

WYCENA NIERUCHOMOŚCI
PIOTR SZCZEPANIK

OPERAT SZACUNKOWY

**Nieruchomość gruntowa niezabudowana oznaczona nr działki 725 położona w
obrębie 222 Rzeszów - Przybyszówka II w Rzeszowie, woj. podkarpackie.**



Cel wyceny:

Określenie wartości rynkowej nieruchomości w związku z prowadzonym postępowaniem upadłościowym.

Autor operatu: Piotr Szczepanik



Rzeszów, 26.02.2024 r.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Piotr Szczepanik".

ZESTAWIENIE WARTOŚCI

L.p.	Opis	Nr ew. działki	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	Wartość jednostkowa	Wartość
1.	Prawo własności do nieruchomości niezabudowanej KW RZ1Z/00071899/2	725	1663 m ²	113,04 zł/m ²	187 986 zł
Wartość nieruchomości po zaokrągleniu:					188 000 zł

Wartość rynkowa nieruchomości: 188 000 zł

Słownie: sto osiemdziesiąt osiem tysięcy złotych

Przy sprzedaży wymuszonej wartość nieruchomości może zostać obniżona do 80 % wartości rynkowej.



Piotr Szczepanik

SPIS TREŚCI:

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

- 1.1. Przedmiot wyceny
- 1.2. Zakres wyceny

2. CEL WYCENY

3. PODSTAWA FORMALNA ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

- 3.1. Podstawa formalna
- 3.2. Podstawa prawna i metodologiczna opracowania operatu szacunkowego
- 3.3. Źródła danych o nieruchomości i rynku

4. DATY ISTOTNE DLA USTALENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

- 5.1. Stan prawny
- 5.2. Opis nieruchomości

6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

7. ANALIZA RYNKU

- 7.1. Rodzaj rynku
- 7.2. Obszar rozpatrywanego rynku
- 7.3. Okres badania cen
- 7.4. Charakterystyka rynku

8. SPOSÓB WYCENY

- 8.1. Rodzaj określanej wartości
- 8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

9. OKREŚLENIE SZACUNKOWEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ

10. OCENA WYNIKU WYCENY

11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

12. ZAŁĄCZNIKI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość niezabudowana oznaczona nr działki 725 w obrębie 222 Rzeszów - Przybyszówka II w mieście Rzeszowie, woj. podkarpackie.

1.2. Zakres wyceny

Prawo własności do nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr RZ1Z/00071899/2.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości w związku z upadłością konsumencką.

3. PODSTAWA FORMALNA ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

3.1. Podstawa formalna

Zlecenie wyceny przez Syndyka masy upadłościowej Marcina Etgensa.

3.2. Podstawa prawna opracowania operatu szacunkowego

1. Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1145),
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późniejszymi zmianami).
3. 2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.2023 poz. 1832 z późniejszymi zmianami).
4. 3. Noty Interpretacyjne wydane przez PFSRM w Warszawie.
5. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 23 października 2019 roku zmieniającego rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

3.3. Źródła danych o nieruchomości i rynku

1. Wypis z rejestru gruntów
2. Odpis z Księgi Wieczystej
3. Kopia mapy ewidencyjnej
4. Informacje z Urzędu Gminy o przeznaczeniu nieruchomości, zgodnie z obowiązującym dokumentem planistycznym dla Gminy
5. Informacje z badania aktów notarialnych sprzedaży
6. Oględziny nieruchomości

4. DATY ISTOTNE DLA USTALENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- | | |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------|
| - data sporządzenia operatu szacunkowego: | 26 lutego 2024 r. |
| - data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 24 lutego 2024 r. |
| - data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | 24 lutego 2024 r. |
| - data dokonania oględzin nieruchomości: | 24 lutego 2024 r. |

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny

Dla wycenianej nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta o nr RZ1Z/00071899/2.

Dział I - Oznaczenie nieruchomości:

Nieruchomość zabudowana oznaczona nr ewid. dz. 725 w obrębie Rzeszów - Przybyszówka II w Rzeszowie, woj. podkarpackie.

Dział II - Właściciel:

Właścicielem nieruchomości jest Marcin Piotr Etgens.

Dział III – Prawa roszczenia i ograniczenia:

Brak wpisów.

Dział IV - Hipoteka:

Hipoteka obciążona.

Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów:

Jednostka rejestrowa: Rzeszów
Obręb ewidencyjny: 222 Rzeszów – Przybyszówka II

L.p.	Nr działki	Pow. [ha]	Oznaczenie użytku	Pow. użytku [ha]
1	725	0,1663	Lzr, RIIIa	0,1663
Razem powierzchnia:				0,1663

5.2. Opis nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa obejmująca działkę ewidencyjną numer 725 położoną w obrębie 222 – Przybyszówka II w mieście Rzeszów, województwo podkarpackie. Działka posiada powierzchnię 0,1663 ha. Teren działki w przybliżeniu płaski. Kształt całego obszaru działki jest regularny, zbliżony do prostokąta. Działka w całości porośnięta jest drzewostanem naturalnym- samosiejki. Do nieruchomości brak faktycznego i prawnie ustanowionego dojazdu. Bezpośrednie otoczenie działki stanowią tereny porośnięte drzewami, nieużytki, w dalszej odległości zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna znajdująca się przy ulicy Ropczyckiej. Przez działkę przebiega sieć gazowa A 700.



6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Dla wycenianej nieruchomości brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Według Studium Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa działka nr 725 położona jest w terenach oznaczonych jak „M” – obszary mieszkaniowe.

7. ANALIZA RYNKU

7.1. Rodzaj rynku

Rynek nieruchomości niezabudowanych o przeznaczeniu mieszkaniowym.

7.2. Obszar rozpatrywanego rynku

Miasto Rzeszów.

7.3. Okres badania cen

Lata 2022-2024 r.

7.4. Charakterystyka rynku

Biorąc pod uwagę cel wyceny i uwarunkowania prawne, analizie podlega rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych o podobnym przeznaczeniu, które były przedmiotem transakcji rynkowych w miastach Rzeszów, ze szczególnym uwzględnieniem obrębu Przybyszówka. Na terenie rynku lokalnego odnotowano wystarczającą ilość transakcji na podstawie, których dokonano poniższej wyceny. Nieruchomości przyjęto jako podobne do nieruchomości szacowanej z uwzględnieniem cech wpływających na ich wartość.

Największy wpływ na ceny przedmiotowych nieruchomości wywiera lokalizacja, możliwość uzbrojenia oraz dojazd. Ceny transakcyjne podobnych nieruchomości gruntowych, niezabudowanych, kształtują się w zależności od lokalizacji i innych cech w granicach 63- 5290 zł/m² powierzchni gruntu.

Trend zmiany cen w związku z upływem czasu określono na podstawie badań rynku lokalnego miasta Rzeszowa. Uzyskane informacje z analizy wskazują na zmiany poziomu cen w badanym okresie. Trend obliczono przy zastosowaniu aproksymacji liniowej przy użyciu programu Pro rzeczoznawca. W związku z powyższym w procesie wyceny dokonano korekty cen z uwagi na czas w wysokości 0,58 % miesięcznie.

ZESTAWIENIE TRANSAKCJI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ WYCENY

Trend zmian poziomu cen, wynikający z upływu czasu:

od 01-02-2022 do 24-02-2024 : 0,58 %/mies.

L.p.	Lokalizacja	Data/ rep.	Pow. działki	Cena transakcji	Cena zaktualizowana
Trend zmiany ceny (172 dni) - współ. akt. 1,033					
1	Rzeszów, obr. 222	05-09-2023 rep. 3936	6017 m ²	898 650 zł 149,35 zł/m ²	928 303 zł 154,28 zł/m ²
Trend zmiany ceny (204 dni) - współ. akt. 1,039					
2	Rzeszów, obr. 222	04-08-2023 rep. 3257	2853 m ²	955 755 zł 335,00 zł/m ²	993 044 zł 348,07 zł/m ²
Trend zmiany ceny (208 dni) - współ. akt. 1,040					
3	Rzeszów, obr. 222	31-07-2023 rep. 5834	2725 m ²	1 360 000 zł 499,08 zł/m ²	1 414 384 zł 519,04 zł/m ²
Trend zmiany ceny (211 dni) - współ. akt. 1,041					
4	Rzeszów, obr. 222	28-07-2023 rep. 3036	2714 m ²	679 950 zł 250,53 zł/m ²	707 811 zł 260,80 zł/m ²
Trend zmiany ceny (213 dni) - współ. akt. 1,041					
5	Rzeszów, obr. 222	26-07-2023 rep. 3170	716 m ²	349 000 zł 487,43 zł/m ²	363 306 zł 507,41 zł/m ²
Trend zmiany ceny (218 dni) - współ. akt. 1,042					
6	Rzeszów, obr. 222	21-07-2023 rep. 3232	4578 m ²	1 373 400 zł 300,00 zł/m ²	1 431 083 zł 312,60 zł/m ²
Trend zmiany ceny (218 dni) - współ. akt. 1,042					
7	Rzeszów, obr. 222	21-07-2023 rep. 4030	441 m ²	100 000 zł 226,76 zł/m ²	104 199 zł 236,28 zł/m ²
Trend zmiany ceny (248 dni) - współ. akt. 1,048					
8	Rzeszów, obr. 222	21-06-2023 rep. 1581	1185 m ²	237 000 zł 200,00 zł/m ²	248 376 zł 209,60 zł/m ²
Trend zmiany ceny (249 dni) - współ. akt. 1,048					
9	Rzeszów, obr. 222	20-06-2023 rep. 1345	1179 m ²	259 380 zł 220,00 zł/m ²	271 830 zł 230,56 zł/m ²
Trend zmiany ceny (250 dni) - współ. akt. 1,048					
10	Rzeszów, obr. 222	19-06-2023 rep. 4605	9961 m ²	1 150 000 zł 115,45 zł/m ²	1 205 181 zł 120,99 zł/m ²
Trend zmiany ceny (325 dni) - współ. akt. 1,063					
11	Rzeszów, obr. 222, ul. Ludwika Chmury	05-04-2023 rep. 1175/2023	1 1962 m ²	3 000 000 zł 250,79 zł/m ²	3 188 950 zł 266,59 zł/m ²
Trend zmiany ceny (330 dni) - współ. akt. 1,064					
12	Rzeszów, obr. 222, ul. Zielone Wzgórze	31-03-2023 rep. 1780/2023	2999 m ²	180 000 zł 60,02 zł/m ²	191 516 zł 63,86 zł/m ²
Trend zmiany ceny (353 dni) - współ. akt. 1,068					
13	Rzeszów, obr. 222, ul. Ceramiczna	08-03-2023 rep. 336/2023	678 m ²	135 600 zł 200,00 zł/m ²	144 821 zł 213,60 zł/m ²
Trend zmiany ceny (383 dni) - współ. akt. 1,074					
14	Rzeszów, obr. 222, ul. Zielone Wzgórze	06-02-2023 rep. 490/2023	1176 m ²	290 370 zł 246,91 zł/m ²	311 852 zł 265,18 zł/m ²
Trend zmiany ceny (424 dni) - współ. akt. 1,082					

15	Rzeszów, obr. 222	27-12-2022 rep. 8199/2022	954 m ²	280 000 zł 293,50 zł/m ²	302 962 zł 317,57 zł/m ²
Trend zmiany ceny (428 dni) - współ. akt. 1,083					
16	Rzeszów, obr. 222	23-12-2022 rep. 4981/2022	957 m ²	200 000 zł 208,99 zł/m ²	216 607 zł 226,34 zł/m ²
Trend zmiany ceny (456 dni) - współ. akt. 1,088					
17	Rzeszów, obr. 222	25-11-2022 rep. 5204	1 0127 m ²	1 762 400 zł 174,03 zł/m ²	1 917 446 zł 189,34 zł/m ²
Trend zmiany ceny (463 dni) - współ. akt. 1,090					
18	Rzeszów, obr. 222	18-11-2022 rep. 5328	1371 m ²	350 000 zł 255,29 zł/m ²	381 508 zł 278,27 zł/m ²
Trend zmiany ceny (466 dni) - współ. akt. 1,090					
19	Rzeszów, obr. 222	15-11-2022 rep. 4891	5735 m ²	997 501 zł 173,93 zł/m ²	1 087 241 zł 189,58 zł/m ²
Trend zmiany ceny (515 dni) - współ. akt. 1,100					
20	Rzeszów, obr. 222	27-09-2022 rep. 3896	6262 m ²	1 173 850 zł 187,46 zł/m ²	1 291 287 zł 206,21 zł/m ²
Trend zmiany ceny (466 dni) - współ. akt. 1,090					
21	Rzeszów, obr. 222	15-11-2022 rep. 4896	1 1962 m ²	1 674 680 zł 140,00 zł/m ²	1 825 401 zł 152,60 zł/m ²
Trend zmiany ceny (516 dni) - współ. akt. 1,100					
22	Rzeszów, obr. 222, ul. Krakowska	26-09-2022 rep. 3411	2924 m ²	720 000 zł 246,24 zł/m ²	791 995 zł 270,86 zł/m ²
Trend zmiany ceny (516 dni) - współ. akt. 1,100					
23	Rzeszów, obr. 222, ul. Ceramiczna	26-09-2022 rep. 3693	2301 m ²	690 000 zł 299,87 zł/m ²	759 008 zł 329,86 zł/m ²
Trend zmiany ceny (522 dni) - współ. akt. 1,101					
24	Rzeszów, obr. 222	20-09-2022 rep. 7078	984 m ²	349 000 zł 354,67 zł/m ²	384 242 zł 390,49 zł/m ²

Dla analizowanego rynku przyjęto:

$$C_{\max} = 519,04 \text{ zł/m}^2 - \text{nr 3}$$

$$C_{\min} = 63,86 \text{ zł/m}^2 - \text{nr 12}$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 455,18 \text{ zł/m}^2$$

Zestawienie cech rynkowych i ich wag dla określonego rynku

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy
1.	Lokalizacja szczegółowa	40,0 %
2.	Jakość drogi dojazdowej	30,0 %
3.	Uzbrojenie	30,0 %
SUMA:		100,0 %

Charakterystyka rynku w ramach cech rynkowych

L.p.	Ocena*	Opis
1.	Lokalizacja szczegółowa	
	dobra	położenie w terenach zurbanizowanych, korzystne możliwości zainwestowania
	gorsza	położenie w terenach niezurbanizowanych, lokalizacja mniej korzystna
2.	Jakość drogi dojazdowej	
	dobra	droga utwardzona o nawierzchni ulepszonej (z mas mineralno-

		bitumicznych lub kostki brukowej)
	przeciętna	dojazd tylko częściowo drogą utwardzoną o nawierzchni ulepszonej, pozostała część dojazdu to droga gruntowa utwardzona
	gorsza	utrudniony dojazd, droga gruntowa złej jakości, trudność dojazdu po opadach atmosferycznych lub służebność
3.	Uzbrojenie	
	dobra	dobrze możliwości uzbrojenia
	gorsza	gorsze możliwości uzbrojenia

* - pierwsza ocena najlepsza, ostatnia najgorsza

Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej w aspekcie cech rynkowych

L.p.	Cecha rynkowa	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
1.	Lokalizacja szczegółowa	gorsza	dobra
2.	Jakość drogi dojazdowej	gorsza	dobra
3.	Uzbrojenie	gorsza	dobra

8. SPOSÓB WYCENY

8.1. Rodzaj określanej wartości

Wartość rynkowa.

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącym podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

9. OKREŚLENIE SZACUNKOWEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ - (725)

Ze zbioru uzyskanych danych o transakcjach, do porównań jako nieruchomości porównawcze, wykorzystano trzy transakcje nieruchomościami najbardziej podobnymi do nieruchomości wycenianej. Przyjęte do porównań nieruchomości oznaczone jako 1, 10 i 12.

L.p.	Lokalizacja	Data/ rep.	Pow. działki	Cena transakcji	Cena zaktualizowana
1	Rzeszów, obr. 222	05-09-2023 rep. 3936	6017 m ²	898 650 zł 149,35 zł/m ²	928 303 zł 154,28 zł/m ²
10	Rzeszów, obr. 222	19-06-2023 rep. 4605	9961 m ²	1 150 000 zł 115,45 zł/m ²	1 205 181 zł 120,99 zł/m ²
12	Rzeszów, obr. 222	31-03-2023 rep. 1780/2023	2999 m ²	180 000 zł 60,02 zł/m ²	191 516 zł 63,86 zł/m ²

Zestawienie par porównawczych

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

Lokalizacja: Rzeszów, gm. Rzeszów, obręb – 222- Przybyszówka II

Opis: Nieruchomość niezabudowana, z możliwością zabudowy, będąca w prawie własności, sprzedana w dniu 05.09.2023 r. położona w Rzeszowie w obrębie Przybyszówka II, o powierzchni 6017 m². Strona sprzedająca- osoba fizyczna, strona kupująca- osoba prawna. Uzyskana cena 149,53 zł za m². Lokalizacja szczegółowa gorsza, możliwości uzbrojenia – gorsze, jakość drogi dojazdowej gorsza.

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 1	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Lokalizacja szczegółowa	gorsza	gorsza	182,07 zł	0,00 zł
2.	Jakość drogi dojazdowej	gorsza	gorsza	136,55 zł	0,00 zł
3.	Uzbrojenie	gorsza	gorsza	136,55 zł	0,00 zł
SUMA:					0,00 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 1:

$$W_1 = 154,28 \text{ zł/m}^2 + 0,00 \text{ zł/m}^2 = 154,28 \text{ zł/m}^2$$

Para nr 2 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 10)

Lokalizacja: Rzeszów, gm. Rzeszów, obręb – 222- Przybyszówka II

Opis: Nieruchomość niezabudowana, z możliwością zabudowy, będąca w prawie własności, sprzedana w dniu 19.06.2023 r. położona w Rzeszowie w obrębie Przybyszówka II, o powierzchni 9961 m². Strona sprzedająca- osoba fizyczna, strona kupująca- osoba fizyczna. Uzyskana cena 115,45 zł za m². Lokalizacja szczegółowa gorsza, możliwości uzbrojenia – gorsze, jakość drogi dojazdowej gorsza.

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 10	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Lokalizacja szczegółowa	gorsza	gorsza	182,07 zł	0,00 zł
2.	Jakość drogi dojazdowej	gorsza	gorsza	136,55 zł	0,00 zł
3.	Uzbrojenie	gorsza	gorsza	136,55 zł	0,00 zł
SUMA:					0,00 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 10:

$$W_2 = 120,99 \text{ zł/m}^2 + 0,00 \text{ zł/m}^2 = 120,99 \text{ zł/m}^2$$

Para nr 3 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 12)

Lokalizacja: Rzeszów, gm. Rzeszów, obręb – 222- Przybyszówka II

Opis: Nieruchomość niezabudowana, z możliwością zabudowy, będąca w prawie własności, sprzedana w dniu 19.06.2023 r. położona w Rzeszowie w obrębie Przybyszówka II, o powierzchni 2999 m². Strona sprzedająca- osoba fizyczna, strona kupująca- osoba fizyczna. Uzyskana cena 60,02 zł za m². Lokalizacja szczegółowa gorsza, możliwości uzbrojenia – gorsze, jakość drogi dojazdowej gorsza.

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 12	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Lokalizacja szczegółowa	gorsza	gorsza	182,07 zł	0,00 zł
2.	Jakość drogi dojazdowej	gorsza	gorsza	136,55 zł	0,00 zł
3.	Uzbrojenie	gorsza	gorsza	136,55 zł	0,00 zł
SUMA:					0,00 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 12:

$$W_3 = 63,86 \text{ zł/m}^2 + 0,00 \text{ zł/m}^2 = 63,86 \text{ zł/m}^2$$

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:

Średnia wartość rynkowa 1m² nieruchomości:

$$(154,28 \text{ zł} + 120,99 \text{ zł} + 63,86 \text{ zł}) / 3 = 113,04 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa nieruchomości: 1663 m² * 113,04 zł/m² = 187 986 zł

WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI: 187 986 zł

Słownie: sto osiemdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt sześć złotych

10. OCENA WYNIKU WYCENY

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

Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości, lokalizację, dojazd, możliwości uzbrojenie i inne cechy nieruchomości oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości.

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

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

Przy sprzedaży wymuszonej wartość nieruchomości może zostać obniżona do 80 % wartości rynkowej.

11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

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

12. ZAŁĄCZNIKI

1. Odpis księgi wieczystej;
2. Informacja z rejestru gruntów;
3. Kopia polisy ubezpieczeniowej.

Rzeszów, 26 lutego 2024 r.



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	---
-----------------------------	---	-------------------	-----

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu	---	
Numer działki	725		Nr podstawy wpisu	2, 3	
Identyfikator działki	186301 1.0222.725				
Obszar ewidencyjny (numer, nazwa)	0222, RZESZÓW-PRZYBYSZÓWKA II				
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1			PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE				
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00071001 / , 0,1600 HA				

Obszar całej nieruchomości	0,1663 HA	Nr podstawy wpisu	4, 5, 6, 7
----------------------------	-----------	-------------------	------------

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	WYKREŚLONO Z URZĘDU JAKO BEZPRZEDMIOTOWY	Nr podstawy wpisu	2, 3
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	ZAWIADOMIENIE PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA GE-II7430/1/2007 , 2007-01-30, PREZYDENT MIASTA RZESZOWA, RZESZÓW; 20, RZ1Z/00114100/9 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./RZ1Z/00010365/07/001, 2007-06-15 12:41:55, 2007-06-22-13.26.13.611018, TAK, 27 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

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.	2	1 / 1	---	8
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MARCIN PIOTR ETGENS, STANISŁAW, EWA, 75101411675				

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	KOMENTARZ POMIGRACYJNY WYKREŚLONO Z URZĘDU	8

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
8	UMOWA DAROWIZNY , 3370/2013, 2013-06-28, DAGMARA WAJDOWICZ, RZESZÓW; 40-41 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RZ1Z/00017620/13/001, 2013-07-02 08:43:00, 2013-07-08-09.16.05.706921, NIE, 40-41 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#) | [Dział I-Sp](#) | [Dział II](#) | [Dział III](#) | [Dział IV](#)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1			11, 12, 13
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	68895,58 (SZEŚĆDZIESIĄT OSIEM TYSIĘCY OSIEMSET DZIEWIĘCDZIESIĄT PIĘĆ 58/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ, ODSETEK ZA OKRES OD 23.03.2013 R. DO 11.08.2021 R., KOSZTÓW SĄDOWYCH, KOSZTÓW KLAUZULI	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	WERKOL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 362140775		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

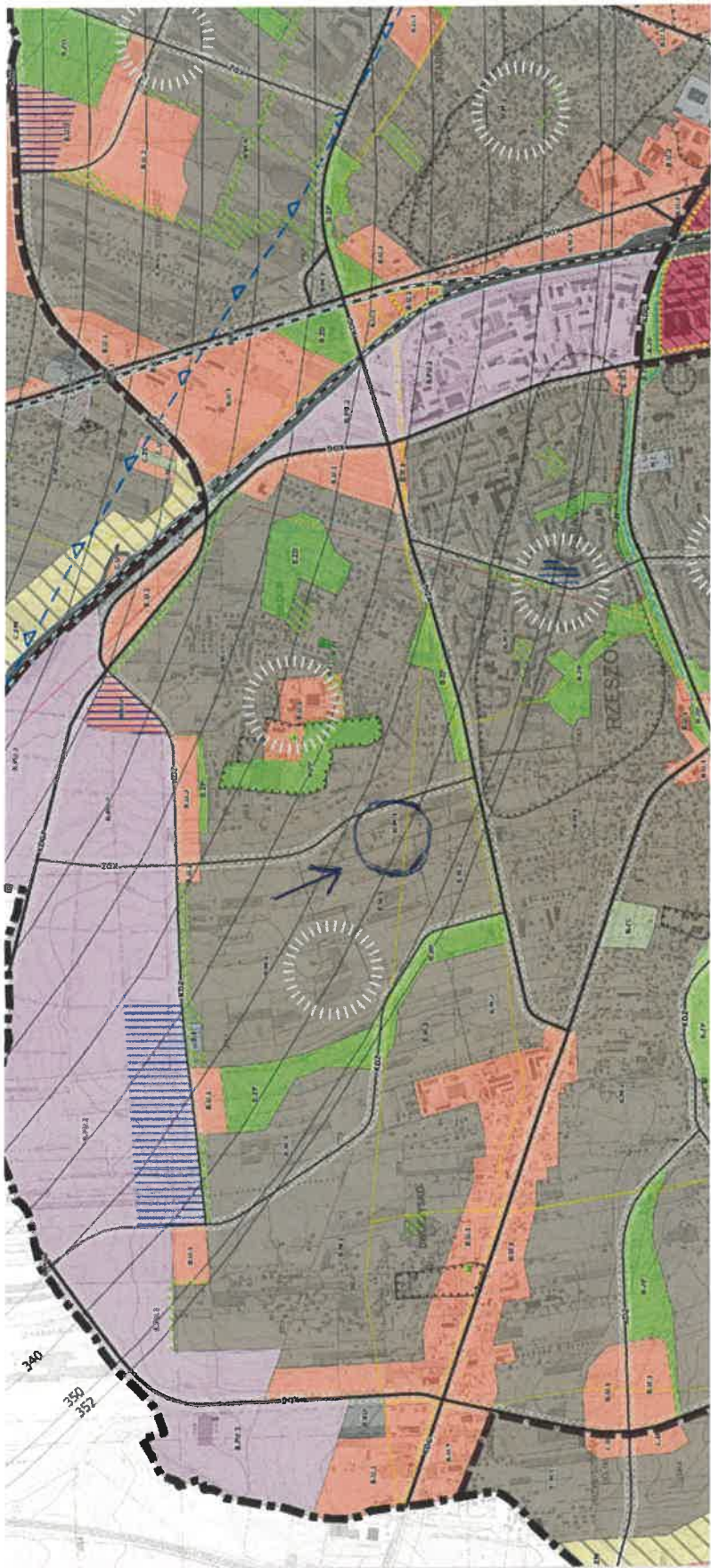
Nr podstawy wpisu	
11	NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM , IV NG 6132/99, 1999-12-07, SĄD REJONOWY WE WROCŁAWIU-FABRYCZNA WYDZIAŁ IV GOSPODARCZY, WROCŁAW; 109 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RZ1Z/00040097/21/001, 2021-08-19 07:04:00, 2022-03-30-14.09.00.181434, NIE, 104-107 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
12	POSTANOWIENIE , IV GCO 421/10, 2010-09-02, SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WYDZIAŁ IV GOSPODARCZY, WROCŁAW; 110 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RZ1Z/00040097/21/001, 2021-08-19 07:04:00, 2022-03-30-14.09.00.181434, NIE, 104-107 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
13	POSTANOWIENIE , IV GCO 576/16, 2016-05-09, SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU IV WYDZIAŁ GOSPODARCZY, WROCŁAW; 111-112 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RZ1Z/00040097/21/001, 2021-08-19 07:04:00, 2022-03-30-14.09.00.181434, NIE, 104-107 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Działka ewidencyjna

Identyfikator działki	186301_1.0222.725
Województwo	podkarpackie
Powiat	Rzeszów
Gmina	m.Rzeszów
Obręb	PRZYBYSZÓWKA II
Numer działki	725
Pole pow. w ewidencji gruntów (ha)	0.1663
Grupa rejestrowa	7
Oznaczenie konturu	Lzr/Rilla
Data publikacji danych	2024-02-20



Szczepanik





POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1016651496



1 Okres ubezpieczenia: od **01.02.2024 r. do 31.01.2025 r.**

2 Ubezpieczający: **WYCENA NIERUCHOMOŚCI PIOTR SZCZEPANIK**
Adres siedziby: KIELNAROWA 378D, 36-020 TYCZYN
E-mail: szczepanik.wycena@gmail.com
Telefon: +48514434482
REGON: 691668168

3 Ubezpieczony: **WYCENA NIERUCHOMOŚCI PIOTR SZCZEPANIK**
Adres siedziby: KIELNAROWA 378D, 36-020 TYCZYN
E-mail: szczepanik.wycena@gmail.com
Telefon: +48514434482
REGON: 691668168

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

	Suma gwarancyjna	
	Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	25 000 EUR	25 000 EUR

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

Postanowienia dodatkowe
Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

5 Składka łączna: **147,51 PLN**

	Jednorazowo
Kwota w PLN	147,51
Termin płatności	08.02.2024

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
92 1240 6960 3014 0110 0943 4739
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1016651496

7 **Warunki ubezpieczenia**

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

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

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

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

9 **Oświadczenia**

1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.

3. * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie.

4. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.

5. * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty.

6. * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

7. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.

8. W zakresie, w jakim podstawa przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-056 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. kopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1016651496/pc:100000535966147/BE20 PIN: 5027

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DSPOCZA/23G11_01/20240125.0817/prodcdppu07-267384412.3/FILE/pc:100000535966147

