

# OPERAT SZACUNKOWY

WYCENA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIE-  
ZABUDOWANEJ STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ NR 602/2, POŁOŻONĄ  
W MIEJSCOWOŚCI PIĄTKOWA, GMINA DUBIECKO, POWIAT PRZEMYSKI



Operat szacunkowy sporządziła:

**Elżbieta Barłowska**


Rzeczoznawca majątkowy, numer uprawnień 5936  
Biegły sądowy przy Sądzie Okręgowym w Rzeszowie

*Elżbieta Barłowska*



Rzeszów, dnia 19.11.2021 r.

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	<b>Określenie nieruchomości</b>	Działka nr 602/2 o powierzchni 5531 m <sup>2</sup> znajduje się w północno-zachodniej części Piątkowej, w sąsiedztwie rozproszonej zabudowy jednorodzinnej. Działka niezabudowana, wyposażona w urządzenia infrastruktury technicznej takie jak: sieć elektroinstalacyjna. Działka posiada dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej na długości 30 m. Działka w kształcie prostokąta o długości 174 m i szerokości od 30 m do 34 m.
2.	<b>Przedmiot wyceny</b>	Nieruchomość gruntowa niezabudowana składająca się z działki nr 602/2 o powierzchni 5 531 m <sup>2</sup> , położona w miejscowości Piątkowa, gmina Dubiecko, powiat przemyski, woj. podkarpackie. Dla nieruchomości gruntowej założona jest Księga Wieczysta nr PR1P/00081319/0.
3.	<b>Cel wyceny</b>	Podstawa do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego w Rzeszowie V Wydział Gospodarczy ds. Restrukturyzacyjnych i Upadłościowych, z dnia 12.02. 2021 r., sygn. akt V GU 42/21.
4.	<b>Zakres wyceny</b>	Prawo własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej.
5.	<b>Sposób określenia wartości</b>	Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parami
6.	<b>Wartość rynkowa nieruchomości</b>	20 100 zł <i>dwadzieścia tysięcy sto złotych</i>
7.	<b>Data określenia wartości</b>	19.11.2021 r.
8.	<b>Data sporządzenia operatu:</b>	19.11.2021 r.
9.	<b>Autor opracowania</b>	Elżbieta Bartłowska
10.	<b>Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego</b>	<p><i>Elżbieta Bartłowska</i></p> 

## Spis treści

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY .....	4
2. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO – PRAWNE WYCENY .....	4
2.1. PODSTAWY FORMALNE .....	4
2.2. PODSTAWY PRAWNE WYCENY .....	4
2.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH .....	4
2.4. LITERATURA FACHOWA .....	4
3. DATY ISTOTNE DLA WYCENY .....	4
4. CEL WYCENY .....	5
5. STAN NIERUCHOMOŚCI .....	5
5.1. STAN PRAWNY .....	5
5.2. OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI GRUNTÓW .....	5
5.3. STAN ZAGOSPODAROWANIA I STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY .....	6
5.4. OPIS OTOCZENIA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI .....	6
6. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ....	7
7. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI, WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY .....	8
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI .....	9
9. CHARAKTERYSTYKA RYNKU I SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI W ASPEK- CIE CECH RYNKOWYCH .....	9
10. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI .....	11
11. PODSUMOWANIE I UZASADNIENIE .....	13
12. KLAUZULE .....	13
13. ZAŁĄCZNIKI .....	14

## **1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana składająca się z działki nr 602/2 o powierzchni 5 531 m<sup>2</sup>, położona w miejscowości Piątkowa, gmina Dubiecko, powiat przemyski, woj. podkarpackie. Dla nieruchomości gruntowej założona jest Księga Wieczysta nr PR1P/00081319/0.

Zakres wyceny stanowi prawo własności w/w nieruchomości według stanu oraz według cen na dzień wyceny.

## **2. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO – PRAWNE WYCENY**

### **2.1. PODSTAWY FORMALNE**

Podstawę formalną stanowi zamówienie z dnia 18.10.2021 r., wykonania wyceny nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości Marii Norek Kowalskiej oraz Wiesława Kowalskiego – osób fizycznych nie prowadzących działalności gospodarczej.

### **2.2. PODSTAWY PRAWNE WYCENY**

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r., o gospodarce nieruchomościami.
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

### **2.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH**

1. Księga Wieczysta.
2. Oględziny nieruchomości.
3. Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Przemysłu – dane dotyczące transakcji nieruchomościami porównywalnymi, wypis i wrys z egib.
4. Urząd Gminy w Dubiecku – informacja o przeznaczeniu nieruchomości w dokumentacji planistycznej gminy.
5. Postanowienie Sądu Rejonowego w Rzeszowie V Wydział Gospodarczy Sekcja ds. Restrukturyzacyjnych i Upadłościowych, z dnia 12.02.2021 r., sygn. akt V GU 42/21.

### **2.4. LITERATURA FACHOWA**

1. Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo majątkowe, Jerzy Dydenko, Wolters Kluwer S.A., Wyd. 3, Warszawa 2015 r.
2. Ustawa o gospodarce nieruchomościami Komentarz, Ewa Bończak-Kucharczyk, Wolters Kluwer S.A., Wyd. 5, Warszawa 2018 r.

## **3. DATY ISTOTNE DLA WYCENY**

Data sporządzenia wyceny:	19.11.2021 r.,
Data oględzin nieruchomości:	10.11.2021 r.,

Data poziomu cen:

19.11.2021 r.

Data określenia stanu nieruchomości:

19.11.2021 r.

#### 4. CEL WYCENY

Oszacowanie nieruchomości, jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego w Rzeszowie V Wydział Gospodarczy ds. Restrukturyzacyjnych i Upadłościowych, z dnia 12.02.2021 r., sygn. akt V GU 42/21.

#### 5. STAN NIERUCHOMOŚCI

##### 5.1. STAN PRAWNY

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta nr PR1P/00081319/0 przez Sąd Rejonowy w Przemyśle VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

##### Dział I-O: Oznaczenie nieruchomości

Położenie: woj. podkarpackie, powiat przemyski, gmina Dubiecko, miejscowość Piątkowa

Numer działki: 602/2

Obszar: 0,5531 ha

##### Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

##### Dział II: Własność

**WIESŁAW KOWALSKI**, MIECZYŚŁAW, WALERIA, 54072905150, wielkość udziału: 1/1 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska.

**MARIA BARBARA NOREK KOWALSKA**, WŁADYSŁAW, ANNA, 57070202908, wielkość udziału: 1/1 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska.

##### Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisów.

##### Dział IV: Hipoteka

Brak wpisów.

##### 5.2. OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI GRUNTÓW

Województwo :	PODKARPACKIE
Powiat :	PRZEMYSKI
Jednostka ewidencyjna :	181302_5 DUBIECKO - Obszar Wiejski
Obręb :	0008 PIĄTKOWA

##### INFORMACJA O DZIAŁCE

Jednostka rejestrowa :	G.243		
Nr działki	Położenie działki	Użytki	Pow. działki[ha]

602/2		Klasoużytek Pow.	0,5531
Id działki :		RIVb	0,1462
181302_5.0008.602/2		PsIV	0,2857
		LsV	0,1212

Arkusz: 15.

### 5.3. STAN ZAGOSPODAROWANIA I STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY

Działka nr 602/2 o powierzchni 5531 m<sup>2</sup> położona jest w południowo-wschodniej części gminy Dubiecko. W sąsiedztwie znajduje się bardzo rozproszona zabudowa jednorodzinna. Działka jest niezabudowana, nieogrodzona i niezagospodarowana, użytkowana jest jako łąka. Na powierzchni 1 212 m<sup>2</sup>, na której znajduje się drzewostan, działka posiada użytek gruntowy Ls. Działka wyposażona jest w urządzenia infrastruktury technicznej takie jak: sieć elektroinstalacyjna. Sieci gazociągowej, wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej brak w okolicy działki. Działka posiada dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej na długości 30 m. Działka w kształcie prostokąta o długości 174 m i szerokości od 30 m do 34 m. Występuje niewielki spadek terenu w kierunku północnym. Kształt działki korzystny, umożliwiający racjonalne zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem. Na terenie działki nie ma obiektów utrudniających zagospodarowanie. Odległość od drogi krajowej nr 28 wynosi 8,2 km w linii prostej, od drogi wojewódzkiej nr 884 wynosi 6,6 km w linii prostej, od centrum Przemyśla 26 km w linii prostej.

*Położenie wycenianej nieruchomości.*



<https://powiat-przemysl.geoportal2.pl/map/www/mapa.php?CFGF=wms&mylayers=+granice+OSM+>

### 5.4. OPIS OTOCZENIA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

**Dubiecko** – gmina miejsko-wiejska w województwie podkarpackim, w powiecie przemyskim. Siedzibą gminy jest miasto Dubiecko. W latach 1975–1998 gmina położona była w województwie przemyskim. Według danych z roku 2002 gmina Dubiecko ma obszar 154,26 km<sup>2</sup>, w tym:

- użytki rolne: 48%
- użytki leśne: 40%.

Gmina stanowi 12,71% powierzchni powiatu. Położona jest w zachodniej części powiatu przemyskiego, we wschodniej części województwa podkarpackiego, na terenie Parku Krajobrazowego Pogórza Przemyskiego i Przemysko-Dynowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Na jej obszarze znajduje się rezerwat przyrodniczy „Brodu-szurki”. Gminę zamieszkuje 9 962 osób w 17 sołectwach: Bachórzec, Drohobyczka, Dubiecko, Hucisko Nienadowskie, Iskań, Kosztowa, Łączki, Nienadowa, Piątkowa, Przedmieście Dubieckie, Sielnica, Słonne, Śliwnica, Tarnawka, Winne - Podbukowina, Wybrzeże, Załazek. Centrum handlowo - usługowym gminy jest miejscowość Dubiecko, która 01.01.2021 r. odzyskała status miasta. Jest to jedyna gmina miejsko-wiejska na terenie powiatu przemyskiego, jedna z 10 gmin powiatu przemyskiego. Sąsiaduje bezpośrednio z gminami: Bircza i Krzywca (powiat Przemyśl), Pruchnik (powiat Jarosław), Kańczuga i Jawornik Polski (powiat Przeworsk), oraz Dynów (powiat Rzeszów). Pod względem morfologicznym teren ten znajduje się w obrębie Pogórza Dynowskiego. Okolica jest pagórkowata. Wzniesienia o miejscowych nazwach (Konik, Manasterz, Grodzisko, itd.) przekraczają 400 m n.p.m. Najwyższe z nich, Łubienka, wznosi się na wysokość 449 m n.p.m. Wzniesienia Pogórza Dynowskiego charakteryzują się przebiegiem grzbietów z północnego zachodu na południowy wschód. Gmina Dubiecko to gmina typowo rolnicza, nastawiona na rozwój turystyki, większa część ludności zajmuje się rolnictwem lub zamieszkuje w gospodarstwach rolnych.

**Piątkowa** – wieś w Polsce położona w województwie podkarpackim, w powiecie przemyskim, w gminie Dubiecko. Leży na Pogórzu Przemyskim nad rzeczką Jawornik, prawobrzeżnym dopływem Sanu, wcześniej znana jako Piątkowa Ruska. W latach 1975–1998 miejscowość należała administracyjnie do województwa przemyskiego. Drewniana cerkiew greckokatolicka w Piątkowej należy do nielicznych na terenie południowo-wschodniej Polski, trójdzielnych cerkwi kopułowych. Cerkiew przeszła gruntowny remont w latach 1958-1961, obecnie nieużytkowana. Piątkowa leży na Szlaku Architektury Drewnianej o łącznej długości 1202 km, podzielonym na 9 tras.

## 6. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Działka nr 602/2 znajduje się w terenie, dla którego nie obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego. Zgodnie z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dubiecko, działka znajduje się w obszarze terenów za-inwestowanych i terenów budowlanych.

## 7. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI, WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY

Uwzględniając powyższe uwarunkowania, wyniki przeprowadzonej analizy rynku, cel i zakres wyceny oraz ilość dostępnych informacji z rynku, wartość nieruchomości gruntowej określona zostanie w podejściu porównawczym, a z dostępnych w tym podejściu metod szacowania zastosowana będzie metoda porównywania parami. Zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami art. 153.1. podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Zgodnie z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, „§ 4. 1. 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. 2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

Zgodnie z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego: „3. 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”.

Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi. Zgodnie z Notą Interpretacyjną nr 1 „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” przy określaniu wartości metodą porównywania parami, dokonujemy kolejno następujących czynności:

- utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
- ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
- ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
- ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
- wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką,
- charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,



- przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań,
- obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek,
- obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana,
- określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

## 8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Dla potrzeb wyceny określono właściwy rynek nieruchomości podobnych, biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych. Rynek lokalny, który poddany został analizie, określono następująco:

### Rodzaj rynku

Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę jednorodzinną.

### Obszar rynku

Powiat przemyski.

### Okres badania cen transakcyjnych

2020 r., - 2021 r.

Rynek nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną w gminie Dubiecko jest słabo rozwinięty, występuje niewielka ilość transakcji sprzedaży tego typu nieruchomości, w związku z tym rozszerzono obszar analizowanego rynku o cały powiat przemyski. Na potrzeby niniejszej wyceny wyeliminowano transakcje odbiegające od wartości rynkowej zarówno o najwyższych jak i najniższych cenach oraz te, w których zachodziło podejrzenie szczególnych warunków zawarcia transakcji. Wyeliminowano również transakcje, w których płatność była rozłożona na raty. Przyjęte do wyceny nieruchomości podobne są starannie dobrane i najbardziej podobne do wycenianej nieruchomości. Na podstawie zebranej bazy transakcji nie można jednoznacznie stwierdzić, że upływ czasu miał wpływ na ceny transakcyjne, w związku z tym nie aktualizowano cen transakcyjnych na dzień wyceny.

## 9. CHARAKTERYSTYKA RYNKU I SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI W ASPEK- CIE CECH RYNKOWYCH

Cechy rynkowe nieruchomości mające wpływ na ich wartość oraz wagi tych cech określono na podstawie analizy:

- zbioru wiarygodnych cen transakcyjnych uzyskanych dla nieruchomości

podobnych do nieruchomości wycenianej,

- preferencji potencjalnych nabywców w wyniku przeprowadzonych rozmów i konsultacji z pośrednikami w obrocie nieruchomościami.

W wyniku analizy uzyskanych informacji ustalone zostały następujące cechy rynkowe, potrzebne do obliczenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości:

- położenie działki
- powierzchnia działki
- kształt działki
- uzbrojenie
- dojazd.

Każda z wyróżnionych cech wykazuje wewnętrzną niejednorodność, co zostało ujęte w dalszym wewnętrznym podziale, odzwierciedlającym ocenę poszczególnych cech na rynku nieruchomości, tzw. gradację cech. Poniżej przedstawiono cechy rynkowe wraz z ich gradacją i wagami (wpływem na ceny).

*Cechy rynkowe i ich opis, oceny i wagi*

Lp	Cecha rynkowa	Ocena	Opis	Wagi cech (%)
1.	Położenie działki	Korzystne (2)	W bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy i urządzeń infrastruktury technicznej, w pobliżu centrum miejscowości.	25
		Niekorzystne (1)	W dalszym sąsiedztwie zabudowy i urządzeń infrastruktury technicznej, lub w oddaleniu od centrum miejscowości.	
2	Powierzchnia działki	Korzystna (2)	Od 2 500 m <sup>2</sup> do 5 000 m <sup>2</sup> .	15
		Niekorzystna (1)	Poniżej 2 500 m <sup>2</sup> i powyżej 5 000 m <sup>2</sup> .	
3	Kształt działki	Korzystny (2)	Kształt regularny – kwadrat, prostokąt.	20
		Niekorzystny (1)	Kształt nieregularny, lub prostokąt wydłużony.	
5	Uzbrojenie	Jest (2)	Na działce jest minimum prąd.	20
		Brak (1)	Brak uzbrojenia na działce.	
4	Dojazd	Dobry (2)	Nawierzchnia drogi asfaltowa.	20
		Zły (1)	Droga gruntowa, lub służebna.	

Na lokalnym rynku nieruchomości podobnych za najważniejszą cechę rynkową wśród potencjalnych nabywców uważa się położenie działki. Nabywca gotów jest zapłacić wyższą cenę za nieruchomość położoną w pobliżu zabudowań i urządzeń infrastruktury technicznej, z bezpośrednim dostępem do drogi asfaltowej. Istotne elementy wpływające na wartość nieruchomości to również powierzchnia i kształt działki. Wyższe ceny osiągają działki o powierzchni od 2500 m<sup>2</sup> do 5000 m<sup>2</sup> o budowie regularnej, prostokątnej. Ważnym czynnikiem jest także wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej oraz jakość drogijazdowej. Niższe ceny osiągają działki nieuzbrojone, położone przy drodze nieutwardzonej lub nieposia-

dające bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

## 10. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Cechy nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oceniono następująco:

- położenie działki (1),
- powierzchnia działki (1),
- kształt działki (1),
- uzbrojenie (2),
- dojazd (2).

Nieruchomość stanowiąca przedmiot szacowania posiada niekorzystne położenie - w oddaleniu od centrum miejscowości. Powierzchnia i kształt działki niekorzystne, na działce jest uzbrojenie podstawowe w okolicy, tj. sieć elektroenergetyczna, dojazd asfaltowy.

W badanym okresie odnotowano transakcje o zróżnicowanym areale od 2500 m<sup>2</sup> do 8200 m<sup>2</sup> i przedziale cen od 2,12 zł/m<sup>2</sup> do 4,12 zł/m<sup>2</sup>. Do szacowania nieruchomości wykorzystano transakcje z tego przedziału, traktując go jako typowy dla rynku lokalnego.

*Wykaz transakcji objętych analizą*

L.p	Data transakcji	Miejscowość	Nr aktu notarialnego	Pow. (m <sup>2</sup> )	Cena transakcyjna (zł)	Cena gruntu (zł/m <sup>2</sup> )
1	10.03.2021	Drohobyczka	1299/21	8200	20 000	2,44
2	13.01.2021	Bircza	460/21	2999	10 000	3,33
3	04.01.2021	Rybotycze	5/21	2500	8 500	3,40
4	19.11.2020	Drohobyczka	13262/20	4700	10 000	2,12
5	20.10.2020	Przedmieście Dubieckie	3211/20	7300	30 000	4,12
6	07.09.2020	Przedmieście Dubieckie	2613/20	2600	10 000	3,85

*Zestawienie nieruchomości gruntowych będących przedmiotem sprzedaży z przyporządkowanymi im stanami cech*

Lp	Data transakcji	Miejscowość	Cechy rynkowe				
			Położenie działki	Powierzchnia działki	Kształt działki	Uzbrojenie	Dojazd
1	10.03.2021	Drohobyczka	2	1	2	2	1
2	13.01.2021	Bircza	2	2	1	1	1
3	04.01.2021	Rybotycze	2	2	1	2	1
4	19.11.2020	Drohobyczka	1	2	2	1	2
5	20.10.2020	Przedmieście Dubieckie	1	1	2	1	1
6	07.09.2020	Przedmieście Dubieckie	2	2	2	2	1

*Charakterystyka szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych*

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości porównawcze		
			2	5	6
1	Położenie działki	1	2	1	2
2	Powierzchnia działki	1	2	1	2
3	Kształt działki	1	1	2	2
4	Uzbrojenie	2	1	1	2
5	Dojazd	2	1	1	1

Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 4,12 \text{ zł/m}^2 - 2,12 \text{ zł/m}^2 = 2,00 \text{ zł/m}^2$$

*Nieruchomość wyceniana i nieruchomość (2)*

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł]	Poprawki [zł/m <sup>2</sup> ]
1.	Położenie działki	25	0,50	-0,50
2.	Powierzchnia działki	15	0,30	-0,30
3.	Kształt działki	20	0,40	0,00
4.	Uzbrojenie	20	0,40	+0,40
5	Dojazd	20	0,40	+0,40
Razem		100	2,00	<b>0,00</b>

$$3,33 \text{ zł/m}^2 + 0,00 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{3,33 \text{ zł/m}^2}$$

*Nieruchomość wyceniana i nieruchomość (5)*

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł]	Poprawki [zł/m <sup>2</sup> ]
1.	Położenie działki	25	0,50	0,00
2.	Powierzchnia działki	15	0,30	0,00
3.	Kształt działki	20	0,40	-0,40
4.	Uzbrojenie	20	0,40	+0,40
5	Dojazd	20	0,40	+0,40
Razem		100	2,00	<b>+0,40</b>

$$4,12 \text{ zł/m}^2 + 0,40 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{4,52 \text{ zł/m}^2}$$

*Nieruchomość wyceniana i nieruchomość (6)*

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł]	Poprawki [zł/ha]
1.	Położenie działki	25	0,50	-0,50
2.	Powierzchnia działki	15	0,30	-0,30
3.	Kształt działki	20	0,40	-0,40
4.	Uzbrojenie	20	0,40	0,00
5	Dojazd	20	0,40	+0,40

Razem	100	2,00	-0,80
-------	-----	------	-------

$$3,85 \text{ zł/m}^2 - 0,80 \text{ zł/m}^2 = 3,05 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości gruntowej obliczono jako średnią arytmetyczną z wartości cząstkowych określonych w parach porównawczych:

$$W = \frac{3,33 \frac{\text{zł}}{\text{m}^2} + 4,52 \frac{\text{zł}}{\text{m}^2} + 3,05 \frac{\text{zł}}{\text{m}^2}}{3} = \frac{10,90 \frac{\text{zł}}{\text{m}^2}}{3} = 3,63 \text{ zł/m}^2$$

$$3,63 \text{ zł/m}^2 * 5\,531 \text{ m}^2 = 20\,077 \text{ zł}$$

## 11. PODSUMOWANIE I UZASADNIENIE

Wartość rynkowa działki numer 602/2 w Piątkowej, dla której Sąd Rejonowy w Przemyślu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr PR1P/00081319/0, wedle stanu nieruchomości na dzień wyceny i aktualnych cen wynosi:

<b>20 100 zł</b> <i>dwadzieścia tysięcy sto złotych</i>
--

W niniejszym operacie określono wartość rynkową nieruchomości położonej w Piątkowej, stanowiącej działkę nr 602/2 o powierzchni 5 531 m<sup>2</sup>. Dla potrzeb wyceny określono obszar i rodzaj rynku lokalnego, skąd powzięto informacje, a następnie poddano je analizie, w wyniku, której ustalono i wyliczono wartość rynkową nieruchomości w wysokości 20 100 zł. Wartość rynkowa nieruchomości określona została na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości, danych zawartych w aktach notarialnych, informacji uzyskanych w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami oraz w oparciu o cechy wycenianej nieruchomości. W procesie wyceny uwzględniono wszelkie atrybuty przedmiotu wyceny, które mają wpływ na jego wartość. Wartość rynkowa nieruchomości została wyznaczona dla aktualnego sposobu użytkowania, według cen, popytu i podaży na rynku w chwili wykonywania wyceny. Oszacowana wartość odzwierciedla uwarunkowania panujące na lokalnym rynku nieruchomości oraz odpowiada rzeczywistej wartości wycenianej nieruchomości oraz cenom transakcyjnym podobnych nieruchomości występujących w obrocie rynkowym.

## 12. KLAUZULE

1. Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
2. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
3. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia po potwierdzeniu jego aktualności przez autora.

4. Operat nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji.
5. Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za ukryte wady prawne i fizyczne nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej oraz na podstawie dostępnej dokumentacji.
6. Określona w operacie wartość nie uwzględnia jakichkolwiek obciążeń szacowanej nieruchomości nie ujawnionych w księdze wieczystej.
7. Operat wykonano w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

Na tym wycenę zakończono i podpisano:

Elżbieta Barłowska  
Rzeczoznawca majątkowy, numer uprawnień 5936  
Biegły sądowy przy Sądzie Okręgowym w Rzeszowie

*Elżbieta Barłowska*

Rzeszów dn. 19.11.2021 r.



### 13. ZAŁĄCZNIKI

1. Wydruk z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.
2. Postanowienie Sądu Rejonowego w Rzeszowie V Wydział Gospodarczy ds. Restrukturyzacyjnych i Upadłościowych, z dnia 12.02.2021 r., sygn. akt V GU 42/21.
3. Uproszczony wypis z rejestru gruntów.
4. Mapa zasadnicza.
5. Dokumentacja zdjęciowa.
6. Kopia dokumentu ubezpieczenia.

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

## DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

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

## Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu	---
Numer działki	602/2		Nr podstawy wpisu	1
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	PODKARPACKIE, PRZEMYSKI, DUBIECKO, PIĄTKOWA	

Obszar całej nieruchomości	0,5531 HA	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	-----------	-------------------	---

Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków (zgodność / chwila sprawdzenia)	B	2008-06-03 09:57:45	Nr podstawy wpisu	---
--	---	---------------------	-------------------	-----

## 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 DKW NR 1157-9/03		Nr podstawy wpisu	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1			

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu			
1	<b>WYKAZ ZMIAN GRUNTOWYCH. LKS. ROB. 11485/15/02, 2002-09-12; 9-10</b> <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW.//00001157/03/, 2003-03-07 10:31:00, 2003-04-04 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>		







TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PR1P/00081319/0, STAN Z DNIA 2021-11-17 19:37

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PRZEMYSŁU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PR1P

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

<b>Dział I-O</b>	<b>Dział I-Sp</b>	<b>Dział II</b>	<b>Dział III</b>	<b>Dział IV</b>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

**BRAK WPISÓW**

**5/1/01**



## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

## DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

## Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	WIESŁAW KOWALSKI, MIECZYŚLAW, WALERIA				
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 MAŁŻEŃSKA	2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko drugi człon nazwiska złożonego, imię ojca, imię matki)	MARIA NOREK KOWALSKA, WŁADYSŁAW, ANNA				

## Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nieobjętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	PEŁNA POSTAĆ WNIOSKU DKW NR 1157-9/03	---

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	<b>UMOWA SPRZEDAŻY I DAROWIZNY</b> , 2003-03-04, BOGUMIŁA SIELSKA, PRZEMYŚL; 1-2 (tytuł aktu, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00001157/03/, 2003-03-07 10:31:00, 2003-04-04 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)





TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **PR1P/00081319/0**, STAN Z DNIA 2021-11-17 19:37

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PRZEMYSŁU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PR1P

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

<b>Dział I-O</b>	<b>Dział I-Sp</b>	<b>Dział II</b>	<b>Dział III</b>	<b>Dział IV</b>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

---

**BRAK WPISÓW**

---





TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PR1P/00081319/0, STAN Z DNIA 2021-11-17 19:37

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PRZEMYSŁU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PR1P

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

<b>Dział I-O</b>	<b>Dział I-Sp</b>	<b>Dział II</b>	<b>Dział III</b>	<b>Dział IV</b>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

**DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

**BRAK WPISÓW**

**000000**





## POSTANOWIENIE

Dnia 12 lutego 2021 r.

Sąd Rejonowy w Rzeszowie, Wydział V Gospodarczy  
Sekcja ds. Restrukturyzacyjnych i Upadłościowych, w składzie:

Przewodniczący: sędzia Witold Olech

Protokolant: St. sekretarz sądowy Bożena Grabowska

po rozpoznaniu w dniu 12 lutego 2021 r. w Rzeszowie  
na posiedzeniu niejawnym

**sprawy z wniosku dłużniczki Marii Norek - Kowalskiej zam. Rzeszów i  
dłużnika Wiesława Kowalskiego zam. Rzeszów**

osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

o ogłoszenie upadłości

złożonego dnia 19 stycznia 2021

na podstawie art. 491<sup>5</sup> pr. up.

### postanawia:

- I. ogłosić upadłość **Marii Norek – Kowalskiej zam. Rzeszów, PESEL 57070202908** - osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej,
- II. ogłosić upadłość **Wiesława Kowalskiego zam. Rzeszów, PESEL 54072905150** - osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej,
- III. wyznaczyć Syndyka Masy Upadłości Restrukturyzacja i Upadłość Szarek Wydro Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, nr **KRS 0000669288**,
- IV. wezwać Wierzycieli Upadłego do zgłaszania swych wierzytelności Syndykowi na adres: **Restrukturyzacja i Upadłość Szarek Wydro Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ul. Mickiewicza 52, 39-300 Mielec** w terminie 30 dni liczonych od dnia obwieszczenia niniejszego postanowienia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym,
- V. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do Upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłoszenia na adres wskazany w pkt IV, w terminie 30 dni od dnia ogłoszenia w Monitorze Sądowym

i Gospodarczym pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym,

- VI. określić, iż postępowanie upadłościowe prowadzone będzie w trybie określonym w art. 491<sup>1</sup> ust. 1 pr. up.,
- VII. stwierdzić, że wszczęte postępowanie upadłościowe jest głównym postępowaniem upadłościowym w rozumieniu art. 3 ust. 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. Urz. UE L 141/19 z 5.06.2015 z późn. zm.; dalej jako: rozporządzenie nr 2015/848), a jurysdykcja krajowa sądów polskich wynika z art. 3 ust. 1 w/w rozporządzenia nr 2015/848.
- VIII. w trybie art. 491<sup>7</sup> ust. 1 i ust. 3 zd. 1 Prawa upadłościowego przyznać syndykowi **Restrukturyzacja i Upadłość Szarek Wydro Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** zaliczkę w kwocie **1.500 zł** (tysiąc pięćset złotych) na pokrycie przewidywalnych aktualnie kosztów postępowania oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Rzeszowie, na rachunek bankowy wskazany przez syndyka, **zobowiązując** syndyka, aby zwrócił Skarbowi Państwa wypłaconą kwotę niezwłocznie w razie wpływu do masy upadłości funduszków wystarczających na pokrycie kosztów postępowania (art. 491<sup>7</sup> ust. 4 Prawa upadłościowego).

NA ORYGINALE WŁAŚCIWE PODPISY  
ZA ZGODNOŚĆ:

Starszy sekretarz sądowy

Bożena Graczyńska

Sędzia Witold Olech



STAROSTA PRZEMYSKI

Nr kancelaryjny : G.II C.6621.467.2021

Województwo : PODKARPACKIE

Powiat : PRZEMYSKI

Jednostka ewidencyjna : 181302\_5 DUBIECKO - Obszar Wfiejski

Osob : 0008 PIĄTKOWA

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 10.11.2021

Jednostka rejestrowa : G.243

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
----	---------------------	--------------------------------	--------

1 (małżeństwo)  
WIESŁAW KOWAŁSKI Rodzice:MIECZYSLAW,WALERIA  
SZKOLNA 40; 35-351 RZESZÓW;  
MARIA NOREK-KOWAŁSKA Rodzice:WŁADYSŁAW,ANNA  
SZKOLNA 40; 35-351 RZESZÓW;

Własność

1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków / konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
602/2		lasy	LsV	0.1212	0.5531	81319
		pastwiska trwałe	PstIV	0.2857		
		grunty orne	RIVb	0.1462		

Id działki: 181302\_5.0008.602/2

Razem powierzchnia działek:

0.5531 ha

Słownie: pięć tysięcy pięćset trzydzieści jeden m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień: 10.11.2021

Sporządził: Alicja Witek

10.11.2021 .....

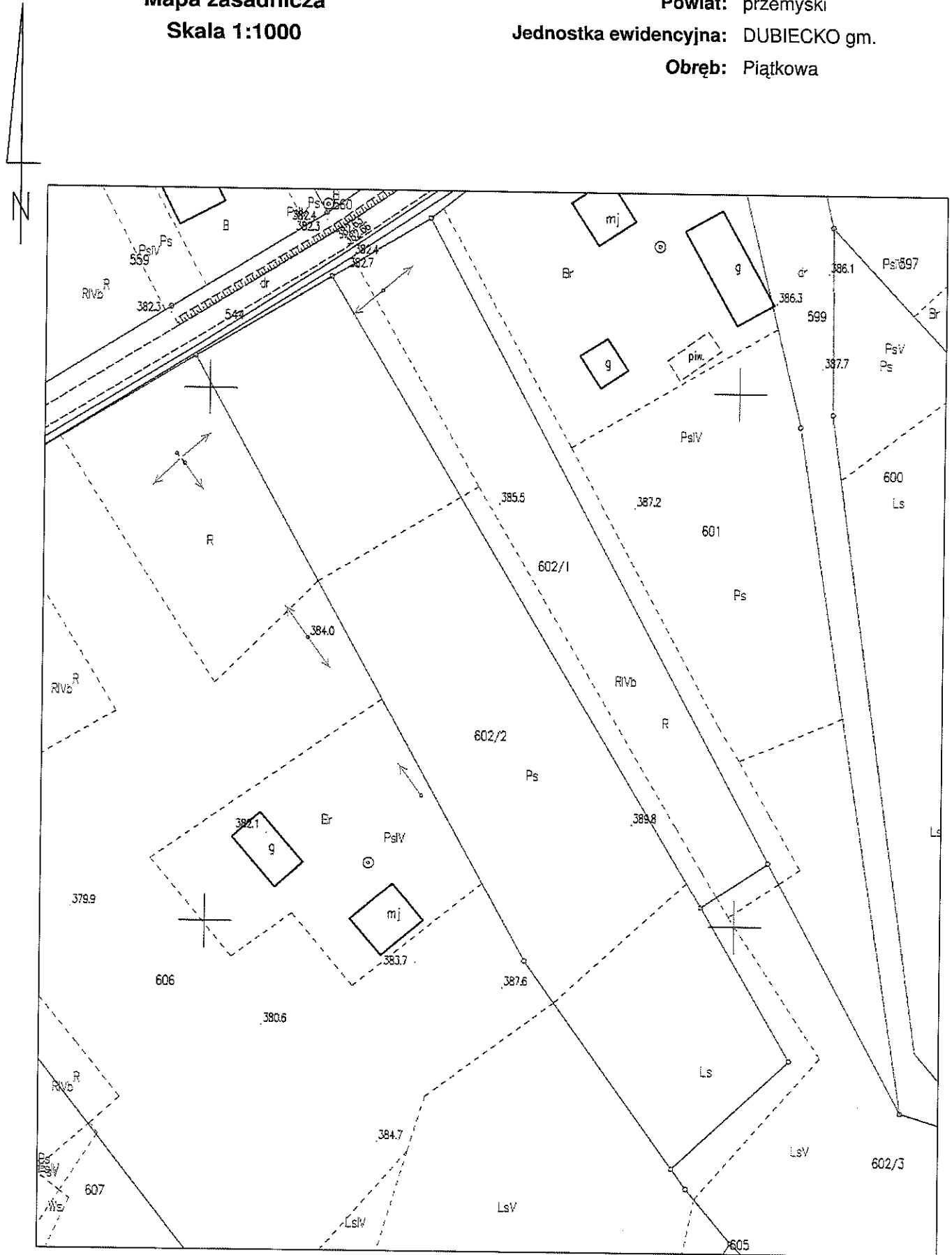
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Strona: 1



**Mapa zasadnicza**  
**Skala 1:1000**

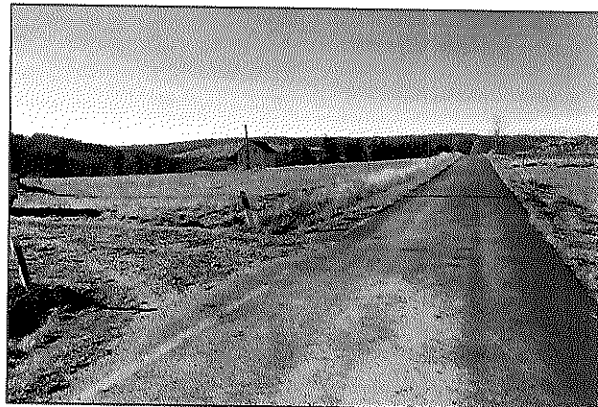
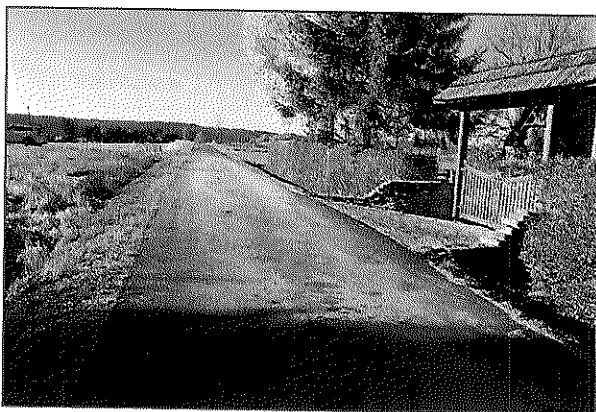
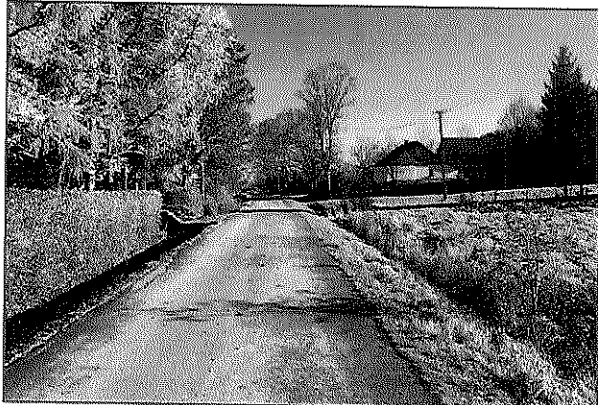
**Województwo:** podkarpackie  
**Powiat:** przemyski  
**Jednostka ewidencyjna:** DUBIECKO gm.  
**Obręb:** Piątkowa



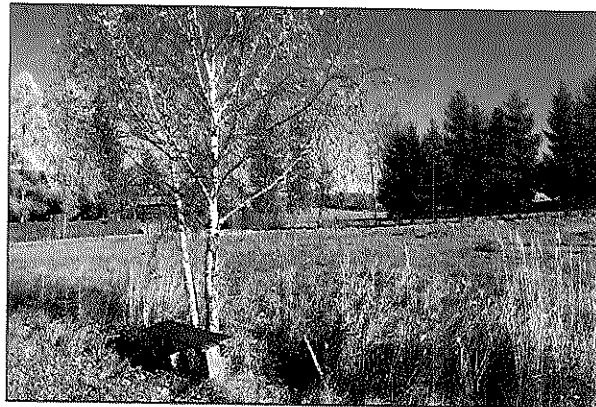


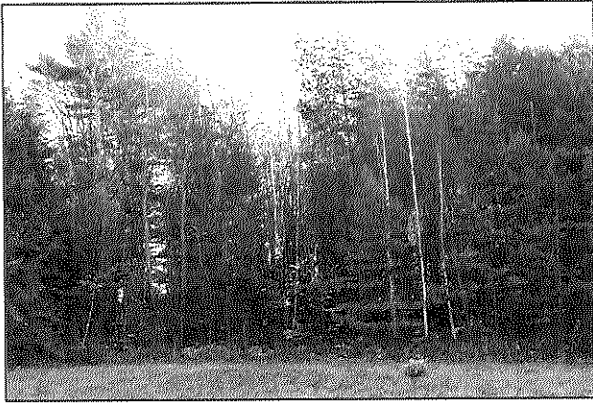
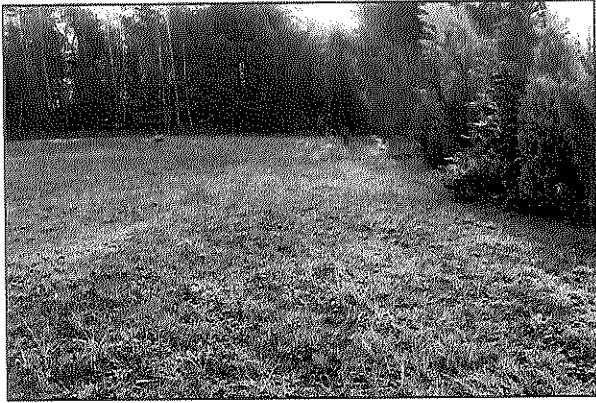
Dokumentacja zdjęciowa

Widok drogi dojazdowej do działki.



Widok działki.









# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Wycena nieruchomości Elżbieta Bartowska**

**35-101 Rzeszów, Cyprysowa 4**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0011302**

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: 23/09/2021 - 22/09/2022**

**na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR**

**słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 146.00 PLN**

*Lidia Machalska*

Starczy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

