

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

Wioletta Magdziarz Pawełek

ul. Rzeszowska 77/40 ■ 39-200 Dębica

Operat szacunkowy



POŁOŻENIE	Majdan Królewski ul Grunwaldzka 4
ZLECENIODAWCA	Syndyk Masy Upadłości Grzegorz Mazur
DATA	20.11.2023 r.
SPORZĄDZIŁ	Wioletta Magdziarz-Pawełek



SPIS TREŚCI

1. PODSTAWY FORMALNE ORAZ PRAWNE I ZAKRES WYCENY	3
1.1. Podstawa formalna	3
1.2. Przedmiot i zakres wyceny	3
1.3. Cel wyceny	3
1.4. Podstawy prawne wyceny nieruchomości	3
1.5. Źródła informacji i wykorzystane materiały	4
1.6. Materiały pomocnicze	4
1.7. Określenie istotnych dat dla wyceny	4
2. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	5
2.1. Stan prawny nieruchomości	5
2.2. Przeznaczenie nieruchomości	5
2.3. Lokalizacja i otoczenie	6
3. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	8
4. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY	10
5. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	11
5.1. Opis zastosowanego podejścia i metody wyceny	11
5.2. Analiza danych i założenia przyjęte w wycenie	11
5.3. Określenie wartości nieruchomości działki 1233 zabudowanej budynkiem mieszkalnym	12
VI PODSUMOWANIE I OCENA UZYSKANYCH WYNIKÓW WYCENY	17
VII KLAUZULE	17
ZAŁĄCZNIKI	19

1. PODSTAWY FORMALNE ORAZ PRAWNE I ZAKRES WYCENY

1.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną stanowi zlecenie z dnia 12.07.2023 r. Zleceniodawcą wyceny jest Syndyk Masy Upadłości Grzegorz Mazur

1.2. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest:

- Nieruchomość gruntową działka. nr ew. 1233 o powierzchni 0,1147 ha zabudowaną budynkiem mieszkalnym położoną w Majdanie Królewskim przy ul Grunwaldzkiej 4

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta TB1K//00039036/6.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności w/w nieruchomości.

1.3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej ½ części udziału w/w nieruchomości do sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

1.4. Podstawy prawne wyceny nieruchomości

1. Ustawa Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 (Dz. U. 1964 Nr 16 poz. 93), Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, 1615.

2. Ustawa Kodeks postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 roku (Dz. U. 1964 Nr 43 poz. 296) Dz. U. z 2023 r. poz. 1550, 1429, 1606, 1615, 1667.

3. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (Dz. U. 1997 Nr 115 poz. 741) Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463.

4. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości Dz.U. 2023 poz 1832.

5. Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych przyjęte przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

6. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r., Dz. U. z 2023 r. poz. 1688.

7. Ustawa prawo upadłościowe z dnia 28-02-2003r Dz. U. 2003 Nr 60 poz. 535, Dz. U. z 2022 r. poz. 1520, z 2023 r. poz. 825, 1723, 1843, 1860.

1.5. Źródła informacji i wykorzystane materiały

(1) Źródła informacji

1. Starostwo Powiatowe w Kolbuszowej – dane zawarte w aktach notarialnych, dotyczące transakcji nieruchomościami porównywalnymi.
2. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Majdan Królewski wraz z uchwalonym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
3. Dane uzyskane w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami – przegląd transakcji.

(2) Literatura fachowa

1. Wycena nieruchomości – Zasady i procedury – R. Cymerman i A. Hopper – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Warszawa 2005
2. Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – M. Prystupa – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Warszawa 2003 rok.
3. Wycena nieruchomości – Z. J. Boczek – Currenda Sp. Z.o.o., Sopot 2001 rok.
4. Wycena mienia – M. Prystupa – Centrum Informacji Menadżera, Warszawa 2000 rok.
5. Nieruchomość a rynek – E. Kucharska- Stasiak – Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2000 rok.
6. Operat szacunkowy w praktyce – Bogusław Wieczorek – Wydawnictwo REM, Łódź 2018 r.

1.6. Materiały pomocnicze

- Wyniki oględzin
- Informacje i dokumenty udostępnione przez Zleceniodawcę
- Kopie map terenu
- Informacje uzyskane w Urzędzie Gminy Majdan Królewski, na temat przeznaczenia terenu w planie zagospodarowania przestrzennego
- Wypis z rejestru gruntów
- Odpis KW

1.7. Określenie istotnych dat dla wyceny

Data sporządzenia wyceny	20.11.2023 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny, ustalona w operacie wartość nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat	20.11.2023 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości	06.11.2023 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	06.11.2023 r.

2. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

2.1. Stan prawny nieruchomości

Nieruchomość podlegająca wycenie położona jest w miejscowości Majdan Królewski, powiat kolbuszowski i ma uregulowany stan prawny w księdze wieczystej TB1K/00039036/6, która jest prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kolbuszowej.

1) Jak wynika z zapisów w księdze wieczystej KW NR TB1K/00036036/6, właścicielem gruntu obejmującego działki o numerach ewidencyjnym 1087/11 i 1087/12 o łącznej powierzchni 0,1100 ha jest w ½ części Genowefa Kopeć c. Jana i Heleny oraz w ½ części Maria Kopeć c. Jana i Heleny.

W dziale III brak wpisów

Dział IV wolny od wpisów.

Jednocześnie należy dodać, iż dokładną treść zapisów dokonanych w księdze wieczystej zawiera wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych z KW Nr TB1K/00039036/6 z dnia 02.11.2023 r., którego kopia stanowi załącznik do niniejszego operatu.

W wyniku scalenia w miejsce działek 1087/11 i 1087/12 powstała działka 1233 o powierzchni 1147m²

Według wypisu z rejestru gruntu :

Nr działki	Opis użytku	Pow. użytku (ha)	Pow. działki (ha)
1233	B	0,1147	0,1147

Dla celów wyceny numer ew działki oraz powierzchnia działki 1233 została przyjęta na podstawie wypisu z rejestru gruntu

2.2. Przeznaczenie nieruchomości

Zgodnie z ustaleniami Gmina Majdan Królewski nie posiada ważnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Majdan Królewski Zgodnie z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Majdan Królewski uchwalonego uchwałą nr XV/119/00 Rady Gminy Majdan Królewski z dnia 19.12.2000r. – przedmiotowa nieruchomość działka 1233 położona w Majdanie Królewskim znajduje się w terenie osadnictwa wiejskiego o charakterze skoncentrowanym i rozproszonym

2.3. Lokalizacja i otoczenie

Majdan Królewski jest gminą rolniczą zajmującą 156km² powierzchni z czego 40 % to obszary leśne. Wchodzi w skład powiatu kolbuszowskiego zajmującego obszar w północno zachodniej części województwa podkarpackiego. Liczba ludności gminy wynosi około 10 tys mieszkańców. Gminę Majdan Królewski tworzy siedem sołectw; Brzostowa Góra, Huta Komorowska, Krzątka, Komorów, Rusinów, Wola Rusinowska i Majdan Królewski. Przez Majdan Królewski prowadzą główne szlaki komunikacji samochodowej. Przebiega też linia kolejowa z Rzeszowa do Tarnobrzega. Majdan Królewski to gmina o dużych walorach turystycznych z uwagi na swe malownicze położenie w otoczeniu ogromnych kompleksów leśnych, dogodne położenie komunikacyjne oraz posiadaną bazę noclegową. W panoramie Majdanu dominuje piękny Kościół zabytkowy, w stylu barokowym z dwoma wieżami. W gminie działa ok. 250 podmiotów gospodarczych. Gmina posiada swoje ujęcie wody i dwie oczyszczalnie ścieków. Z gminnego wodociągu korzystają już wszystkie gospodarstwa, kanalizację sanitarną posiada 98% gospodarstw. Administracja publiczna zlokalizowana w samym centrum Majdanu, gdzie mieści się Urząd Gminy, Poczta, Bank, Ośrodek Pomocy Społecznej. W Majdanie znajduje się publiczna szkoła podstawowa oraz przedszkole. Kulturą w gminie zajmuje się Gminny Ośrodek Kultury i Gminna Biblioteka Publiczna. GOK - jako gminna instytucja Kultury zajmują się organizacją imprez patriotycznych, dożynek, organizuje przegląd piosenki młodzieżowej, wojewódzki przegląd pieśni patriotyczno - religijnej, wiele konkursów plastycznych i imprez okolicznościowych. Uczy dzieci i młodzież gry na instrumentach, tańca współczesnego, prowadzi zajęcia plastyczne. W każdym sołectwie znajduje się publiczna szkoła podstawowa, Ochotnicza Straż Pożarna, działają Koła Gospodyń Wiejskich. Mieszkańcy Majdanu i okolic mogą skorzystać z radiowego dostępu do Internetu, którego właścicielem jest gmina. Corocznie przebudowywana jest sieć dróg gminnych. Klub sportowy „Korona” posiada piękny stadion wraz z zapleczem. Majdan Królewski to gmina o dużych walorach turystycznych z uwagi na swe malownicze położenie w otoczeniu ogromnych kompleksów leśnych w obrębie Puszczy Sandomierskiej jak i dogodnym położeniu komunikacyjnym stwarzającym idealne warunki dla turystów. Ponad 40 % obszaru gminy stanowią lasy. Występuje tu głównie sosna pospolita, jodła z domieszką dębu.

Działka numer ew. **1233** o nieregularnym kształcie zbliżonym do prostokąta położona bezpośrednio przy drodze publicznej o nawierzchni asfaltowej – ulicy Grunwaldzkiej, w centralnej części miejscowości w odległości ok 120m od Rynku gdzie znajduje się centrum handlowo- usługowe, centrum medyczne, Urząd Gminy, bank. Bezpośrednie otoczenie działki 1233 stanowią tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi.

W stanie na dzień wizji lokalnej działka 1233 jest ogrodzona, zabudowany budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym z zagospodarowanym przydomowym ogrodem w postaci nasadzeń - drzew.



Budynek mieszkalny

Budynek mieszkalny murowany, jednorodzinny, parterowy z użytkowym poddaszem z lat 70-tych XX wieku, wybudowany wg projektu WB-3377, nieocieplony, częściowo podpiwniczony (1 małe pomieszczenie pod łazienką), , kryty blachą. Wejście do budynku po betonowym stopniu do części mieszkalnej znajdującej się na I kondygnacji oraz po zewnętrznych betonowych schodach na poddasze. Z uwagi na zamieszkanie w budynku dwóch rodzin - brak możliwości wejścia do wszystkich pomieszczeń zwłaszcza pomieszczeń znajdujących się na poddaszu.

Na I kondygnacji znajduje się hall, kotłownia, 4 pokoje, zabudowany ganek, kuchnia. Na półpiętrze łazienka z wc. Na poddaszu wg informacji uzyskanych od Marii Kopeć znajdują się dwa pokoje i kuchnia.

W budynku na I kondygnacji ściany z tynkiem cementowo – wapiennym oraz płyt karton- gips pomalowane farbą emulsyjną, w kuchni ściany częściowo obłożone płytkami ściennymi, na podłożu położono w hallu, kuchni oraz kotłowni płytki podłogowe, w pokojach panele z wyjątkiem jednego pokoju gdzie na wylewce betonowej położono linoleum (pokój z wyjściem na tarasik, ogrzewany tzw kozą) . W łazience na półpiętrze położono płytki podłogowe i ścienne. Pomieszczenia na I kondygnacji przeszły remont z wyjątkiem kuchni i jednego pokoju. Wejście na II kondygnację możliwe jest również po drewnianych wewnętrznych schodach obłożonych częściowo wykładziną.

W budynku znajdują się: drzwi wejściowe drewniane, drzwi wewnętrzne pływowe – częściowo nowe, okna PCV, centralne ogrzewanie węglowe.

Dane techniczne budynku

Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego 131,0 m² (wg kartoteki budynku)

Powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego 54,0 m²

Uzbrojenie: prąd, woda, kanalizacja, gaz

3. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Okres monitorowania rynku: 2021 r. – 2023 r.

Obszar rynku - powiat kolbuszowski

Rynek – nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi

Powiat kolbuszowski leży w północno - zachodniej części województwa podkarpackiego, zajmuje powierzchnię 774 km² zamieszkaną przez około 61 tys. mieszkańców. Przez ziemię kolbuszowską przebiegają ważne szlaki komunikacyjne: droga krajowa nr 9 Radom - Rzeszów - Barwinek, szerokotorowa linia hutniczo - siarkowa (LHS). Na obszarze powiatu biegną trasy drogowe: Rzeszów - Mielec, Rzeszów - Tarnobrzeg, Mielec - Leżajsk i linia kolejowa relacji Tarnobrzeg - Rzeszów. Powiat sąsiaduje z następującymi powiatami: od północy z tarnobrzeskim i stalowowolskim, od wschodu z niżańskim i rzeszowskim, od południa z rzeszowskim i ropczycko-sędziszowskim, od zachodu z mieleckim. W skład powiatu kolbuszowskiego wchodzi gminy: Cmolas, Kolbuszowa, Majdan Królewski, Niwiska, Dzikowiec oraz Raniżów. Powiat Kolbuszowski obejmuje swoim zasięgiem znaczną część Płaskowyżu Kolbuszowskiego, od strony północnej niewielką część Równiny Tarnobrzeskiej. Takie usytuowanie powiatu sprawia, że jest to teren niezbyt zróżnicowany pod względem ukształtowania powierzchni. Powiat ma zdecydowanie charakter równinny o słabo urzeźbionej powierzchni, tylko miejscami pofałdowanej. Średnie wysokości sięgają 200 m n.p.m., najwyższe wzniesienie 266 m n.p.m. Wzdłuż Płaskowyżu wznoszą się lokalne "góry" m.in. Góra Królewska (266 m n.p.m.), Góra Weryńska (259 m n.p.m.), Góra Hadykowska (250 m n.p.m.), wprowadzając urozmaicenie do krajobrazu. Mimo równinnego charakteru powiatu, łagodnego obniżenia, doliny licznych rzek i potoków tworzą malowniczy krajobraz.

W powiecie kolbuszowskim występują w dostatecznych ilościach surowce ceramiczne i piaski, stanowiące bazę dla potrzeb budownictwa i przemysłu materiałów budowlanych. Najczęściej występujące surowce naturalne, to: surowce iglaste, stanowią je: gliny zwietrzelinowe i łupki karpackie, iły krakowieckie, gliny zwałowe. Surowce te, ze względu na swoje pochodzenie mają różną przydatność do produkcji wyrobów ceramicznych. W oparciu o złoża surowców ilastych na terenie powiatu powstało kilka większych zakładów produkujących materiały budowlane, oraz szereg małych cegielni. Powiat kolbuszowski ma charakter rolniczy. W gminie Majdan Królewski na rynku nieruchomości mieszkalnych (domy jednorodzinne) w badanym okresie czasu, dokonano sprzedaży dwóch nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi z lat 1950- 1970.

W związku z powyższym poszerzono obszar o teren powiatu kolbuszowskiego. Obszar ten charakteryzuje się dużą ilością transakcji w większości swoich segmentów. W związku z tym ogólnie należy stwierdzić, iż zalicza się on raczej do rynków dobrze rozwiniętych. Transakcje przeprowadzone na tych rynkach dotyczą głównie działek gruntowych niezabudowanych. Rzadko mają tutaj miejsce transakcje, których przedmiotem są nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi.

Przy analizowaniu transakcji sprzedaży, szczególnie zwrócono uwagę na postrzeganie konkretnych miejsc przez potencjalnych nabywców pod względem ich atrakcyjności tj.: odległość od głównych obiektów, głównych ulic, jak też ze względu na możliwość dojazdu i stan techniczny oraz wiek budynku. Z własnych analiz przeprowadzonych na podstawie transakcji sprzedaży na rynku podobnych nieruchomości z ostatnich dwóch lat wynika, że w badanym okresie czasu następuje stabilizacja cen – brak wyraźnych tendencji wzrostowych i spadkowych nieruchomości podobnych. Podobne wyniki podają biura pośrednictwa obrotu nieruchomościami.

Okres, w jakim dokonywano analizy obejmował ostatnie 24 miesiące, tj. mieścił się przedziale od 2022 roku do 2023 roku. W okresie funkcjonowania rynku i na analizowanym obszarze zanotowano kilka transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi. W odniesieniu do obrotu ww. nieruchomościami trudno wyrazić jest jednak jednoznaczne opinie dotyczące preferencji nabywców, czy tendencji zmian cen.

Na podstawie przeprowadzonej analizy transakcji sprzedaży takich nieruchomości, stwierdzono, że ich przedział cenowy waha się pomiędzy 2254,90 zł/m² - 3965,52 zł/m²pz. Wpływ na cenę ma głównie: lokalizacja, stan techniczny zabudowań, otoczenie, powierzchnia (domu i działki), dojazd do nieruchomości oraz uzbrojenie terenu.

Podobieństwo nieruchomości przyjętych do analiz rynkowych zostało sformułowane za pomocą atrybutów rynkowych, szczegółowo opisanych w poniższej tabeli.

Tabela 1. Zestawienie atrybutów rynkowych

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1.	Lokalizacja ogólna	Korzystna	Lokalizacja na terenie powiatu, w odległości do 5km od Kolbuszowej, Działka sąsiaduje z podobną zabudową mieszkalną jednorodziną, wskaźnik intensywności zabudowy średni
		Przeciętna	Lokalizacja na powiatu, w odległości od 5do 15km od Kolbuszowej, Działka sąsiaduje z zabudową mieszkalną jednorodziną i działkami niezabudowanymi, wskaźnik intensywności zabudowy wysoki
		Niekorzystna	Lokalizacja na terenie powiatu, w strefie peryferyjnej. Działka sąsiaduje bezpośrednio z terenami niezabudowanymi lub luźną zabudową.
2.	Dostęp do drogi publicznej	Korzystny	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej, działka położona w pierwszym rzędzie zabudowy, wjazd na działkę istniejącym zjazdem z drogi publicznej, jakość drogi dojazdowej dobra
		Przeciętny	Dojazd do działki w ramach współwłasności działki drogowej wewnętrznej, ewentualnie drogą wewnętrzną, jakość drogi dojazdowej dobra
		Niekorzystny	Dojazd do działki ustanowioną służebnością drogową, droga gruntowa nieutwardzona
3.	Powierzchnia działki	Korzystna	Powierzchnia działki powyżej 0,2 ha,
		Przeciętna	W granicach od 0,10 ha do 0,2 ha
		Niekorzystna	Poniżej 0,10ha
4.	Powierzchnia zabudowy	Korzystna	Powierzchnia powyżej 150 m ²

	budynku mieszkalnego	Przeciętna	Powierzchnia w przedziale od 100 m ² do 150 m ²
		Niekorzystna	Powierzchnia poniżej 100m ²
5	Stan zagospodarowania działki	Korzystny	Działka w całości ogrodzona, z utwardzonymi podjazdami, z nasadzeniami wieloletnimi drzewami i krzewami ozdobnymi, altanką, i inne np. oczko wodne, huśtawki ogrodowe
		Przeciętny	Działka w całości ogrodzona, z utwardzonymi podjazdami, z nasadzeniami wieloletnimi wzdłuż ogrodzenia
		Niekorzystny	Działka w całości ogrodzona, z utwardzonymi podjazdami kamieniem, pojedyncze nasadzenia
6.	Stan techniczny budynku mieszkalnego	Bardzo dobry	Elementy budynku bardzo dobrze utrzymane, odpowiednio konserwowane, nie wykazujące zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych elementów budynku odpowiadają wymaganym normom. Budynek oddany do użytku po 2005r
		Dobry	Elementy budynku utrzymane, odpowiednio. wykazujące niewielkie zużycie i uszkodzenia. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach i konserwacji. Budynek oddany do użytku w okresie 1990-2005r
		Średni	W elementach budynku występują ubytki i uszkodzenia nie zagrażające bezpieczeństwu. Celowy jest remont częściowy budynku. Budynek oddany do użytku w okresie 1970-1990r
		Zły	W elementach budynku występują duże ubytki i uszkodzenia zagrażające bezpieczeństwu. Celowy jest remont kapitalny budynku.

4. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

Zgodnie ze zleceniem, wycena ma na celu określenie wartości rynkowej udziału 1/2 części w nieruchomości do sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

Mając powyższe dane na uwadze oraz zgodnie z Art. 151 ust. 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 w sytuacji przymusowej..”

Jednocześnie zgodnie z Art. 134 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami „Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.”

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości w naszym przypadku zgodnie z § 4. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości, zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Przy określaniu wartości nieruchomości w podejściu porównawczym do porównania przyjęto ceny nieruchomości, które uzyskane zostały za nie w transakcjach rynkowych.

Wycena nieruchomości oraz określona w jej rezultacie wartość rynkowa nieruchomości pełni funkcje doradcze, tzn. służy do określenia kwoty, którą zdaniem wykonawcy wyceny stanowi najbardziej przewidywaną cenę możliwą do uzyskania na rynku.

5. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

5.1. Opis zastosowanego podejścia i metody wyceny

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość jej jest porównywalna z cenami, jakie uzyskano za podobne nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanymi ze względu na cechy różniące je i ustalonymi z uwzględnieniem ich zmian na skutek upływu czasu. Zgodnie z § 4. Ust. 1. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego, „Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen”. Jednocześnie zgodnie z ww. Rozporządzeniem oraz mając na uwadze specyfikę wycenianej nieruchomości do jej wyceny zastosowano metodę porównywania parami. Natomiast zgodnie z § 8. Ust. 1 ww. Rozporządzenia „Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą 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 oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

5.2. Analiza danych i założenia przyjęte w wycenie

Stosując ww. metodę przyjęto następujące założenia:

1. Wartość szacowanej nieruchomości znajdzie się pomiędzy ceną minimalną, a ceną maksymalną, które zostały zanotowane na rynku lokalnym w badanym okresie. Zgodnie jednak ze Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych „Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie. Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na

położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Do porównań należy wykorzystać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia". W naszym przypadku ceny nieruchomości analizowano w okresie od 2022 roku do 2023 roku. Założenie to pozwoliło zakreślić granice poprawek stosowanych w trakcie prowadzenia analizy porównawczej.

2. Przed przystąpieniem do analizy porównawczej uwzględnia się zmiany poziomu cen, występujące wskutek upływu czasu, na lokalnym rynku nieruchomości.

3. Analizę porównawczą prowadzimy w parach tj. pomiędzy nieruchomością wycenianą o znanych cechach, lecz nieznaną wartość, a nieruchomością o znanej cenie i znanych cechach. Gdy mamy kilka nieruchomości do porównań, tworzymy kilka par, w których każdorazowo występuje wyceniana nieruchomość. Ostateczną wartość wycenianej nieruchomości ustalamy, jako średnią ważoną z sumy wyników uzyskanych w poszczególnych parach.

4. Analizę porównawczą dotyczącą wielkości poprawek prowadzimy wyłącznie na zbiorze cech rynkowych, jakie występują na danym rynku lokalnym, i które decydują o wartości rynkowej nieruchomości.

5.3. Określenie wartości nieruchomości działki 1233 zabudowanej budynkiem mieszkalnym

Dla potrzeb niniejszej wyceny określono rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych murowanymi budynkami mieszkalnymi jako obszar ciągły obejmujący powiat kolbuszowski, ze szczególnym uwzględnieniem gminy Majdan Królewski.

Dla ustalenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości zbadano obrót i ceny transakcyjne nieruchomości w okresie ostatnich 24 miesięcy.

W badanym okresie na wyznaczonym rynku lokalnym przeprowadzono kilka transakcji, w których przedmiotem sprzedaży były działki zabudowane budynkami mieszkalnymi. Cena najtańszej nieruchomości o podobnych parametrach i cechach, co nieruchomość wyceniana sprowadzona do wskaźnika 1m^2 powierzchni zabudowy budynku wynosiła $C_{\min} = 2254,90 \text{ zł/m}^2$, a cena najdroższej $C_{\max} = 3965,52 \text{ zł/m}^2$.

Zgodnie z założeniem pierwszym przyjęto, że wartość nieruchomości w odniesieniu do 1m^2 powierzchni zabudowy budynku znajdzie się w przedziale $[2254,90 \text{ zł/m}^2 - 3965,52 \text{ zł/m}^2]$

Lp.	Lokalizacja	Data/ rep.	Nr działki	Pow. zabud./ Pow. działki	Cena transakcji	Cena
1	Kolbuszowa	11-07-2023 rep. 24.../23	5...	89,00 m ² 606 m ²	265 000 zł	2 977,52 zł/m ²
2	Korczyna	30-03-2023 rep. 78.../23	4...	107,00 m ² 708 m ²	266 000 zł	2 485,98 zł/m ²
3	Kolbuszowa	11-07-2023 rep. 24.../23	5...	89,00 m ² 606 m ²	265 000 zł	2 977,52 zł/m ²
4	Cmolas	15-12-2022 rep. 49.../22	2...	61,00 m ² 941 m ²	223 470 zł	3 663,44 zł/m ²
5	Werynia	11-08-2022 rep. 49.../22	1...	125,00 m ² 1212 m ²	430 000 zł	3 440,00 zł/m ²
6	Kolbuszowa Dolna	25-05-2022 rep. 20.../22	1...	90,00 m ² 2800 m ²	275 000 zł	3 055,56 zł/m ²
7	Cmolas	29-04-2022 rep. 18.../22	5...	116,00 m ² 959 m ²	460 000 zł	3 965,52 zł/m ²
8	Kolbuszowa	14-02-2022 rep. 98.../22	1...	102,00 m ² 624 m ²	230 000 zł	2 254,90 zł/m ²

Cena maksymalna: $C_{\max} = 3\,965,52 \text{ zł/m}^2$

Cena minimalna: $C_{\min} = 2\,254,90 \text{ zł/m}^2$

$$\Delta C = 1\,710,62 \text{ zł/m}^2$$

a) Ustalenie cech porównawczych

W oparciu o art. 134 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz biorąc pod uwagę uwarunkowania lokalnego rynku i rodzaj wycenianych nieruchomości określono na podstawie analiz własnych oraz doświadczeń z innych rozwiniętych rynków zbiór cech rynkowych o charakterze lokalnym, mających wpływ na wartość rynkową.

Analiza rynku pozwoliła ustalić wpływ poszczególnych cech na ocenę, a więc ustalić wagę tych cech. Każda z wyróżnionych cech wskazuje wewnętrzną niejednorodność. Stało się to podstawą dalszego, wewnętrznego podziału odzwierciedlającego ocenę poszczególnych cech na rynku nieruchomości. Ze względu na różnice występujące pomiędzy poszczególnymi cechami nieruchomości porównawczych oraz nieruchomości wycenianej, jako parametr porównawczy przyjęto cenę 1m² powierzchni zabudowy budynku uzyskaną z podzielenia ceny transakcyjnej przez powierzchnię zabudowy budynku.

Tabela 2. Określenie cech rynkowych

Lp.	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ na ceny/ waga cechy.	Strefa, klasy
1	Lokalizacja ogólna	35%	Korzystna Przeciętna Niekorzystna
2	Dostęp do drogi publicznej	0%	Korzystny Przeciętny Niekorzystny
3	Powierzchnia i kształt działki	15%	Korzystna Przeciętna Niekorzystna
4	Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	10%	Korzystna Przeciętna Niekorzystna
5	Stan techniczny budynku mieszkalnego	30%	Bardzo dobry Dobry Średni Zły
6	Stan zagospodarowania działki	10%	Korzystny Przeciętny Niekorzystny
Razem		100%	

b) Porównanie parami

Do wyceny nieruchomości metodą porównania parami, ze znanych transakcji, wybrano trzy nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi, sprzedane w okresie ostatnich 24 miesięcy w celu ustalenia wartości wycenianej nieruchomości.

Transakcja nr 1

Źródło notowania: akt notarialny, **Stan prawny:** własność

Rodzaj transakcji: wolny rynek, **Strony:** osoba fizyczna -> osoba fizyczna

Rodzaj konstrukcji: murowana, , **Stan zaawansowania robót budowlanych:** stan ukończony

Lokalizacja: woj. podkarpackie, pow. kolbuszowski, gm. Kolbuszowa, m. Kolbuszowa, **pow. działki:** 606m²

Data/ repertorium	Nr działki	Pow. zabudowy	Cena transakcji/ Cena m ²
11-07-2023 rep. 24../23	5...	89,00 m ²	265 000 zł 2 977,52 zł/m ²

Opis: Działka w kształcie prostokąta, posiadająca dojazd drogą publiczną o nawierzchni asfaltowej. Nieruchomość zabudowana murowanym, jednorodinnym, parterowym z użytkowym poddaszem budynkiem mieszkalnym nieocieplonym, otynkowanym, krytym blachą o powierzchni zabudowy 89m² w stanie do remontu, działka z pojedynczymi nasadzeniami w postaci drzew owocowych, ogrodzona siatką rozciągniętą pomiędzy metalowymi słupkami, ponadto na działce znajduje się murowany budynek gospodarczy o pz 26m. Otoczenie stanowią tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi. Działka oddalona o ok 1 km od centrum Kolbuszowej

Transakcja nr 2**Źródło notowania:** akt notarialny, **Stan prawny:** własność**Rodzaj transakcji:** wolny rynek, **Strony:** osoba fizyczna -> osoba fizyczna**Rodzaj konstrukcji:** murowany, , **Stan zaawansowania robót budowlanych:** stan ukończony**Lokalizacja:** woj. podkarpackie, pow. kolbuszowski, gm. Kolbuszowa, m. Kolbuszowa Dolna, **pow. działki:** 2800 m²

Data/ repertorium	Nr działki	Pow. zabudowy	Cena transakcji/ Cena m ²
25-05-2022 rep. 20.../22	1...	90,00 m ²	275 000 zł 3 055,56 zł/m ²

Opis: Nieruchomość w kształcie zbliżonym do prostokąta, położona bezpośrednio przy drodze publicznej o nawierzchni asfaltowej. Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym, parterowym z użytkowym poddaszem, z dachem krytym blachą, podpiwniczonym, otynkowany, z częściowym ogrodzeniem. Ogród z pojedynczymi nasadzeniami wieloletnimi w postaci drzew i krzewów. Otoczenie stanowi zabudowa mieszkalna i oświatowo-rekreacyjna. Działka oddalona o ok 1,0 km od centrum Kolbuszowej

Transakcja nr 3**Źródło notowania:** akt notarialny, **Stan prawny:** własność**Rodzaj transakcji:** wolny rynek, **Strony:** osoba fizyczna -> osoba fizyczna**Rodzaj konstrukcji:** murowana, , **Stan zaawansowania robót budowlanych:** stan ukończony**Lokalizacja:** woj. podkarpackie, pow. kolbuszowski, gm. Kolbuszowa, m. Cmolas, **pow. działki:** 959 m²

Data/ repertorium	Nr działki	Pow. zabudowy	Cena transakcji/ Cena m ²
29-04-2022 rep. 18.../22	58...	116,00 m ²	460 000 zł 3 965,52 zł/m ²

Opis: Działka w zbliżonym do prostokąta, posiadająca dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej. Otoczenie stanowią tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi oraz niezabudowane. Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym murowanym dwukondygnacyjnym, jednorodzinny, krytym blachodachówką, ocieplonym, otynkowanym o pow. zabudowy 116 m². Działka w ogrodzona metalowymi przesłami na betonowej podmurówce, posiada nawierzchnie utwardzone kostką z urządzonym ogrodem z altanką. Działka oddalona o ok 1,5 km od centrum miejscowości

Opis cech nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości wybranych do porównania, a także ich cech przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 3. Zestawienie cech wycenianej nieruchomości i zestawienie cech nieruchomości o znanych cenach transakcyjnych.

Lp	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
1	Lokalizacja ogólna	Przeciętna	Korzystna	Korzystna	Przeciętna
2	Dostęp do drogi publicznej	Korzystny	Korzystny	Korzystny	Korzystny
3	Powierzchnia i kształt działki	Przeciętna	Niekorzystna	Korzystna	Niekorzystna
4	Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	Korzystna	Przeciętna	Przeciętna	Korzystna
5	Stan techniczny budynku mieszkalnego	Średni	Średni	Średni	Dobry
6	Stan zagospodarowania działki	Niekorzystny	Niekorzystny	Niekorzystny	Korzystny

Tabela 4. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych w tabeli zbiorczej

Lp.	Cechy rynkowe	% wpływ na cenę	Zakres kwotowy zł/m ²	Obiekty do porównania		
				Nr 1	Nr 2	Nr 3
1	Lokalizacja ogólna	35%	598,72	-299,36	-299,36	0,0
2	Powierzchnia i kształt działki	15%	256,59	+128,30	-128,30	+128,30
3	Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	10%	171,06	+85,53	+85,53	0,0
4	Stan techniczny budynku mieszkalnego	30%	513,19	0,0	0,0	-342,12
5	Stan zagospodarowania działki	10%	171,06	0,0	0,0	-171,06
	Suma	100	1710,62	-85,53	-342,13	-384,88
	Cena sprzedaży zł/m²			2 977,52	3 055,56	3 965,52
				2 891,99	2 713,43	3 580,64
	Współczynnik korekcyjny – brak wyodrębnionych lokali mieszkalnych					0,9
	Wartość rynkowa nieruchomości zł/m²					2 755,82

Określenie wartości rynkowej udziału ½ części w nieruchomości działce 1233 zabudowanej budynkiem mieszkalnym

Dla obliczenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano wzór:

$$W_N = C_j \times P_B$$

Gdzie:

W_N – wartość nieruchomości

C_j – wartość 1m² powierzchni zabudowy budynku

P_B – powierzchnia zabudowy budynku

$$W_N = 2755,82 \text{ zł/m}^2 \times 131,00 \text{ m}^2 \times 1/2 = 180\,506 \text{ zł}$$

$$W_N = 181\,000 \text{ zł /w zaokrągleniu/}$$



VI PODSUMOWANIE I OCENA UZYSKANYCH WYNIKÓW WYCENY

Oszacowana wartość rynkowa udziału ½ części w nieruchomości działce 1233 zabudowanej budynkiem mieszkalnym i gospodarczym położonej w Majdanie Królewskim wynosi:

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość
1	Wartość rynkowa udziału ½ części w nieruchomości działce 1233 zabudowanej	181 000zł



VII KLAUZULE

1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majatkowych wg stanu na dzień wyceny.

2. Niniejszy operat nie może być wykorzystany do innego celu niż określono w operacie.

3. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, pod warunkiem, że nie wystąpią w ww. okresie zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, a w szczególności dotyczące przeznaczenie w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, czy stanu zagospodarowania nieruchomości.

4. Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nimi formy i treści takiej publikacji.

5. Ustalona w operacie wartość nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem, szczególnie podatku VAT.

6. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte, prawne i fizyczne, nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej ani też na podstawie dokumentacji prawnej, geodezyjnej lub technicznej.

7. Wszelkie dokładniejsze dane dotyczące analizowanych transakcji, które były podstawą do określenia wartości rynkowych znajdują się w bazie danych transakcyjnych autora i ze względu na zasadę poufności nie zostały ujawnione w operacie.

8. Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego. Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.



ZAŁĄCZNIKI

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	---

Działki ewidencyjne

Lp. 1.		---	Nr podstawy wpisu
Numer działki		1087/11	---
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	PODKARPACKIE, KOLBUSZOWSKI, MAJDAN KRÓLEWSKI, MAJDAN KRÓLEWSKI
Sposób korzystania		PLAC ZABUDOWANY	

Lp. 2.		---	Nr podstawy wpisu
Numer działki		1087/12	---
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	PODKARPACKIE, KOLBUSZOWSKI, MAJDAN KRÓLEWSKI, MAJDAN KRÓLEWSKI
Sposób korzystania		PLAC ZABUDOWANY	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,1100 HA	---

		Nr podstawy wpisu
Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków (zgodność / chwila sprawdzenia)	B	2012-03-09 12:15:49

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej

PRZY ZAŁOŻENIU KSIĘGI WIECZYTEJ NA ---
PODSTAWIE UMOWY DAROWIZNY Z DNIA
17 GRUDNIA 1987 ROKU REP.A.
4672/87.WPISANO DNIA 15 STYCZNIA
1988 ROKU.

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej

1

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR TB1K/00039036/6, STAN Z DNIA 2023-11-02 09:06

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KOLBUSZOWEJ, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TB1K

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**BRAK WPISÓW**[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR TB1K/00039036/6, STAN Z DNIA 2023-11-02 09:06

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KOLBUSZOWEJ, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TB1K

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 / 2	---	1
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	GENOWEFA KOPEĆ, JAN, HELENA				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 2	---	1
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	MARIA KOPEĆ, JAN, HELENA				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	UMOWA DAROWIZNY , 4672/87, 1987-12-17 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia) DZ. KW./00002930/87/, 1988-01-15 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR TB1K/00039036/6, STAN Z DNIA 2023-11-02 09:06

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KOLBUSZOWEJ, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TB1K

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 WIECZYSTEJ NR TB1K/00039036/6, STAN Z DNIA 2023-11-02 09:07

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KOLBUSZOWEJ, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TB1K

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA**BRAK WPISÓW**[Powrót](#)

Województwo : podkarpackie
 Powiat : kolbuszowski
 Jednostka ewidencyjna : MAJDAN KRÓLEWSKI
 Nazwa obrębu : MAJDAN KRÓLEWSKI
 Numer obrębu : 0005

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 20-11-2023

Jednostka rejestrowa : G.494

Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
1233	GRUNWALDZKA 36-110 MAJDAN KRÓLEWSKI	Klasoużytek	Pow.	0,1147
Id działki :		B	0,1147	
180603_2.0005.1233				

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
1578	GRUNWALDZKA 4 MAJDAN KRÓLEWSKI	Budynki mieszkalne	2 / 0	131
	Id. budynku: 180603_2.0005.1578_BUD (jednostka rej.: G.494)			
257	GRUNWALDZKA 36-110 MAJDAN KRÓLEWSKI	Pozostałe budynki niemieszkalne	1 / 0	54
	Id. budynku: 180603_2.0005.257_BUD (jednostka rej.: G.494)			

BIEGLY
Krzysztof Magdziarz-Pawelek



Decyzja o pozwoleniu na budowę

Na podstawie art. 37. pst. 1, art. 38 *) ustawy z dnia 31 stycznia 1961 r. — Prawo budowlane (Dz. U. z 1961 r. Nr 7, poz. 46 i z 1965 r. Nr 13, poz. 91) oraz § 2 rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20 stycznia 1973 r. w sprawie ustalania miejsca realizacji inwestycji budowanych oraz państwowego nadzoru budowlanego nad budownictwem powszechnym (Dz. U. Nr 4,

poz. 29) Urząd Gminy w Majdanie Królewskim

nazwa organu udzielającego pozwolenia

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 6.3.1974r. 19..... r. zgłoszonego przez
wymienić wnioskodawcę

Ob. Kopeć Józef o udzielenie pozwolenia na budowę *) wykonanie robót budowlanych *)
budynku mieszkalnego w/g projektu typowego WE-3377

określić obiekt lub roboty budowlane, które zostały zaprojektowane

na nieruchomości stanowiącej własność Ob. Kopeć J. położonej
..... wymienić właściciela

w Wojciech 4 rol. przy ulicy 160 pod nr 160

1087/11

..... Nr hip.

po ocenie danych przedstawionych we wniosku i załącznikach do niego udziela pozwolenia na wykonanie określonego (ych) wyżej obiektu *) robót *) według załączonego projektu *) i zatwierdza załączony do wniosku projekt *) plan realizacyjny projektowanej inwestycji *).

Budowa *) Roboty budowlanej *) powinna (y) być wykonana (e) zgodnie z obowiązującymi przepisami w sposób nie zagrażający bezpieczeństwu ludzi lub mienia i z zastosowaniem następujących warunków:

budynku usytuować jak na planie tj. od strony granicy ob.Olina Bro
n. od strony 5,70 m. i od strony półkolumny 4,00 m. Od osi
drogi osiedlowej 9,00 m. Budować ściśle według planu oraz projektu.
Stary budynek mieszkalny oszczędzić na planie nr 1 po wybudowaniu no
wego budynku oraz zaadaptowaniu - należy poszukać.

Udzielenie pozwolenia nie narusza praw osób trzecich.

Pozwolenie traci ważność jeżeli: 1. budowa *) roboty budowlane *) nie zostanie(na) rozpoczęta(e) w ciągu dwóch lat *) w terminie ustalonym w warunkach pozwolenia *) lub 2. budowa *) roboty *) zostanie(na) przerwana(e) na czas dłuższy niż 2 lata lub nie zostanie(a) zakończona(e) w terminie wskazanym w pozwoleniu *) bądź wreszcie 3. w razie samowolnego odstąpienia od warunków pozwolenia.

Niezastosowanie się przy wykonaniu budowy *) ~~robot budowlanych~~ *) do obowiązujących przepisów albo warunków pozwolenia, pociągnie za sobą odpowiedzialność karną przewidzianą w art. 78 pkt. 1 powołanej na wstępie ustawy.

Od decyzji niniejszej służy odwołanie do Urzędu Powiatowego Wydział Gospodarki
Komunalnej, Przestrzennej, Ochrony Środowiska i Komunikacji w Kolbuszowej
wymienić organ odwoławczy

....., które należy wnieść za pośrednictwem

Urzędu Gminy w Majdanie Krolowskim

wymienić organ, który wydał decyzję

w terminie czternastu dni od daty doręczenia decyzji.

Do niniejszego pozwolenia załącza się jako jego integralną część plan oraz projekt techniczny

wymienić dokumenty stanowiące integralną część pozwolenia

Otrzymuje razem z załącznikami:

1. Ob. Kopeć Jan - Majdan Krol. Nr. 160

wymienić wnioskodawcę z podaniem jego adresu

do wiadomości:

1. Ob. Oliwa Bronisław - Majdan
2. Ob. Piskorski Michał - Majdan
3. P.T.U. Kolbuszowa
4. Fostanunek 10 Majdan Krolowski
5. o/s

Sekretarz Biura

Pieczęć organu udzielającego pozwolenia i podpis

z podaniem imienia, nazwiska i stanowiska osoby

podpisującej decyzję

*) Niepotrzebne skreślić.

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Wioletta Magdziarz-Pawełek Rzeczoznawca
Majątkowy**

39-200 Dębica, Rzeszowska 77 / 40

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0013965

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: 30/01/2023 - 29/01/2024

na sumę gwarancyjną: 100 000 EUR

słownie: sto tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 921.00 PLN

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