

OPERAT SZACUNKOWY

**nieruchomość gruntowa zabudowana
położona w miejscowości Zarzecze, składająca się z działek
gruntowych numer 1506/2 i 1506/1**

podejście porównawcze, metoda porównywania parami

**sporządził: Grzegorz Kolasa rzeczoznawca majątkowy, numer uprawnień 8296, biegły
sądowy w zakresie szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym
w Tarnobrzegu**

Stalowa Wola dn. 31 października 2024 r.

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny	3
1.1. Przedmiot wyceny	3
1.2. Zakres wyceny	3
1.3. Cel wyceny	3
2. Podstawy formalne i prawne wyceny	3
2.1. Podstawy formalne	3
2.2. Podstawy prawne	3
3. Podstawy merytoryczne	3
3.1. Źródła informacji	3
3.2. Źródła metodologiczne	4
4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego	4
5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny	4
5.1. Stan prawny	4
5.2. Opis otoczenia	14
5.3 Stan zagospodarowania	16
5.4. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego	18
5.5. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	19
6. Procedura szacowania	19
6.1. Rodzaj określonej wartości	19
6.2. Wybór sposobu szacowania	19
7. Analiza i charakterystyka rynku	20
8. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny	23
8.1. Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	23
8.2. Procedura szacowania	24
8.3. Opis nieruchomości porównawczych	24
8.4. Obliczenia wartości	25
9. Wynik końcowy	27
10. Klauzule i zastrzeżenia	28
11. Załączniki	28

1.1 PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana składająca się z dwóch działek ewidencyjnych, tj. działki numer 1506/1 oraz działki numer 1506/2, położona w miejscowości Zarzecze w gminie Nisko w powiecie niżańskim. Przedmiotowa nieruchomość posiada urządzoną Księgę Wieczystą nr TB1N/00034538/3, która prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Nisku IV Wydział Ksiąg Wieczystych w Nisku.

1.2 ZAKRES WYCENY

Oszacowaniu podlega prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, składającej się z dwóch działek ewidencyjnych, tj. działki numer 1506/1 oraz działki numer 1506/2, położonej w miejscowości Zarzecze w gminie Nisko w powiecie niżańskim.

1.3 CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej (WR) nieruchomości gruntowej zabudowanej składającej się z dwóch działek ewidencyjnych, tj. działki numer 1506/1 oraz działki numer 1506/2, położonej w miejscowości Zarzecze w gminie Nisko w powiecie niżańskim dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

2. Podstawy formalne i prawne wyceny

2.1. Podstawy formalne

Operat sporządzono na zlecenie Syndyka w postępowaniu upadłościowym Henryka Cichonia.

2.2 Podstawy prawne

- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145. ze zm.)
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r.– Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.).

3. PODSTAWY MERYTORYCZNE

3.1 ŹRÓDŁA INFORMACJI

1) Dokumentacja zebrana przez biegłego charakteryzująca aktualną sytuację formalno-prawną szacowanej nieruchomości:

- Podsystem Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych (wgląd do elektronicznej księgi wieczystej nr TB1N/00034538/3,
- Ewidencja Gruntów i Budynków,
- Kartoteka Budynków,

- Plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Nisko,
 - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nisko,
 - <https://www.geoportal.gov.pl/>,
 - <https://pl.wikipedia.org>,
 - <https://powiat-nisko.geoportal2.pl/>
- 2) oględziny szacowanej nieruchomości oraz nieruchomości porównawczych,
- 3) badanie ankietowe przeprowadzone przez biegłego

3.2 ŹRÓDŁA METODOLOGICZNE

- R. Cymerman i A. Hopfer, Wycena Nieruchomości, Zasady i Procedury Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych Warszawa 2006,
- Gerard Bieniek, Stanisław Rudnicki: „Nieruchomości. Problematyka prawna”. Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis. Warszawa 2013.
- Jerzy Dydenko – „Szacowanie nieruchomości” – Wolters Kluwer, wyd. 4, 2020 r.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data dokonania oględzin nieruchomości – 17.09.2024 r

Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny – 17.09.2024 r

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 31.10.2024 r

Data sporządzenia wyceny – 31.10.2024 r.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU RZEDMIOTU WYCENY

5.1. STAN PRAWNY

Na podstawie wglądu do Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych prowadzonego przez Ministerstwo Sprawiedliwości, w oparciu o Księgę Wieczystą nr TB1N/00034538/3 prowadzoną przez Sad Rejonowy w Nisku IV Wydział Ksiąg Wieczystych, ustalono następujące wpisy:

Dział I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 1506/2

Położenie:

województwo: podkarpackie

powiat: niżański

miejsowość: Zarzecze

obszar: 1,88 ha

Numer działki: 1506/1

Położenie:

województwo: podkarpackie

powiat: niżański

miejsowość: Zarzecze

obszar: 0,39 ha

Obszar całej nieruchomości: 2,27 ha

Sposób korzystania: budowlana, rola, pastwisko, sad, las

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Brak wpisów

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właścicielem jest osoba fizyczna, tj. Henryk Cichoń, syn Stanisława i Stefanii.

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Numer wpisu – 2

Rodzaj wpisu – Ograniczone prawo rzeczowe

Treść wpisu – Służebność mieszkania polegająca na prawie korzystania bezpłatnego z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z WC oraz dożywotnie użytkowanie nieruchomości w niezabudowanej części przedmiotowego gospodarstwa w części obejmującej 30 arów od strony południowej.

Osoba fizyczna – Stefania Cichoń

Podstawa wpisu – Umowa darowizny 2408/96, 1996-08-21

Numer wpisu – 3

Rodzaj wpisu – Inny wpis

Treść wpisu – Wszczęcie egzekucji z nieruchomości położonej w Zarzeczu, stanowiącej własność dłużnika do zapłaty należności głównej w kwocie 48.472,43 zł, oraz kosztów egzekucyjnych, które zostaną ustalone w toku dalszej egzekucji.

Jednostka samorządu terytorialnego – Powiatowy Urząd Pracy w Nisku

Podstawa wpisu – Zawiadomienie dłużnika o wszczęciu egzekucji z nieruchomości, KM 124/99, 1999-07-02, Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Nisku

Numer wpisu – 4

Rodzaj wpisu – Inny wpis

Treść wpisu – Wszczęcie egzekucji z nieruchomości położonej w Zarzeczu, stanowiącej własność dłużnika do zapłaty należności: 1) głównej w kwocie 53.100,00 zł, 2) odsetek do

2000-08-21 w kwocie 14.173,00 zł i dalszych od dnia 2000-08-22 po 24,00 zł dziennie, 3) kosztów procesu 1.074,00 zł, oraz kosztów egzekucyjnych, które zostaną ustalone w toku dalszej egzekucji.

Osoba fizyczna – H. Korcuć, M. Kokoszka

Podstawa wpisu – Wniosek, Wezwanie do zapłaty należności, Zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości, 2000-08-21, Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Nisku

Numer wpisu – 5

Rodzaj wpisu – Inny wpis

Treść wpisu – Wszczęcie egzekucji z nieruchomości położonej w Zarzeczcu, stanowiącej własność dłużnika do zapłaty: 1) należności głównej w kwocie 4.688,04 zł, 2) odsetki do 2002-02-22 w kwocie 1.358,90 zł i dalsze odsetki od dnia 2002-02-23 po 2,56 zł dziennie, 3) koszty procesu w kwocie 96,80 zł, 4) koszty adwokackie w kwocie 2.000,00 zł, 5) koszty zastępstwa adwokackiego w kwocie 1.000,00 zł i koszty klauzuli w kwocie 56,00 zł.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną– ZPUH "AMOL" w Górze Motycznej

Podstawa wpisu – Wniosek o wpis wzmianki o toczącej się egzekucji z nieruchomości i Wezwanie do zapłaty należności, KM 474/01, 2002-02-22, Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Nisku

Numer wpisu – 6

Rodzaj wpisu – Inny wpis

Treść wpisu – Do nieruchomości objętej tą Księgą Wieczystą została wszczęta egzekucja z wniosku wierzycieli Jerzego Przydziela oraz Anny i Pawła Jaskotów na podstawie nakazu zapłaty Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 2001-06-11 sygn. VIII GNC 624/01 o egzekucje należności pieniężnej: należność główna – 702.016 zł, odsetki zaległe od 2003-01-21 – 399.283,81 zł i dalsze odsetki od dnia 2003-01-22 po 307,73 zł dziennie, kwota procesu 9.175 zł, koszty adwokackie 12.015 zł, koszty zastępstwa adwokackiego 3600 zł, opłata egzekucyjna 48.106,80 zł.

Podstawa wpisu – Wniosek, KM 575/02, 2003-06-06, Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Nisku; Wezwanie do zapłaty należności, 2003-01-21

Numer wpisu – 7

Rodzaj wpisu – Inny wpis

Treść wpisu – Do nieruchomości objętej tą Księgą Wieczystą została wszczęta egzekucja z wniosku wierzyciela SUMMORE SJEPRODUKTER AS z siedzibą w Moldustrauda na podstawie nakazu zapłaty Sądu Okręgowego w Rzeszowie z dnia 2001-11-28 sygn. VIGNC

1376/01 o egzekucje należności pieniężnej: należność główna – 104.720 zł, koszty procesu 1.709 zł, koszty adwokackie 12.000 zł, koszty zastępstwa adwokackiego 3.000 zł, opłata egzekucyjna 19.577,25 zł, wydatki gotówkowe 4,50 zł, koszt klauzuli 212 zł

Podstawa wpisu – Wezwanie do zapłaty należności, KM 40/02, 2003-06-06, Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Nisku; Wniosek, KM 40/02, 2003-06-06, Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Nisku

Numer wpisu – 8

Rodzaj wpisu – Inny wpis

Treść wpisu – Wszczęcie egzekucji z nieruchomości stanowiącej własność dłużnika do zapłaty należności pieniężnej: należność główna 27.511,69 zł, odsetki od 2004-01-15 12.194,29 zł w przypadku zwłoki również dalsze odsetki od dnia 2004-01-16 w wysokości 9,24 zł dziennie, koszty procesu 4.521,50 zł, koszty zastępstwa adwokackiego 1.000 zł, koszt klauzuli 56,00 zł, opłata egzekucyjna 5.505,00 zł.

Osoba fizyczna – Marek Wojaczek, Adam Kolorz

Podstawa wpisu – Wniosek o wpis wzmianki o toczącej się egzekucji z nieruchomości i Wezwanie do zapłaty należności, KM 114/02, 2004-01-15, Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Nisku

Numer wpisu – 9

Rodzaj wpisu – Inny wpis

Treść wpisu – Wszczęcie egzekucji z nieruchomości stanowiącej własność dłużnika do zapłaty należności pieniężnej: należność główna 22.064,90 zł, odsetki do 2004-01-15 22.058,92 zł w przypadku zwłoki również dalsze odsetki od dnia 2004-01-16 w wysokości 7,41 zł dziennie, koszty procesu 522,00 zł, koszty adwokackie 2.000 zł, opłata egzekucyjna 6.705,30 zł.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną – EUROSERVICE Spółka z o.o. w Surochowie

Podstawa wpisu – Wniosek o wpis wzmianki o toczącej się egzekucji z nieruchomości oraz Wezwanie do zapłaty należności, KM 371/00, 2004-01-15, Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Nisku

Numer wpisu – 10

Rodzaj wpisu – Inny wpis

Treść wpisu – Wszczęcie egzekucji z nieruchomości stanowiącej własność dłużnika do zapłaty należności pieniężnej: należność główna 75.000,00 zł, odsetki zaległe 169.171,50 zł, koszty procesu 1.380,00 zł, koszty klauzuli 6,00 zł, inne koszty 20,00 zł.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną – Bank Spółdzielczy Tarnobrzeg Oddział w Nisku

Podstawa wpisu – Wniosek o wpis wzmianki o toczącej się egzekucji z nieruchomości i Wezwanie do zapłaty należności, KM 150/04, 2004-03-10, Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Nisku

Numer wpisu – 11

Rodzaj wpisu – Ostrzeżenie

Treść wpisu – Wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 463/09 na podstawie wniosku wierzyciela – Przedsiębiorstwa Przemysłowo-Handlowo-Uslugowego "AWEKS" Sp. z o.o. w Stalowej Woli, ul. Popieluszki 17A/3 oraz tytułu wykonawczego – wyrok Sądu Rejonowego w Stalowej Woli, sygn. akt. IV P. 429/0 z dnia 06-04-2009 r.

Rodzaj zmiany – Przyłączenie wierzyciela – Przedsiębiorstwo Przemysłowo-Handlowo-Uslugowe "AWEKS" Sp. z o.o. w Stalowej Woli na podstawie wniosku wierzyciela w sprawie KM 650/09 i tytułu wykonawczego – wyrok zaoczny Sądu Rejonowego w Nisku z dnia 28.07.2008 r., sygn. akt I C. 33/08 do egzekucji z nieruchomości wszczętej w sprawie KM 463/09

Podstawa wpisu – Wezwanie do zapłaty należności, KM 463/09, 2009-08-03, Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Nisku; Wezwanie do zapłaty należności, KM 650/09, 2009-09-04, Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Nisku

Numer wpisu – 12

Rodzaj wpisu – Inny wpis

Treść wpisu – Przyłączenie do toczącej się egzekucji z nieruchomości sprawy KM 1635/15 na wniosek wierzyciela – Banku Spółdzielczego w Tarnobrzegu na podstawie tytułu wykonawczego – bankowego tytułu egzekucyjnego Banku Spółdzielczego w Tarnobrzegu z dn. 2.12.2003 r., sygn. akt BTE nr 27/2003, postanowienia Sądu Rejonowego w Nisku z dn. 29.12.2003 r., sygn. akt. I CO. 362/03.

Przyłączenie do toczącej się egzekucji z nieruchomości sprawy KM 1635/15 na wniosek wierzyciela BETAD LEASING Sp. z o.o. w Rzeszowie oraz tytułu wykonawczego – nakaz zapłaty w post. nakazowym Sądu Okręgowego w Rzeszowie z dnia 18-10-2002 r. sygn. akt VI GNC 1181/02.

Podstawa wpisu – Wezwanie do zapłaty należności, KM 1919/14, 2015-02-02, Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Nisku; Wezwanie do zapłaty należności, KM 1632/15, 2015-07-02, Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Nisku; Wezwanie do zapłaty należności, KM 599/15, 2015-07-30, Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Nisku;

Postanowienie o umorzeniu postępowania egzekucyjnego, KM 1919/14, 2017-02-08,
Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Nisku

Numer wpisu – 14

Rodzaj wpisu – Inny wpis

Treść wpisu – Wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie GKM 25/22 z wniosku
wierzyciela – Jarosława Karczewskiego na podstawie tytułu wykonawczego Sądu
Okręgowego w Rzeszowie z dnia 18.10.2022 r., sygn. akt VI GNC 1181/02

Osoba fizyczna – Jarosław Karczewski

Podstawa wpisu – Wezwanie do zapłaty w egzekucji z nieruchomości, GKM 25/22, 2022-08-
12, Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Nisku

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Numer hipoteki (roszczenia): 3

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka umowna zwykła

Suma (słownie), waluta: 60000,00 (sześćdziesiąt tysięcy) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: Pożyczka

Inne informacje: Hipoteka wraz z 28% odsetkami rocznie udzielona Henrykowi Cichoniowi na
warunkach określonych w powołanym wyżej zaświadczeniu

Wierzyciel hipoteczny: Bank Spółdzielczy w Nisku

Numer hipoteki (roszczenia): 5

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka umowna zwykła

Suma (słownie), waluta: 136500,00 (sto trzydzieści sześć tysięcy pięćset) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: Pożyczka

Inne informacje: Hipoteka udzielona Henrykowi Cichoniowi na warunkach określonych we
wniosku BS w Nisku

Wierzyciel hipoteczny: Bank Spółdzielczy w Nisku

Numer hipoteki (roszczenia): 6

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka umowna zwykła

Suma (słownie), waluta: 60000,00 (sześćdziesiąt tysięcy) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: Pożyczka

Inne informacje: Hipoteka udzielona Henrykowi Cichoniowi na warunkach określonych
w powołanym wyżej wniosku i zaświadczeniu

Wierzyciel hipoteczny: Bank Spółdzielczy w Tarnobrzegu oddział w Nisku

Numer hipoteki (roszczenia): 7

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa zwykła

Suma (słownie), waluta: 702016,00 (siedemset dwa tysiące szesnaście) zł

Inne informacje: Hipoteka wraz z odsetkami ustawowymi od kwot: : 67.039 zł do 2000-08-02, 93.776 zł od dnia 2000-03-28, 15.500 zł od dnia 2000-04-20, 95.299,52 zł od 2000-04-25, 31.031 zł od 200-07-04, 11.622,82 zł od 2000-08-09, 67.941,35 zł od 2000-08-10, 71.263,38 zł od 2000-09-21, 80.289,88 zł od 2000-10-07, 86.781,51 zł od 2000-10-20, 81.431,54 zł od 2001-01-09 w wysokości 21% od 2000-08-02 do 2000-10-31 i 30% od 2000-11-01 w stosunku rocznym do dnia zapłaty oraz kwotę 21.190,20 zł z tytułu kosztów procesu

Wierzyciel hipoteczny: Jerzy Przydział, Anna Jaskulska, Paweł Jaskulski

Numer hipoteki (roszczenia): 8

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa zwykła

Suma (słownie), waluta: 1090,60 (jeden tysiąc dziewięćdziesiąt 60/100) zł

Inne informacje: Hipoteka z odsetkami liczonymi od kwoty 437,80 zł od dnia 2001-09-16 od kwoty 652,80 od dnia 2001-11-16 oraz kosztami postępowania w kwocie 8,00 zł

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Nisko

Numer hipoteki (roszczenia): 9

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa zwykła

Suma (słownie), waluta: 2704,79 (dwa tysiące siedemset cztery 79/100) zł

Inne informacje: Hipoteka wraz z odsetkami liczonymi od kwoty 699,80 zł od dnia 2002-03-16 od kwoty 699,70 od dnia 2002-05-16 od kwoty 605,59 zł od dnia 2002-09-16 od kwoty 699,70 zł od dnia 2002-11-16 oraz kosztami postępowania w kwocie 8,40 zł

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Nisko

Numer hipoteki (roszczenia): 10

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa zwykła

Suma (słownie), waluta: 33938,21 (trzydzieści trzy tysiące dziewięćset trzydzieści osiem 21/100) zł

Inne informacje: Hipoteka z odsetkami ustawowymi od dnia 2002-09-25 do dnia zapłaty oraz kosztami procesu w kwocie 2.634 zł

Wierzyciel hipoteczny: BETAD LEASING Sp. z o.o. w Rzeszowie

Numer hipoteki (roszczenia): 11

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa zwykła

Suma (słownie), waluta: 5196,45 (pięć tysięcy sto dziewięćdziesiąt sześć 45/100) zł

Inne informacje: Hipoteka wraz z odsetkami w wysokości ustawowej od kwoty 3.119,05 zł do dnia 2001-03-31

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Produkcyjno-Handlowy I Kuchmistrzowski "KUCHCIK" Urszula Okarma, Dariusz Okarma i Mirosław Misiółek SP. w Zarzeczcu

Numer hipoteki (roszczenia): 12

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta: 27511,69 (dwadzieścia siedem tysięcy pięćset jedenaście 69/100) zł

Inne informacje: Hipoteka wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 2001-07-27 do dnia zapłaty oraz koszty procesu w kwocie 4.521,50 zł

Wierzyciel hipoteczny: Adam Kolorz, Marek Wojaczko

Numer hipoteki (roszczenia): 15

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta: 10745,99 (dziesięć tysięcy siedemset czterdzieści pięć 99/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: Zaległe składki na ubezpieczenie społeczne, zdrowotne oraz fundusz pracy za okres 01.2012 r. do 08.2012 r. w kwocie 6.961,99 zł z odsetkami

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Warszawa, organ reprezentujący Skarb Państwa

Numer hipoteki (roszczenia): 16

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta: 119988,54 (sto dziewiętnaście tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt osiem 54/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: Zaległe składki na ubezpieczenie społeczne za okres od 08/1999 – 12/2011 r., ubezpieczenie zdrowotne za okres od 04/2002 – 12/2011 r., oraz fundusz pracy za okres od 08/1999 – 02/2004 r., w kwocie 30003,58 zł z odsetkami za zwłokę, kosztami upomnienia, kosztami egzekucyjnymi

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Warszawa, organ reprezentujący Skarb Państwa

Na podstawie wglądu do danych z Ewidencji gruntów i budynków dotyczących szacowanej nieruchomości ustalono:

Numer działki: 1506/2

Identyfikator działki: 181205_5.0001.1506/2

Województwo: podkarpackie

Powiat: niżański

Gmina: Nisko – obszar wiejski

Obręb: 0001 Zarzecze

1. Opis użytku: grunty rolne zabudowane
 - 1.1. Oznaczenie użytków i konturów klasyfikacyjnych: Br-PsIII
 - 1.2. Powierzchnia użytku (ha): 0,0367
2. Opis użytku: grunty rolne zabudowane
 - 2.1. Oznaczenie użytków i konturów klasyfikacyjnych: Br-PsIV
 - 2.2. Powierzchnia użytku (ha): 0,1264
3. Opis użytku: grunty rolne zabudowane
 - 3.1. Oznaczenie użytków i konturów klasyfikacyjnych: Br-RIVa
 - 3.2. Powierzchnia użytku (ha): 0,0052
4. Opis użytku: łąki trwałe
 - 4.1. Oznaczenie użytków i konturów klasyfikacyjnych: ŁIII
 - 4.2. Powierzchnia użytku (ha): 0,0082
5. Opis użytku: pastwiska trwałe
 - 5.1. Oznaczenie użytków i konturów klasyfikacyjnych: PsIII
 - 5.2. Powierzchnia użytku (ha): 0,1973
6. Opis użytku: grunty orne
 - 6.1. Oznaczenie użytków i konturów klasyfikacyjnych: RIIb
 - 6.2. Powierzchnia użytku (ha): 0,5412
7. Opis użytku: grunty orne
 - 7.1. Oznaczenie użytków i konturów klasyfikacyjnych: RIVa
 - 7.2. Powierzchnia użytku (ha): 0,7779
8. Opis użytku: grunty pod rowami
 - 8.1. Oznaczenie użytków i konturów klasyfikacyjnych: W-PsIII
 - 8.2. Powierzchnia użytku (ha): 0,0432
9. Opis użytku: grunty pod stawami
 - 9.1. Oznaczenie użytków i konturów klasyfikacyjnych: Wsr-ŁIII
 - 9.2. Powierzchnia użytku (ha): 0,0072
10. Opis użytku: grunty pod stawami
 - 10.1. Oznaczenie użytków i konturów klasyfikacyjnych: Wsr-PsIII
 - 10.2. Powierzchnia użytku (ha): 0,0387
11. Opis użytku: grunty pod stawami
 - 11.1. Oznaczenie użytków i konturów klasyfikacyjnych: Wsr-RIVa
 - 11.2. Powierzchnia użytku (ha): 0,1180

Powierzchnia działki (ha): 1,9000

Na działce położone są niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności (według KŚT):

1. budynek mieszkalny, jednokondygnacyjny, o powierzchni zabudowy: 185 m²,
2. budynek produkcyjny usługowy i gospodarczy dla rolnictwa, jednokondygnacyjny, o powierzchni zabudowy: 277 m²,
3. budynek produkcyjny usługowy i gospodarczy dla rolnictwa, jednokondygnacyjny, o powierzchni zabudowy: 109 m²
4. budynek produkcyjny usługowy i gospodarczy dla rolnictwa, jednokondygnacyjny, o powierzchni zabudowy: 120 m²

Numer działki: 1506/1

Identyfikator działki: 181205_5.0001.1506/1

Województwo: podkarpackie

Powiat: niżański

Gmina: Nisko – obszar wiejski

Obręb: 0001 Zarzecze

Opis użytku:

1. grunty orne
 - 1.1. Oznaczenie użytków i konturów klasyfikacyjnych: RIIIb
 - 1.2. Powierzchnia użytku (ha): 0,0341
2. grunty orne
 - 2.1. Oznaczenie użytków i konturów klasyfikacyjnych: RIVa
 - 2.2. Powierzchnia użytku (ha): 0,0668
3. grunty orne
 - 3.1. Oznaczenie użytków i konturów klasyfikacyjnych: RIVb
 - 3.2. Powierzchnia użytku (ha): 0,2067
4. grunty orne
 - 4.1. Oznaczenie użytków i konturów klasyfikacyjnych: RV
 - 4.2. Powierzchnia użytku (ha): 0,0920

Powierzchnia działki (ha): 0.3996

Między danymi ujawnionymi w księdze wieczystej, a danymi zawartymi w Ewidencji gruntów i budynków istnieje rozbieżność w zakresie powierzchni działek, tj.:

– w księdze wieczystej dla działki 1506/2 wskazana jest powierzchnia 1,88 ha, a w Ewidencji gruntów i budynków 1,9000 ha,

– w księdze wieczystej dla działki 1506/1 wskazana jest powierzchnia 0,39 ha, a w Ewidencji gruntów i budynków 0,3996 ha.

Za prawidłowe wskazanie przyjęto powierzchnię wskazaną w Ewidencji gruntów i budynków.

5.2 STAN OTOCZENIA NIERUCHOMOŚCI

Wyceniana nieruchomość położona jest w gminie Nisko – obszar wiejski, w miejscowości Zarzecze.

Gmina Nisko usytuowana jest w Kotlinie Sandomierskiej, na skraju puszczy Sandomierskiej w północnej części województwa podkarpackiego na skrzyżowaniu ważnych szlaków komunikacyjnych Lublin - Rzeszów i Sandomierz - Przemyśl. Przechodzi też również linia kolejowa Rozwadow - Przeworsk. Jest jedną z siedmiu gmin powiatu niżańskiego. Siedziba Urzędu Gminy i Miasta znajduje się w mieście Nisko. Gmina pod względem obszaru zajmuje drugie miejsce w powiecie niżańskim po gminie Harasiuki. Sąsiaduje z gminami: Stalowa Wola, Pysznica, Bojanów, Rudnik, Ulanów i Jeżowe.

Główną rzeką przepływającą przez teren gminy jest San wraz z dopływami. Leży ona w obrębie stykających się trzech mezoregionów: Płaskowyżu Kolbuszowskiego, Płaskowyżu Tarnogrodzkiego i Równiny Biłgorajskiej. Na zachód i południe gminy rozciąga się Puszcza Sandomierska, na północ Lasy Janowskie, zaś na wschód Puszcza Solska. Tutejszy klimat charakteryzuje się upalnymi latami z niewielką ilością opadów, zimami dość łagodnymi, umiarkowanie śnieżnymi. Płaskowyż Kolbuszowski zajmuje środkową część Kotliny Sandomierskiej, wznosi się od 220 do 270 m n.p.m i ma charakter rolniczo-leśny. Równina Biłgorajska to kraina leśno-łąkowa, z pięknymi borami sosnowymi, licznymi wydmy, torfowiskami i jeziorkami. Płaskowyż Tarnogrodzki charakteryzuje się obecnością gleb lessowych sprzyjających rozwojowi rolnictwa.

W skład gminy wchodzi miasto Nisko, które oficjalnie uzyskało status miasta w 1933 roku oraz 6 sołectw: Kończyce, Nowa Wieś, Nowosielec, Raclawice, Wolina i Zarzecze. Zarzecze to stara wieś królewska, wzmiankowana w XIX w., leżąca na trasie do Ulanowa, a Raclawice są jedną z najstarszych w okolicy wsi.

Zarzecze położone jest przy trasie Rzeszów-Lublin, leży na krańcu Płaskowyżu Tarnogrodzkiego. Wznosi się na wysokości ok. 180 m n.p.m. na prawym, wysokim brzegu Sanu, zniżając się ku rzece stromym zboczem. Jest siedzibą rzymskokatolickiej parafii Matki Boskiej Śnieżnej należącej do dekanatu Ulanów w diecezji sandomierskiej.

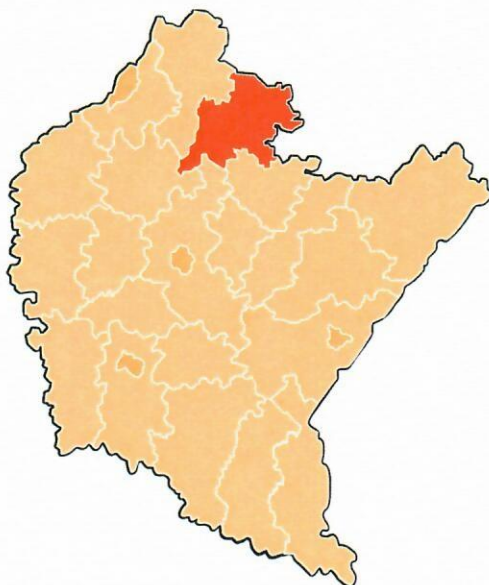
Najstarsza znana wzmianka poświadczająca istnienie Zarzecza dla I poł. XV wieku pochodzi z czasów panowania Władysława III Warneńczyka. Zarzecze było królewsczyzną. Historyk i kronikarz Jan Długosz pisał, iż jest to „wieś (...), której własność należy do

najświetniejszego króla Polski". Co ciekawe, 1934 r. w Zarzeczu rozkopano cmentarzysko łużyckie, którego datację określa się na przełom V okresu epoki brązu i okresu halsztackiego (ok. 700–650 l. p.n.e.). Dokumentacja z wykopalisk została zdeponowana w Muzeum Archeologicznym w Krakowie, natomiast przedmioty i naczynia znalazły swoje miejsce w utworzonym w 1934 roku Muzeum Historycznym w Sanoku. Ponadto wzdłuż Sanu wiódł trakt handlowy, z czym wiążą się znaleziska monet rzymskich w Zarzeczu, pochodzących z czasów cesarzy: Trajana (98–117 n.e.) oraz Marka Aureliusza (161–180 n.e.). Podczas prac związanych z budową drogi S19, na skarpie nad „Kolankiem” (na końcu ul. Kolonia), dokonano kolejnych odkryć archeologicznych. W trakcie badań natrafiono głównie na osadę z epoki brązu, prawdopodobnie kultury łużyckiej oraz na nieliczne ślady okopów z I i II wojny światowej.

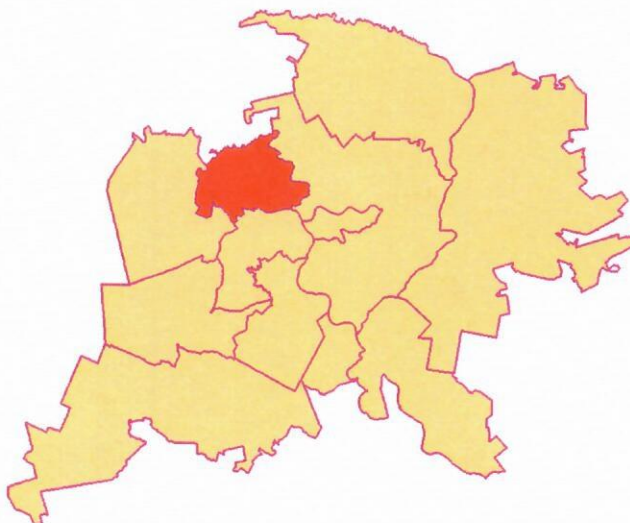
W Zarzeczu działa Ochotnicza Straż Pożarna, a także Orkiestra Dęta OSP Zarzecze, która uświetnia uroczystości patriotyczne, religijne, państwowe, strażackie na szczeblu lokalnym, jak również poza granicami kraju. Od 1947 r. Klub Piłkarski „Zarzecze”, który posiada do dyspozycji stadion sportowy wraz z krytą trybuną i zapleczem. Ponadto swój oddział w Zarzeczu ma Polski Związek Hodowców Gołębi Pocztowych. Hodowcy z Zarzecza uczestniczą w licznych wystawach i zawodach - jeden z hodowców w lotach gołębi pocztowych o „Generalne Mistrzostwo Polski” plasuje się w pierwszej dziesiątce. Od pierwszych lat po drugiej wojnie światowej działalność prowadzi Koło Gospodyń, które kultywuje tradycje przygotowywania potraw regionalnych, wykonywania m. in. wieńców dożynkowych i palm wielkanocnych oraz organizuje pomoc społeczną dla biednych dzieci. Ponadto w 1999 r. powstało Towarzystwo Przyjaciół Ziemi Zarzeckiej, które dokumentuje wszystko, co związane jest z historią miejscowości, ewidencjonuje pomniki przyrody oraz miejsca pamięci narodowej. Od 2005 r. na terenie sołectwa Zarzecze działają dwie środowiskowe drużyny harcerskie: 14 Drużyna Harcerska „Wibram” im. ppor. Juliana Jerzego Dudzica oraz 5 Drużyna Starszoharcerska „Esculap” im. Tadeusza Zawadzkiego – Zośki. Harcerze służą pomocą podczas organizacji imprez i uroczystości lokalnych, dbają o miejsca pamięci narodowej i groby żołnierzy. Ponad 45 tradycję ma Koło Wędkarskie, pod którego opieką znajdują się dwa stawy w Zarzeczu.

Ponadto w miejscowości znajdują się m. in.: Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej, Zespół Szkolno-Przedszkolny wraz z boiskiem wielofunkcyjnym, Dom Kultury (Filia NCK Sokół w Nisku), Placówka Wsparcia Dziennego – Świetlica Środowiskowo-Profilaktyczna, a także Filia Miejskiej Bibliotek Publicznej w Nisku. Miejscem rekreacji są: stadion sportowy, plac zabaw i siłownia terenowa. Przez Zarzecze przebiega rowerowy zielony szlak ATR - Atrakcje Turystyczne Regionu oraz pieszy Szlak Doliny Sanu.

Powiat nizański na tle województwa podkarpackiego:



Gmina Nisko – obszar wiejski na tle powiatu nizańskiego



5.3 STAN ZAGOSPODAROWANIA

Wyceniana nieruchomość składa się dwóch działek ewidencyjnych, tj. z działki numer 1506/2 i działki numer 1506/1 położonych w obrębie 01 Zarzecze.

Działka ewidencyjna numer 1506/2 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym oraz trzema budynkami gospodarczymi. Wszystkie budynki wymagają remontów. Pozostały teren działki stanowi zieleni. W obrębie działki znajdują się dwa stawy, częściowo położone poza granicą działki. Działka ewidencyjna numer 1506/1 jest niezabudowana, stanowi gruntową drogę dojazdową do działki 1506/2, dzięki czemu

wyceniana nieruchomość posiada faktyczny dostęp do drogi publicznej (droga wojewódzka 878).

Działka 1506/1 posiada wąski, wydłużony kształt, natomiast działka 1506/2 posiada kształt nieregularny zbliżony do trójkąta. Wyceniana nieruchomość posiada przyłącza wodociągowe i gazowe doziemne oraz elektryczne nadziemne z istniejącym na działce słupem przewodów napowietrznych. Sieć kanalizacyjna własna, ze zlokalizowanym na działce osadnikiem.

Wyceniana nieruchomość jest częściowo ogrodzona w obszarze gdzie zlokalizowane są budynki, wzdłuż granicy działek brak jest ogrodzenia.

Na działce numer 1506/2 znajdują się łącznie cztery budynki, tj. jeden mieszkalny oraz trzy gospodarcze.

Budynek mieszkalny, to dom mieszkalny jednorodzinny w kształcie zbliżonym do litery „L”, parterowy, o powierzchni zabudowy 185 m², o konstrukcji murowanej, kryty dachem dwuspadowym pokrytym blachą. Budynek posiada część główną, oraz dobudowaną z osobnym wejściem. Część główna składa się z czterech pomieszczeń, kuchni oraz łazienki, częściowo podpiwniczona z pomieszczeniem przeznaczonym na kotłownię. Elewacja zewnętrzna częściowo otynkowana, częściowo nieotynkowana z pozostawioną na ścianach zewnętrznych izolacją ze styropianu. Okna w większości otworów są z PCV, pozostałe drewniane. Drzwi zewnętrzne oraz wewnętrzne drewniane, elewacja ścian wewnętrznych i sufitów otynkowana i malowana z widocznymi pęknięciami, miejscami zabrudzona, na części ścian wewnętrznych ułożone płytki. Podłogi w budynku częściowo drewniane, a w pozostałej części wyłożone płytkami. Część dobudowana posiada kolejne dwa pomieszczenia w stanie surowym, elewacja ścian wewnętrznych i sufitów otynkowana, niemalowana, okna z PCV. Budynek posiada możliwe do zagospodarowania poddasze, w chwili obecnej nieurządzone oraz nie posiadające osobnego wejścia. Do budynku doprowadzone są przyłącza elektryczne, gazowe i wodne. Ogólny stan techniczny budynku zarówno w zakresie konstrukcyjnym, jak również w zakresie wykończenia, jest zaniedbany. Budynek w całości wymaga gruntownego remontu oraz wykończenia.

Drugi budynek, to budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 277 m², o konstrukcji murowanej, kryty dachem dwuspadowym, pokrytym blachą. Pomieszczenia wewnętrzne o ścianach otynkowanych i malowanych, z widocznymi pęknięciami i zabrudzeniami. Na podłodze wylewka betonowa (lastryko). Okna w większości otworów są drewniane. Ściany zewnętrzne otynkowane i malowane z widocznymi miejscowymi ubytkami i zabrudzeniami. Ogólny stan techniczny budynku zarówno w zakresie konstrukcyjnym, jak również w zakresie wykończenia, jest zaniedbany. Budynek w całości wymaga gruntownego remontu.

Trzeci budynek, to budynek gospodarczy murowany o powierzchni zabudowy 109 m², kryty dachem dwuspadowym pokrytym dachówką cementową. Elewacja zewnętrzna otynkowana i malowana z widocznymi miejscowymi ubytkami i zabrudzeniami. Okna w budynku drewniane. Drzwi zewnętrzne drewniane. Elewacja ścian wewnętrznych otynkowana i malowana z widocznymi pęknięciami i w całości zabrudzona. Na podłodze wylewka betonowa częściowo wyłożona płytkami, z ubytkami na całej powierzchni. Ogólny stan techniczny budynku zarówno w zakresie konstrukcyjnym, jak również w zakresie wykończenia, jest zaniedbany. Budynek w całości wymaga gruntownego remontu.

Czwarty budynek, to budynek gospodarczy murowany o powierzchni zabudowy 120 m² o funkcji garażu / stodoły, kryty dachem dwuspadowym pokrytym blachą. Elewacja zewnętrzna otynkowana i malowana z widocznymi miejscowymi ubytkami i zabrudzeniami. Dwoje zewnętrznych dwuskrzydłowych metalowych drzwi. Elewacja ścian wewnętrznych otynkowana z widocznymi pęknięciami i w całości zabrudzona. Na podłodze wylewka betonowa. Ogólny stan techniczny budynku zarówno w zakresie konstrukcyjnym, jak również w zakresie wykończenia, jest zaniedbany. Budynek w całości wymaga gruntownego remontu.

5.4. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z istniejącym planem zagospodarowania przestrzennego ustanowionego uchwałą Nr XIV/171/03 Rady Miejskiej w Nisku z dnia 3 grudnia 2003 r., dla obszaru, w obrębie którego położona jest wyceniana nieruchomość:

- 1) teren obejmujący działkę nr ewid. 1506/2 o powierzchni 1,88 ha, oznaczony symbolem PS, przeznacza się pod kontynuację istniejącego użytkowania jako zakład przetwórstwa spożywczego;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem PS dopuszcza się lokalizację:
 - a) hurtowni, składów i innych obiektów produkcyjnych powiązanych funkcjonalnie z funkcją podstawową,
 - b) obiektów socjalno-sanitarnych, gospodarczych i garaży,
 - c) dróg wewnętrznych, placów manewrowo – postojowych i zieleni urządzonej,
 - d) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 3) dopuszcza się rozbudowę zakładu w ramach wyznaczonego terenu (PS) wyłącznie do wielkości nie powodującej zwiększenia uciążliwości dla środowiska;
- 4) teren obejmujący działki nr ewid. 1505 i 1506/1 o powierzchni 0,81 ha oznaczony symbolem KD, przeznacza się pod kontynuację dotychczasowej funkcji jako droga wewnętrzna do zakładu;

- 5) dojazd do terenu poprzez istniejący zjazd publiczny z drogi krajowej nr 19, który może wymagać przebudowy na zasadach określonych przez właściwy zarząd drogi;
- 6) teren zakładu wymaga zastosowania wszelkich urządzeń i instalacji zabezpieczających przed skutkami zagrożeń dla środowiska określonych przepisami szczególnymi;
- 7) odprowadzenie i oczyszczenie ścieków i wód opadowych z całego terenu zakładu należy rozwiązać indywidualnie w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu oraz wód podziemnych.

5.5. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nisko, wyceniana nieruchomość w obrębie działki numer 1506/2 położona jest w obszarze terenów przeznaczonych na działalność produkcyjną, bazy, składy, magazyny, zaś w obrębie działki numer 1506/1 położona jest w obszarze proponowanym do rozwoju produkcji żywności ekologicznej.

6. PROCEDURA SZACOWANIA

6.1 RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI

Oszacowano wartość rynkową wycenianej nieruchomości dla jej optymalnego sposobu użytkowania przy założeniu, że wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy spełnieniu następujących warunków:

- strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami;
- strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- strony są świadome okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości;
- strony nie działają w sytuacji przymusowej;

Optymalny sposób użytkowania nieruchomości, to najbardziej opłacalny na dzień wyceny tej nieruchomości sposób jej wykorzystania.

6.2 WYBÓR SPOSOBU SZACOWANIA

Biorąc pod uwagę cel wyceny, rodzaj nieruchomości, funkcję wyznaczoną w planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Nisko oraz dostępność danych o jej otoczeniu, wartość rynkową nieruchomości oszacowano przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą porównania parami. Wybór metody wyceny uzasadnia liczba dostępnych transakcji porównawczych.

Podejście porównawcze polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość wycenianej nieruchomości jest równa cenie, jaką uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustalonej z uwzględnieniem zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu.

Istotą metody porównania parami jest porównanie nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości.

W celu określenia wartości szacowanej nieruchomości należało:

- wybrać do porównań, co najmniej trzy nieruchomości najbardziej podobne pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, których ceny są wiarygodne,
- utworzyć pary porównawcze nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównano kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- wyliczyć poprawki stanowiące wynik uwzględnienia różnic cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi do porównań.
- określić wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
- określić wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

7. ANALIZA i CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Rodzaj

Badaniem rynku objęto rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o podobnej funkcji i przeznaczeniu, co nieruchomość wyceniana.

Obszar

Do celu niniejszej wyceny przeanalizowano transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o podobnej funkcji i przeznaczeniu, co nieruchomość wyceniana z obszaru Gmin Powiatu niżańskiego

Okres badania cen

Dla charakterystyki cen nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o podobnej funkcji i przeznaczeniu, co nieruchomość wyceniana przyjęto okres od września 2022 r. do września 2024 r.

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 oraz obliczeń własnych. Dla potrzeb przedmiotowej wyceny przeanalizowano rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o podobnej funkcji i przeznaczeniu, co nieruchomość wyceniana z obszaru Gmin Powiatu niżańskiego. Na podstawie obserwacji rynku nieruchomości można stwierdzić, że rozpiętość cen nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o podobnej funkcji i przeznaczeniu, co nieruchomość wyceniana uzależniona jest od kilku czynników, a mianowicie: od lokalizacji, kształtu i wielkości gruntu, zagospodarowania i uzbrojenia gruntu, jakości dojazdu do drogi publicznej, przydatności inwestycyjnej.

Trend czasowy

Rozkład cen transakcyjnych wskazuje, że w segmencie nieruchomości podobnych odnotowano wahania cen transakcyjnych, które jednak nie wykazują stałych tendencji, co potwierdza wywiad przeprowadzony w biurach obrotu nieruchomościami. Rozkład cen transakcyjnych w badanym okresie wskazuje brak wyraźnych tendencji, wobec czego przyjęto zerowy trend czasowy.

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o podobnej funkcji i przeznaczeniu, co nieruchomość wyceniana, w wyniku przeprowadzonej analizy, przyjęto poniższe cechy rynku oraz ich wagi, których wielkość została określona na podstawie analizy rynku lokalnego. Do obliczeń wzięto pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o podobnej funkcji i przeznaczeniu, co nieruchomość wyceniana, wyrażone w ankiecie, której wyniki

przedstawiają się następująco: wszyscy spośród biorących udział w ankiecie wskazali, że cechami, którymi kierowali się lub będą kierowali się przy zakupie nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami o podobnej funkcji i przeznaczeniu, co nieruchomość wyceniana są: lokalizacja, kształt i wielkość gruntu, zagospodarowanie i uzbrojenie gruntu, jakość dojazdu do drogi publicznej, przydatność inwestycyjna.

Spośród 17 osób biorących udział w ankiecie, 13 wskazało, że w ramach wskazanych cech wpływ tych cech na decyzję o kupie przez nich nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami o podobnej funkcji i przeznaczeniu, co nieruchomość wyceniana, przedstawia się następująco:

- lokalizacja gruntu wpływa w 15% na decyzję o kupnie
- kształt i powierzchnia gruntu wpływa w 20% na decyzję o kupnie,
- zagospodarowanie i uzbrojenie gruntu wpływa w 20% na decyzję o kupnie,
- jakość dojazdu do drogi publicznej wpływa w 15% na decyzję o kupnie,
- przydatność inwestycyjna wpływa w 30% na decyzję o kupnie,

Pozostałe 4 osoby biorące udział w ankiecie nie miały sprecyzowanego zdania odnośnie wpływu poszczególnych cech na decyzję o ewentualnym zakupie nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami o podobnej funkcji i przeznaczeniu, co nieruchomość wyceniana.

Zganie z powyższym ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o podobnej funkcji i przeznaczeniu, co nieruchomość wyceniana są zależne przede wszystkim od następujących cech rynkowych:

Lp.	Cecha rynkowa	Wpływ na cenę (%)
1.	Lokalizacja gruntu	15%
2.	Kształt i powierzchnia gruntu	20%
3.	Zagospodarowanie i uzbrojenie gruntu	20%
4.	Jakość dojazdu do drogi publicznej	15%
5.	Przydatność inwestycyjna	30%

8. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny

8.1. Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości (w części obejmującej działkę zabudowaną) w aspekcie cech rynkowych.

Charakterystykę rynku w ramach poszczególnych cech rynkowych przyjęto według następujących ocen:

dobrze – przeciętne – słabe

1) lokalizacja gruntu

- Dobra – w pobliżu terenów zielonych, oddalona od zabudowań,
- Przeciętna – cechy pośrednie między dobrymi a słabymi
- Słaba – w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowań,

2) kształt i powierzchnia gruntu

- Dobre – kształt regularny (najbardziej pożądanym kształtem kwadratu) o powierzchni powyżej 5 000 m²,
- Przeciętne – cechy pośrednie między dobrymi a słabymi
- Słabe – kształt nieregularny o powierzchni poniżej 2 500 m²

3) zagospodarowanie i uzbrojenie gruntu:

- Dobre – grunt w pełni uzbrojony,
- Przeciętne – cechy pośrednie między dobrymi a słabymi,
- Słabe – grunt nieuzbrojony,

4) jakość dojazdu do drogi publicznej

- Dobra – grunt graniczy bezpośrednio z drogą publiczną,
- Przeciętna – grunt posiada dostęp do drogi publicznej za pośrednictwem drogi twardej,
- Słaba – grunt posiada dostęp do drogi publicznej za pośrednictwem drogi gruntowej.

5) przydatność inwestycyjna

- Dobra – grunt w całości przydatny na działalność inwestycyjną,
- Przeciętna – cechy pośrednie między dobrymi a słabymi,
- Słaba – grunt bez przydatności inwestycyjnej.

8.2. Procedura szacowania nieruchomości

Do procesu wyceny wybrano 4 transakcje sprzedaży nieruchomości najbardziej podobnych do szacowanej, które nastąpiły w okresie od lipca 2023 roku, co przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Data transakcji	Lokalizacja	Pow. nieruchomości [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena 1m ² pow. nieruchomości [zł/m ²]
1.	09.09.2024	Zarzecze	5 929	340 000	57,34
2.	31.07.2023	Jarocin	3 040	170 000	55,92
3.	25.07.2023	Glinianka	3 362	197 000	58,59
4.	09.08.2024	Kończyce	2 257	220 000	97,47

8.3. Opis nieruchomości porównawczych

Nieruchomość nr 1 – Zarzecze

Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w miejscowości Zarzecze, składająca się dwóch działek gruntowych o numerach ewidencyjnych 1653 i 1654 o łącznej powierzchni 5 929 m², z których działka o numerze ewidencyjnym 1653 jest zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi oraz dwoma budynkami gospodarczymi, a pozostała część jej powierzchni stanowi zieleń, w tym drzewa. Działka o numerze ewidencyjnym 1654 jest niezabudowana i w całości porośnięta zielenią. Nieruchomość jest w pełni uzbrojona w przyłącza podstawowych nośników energii oraz kanalizację. Nieruchomość położona jest w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej. Nieruchomość o małokorzystnym kształcie. Dojazd - dobry, drogą twardą. Czas dojazdu samochodem do (lokalnie) większej aglomeracji miejskiej (Stalowa Wola) zajmuje przeciętnie 13 minut. Teren nieruchomości ogrodzony, wjazd utwardzony. Zagospodarowanie nieruchomości: przeciętne. Stan techniczny budynków: przeciętny. Nieruchomość nabyta na podst. aktu notarialnego (prawo własności nieruchomości) nr Rep. A 4899/2024 z dnia 09.09.2024 r. za 340 000,00 zł tj. 57,34 zł /1m².

Nieruchomość nr 2 – Jarocin

Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w miejscowości Jarocin, składająca się działki gruntowej o numerze ewidencyjnym 646/3 o powierzchni 3 040 m², zabudowanej jednym budynkiem mieszkalnym oraz dwoma budynkami gospodarczymi, a w pozostałej części pokryta zielenią, w tym drzewami. Nieruchomość jest częściowo uzbrojona.

Nieruchomość położona jest w sąsiedztwie terenów zielonych oraz zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej. Nieruchomość o średniokorzystnym kształcie. Dojazd - słaby, drogą gruntową. Czas dojazdu samochodem do (lokalnie) większej aglomeracji miejskiej (Stalowa Wola) zajmuje przeciętnie 23 minuty. Zagospodarowanie nieruchomości: przeciętne. Stan techniczny budynków: przeciętny. Nieruchomość nabyta na podst. aktu notarialnego (prawo własności nieruchomości) nr Rep. A 5029/2023 z dnia 31.07.2023 r. za 170 000,00 zł tj. 55,92 zł /1m².

Nieruchomość nr 3 – Glinianka

Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w miejscowości Glinianka, składająca się z działki gruntowej o numerze ewidencyjnym 2034 o powierzchni 3 362 m², zabudowanej dwoma budynkami mieszkalnymi oraz pięcioma budynkami gospodarczymi, a w pozostałej części pokryta zielenią, w tym drzewami. Nieruchomość jest uzbrojona. Nieruchomość położona jest w sąsiedztwie terenów zielonych oraz zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej. Nieruchomość o małokorzystnym kształcie. Dojazd - słaby, drogą gruntową. Czas dojazdu samochodem do (lokalnie) większej aglomeracji miejskiej (Stalowa Wola) zajmuje przeciętnie 28 minut. Teren nieruchomości ogrodzony, wjazd utwardzony. Zagospodarowanie nieruchomości: przeciętne. Stan techniczny budynków: przeciętny. Nieruchomość nabyta na podst. aktu notarialnego (prawo własności nieruchomości) nr Rep. 4447/2023 z dnia 25.07.2023 r. za 197 000,00 zł tj. 58,59 zł /1m².

Określono zakres cen min i max.

$$C_{\min} = 55,92 \text{ zł} \qquad C_{\max} = 97,47 \text{ zł}$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$$

$$\Delta C = 97,47 \text{ zł} - 55,92 \text{ zł} = 41,55 \text{ zł}$$

8.4. Obliczenia wartości nieruchomości

Dla przedmiotowej nieruchomości przyjęto charakterystykę:

- 1) Lokalizacja gruntu - dobra
- 2) Kształt i powierzchnia gruntu - dobre
- 3) Zagospodarowanie i uzbrojenie gruntu - dobre
- 4) Jakość dojazdu do drogi publicznej - przeciętne
- 5) Przydatność inwestycyjna - dobra

W tabeli przedstawiono procentowy wpływ cech rynkowych na wartość przedmiotu wyceny dokonany na podstawie badań rynku lokalnego oraz preferencji nabywców podobnych nieruchomości. Określono wartości zakresów kwotowych

Lp.	Cecha rynkowa	Wpływ na cenę (%)	Kwotowy wpływ na cenę (zł)
1.	Lokalizacja gruntu	15%	6,2325
2.	Kształt i powierzchnia gruntu	20%	8,3100
3.	Zagospodarowanie i uzbrojenie gruntu	20%	8,3100
4.	Jakość dojazdu do drogi publicznej	15%	6,2325
5.	Przydatność inwestycyjna	30%	12,4650
Razem		100%	41,55

Tabela przedstawiająca wyselekcjonowane nieruchomości porównawcze i nieruchomość wycenianą w kategoriach podstawowych cech rynkowych.

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości przyjęte do porównań		
	Adres nieruchomości	Zarzecze	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 4
1.	Data transakcji		09.09.2024	31.07.2023	25.07.2023
2.	Cena sprzedaży [zł]		340 000	170 000	197 000
3.	Pow. gruntu [m ²]	22996	5 929	3 040	3 362
4.	Lokalizacja gruntu	dobra	słaba +6,2325	przeciętna +3,11625	przeciętna +3,11625
5.	Kształt i powierzchnia gruntu	dobrze	przeciętne +4,155	przeciętne +4,155	przeciętne +4,155

6.	Zagospodarowanie i uzbrojenie gruntu	dobrze	dobrze 0	przeciętne +4,155	przeciętne +4,155
7.	Jakość dojazdu do drogi publicznej	przeciętna	przeciętna 0	słaba +3,11625	słaba +3,11625
8.	Przydatność inwestycyjna	wysoka	niska +12,4650	niska +12,4650	niska +12,4650
9.	Razem		+22,8525	+27,0075	+27,0075
10.	Cena 1 m ² obiektu porównawczego (gruntu)		57,34	55,92	58,59
11.	Cena 1 m ² obiektu porównawczego (gruntu) skorygowana		80,1925	82,9275	85,5975
	Średnia cena 1 m ² obiektu porównawczego (gruntu)		82,90583		

Z uwagi na jednakowy poziom ufności, wartość rynkową 1 m² powierzchni obiektu porównawczego (gruntu) obliczono jako średnią arytmetyczną z wartości określonych w parach porównawczych.

$$W = (80,1925 + 82,9275 + 85,5975) / 3 = 82,90583$$

Wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny wynosi:

$$WR = 82,90583 \text{ zł/m}^2 * 22996 \text{ m}^2 = 1\,906\,502,46668 \text{ zł}$$

Zgodnie z § 79 ust. 2 zd. 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, kwotę wartości nieruchomości można wyrazić w zaokrągleniu do dziesiątek, setek lub tysięcy złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny.

Wartość rynkowa wycenionej nieruchomości po zaokrągleniu wynosi:

$$WR = 1\,906\,510 \text{ zł}$$

9. Wynik końcowy wyceny

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej składającej się dwóch działek ewidencyjnych o numerach 1506/2 i 1506/1, położonej w miejscowości Zarzecze w gminie Nisko w Powiecie niżańskim, wynosi:

$$WR = 1\,906\,510 \text{ zł}$$

10. Klauzule i zastrzeżenia

- Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Niniejszy operat może być wykorzystany jedynie w zakresie i celu określonym w punkcie 1.
- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został sporządzony.
- Wycena została opracowana w oparciu o dokumenty i informacje pozyskane przez autora oraz dokonane oględziny nieruchomości. Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ wartość.
- Zaokrąglenia wartości rynkowej dokonano zgodnie z Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości

11. Załączniki

- Dokumentacja fotograficzna
- wyciąg z księgi wieczystej
- wyciąg z Ewidencji Gruntów

Grzegorz Kolasa
numer uprawnień 8296

