

BIEGŁY SĄDOWY – MAREK STASZOWSKI

z zakresu wyceny nieruchomości, ruchomości ,przedsiębiorstw i praw majątkowych

***Rzecznik masy majątkowej upr. Nr 2266**

23-300 Janów Lubelski

ul. Sikorskiego 3

telefon/fax. 691 123 029

OPINIA BIEGŁEGO SĄDOWEGO

z dnia 08.05.2020r.

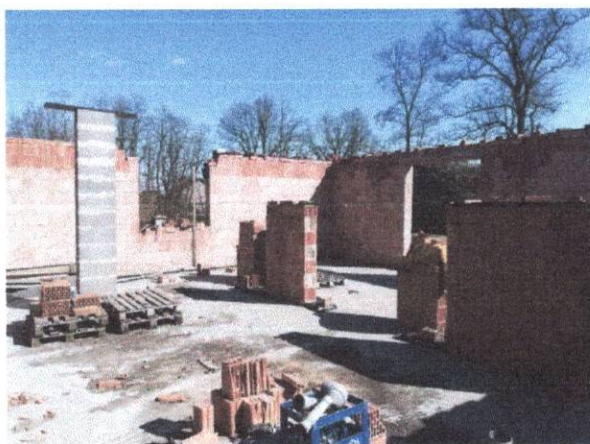
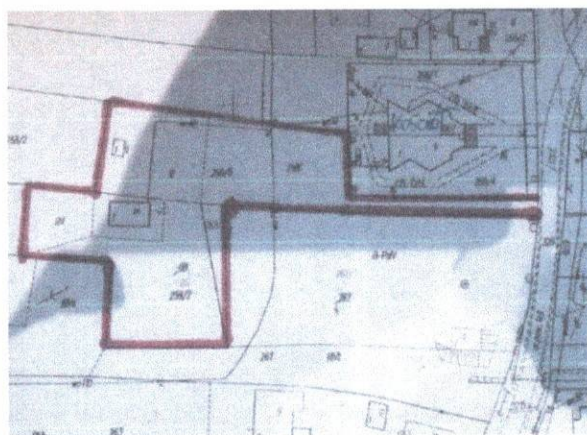
dla potrzeb Syndyka masy upadłości

Postępowanie upadłościowe konsumenckie wobec Grzegorza Woszczyzny

Sąd Rejonowy w Rzeszowie Wydział V Gospodarczy - Sekcja ds. Restrukturyzacyjnych i Upadłościowych w sprawie sygn. **akt V GUp 130/19** postanowieniem z dnia 05.03.2019r. ogłosił upadłość w stosunku do Upadłego Grzegorza Woszczyzny zam. Brzyście 110 - osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej,

Syndyk Masy Upadłości` Grzegorza Woszczyzny w osobie – Restrukturyzacja i Upadłość Szarek - Wydro sp. z o.o. w Mielcu wyznacza rzeczoznawcę majątkowego, biegłego sądowego Marka Staszowskiego do wykonania opisu i oszacowania majątku upadłego tj.

1. Upadły posiada nieruchomości objętą KW nr TB1M/00066015/3 składającą się z działek 258/5, 259/2 i 262/2 o łącznej powierzchni 0,3526 ha z rozpoczętą budową .



Stan techniczny i użytkowy przedmiotu wyceny na dzień 08.05.2020r

Opinię wykonano na dzień 08.05.2020r.

Poziom cen II kwartału 2020r.

Janów Lubelski 08.02.2020r.

Opracował

BIEGŁY SĄDOWY
z zakresu wyceny majątkowych
majątkowych
23-300 Janów Lubelski
ul. Sikorskiego 3
tel. 691 123 029

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości

- Położenie m. BRZYŚCIE, gm. GAWŁUSZOWICE, pow. MIELECKI, woj. PODKARPACKIE,
- Działki nr 258/5 o pow. 0,1901 ha - plac z budynkiem mieszkalnym i gospodarczym
- Działka nr 259/2 o pow. 0,1500 ha - działka rolna niezabudowana
- Działka nr 262/2 o pow. 0,0125 ha grunty rolne zabudowane
- Księga wieczysta TB1M / 00066015 /3
- Przeznaczenie w PZP- Teren przeznaczony pod zabudowę siedliskową

Wskazanie praw przysługujących do nieruchomości

Prawo własności gruntów i prawo własności budynków i budowli – Grzegorz Jan Woszczyzna, Barbara Anna Woszczyzna - wspólność ustawowa majątkowa małżeńska.

Ograniczone prawa rzeczowe

Służebność przejazdu, przechodu i przegonu przez działkę 258/5 pasem oznaczonym na mapie czerwoną linią przerywaną na rzecz każdorazowego właściciela działki 256/2 obj. kw. 20669.

Ostrzeżenie do wszczęcia postępowania egzekucyjnego z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą przyłączył się wierzyciel: HUSSAR GRUPPA S.A. - w sprawie egzekucyjnej
Km 2156/15, przeciwko dłużnikowi: Woszczyzna Grzegorz

Ostrzeżenie - do wszczęcia postępowania egzekucyjnego z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą przyłączył się wierzyciel: Stacja paliw "LEŚNA POLANA" Świąder sp. j. w Mielcu w sprawie km 30/17 przeciwko dłużnikowi Woszczyzna Grzegorz na podstawie tytułu wykonawczego Sąd Rejonowy w Tarnobrzegu z dnia 14.11.2016, sygn. akt V GNC 1053/16

Opis nieruchomości

Nieruchomość zabudowana położona w centrum miejscowości Brzyście sąsiadująca z działkami kościoła. Działki nr 258/5, 259/2, 262/2 o łącznej pow. 0,3526 ha tworzą całość. Dojazd do zabudowań z drogi asfaltowej wzdłuż ogrodzenia kościelnego ok. 70m. Na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny stary o pow. zab. 69 m² (budynek gospodarczy przerobiony na dom mieszkalny), stan techniczny słaby oraz budynek mieszkalny w trakcie budowy o pow. zab. 163,10 m². Zaawansowanie budowy 9,73%. Na nieruchomości znajdują się media: sieć wodociągowa, sieć elektryczna, kanalizacja – szambo własne.

WARTOŚĆ MAJĄTKU UPADŁEGO

Oszacowana wartość rynkowa majątku Upadłego Grzegorz Woszczyzna tj nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym starym i budynkiem mieszkalnym w trakcie budowy wraz z prawem własności działek nr 258/5, 259/2, 262/2 o łącznej pow. 0,3526 ha z elementami zagospodarowania uzbrojenia i infrastrukturą techniczną, położonej w miejscowości Brzyście 110, gm. Gawłuszowice, pow. mielecki, opisanej w księdze wieczystej Kw. Nr TB1M/00066015/3 wg stanu i cen na dzień 08.05.2020r, określona dla aktualnego sposobu użytkowania wynosi;

105 400,00 zł

Słownie: sto pięć tysięcy czterysta złotych

a tego

- 1) Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej – działki nr 258/5, 262/2, 259/2 o łącznej pow. 3526m²;

36 300,00 zł

słownie: trzydzieści sześć tysięcy trzysta złotych

- 2) Wartość rynkowa budynku mieszkalnego starego o pow. zabudowy. 69 m²

35 100,00 zł

Słownie: trzydzieści pięć tysięcy sto złotych

- 3) Wartość budynku mieszkalnego w trakcie budowy wg stanu zaawansowania prac budowlanych wg stanu i cen na dzień 08.05.2010r :

34 000,00 zł

Słownie: trzydzieści cztery tysiące złotych

BIEGŁY SĄD
S.S. WICENNA
23.05.2020
[Podpis]

KOMENTARZ

Warunki wyceny zgodne z art. 319 w zw. z art. 320 ust. 3 prawa upadłościowego, w szczególności omówienie hipoteki i określenie jakie prawa wygasają na skutek sprzedaży.

- Po sprzedaży majątku Upadłego żadne z praw obciążających składniki nieruchomości nie pozostaną w mocy.
- W skład majątku upadłego wchodzi nieruchomość zabudowana
- Niemożliwe jest wydzielenie z nieruchomości poszczególne składniki.
- W skład majątku Upadłego wchodzi składniki obciążone rzeczowo w sposób opisany w dalszej części Opinii
- Po sprzedaży nieruchomości Upadłego wygasają wszystkie ograniczone prawa rzeczowe, którymi obciążone są składniki majątkowe.
- Stosunek wartości składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa przedstawia tabeli

Tabela

Nieruchomość obciążona rzeczowo , księga wieczysta KW. Nr TB1M/00066015/3 Sąd Rejonowy w Mielcu Nieruchomość zabudowana położona w miejscowości Brzyscie na działkach nr 258/5, 259/2, 262/2 o łącznej pow. 0,3526 ha łąła . Na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny stary oraz; budynek mieszkalny w budowie. Stan zaawansowania 9,73%						
Wierzyciel hipoteczny	Suma wierzytelności CHF wg hipoteki kurs CHF 04.05.2020r	Suma wierzytelności PLM wg KW TB1M/00066015/3	Zadłużenie na dzień 18.02.2020r Wg PKO BP SA	Rodzaj zabezpieczenia Hipoteka	majątku Upadłego Grzegorz Woszczyzna	stosunek wartości rzeczy obciążonej do wartości majątku upadłego
PKO BP SA II Oddział w Mielcu.	24 190,00 CHF	104 228,20 PLN	50 642,36 PLN	hipoteka umowna zwykła	105 420,00 PLN	80,27%
PKO BP SA I Oddział w Mielcu.	6 290,00 CHF	27 103,96 PLN	46,89 PLN	hipoteka umowna kaucyjna		
RAZEM	30 480,00 CHF	131 332,16 PLN	50 689,25 PLN		105 420,00 PLN	80,27%

Stan techniczny i użytkowy przedmiotu wyceny na dzień 08.05.2020r

Opinię wykonano na dzień 08.05.2020r.

Poziom cen II kwartału 2020r.

Janów Lubelski 08.05.2020r.

Opracował

BIBLIOTECZKA SĄDOWA
SĄD REJONOWY W MIELCU
MIEJSCOWOŚĆ BRZYSKIE
25-400 Janów Lubelski
08.05.2020r

SPIS TREŚCI

1.0.	PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE.....	5
1.1.	Podstawa formalna	5
1.2.	Przedmiot wyceny	5
1.3.	Zakres wyceny	5
1.4.	Cel wyceny	5
1.5.	Stan prawny	5
1.6.	Stan prawny ewidencja gruntów	9
1.7.	Stan prawny ewidencja gruntów oraz przeznaczenie w Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	10
1.8.	Metodologia	11
1.9.	Podstawa prawna	11
1.10.	Źródła informacji	12
2.0.	PRZYJĘTE PROCEDURY SZACOWANIA.....	12
2.1.	Rodzaj określonej wartości	12
2.2.	Wybór podejścia, metody i techniki wyceny	14
2.2.1.	Podejście porównawcze metoda korygowania ceny średniej	14
2.2.2.	Podejście kosztowe, metoda kosztów odtworzenia, technika elementów scalonych i technika wskaźnikowa	15
3.0.	OPIS NIERUCHOMOŚCI	17
3.1.	Stan techniczny i użytkowy nieruchomości , zdjęcia, mapy	17
3.2.	Budynek mieszkalny w budowie.....	18
3.2.	Opis budynku mieszkalnego starego	20
4.0.	SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁEK SIEDLISKOWYCH	22
4.1.	Analiza rynku lokalnego	22
4.2.	Analiza transakcji porównawczych działki rolno –siedliskowe	23
4.3.	Opis nieruchomości o cenie min i max	24
4.5.	Obliczenie wartości rynkowej 1m2 działki	25
5.	WYCENA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH	25
5.1.	Procedura wyceny budynku mieszkalnego starego w podejściu kosztowym,	25
5.2.	Wartość budynku mieszkalnego starego	25
5.3.	Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej – budynek mieszkalny w budowie wg stanu na dzień wizji lokalnej	26
6.	ZESTAWIENIE WYNIKÓW	27
7.	ZASTRZEŻENIA I UWAGI.....	28
8.	ZAŁĄCZNIKI	28

1.0. PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE

1.1. Podstawa formalna

Zleceniodawca: : Syndyk masy upadłości Grzegorza Woszczyzny w osobie – Restrukturyzacja i Upadłość Szarek - Wydro Sp. z o. o w Mielcu

Wykonawca: inż. Marek Staszowski zam. 23-300 Janów Lubelski ul. Gen. Sikorskiego nr 3.

- Biegły sądowy przy Sądzie Okręgowym w Tarnobrzegu z zakresu szacowanie nieruchomości ruchomości , przedsiębiorstw oraz praw majątkowych. Decyzja; A: 0151/17 z 29.12.2017r
- Rzeczoznawca Majątkowy Upr. Nr 2266 nadane dn. 31.12.1996 r przez Ministra G P i B. .M

1.2. Przedmiot wyceny

Przedmiotem opracowania niniejszej opinii jest **majątek Upadłego Grzegorza Woszczyzny** tj. - nieruchomość gruntowa rolna zabudowana położona w miejscowości Brzyście 110, gmina Gawłuszowice, powiat mielecki, woj. podkarpackie.

W skład nieruchomości wchodzi:

- Prawo własności działek nr 258/5, 259/2, 262/2 o łącznej pow. 0,3526 ha wraz z elementami zagospodarowania uzbrojenia i infrastrukturą techniczną;
- Prawo własności budynku mieszkalnego o pow. użytkowej 69,00 m²
- Prawo własności budynku mieszkalnego w trakcie budowy o pow. zab. 163,10 m²

Wyceniana nieruchomość gruntowa posiada założoną księgę wieczystą KW nr TB1M/00066015/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Mielcu

1.3. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej i niezabudowanej wraz z elementami zagospodarowania, uzbrojenia i infrastrukturą techniczną, dla aktualnego sposobu użytkowania z odrębnym określeniem

1.4. Cel wyceny

Cel wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej przedstawionej w pkt.1.2. majątku Upadłego Grzegorza Woszczyzny dla celów przeprowadzenia postępowania upadłości konsumenckiej.

1.5. Stan prawny

Nieruchomość gruntowa objęta jest księgą wieczystą Kw. Nr **TB1M / 00066015 / 3** prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Mielcu, w której wpisano:

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYTEJ	
Zakres 0.1 - Zakres podstawowy	
	Treść pola
	TB1M / 00066015 / 3

	SĄD REJONOWY W MIELCU
	MIELEC
	TB1M
	V
	WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
	Treść pola

	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

14

Lp. pozycji		Rodzaj zmiany		Treść pola	
1		---		ZAŁOŻENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ W WYNIKU ODŁĄCZENIA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI Z KSIĘGI WIECZYSTEJ NR 31089, ZAŁOŻENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ DLA NIERUCHOMOŚCI, DLA KTÓREJ PROWADZONA BYŁA KSIĘGA WIECZYSTA DAWNA LWH. 208 ZAM. GM. KAT. BRZYŚCIE	
2		---		2010-05-14-09.15.18.748321	
3		---		2010-05-17-13.58.44.445955	
4		---		2004-11-15	
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI					
Numer bieżący nieruchomości		2		10, 11, 12	
Działki ewidencyjne					
Lp. 1.					
Numer działki		258/5		1, 2, 3, 4	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	PODKARPACKIE, MIELECKI, GAWŁUSZOWICE, BRZYŚCIE	
Sposób korzystania		PLAC Z BUDYNKIEM MIESZKALNYM I GOSPODARCZYM			
Przyłączenie (obszar)		0,1901 HA			
Lp. 2.					
Numer działki		259/2		1, 2, 3, 4	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	PODKARPACKIE, MIELECKI, GAWŁUSZOWICE, BRZYŚCIE	
Sposób korzystania		ROLA			
Przyłączenie (obszar)		0,1500 HA			
Lp. 3.					
Numer działki		262/2		1	
Identyfikator działki		181104 2.0029.262/2			
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		29, BRZYŚCIE			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	PODKARPACKIE, MIELECKI, GAWŁUSZOWICE, BRZYŚCIE	
Sposób korzystania		B - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		TB1M / 00040227 / 4, 0,0125 HA			
Obszar całej nieruchomości		0,3526 HA		10, 11, 12	
Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków (zgodność / chwila sprawdzenia)		B	2010-05-11 08:08:51		---
Komentarz do migracji					
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				PEŁNA POSTAĆ WNIOSKU DZ.KW. 4279-80/04	
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej				1	
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU					
1	WYPISY Z REJESTRU GRUNTÓW, 2004-06-04; 9-10 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW. //00004279/04/, 2004-07-02 14:10:00, 2004-11-15 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>				
2	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ, 2003-12-10; 11 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW. //00004279/04/, 2004-07-02 14:10:00, 2004-11-15 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>				
3	KOPIA MAPY ZASADNICZEJ, 2003-12-10; 15 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW. //00004279/04/, 2004-07-02 14:10:00, 2004-11-15 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>				

4	SYNCHRONIZACJA , 2003-12-10; 14 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00004279/04/, 2004-07-02 14:10:00, 2004-11-15 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
10	DECYZJA PGR.6831.1.2013 , 2013-02-28, WÓJT GMINY GAWŁUSZOWICE, GAWŁUSZOWICE; 54-55, TB1M/00066015/3 DZ. KW./TB1M/00002188/13/001, 2013-04-08 08:30:12, 2013-04-16-14.26.44.654307, NIE, 51-53
11	MAPA Z WYKAZEM ZMIANNR 181104.29-13/2013 , 2013-02-12, STAROSTA POWIATU MIELECKIEGO, MIELEC; 56, TB1M/00066015/3 DZ. KW./TB1M/00002188/13/001, 2013-04-08 08:30:12, 2013-04-16-14.26.44.654307, NIE, 51-53 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
12	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW G.K.6621.2.2656.2013 , 2013-04-04, STAROSTA POWIATU MIELECKIEGO, MIELEC; 57-58, TB1M/00066015/3 DZ. KW./TB1M/00002188/13/001, 2013-04-08 08:30:12, 2013-04-16-14.26.44.654307, NIE, 51-53 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**BRAK WPISÓW****DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ****Właściciele**

Lp. 1.			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1 1/1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA5, 6, 13
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	GRZEGORZ JAN WOSZCZYNA, STANISŁAW, JANINA, 80041418219		
Lp. 2.			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1 1/1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA5, 6, 13
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	BARBARA ANNA WOSZCZYNA, JERZY, MARIA, 80112314163		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

5	WARUNKOWA UMOWA SPRZEDAŻY , 6924/2005, 2005-12-06, B MICHAŁCZYK ŁUCZAK, MIELEC; 29-34 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00010620/05/, 2005-12-13 10:10:00, 2006-02-23 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
6	UMOWA PRZENIESIENIA PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI , 7050/2005, 2005-12-13, B MICHAŁCZYK ŁUCZAK, MIELEC; 29-34 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00010620/05/, 2005-12-13 10:10:00, 2006-02-23 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
13	UMOWA SPRZEDAŻY , 937/2013, 2013-04-02, MONIKA ANNA SURMA PAĆLAWSKA, MIELEC; 51-53 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TB1M/00002188/13/001, 2013-04-08 08:30:12, 2013-04-16-14.26.44.654307, NIE, 51-53 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

- PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Numer wpisu	1	7
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE	
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ PRZEJAZDU, PRZECHODU I PRZEGONU PRZESZ DZIAŁKĘ 258/5 PASEM OZNACZONYM NA MAPIE CZERWONĄ LINIĄ PRZERYWANĄ NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA DZIAŁKI 256/2 OBJ. KW. 20669.	
Przedmiot wykonywania	DZ. 258/5	
Wskazania innej nieruchomości - nieruchomości władnąca	Lp. 1.	Numer księgi / 00020669 / inne informacje DZ. 256/2
Numer wpisu	4	16
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	DO WSZCZĘTEGO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYTEL : HUSSAR GRUPPA S.A. - W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ KM 2156/15, PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI : WOSZCZYNA GRZEGORZ	

Numer wpisu	6	19
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	DO WSZCZĘTEGO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYTEL: STACJA PALIW "LEŚNA POLANA" ŚWIADER SP. J. W MIELCU, W SPRAWIE KM 30/17 PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI WOSCZYNA GRZEGORZ (PESEL:80041418219), NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄD REJONOWY W TARNOBREZGU Z DNIA 14.11.2016, SYGN. AKT V GNC 1053/16	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	STACJA PALIW "LEŚNA POLANA" ŚWIADER SP. J. W MIELCU, UL. WOLNOŚCI 159, 39-300 MIELEC, 0000008171, 005135756
Komentarz do migracji		
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	---
DZIAŁ IV - HIPOTEKA		
Numer hipoteki (roszczenia)	1	8, 9
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA	
Suma (słownie), waluta	24190,00 (DWADZIEŚCIA CZTERY TYSIĄCE STO DZIEWIĘCDZIESIĄT) CHF	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 KREDYT
Termin zapłaty	2030-11-01	
Inne informacje	KREDYT MIESZKANIOWY WŁASNY KĄT HIPOTECZNY UDZIELONY UMOWĄ KREDYTU Z DNIA 12.06.2006 R. NR 203-1222721797/391/2005. OPROCENTOWANIE KREDYTU JEST ZMIENNE I NA DZIEŃ 12.06.2006 R. WYNOŚI 4,02 % W STOSUNKU ROCZNYM.	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ 1 W MIELCU, WARSZAWA
Numer hipoteki (roszczenia)	2	8, 9
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA	
Suma (słownie), waluta	6290,00 (SZEŚĆ TYSIĘCY DWIEŚCIE DZIEWIĘCDZIESIĄT) CHF	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 ODSETKI I INNE NALEŻNOŚCI UBOCZNE
Inne informacje	WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCE Z UMOWY KREDYTU MIESZKANIOWEGO WŁASNY KĄT HIPOTECZNY Z DNIA 12.06.2006 R. NR 203-1222721797/391/2005.	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ 1 W MIELCU, WARSZAWA

Komentarz do migracji		
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2	---
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU		
8	OŚWIADCZENIE , 2006-06-12, PKO BP S.A.; 44 <i>(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW.//00002656/06/, 2006-06-13 11:10:00, 2006-06-30 00:00:00, NIE, 43 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>	
9	OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU HIPOTEKI , 2006-06-12; 45-46 <i>(wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW.//00002656/06/, 2006-06-13 11:10:00, 2006-06-30 00:00:00, NIE, 43 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>	

1.6. Stan prawny ewidencja gruntów

Kontur

Identyfikator konturu: 181104_2 0029.KL.9
 Oznaczenie konturu: B
 Numer konturu: 9
 Numer obrębu: 29
 Nazwa obrębu: BRZYŚCIE
 Gmina: GAWŁUSZOWICE

Województwo : PODKARPACKIE
 Powiat : MIELECKI
 Jednostka ewidencyjna : 181104_2 GAWŁUSZOWICE
 Obręb : 0029 BRZYŚCIE

INFORMACJA O DZIAŁCE
 z dnia: 07-05-2020

Jednostka rejestrowa : G.222

Nr działki	Ark	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
258/5 Id działki : 181104_2 0029.258/5	4	BRZYŚCIE 39-307 GAWŁUSZOWICE GAWŁUSZOWICE	Klasoużytek PsiV B	Pow. 0.1196 0.0705	0.1901

Ukryj budynki

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	1. Rodzaj wg KŚT 2. Główna funkcja bud 3. Inne funkcje bud.	Kondyg. n / p	Pow. zabud.	Pow. użytk.
258/5.2 (projektowany)	BRZYŚCIE 39-307 GAWŁUSZOWICE GAWŁUSZOWICE	1. Budynki transportu i łączności 2. Garaż jednopoziomowy	1 / 0		180,00 (projekt)
	II. lok. odrębnych: 0	Rok budowy:	Rej. zab.:	Materiał ścian: Mur	

Województwo : PODKARPACKIE
 Powiat : MIELECKI
 Jednostka ewidencyjna : 181104_2 GAWŁUSZOWICE
 Obręb : 0029 BRZYŚCIE

INFORMACJA O DZIAŁCE
 z dnia: 07-05-2020

Jednostka rejestrowa : G.222

Nr działki	Ark	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
262/2 Id działki : 181104_2 0029.262/2	4	BRZYŚCIE 39-307 GAWŁUSZOWICE GAWŁUSZOWICE	Klasoużytek Br-PsiV	Pow. 0.0125	0.0125

Zakoloruj: ☐ ☐ ☐ ☐ Usuń zaznaczenia

Województwo : PODKARPACKIE
Powiat : MIELECKI
Jednostka ewidencyjna : 181104_2 GAWŁUSZOWICE
Obręb : 0029 BRZYŚCIE

INFORMACJA O DZIAŁCE
z dnia: 07-05-2020

Jednostka rejestrowa : G 222

Nr działki	Ark	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
			Klasoużytek	Pow	
259/2 Id działki : 181104_2.0029.259/2	4	BRZYŚCIE 110 39-307 GAWŁUSZOWICE GAWŁUSZOWICE	RIVa	0.10	0,15
			B	0.02	
			RV	0.03	

Ukryj budynki

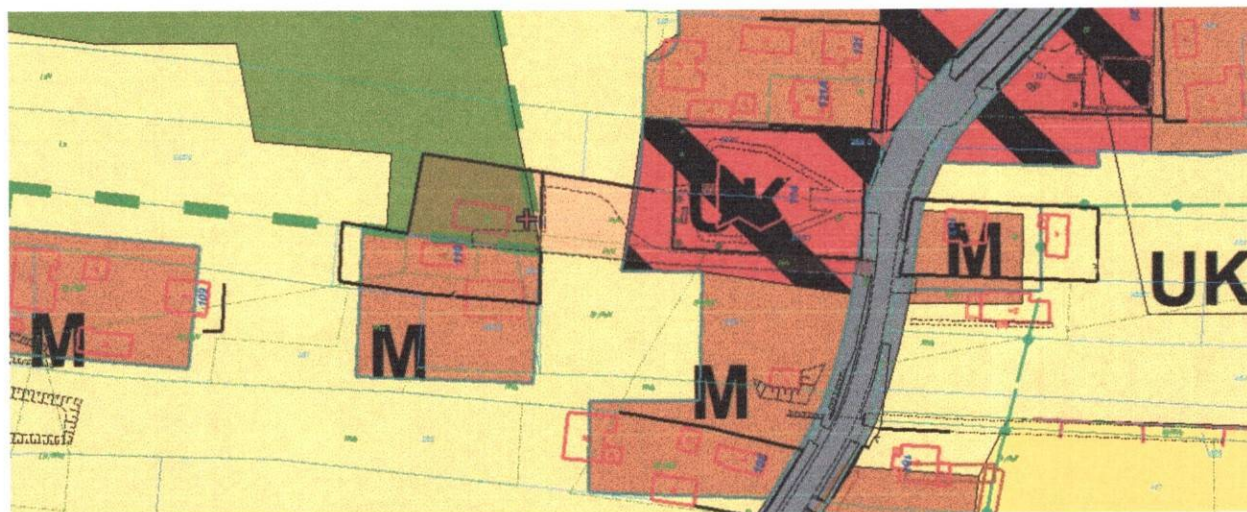
Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	1. Rodzaj wg KŚT 2. Główna funkcja bud. 3. Inne funkcje bud.	Kondyg. n / p	Pow. zabud.	Pow. użytk.
259/2.1	BRZYŚCIE 110 39-307 GAWŁUSZOWICE GAWŁUSZOWICE	1. Budynki mieszkalne 2. Budynek jednorodzinny	1 / 0	71	
	II. lok. odrębnych: 0	Rok budowy: 1962	Rej. zab.:	Materiał ścian: Mur	
259/2.2 (projektowany)	BRZYŚCIE 110 39-307 GAWŁUSZOWICE GAWŁUSZOWICE	1. Budynki mieszkalne 2. Budynek jednorodzinny	1 / 0		131,00 (projekt)
	II. lok. odrębnych: 0	Rok budowy:	Rej. zab.:	Materiał ścian: Mur	

Pokaż pełną informację o budynkach

Zakoloruj: Usuń zaznaczenia

1.7. Stan prawny ewidencja gruntów oraz przeznaczenie w Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego



Handwritten signature

Studium zagospodarowania przestrzennego gminy Gawłuszowice Oznaczenie: RL Opis: Dolesienia		Województwo: PODKARPACIE Powiat: MIELECKI Jednostka ewidencyjna: 181104_2 GAWŁUSZOWICE Obręb: 0029 BRZYSCIE																																					
INFORMACJA O DZIAŁCE z dnia: 07-05-2020 Jednostka rejestrowa: G 222		INFORMACJA O DZIAŁCE z dnia: 07-05-2020 Jednostka rejestrowa: G 107																																					
<table border="1"> <tr> <th>Nr działki</th> <th>Ark</th> <th>Położenie działki</th> <th>Użytki</th> <th>Pow. działki[ha]</th> </tr> <tr> <td>258/5 Id działki: 181104_2 0029 258/5</td> <td>4</td> <td>BRZYSCIE 39-307 GAWŁUSZOWICE GAWŁUSZOWICE</td> <td> <table border="1"> <tr> <td>Klasoużytek</td> <td>Pow.</td> </tr> <tr> <td>PsIV</td> <td>0,1196</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>0,0705</td> </tr> </table> </td> <td>0,1901</td> </tr> </table>	Nr działki	Ark	Położenie działki	Użytki	Pow. działki[ha]	258/5 Id działki: 181104_2 0029 258/5	4	BRZYSCIE 39-307 GAWŁUSZOWICE GAWŁUSZOWICE	<table border="1"> <tr> <td>Klasoużytek</td> <td>Pow.</td> </tr> <tr> <td>PsIV</td> <td>0,1196</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>0,0705</td> </tr> </table>	Klasoużytek	Pow.	PsIV	0,1196	B	0,0705	0,1901	<table border="1"> <tr> <th>Nr działki</th> <th>Ark</th> <th>Położenie działki</th> <th>Użytki</th> <th>Pow. działki[ha]</th> </tr> <tr> <td>261 Id działki: 181104_2 0029 261</td> <td>4</td> <td>BRZYSCIE 109 39-307 GAWŁUSZOWICE GAWŁUSZOWICE</td> <td> <table border="1"> <tr> <td>Klasoużytek</td> <td>Pow.</td> </tr> <tr> <td>Lzr-RIVa</td> <td>0,02</td> </tr> <tr> <td>RIVa</td> <td>0,15</td> </tr> <tr> <td>RV</td> <td>0,20</td> </tr> <tr> <td>RIVb</td> <td>0,22</td> </tr> <tr> <td>Br-PsIV</td> <td>0,24</td> </tr> </table> </td> <td>0,83</td> </tr> </table>	Nr działki	Ark	Położenie działki	Użytki	Pow. działki[ha]	261 Id działki: 181104_2 0029 261	4	BRZYSCIE 109 39-307 GAWŁUSZOWICE GAWŁUSZOWICE	<table border="1"> <tr> <td>Klasoużytek</td> <td>Pow.</td> </tr> <tr> <td>Lzr-RIVa</td> <td>0,02</td> </tr> <tr> <td>RIVa</td> <td>0,15</td> </tr> <tr> <td>RV</td> <td>0,20</td> </tr> <tr> <td>RIVb</td> <td>0,22</td> </tr> <tr> <td>Br-PsIV</td> <td>0,24</td> </tr> </table>	Klasoużytek	Pow.	Lzr-RIVa	0,02	RIVa	0,15	RV	0,20	RIVb	0,22	Br-PsIV	0,24	0,83
Nr działki	Ark	Położenie działki	Użytki	Pow. działki[ha]																																			
258/5 Id działki: 181104_2 0029 258/5	4	BRZYSCIE 39-307 GAWŁUSZOWICE GAWŁUSZOWICE	<table border="1"> <tr> <td>Klasoużytek</td> <td>Pow.</td> </tr> <tr> <td>PsIV</td> <td>0,1196</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>0,0705</td> </tr> </table>	Klasoużytek	Pow.	PsIV	0,1196	B	0,0705	0,1901																													
Klasoużytek	Pow.																																						
PsIV	0,1196																																						
B	0,0705																																						
Nr działki	Ark	Położenie działki	Użytki	Pow. działki[ha]																																			
261 Id działki: 181104_2 0029 261	4	BRZYSCIE 109 39-307 GAWŁUSZOWICE GAWŁUSZOWICE	<table border="1"> <tr> <td>Klasoużytek</td> <td>Pow.</td> </tr> <tr> <td>Lzr-RIVa</td> <td>0,02</td> </tr> <tr> <td>RIVa</td> <td>0,15</td> </tr> <tr> <td>RV</td> <td>0,20</td> </tr> <tr> <td>RIVb</td> <td>0,22</td> </tr> <tr> <td>Br-PsIV</td> <td>0,24</td> </tr> </table>	Klasoużytek	Pow.	Lzr-RIVa	0,02	RIVa	0,15	RV	0,20	RIVb	0,22	Br-PsIV	0,24	0,83																							
Klasoużytek	Pow.																																						
Lzr-RIVa	0,02																																						
RIVa	0,15																																						
RV	0,20																																						
RIVb	0,22																																						
Br-PsIV	0,24																																						
Studium zagospodarowania przestrzennego gminy Gawłuszowice Oznaczenie: M Opis: Zabudowa mieszkaniowa																																							

Studium zagospodarowania przestrzennego gminy Gawłuszowice Oznaczenie: M Opis: Zabudowa mieszkaniowa															
Województwo: PODKARPACIE Powiat: MIELECKI Jednostka ewidencyjna: 181104_2 GAWŁUSZOWICE Obręb: 0029 BRZYSCIE															
INFORMACJA O DZIAŁCE z dnia: 07-05-2020 Jednostka rejestrowa: G 222															
<table border="1"> <tr> <th>Nr działki</th> <th>Ark</th> <th>Położenie działki</th> <th>Użytki</th> <th>Pow. działki[ha]</th> </tr> <tr> <td>262/2 Id działki: 181104_2 0029 262/2</td> <td>4</td> <td>BRZYSCIE 39-307 GAWŁUSZOWICE GAWŁUSZOWICE</td> <td> <table border="1"> <tr> <td>Klasoużytek</td> <td>Pow.</td> </tr> <tr> <td>Br-PsIV</td> <td>0,0125</td> </tr> </table> </td> <td>0,0125</td> </tr> </table>	Nr działki	Ark	Położenie działki	Użytki	Pow. działki[ha]	262/2 Id działki: 181104_2 0029 262/2	4	BRZYSCIE 39-307 GAWŁUSZOWICE GAWŁUSZOWICE	<table border="1"> <tr> <td>Klasoużytek</td> <td>Pow.</td> </tr> <tr> <td>Br-PsIV</td> <td>0,0125</td> </tr> </table>	Klasoużytek	Pow.	Br-PsIV	0,0125	0,0125	
Nr działki	Ark	Położenie działki	Użytki	Pow. działki[ha]											
262/2 Id działki: 181104_2 0029 262/2	4	BRZYSCIE 39-307 GAWŁUSZOWICE GAWŁUSZOWICE	<table border="1"> <tr> <td>Klasoużytek</td> <td>Pow.</td> </tr> <tr> <td>Br-PsIV</td> <td>0,0125</td> </tr> </table>	Klasoużytek	Pow.	Br-PsIV	0,0125	0,0125							
Klasoużytek	Pow.														
Br-PsIV	0,0125														

1.8. Metodologia

W związku z celem opinii dokonano odrębnej wyceny: działki siedliskowej, budynku mieszkalnego starego i budynku mieszkalnego w trakcie budowy stosując następujące podejścia i metody wyceny:

Nieruchomość gruntowa - podejście porównawcze, metoda skorygowanej ceny średniej.

Budynek mieszkalny stary oraz budynek mieszkalny w trakcie budowy – podejście kosztowe, metoda kosztów odtworzenia technika elementów scalonych i wskaźnikowa

1.9. Podstawa prawna

- Ustawa z dnia 21.07.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2015R. poz. 782 z późn. zm).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 21.09.2004 r. w sprawie zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 165, poz. 985 z późn. zm.).
- Standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych nr 1 wycena dla zabezpieczenia wiarytelności obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa 1 z dnia 1 września 2017 r.

1.10. Źródła informacji

- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 31.04.2020r wraz z dokumentacją fotograficzną.
- Dane z aktów notarialnych o cenach sprzedaży nieruchomości rolnych przeznaczonych pod budownictwo siedliskowe na terenie powiatu mieleckiego w okresie od 2018r. do dnia wyceny.
- Dane z aktów notarialnych o cenach sprzedaży nieruchomości rolnych zabudowanych na terenie powiatu mieleckiego w okresie od 2018r. do dnia wyceny.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
- Księga wieczysta Kw. Nr TB1M / 00066015 / 3 – Sąd Rejonowy w Mielecu
- Wypisy z rejestru gruntów.
- Wypis z kartoteki budynków
- Mapy geoportalu
- Ustalenia w zakresie lokalizacji i usytuowania względem otoczenia i sąsiedniej zabudowy.

1.11. Materiały pomocnicze

Dla opracowania niniejszej wyceny wykorzystano następujące materiały pomocnicze:

- Zbiór jednostkowych wskaźników cenowych z zakresu budownictwa ogólnego, mieszkaniowego oraz przemysłowego (2020), BISTYP-CONSULTING, W-wa;
- Scalone normatywy do wyceny budynków i budowli (2019), WACETOB, W – wa;
- Analizy własne.

1.12. Określenie dat istotnych dla wyceny

- Data sporządzenia wyceny 08 maja 2020r.
- Data, na którą określono i uwzględniono stan nieruchomości 08 maja 2020r.
- Data, na którą określono wartość nieruchomości 08 maja 2020r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości – z uwagi na pandemię oględziny przeprowadzono za pomocą programu wideo WhatsApp 04 maja 2020r

2.0. PRZYJĘTE PROCEDURY SZACOWANIA

2.1. Rodzaj określonej wartości

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) – KSWP od dnia 10 kwietnia 2017 r zalecany do stosowania:

„2. definicja wartości rynkowej i jej interpretacja z rozporządzeniem parlamentu europejskiego i rady w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych

2.1. Definicja Stosownie do zapisów rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych wartość rynkowa jest definiowana, jako „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, nie znajdując się w sytuacji przymusowej.

Interpretacja pojęć użytych w definicji

Pojęcie szacunkowa kwota - Jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiegokolwiek szczególnie warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiegokolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy). Użyte tu pojęcie „na warunkach rynkowych” oznacza, że upłynął odpowiedni okres ekspozycji nieruchomości na rynku.

Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej. Długość okresu ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale musi być wystarczająca, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny.

Pojęcie w dniu wyceny Stwierdzenie to wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznej.

Pojęcie kwota jaką można uzyskać Jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można” oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny. Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.

Pojęcie nieruchomości Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne. Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd wartość rynkowa może odzwierciedlać dodatkowy element uwzględniany w wartości rynkowej, ale tylko taki, jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują wyższą jej wartość nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

Pojęcie pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy Zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę. Osoba ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu. Kupujący ten nie jest ani przesadnie zainteresowany zakupem ani zdeteminowany do zakupu za każdą cenę. Jest również osobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych i bieżących oczekiwań, nie zaś w oparciu o wymaginowany lub hipotetyczny rynek, który nie może być scharakteryzowany ani nie ma pewności co do jego zaistnienia. Przyjmuje się, że hipotetyczny kupujący jest pragmatyczny i nie zapłaciłby wyższej ceny niż ta, którą dyktuje rynek. Nie można przy tym zakładać, że waha się lub jest niechętny do zakupu. Obecny właściciel nieruchomości jest także zaliczony do tych osób, które stanowią rynek i mógłby być potencjalnym nabywcą w hipotetycznej transakcji. Również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej. Sprzedający jest zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych. Faktyczne okoliczności istniejące w przypadku rzeczywistego właściciela nie są częścią tych rozważań, ponieważ „sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy” jest właścicielem hipotetycznym.

Pojęcie strony działają z rozeznaniem i postępują rozważnie Zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć. Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji. Rozwaga powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na dzień wyceny, a nie z perspektywy czasu na przyszłą datę.

Niekoniecznie nierozważnym jest dla sprzedającego sprzedawać nieruchomość na rynku charakteryzującym się spadkiem cen, które już są niższe niż te, występujące we wcześniejszych warunkach rynkowych. W takich przypadkach, tak jak w innych sytuacjach kupna-sprzedaży na rynkach charakteryzujących się zmiennością cen, rozsądny kupujący lub sprzedający postępuje w zgodzie z najpełniejszymi dostępnymi w danym momencie informacjami rynkowymi.

Pojęcie strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej Zakłada się, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, nie jest jednak zmuszona ani nadmiernie nakłaniana do jej zakończenia”.

2.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny

Wycenę nieruchomości rolnej niezabudowanej przeprowadzono podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średnie w przypadku działek gruntowych oraz podejściem kosztowym w przypadku budynków. Rozdzielono i odrębnie określono poszczególne części nieruchomości:

- **Nieruchomość rolna przeznaczona pod uprawy polowe** podejście porównawcze, metoda skorygowanej ceny średniej.
- **Nieruchomość siedliskowo-rolna** - podejście porównawcze, metoda skorygowanej ceny średniej.
- **Budynek mieszkalny i budynki gospodarcze** – podejście kosztowe

2.2.1. Podejście porównawcze metoda korygowania ceny średniej

Wycenę gruntów rolnych siedliskowych, wykonano w **podejściu porównawczym**, metodą **skorygowanej ceny średniej**. Przy wyborze podejścia i metody kierowano się następującymi obowiązującymi przepisami prawa:

- ustawa o gospodarce nieruchomościami

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące tą nieruchomość i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeśli są znane ceny.” nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianych

- Powszechne Krajowe Standardy Wyceny.

Metoda skorygowanej ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru, co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży.

Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się w niniejszym standardzie nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem, co do rodzaju i przeznaczenia w planie miejscowym.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.”

Procedura związana ze stosowaniem metody skorygowanej ceny średniej.

1. Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych
2. Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
3. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
4. Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej (C_{max}).
5. Określenie ceny średniej ($C_{\bar{r}}$) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej).
6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:

[$C_{min}/C_{\bar{r}}$, $C_{max}/C_{\bar{r}}$]

7. Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_{RC} = C_{sr} * \sum_{i=1}^n U_i * K$$

gdzie:

 C_{sr} - średnia cena transakcyjna w próbie reprezentatywnej. U_i - zbiór wartości współczynników korygujących. K - współczynnik korekty uwzględniający trendy cenowe (lub tendencje inflacyjne) lub sytuację gdy wyceniana nieruchomość wykracza swoimi walorami lub wadami poza zakres cen ujętych w próbie reprezentatywnej. W_{RC} - wartość 1m² pow. uż. wycenianej nieruchomości.

Zakres współczynników korygujących powinien być zawarty w przedziale:

$$\frac{C_{min}}{C_{sr}} \leq \sum_{i=1}^n U_i \leq \frac{C_{max}}{C_{sr}}$$

Wartość poszczególnych U_i jest iloczynem procentowej wagi (W_i) każdego atrybutu i współczynników C_{min}/C_{sr} , C_{max}/C_{sr} . Każdą wartość U_i określa więc wzór:

$$U_i = W_i(\%) \times \frac{C_{min}}{C_{sr}} \text{ oraz } U_i = W_i(\%) \times \frac{C_{max}}{C_{sr}}$$

Granice współczynników korygujących nie pozwalają wyjść przy $K = 1$ z wartością rynkową nieruchomości poza zakres wartości C_{max} , C_{min} .

W metodzie tej, na podstawie notowań z lokalnego rynku określa się przedział cenowy korekt, tj. granicę minimalną wartości (poprawek) i maksymalną. Rzeczoznawca porusza się więc w ograniczeniu tych wartości i nie wychodzi poza te granice o ile nie zachodzą szczególne uwarunkowania i nie zastosuje w tych okolicznościach współczynnika korekty (dawniej „eksperta”) innego niż 1,00 uwzględniający występujące te ewentualnie szczególne okoliczności. Każdej cesze przypisuje się procentowy wpływ na cenę na podstawie przeciętnego wartościowania tej cechy przez rynek. W założonym przedziale wartości w metodzie tej uzyskuje się skwantyfikowane (nieciągłe i jednakowe) wartości w zależności od cech nieruchomości. Każdej właściwości (cesze) przyporządkowany jest jednoznacznie określony współczynnik z zakresu określonego w tabeli. Współczynniki mają ściśle określone metodami matematycznymi wartości; argumentami tych współczynników (funkcji) są stosunki cen minimalnych, średnich i maksymalnych oraz wagi atrybutów (cech). Analizę przeprowadza się w odniesieniu do 1 m² powierzchni użytkowej.

2.2.2. Podejście kosztowe, metoda kosztów odtworzenia, technika elementów scalonych i technika wskaźnikowa

Do oszacowania budynku – domu mieszkalnego o konstrukcji murowanej zastosowano podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia, technikę elementów scalonych. Do oszacowania nieruchomości budynkowej budynków gospodarczych, które są w złym stanie technicznym zastosowano podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia, technikę wskaźnikową. Podejście to zastosowano, ponieważ szacowana nieruchomość jest w złym stanie technicznym a zastosowanie takiego podejścia uwzględnia zużycie techniczne. Poprzez obliczenie średnioważonego zużycia technicznego można określić zużycie poszczególnych elementów budynku. Biorąc pod uwagę fakt, że w budynkach gospodarczych popękaly ściany nośne uwzględnienie średnioważonego zużycia technicznego jest niezbędne. Do określenia wartości budynków gospodarczych zastosowano techniką wskaźnikową – ceny przyjęto na podstawie cenników z literatury fachowej. Przy obliczeniu wartości uwzględniono zużycie techniczne budynku.

Przy wyborze podejścia i metody kierowano się następującymi obowiązującymi przepisami prawa: Art. 153.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„Podejście kosztowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych”.

§ 23 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

„Metodę kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia stosuje się przy użyciu techniki szczegółowej, techniki elementów scalonych albo techniki wskaźnikowej. Przy użyciu techniki elementów scalonych koszty odtworzenia lub zastąpienia określa się na podstawie ilości scalonych elementów robót budowlanych oraz cen scalonych elementów tych robót.”

Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych r.

Standard III.2 – „Koszt odtworzenia pomniejszony o zużycie jako podstawa wyceny”

Wycena nieruchomości w oparciu o koszt odtworzenia pomniejszony o zużycie wymaga:

- oszacowania wartości gruntu przy istniejącym użytkowaniu;
- oszacowania kosztu odtworzenia budynku brutto i innych składników nieruchomości,
- określenia wartości zużycia budynków i innych składników wynikającego z wieku, stanu technicznego, zesterzenia się ekonomicznego i funkcjonalnego na skutek wpływu czynników środowiskowych i innych,
- ustalenia kosztu odtworzenia netto, jako różnicy kosztu odtworzenia brutto i potrąceń odpowiadających wartości zużycia.

Wartość nieruchomości ustalona na podstawie kosztu odtworzenia obejmuje wartość gruntu oraz koszt odtworzenia obiektów budowlanych i innych składników nieruchomości pomniejszony o stopień zużycia (koszt odtworzenia netto)...

Oszacowanie wartości nieruchomości realizowane jest z punktu widzenia potencjalnego nabywcy rynkowego i opiera się na założeniu, że nabywca ten nie zapłaci za nieruchomość więcej niż kosztowałoby go odtworzenie takiej samej nieruchomości w tym samym miejscu i o takim samym stopniu zużycia obiektów budowlanych.”

Technika elementów scalonych

Technikę elementów scalonych zastosowano przy wycenie budynku mieszkalnego.

W technice elementów scalonych ustala się rodzaj i ilość poszczególnych scalonych wykonywanych elementów robót budowlanych i instalacyjnych oraz ich cen. Ceny scalonych elementów robót, ustala się w oparciu o publikowane notowania tzw. zagregowanych elementów robót, których cen najczęściej uwzględnia koszty bezpośrednie, pośrednie, zysk wykonawcy itp.

$$W_o = P_o \times C_j \times K \times (1 - S_z/100)$$

- gdzie: W_o - koszt odtworzenia,
- P_o - ilość poszczególnych wykonanych elementów robót budowlanych i instalacyjnych,
 - C_j - ceny scalonych elementów robót z uwzględnieniem kosztów pośrednich, narzutów, zysku wykonawcy robót,
 - K - współczynnik regionalny – zgodnie z cennikami ze scalonych normatywów dla woj. podkarpackiego współczynnik wynosi **0,85**
 - S_z - zużycie techniczne elementu

Technika wskaźnikowa - zastosowano przy wycenie budynków gospodarczych

Obliczono wartość budynków w stanie nowym, następnie wartość odtworzeniową obiektów na moment szacowania, pomniejszoną z tytułu: stopnia zużycia technicznego z zastosowaniem współczynnika regionalnego. W cenie uwzględniono współczynnik regionalny, który wg Katalogu Cen Jednostkowych Robót i Obiektów Inżynierskich IV kw. 2019r., wyd. BISTYP dla województwa podkarpackiego wynosi **0,85**

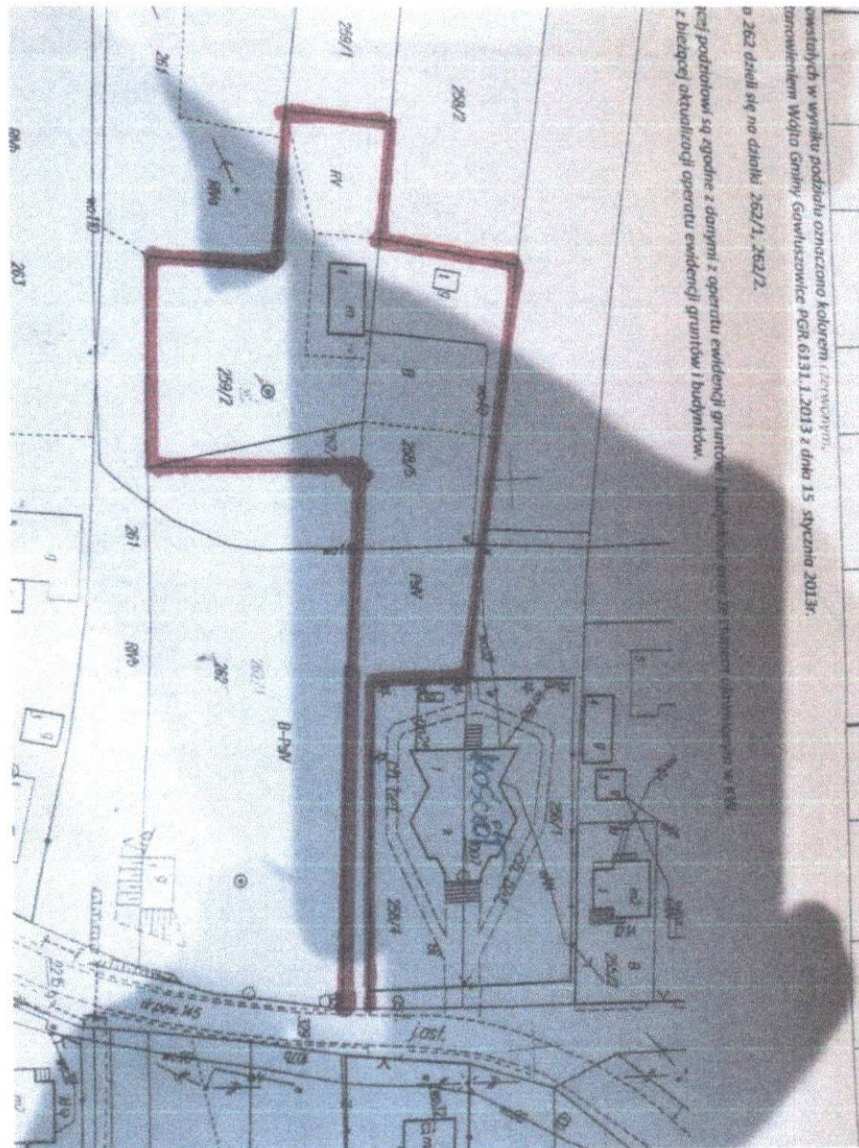
Ogólny wzór:

$$W_{bt} = W_{bo} \times R \times (1 - S_z/100)$$

- gdzie:
- W_{bo} – wartość odtworzeniowa obiektu
 - W_{bt} – wartość techniczna obiektu
 - R – współczynnik regionalny
 - S_z – stopień zużycia technicznego i funkcjonalnego obiektów

3.0. OPIS NIERUCHOMOŚCI

3.1. Stan techniczny i użytkowy nieruchomości, zdjęcia, mapy



15878156990045052848733320333

Majątek Upadłego upadłości Grzegorza Woszczyna

Nieruchomość gruntowa rolna zabudowana położona w miejscowości Brzyście 110, gmina Gawłuszowice, powiat mielecki, woj. podkarpackie

W skład nieruchomości wchodzi:

- Prawo własności działek nr 258/5, 259/2, 262/2 o łącznej pow. 0,3526 ha wraz z elementami zagospodarowania uzbrojenia i infrastrukturą techniczną;
- Prawo własności budynku mieszkalnego o pow. użytkowej 58,70 m² pow. zab. 69 m²
- Prawo własności budynku mieszkalnego w trakcie budowy o pow. zab. 163,10 m²

Wyceniana nieruchomość gruntowa posiada założoną księgę wieczystą KW nr TB1M/00066015/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Mielcu

Położenie:	Szacowana nieruchomość gruntowa rolna zabudowana położona w miejscowości Brzyście 110, gmina Gawłuszowice, powiat mielecki, woj. podkarpackie. Nieruchomość składa się z działek nr 258/5, 259/2, 262/2 o łącznej pow. 0,3526 ha wraz z elementami zagospodarowania uzbrojenia i infrastrukturą techniczną. Media; energia elektryczna, kanalizacja – szambo własne , woda. Na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalnym stary- w 1970 z budynku gospodarczego został przerobiony na budynek mieszkalny oraz budynek mieszkalny z rozpoczętą budową na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę nr 685 z dnia 17.11.2016r. Decyzja obejmująca budowę budynku mieszkalnego parterowy z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony , o konstrukcji murowanej, z dachem dwuspadowym pokrytym blachą, falistą o powierzchni zabudowy 124,54m ² , powierzchni użytkowej 158,12m ² i kubaturze 817,92m ³ . Stan zaawansowania budowy 9,73%. Teren wokół budynku– typowy dla prowadzonych prac budowlanych.
Otoczenie:	Otoczenie całej nieruchomości stanowią zabudowa siedliskowa – stary dom mieszkalny oraz garaż blaszany.
Dostępność:	Dojazd do zabudowań z drogi asfaltowej wzdłuż ogrodzenia kościelnego ok. 70m. drogą utwardzoną.
Topografia i kształt działki	Teren nieruchomości ukształtowany jest płasko. Działka o kształcie wieloboku nieforemnego , brak możliwości dalszej rozbudowy.
Funkcja	Zgodnie z ustaleniami MPO-ZP gminy Gawłuszowice teren przeznaczony pod budownictwo siedliskowe ,
Zagospodarowanie	Teren działki zabudowanej nie jest ogrodzony – nieruchomość w trakcie inwestycji. Działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym w budowie. Stan zaawansowania budowy 9,3% .
Uzbrojenie	Teren uzbrojony w zakresie energii elektrycznej, kanalizacji – szambo własne , wody .

2.2. Budynek mieszkalny w trakcie budowie

Budynek powstał zgodnie z Decyzją o pozwoleniu na budowę nr 685 z dnia 17.11.2016r. wydaną przez Starostwo Powiatowe w Mielcu

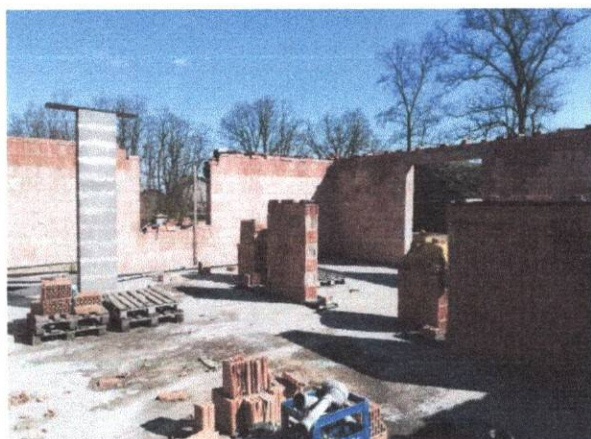
Budynek wolnostojący, parterowy z poddaszem użytkowym z garażem , nie podpiwniczony, zaprojektowany w technologii tradycyjnej murowanej ze stropem gęstożebrowym typu TERIVAL.

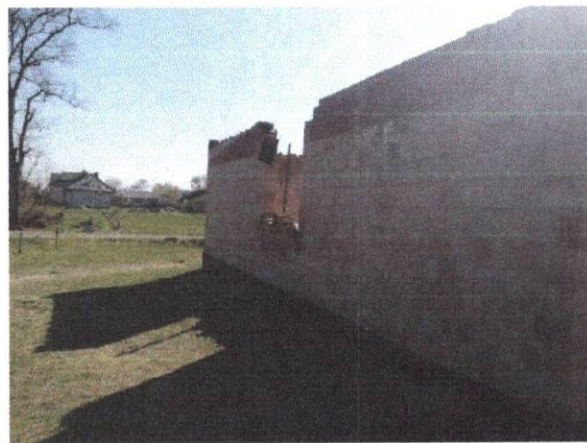
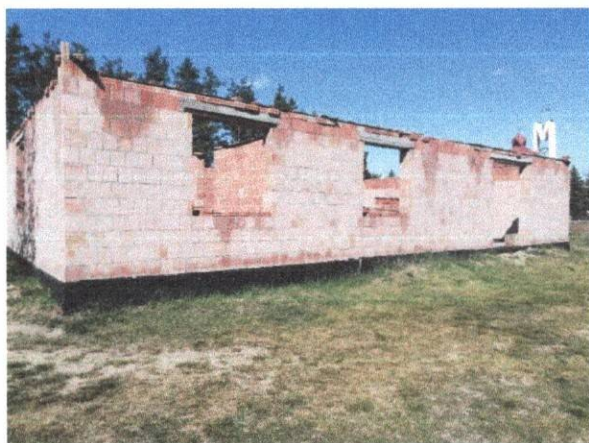
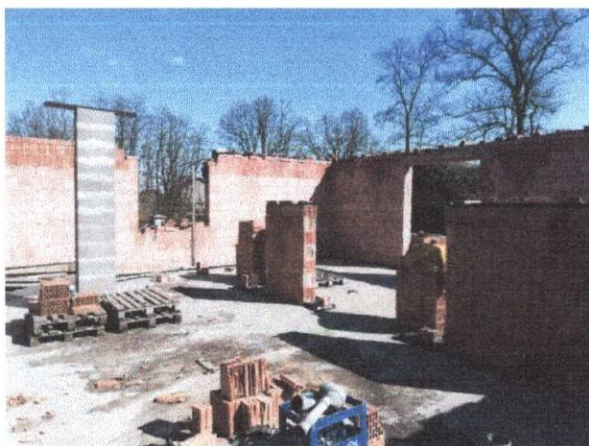
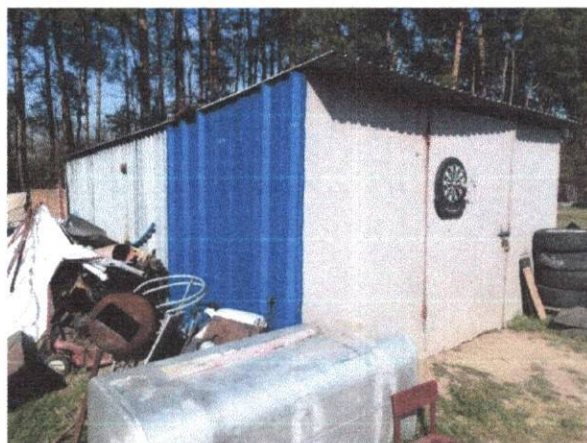
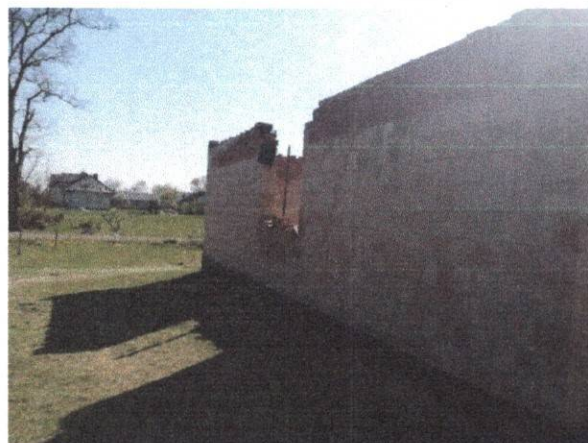
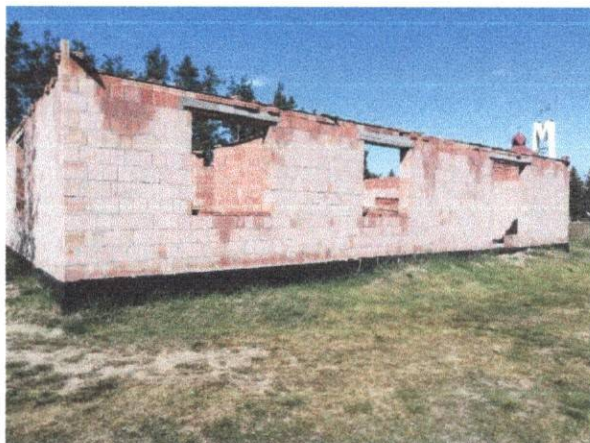
Ściany warstwowe, , dach wielowarstwowy pokryty blachą. Na parterze znajduje się część dzienna z obszernym salonem z aneksem kuchennym, łazienką z wc, pokoje , oraz pomieszczeniem gospodarczym i garażem. Na poddaszu znajdują się 3 pokoje , przedpokój , łazienka i korytarz.

Dane techniczne budynku

- Powierzchnia zabudowy 163,10 m²
- Powierzchnia użytkowa 146,80 m²
- Kubatura 817,92m³

Dokumentacja fotograficzna





3.2. Opis budynku mieszkalnego starego

Budynek mieszkalny, parterowy z nieużytkowym strychem wybudowano jako budynek gospodarczy w 1965 roku. W 1975 roku został zmodernizowany i powstał budynek mieszkalny z kuchnią dwoma pokojami, łazienką i przedpokojem. Budynek o konstrukcji murowanej z pustaków z dodatkiem słomy i cegły, strop półkolisty z cegły, okna PCV dwuszybowe. Elewacja ocieplona styropianem – tynk typu baranek. Dach dwuspadowym kryty blachą falistą. Ogrzewanie kominkowe. Podłogi z desek bukowych. Kanalizacja doprowadzona do szamba. Wymiary budynku 11,50 m x 6,00 m

Dane ogólne budynku

* Powierzchnia zabudowy	69,00 m ²
* Powierzchnia użytkowa	58,70m ²

Dane techniczne budynków

Fundamenty	Fundamenty betonowe i kamienia
Ściany	Ściany słomopustaki + cegła j
Stropy	strop półkolisty z cegły palonej
Dach	Drewniany dwuspadowy pokryty blachą, więźba dachowa drewniana, obróbki blacharskie rynny i rury sportowe z blachy, dach nieocieplony
Posadzki	Podłoga z desek, w łazience płytki podłogowe gress
Wyprawy ścian	Pokoje, przedpokój i część ścian w kuchni tynk cementowo wapienny, w kuchni łazience, pas płytek ściennych
Sufity	Tynk cementowo wapienny
Okna i drzwi	Stolarka okienna – okna PCV dwuszybowe Drzwi wewnętrzne i ościeżnice drewniane, drzwi zewnętrzne drewniane
Obróbki blacharskie	Rynny i rury spustowe z blachy, parapety zewnętrzne blaszane
Elewacja	tynk zewnętrzny typu baranek
Instalacje	Elektryczna, ogrzewanie z kominka opalanym drzewem. Ciepła woda z bojlera elektrycznego

Stan techniczny budynku

Budynek z 1975 roku wymaga generalnego remontu. Ocieplenie i wymiana pokrycia dachowego, poprawa tynku zewnętrznego. Wymiana okien i drzwi wewnętrznych. Stopień zużycia poszczególnych elementów budynku określono na podstawie normatywnych okresów trwałości poszczególnych elementów budynku na podstawie „Instrukcji wewnętrznej dotyczącej zasad ustalania stopnia zużycia technicznego budynków i budowli oraz mienia ruchomego” Warszawa 2008r oraz Podstawy Budownictwa – dr. Inż. Jacek Zabielski. Zużycie techniczne budynku przyjęto na poziomie 50%





A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

4.0. SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁEK SIEDLISKOWYCH

4.1. Analiza rynku lokalnego

Dla potrzeb wyceny określono:

- Lokalny rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych z możliwością zabudowy i analiza rynku lokalnego nieruchomości zabudowanych
- Obszar: rynek lokalny powiat mielecki
- okres badania cen: II kw.2018r. – do dnia wyceny

Podaż na rynku nieruchomości niezabudowanych w powiecie mieleckim, gm. Gawłuszowice i gminach sąsiednich w okresie od 2018r. jest stosunkowo dobra. Zanotowano kilkadziesiąt transakcji nieruchomości niezabudowanych, które zgodnie ze Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego położone są na terenie z możliwością budowy.

Szacowana nieruchomość zabudowana położona jest w centralnej części miejscowości Brzeście przy drodze asfaltowej. Położenie nieruchomości określono jako dobre. Działka siedliskowa posiada kształt nieforemny – brak możliwości dalszej rozbudowy.. Dokonano analizy rynku nieruchomości w zakresie nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz nieruchomości niezabudowanych z możliwością zabudowy położonych w gminie Gawłuszowice oraz w gminach sąsiednich powiatu mieleckiego i dębickiego .

Nieruchomości siedliskowe zabudowane występują na rynku lokalnym lecz w większości są to działki zabudowane budynkami o konstrukcji murowanej. W ciągu dwóch ostatnich lat na rynku lokalnym zanotowano kilka transakcji nieruchomości siedliskowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi z lat 70-tych i starszych ...

W związku z dużą rozbieżnością stanu technicznego poszczególnych budynków i trudnością w znalezieniu odpowiedniej liczby transakcji dotyczących nieruchomości podobnych odrębnie określono wartość gruntu i odrębnie określono wartość nieruchomości budynkowych.

Analizując transakcje dotyczące nieruchomości siedliskowych wzięto pod uwagę położenie w stosunku do miasta powiatowego i położenie w stosunku drogi asfaltowej oraz jakość i bezpieczeństwo wjazdu. Przyjęto również inne cechy nieruchomości, które dla potencjalnego kupującego byłyby cechami wiodącymi przy poszukiwaniu i zakupie nieruchomości

W okresie ostatnich dwóch lat zanotowano kilkadziesiąt transakcji kupna – sprzedaży tego typu nieruchomości. Liczba transakcji po weryfikacji pozwala określić cechy sprzedawanych nieruchomości wpływające na ceny transakcyjne, w tym w szczególności rodzaj nieruchomości, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego, wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej oraz stan zagospodarowania.

Najwyższe ceny osiągały nieruchomości, położone w najbliższej Mielca oraz nieruchomości zlokalizowane w cichych atrakcyjnych miejscach z dala od huku ulicy, przy punktach handlowo – usługowych, z bardzo dobrym dostępem komunikacyjnym, na terenach uzbrojonych, lub z możliwością stosunkowo łatwego wykonania uzbrojenia - działki z możliwością zabudowy. Ceny tego typu nieruchomości dochodziły w pojedynczych przypadkach do 35 zł/m². Ceny nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych w Planie Zagospodarowani Przestrzennego pod zabudowę lub z możliwością budowy kształtują się na poziomie od 7,50 do 23,61, zł/m².. Cena średnia zanotowana w to ok. 13,77 zł/m² Ceny wyższe ujawniane w aktach notarialnych pojawiają się sporadycznie i nie spełniają kryteriów rynkowych.

Dobór danych – do obliczeń metodą korygowania ceny średniej spośród bazy danych z dwóch ostatnich lat wybrano kilkadziesiąt transakcji rynkowych spełniających następujące warunki:

- transakcje na podstawie aktów notarialnych zgromadzonych w Ewidencji Gruntów i Wydziału Geodezji Starostwa Powiatowego w Mielcu ;
- transakcje, które miały miejsce do 2 lat wstecz;
- transakcje przeanalizowano pod względem wiarygodności;
- transakcje dotyczące nieruchomości porównywalnych do wycenianej

Cena nieruchomości gruntowych niezabudowanych na omawianym rynku lokalnym zależy od następujących cech rynkowych nieruchomości:

- 1) atrakcyjność położenia
- 2) kształt i rozłóg
- 3) dostępność komunikacyjna
- 4) uzbrojenie
- 5) zabudowa działki wymagająca rozbiórki lub inne utrudnienia

4.2. Analiza transakcji porównawczych działki rolno –siedliskowe

W okresie monitorowania rynku lokalnego odnotowano kilkadziesiąt transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości rolnych i rolno –siedliskowych. Wykaz odnotowanych transakcji - elementów próbki reprezentatywnej przedstawiono w tabeli poniżej.

Lp	Lokalizacja	Data	Akt. not	POW.	Wartość	Uwagi	Zł/m2
1	Gm. Czermin	23.08.2018	4508	1828	24 495	niezabudowana nieruchomość przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa	13,40
2	Gm. Czermin	31.08.2018	4713	826	16 355	niezabudowana rolna wieloużytkowa	19,80
3	Gm. Czermin	07.09.2018	5180	3300	42 999	inna nieruchomość sąsiedztwo zabudowań przy drodze asfaltowej nr	13,03
4	Gm. Czermin	24.08.2018	4791	989	19 464	niezabudowana nieruchomość przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa budowlana przy drodze	19,68
5	Gm. Czermin	01.08.2018	3969	1684	23 997	niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa	14,25
6	Gm. Czermin	11.08.2018	4212	2778	34 531	niezabudowana rolna wieloużytkowa	12,43
7	Gm. Czermin	11.08.2018	4193	2472	43 359	niezabudowana rolna wieloużytkowa	17,54
8	Gm. Czermin	30.06.2018	947	2400	44 640	niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa	18,60
9	Gm. Czermin	27.04.2018	2200	1186	24 432	niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa	20,60
10	Gm. Czermin	29.03.2018	1771	2846	30 993	nieruchomość rolna wieloużytkowa	10,89
11	Gm. Czermin	17.03.2018	1217	2600	50 960	niezabudowana rolna wieloużytkowa	19,60
12	Gm. Czermin	02.02.2018	634	2889	23 112	niezabudowana nieruchomość jednorozdzielna rolna grunt orny	8,00
13	Gm. Czermin	13.01.2018	173	700	14 630	niezabudowana nieruchomość jednorozdzielna rolna grunt orny przy drodze obok zabudowań	20,90
14	Wampierzów	21.12.2017	8595	902	12 502	niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa	13,86
15	Łączki Brzeskie	30.11.2018	6719	4500	85 005	niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa	18,89
16	Łączki Brzeskie	23.09.2018	4465	1850	19 999	niezabudowana nieruchomość rolna wieloużytkowa	10,81
18	Łączki Brzeskie	18.08.2018	4812	2046	29 994	niezabudowana rolna wieloużytkowa	14,66
19	Młodochów	21.06.2018	3972	1697	30 003	niezabudowana nieruchomość rolna wieloużytkowa	17,68
20	Kliszów	20.07.2018	3617	2000	15 000	niezabudowana nieruchomość rolna wieloużytkowa	7,50
21	Gawłuszowice	31.05.2019	2585	2122	42 228	niezabudowana nieruchomość rolna wieloużytkowa	19,90
22	Młodochów	29.05.2019	2844	3337	49 988	niezabudowana nieruchomość rolna wieloużytkowa	14,98
23	Młodochów	12.06.2019	3157	2436	28 988	niezabudowana nieruchomość rolna wieloużytkowa	11,90
24	Młodochów	18.07.2019	3826	2163	26 821	niezabudowana nieruchomość rolna wieloużytkowa	12,40
25	Młodochów	07.11.2019	11419	1919	35 693	niezabudowana nieruchomość rolna wieloużytkowa	18,60
26	Brzyście	04.03.2020	1236	2782	45 013	niezabudowana nieruchomość rolna wieloużytkowa	16,18

Na podstawie próbki reprezentatywnej określono:

- Cena minimalna	Cmin	= 7,50 zł / m ²
- Cena maksymalna	Cmax	= 20,90 zł / m ²
- Cena średnia	= Cśr	= 15,44 zł / m ²

Obliczenie wskaźników zmienności cen

$$Cmin/Cśr = 7,50 / 15,44 = 0,486$$

$$Cmax / Cśr = 20,90 / 15,44 = 1,353$$

4.3. Opis nieruchomości o cenie min i max

Lp	Lokalizacja	Data	Akt. not	POW.	Wartość	Uwagi	Zł/1m2
13	Gm. Czermin	13.01.2018	173	700	14 630	niezabudowana nieruchomość jednorozdzielna rolna grunt orny przy drodze obok zabudowań	20,90
Działka położona przy drodze asfaltowej – drodze wojewódzkiej kształt korzystny, powierzchnia typowa dla działki budowlanej							
20	Kliszów	20.07.2018	3617	2000	15 000	niezabudowana nieruchomość rolna wielorozdzielna	7,50
Nieruchomość rolna niezabudowana przeznaczona częściowo pod zabudowę, dostęp do drogi asfaltowej, nieruchomość położona w niedalekim sąsiedztwie działki siedliskowej w pobliżu zabudowania siedliskowe. Kształt działki mało korzystny. Możliwość zabudowy.							

4.4. Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Dla potrzeb szacowania, w ramach ustalania cech rynkowych następującą skalę ocen:

1) atrakcyjność położenia – waga 20%

bardzo dobre – centrum miejscowości, przy punktach handlowo – usługowych przy głównych drogach dojazdowych tereny modne atrakcyjne, działki blisko miasta powiatowego

dobre nieruchomości z dala od centrum w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, położenie mniej atrakcyjne niż b. dobre, nowopowstające osiedla mieszkaniowe z korzystnym dojazdem do centrum miejscowości

słabe – lokalizacja peryferyjna w sąsiedztwie pojedyncza zabudowa lub jej brak, atrakcyjność położenia niska - niekorzystne położenie np. w sąsiedztwie pasów drogowych, nieruchomość położona na wyjątkowo niekorzystnym gruncie np. tereny podmokłe, tereny w odległości powyżej 12km od miasta powiatowego.

2) kształt, rozmiar i wielkość waga 15%:

korzystny, działka mająca możliwości inwestycyjne, powierzchnia typowa działek budowlanych do 0,15ha,

średnio korzystny odgraniczone możliwości inwestycyjne, powierzchnia 0,151ha do 0,5ha, , średnio korzystny kształt, korzystna powierzchnia do 0,15ha

niekorzystny - bardzo ograniczone możliwości rozwoju, możliwości inwestycyjne lub działki o powierzchniach powyżej 0,5ha

3) dostępność komunikacyjna i ograniczenia waga 25%

bardzo dobre – wjazd z drogi asfaltowej, droga na posesji utwardzona wraz z miejscem postojowym,

dobre – wjazd z drogi asfaltowej, dojazd do budynków drogą gruntową, mogą występować ograniczenia,

słabe – dojazd droga gruntowa, ograniczenia w dostępie służebność

4) uzbrojenie waga 15%

pełne - uzbrojenie EW K,G

półpełne –EW,K,

częściowe –EW,

podstawowe energia elektryczna, uzbrojenie w sąsiedztwie, w drodze,

5) zabudowa działki lub inne utrudnienia uniemożliwiające zagospodarowanie – waga 25%

bardzo dobra – działka niezabudowana,

dobra – działka zabudowana w 30% lub istnieją niewielkie utrudnienia mające niewielki wpływ na wartość działki

gorsza – działka zabudowana powyżej 30%, mogą być niezbędne dodatkowe koszty na usunięcie zabudowy, lub mogą występować utrudnienia mające duży wpływ ujemny na cenę, a usunięcie których wpływa w dużym stopniu a wartość działki lub działka niezabudowana bez możliwości zabudowy.

4.5. Obliczenie wartości rynkowej 1m2 działki

Lp.	Rodzaj cech	% wpływu	Zakres współczynników		Cechy nier. wycenianej	Wartość współczynnika
1	Położenie	20%	0,271	0,097	dobre	0,150
2.	Kształt , powierzchnia	15%	0,203	0,073	niekorzystna	0,100
3.	Dostępność komunikacyjna i ograniczenia	25%	0,338	0,121	dobra	0,167
4.	Uzbrojenie	15%	0,203	0,073	Częściowe	0,100
5.	Zabudowa działki lub inne utrudnienia uniemożliwiające zagospodarowanie działki	25%	0,338	0,121	gorsza	0,150
RAZEM		100%	1,353	0,486		0,667

Wartość jednostkowa 1m2 działki = cena średnia x suma współczynników

$$W_r = 15,44 \text{ zł/m}^2 \times 0,667 = 10,30 \text{ zł/m}^2$$

Ostateczna wartość rynkowa prawa własności nieruchomości rolno - siedliskowej nr 258/5, 262/2, 259/2 o łącznej pow. 3526m2 określona dla aktualnego sposobu użytkowania wynosi:

$$W_L = 3526 \text{ m}^2 \times 10,30 \text{ zł/m}^2 = 36\,300,00 \text{ zł}$$

przyjęto 36 300,00 zł

słownie: trzydzieści sześć tysięcy trzysta złotych

5. WYCENA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH**5.1. Procedura wyceny budynku mieszkalnego starego w podejściu kosztowym, metodą odtworzeniową , technika wskaźnikową**

Obliczono wartość budynku w stanie nowym, następnie wartość odtworzeniową obiektów na moment szacowania, pomniejszono z tytułu: stopnia zużycia technicznego z zastosowaniem współczynnika regionalnego. W cenie uwzględniono współczynnik regionalny , który wg Katalogu

Ogólny wzór:

$$W_{bt} = W_{bo} \times R \times (1 - Sz/100) \times Kd$$

gdzie: W_{bo} – wartość odtworzeniową obiektu
 W_{bt} – wartość techniczna obiektu
 R – współczynnik regionalny
 Sz – stopień zużycia technicznego i funkcjonalnego obiektów
 Kd – koszty dodatkowe

5.2. WARTOŚĆ BUDYNKU MIESZKALNEGO STAREGO

- Do oszacowania wartości zastosowano Katalog Cen Jednostkowych Robót i obiektów Inwestycyjnych wg cen I kw. 2020r., Wydawnictwo BISTYP .
- Współczynnik regionalny dla województwa podkarpackiego przyjęto na poziomie $K = 0,85$
- Stopień zużycia technicznego budynku określono na poziomie 50%
- Ustalono, że koszty dodatkowe związane z realizacją szacowanego budynku tj. koszty projektu, dokumentacji, nadzoru budowlanego i inne związane z prowadzeniem budowy wynoszą 3%.

Cena wskaźnikowa 1 m² pow. u.

współczynnik regionalny

Pow. zabudowy .

Stopień zużycia technicznego

Koszty dodatkowe

Rok budowy / modernizacji

$$C_j = 1356,00 \text{ zł}$$

$$R = 0,85$$

$$P = 69,00 \text{ m}^2$$

$$S_z = 55\%$$

$$Kd = 1,03$$

$$1975r$$

Wartość budynku.

$$W_b = 69 \text{ m}^2 \times 1356,00 \text{ zł} \times 0,85 \times (1 - 55/100) \times 1,03 = 36\,861,41 \text{ zł}$$

Przyjmuję 36 860,00 zł

Szacowana wartość budynku mieszkalnego w budowie w podejściu kosztowym

36 860,00 zł

Słownie: trzydzieści sześć tysięcy osiemset sześćdziesiąt złotych

5.3. Budynek mieszkalny w trakcie budowy

Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej – budynek mieszkalny w trakcie budowy wg stanu na dzień wizji lokalnej

Kalkulację kosztową oparto na podstawie :

- Projekt domu jednorodzinnego o powierzchni zabudowy 163,1,60
- Scalone Wskaźniki do wycen budynków i budowli – IDM W-w I kwartał 2020r.
- Cena jednostkowa 1 m² pow. użytk. budynku mieszkalnego w budowie **2 211,52 zł /m² p.u.**

Tab. 11

L.p.	Scalone elementy robót	udział %	Koszty elementów scalonych	Stan wykonania na dzień wizji lokalnej		zakończenia Pozostało do	
				%	%	%	%
1	przyłącza techniczne	1,51	5 447,00	50	0,76	50	0,76
2	Roboty ziemne	1,66	5 988,00	100	1,66	0	0,00
3	Fundamenty	5,24	18 901,00	100	5,24	0	0,00
4	Izolacja fundamenty	1,09	3 932,00	80	0,87	20	0,22
5	Ściany	12	43 284,00	10	1,20	90	10,80
6	Stropy, schody podesty balustrady	4,15	14 970,00	0	0,00	100	4,15
7	Ściany działowe	2,7	9 739,00	0	0,00	100	2,70
8	Wieżba dachowa- konstr.. dachu	5,05	18 216,00	0	0,00	100	5,05
9	Pokrycie dachu,	3,05	11 002,00	0	0,00	100	3,05
10	Ocieplenie dachu ,podsufitka , obróbki i rynny	1,82	6 565,00	0	0,00	100	1,82
11	Podłoża pod posadzki i podłogi	4,09	14 753,00	0	0,00	100	4,09
12	posadzki i podłogi	7,92	28 568,00	0	0,00	100	7,92
13	Tynki wewnętrzne i okładziny	8,23	29 686,00	0	0,00	100	8,23
14	roboty malarskie	4,94	17 810,00	0	0,00	100	4,94
15	Stolarka okienna i drzwiowa	10,61	38 271,00	0	0,00	100	10,61
16	Stolarka wewnętrzna	3,89	14 032,00	0	0,00	100	3,89
17	Elewacja + ocieplenie + tynk	6,79	24 492,00	0	0,00	100	6,79
18	Instalacja gazowa + centr. ogrzewanie,	4,91	17 711,00	0	0,00	100	4,91
19	Instalacje wod. -kan. i armatura	5,55	20 019,00	0	0,00	100	5,55
20	Instalacje elektryczny. osprzęt	2,4	8 657,00	0	0,00	100	2,40
21	Roboty zewnętrzne	2,4	8 657,00	0	0,00	100	2,40
		100	360 700,00		9,73		90,27

Na podstawie przeprowadzonej wizji lokalnej oraz literatury fachowej i ważenia ilości wykonanych robót i zgromadzonych materiałów elementami scalonymi na dzień wyceny **ustalono 9,73 %** realizacji w zakresie zaangażowania środków Inwestora w stosunku do pełnego wykonania inwestycji.

Wartość rynkowa nieruchomości budynkowej wg stanu zaawansowania robót

- Zaawansowanie remontu na dzień wyceny wynosi: **9,73 %**
- Wartość rynkowa nieruchomości budynkowej przy hipotetycznym założeniu zakończenia prac budowlanych sporządzona na dzień 08.05.2020r wynosi **360 700,00 zł**

Wartość zaawansowania prac budowlanych na dzień wyceny wynosi

$$W_p = 360\,700,00 \text{ zł} \times 9,73\% = 35\,085,29 \text{ zł}$$

Przyjmuje 35 100,00 zł

6. ZESTAWIENIE WYNIKÓW

Oszacowana wartość rynkowa majątku Upadłego Grzegorz Woszczyna tj nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym starym i budynkiem mieszkalnym w trakcie budowy wraz z prawem własności działek nr 258/5, 259/2, 262/2 o łącznej pow. 0,3526 ha z elementami zagospodarowania uzbrojenia i infrastrukturą techniczną, położonej w miejscowości Brzyście 110, gm. Gawłuszowice, pow. mielecki, opisanej w księdze wieczystej Kw. Nr TB1M/00066015/3 wg stanu i cen na dzień 08.05.2020r, określona dla aktualnego sposobu użytkowania wynosi;

105 400,00 zł

Słownie: sto pięć tysięcy czterysta złotych

a tego

- 4) Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej – działki nr 258/5, 262/2, 259/2 o łącznej pow. 3526m²:

36 300,00 zł

słownie: trzydzieści sześć tysięcy trzysta złotych

- 5) Wartość rynkowa budynku mieszkalnego starego o pow. zabudowy. 69 m²

35 100,00 zł

Słownie: trzydzieści pięć tysięcy sto złotych

- 6) Wartość budynku mieszkalnego w trakcie budowy wg stanu zaawansowania prac budowlanych wg stanu i cen na dzień 08.05.2010r :

34 000,00 zł

Słownie: trzydzieści cztery tysiące złotych

KOMENTARZ

Warunki wyceny zgodne z art. 319 w zw. z art. 320 ust. 3 prawa upadłościowego , w szczególności omówienie hipoteki i określenie jakie prawa wygasają na skutek sprzedaży.

1. Po sprzedaży majątku Upadłego żadne z praw obciążających składniki nieruchomości nie pozostaną w mocy.
2. W skład majątku upadłego wchodzi nieruchomość zabudowana
3. Niemożliwe jest wydzielenie z nieruchomości poszczególne składniki .
4. W skład majątku Upadłego wchodzi składniki obciążone rzeczowo w sposób opisany w dalszej części Opinii
5. Po sprzedaży nieruchomości Upadłego wygasają wszystkie ograniczone prawa rzeczowe, którymi obciążone są składniki majątkowe.
6. Stosunek wartości składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa przedstawia tabeli

Tabela

Nieruchomość obciążona rzeczowo , księga wieczysta KW. Nr TB1M/00066015/3 Sąd Rejonowy w Mielcu Nieruchomość zabudowana położona w miejscowości Brzyście na działkach nr 258/5, 259/2, 262/2 o łącznej pow. 0,3526 ha iola . Na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny stary oraz; budynek mieszkalny w budowie. Stan zaawansowania 9,73%						
Wierzyciel hipoteczny	Suma wierzytelności CHF wg hipoteki kurs CHF 04.05.2020r	Suma wierzytelności PLM wg KW TB1M/00066015/3	Zadłużenie na dzień 18.02.2020r Wg PKO BP SA	Rodzaj zabezpieczenia Hipoteka	majątku Upadłego Grzegorz Woszczyzna	stosunek wartości rzeczy obciążonej do wartości majątku upadłego
PKO BP SA I Oddział w Mielcu.	24 190,00 CHF	104 228,20 PLN	50 642,36 PLN	hipoteka umowna zwykła	105 420,00 PLN	80,27%
PKO BP SA I Oddział w Mielcu.	6 290,00 CHF	27 103,96 PLN	46,89 PLN	hipoteka umowna kaucyjna		
RAZEM	30 480,00 CHF	131 332,16 PLN	50 689,25 PLN		105 420,00 PLN	80,27%

7. ZASTRZEŻENIA I UWAGI

- Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz obowiązującymi Powszechnymi Krajowymi Standardami Wyceny - opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Określona w operacie wartość jest aktualna na dzień wyceny.
- Rzeczoznawca przyjął w dobrej wierze informacje dotyczące stanu prawnego oraz inne dane przekazane przez Zlecniodawcę, a niezbędne do wykonania niniejszego operatu.
- Niniejszy operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jej sporządzenia, chyba, że wystąpiłyby okoliczności, o których mowa w art. 154 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii do innych celów, niż cel, dla którego została sporządzona.
- Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania opinii oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych nam dokumentów, poza wyjątkiem opisanym w art. 158 ustawy.
- Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych które nie są autorowi znane.

Stan techniczny i użytkowy przedmiotu wyceny na dzień 08.05.2020r

Opinię wykonano na dzień 08.05.2020r.

Poziom cen II kwartału 2020r.

Janów Lubelski 08.05.2020r.

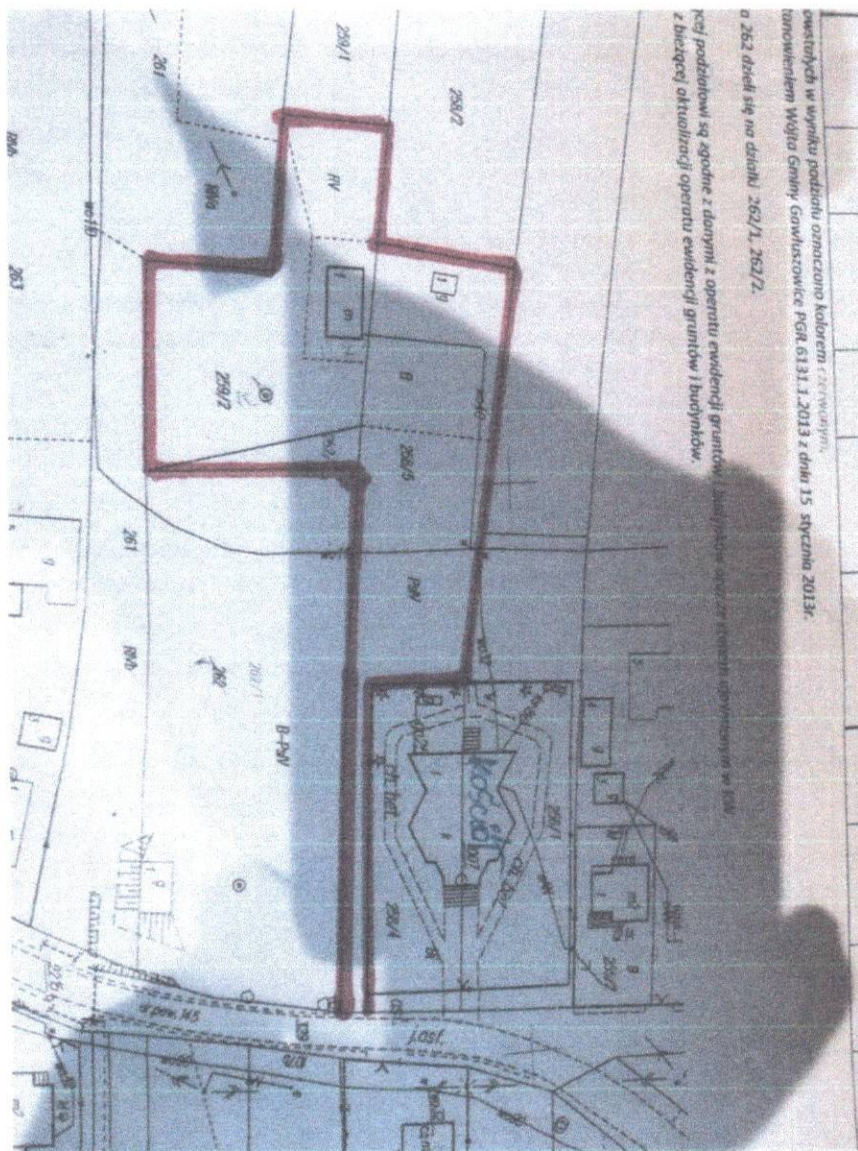
Opracował

BIEGŁY SĄDOWY
d.s. WYCEN MAJĄTKOWYCH
inż. Janów Lubelski
23-300 Janów Lubelski, ul. Sikorskiego 3
tel. 815/8724 937

8. ZAŁĄCZNIKI

BIEGŁY SĄDOWY
d.s. WYCEN MAJĄTKOWYCH
inż. Marek Staszkowski
23-300 Janów Lubelski, ul. Sikorskiego 3
tel. 815/8724 937

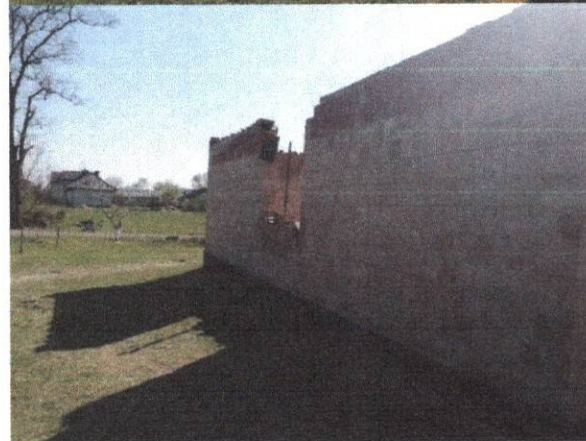
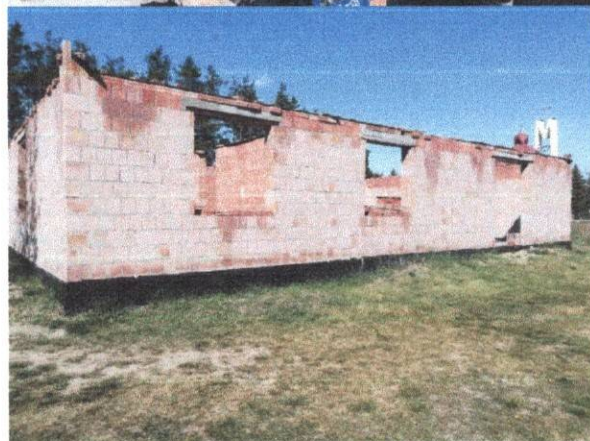
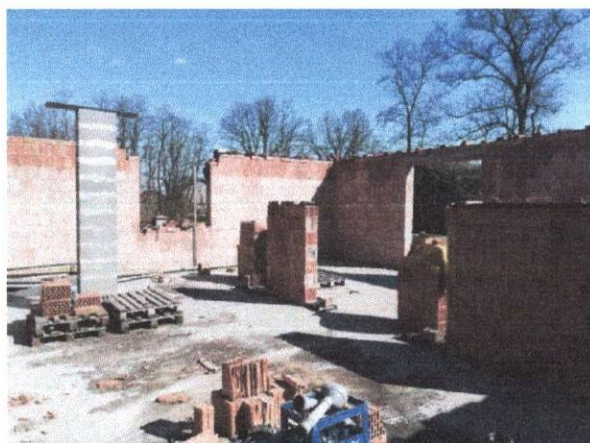
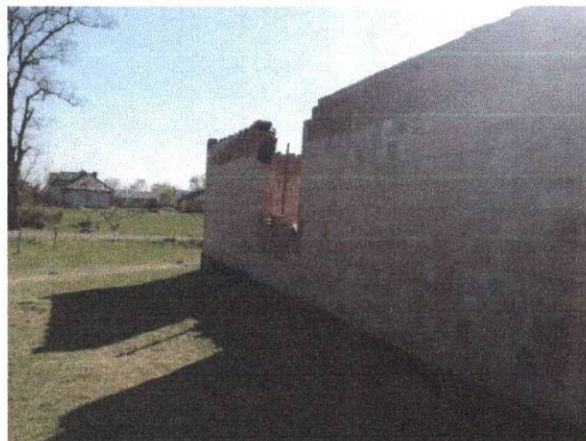
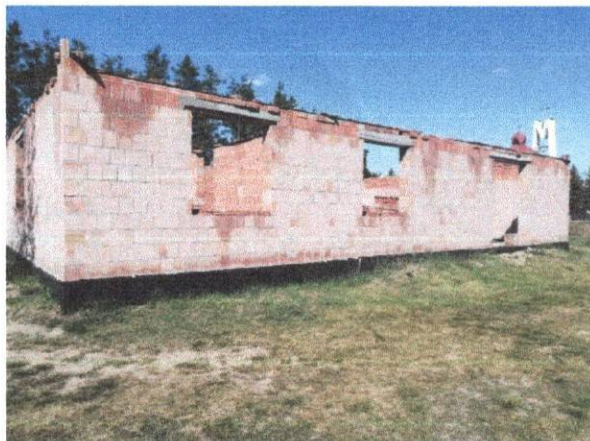
DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



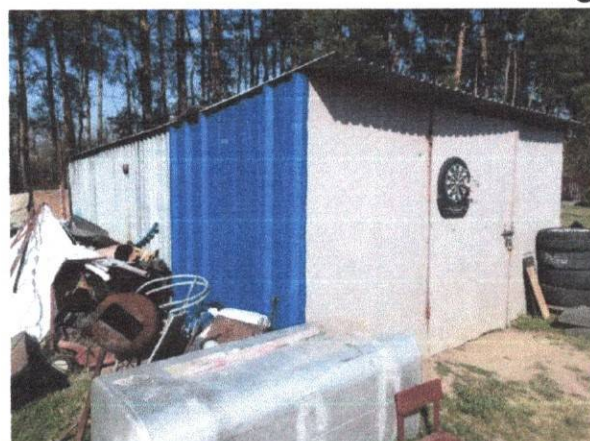
15878156990045052848733320333

BUDYNEK MIESZKALNY W TRAKCIE BUDOWY





Garaż



4.6. Opis budynku mieszkalnego



5.0.



BIEGŁOŚĆ
d.s. WYCEN MAJĄTKOWYCH
mz. Marek Staszowski
23-300 Janów Lubelski, ul. Mickiewicza 3
tel. 917 270 400