trakcie eksponowania nieruchomości na rynku, wykonania odpowiedniego marketingu i negocjowania cen sprzedaży.

Wybór określonego podejścia, metody i techniki uzależniono od wielu czynników, w szczególności:

- celu wyceny,
- rodzaju i położenia nieruchomości,
- funkcji wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stanu zagospodarowania,
- dostępności danych o cenach nieruchomości podobnych (ilości i rodzaju możliwych do wykorzystania danych zebranych na rynku nieruchomości).

Mając na uwadze obowiązujące przepisy prawa oraz zachowanie się rynku lokalnego nieruchomości do oszacowania wartości nieruchomości wybrano: podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Według Art. 151.1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami: Wartość rynkową nieruchomości 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 sytuacji przymusowej.

Zgodnie z Art. 153. 1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami: Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Zgodnie z Art. 154. 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.

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 w sprawie wyceny i sporządzania Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.

Zgodnie z art. 154 ust. 1 UGN 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.

Zanotowana na badanym rynku ilość transakcji pozwoliła na zastosowanie metody porównywania parami, przy której stosowaniu porównuje się nieruchomość wycenianą 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.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na różnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na różnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. 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.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. 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.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

9. OKREŚLENIE SZACUNKOWEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ

Ze zbioru uzyskanych danych o transakcjach, do porównań jako nieruchomości porównawcze, wykorzystano trzy transakcje nieruchomościami najbardziej podobnymi do nieruchomości wycenianej. Przyjęte do porównań nieruchomości oznaczone jako 1, 2 i 4.

L.p.	Lokalizacja	Data/ rep.	Pow. użytk./ Pow. działki	Cena transakcji	Cena zaktualizowana
1	Lubaczów	10-02-2022 rep. 0	140,00 m ² 329 m ²	340 000 zł 2 428,57 zł/m ²	354 280 zł 2 530,57 zł/m ²
2	Lubaczów	16-08-2021 rep. 9463	104,50 m ² 1119 m ²	355 000 zł 3 397,13 zł/m ²	384 110 zł 3 675,69 zł/m ²
4	Lubaczów	04-01-2021 rep. 24	75,00 m ² -	210 000 zł 2 800,00 zł/m ²	237 720 zł 3 169,60 zł/m ²

Zestawienie par porównawczych

Para nr 1 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 1)

Lokalizacja: Lubaczów, gm. Lubaczów

Opis: Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w obrębie Lubaczów, ul. Grota Roweckiego. Działka o powierzchni 329 m². Nieruchomość położona jest w terenach zabudowy mieszkaniowej. Lokalizacja szczegółowa dobra. Zabudowę nieruchomości stanowi murowany budynek mieszkalny jednorodzinny, o powierzchni użytkowej ok. 140,00 m², wyposażony w instalację elektryczną, gazową, wodociągową, kanalizacyjną i centralnego ogrzewania. Budynek jest w dobrym stanie technicznym. Dojazd do nieruchomości drogą ulepszoną. Prawo własności gruntu i prawo własności występującej na niej zabudowy wraz z infrastrukturą towarzyszącą zbyto dnia 10.02.2022 roku za kwotę 340 000 zł, tj. 2 428,57 zł/m² powierzchni użytkowej budynku wraz z gruntem działki i infrastrukturą towarzyszącą.

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 1	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Lokalizacja szczegółowa	dobra	dobra	651,07 zł	0,00 zł
2.	Stan techniczny budynku	gorsza	dobry	434,05 zł	-434,05 zł
3.	Standard wykończenia	gorsza	przeciętna	434,05 zł	-217,03 zł
4.	Podpiwniczenie	gorsza	gorsza	217,02 zł	0,00 zł
5.	Funkcjonalność działki	gorsza	gorsza	434,05 zł	0,00 zł
SUMA:					-651,08 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 1:

$$W_1 = 2\,530,57 \text{ zł/m}^2 - 651,08 \text{ zł/m}^2 = 1\,879,49 \text{ zł/m}^2$$

Para nr 2 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 2)

Lokalizacja: Lubaczów, gm. Lubaczów

Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w obrębie Lubaczów, ul. Mickiewicza, o powierzchni 1119 m². Nieruchomość położona jest w terenach zabudowy mieszkaniowej. Dobra lokalizacja szczegółowa. Zabudowę nieruchomości stanowi murowany budynek mieszkalny jednorodzinny parterowy z poddaszem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 104,50 m², wyposażony w instalację elektryczną, gazową, wodociągową, kanalizacyjną i centralnego ogrzewania. Budynek jest w bardzo dobrym stanie technicznym(po remoncie

kapitałnym). Obszar na którym położona jest nieruchomość nasycony jest w większości terenami z zabudową mieszkaniową starszą. Kształt działki jest dobry, nie ogranicza jej zagospodarowania. Dojazd do nieruchomości drogą ulepszoną. Nieruchomość była przedmiotem obrotu w dniu 16.08.2021 roku. Media: W+E+K +G+C.O.+C.W.U.

Cena transakcyjna prawa własności nieruchomości 3 397,13 zł /m².

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 2	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Lokalizacja szczegółowa	dobra	dobra	651,07 zł	0,00 zł
2.	Stan techniczny budynku	gorsza	dobry	434,05 zł	-434,05 zł
3.	Standard wykończenia	gorsza	dobry	434,05 zł	-434,05 zł
4.	Podpiwniczenie	gorsza	gorsza	217,02 zł	0,00 zł
5.	Funkcjonalność działki	gorsza	dobry	434,05 zł	-434,05 zł
				SUMA:	-1 302,15 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 2:

$$W_2 = 3\,675,69 \text{ zł/m}^2 - 1\,302,15 \text{ zł/m}^2 = 2\,373,54 \text{ zł/m}^2$$

Para nr 3 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 4)

Lokalizacja: Lubaczów, gm. Lubaczów

Opis: Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, wybudowanym w 1965 roku, będąca w prawie własności położona w Lubaczowie. Budynek posiada powierzchnię użytkową w wysokości 75 m². Stan techniczny budynku gorszy. Jakość drogi dojazdowej dobra. Nieruchomość sprzedana w dniu 04.01.2021 r. za cenę 210 000 zł. Strona sprzedająca- osoba fizyczna, strona kupująca - osoba fizyczna.

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 4	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Lokalizacja szczegółowa	dobry	dobry	651,07 zł	0,00 zł
2.	Stan techniczny budynku	gorsza	gorsza	434,05 zł	0,00 zł
3.	Standard wykończenia	gorsza	gorsza	434,05 zł	0,00 zł
4.	Podpiwniczenie	gorsza	gorsza	217,02 zł	0,00 zł
5.	Funkcjonalność działki	gorsza	gorsza	434,05 zł	0,00 zł
				SUMA:	0,00 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 4:

$$W_3 = 3\,169,60 \text{ zł/m}^2 + 0,00 \text{ zł/m}^2 = 3\,169,60 \text{ zł/m}^2$$

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:

Średnia wartość rynkowa 1m² nieruchomości:

$$(1\,879,49 \text{ zł} + 2\,373,54 \text{ zł} + 3\,169,60 \text{ zł}) / 3 = 2\,474,21 \text{ zł}$$

$$\text{Wartość rynkowa nieruchomości: } 61,60 \text{ m}^2 * 2\,474,21 \text{ zł/m}^2 = 152\,411 \text{ zł}$$

WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI: 152 411 zł

Słownie: sto pięćdziesiąt dwa tysiące czterysta jedenaście złotych

10. OCENA WYNIKU WYCENY

Określona wartość nieruchomości jest najbardziej prawdopodobną ceną jaką możemy uzyskać na badanym rynku. Uzyskana wartość mieści się w granicach cen jakie występowały w obrocie rynkowym na terenie miasta Lubaczowa.

Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości, położenie, stan techniczny budynku i inne cechy nieruchomości oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości.

Określona wartość nieruchomości znajduje się w przedziale, jaki zanotowano w obrocie tego typu nieruchomości na lokalnym rynku.

Określona wartość jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania (WR) przy założeniach i obwarowaniach przyjętych dla niniejszej wyceny.

Przy sprzedaży wymuszonej wartość nieruchomości może zostać obniżona do 75 % wartości rynkowej.

14. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
2. Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie dokumentów przekazanych przez Zleceniodawcę.
3. Operat został sporządzony przy ograniczonej wizji- bez oględzin wnętrza budynku mieszkalnego.
4. Operat sporządzono dla celu określonego w operacie.
5. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
6. Ustalona wartość rynkowa jest wartością netto i nie zawiera żadnych opłat i podatków, zwłaszcza podatku VAT związanych z nabyciem nieruchomości (standardy zawodowe) .
7. Dokładne informacje o cechach identyfikujących nieruchomości przyjęte do porównania znajdują się w egzemplarzu archiwalnym sporządzającego niniejsza wycenę z uwagi na zachowanie ochrony danych osobowych podmiotów dokonujących transakcji.

15. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Odpis księgi wieczystej
3. Informacja o działce
4. Kopia polisy ubezpieczeniowej



Rzeszów, 20 sierpnia 2022 r.

Dokumentacja fotograficzna









Województwo : PODKARPACKIE
Powiat : LUBACZOWSKI
Jednostka ewidencyjna : LUBACZÓW - MIASTO
Nazwa obrębu : LUBACZÓW
Numer obrębu : 1

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 20-08-2022

Jednostka rejestrowa : G.1283

Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
3278 Id działki : 180901_1.0001.3278		Klasoużytek	Pow.	0,1580
		RII	0,0821	
		Br-PsIII	0,0433	
		RIIIa	0,0326	

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
3278;1	UL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 125	Budynki mieszkalne	1 / 0	77
Id. budynku: 180901_1.0001.3278.1_BUD (jednostka rej.: G.1283)				

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR PR1L/00018766/2, STAN Z DNIA 2022-07-24 20:52

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W LUBACZOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PR1L

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				

Numer bieżący nieruchomości	2	Nr podstawy wpisu	1
-----------------------------	---	-------------------	---

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	---
Numer działki	3278	Nr podstawy wpisu	1
Położenie (numer porządkowy / województwo, miejscowość)	Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, LUBACZÓW		
Sposób korzystania	ROLA, BODOWL. Z ZABUDOWANIAM		

Obszar całej nieruchomości	0,1580 HA	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	-----------	-------------------	---

Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków (zgodność / chwila sprawdzenia)	B 2011-09-29 10:00:49	Nr podstawy wpisu	---
--	-----------------------	-------------------	-----

Komentarz do migracji

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2	Nr podstawy wpisu	---
--	---	-------------------	-----

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	MAPA POMIAROWA I REJESTR POMIAROWY (podstawa oznaczenia) DZ. KW./00002085/85/, 1985-05-06 00:00:00, 1985-05-06 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR PR1L/00018766/2, STAN Z DNIA 2022-07-24 20:53

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W LUBACZOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PR1L

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1 1 / 1 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA 2, 3 MAŁŻEŃSKA
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	JÓZEF TUROWSKI, JAN, JADWIGA	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1 1 / 1 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA 2, 3 MAŁŻEŃSKA
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	TERESA TUROWSKA, STANISŁAW, GENOWEFA	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA WARUNKOWEJ SPRZEDAŻY, 1985-05-06, LUBACZÓW (tytuł aktu, data sporządzenia, siedziba) DZ. KW./00002106/85/, 1985-05-07 00:00:00, 1994-03-23 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	UMOWA PRZENIESIENIA PRAWA WŁASNOŚCI, 340/85, 1985-05-07, LUBACZÓW (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, siedziba) DZ. KW./00002106/85/, 1985-05-07 00:00:00, 1994-03-23 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR PR1L/00018766/2, STAN Z DNIA 2022-07-24 20:53

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W LUBACZOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PR1L

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR PR1L/00018766/2, STAN Z DNIA 2022-07-24 20:53

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W LUBACZOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PR1L

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1	4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta	230000,00 (DWIEŚCIE TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY) ZŁ	
Odsetki (rodzaj)	ZMIENNE	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1 KREDYT, ODSETKI, KOSZTY, INNE ROSZCZENIA UBOCZNE, UMOWA NR UK/00028/0025/DPP/2018 Z DNIA 28-02-2018 R.	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. PODKARPACKI BANK SPÓŁDZIELCZY ODDZIAŁ W JAROSŁAWIU, SANOK, 000507532	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

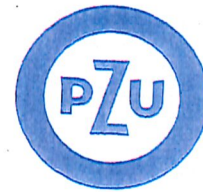
Nr podstawy wpisu	
4	OŚWIADCZENIE, 2018-02-28, PODKARPACKI BANK SPÓŁDZIELCZY ODDZIAŁ W JAROSŁAWIU; 16-17 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PR1L/00000926/18/001, 2018-03-01 11:01:00, 2018-03-08-12.26.27.444863, NIE, 13-15 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ

NR 1016651496



1 Okres ubezpieczenia: od 01.02.2022 r. do 31.01.2023 r.

2 Ubezpieczający: WYCENA NIERUCHOMOŚCI PIOTR SZCZEPANIK

Adres siedziby: KIELNAROWA 378D, 36-020 TYCZYN
E-mail: szczepanik.wycena@gmail.com

Telefon: +48514434482

REGON: 691668168

3 Ubezpieczony: WYCENA NIERUCHOMOŚCI PIOTR SZCZEPANIK

Adres siedziby: KIELNAROWA 378D, 36-020 TYCZYN
E-mail: szczepanik.wycena@gmail.com

Telefon: +48514434482

REGON: 691668168

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego

Suma gwarancyjna
Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia
25 000 EUR 25 000 EUR

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

Postanowienia dodatkowe

Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

5 Składka łączna: 155,85 PLN

Termin płatności	Jednorazowo
Kwota w PLN	08.02.2022 155,85

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

92 1240 6960 3014 0110 0943 4739

W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1016651496

Warunki ubezpieczenia

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).

2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

Postanowienia dodatkowe

1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu

wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.

Oświadczenia

1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. ☒ * Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
4. ☒ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
5. ☒ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.
6. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.
7. ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa

telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).

8. ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
9. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* ☒ w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

1016651496/pc:100000387156355/BE20 PIN: 3818

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DPOCZA/21G11_02/20220125.1648/proddpu05-218765400.3/FILE/pc:100000387156355

