

Biuro Wycen Nieruchomości Dominik Łonczyński

ul. Beskidzka 230, 35-083 Rzeszów

BWN/41_SW/2024

OPINIA O WARTOŚCI

Nieruchomości gruntowej rolnej składającej się z działki nr ewid. 1621 o pow. 1,3381 ha położonej w m. Pantalowice, gm. Kańczuga, pow. przeworski, woj. podkarpackie.

Data, na którą określono wartość: 21 czerwca 2024 r.

Autor opinii:

Biegły sądowy mgr inż. Dominik Łonczyński wpisany na listę biegłych sądowych przez Prezesa Sądu Okręgowego w Rzeszowie

BIEGŁY SĄDOWY
z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego

Rzeczoznawca majątkowy Dominik Łonczyński uprawnienia zawodowe nadane przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju nr 6012

mgr inż. Dominik Łonczyński



Rzeszów, 24 czerwca 2024 r.

Wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży (WRW) nieruchomości gruntowej, składającej się z działki ewid. nr 1621 o pow. 1,3381ha, określono na kwotę:

$$\text{WRW} = 43\,940,00 \text{ zł} \times 0,90 = 39\,546,00 \text{ zł} \approx 39\,500,00 \text{ zł}$$

słownie: trzydzieści dziewięć tysięcy pięćset złotych.

BIEGŁY SĄDOWY
z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego

mgr inż. Dominik Łonczyński

SPIS TREŚCI:

- 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**
 - 1.1. Przedmiot wyceny
 - 1.2. Zakres wyceny
- 2. CEL WYCENY**
- 3. PODSTAWA FORMALNA WYCENY ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI**
 - 3.1. Podstawa formalna
 - 3.2. Podstawa prawna opracowania operatu szacunkowego
 - 3.3. Źródła danych o nieruchomości i rynku
- 4. DATY ISTOTNE DLA USTALENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**
- 5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI**
- 6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI**
- 7. ANALIZA RYNKU**
- 8. SPOSÓB WYCENY**
- 9. OKREŚLENIE SZACUNKOWEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**
- 10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY WRAZ Z JEGO UZASADNIENIEM**
- 11. KLAUZULE I OGRANICZENIA**
- 12. ZAŁĄCZNIKI**

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość rolna składająca się z działki ewidencyjnej nr 1621 o pow. 1,3381ha, która położona jest w miejscowości Pantalowice, gm. Kańczuga, pow. przeworski, woj. podkarpackie.

Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewid. nr 1621, prowadzona jest przy Sądzie Rejonowym w Przeworsku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Przeworsku, KW nr PR1R/00059593/2.

1.2. Zakres wyceny

W zakres wyceny wchodzi prawo własności do nieruchomości rolnej składającej się z działki ewid. nr 1621 o pow. 1,3381 ha.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej rolnej w celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. PODSTAWA FORMALNA WYCENY ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

3.1. Podstawa formalna

Zlecenie pisemne z dnia 16 maja 2024 r. firmy Kancelaria Doradcy Restrukturyzacyjnego ul. Kalwaryjska 67/3, 30-504 Kraków działającej jako Syndyk masy upadłości Agnieszki Bębenek – osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, na podstawie Postanowienia Sądu Rejonowego w Tarnowie z dnia 9 maja 2022 r. o ogłoszeniu upadłości dłużnika p. Agnieszki Bębenek, a autorem niniejszego opracowania na sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości gruntowej, położonej w m. Pantalowice, gm. Kańczuga, pow. przeworski, woj. podkarpackie.

3.2. Podstawa prawna opracowania operatu szacunkowego

- Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 18 czerwca 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2020 r., poz. 1228).

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023r., poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688 i 1762);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r., poz. 1832);

Zgodnie z art. 311. ust. 1. Ustawy Prawo upadłościowe likwidacji masy upadłości dokonuje się przez sprzedaż z wolnej ręki lub w drodze przetargu lub aukcji przedsiębiorstwa upadłego w całości lub jego zorganizowanych części, nieruchomości i ruchomości, wierzytelności oraz innych praw majątkowych wchodzących w skład masy upadłości albo przez ściąganie wierzytelności od dłużników upadłego i wykonanie innych jego praw majątkowych.

Zgodnie z art. 313. ust. 1. Ustawy Prawo upadłościowe sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.

2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży.

Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

4. Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie

nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziog-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.

Wg art. 151. ust. 1. Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami dalej zwanej „**uogn**” wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Wg art. 152. ust. 1. „**uogn**” sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.

Ust. 2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

Ust. 3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Zgodnie z art. 153. 1. „**uogn**” 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.

Ust. 2. Podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód.

3. Podejście kosztowe polega na określaniu 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.

Zgodnie z art. 154 „*uogn*” wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Ust. 2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ust. 3. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Zgodnie z art. 4 pkt. 17 „*uogn*” ilekroć w ustawie jest mowa o „*stanie nieruchomości*” – należy przez to rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

Zgodnie z art. 4. pkt. 1 „*uogn*” ilekroć w ustawie jest mowa o „*nieruchomości gruntowej*” – należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności.

Zgodnie z art. 156 ust. 3. „*uogn*” 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.

Ust. 4. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.

Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził, oraz dołączenie do operatu szacunkowego analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.

Definicja **wartości dla wymuszonej sprzedaży** zgodnie z POWSZECHNYMI KRAJOWYMI ZASADAMI WYCENY (PKZW), KRAJOWY STANDARD WYCENY PODSTAWOWY to „*kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży.*”

Rozwijając tę definicję można stwierdzić, że wartość wymuszona oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieje przymus sprzedaży danej nieruchomości oraz ograniczenia przede wszystkim czasowe (minimalnie od 3 do maksymalnie 18 miesięcy). Ograniczenia te powodują, że okres ekspozycji na rynku konieczny do wynegocjowania ceny sprzedaży może być uznany za niewystarczający.

3.3. Źródła danych o nieruchomościach i rynkach

- Oględziny przedmiotu wyceny przeprowadzone w dniu 06-06-2024 r.;
- Badanie księgi wieczystej nr PR1R/00059593/2;
- Kopia Uproszczonego Wypisu z Rejestru gruntów z daty 24-05-2024 r.;
- Kopia Mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 Obr. nr 0009 Pantalowice z daty 24-05-2024 r.;
- Własna baza danych dotycząca cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych uzyskanych z Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości Starostwa Powiatowego w Przeworsku;
- Informacje uzyskane z portalu internetowego Gminy Kańczuga „System Informacji Przestrzennej”;
- Informacje uzyskane z lokalnego rynku obrotu nieruchomości gruntowych;
- Informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości rolnej uzyskane w trakcie wizji terenowej.

4. DATY ISTOTNE DLA USTALENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- data sporządzenia operatu szacunkowego: 24 czerwca 2024 r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 21 czerwca 2024 r.
- data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 24 maja 2024 r.
- data dokonania oględzin nieruchomości: 24 maja 2024 r.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny – KW nr PR1R/00059593/2

Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewid. nr 1621, prowadzona jest przy Sądzie Rejonowym w Przeworsku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Przeworsku, KW nr PR1R/00059593/2.

W dniu 24-05-2024 r. dokonano przeglądu przedmiotowej księgi wieczystej na stronach internetowego portalu ksiąg wieczystych.

Dział I - Oznaczenie nieruchomości:

Położenie: woj. podkarpackie, powiat przeworski, gmina Kańczuga, miejscowość Pantalowice, Obręb 0009 Pantalowice, działka nr 1621, sposób korzystania: R – grunty orne,

Obszar całej nieruchomości: 1,3381 ha

Dział I-SP - Spis praw związanych z własnością: brak wpisów.

Dział II - Własność:

Agnieszka Bębenek c. Romualda i Małgorzaty – udział 1/1 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska.

Jacek Bębenek s. Antoniego i Krystyny - – udział 1/1 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska.

Dział III - Ciężary i ograniczenia:

Brak wpisów.

Dział IV - Hipoteki:

Hipoteka przymusowa na sumę 3 196 183,47 (słownie: trzy miliony sto dziewięćdziesiąt sześć tysięcy sto osiemdziesiąt trzy 47/100) zł jako wierzytelność: zabezpieczenie zobowiązań podatkowych z tytułu podatku od towarów i usług oraz z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych, odsetek, kosztów upomnień i kosztów egzekucyjnych – stosunek prawny: tytuły wykonawcze z dnia 03.03.2009 r., O NUMERACH: SM 1/200/09, SM1/201/09, SM 1/202/09, SM 6/203/09, SM 6/204/09, SM 6/205/09, SM6/206/09, SM 6/207/09, SM6/208/09, SM 6/209/09, SM 6/210/09, SM 6/211/09, SM 6/212/09, SM 6/213/09, SM 6/214/09, SM6/215/09, SM 6 /216/09, SM 6217/09, SM 6/218/09, SM 6/219/09, SM6/220/09, SM 6/221/09, SM 6/222/09, SM 6/223/09, SM 6/224/09, SM 6/225/09, SM 6/226/09, SM6/227/09, SM 6/228/09, SM6/229/09 ORAZ Z DNIA 10.06.2011R. SM 6/1235/11, Z DNIA 17.08.2011R. SM 1/1824/11 na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w Bochni – organ reprezentujący Skarb Państwa.

Oznaczenie nieruchomości w Rejestrze gruntów:

Jednostka ewidencyjna: 181405_5 Kańczuga
Jednostka rejestrowa: G.687
Obręb ewidencyjny: 0009 Pantalowice

Własność:

Bębenek Jacek (rodzice: Antoni, Krystyna), adres: Nierzkowice Małe 92, 32-744 Nierzkowice Małe – wspólność ustawowa udział 1/1 we własności

Bębenek Agnieszka (rodzice: Romuald, Małgorzata), adres: Nierzkowice Małe 92, 32-744 Nierzkowice Małe – wspólność ustawowa udział 1/1 we własności

L.p.	Nr działki	Opis użytku	Pow. użytku [ha]	Oznaczenie użytku	Nr KW
1	1621	grunty orne pastwiska trwałe	1,1112 0,2269	RIIIIa PsIII	PR1R/00059593/2
Razem powierzchnia:			1,3381 ha		
słownie: jeden ha trzy tysiące trzysta osiemdziesiąt jeden m.kw.					

5.2. Opis nieruchomości gruntowej

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa niezabudowana składa się z działki nr ewid. 1621 o pow. 1,3381 ha i położona jest w miejscowości Pantalowice, gm. Kańczuga, pow. przeworski, woj. podkarpackie.

Działka ewid. nr 1621 posadowiona jest na lokalnym wzniesieniu, bezpośrednio przy lokalnej drodze o nawierzchni częściowo utwardzonej tłuczniem kamiennym oraz mieszanką piaskowo-żwirową. Działka przedmiotowa położona jest poza terenem zabudowanym miejscowości Pantalowice, wśród terenów w większości użytkowanych rolniczo, z dobrym dojazdem pojazdami osobowymi oraz innymi niż osobowe, np. ciągnik. Przedmiotowa działka posiada kształt regularny, wydłużony, o deniwelacji terenu ponad 5,0 m, z wystawą północną oraz południową. Dojazd jest dobry natomiast wjazd na działkę jest dostateczny z drogi jw. Przez teren działki przedmiotowej przebiega lokalna sieć infrastruktury technicznej gazowej gD o przekroju $\phi 50$ (metanolociąg, który podłączony jest do stacji reduktorowej posadowionej tuż przy lokalnej drodze relacji Pantalowice – Rączyna), w jej północnej części, tuż przy lokalnej drodze jak wyżej, bezpośrednio za linią rowu melioracyjnego.

W trakcie wizji terenowej na nieruchomości (dz. ewid. nr 1621 obręb Pantalowice) przeprowadzonej w dniu 6 czerwca 2024 r. stwierdzono, iż cały teren działki szacowanej pokryty jest zasiewami kukurydzy – załącznik dokumentacja fotograficzna. Dojazd do

przedmiotowej działki jest dobry, natomiast wjazd na teren działki z drogi lokalnej jest bezpośredni, ograniczony po bokach rowami melioracyjnymi. Na podstawie danych uzyskanych z Rejestru gruntów brak jest jakichkolwiek przesłanek, iż grunt jest wydzierżawiany.

5.3. Otoczenie nieruchomości gruntowej

Miasto i Gmina Kańczuga znajduje się w środkowo - wschodniej części województwa podkarpackiego i jest jedną z 29 gmin miejsko - wiejskich. Gmina należy do powiatu przeworskiego i jest jedną z jego 11 jednostek terytorialnych. Od północy graniczy z gminami Gać i Przeworsk (powiat przeworski), od wschodu z gminami Zarzecze (powiat przeworski) i Pruchnik (powiat jarosławski), od strony południowej z miastem i gminą Dubiecko (powiat przemyski) a od zachodu z gminą Jawornik Polski (powiat przeworski) i Markowa (powiat łańcucki). Pod względem administracyjnym gminę tworzy miasto Kańczuga oraz 14 miejscowości: Bóbrka Kańczucka, Chodakówka, Krzczowice, Lipnik, Łopuszka Mała, Łopuszka Wielka, Medynia Kańczucka, Niżatyce, Pantalowice, Rączyna, Siedlecza, Sietesz, Wola Rzeplińska, Żuklin. Głównym centrum gminy i siedzibą jej samorządu jest miasto Kańczuga spełniające rolę administracyjną, usługową i przemysłową dla okolicznych miejscowości. Miasto położone jest w centralnej części gminy nad rzeką Mleczką, 12 km od Przeworska (siedziby powiatu), 18 km od Łańcuta, 34 km od miasta Rzeszów (siedziby władz wojewódzkich) oraz 42 km od Przemyśla, równie ważnego jak Rzeszów wielkomiejskiego ośrodka przemysłowego i regionalnego. Charakterystyczne położenie gminy, z dala od dużych aglomeracji miejskich i liczne bogactwa naturalne sprawiają, że klimat tej ziemi jest wyjątkowy i specyficzny. Okoliczne tereny nastawione są głównie na rolnictwo i przemysł. Według danych GUS na dzień 30 czerwca 2020 roku powierzchnia miasta wynosiła 760 ha 8 km², gęstość zaludnienia w Mieście Kańczuga wyniosła 412 os./km², a ludność 3131 osób. Powierzchnia terenów wiejskich Gminy Kańczuga wynosiła 9743 ha 97 km², gęstość zaludnienia 94 os./km², a ludność 9154 osób. Gęstość zaludnienia dla miasta jest znacznie wyższa od średniej dla gminy Kańczuga jak i powiatu przeworskiego. Miasto i Gmina Kańczuga leży na Pogórzu Rzeszowsko - Dynowskim, na pograniczu Podkarpacia i Niziny Sandomierskiej. Region ten charakteryzuje się pofałdowaniami terenu z niewielkimi wzniesieniami od 188,8 m n.p.m. w północno - wschodniej części gminy w dolinie rzeki Mleczka do 412 m n.p.m. w okolicach Łopuszki Wielkiej w południowej części gminy. Różnica wysokości względnych wynosi 223 m. Północna i środkowa część gminy Kańczuga obejmująca lessowe Pogórze Rzeszowskie charakteryzuje się małym urozmaiceniem rzeźby terenu. Występują tu łagodne wierzchowiny obniżenia przedkarpackiego z charakterystycznymi formami, do których zaliczyć należy przede wszystkim doliny denudacyjno - erozyjne, płytkie zagłębienia bezodpływowe, wąwozy i inne. Na obszarze tym dominuje rzeźba falista z deniwelacjami do 20 m i

spadkach terenu do około 6o . Na terenie administracyjnym Gminy Kańczuga w roku 1995 utworzony został rezerwat „Husówka” w celu zachowania jedyne w Polsce naturalnego stanowiska kłokoczki południowej (*Staphylea pinnata*). Powierzchnia rezerwatu wynosi 71,96 ha. Na terenie gminy znajdują się również inne biosystemy o szczególnym charakterze przyrodniczym – są to tzw. Parki Podworskie, których na obszarze administracyjnym gminy jest 5 i znajdują się w Lipniku (właściciel – Fundacja Wzrastanie), Żuklinie (właściciel – prywatny), Sieteszy (właściciel – prywatny), Łopuszce Małej (właściciel – Fundacja Wzrastanie), Krzczowicach (właściciel – gmina). Na koniec 2021 roku w Mieście i Gminie Kańczuga zameldowanych było 12 207 osób (w roku 2020 - 12 305), w tym 49% mężczyzn i 51% kobiet.

Bezpośrednie otoczenie szacowanej nieruchomości stanowią tereny upraw rolniczych a także lokalna droga gminna częściowo utwardzona tłuczniem kamiennym. Ukształtowanie okolicznego terenu jest zróżnicowane, z deniwelacją terenu dochodzącego do 10,0 m. W dalszym sąsiedztwie znajduje się zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa rozproszona oraz tereny rolne i leśne.

6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

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. W przypadku braku studium lub decyzji uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Wg informacji zawartej na stronach internetowych Gminy Kańczuga dla terenów, na których posadowiona jest szacowana działka ewidencyjna nr 1621 nie obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego.

Zgodnie z zapiskami w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kańczuga a wg Załącznika nr 2 do Uchwały Nr XXXVIII/431/2022 Rady Miejskiej w Kańczudze z dnia 23 czerwca 2022 r. teren, na którym znajduje się szacowana działka ewid. nr 1621 objęty jest konturem oznaczonym „**tereny rolne klasy I – III**” a także przez działkę przechodzi kontur oznaczony kolorem żółtym, tj. „**gazociągi kopalniane czynne**”.

7. ANALIZA RYNKU

Przyjęto rynek nieruchomości właściwy dla wycenianej nieruchomości biorąc pod uwagę przedmiot i cel wyceny. Badania cen transakcyjnych dokonano w oparciu o akty notarialne i rejestry cen.

- *Okres badania rynku*

Badaniem objęto rynek nieruchomości gruntowych w okresie ostatnich dwóch lat do chwili wyceny.

- *Rodzaj rynku nieruchomości*

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu rolnym.

- *Obszar badanego rynku*

Teren gminy Kańczuga – głównie teren miejscowości Pantalowice.

Analiza lokalnego rynku obrotu nieruchomości rolnych

Zebrane informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu rolnym z aktów notarialnych dotyczących okresu od stycznia 2022 r. do daty wyceny, tj. czerwiec 2024 r. pozwoliły na określenie wartości rynkowej gruntu w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

Ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu rolnym w analizowanym okresie, na terenie gminy Kańczuga, szczególnie położonych w miejscowości Pantalowice, kształtowały się na poziomie średnio od blisko 20,0 tys. zł/ha do około 44,0 tys. zł/ha przy średniej cenie jednostkowej w badanym zbiorze wynoszącej blisko **35,0 zł/ha**.

Ceny nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu rolnym zależne były w głównej mierze od takich cech jak: położenia nieruchomości w stosunku do siedlisk i głównych dróg, dojazdu do gruntu, struktury użytków występujących w danej działce oraz występowania na terenie gruntu infrastruktury bądź naturalnych uwarunkowań utrudniających użytkowanie rolnicze tych gruntów, zagrożeń spowodowanych erozją gruntów, a także trudnością uprawy.

Lokalny rynek w badanym segmencie jest średnio rozwinięty, gdzie została odnotowana dostateczna ilość transakcji sprzedaży-kupna nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu rolnym w badanym okresie czasu.

Nieruchomości gruntowe o cenach jednostkowych powyżej 30 tys. zł za ha, w badanym zbiorze, w większości miały dobry bezpośredni dojazd i wjazd poprzez lokalne drogi oraz

dogodny dostęp na swój teren a także korzystny rozłóg, które to cechy sprzyjają powiększeniu upraw rolnych, zmniejszając koszty obsługi i zabiegów agrotechnicznych. Bardzo ważnym aspektem przy wyborze potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości gruntowych jest struktura użytków gruntowych (cecha przyjęta do analizy i określenia wartości rynkowej gruntu). Nie mniej istotnym parametrem charakteryzującym nieruchomości przyjęte do analizy i dalszych obliczeń jest występowanie na powierzchni utrudnień naturalnych bądź ruralistycznych (sieci przesyłowe), często ograniczających swobodne użytkowanie gruntów rolnych.

ZESTAWIENIE TRANSAKЦИИ NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ WYCENY

L.p.	Lokalizacja/opis	Data/ Nr rep.	Pow. działki	Cena transakcji
1	Pantalowice, obr. 9	30-04-2024 rep. 4448/2024	1,0136 ha	20 000 zł 19 731,65 zł/ha
	Nieruchomość rolna niezabudowana jednorużytkowa RII, RIIIA – grunty orne o wysokiej klasie, nieruchomość położona z dala od lokalnych dróg			
2	Pantalowice, obr. 9	11-03-2024 rep. 1104/2024	0,4031 ha	15 000 zł 37 211,61 zł/ha
	Nieruchomość rolna niezabudowana jednorużytkowa łII, łIII – łąki trwałe o wysokiej klasie, nieruchomość położona w okolicach lokalnej drogi			
3	Pantalowice, obr. 9	13-02-2024 rep. 789/2024	1,4018 ha	42 000 zł 29 961,48 zł/ha
	Nieruchomość rolna niezabudowana jednorużytkowa RIIIA – grunty orne o wysokiej klasie, nieruchomość położona bezpośrednio przy lokalnej drodze			
4	Pantalowice, obr. 9	09-01-2024 rep. 129/2024	1,8190 ha	75 000 zł 41 231,45 zł/ha
	Nieruchomość rolna niezabudowana jednorużytkowa RII, RIIIA – grunty orne o wysokiej klasie, nieruchomość położona bezpośrednio przy lokalnej drodze, działka wąska i długa			
5	Pantalowice, obr. 9	26-05-2023 rep. 989/2023	0,2236 ha	4 800 zł 21 466,91 zł/ha
	Nieruchomość rolna niezabudowana jednorużytkowa RIIIA – grunty orne o wysokiej klasie, nieruchomość położona z dala od lokalnych dróg, działka nie posiada dojazdu, porośnięta drzewkami i krzewami			
6	Pantalowice, obr. 9	28-12-2022 rep. 6227/2022	0,9339 ha	40 722 zł 43 604,24 zł/ha
	Nieruchomość rolna niezabudowana jednorużytkowa RII, RIIIA – grunty orne o wysokiej klasie, nieruchomość położona bezpośrednio przy lokalnej drodze, użytkowana jako grunt orny			
7	Pantalowice, obr. 9	16-12-2022 rep. 6048/2022	0,4363 ha	14 000 zł 32 088,01 zł/ha
	Nieruchomość rolna niezabudowana wielorużytkowa RIIIA, RIIIB, łV, Lzr-RIIIB nieruchomość położona pomiędzy drogami śródpolnymi, w większości porośnięta drzewami i krzewami			
8	Pantalowice, obr. 9	05-10-2022 rep. 5005/2022	1,0706 ha	45 000 zł 42 032,51 zł/ha
	Nieruchomość rolna niezabudowana wielorużytkowa RII, RIIIA, łV, Lzr-PsII nieruchomość położona pomiędzy drogami lokalnymi śródpolnymi, w tym przy drodze, przy której posadowiona jest nieruchomość szacowana, fragmentarycznie działka porośnięta jest drzewami i krzewami, bez wartości tartacznej			
9	Pantalowice, obr. 9	29-09-2022 rep. 4943/2022	0,2624 ha	8 000 zł 30 487,80 zł/ha
	Nieruchomość rolna niezabudowana jednorużytkowa RIIIA – grunty orne o wysokiej klasie, nieruchomość położona z dala od lokalnych dróg, tuż za rowem melioracyjnym, z dobrym wjazdem i średnim dojazdem drogami śródpolnymi			
10	Pantalowice, obr. 9	26-08-2022 rep. 4211/2022	0,1490 ha	5 000 zł 33 557,05 zł/ha
	Nieruchomość rolna niezabudowana jednorużytkowa RIIIA – grunty orne o wysokiej klasie, nieruchomość położona w pobliżu lokalnych dróg, z dobrym wjazdem i średnim dojazdem drogami śródpolnymi			

	Pantalowice, obr. 9	08-08-2022 rep. 3810/2022	0,3139 ha	10 000 zł 31 857,28 zł/ha
11	Nieruchomość rolna niezabudowana wieloużytkowa RII, S-RII, S-RIIIa, ŁV, Lzr-RIIIa nieruchomości położona przy lokalnej drodze częściowo utwardzonej, w większości działka porośnięta jest drzewami użytkowymi (sad) i krzewami, bez wartości tartacznej, działka wąska i długa.			

Zestawienie cech rynkowych i ich wag dla określonego rynku

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy
1.	Położenie w stosunku do głównych dróg	20,0 %
2.	Struktura użytków gruntowych	30,0 %
3.	Kultura rolna	20,0 %
4.	Zagrożenie erozją	10,0 %
5.	Jakość dróg dojazdowych	20,0 %
SUMA:		100,0 %

Charakterystyka rynku w ramach cech rynkowych

L.p.	Ocena*	Opis
1.	Położenie w stosunku do głównych dróg	
	mała	w odległości do 0,1 km od drogi, lub bezpośrednio przy lokalnych drogach utwardzonych – droga gminna
	średnia	w odległości do 1,0 km od drogi lokalnej gminnej, bliskość innych działek rolnych
	duża	w odległości powyżej 1 km od drogi lokalnej, dojazd utrudniony
2.	Struktura użytków gruntowych	
	bardzo dobra	klasa I i II, duża zdolność produkcyjna gleby
	dobra	klasa III (grunty orne IIIa i IIIb)
	średnia	klasa IV (grunty orne IVa i IV b)
3.	Kultura rolna	
	dobra	zadbane uprawy, odpowiednio utrzymana gleba przy pomocy zabiegów agrotechnicznych, gleba dobrze napowietrzona
	średnia	średnio zadbane uprawy, zabiegi agrotechniczne wykonywane nieregularnie, gleba niedotleniona
	słaba	grunt od dłuższego czasu nieuprawiany, porośnięty chwastami, samosiewkami drzew, widoczne ślady "zdziczenia" roślinności.
4.	Zagrożenie erozją	
	brak	brak zagrożenia erozją – teren równy, również o lekkim nachyleniu
	jest	jest zagrożenie erozją, teren nierówny o dużej deniwelacji, powodujący wymywanie składników życiodajnych z gleby
5.	Jakość dróg dojazdowych	
	utwardzona	dojazd drogą utwardzoną (przeważnie jest to droga utrzymywana przez gminę, również stanowiąca własność gminy)
	nieutwardzona	dojazd drogą polną nieutwardzoną (przeważnie jest to droga stanowiąca własność prywatną)

* - pierwsza ocena najlepsza, ostatnia najgorsza



8. SPOSÓB WYCENY

8.1. Przesłanki wyboru podejścia i metody wyceny

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości przedmiotowej nieruchomości rolnej dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- cel wyceny;
- wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości gruntowych;
- lokalizację i rodzaj nieruchomości.

8.2. Rodzaj określanej wartości

Dla potrzeb przedmiotowej wyceny określono wartość rynkową nieruchomości niezabudowanej rolnej.

8.3. Charakterystyka zastosowanych metod wyceny

Na podstawie szczegółowej analizy ustaleń wynikających z przepisów prawnych, w tym Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz celu szacowania i analizy rynku do określenia wartości rynkowej zastosowano **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej**.

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 w razie konieczności uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście to stosuje się, jeżeli znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Metoda korygowania ceny średniej polega na porównaniu nieruchomości wycenianej, o znanych cechach, ze zbiorem co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korektę średniej ceny z przyjętego zbioru na podstawie oceny cech nieruchomości pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie,

stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Procedura wyceny jest następująca:

- Oględziny nieruchomości,
- Określenie rynku lokalnego (rodzaj, obszar, okres badania cen, informacje o popycie i podaży, itp.),
- Określenie jednostki porównawczej (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu),
- Utworzenie zbioru cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiącego podstawę wyceny,
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych (gradacja stanów cechy rynkowej),
- Wybór do porównań ze zbioru transakcji, co najmniej kilkunastu nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z opisem i charakterystyką zbioru,
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- Obliczenie ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru transakcji stanowiących podstawę wyceny,
- Korekta ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) współczynnikami korygującymi uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach nieruchomości przyjętych do porównań,
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_R = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

w_R – jednostkowa wartość rynkowa wycenianej nieruchomości;

n - liczba współczynników korygujących;

u_i - wielkość i-tego współczynnika korygującego.

- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu z wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. ha powierzchni gruntu, m² powierzchni budynku czy lokalu).

9. OKREŚLENIE SZACUNKOWEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Z transakcji dokonanych w analizowanym okresie, wybrano nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{\max}) i cenie minimalnej (C_{\min}):

Nieruchomość o cenie maksymalnej ($C_{\max} = 43\ 604,24\ \text{zł/ha}$) - nr 6

Lokalizacja: Pantalowice, gm. Kańczuga, obręb - 9; **pow.** 0,9339 ha

Opis: opis nieruchomości w tabeli zawierającej spis transakcji przyjętych do wyceny, przyjęta gradacja cech w poniższej tabeli nieruchomości przyjętych do porównania.

Nieruchomość o cenie minimalnej ($C_{\min} = 19\ 731,65\ \text{zł/ha}$) - nr 1

Lokalizacja: Pantalowice, gm. Kańczuga, obręb - 9; **pow.** 1,0136 ha

Opis: opis nieruchomości w tabeli zawierającej spis transakcji przyjętych do wyceny, przyjęta gradacja cech w poniższej tabeli nieruchomości przyjętych do porównania.

Charakterystyka nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

L.p.	Cecha rynkowa	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
1.	Położenie w stosunku do głównych dróg	średnia	średnia	mała
2.	Struktura użytków gruntowych	dobra	średnia	bardzo dobra
3.	Kultura rolna	dobra	słaba	dobra
4.	Zagrożenie erozją	jest	jest	brak
5.	Jakość dróg dojazdowych	utwardzona	nietwardzona	utwardzona

Ze zbioru transakcji sprzedaży przyjętych do analizy określono średnią ważoną cenę (C_{sr}):

$$C_{\text{sr}} = 279\ 522\ \text{zł} / 8,0272\ \text{ha} = 34\ 821,86\ \text{zł/ha}$$

Obliczenie sumy zakresów współczynników korygujących [W_d , W_g]:

-dolna granica współczynników korygujących W_d :

$$C_{\min} / C_{\text{sr}} = 0,567$$

-górna granica współczynników korygujących W_g :

$$C_{\max} / C_{\text{sr}} = 1,252$$

Zestawienie cech rynkowych i określenie sumy współczynników korygujących

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Współ. ¹ u _i
1.	Położenie w stosunku do głównych dróg	20,0 %	0,113	0,250	0,113
2.	Struktura użytków gruntowych	30,0 %	0,170	0,376	0,273
3.	Kultura rolna	20,0 %	0,113	0,250	0,250
4.	Zagrożenie erozją	10,0 %	0,057	0,125	0,057
5.	Jakość dróg dojazdowych	20,0 %	0,113	0,250	0,250
		SUMA:	100 %	SUMA [²U]:	0,943

¹ u_i - oznacza wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości

² U - oznacza sumę wielkości współczynników u_i

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:

Wartość rynkowa 1ha (C_{sr} * U): 34 821,86 zł/ha * 0,943 = 32 837,01 zł/ha

Wartość rynkowa nieruchomości: 1,3381 ha * 32 837,01 zł/ha = 43 939 zł

WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI: 43 940,00 zł

słownie: czterdzieści trzy tysiące dziewięćset czterdzieści złotych.



10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY WRAZ Z JEGO UZASADNIENIEM

Uzyskany wynik jest poprawny, co wynika z przeprowadzonej analizy lokalnego rynku. Wyszacowana wartość rynkowa nieruchomości rolnej położonej w miejscowości Pantalowice, gm. Kańczuga jest najbardziej prawdopodobną jej ceną, po której będzie można zbyć nieruchomość i zawiera się w przedziale cenowym cena minimalna i cena maksymalna w bazie przyjętej do analizy. Warunkiem uzyskania na rynku takiej ceny za przedmiotową nieruchomość jest upływanie czasu niezbędnego do wyeksponowania nieruchomości na rynku i w odniesieniu do negocjacji warunków sprzedaży, nie działanie w sytuacji przymusowej oraz pełnej niezależności i racjonalności podejmowanych decyzji.

Określona wartość rynkowa gruntu nie obejmuje podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca zobowiązany jest zapłacić, szczególnie podatku VAT.

Wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży (WRW) nieruchomości gruntowej, składającej się z działki ewid. nr 1621 o pow. 1,3381 ha, określono na kwotę:

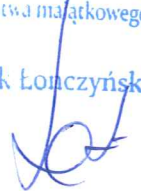
$$\text{WRW} = 43\,940,00 \text{ zł} \times 0,90 = 39\,546,00 \text{ zł} \approx 39\,500,00 \text{ zł}$$

słownie: trzydzieści dziewięć tysięcy pięćset złotych.

Współczynnik dla wymuszonej sprzedaży na poziomie 0,90 przyjęto na podstawie informacji uzyskanych z lokalnego i regionalnego rynku obrotu nieruchomości tego samego rodzaju (nieruchomości gruntowych niezabudowanych) oraz na podstawie położenia i dostępności nieruchomości szacowanej, tj. z woj. podkarpackiego, gdzie w przypadku krótkiego wyeksponowania przedmiotu sprzedaży spodziewana cena sprzedaży jest niższa od ceny nieruchomości gruntowej o dostatecznym czasie ekspozycji (od 6 do 12 miesięcy).

BIEGŁY SĄDOWY
z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego

mgr inż. Dominik Łonczyński



11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- Operat szacunkowy wykonany został zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
- Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie niniejszego operatu szacunkowego do innego celu niż określony w operacie.
- Operat szacunkowy został sporządzony wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2 operatu.
- Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie niezbędne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości oraz osób, którym przysługują prawa do nieruchomości.
- Szczegółowe dane o nieruchomościach przyjętych do porównania znajdują się w bazie nieruchomości rzeczoznawcy i ze względu na ochronę danych podmiotów dokonujących transakcji nie są ujawnione.

12. ZAŁĄCZNIKI

- Protokół z oględzin nieruchomości;
- Dokumentacja fotograficzna;
- Protokół z badania księgi wieczystej nr PR1R/00059593/2;
- Kopia Uproszczonego Wypisu z Rejestru gruntów z daty 24-05-2024 r.;
- Kopia Mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 Obr. nr 0009-Pantalowice z daty 24-05-2024 r.;
- Kopia Ubezpieczenia OC rzeczoznawcy majątkowego-biegłego sądowego.

Autor opinii:

Biegły sądowy mgr inż. Dominik Łonczyński wpisany na listę biegłych sądowych przez Prezesa Sądu Okręgowego w Rzeszowie

Rzeczoznawca majątkowy Dominik Łonczyński

Uprawnienia zawodowe nadane przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju nr 6012

BIEGŁY SĄDOWY
z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego

mgr inż. Dominik Łonczyński



Rzeszów, czerwiec 2024 r.

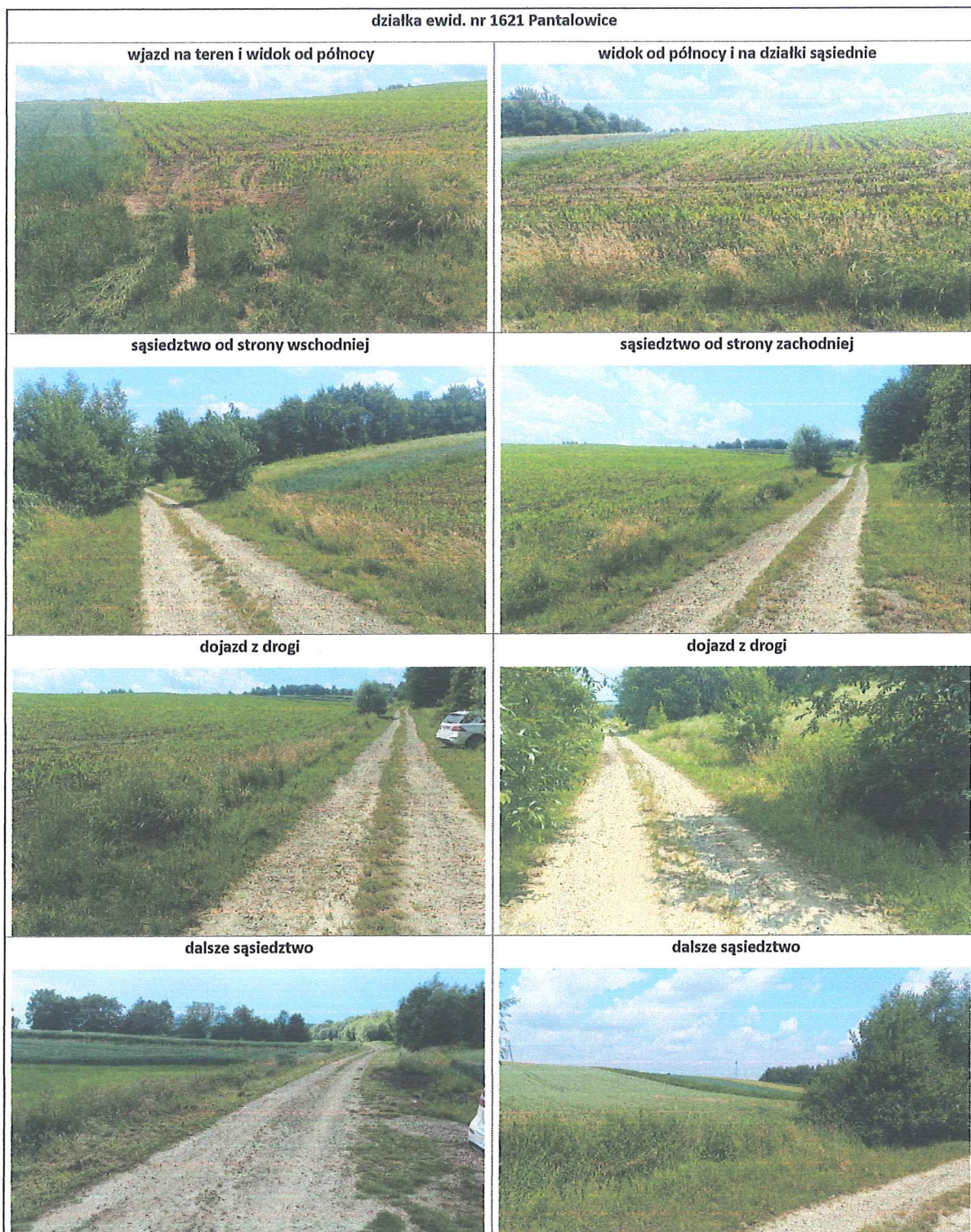
PROTOKÓŁ Z OGLĘDZIN NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa niezabudowana składa się z działki nr ewid. 1621 o pow. 1,3381 ha i położona jest w miejscowości Pantalowice, gm. Kańczuga, pow. przeworski, woj. podkarpackie.

Działka ewid. nr 1621 posadowiona jest na lokalnym wzniesieniu, bezpośrednio przy lokalnej drodze o nawierzchni częściowo utwardzonej tłuczniem kamiennym oraz mieszanką piaskowo-żwirową. Działka przedmiotowa położona jest poza terenem zabudowanym miejscowości Pantalowice, wśród terenów w większości użytkowanych rolniczo, z dobrym dojazdem pojazdami osobowymi oraz innymi niż osobowe, np. ciągnik. Przedmiotowa działka posiada kształt regularny, wydłużony, o deniwelacji terenu ponad 5,0 m, z wystawą północną oraz południową. Dojazd jest dobry natomiast wjazd na działkę jest dostateczny z drogi jw. Przez teren działki przedmiotowej przebiega lokalna sieć infrastruktury technicznej gazowej gD o przekroju $\phi 50$ (metanociąg, który podłączony jest do stacji reduktorowej posadowionej tuż przy lokalnej drodze relacji Pantalowice – Rączyna), w jej północnej części, tuż przy lokalnej drodze jak wyżej, bezpośrednio za linią rowu melioracyjnego.

W trakcie wizji terenowej na nieruchomości (dz. ewid. nr 1621 obręb Pantalowice) przeprowadzonej w dniu 6 czerwca 2024 r. stwierdzono, iż cały teren działki szacowanej pokryty jest zasiewami kukurydzy – załącznik dokumentacja fotograficzna. Dojazd do przedmiotowej działki jest dobry, natomiast wjazd na teren działki z drogi lokalnej jest bezpośredni, ograniczony po bokach rowami melioracyjnymi. Na podstawie danych uzyskanych z Rejestru gruntów brak jest jakichkolwiek przesłanek, iż grunt jest wdzierżawiany.



Dokumentacja fotograficzna nieruchomości rolnej wykonana w dniu 6 czerwca 2024 r.

BIURO WYCN NIERUCHOMOŚCI
Dominik Łonczyński
35-083 Rzeszów, ul. Beskidzka 230
NIP: 569-135-97-51

PROTOKÓŁ Z BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ

Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewid. nr 1621, prowadzona jest przy Sądzie Rejonowym w Przeworsku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Przeworsku, KW nr PR1R/00059593/2.

W dniu 24-05-2024 r. dokonano przeglądu przedmiotowej księgi wieczystej na stronach internetowego portalu ksiąg wieczystych.

Dział I - Oznaczenie nieruchomości:

Położenie: woj. podkarpackie, powiat przeworski, gmina Kańczuga, miejscowość Pantalowice, Obręb 0009 Pantalowice, działka nr 1621, sposób korzystania: R – grunty orne,

Obszar całej nieruchomości: 1,3381 ha

Dział I-SP - Spis praw związanych z własnością: brak wpisów.

Dział II - Własność:

Agnieszka Bębenek c. Romualda i Małgorzaty – udział 1/1 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska.
Jacek Bębenek s. Antoniego i Krystyny - – udział 1/1 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska.

Dział III - Ciężary i ograniczenia:

Brak wpisów.

Dział IV - Hipoteki:

Hipoteka przymusowa na sumę 3 196 183,47 (słownie: trzy miliony sto dziewięćdziesiąt sześć tysięcy sto osiemdziesiąt trzy 47/100) zł jako wierzytelność: zabezpieczenie zobowiązań podatkowych z tytułu podatku od towarów i usług oraz z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych, odsetek, kosztów upomnień i kosztów egzekucyjnych – stosunek prawny: tytuły wykonawcze z dnia 03.03.2009 r., O NUMERACH: SM 1/200/09, SM1/201/09, SM 1/202/09, SM 6/203/09, SM 6/204/09, SM 6/205/09, SM6/206/09, SM 6/207/09, SM6/208/09, SM 6/209/09, SM 6/210/09, SM 6/211/09, SM 6/212/09, SM 6/213/09, SM 6/214/09, SM6/215/09, SM 6 /216/09, SM 6217/09, SM 6/218/09, SM 6/219/09, SM6/220/09, SM 6/221/09, SM 6/222/09, SM 6/223/09, SM 6/224/09, SM 6/225/09, SM 6/226/09, SM6/227/09, SM 6/228/09, SM6/229/09 ORAZ Z DNIA 10.06.2011R. SM 6/1235/11, Z DNIA 17.08.2011R. SM 1/1824/11 na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w Bochni – organ reprezentujący Skarb Państwa.



Województwo: **podkarpackie**
Powiat: **przeworski**
Jednostka ewidencyjna: **181405_5, Kańczuga - obszar wiejski**
Obręb ewidencyjny: **0009, Pantalowice**

STAROSTA PRZEWORSKI

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 24-05-2024 12:56:47

Nr jednostki rejestrowej: **G687**

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
wspólność ustawowa 1/1 własność	Bębenek Jacek (Antoni, Krystyna) adres: Nierzkowice Małe 92, 32-744 Nierzkowice Małe Bębenek Agnieszka (Romuald, Małgorzata) adres: Nierzkowice Małe 92, 32-744 Nierzkowice Małe

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
1621 181405_5.0009.1621		1.3381	R111a Ps111	1.1112 0.2269	PR1R/00059593/2
Razem powierzchnia działek [ha]:		1.3381	ha		
Słownie:		jeden hektar trzy tysiące trzysta osiemdziesiąt jeden metrów kwadratowych			

Oznaczenia użytków i klas
Ps111 - Pastwiska trwałe
R111a - Grunty orne

Sporządził(a): Katarzyna Makówka



GG.66212039.....20..24..

Przeworsk, dnia **24-05-2024**
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

Z up. STAROSTY

inż. *Katarzyna Makówka*
PODINSPEKTOR
W WYDZIALE GEODEZJI I GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI

Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego

POLISA NR: **SRM0016510**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

DANE

UBEZPIECZYCIEL

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24,
00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy
XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49,
wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

UBEZPIECZAJĄCY

**Biuro Wycen Nieruchomości Dominik
Łonczyński**

Beskidzka 230
35-083 Rzeszów

REGON: 366891254

Telefon: 606462379

UBEZPIECZONY

**Biuro Wycen Nieruchomości Dominik
Łonczyński**

Beskidzka 230
35-083 Rzeszów

REGON: 366891254

Telefon: 606462379

UBEZPIECZONY – w związku z powołaniem na biegłego

Dominik Łonczyński

PESEL: 76042908398

Okres ubezpieczenia

od dnia: **21/04/2024**

do dnia: **20/04/2025**

Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska

BIURO WYCN NIERUCHOMOŚCI

Dominik Łonczyński

35-083 Rzeszów, ul. Beskidzka 230

NIP: 569-135-97-51



ZAKRES

PZU SA niniejszym potwierdza zawarcie umowy ubezpieczenia obowiązkowego odpowiedzialności cywilnej zgodnie z poniższymi warunkami:

Zakres ubezpieczenia

PZU SA udziela ochrony na podstawie Rozporządzenia 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), Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Porozumienia w sprawie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego członków PFSRM oraz Ustawy o ubezpieczeniach obowiązkowych, UFG i PBUK z dnia 22 maja 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 124, poz. 1152 z późniejszymi zmianami).

Ubezpieczeniem OC jest objęta odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy, której rzeczoznawca jest stroną, a której przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje następujące czynności:

I. określanie wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością;

II. sporządzanie opracowań i ekspertyz, niestanowiących operatu szacunkowego, dotyczących:

- 1) rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku;
- 2) efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju;
- 3) skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych;
- 4) oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali;
- 5) bankowo-hipotecnej wartości nieruchomości;
- 6) określenia wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora;
- 7) wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości;
- 8) wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

Suma gwarancyjna	Ubezpieczenie OC – na jedno i wszystkie zdarzenia	125 000 EUR
Rozszerzenia zakresu	Wykupienie prawa do regresu	TAK
	OC osoby sporządzającej certyfikaty energetyczne	nie dotyczy
	OC w związku z powołaniem na biegłego	250 000 PLN
	Klauzula nr 61 – Dokumenty	nie dotyczy
OC dobrowolne	Suma gwarancyjna	250 000 PLN
	Klauzula nr 13 – Podwykonawcy	nie dotyczy
	Klauzula nr 61 – Dokumenty	nie dotyczy

1. PZU SA obejmuje ochroną także odpowiedzialność cywilną za szkody powstałe wskutek wykonywania dodatkowej działalności w zakresie nie wskazanym w art. 174 ust. 3 i 3a Ustawy o gospodarce nieruchomościami a obejmującym:

- 1) czynności wyceny środków trwałych wymienionych w wykazie ewidencji środków trwałych nie związanych trwale z nieruchomością,
- 2) czynności wyceny środków niskiej wartości nie związanych trwale z nieruchomością,
- 3) czynności polegające na kontroli inwestycji i inspekcji nieruchomości,
- 4) ekspertyzy techniczne i oceny stanu technicznego budynków i budowli,
- 5) czynności wyceny majątku ruchomego obejmującego m.in. linie produkcyjne, maszyny, urządzenia jako pojedyncze urządzenia, nie związane z nieruchomością, mogące stanowić odrębny przedmiot własności od nieruchomości na terenie której są zlokalizowane.

2. PZU SA nie ponosi odpowiedzialności za szkody:

- 1) powstałe wskutek ujawnienia wiadomości poufnej albo objętej tajemnicą,
- 2) powstałe wskutek niedotrzymania terminów wykonania umowy, której stroną jest przedsiębiorca, a przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 3a Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 3) powstałe w wyniku błędnego przeliczenia dowolnej waluty obcej.

MAPA EWIDENCYJNA
SKALA 1:1000

Województwo: podkarpackie
Powiat: przeworski
Jednostka ewidencyjna: 181405_5, Karczuga - obszar wiejski
Obręb: 0009, Portolowce

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA PRZEWORSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	<i>P.1814.2014.36</i>
Nazwa materiału zasobu	
Data wykonania kopii materiału zasobu	24 MAJ 2024
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. STAROSTY

mgr inż. Anna Górska-Kozłowska
STAROSTA SPECJALISTA
W POWIATOWYM OŚRODKU DOKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ
W WODZIE GEODEZJI I GOSPODARKI NIEMUCHOŚCIAMI

