

OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej
budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w miejscowości Machowa 47
powiecie dębickim, woj. podkarpackim

Opracował; Rzeczoznawca Majątkowy

Piotr Mikrut

Uprawnienia nr 8277



Piotr Mikrut

Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. Przedmiot wyceny	4
1.2. Zakres wyceny.....	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
3.1. Podstawa formalna	4
3.2. Podstawy prawne.....	4
3.3. Źródła danych o nieruchomościach	5
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY.....	5
5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	5
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości.....	5
5.1.1. Stan prawny nieruchomości gruntowej.....	5
5.1.2. Oznaczenie nieruchomości wg rejestru gruntów.....	7
5.2. Opis nieruchomości	8
5.2.1. Lokalizacja ogólna i szczegółowa	8
5.2.2. Opis działki gruntu i jej zagospodarowanie	8
5.2.3. Opis budynku mieszkalnego.	9
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.....	10
7. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU LOKALNEGO	11
7.1. Określenie rodzaju i zasięgu lokalnego rynku nieruchomości	11
7.2. Rynek wtórny budynków jednorodzinnych będących przedmiotem prawa własności.....	11
8. SPOSÓB WYCENY	12
8.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości	12
8.2. Wybór podejścia i metody wyceny.....	12
8.2.2. Procedura wyceny w metodzie porównywania parami	12
8.2.3 Wycena przy zastosowaniu podejścia mieszanego, metody kosztów likwidacji z wykorzystaniem techniki wskaźnikowej.....	13
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI.....	14
9.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny	14
9.2. Określenie cech rynkowych wpływających na ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.....	15

9.3 Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny	16
9.4 Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na różnicowanie cen transakcyjnych	16
9.5. Charakterystyka nieruchomości wycenianej i nieruchomości podobnych	18
9.7. Uzasadnienie wyniku.....	25
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	25
11. ZAŁĄCZNIKI.....	26

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, wolnostojącym o powierzchni zabudowy 130 m², położonym w miejscowości Machowa nr budynku 47, obręb 11 – Machowa, gmina Pilzno, powiat dębicki, województwo powierzchni 0, 5888 ha.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje prawo własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej obejmującą działkę gruntu wraz z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkami gospodarczymi, w tym jednym budynkiem gospodarczym przeznaczonym do rozbiórki.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb Syndyka masy upadłościowej

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Zlecenie Syndyka masy upadłości Pani Karoliny Walania na oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym w związku z ogłoszoną upadłością dłużnika Pani Haliny Ewy Podlasek

3.2. Podstawy prawne

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2024.1145 t.j. z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 5 września 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688 i 1762 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz.U. 2025. 614 t.j. z późniejszymi zmianami)

3.3. Źródła danych o nieruchomościach

- Wizja lokalna w dniu 12.03.2026 r. i zdjęcia nieruchomości.
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów
- Informacje i dokumenty uzyskane od zleceniodawcy.
- Księgi wieczyste – strona internetowa <http://ekw.ms.gov.pl>
- Zagospodarowanie Przestrzenne Gminy Pilzno.
- Wydział Geodezji I Kartografii w Dębicy (rejestr cen i wartości nieruchomości) oraz informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych.
- Biuletyn cen robót przygotowawczych BCP 1 kwartał 2026 r.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY

- Data sporządzenia operatu szacunkowego – 17.03.2026 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 12.03.2026 r.
- Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 12.03.2026 r.
- Data wizji lokalnej wycenianej nieruchomości 12.03.2026 r.

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

5.1.1. Stan prawny nieruchomości gruntowej

Stan prawny wycenianej nieruchomości jest uregulowany w księdze wieczystej nr RZ1D/00004824/7, przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Dębicy. Stan prawny nieruchomości określono na podstawie wydruku ze strony internetowej <https://ekw.ms.gov.pl> - księgi wieczyste w dniu 2026-03-16 godz. 14:57

W dziale III widnieją trzy wpisy ostrzeżeń

Wzmianka z dnia 2026.01.13 – wpis ogłoszenia upadłości

W dziale IV obciążenie hipoteką umowną na kwotę;

599760,00 (pięćset dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset sześćdziesiąt) Zł

Tab.1 Stan prawny wycenianej nieruchomości

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości
Nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych ; Nr dz. 202 obręb ewidencyjny 11 – Machowa, gmina Pilzno, powiat dębicki, województwo podkarpackie. Obszar całej nieruchomości 0,5888 ha
Dział I Sp – Spis praw związanych z własnością
Brak wpisów
Dział II – Własność
Właściciele: HALINA EWA PODLASEK, JAN, IRENA, 68050607585 Wielkość udziału 1/1
Dział III – Prawa, roszczenia, ograniczenia
1. OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ ZABEZPIECZENIE ROSZCZENIA DOKONANE PRZEZ SĄD OKRĘGOWY W TARNOWIE I WYDZIAŁ CYWILNY W SPRAWIE O UZNANIE CZYNNOŚCI PRAWNYCH ZA BEZSKUTECZNE (SYGN. AKT: IC 1064/19) POPRZEC USTANOWIENIE ZAKAZU ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W MACHOWEJ GM. PILZNO OZNACZONEJ JAKO DZIAŁKA NR 202 O POW. 0,60 HA 2. INNY WPIS WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PROWADZONEJ Z WNIOSKU WIERZycIELA NACZELNIKA URZĘDU SKARBOWEGO W DĘBICY P-KO DŁUŻNIKOWI MIECZYŚLAWOWI PODLASEK NA PODSTAWIE ZAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI NR 1803-SEE.7112.2023.76 Z DNIA 21.06.2023R. Z TYTUŁU ZALEGŁOŚCI: - PODATKU DOCHODOWEGO W WYS. 19% POBIERANEGO OD DOCHODÓW Z POZAROLNICZEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ZA 2009R. - PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG ZA OKRES 11/2008 ----- ZMIANA W POLU 3.4.2. NA SKUTEK PROWADZENIA PRZEZ WIERZycIELA NACZELNIKA URZĘDU SKARBOWEGO W DĘBICY EGZEKUCJI NA PODSTAWIE KOLEJNEGO ZAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI NR 1803-SEE.7112.1.2023.90 Z DNIA 11.07.2023 R. Z TYTUŁU ZALEGŁOŚCI : - PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG ZA OKRES 03, 06, 12/2016 I 01, 02/2017,

- PODATKU DOCHODOWEGO W WYS. 19% POBIERANEGO OD DOCHODÓW Z POZAROLNICZEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ZA 2008 I 2013 ROK ,
 - PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB FIZYCZNYCH ZA OKRES 01, 02 I 03/2017.

SKARB PAŃSTWA - NACZELNIK URZĘDU SKARBIWEGO W DĘBICY, DĘBICA
 ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA

3.

INNY WPIS

WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ KM KM 21/25 PROWADZONEJ Z WNIOSKU WIERZycIELA SKARB PAŃSTWA - PROKURATORIA GENERALNA RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO W POSTACI WYROKU SĄDU OKRĘGOWEGO W TARNOWIE Z DNIA 21.06.2021 R., SYGN. AKT I C 1064/19, ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI

SKARB PAŃSTWA - PROKURATORIA GENERALNA RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ, WARSZAWA
 ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA

Dział IV – Hipoteka

HIPOTEKA UMOWNA

599760,00 (PIĘCSET DZIEWIĘCDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYSIĘCY SIEDEMSET SZEŚĆDZIESIĄT) ZŁ

SPŁATA WIERZYTELNOŚCI OBEJMUJĄCYCH KAPITAŁ, ODSETKI KAPITAŁOWE, ODSTEKI ZA OPÓŹNIENIE W SPŁACIE KREDYTU, PROWIZJE I OPŁATY OD KREDYTU PRZEWIDZIANE I OKREŚLONE W UMOWIE KREDYTU, UMOWA NR 1786/KH/2015 Z DNIA 29 MAJA 2015 ROKU
BANK POLSKA KASA OPIEKI SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE ODDZIAŁ W RZESZOWIE, WARSZAWA, 00001020500000

5.1.2. Oznaczenie nieruchomości wg rejestru gruntów.

W ewidencji gruntów i budynków, prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Dębicy nieruchomość będąca przedmiotem wyceny posiada następujące oznaczenie:

Jednostka ewidencyjna	Obręb geodezyjny	Nr działki	Pow. Działki w ha	Użytek gruntowy	Powierzchnia ogółem w ha
180306_5 Pilzno	0011 Machowa	202	0,2332	Br-RVI	0,5888
			0,0504	ŁV	
			0,3052	RVI	

Nie stwierdzono rozbieżności między treścią księgi wieczystej i rejestru gruntów.

Uproszczony wypis z rejestru gruntów stanowi załącznik do operatu.

5.2. Opis nieruchomości

5.2.1. Lokalizacja ogólna i szczegółowa

Machowa to wieś w kraju, położona od strony zachodniej województwa podkarpackiego, należąca do powiatu dębickiego, gminy Pilzno. Powierzchnią swoją obejmuje obszar 12,65 km². Miejscowość tą zamieszkiwało w 2021 roku 798 mieszkańców, do której należą dzielnice: Borki, Koniec, Załężnica, Zastaw. W 2024 roku we wsi Machowa oddano do użytku cztery mieszkania. W tym samym roku kalendarzowym w rejestrze REGON zarejestrowanych było 93 podmioty prowadzących działalność gospodarczą, z czego 75 stanowiły osoby fizyczne. Przez miejscowość od strony południowej przebiega droga krajowa DK 73 relacji Tarnów – Pilzno, a do najbliższego zjazdu autostradowego A1 jest około 20 km. Najbardziej znane przedsiębiorstwa w okolicy to; Przedsiębiorstwo Przemysłu Mięsnego „Taurus”, Omega Pilzno, Zakłady Metalowo – Chemiczne „Met – Chem”, P.P.U.H. „Akpil”. W odległości około 1 km. od wycenianej nieruchomości znajduje się Szkoła Podstawowa, około 1500 m. jest do Kościoła. Do najbliższego zaplecza handlowego jest około 2 km.

5.2.2. Opis działki gruntu i jej zagospodarowanie

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w miejscowości Machowa. Składa się z działki nr 202, jej oznaczenie wg użytków gruntowych to; Br-RVI, ŁV, RVI o łącznej powierzchni 0,5888 ha. Teren nieruchomości jest płaski, w stosunku do drogi gminnej od strony północnej lekko podwyższony, kształt działki nieregularny, ale dający możliwości racjonalnego zagospodarowania działki. Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym - wolnostojącym o powierzchni zabudowy 130,00 m², od strony zachodniej dwa budynki gospodarcze o powierzchni zabudowy 33 m² i 87 m², natomiast od strony wschodniej budynek gospodarczy o powierzchni zab. 29 m². przeznaczony do rozbiórki (zgodnie z dostarczoną ekspertyzą techniczną). Na północnej części działki nasadzenia drzew owocowych na podkładkach karłowych i półkarłowych, w pozostałej części teren wokół budynków z licznymi drzewami i krzewami ozdobnymi liściastymi oraz iglastymi jako solitery, lub tworzące kompozycje ogrodowe. Dojście do budynku mieszkalnego częściowo utwardzone tłuczniem i żwirem, a wokół budynku również kostka brukowa. Przestrzeń przylegająca do budynków ogrodzona ogrodzeniem wykonanym z siatki plecionej na słupkach metalowych z podmurówką z betonu monolitycznego. Wjazd na posesję możliwy bramą dwuskrzydłową z wypełnieniem metalowym od strony południowo – zachodniej oraz północnej, dodatkowo zamontowana furtka od strony wschodniej. Tuż za ogrodzeniem od strony wschodniej przedmiotowej działki posadowione dwa garaże blaszane obłożone blachą trapezową ocynkowaną. W tej samej części nieruchomości nasyp ziemi, palety drewniane oraz kostka brukowa i płyty chodnikowe. Do budynku mieszkalnego przyłączone

są następujące sieci; sieć elektroenergetyczna, sieć gazowa oraz sieć wodna z sieci wodociągowej. Ścieki odprowadzane są do przydomowego szamba, które zlokalizowane jest od strony północnej. Przez działkę przebiega sieć telekomunikacyjna, a na podwórzu znajduje się również studnia kopana. Dostęp do wycenianej nieruchomości jest przez drogę asfaltową należącą do Gminy Pilzno. W sąsiedztwie tereny rolnicze, w otoczeniu luźna zabudowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w dalszym otoczeniu również lasy.

5.2.3. Opis budynku mieszkalnego.

Budynek mieszkalny jednorodzinny, wg dostarczonej ekspertyzy budowlanej o konstrukcji murowano – drewnianej w średnim stanie technicznym wybudowany w latach 50 – tych XX wieku, który został poddany rozbudowie i remoncie części istniejącej zakończonej w 2013 roku. Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego - 130,00 m², oznaczonego w ewidencji gruntów i budynków 1/0. Fundamenty z betonu monolitycznego, ściany główne budynku dla części remontowanej - wg ekspertyzy – z bali drewnianych, strop również drewniany - na legarach. Ściany wewnętrzne oraz powłoka dla tej części budynku wykonana z płyt G/K. Część rozbudowana budynku o ścianach murowanych, otynkowanych tynkiem tradycyjnym ze stropem betonowym monolitycznym. Ściany zewnętrzne całego budynku ocieplone styropianem zakończone tynkiem dekoracyjnym typu „baranek”, z pilastrami wokół okien wykonanymi też ze styropianu. W części drewnianej budynku na elewacji zamontowano kratki wentylacyjne w celu zmniejszenia wilgotności i gnicia bali drewnianych. Fundamenty obłożone płytkami z kamienia dekoracyjnego. Okna wykonane w technologii PCV, dwuszybowe w kolorze białym dwustronnie (okno w kuchni posiada zamontowaną roletę). Parapety zewnętrzne blaszane z blachy powlekanej. Drzwi wejściowe metalowe z małym przeszkleniem na środku, zewnętrzna strona drzwi z utraconą warstwą lakieru. Dach wielospadowy o konstrukcji krokwiowo – jętkowej pokryty blachodachówką, z zamontowanymi śniegołapami typu „łezki”, rynny dachowe i rury spustowe systemowe w technologii PCV. Na dachu zamontowane trzy okna dachowe oraz wyłaz dachowy. Ponad dachem trzy kominy murowane z nałożonym tynkiem dekoracyjnym, od góry zakończone daszkami z blachy powlekanej. Ponadto komin dymny został wydłużony rurą chromoniklową z podwójnym płaszczem i ociepleniem zakończonym daszkiem. Podbitka dachowa PCV w kolorze dachu.

Liczba pomieszczeń dla części w którym przeprowadzono remont to; dwa pokoje, łazienka, holl oraz kotłownia, w części po rozbudowie kuchnia i salon dzienny.

Podłogi w budynku wykonane głównie z paneli podłogowych, a w kotłowni i łazience posadzki wyłożone płytkami. Sufity podwieszane – dekoracyjne w kuchni i salonie w którym to zamontowano kominek. W części budynku po remoncie tragarze zabudowane płytami G/K. W kuchni zestaw mebli kuchennych z wbudowaną kuchenką gazową oraz wbudowanym zlewozmywakiem nadblatowym jednokomorowym z suszarką i bateria stojącą. W łazience ściany wyłożone płytkami do sufitu, na ścianie zamontowany grzejnik drabinkowy, a obok duża kabina prysznicowa za którą zamontowany jest WC kompakt stojący. Po przeciwnej stronie dwie szafki z umywalkami nadblatowymi z bateriami stojącymi. W kotłowni glazura na ścianach, aż do sufitu, a na jednej ze ścian zamontowany system sterujący alarmem budynku oraz obok piec gazowy kondensacyjny „Immergas”

służący do podgrzewania wody użytkowej, jak również do ogrzewania budynku współpracując z zamontowanymi grzejnikami blaszanymi rozmieszczonymi w poszczególnych pomieszczeniach. Nad częścią mieszkalną budynku strych na który prowadzą drewniane schody z poręczą metalową. Strych jest doświetlony oknami dachowymi oraz ściennymi, ocieplony i zabudowany płytami G/K - brak jest ogrzewania. Wysokość w najwyższym punkcie strychu poniżej 2,00cm

Budynki gospodarcze

Budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 87 m² o konstrukcji drewnianej wyłożony blachą trapezową T-7, z dachem dwuspadowym o konstrukcji jętkowo - krokwiowej, pokryty blachodachówką z zamontowanymi śniegołapami typu „łezki” z orywnowaniem PCV. Od strony wschodniej budynku gospodarczego zamontowane trzy bramy uchylne oraz drzwi wejściowe. Podczas oględzin pełnomocnik nie udostępnił wszystkich pomieszczeń w tym budynku gospodarczym.

Budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 33 m² jest murowany z pustaków betonowych o fajermurach z cegły palonej. Wewnątrz otynkowany tynkiem tradycyjnym. Strop o konstrukcji drewnianej z odsłoniętymi tragarzami i deskowaniem. Dach dwuspadowy o konstrukcji krokwiowo - jętkowej pokryty dachówką cementową z orywnowaniem systemowym PCV.

Budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 29 m² o konstrukcji drewnianej z obiciem jednej ściany blachą trapezową T - 7, z dachem dwuspadowym o konstrukcji krokwiowo - jętkowej - jedna połać dachu pokryta starą dachówką wypalaną, natomiast druga połać dachu pokryta dachówką cementową. Budynek wg dostarczonej ekspertyzy przeznaczony do rozbiórki.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość o numerze działki 202 stanowiąca przedmiot wyceny zlokalizowana w miejscowości Machowa, położona jest w terenie dla części nieobjętym ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Pilzno zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIX/173/2000 Rady Miasta Pilzno z dnia 28 grudnia 2000 r. ze zm. przedmiotowa działka położona jest w terenach oznaczonych jako; - obszary zabudowane potencjalne i z dopuszczeniem do zabudowy w siedliskach rolniczych.

Dla działki nr 202 położonej w m. Machowa gm. Pilzno była wydana decyzja o warunkach zabudowy znak IZP. 7331 - 107/2009 z dnia 04.11.2009 r. dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na ; rozbudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą - zbiornik na ścieki sanitarne, na nieruchomości składającej się z działki nr 202 położonej w obrębie nr 11 - Machowa, gm. Pilzno.

Zaświadczenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Machowa stanowi załącznik do operatu.

7. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU LOKALNEGO

7.1. Określenie rodzaju i zasięgu lokalnego rynku nieruchomości

Rodzaj rynku: wtórny rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi domów jednorodzinnych będących przedmiotem prawa własności

Obszar rynku: powiat dębicki

obręb;

6 – Grabiny, 15 - Kochanówka, 9 – Podgrodzie, 12 - Stasiówka

Okres monitorowania rynku: od grudzień 2023 r. do marzec 2026 r.

7.2. Rynek wtórny budynków jednorodzinnych będących przedmiotem prawa własności

Na podstawie dostępnych danych transakcyjnych przeprowadzono analizę lokalnego rynku nieruchomości kierując się zasadą w poszukiwaniu transakcji jak najbardziej podobnych i porównywalnych do nieruchomości wycenianej.

Analizą objęto rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych nieruchomościami podobnymi z okresu do dwóch lat poprzedzających wycenę, z obejmując obszar gminy Pilzno. Z uwagi na brak wystarczających danych transakcyjnych z obrębu gminy Pilzno, obszar rynku został rozszerzony o gminy sąsiednie oraz sięgnięto po transakcje z okresu ponad dwóch lat z uwagi na cechy wycenianej nieruchomości.

Rynek budynków mieszkalnych jednorodzinnych w gminie Pilzno nie cechuje, aż tak duża dynamika w porównaniu z rynkiem nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Rynek nieruchomości w gminie Pilzno jest słabo rozwinięty i jest ściśle związany z sytuacją gospodarczą regionu, w porównaniu z innymi regionami w Polsce. Na rynku wtórnym miejscowości Pilzno i okolic, największym zainteresowaniem cieszą się domy wybudowane między 1960-2000 r. ,najmniejszym zainteresowaniem cieszą się budynki wzniesione po 2010r. ,ze względu na wyższą cenę. Popyt ukierunkowany jest głównie na budynki nadające się do generalnego remontu. Większym zainteresowaniem cieszyły się budynki mieszkalne o powierzchni zabudowy poniżej 100 m², których powierzchnia działki mieściła się w przedziale 0,07ha do 0,15ha. Przedmiotem analizy rynku były nieruchomości o większych powierzchniach działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi o dobrym, średnim i gorszym stanie technicznym. Za cechą budynków mieszkalnych jednorodzinnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny jest lokalizacja. Kolejnymi istotnymi atrybutami są: stan techniczny budynku, powierzchnia nieruchomości, powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego oraz dodatkowa kondygnacja lub poddasze użytkowe.

Obręb 11 – Machowa, w którym znajduje się wyceniana nieruchomość ma przeciętnie rozwiniętą infrastrukturę techniczną. Obszar ten cechuje luźna zabudowa jednorodzinna przy lokalnych drogach komunikacyjnych, oddalonych od obiektów handlowych, w otoczeniu lasów.

Na podstawie dostępnych danych udało się znaleźć transakcje nieruchomościami podobnymi.

Analizę oparto o najbardziej wiarygodne transakcje rynkowe, odrzucono transakcje nieruchomościami rodzące wątpliwości co do ich wiarygodności pod względem atrybutów, które powinna spełniać transakcja rynkowa. Dla potrzeb sporządzenia przedmiotowego operatu przyjęto transakcyjne ceny jednostkowe **powierzchni zabudowy** budynku za m².

8. SPOSÓB WYCENY

8.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości

Ze względu na rozwinięty rynek i dostępność danych o nieruchomościach podobnych, jak również cel wyceny, oszacowano wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z itp.151. ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. 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 rozeznanie i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

8.2. Wybór podejścia i metody wyceny

Zgodnie z itp. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami uwzględniając cel wyceny i rodzaj nieruchomości w tym fakt, że na rynku lokalnym była dostateczna ilość transakcji nieruchomościami podobnymi, wyceny wartości rynkowej dokonano przy zastosowaniu **podejścia porównawczego, metody porównywania parami**. Do wyceny budynku gospodarczego przeznaczonego do rozbiórki zastosowano **podejście mieszane, metodę kosztów likwidacji, technikę wskaźnikową**.

8.2.1. Metodologia wyceny w podejściu porównawczym

Zgodnie z itp. 153. Ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. podejście porównawcze polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, będące przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen spowodowane upływem czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeśli znane są cechy i ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 5 września 2023 r. § 4. 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.

8.2.2. Procedura wyceny w metodzie porównywania parami

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 5 września 2023 r. § 5 Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się

nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym. § 8.1. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cenach, stanowiącego 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, z ich niezbędną charakterystyką.
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 (itp. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

8.2.3 Wycena przy zastosowaniu podejścia mieszanego, metody kosztów likwidacji z wykorzystaniem techniki wskaźnikowej.

1. W podejściu mieszanym stosuje się metodę pozostałościową, metodę kosztów likwidacji albo metodę wskaźników szacunkowych gruntów.

2. Wartość nieruchomości określona metodą kosztów likwidacji jest równa kosztowi nabycia gruntu, o którym mowa w § 26 ust. 1, pomniejszonemu o koszty likwidacji części składowych tego gruntu oraz powiększonemu o wartość materiałów pozostałych po likwidacji.

$$W_n = W_g - K_l$$

W_g – wartość gruntu

K_l – koszty likwidacji

3. Koszty likwidacji części składowych gruntu ustala się przy użyciu technik, o których mowa w § 25.

4. Metodę kosztów likwidacji stosuje się, jeżeli części składowe gruntu są przeznaczone do likwidacji.

5. Zastosowanie metody kosztów likwidacji do określenia wartości rynkowej nieruchomości wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

9.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny

Zgodnie z itp. 4. Pkt.16 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 27 sierpnia 1997 r. **nieruchomość podobna** to nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na lokalizację, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Zebrano informacje o 4 nieruchomościach gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi (Tabela 3), które w okresie 29 miesięcy były przedmiotem transakcji sprzedaży. Ilość transakcji podobnych nieruchomości na badanym rynku jest niewielka, dlatego też trzeba było sięgnąć po dokonane transakcje z ostatnich trzech lat oraz rozszerzyć rynek o obręby sąsiednie. Znaczna większość transakcji na badanym rynku ma niewiarygodnie niskie ceny, z tego powodu nie wzięto ich pod uwagę. Powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych wynosi od 91 m² do 135,00 m². Nieruchomości są zlokalizowane w różnych obrębach ewidencyjnych powiatu dębickiego. Wszystkie nieruchomości stanowiące zbiór nieruchomości podobnych charakteryzuje podobne zagospodarowanie, występowanie budynków gospodarczych na nieruchomości, dlatego też tych atrybutów nie wzięto pod uwagę do obliczeń. Przedział kwotowy cen transakcyjnych w omawianym przedziale czasowym przed obliczeniem trendu zmiany cen kształtował się od 2857,14 zł/m² p.zab. do 5 185,19 zł/m² p.zab.

9.2. Określenie cech rynkowych wpływających na ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych

Na podstawie analizy badanego rynku nieruchomości stwierdzono, że następujące cechy rynkowe wpływają zasadniczo na zróżnicowanie cen nieruchomości:

Tabela 2. Zestawienie skali ocen przyjętych cech rynkowych oraz ich wag.

Nazwa cechy rynkowej	Oceny	Opis ocen cech rynkowych	Waga cechy [%]
Lokalizacja, sąsiedztwo i otoczenie	1	Bardzo dobra lokalizacja, przy głównych ulicach z dobrym dostępem do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo - usługowych, oświatowych. Zadbana okolica, dobre sąsiedztwo, poczucie bezpieczeństwa.	40%
	2	Przy głównych ulicach z gorszym dostępem do komunikacji miejskiej, jak również obiektów handlowych. Zadbana okolica.	
	3	Znaczne oddalenie od skupisk ludzkich, gorsze drogi w tym osiedlowe. Gorszy prestiż, mniej zadbane okolice	
Stan techniczny	1	Budynek wybudowany w nowszej technologii, budynek jest dobrze utrzymany, systematycznie konserwowany, nie wykazuje większego zużycia i uszkodzeń.	30%
	2	Budynek wybudowany w starszej technologii, solidnej konstrukcji, dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje większego zużycia i uszkodzeń, może wymagać remontu i napraw.	
	3	Budynek z lat 60 -tych wzniesiony w technologii murowanej lub murowano - drewnianej, z dobudową mieszkalną lub bez dobudowy w którym były przeprowadzone prace remontowe i konserwatorskie. Elementy budynku utrzymane w dobrym stanie, może wymagać niedużego remontu lub napraw.	
Poddasze użytkowe	1	Jest poddasze użytkowe	15%
	2	Brak poddasza użytkowego	
Powierzchnia zabudowy	1	Powierzchnia zabudowy od 120 m ² do 150 m ²	10%
	2	Powierzchnia zabudowy od 100 m ² do 120 m ²	
Powierzchnia nieruchomości	1	Powierzchnia nieruchomości od 3600 m ² do 6000 m ²	5%
	2	Powierzchnia nieruchomości od 1800 m ² do 3600 m ²	
Suma:			100%

Tabela.3. Ocena cech rynkowych analizowanych nieruchomości podobnych

L.p.	Gmina/obręb	Repertorium	Powierzchnia nieruchomości	Data_trans	Cena_trans [zł]	Powierzchnia [m ²]	Lokalizacja, sąsiedztwo i otoczenie	Stan techniczny	Poddasze użytkowe	Powierzchnia zabudowy	Powierzchnia nieruchomości	Cena jedn.aktualiz. [zł/m ²]	
1	6 - Grabiny	AN 6856/2024	3700	8 sie 24	700 000	135,00	1	1	1	1	1	5 599,29	Cmax
2	15 - Kochanówka	AN 10872/2023	1836	14 gru 23	330 000	95,00	2	3	2	2	2	3 864,35	
3	9 - Podgrodzie	AN 1534/2025	1887	18 kwi 25	400 000	91,00	1	2	2	2	2	4 594,31	
4	12 - Stasiówka	AN 3903/2024	2025	7 maj 24	300 000	105,00	3	3	2	2	2	3 121,72	Cmin

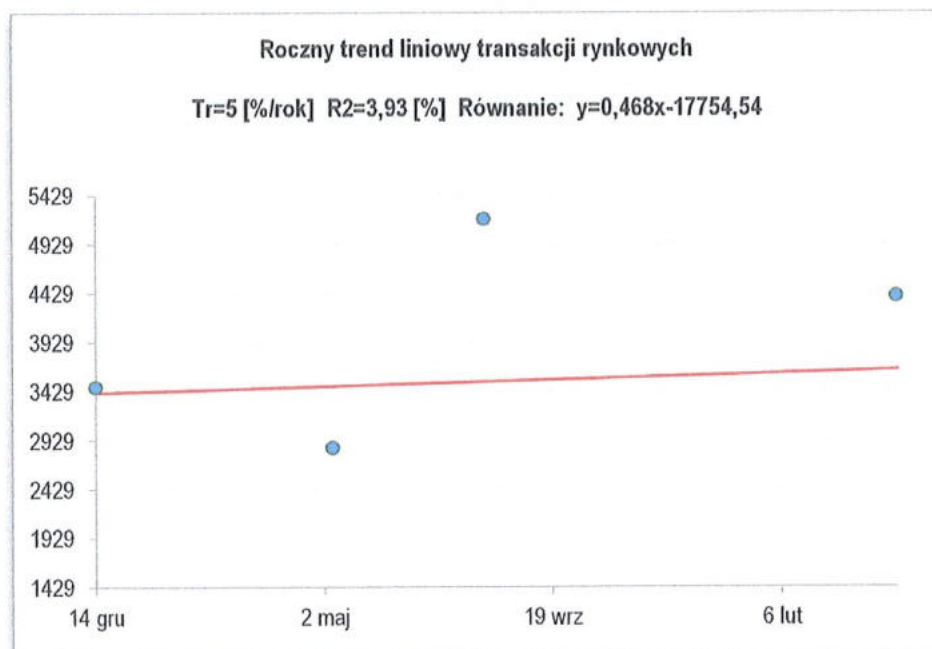
* - Powierzchnia (m²) jest powierzchnią zabudowy budynku mieszkalnego.

* Oznaczenie cech; 1 – cecha lepsza, 2 – cecha średnia, 3 – cecha gorsza

9.3 Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny

W związku z niewielką liczbą transakcji nieruchomościami podobnymi na terenie powiatu dębickiego ustalenie trendu czasowego jest niemożliwe, a próba jego ustalenia mogłaby być obciążona dużym błędem statystycznym. Przyjęto trend czasowy dla podobnych nieruchomości z rynków równoległych, który to trend ustalono na poziomie 5 % w skali roku

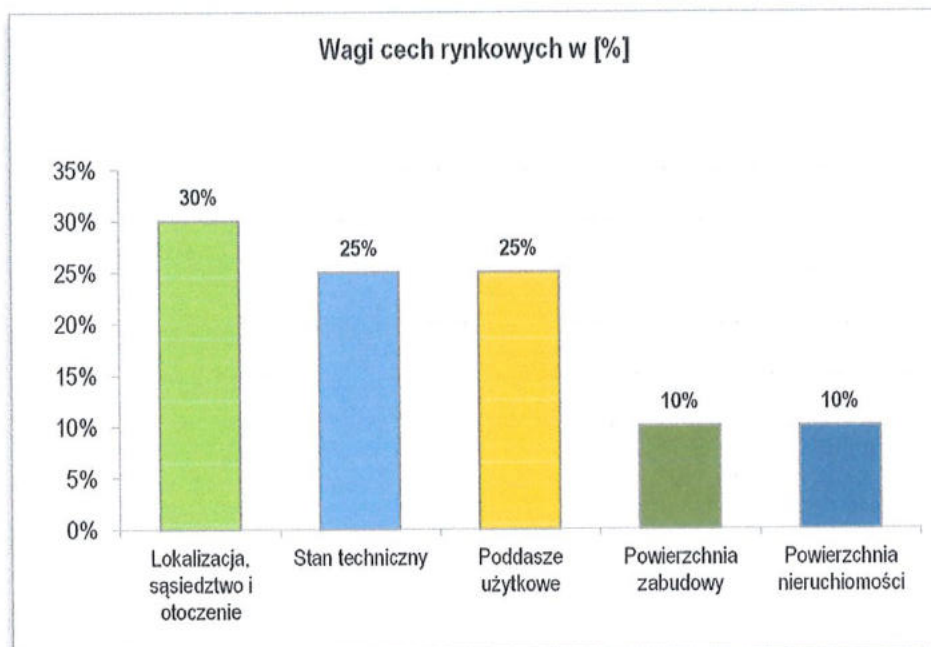
Tabela 4. Wykres rocznego trendu liniowego transakcji rynkowych.



9.4 Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych

Do określenia wag cech rynkowych posłużono się analizą preferencji uczestników lokalnego rynku i podobnych rynków równoległych nieruchomości, którą wykonano na podstawie własnego doświadczenia, oraz wywiadu przeprowadzonego wśród rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz uczestników rynku. Wykorzystanie innych sposobów ustalenia wag, a szczególnie na podstawie analizy bazy danych było niemożliwe, ze względu na brak nieruchomości porównawczych różniących się tylko jedną cechą. Opis i procentowy udział poszczególnych cech rynkowych zamieszczono w niniejszym podrozdziale. Różnica ocen wycenianej nieruchomości i nieruchomości wybranych do porównań stanowi podstawę naniesienia odpowiednich poprawek.

Tabela 5. Ocena wielkości wpływu cech nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej wraz z zestawieniem skorygowanych cen transakcyjnych na datę wyceny.



Tab. 7 Miary asymetrii obserwowanych cen jednostkowych stanowiących podstawę wyceny.

Opis parametru	Wartość	Jedn.
Cena średnia $\bar{C}$	4294,92	[zł/m ²]
Cena minimalna C_{min}	3121,72	[zł/m ²]
Cena maksymalna C_{max}	5599,29	[zł/m ²]
Rozstęp cen ΔC	2477,57	[zł/m ²]
Mediana Me	4229,33	[zł/m ²]
Odchylenie standardowe σ	1057,17	[zł/m ²]
Dominanta przedziałowa D	5599,3	[zł/m ²]
Skośność S	31,12%	[%]
Kurtoza K	-60,58%	[%]
Współ. zmienności $\mu=[\sigma/\bar{C}]$	24,61%	[%]

Zakres cen minimalnych	3122 - 5599	[zł/m ²]
Zakres cen średnich	3056 - 5534	[zł/m ²]
Zakres cen maksymalnych	3122 - 5599	[zł/m ²]
Zakres cen dominujących	4361 - 6838	[zł/m ²]

9.5. Charakterystyka nieruchomości wycenianej i nieruchomości podobnych

Do porównania wybrano 3 nieruchomości najbardziej podobne pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianej ze względu na cechy istotne dla procesu wyceny:

Nieruchomość wyceniana;

Machowa, obręb - 11, gmina Pilzno, powiat dębicki, woj. podkarpackie.

Budynek mieszkalny

Budynek mieszkalny jednorodzinny, wg dostarczonej ekspertyzy budowlanej o konstrukcji murowano – drewnianej w średnim stanie technicznym wybudowany w latach 50 – tych XX wieku, który został poddany rozbudowie i remoncie części istniejącej zakończonej w 2013 roku. Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego - 130,00 m², oznaczonego w ewidencji gruntów i budynków 1/0. Fundamenty z betonu monolitycznego, ściany główne budynku dla części remontowanej - wg ekspertyzy – z bali drewnianych, strop również drewniany - na legarach. Ściany wewnętrzne oraz powłoka dla tej części budynku wykonana z płyt G/K. Część rozbudowana budynku o ścianach murowanych, otynkowanych tynkiem tradycyjnym ze stropem betonowym monolitycznym. Ściany zewnętrzne całego budynku ocieplone styropianem zakończone tynkiem dekoracyjnym typu „baranek”, z pilastrami wokół okien wykonanymi też ze styropianu. W części drewnianej budynku na elewacji zamontowano kratki wentylacyjne w celu zmniejszenia wilgotności i gnicia bali drewnianych. Fundamenty obłożone płytkami z kamienia dekoracyjnego. Okna wykonane w technologii PCV, dwuszybowe w kolorze białym dwustronnie (okno w kuchni posiada zamontowaną roletę). Parapety zewnętrzne blaszane z blachy powlekanej. Drzwi wejściowe metalowe z małym przeszkleniem na środku, zewnętrzna strona drzwi z utraconą warstwą lakieru. Dach wielospadowy o konstrukcji krokwiowo – jętkowej pokryty blachodachówką, z zamontowanymi śniegołapami typu „łezki”, rynny dachowe i rury spustowe systemowe w technologii PCV. Na dachu zamontowane trzy okna dachowe oraz wyłaz dachowy. Ponad dachem trzy kominy murowane z nałożonym tynkiem dekoracyjnym, od góry zakończone daszkami z blachy powlekanej. Ponadto komin dymny został wydłużony rurą chromoniklową z podwójnym płaszczem i ociepleniem zakończonym daszkiem. Podbitka dachowa PCV w kolorze dachu.

Liczba pomieszczeń dla części w którym przeprowadzono remont to; dwa pokoje, łazienka, holl oraz kotłownia, w części po rozbudowie kuchnia i salon dzienny.

Podłogi w budynku wykonane głównie z paneli podłogowych, a w kotłowni i łazience posadzki wyłożone płytkami. Sufity podwieszane – dekoracyjne w kuchni i salonie w którym to zamontowano komin. W części budynku po remoncie tragarze zabudowane płytami G/K. W kuchni zestaw mebli kuchennych z wbudowaną kuchenką gazową oraz wbudowanym zlewozmywakiem nadblatowym jednokomorowym z suszarką i bateria stojącą. W łazience ściany wyłożone płytkami do sufitu, na ścianie zamontowany grzejnik

drabinkowy, a obok duża kabina prysznicowa za którą zamontowany jest WC kompakt stojący. Po przeciwnej stronie dwie szafki z umywalkami nadblatowymi z bateriami stojącymi. W kotłowni glazura na ścianach, aż do sufitu, a na jednej ze ścian zamontowany system sterujący alarmem budynku oraz obok piec gazowy kondensacyjny „Immergas” służący do podgrzewania wody użytkowej, jak również do ogrzewania budynku współpracując z zamontowanymi grzejnikami blaszanymi rozmieszczonymi w poszczególnych pomieszczeniach. Nad częścią mieszkalną budynku strych na który prowadzą drewniane schody z poręczą metalową. Strych jest doświetlony oknami dachowymi oraz ściennymi, ocieplony i zabudowany płytami G/K. Wysokość w najwyższym punkcie strychu poniżej 2,00cm

Budynki gospodarcze

Budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 87 m² o konstrukcji drewnianej wyłożony blachą trapezową T-7, z dachem dwuspadowym o konstrukcji jętkowo – krokwiowej, pokryty blachodachówką z zamontowanymi śniegołapami typu „łezki” z orywnowaniem PCV. Od strony wschodniej budynku gospodarczego zamontowane trzy bramy uchylne oraz drzwi wejściowe. Podczas oględzin pełnomocnik nie udostępnił wszystkich pomieszczeń w tym budynku gospodarczym.

Budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 33 m² jest murowany z pustaków betonowych o fajermurach z cegły palonej. Wewnątrz otynkowany tynkiem tradycyjnym. Strop o konstrukcji drewnianej z odsłoniętymi tragarzami i deskowaniem. Dach dwuspadowy o konstrukcji krokwiowo – jętkowej pokryty dachówką cementową z orywnowaniem systemowym PCV.

Budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 29 m² o konstrukcji drewnianej z obiciem jednej ściany blachą trapezową T – 7, z dachem dwuspadowym o konstrukcji krokwiowo – jętkowej – jedna połać dachu pokryta starą dachówką wypalaną, natomiast druga połać dachu pokryta dachówką cementową. Budynek wg dostarczonej ekspertyzy przeznaczony do rozbiórki.

Budynek porównawczy nr 1

Grabiny, obręb - 6, gmina Czarna, powiat dębicki, woj. podkarpackie.

Działka o powierzchni 0,3700 ha, kształt działki nieregularny. Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o powierzchni zabudowy 135 m². Budynek mieszkalny murowany w nowszej technologii tradycyjnej, wg ewidencji gruntów i budynków wybudowany w 1998 roku. Składający się z parteru, poddasza użytkowego, o dachu wielospadowym krytym blachodachówką. Budynek gospodarczy o konstrukcji murowanej. Na działce sieć telekomunikacyjna, sieć wodna, sieć kanalizacyjna, sieć gazowa oraz elektroenergetyczna. Dojazd bezpośrednio z drogi asfaltowej Sąsiedztwo bezpośrednio nieruchomości stanowi luźna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz grunty rolne, a w dalszej części lasy. Data transakcji 08.08.2024. Jednostkowa cena sprzedaży skorygowana na dzień wyceny; 5 516,47 zł/m² p.zab.

Budynek porównawczy nr 3

Podgrodzie, obręb 9, gmina Dębica, powiat dębicki, woj. podkarpackie.

Działka o powierzchni 0,1887 ha zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o powierzchni zabudowy 91 m². Budynek mieszkalny murowany w starszej technologii tradycyjnej. Dach dwuspadowy, kryty blachą trapezową. Okna w technologii PCV. Budynek parterowy, od strony południowo – wschodniej dwa połączone ze sobą budynki gospodarcze. Na działce sieć gazowa, sieć elektroenergetyczna, sieć kanalizacyjna, sieć telekomunikacyjna oraz sieć wodna. Data transakcji; 18.04.2025. Jednostkowa cena sprzedaży skorygowana na dzień wyceny; 4 594,31 zł/m² p. zab.

Budynek porównawczy nr 4

Stasiówka, obręb 12, gmina Dębica, powiat dębicki, woj. podkarpackie

Działka o powierzchni 0,2025 ha zabudowana budynkiem parterowym, mieszkalnym jednorodzinnym wybudowanym w latach 60 – tych, o powierzchni zabudowy 105 m². Budynek mieszkalny budowany w technologii murowanej, ocieplony. Dach dwuspadowy, kryty blachodachówką. Od strony południowej znajduje się budynek gospodarczy. Na działce sieć gazowa, sieć elektroenergetyczna, sieć kanalizacyjna, sieć telekomunikacyjna oraz sieć wodna. Data transakcji; 07.05.2024. Jednostkowa cena sprzedaży skorygowana na dzień wyceny; 3 121,72 zł/m² p.zab.

Tab.8. Określenie wartości wycenianej nieruchomości, według stanu na dzień oględzin, tj. na dzień 14.03.2026.

L.p	Nieruchomości podobne do szacowanej	Nieruch. szacowana	Nieruch. podobna_1	Nieruch. podobna_2	Nieruch. podobna_3
Nr nieruchomości w bazie		----	1	3	4
Data transakcji		14 mar 26	8 sie 24	18 kwi 25	7 maj 24
Wartość nieruchomości [zł]		-----	700 000	400 000	300 000
Gmina/obwód		Machowa	6 - Grabiny	9 - Podgrodzie	12 - Stasiówka
Repertorium		brak	AN 6856/2024	AN 1534/2025	AN 3903/2024
Powierzchnia nieruchomości		5888	3700	1887	2025
Jednost. cena aktualizowana [zł/m ²]		do szacowania	5 599,29	4 594,31	3 121,72
1	Lokalizacja, sąsiedztwo i otoczenie	3	1	1	3
2	Stan techniczny	3	1	2	3
3	Poddasze użytkowe	2	1	2	2
4	Powierzchnia zabudowy	1	1	2	2
5	Powierzchnia nieruchomości	1	1	2	2

	Nr nieruchomości z bazy do porównania			1	3	4
	Cena nieruchomości porównawczej Cp [zł/m ²]			5 599,29	4 594,31	3 121,72
L.p	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Kwotowe poprawki korygujące ceny nieruchomości [zł/m ²]		
1	Lokalizacja, sąsiedztwo i otoczenie	30,00%	743,27	-743,28	-743,28	
2	Stan techniczny	25,00%	619,39	-619,40	-309,70	
3	Poddasze użytkowe	25,00%	619,39	-619,39		
4	Powierzchnia zabudowy	10,00%	247,76		247,76	247,76
5	Powierzchnia nieruchomości	10,00%	247,76		247,76	247,76
Sumy:		100,00%	2 477,57	-1 982,07	-557,46	495,52
Ceny skorygowane o sumę poprawek $C_w = C_p + \Sigma \text{ popr}$ [zł/m ²]				3 617,22	4 036,85	3 617,24
Średnia arytm. cen skorygowanych = Wynik szacowania [zł/m ²]				3 757,10		
Powierzchnia nieruchomości szacowanej [m ²]				130		
Wartość nieruchomości przed zaokrągleniem [zł/m ²]				488 423,00		
Wartość nieruchomości (zaokrąg. do 100 zł)				488 400		

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodziennym wolnostojącym o powierzchni zabudowy 130 m² w miejscowości Machowa o numerze budynku 47, numerze działki 202 przed dokonaniem rozbiórki jednego budynku gospodarczego wynosi w zaokrągleniu
488 400 zł

Określenie kosztu robót potrzebnych do rozbiórki stodoły.

Wartość kosztorysową robót rozbiórkowych potrzebnych do prawidłowego zagospodarowania nieruchomości polegającej na rozbiórce budynku- stodoły, ustalono w oparciu o aktualny biuletyn cen robót przygotowawczych BCP 1 kwartał 2026r. Wydawnictwa Sekocenbud.

Obliczenia kubatury budynku gospodarczego;

$$(7,10 \times 4,05 \times 2,31) + ((7,10 \times 4,05 \times 2,42) \times 0,5) = 66,42 + 34,79 = 101,21 \text{ m}^3 \text{ k.b.}$$

Tab.9. Koszty rozbiórki budynku gospodarczego.

Symbol	Nazwa elementu	Jednostka obmiaru	Ilość jednostek obmiaru	Wartość w zł na jednostkę x współczynnik regionalny	Wartość w zł w stanie nowym
451.01.21. 25.01	Rozebranie stodoły o konstrukcji murowano-drewnianej	m ³ k.b.	101,21	74,96 x 1,006	7 632,22
Ogółem koszt rozebrania stodoły z uwzględnieniem współczynnika regionalnego dla woj. małopolskiego wynosi;					7 632,22
Koszty pośrednie					10 %
Ogółem					8 777,05

Wyliczony koszt potrzebny do rozebrania budynku gospodarczego skorygowano tak, aby odpowiadał on uwarunkowaniom lokalnego rynku. Zgodnie z informacją zamieszczoną w wykorzystanym do wyceny katalogu scalonych normatyw, takiej korekcji dokonuje się w oparciu o mnożnik przeliczeniowy, który dla województwa podkarpackiego wynosi 1,006. Po przeliczeniu otrzymano skorygowaną wartość kosztorysową robót budowlanych odpowiadający kosztom rozbiórki na lokalnym rynku wynoszącą 8 777,05 zł. Wartość ta zawiera koszty dodatkowe, tj. kosztu opracowania dokumentacji, nadzoru oraz zabezpieczenia placu budowy, zysku inwestora, etc.

$$W_n = W_g - K_l$$

W_g – wartość gruntu

K_l – koszty likwidacji

$$W_n = 488\,400 \text{ zł} - 8\,777,05 \text{ zł} = 479\,622,95 \text{ zł} \approx \underline{\underline{479\,600 \text{ zł}}}$$

Wynik końcowy wyceny;

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o powierzchni zabudowy 130 m² wraz z budynkami gospodarczymi po dokonaniu rozbiórki jednego budynku gospodarczego o pow. zabudowy 29 m², w miejscowości Machowa o nr działki nr 202 wynosi w zaokrągleniu **479 600 zł** (czterysta siedemdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset złotych)



Piotr Mikrut

Zgodnie z warunkami otrzymanego zlecenia, w operacie określono również wartość nieruchomości dla potrzeb wymuszonej sprzedaży, a więc wartość inną niż wartość rynkowa. Wartość dla wymuszonej sprzedaży definiowana była w standardzie zawodowym KSWP 2 „Wartości inne niż wartość rynkowa”:

- Wartość dla wymuszonej sprzedaży - kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży.
- Przy określaniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę to, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej, co powoduje, że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby można było uzyskać cenę rynkową.
- Kwota, jaką gotów jest zaakceptować sprzedający przy sprzedaży wymuszonej, powinna odzwierciedlać konkretne i ważne dla niego okoliczności, znane rzeczoznawcy majątkowemu, a nie okoliczności w jakich działałby hipotetyczny sprzedający według definicji wartości rynkowej.

- Ponieważ nie wszystkie przyczyny i natura przymusu sprzedaży nieruchomości mogą być znane rzeczoznawcy majątkowemu, nie będzie mógł ich uwzględnić w wycenie nieruchomości.
- Określając wartość dla wymuszonej sprzedaży, należy przedstawić założenia dotyczące przewidywanych uwarunkowań, w jakich transakcja będzie miała miejsce”.

Wartość szacowanej nieruchomości dla potrzeb wymuszonej sprzedaży określono przy założeniu, iż przewidywana transakcja wiązać się będzie z koniecznością sprzedaży nieruchomości w toku postępowania upadłościowego, która to sprzedaż ma charakter sprzedaży wymuszonej i zgodnie z art. 313 ust. 1 prawa upadłościowego wywołuje skutki sprzedaży egzekucyjnej. Uwzględniając cel wyceny, charakter przedmiotu wyceny oraz stan rozwoju lokalnego rynku, a także biorąc pod uwagę ustawowo usankcjonowane obniżki wartości rynkowych nieruchomości stosowane m.in. przez komorników sądowych, średnia cena ofertowa jest wyższa od ceny transakcyjnej nie mniej niż 20%. W celu uzyskania średniej wartości przy sprzedaży wymuszonej od wartości rynkowej należy odjąć 20%. Tak więc wartość rynkową nieruchomości określoną w operacie pomniejszono o 20%, co zadośćuczyni w mojej opinii szczególnym warunkom przewidywanej transakcji.

WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI	KOREKTA	WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY
479 600	0,80	383 680

Obliczona wartość dla wymuszonej sprzedaży wynosi po zaokrągleniu:

383 700 zł

/Słownie: trzysta osiemdziesiąt trzy tysiące siedemset złotych/

9.7. Uzasadnienie wyniku

Uzyskana wartość mieści się w przedziale cen transakcyjnych, uzyskanych na badanym rynku w przyjętym okresie, za nieruchomości podobne do wycenianej. Biorąc pod uwagę analizę ofert sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej należy sądzić, że uzyskana wartość jest tożsama z ceną możliwą do uzyskania na badanym rynku w przypadku sprzedaży przedmiotowej nieruchomości

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa.
- Nie wyklucza się istnienia innych transakcji na rynku niż podane w opracowaniu, jednakże nie były one znane autorowi opracowania na dzień sporządzenia operatu.
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji.
- W operacie szacunkowym nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawczych, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012r. (IICSK369/11).
- Niniejszy operat nie może być wykorzystywany do żadnego innego celu niż określony w operacie.
- Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez zamawiającego, także badaniach ksiąg wieczystych. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie niezbędne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości oraz osób, którym przysługują prawa do nieruchomości.
- Nie uwzględniono innych aspektów prawnych, ekonomicznych, technicznych nie opisanych w operacie.
- Autor opracowania nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte obiektu, których występowania nie mógł stwierdzić podczas wizji lokalnej, ani też na podstawie dokumentacji technicznej bądź prawnej.
- Ocena stanu technicznego nie jest ekspertyzą techniczną.
- Określona w operacie wartość jest wartością rynkową, nie uwzględnia obciążenia hipoteką innego zadłużenia i nie obejmuje opłat dodatkowych, w tym również podatku VAT od towarów i usług.



Piotr Mikrut

11. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Rzut parteru
3. Pozwolenie na rozbudowę budynku mieszkalnego – pierwsza strona decyzji
4. Zawiadomienie o zakończeniu rozbudowy budynku mieszkalnego
5. Świadectwo charakterystyki energetycznej budynku mieszkalnego
6. Mapa zasadnicza
7. Uproszczony wypis z rejestru gruntów
8. Wydruk ze strony internetowej ksiąg wieczystych <https://ekw.ms.gov.pl>
9. Zaświadczenie
10. Kopia ubezpieczenia OC rzeczoznawcy majątkowego

Dokumentacja fotograficzna















Zdjęcie przedstawia fragment bali drewnianej po odstąpieniu jednej z kratki wentylacyjnych zlokalizowanych w dolnych i górnych częściach elewacji zewnętrznej budynku w części o konstrukcji drewnianej. Wpływa to niekorzystnie na wartość nieruchomości, zostało to ujęte w obliczeniach.

Hand-drawn architectural floor plan of a building, likely a residential or institutional structure, showing nine numbered rooms and various structural details.

Room Details:

- Room 1:** A central room with a staircase and a small kitchen area.
- Room 2:** A large room with a staircase and a small kitchen area.
- Room 3:** A room with a staircase and a small kitchen area.
- Room 4:** A room with a staircase and a small kitchen area.
- Room 5:** A room with a staircase and a small kitchen area.
- Room 6:** A room with a staircase and a small kitchen area.
- Room 7:** A room with a staircase and a small kitchen area.
- Room 8:** A room with a staircase and a small kitchen area.
- Room 9:** A room with a staircase and a small kitchen area.

Structural Details:

- Columns:** Labeled with dimensions (e.g., 400, 474, 520, 540, 560, 580, 600, 620, 640, 660, 680, 700, 720, 740, 760, 780, 800, 820, 840, 860, 880, 900, 920, 940, 960, 980, 1000).
- Doors:** Indicated by arrows and labels (e.g., 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9).
- Windows:** Indicated by lines and labels (e.g., 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9).
- Staircases:** Indicated by lines and labels (e.g., 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9).
- Kitchens:** Indicated by lines and labels (e.g., 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9).
- Bathrooms:** Indicated by lines and labels (e.g., 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9).
- Entrances:** Indicated by lines and labels (e.g., 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9).

Orientation: A north arrow is located in the upper right corner, pointing towards the top right of the page.

Dimensions: The plan includes various dimensions in meters, such as 400, 474, 520, 540, 560, 580, 600, 620, 640, 660, 680, 700, 720, 740, 760, 780, 800, 820, 840, 860, 880, 900, 920, 940, 960, 980, 1000.

Pozwolenie na rozbudowę budynku mieszkalnego – pierwsza strona decyzji.

1/100

STAROSTA DĘBICKI
39-200 Dębica
ul. Parkowa 28

Dębica dnia 04.12.2009 r.

(nazwa i adres organu
wydającego decyzję)

(miejscowość i data)

AB.VII. 7351-212/2009
(nr rejestru organu wydającego decyzję)

DECYZJA NR 1039 / 2009

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016, z późn. zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, z późn. zm.)

po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia:

01.12.2009 r.

zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia na budowę/~~rozbiórkę/wykonanie robót budowlanych~~⁺⁺

Dla Haliny Podlasek
zam. ul. Jasna 2/36, 33-100 Tarnów

(imię i nazwisko lub nazwa inwestora oraz jego adres)

rozbudowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budowę zbiornika na ścieki sanitarne z przyłączem kanalizacyjnym na dz. nr ew. 202 położonej w miejscowości Machowa, obręb nr 11, gm. Pilzno

Kategoria obiektu: I

wg projektu budowlanego opracowanego przez uprawnionych projektantów posiadających uprawnienia budowlane: Mariana Pękala w zakresie rozwiązań architektonicznych i konstrukcyjno budowlanych Nr A-NB-7342/395/92, członka Podkarpackiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa o numerze ewid. PDK/BO/0075/02, mgr inż. Barbarę Korus w specjalności instalacyjno - inżynieryjnej nr N/z UAN-8346/1/88, członka Podkarpackiej Okręgowej Izby Inżynierów zarejestrowanego pod nr PDK/IS/0431/03, **Zdzisława Wróbel** specjalności instalacji i urządzeń elektrycznych nr 132/66, członka Podkarpackiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa zarejestrowanego pod Nr PDK/IE/1585/01

(nazwa i rodzaj oraz adres całego zamierzenia budowlanego, rodzaj(-e) obiektu(-ów) bądź robót budowlanych, kategoria(-e) obiektu(-ów), imię i nazwisko autora projektu oraz specjalność, zakres i numer jego uprawnień budowlanych oraz informacja o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego)

z zachowaniem następujących warunków, zgodnie z art. 36 ust. 1 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy - Prawo budowlane:

1 z 4

Zawiadomienie o zakończeniu rozbudowy budynku mieszkalnego.

Robert Kubiś
Tarnobrzeg ul. Yermolaj 30

.....
 (imię i nazwisko, nazwa inwestora)
 (adres i nr tel.)

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego
 w Dębicy

Wpłynęło 29.05.2013 dnia

L.dz.

Ilość zał. (miejscowość, data)

**POWIATOWY INSPEKTOR
 NADZORU BUDOWLANEGO
 W DĘBICY**

Zawiadomienie o zakończeniu budowy

Na podstawie art. 54 i art. 57 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 roku, Nr 243, poz. 1623 tekst jedn. z późn. zm.), zawiadamiam o zakończeniu budowy

*Rozbudowa budynku mieszkalnego, Osiedle
 Łachów z przyłączeniem kanalizacji i wyciu.
 Miejscowość Mochów, dz. nr ew. 202, 6Brz. 6. nr 11*

.....
 (rodzaj obiektu, adres inwestycji, numer działki i miejscowości)

realizowanej w oparciu o ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę wydaną przez
Starostę Dębicki Nr *1038/2008*
 z dnia *04.12.2008* znak: *AB.VII.7354-212/2008*

Dane o obiekcie:

	<i>Nowa część</i>	<i>całość</i>
1. powierzchnia zabudowy	<i>55,24</i> m ²	<i>124,67</i> m ²
2. powierzchnia użytkowa	<i>41,33</i> m ²	<i>84,76</i> m ²
3. powierzchnia całkowita	<i>185,75</i> m ³	<i>435,75</i> m ³
4. kubatura	<i>185,75</i> m ³	<i>435,75</i> m ³
5. ilość kondygnacji <i>1</i>, w tym: nadziemnych <i>1</i>, podziemnych <i>0</i>, wysokość obiektu <i>6,6</i> m		
6. ilość izb (pokoje + kuchnia) <i>1+1</i>		
7. data rozpoczęcia budowy <i>15.10.2012</i>		
8. wyposażenie w instalacje: * wodociagową, kanalizacyjną sanitarną, kanalizacyjną deszczową, elektryczną, gazową, odgromową, centralnego ogrzewania, przydomową oczyszczalnię ścieków, zbiornik bezodpływowy, studnia, inne		

(wymienić)

* właściwe podkreślić

W załączeniu przedkładam dokumenty wymienione na odwrocie oznaczone nr *:
 1, 2, 3, 4a, 4b, 4c, 4d, 4e, 4f, 5, 6, 7, 8

* właściwe zaznaczyć

Robert Kubiś

 (data i podpis inwestora lub pełnomocnika)

Świadectwo charakterystyki energetycznej budynku mieszkalnego

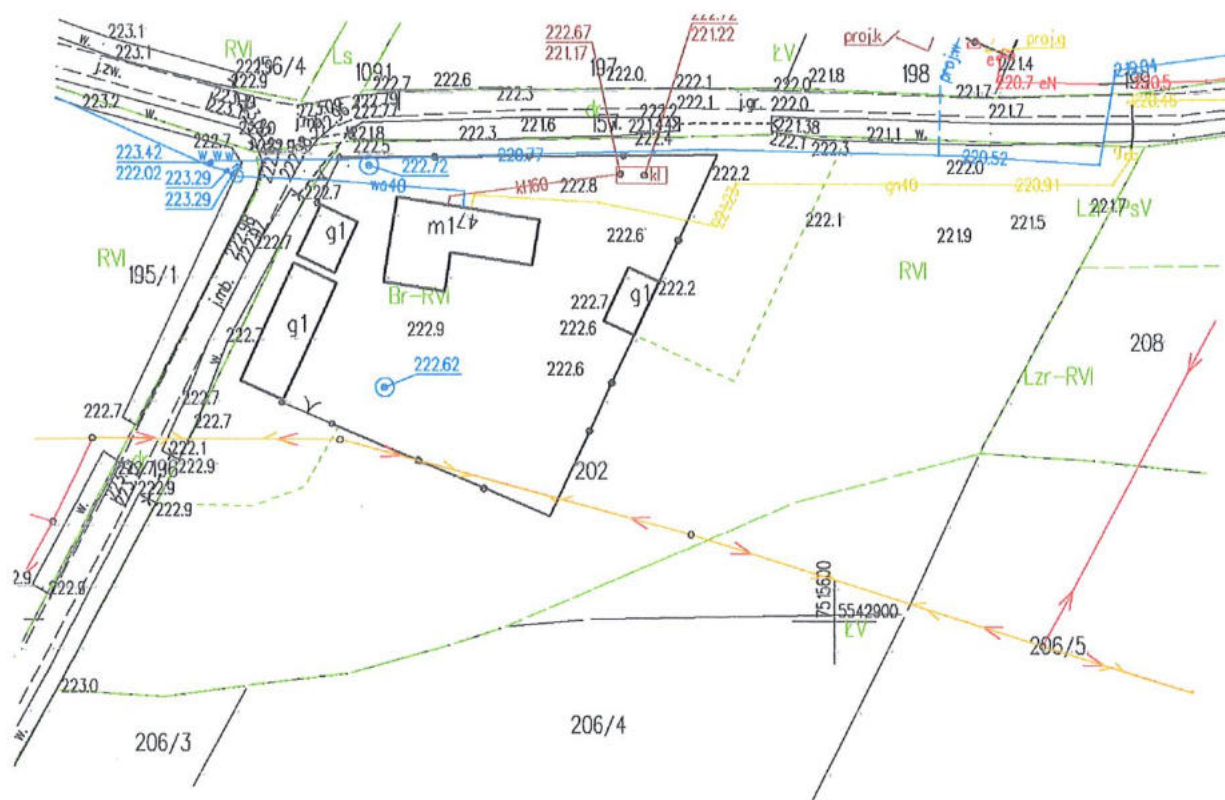
ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ DLA BUDYNKU MIESZKALNEGO Budynek Jednorodzinny	
WAŻNE DO	15 Kwietnia 2023
NUMER ŚWIADECTWA	
BUDYNEK OCENIANY	
RODZAJ BUDYNKU	Budynek wolnostojący
ADRES BUDYNKU	Machowa dz. nr 202
CAŁOŚĆ/CZEŚĆ BUDYNKU	Całość budynku
ROK ZAKOŃCZENIA BUDOWY	2013
ROK ODDANIA DO UŻYTKOWANIA	2013
ROK BUDOWY INSTALACJI	2009 - 2011
LICZBA MIESZKAŃ	1
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA (A_t , m ²)	94,76
CEL WYKONANIA ŚWIADECTWA	☐ BUDYNEK NOWY ☐ WYNAJEM / SPRZEDAŻ ☒ BUDYNEK ISTNIEJĄCY ☒ ROZBUDOWA
OBLICZENIOWE ZAPOTRZEBOWANIE NA NIEODNAWIALNĄ ENERGIĘ PIERWOTNĄ ¹⁾	
EP - budynek oceniany 90,5 kWh/(m ² ·rok)	
Wg wymagań WT2008 ²⁾ budynek nowy: 174,7 kWh/(m ² ·rok) Wg wymagań WT2008 ²⁾ budynek przebudowany: 112,1 kWh/(m ² ·rok)	
STWIERDZENIE DOTRZYMANIA WYMAGAŃ WG WT2008 ²⁾	
ZAPOTRZEBOWANIE NA ENERGIĘ PIERWOTNĄ (EP)	ZAPOTRZEBOWANIE NA ENERGIĘ KOŃCOWĄ (EK)
BUDYNEK OCENIANY: 90,5 kWh/(m ² ·rok)	BUDYNEK OCENIANY: 112,1 kWh/(m ² ·rok)
BUDYNEK WG WT2008: 174,7 kWh/(m ² ·rok)	
¹⁾ Charakterystyka energetyczna budynku określana jest na podstawie porównania jednostkowej ilości nieodnawialnej energii pierwotnej EP niezbędnej do zaspokojenia potrzeb energetycznych budynku w zakresie ogrzewania, chłodzenia, wentylacji i ciepłej wody użytkowej (efektywność całkowita) z odpowiednią wartością referencyjną. ²⁾ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.), spełnienie warunków jest wymagane tylko dla budynku nowego lub przebudowanego.	
Uwaga: charakterystyka energetyczna określana jest dla warunków klimatycznych odniesienia – stacja: Tarnów oraz dla normalnych warunków eksploatacji budynku podanych na str. 2.	
SPORZĄDZAJĄCY ŚWIADECTWO	
IMIE I NAZWISKO	Marcin Twardy
NR UPRAWNIEŃ BUDOWLANYCH ALBO NR WPISU DO REJESTRU	PRz-WBIS-POD-ZBO-II/48/10
DATA WYSTAWIENIA	26 Czerwca 2010
DATA, PIECZATKA I PODPIS	16 Kwietnia 2013
Świadectwo sporządzone za pomocą programu Audytor NTC 4.8 Pro	

Powiat: dębicki

Identyfikator jednostki: 1803065

Obręb: Machowa

Numer obrębu: 0011



Starosta Dębicki

-2-

Województwo : 18 podkarpackie

Powiat : 1803 dębicki

Jednostka ewidencyjna : 180306_5 Pilzno gmina

Obręb : 0011 Machowa

Nr kancelaryjny : GK.I.6621.6.....1387.....2026

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 16.03.2026

Jednostka rejestrowa : G.373

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	Halina Ewa Podlasek Rodzice:Jan,Irena ul. Jasna 2/36; 33-100 Tarnów;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
202	Machowa; 47	grunty rolne zabudowane	Br-RVI	0,2332	0,5888	RZ1D/00004824/7
		łąki trwałe	ŁV	0,0504		
		grunty orne	RVI	0,3052		

Id działki: 180306_5.0011.202

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 180306_5.0011.110_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 1/0

Pow zabud. [m2]: 130

Adres budynku: Machowa; 47

Ident. działek: 180306_5.0011.202

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 180306_5.0011.111_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze
dla rolnictwa

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 1/0

Pow zabud. [m2]: 29

Adres budynku: Machowa

Ident. działek: 180306_5.0011.202

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 180306_5.0011.112_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze
dla rolnictwa

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 1/0

Pow zabud. [m2]: 33

Adres budynku: Machowa

Ident. działek: 180306_5.0011.202

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 180306_5.0011.113_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze
dla rolnictwa

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 1/0

Pow zabud. [m2]: 87

Adres budynku: Machowa

Ident. działek: 180306_5.0011.202

Razem powierzchnia działek :

0,5888 ha

Słownie : pięć tysięcy osiemset osiemdziesiąt osiem m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 16.03.2026

Sporządził : Marta Tomasik

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Marta
Tomasik

Data: 2026.03.16 14:25:46 CET

16.03.2026

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	2	1, 2, 3

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	202	1, 2, 3, 5,
Identyfikator działki	180306 5.0011.202	16, 17
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0011, MACHOWA	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, DĘBICKI, PILZNO, MACHOWA
Sposób korzystania	BR - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE	
Przyłączenie (obszar)	0,6000 HA	
Numer księgi dawnej	Lp. 1. LWH 87 KS. GR. MACHOWA	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,5888 HA	16, 17

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WNIOSEK (podstawa oznaczenia)

	DZ. KW./00000862/58/, 1958-11-15 00:00:00, 1962-10-08 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
2	WYKAZ ZMIAN GRUNTOWYCH (podstawa oznaczenia) DZ. KW./00011237/93/, 1993-12-17 00:00:00, 1994-01-14 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ (podstawa oznaczenia) DZ. KW./00011237/93/, 1993-12-17 00:00:00, 1994-01-14 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
5	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2010-06-08, STAROSTA DĘBICKI, DĘBICA; 17 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RZ1D/00004472/10/001, 2010-06-08 14:44:04, 2010-06-30-11.53.03.851460, NIE, 14-15 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
16	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2024-10-23, STAROSTA DĘBICKI, DĘBICA; 91 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RZ1D/00000530/25/001, 2025-01-20 12:15:00, 2025-09-02-10.08.14.450802, TAK, 89-90 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
17	WYKAZ ZMIAN Z MAPĄ DO CELÓW PRAWNYCH , 2019-06-14, STAROSTA DĘBICKI, DĘBICA; 92 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RZ1D/00000530/25/001, 2025-01-20 12:15:00, 2025-09-02-10.08.14.450802, TAK, 89-90 (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 I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

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.	5	1 / 1	---	9
☐ Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		HALINA EWA PODLASEK, JAN, IRENA, 68050607585			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
9	UMOWA DAROWIZNY , 7284/2016, 2016-11-17, ANDRZEJ HAŁASA, TARNÓW; 38-39 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RZ1D/00011062/16/001, 2016-11-17 17:47:00, 2017-01-10-11.15.54.099046, NIE, 36-37 (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**

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / RZ1D / 266 / 26 / 1 - 2026-01-13, 08:04:08 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	10
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ	
Treść wpisu	ZABEZPIECZENIE ROSZCZENIA DOKONANE PRZEZ SĄD OKRĘGOWY W TARNOWIE I WYDZIAŁ CYWILNY W SPRAWIE O UZNANIE CZYNNOŚCI PRAWNYCH ZA BEZSKUTECZNE (SYGN. AKT: IC 1064/19) POPRZECZ USTANOWIENIE ZAKAZU ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W MACHOWEJ GM. PILZNO OZNACZONEJ JAKO DZIAŁKA NR 202 O POW. 0,60 HA	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2	11, 12, 13, 14
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PROWADZONEJ Z WNIOSKU WIERZycIELA NACZELNIKA URZĘDU SKARBOWEGO W DĘBICY P-KO DŁUŻNIKOWI MIECZYSŁAWOWI PODLASEK NA PODSTAWIE ZAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI NR 1803-SEE.7112.2023.76 Z DNIA 21.06.2023R. Z TYTUŁU ZALEGŁOŚCI: - PODATKU DOCHODOWEGO W WYS. 19% POBIERANEGO OD DOCHODÓW Z POZAROLNICZEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ZA 2009R. - PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG ZA OKRES 11/2008	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	ZMIANA W POLU 3.4.2. NA SKUTEK PROWADZENIA PRZEZ WIERZycIELA NACZELNIKA URZĘDU SKARBOWEGO W DĘBICY EGZEKUCJI NA PODSTAWIE KOLEJNEGO ZAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI NR 1803-SEE.7112.1.2023.90 Z DNIA 11.07.2023 R. Z TYTUŁU ZALEGŁOŚCI : - PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG ZA OKRES 03, 06, 12/2016 I 01, 02/2017,

		- PODATKU DOCHODOWEGO W WYS. 19% POBIERANEGO OD DOCHODÓW Z POZAROLNICZEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ZA 2008 I 2013 ROK , - PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB FIZYCZNYCH ZA OKRES 01, 02 I 03/2017.	
Skarb Państwa (Nazwa, siedziba)	Lp. 1.	SKARB PAŃSTWA - NACZELNIK URZĘDU SKARBIWEGO W DĘBICY, DĘBICA	
Rola instytucji		ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3		15
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ KM KM 21/25 PROWADZONEJ Z WNIOSKU WIERZycIELA SKARB PAŃSTWA - PROKURATORIA GENERALNA RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO W POSTACI WYROKU SĄDU OKRĘGOWEGO W TARNOWIE Z DNIA 21.06.2021 R., SYGN. AKT I C 1064/19, ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI		
Skarb Państwa (Nazwa, siedziba)	Lp. 1.	SKARB PAŃSTWA - PROKURATORIA GENERALNA RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ, WARSZAWA	
Rola instytucji		ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
10	POSTANOWIENIE O ZABEZPIECZENIU POWÓDZTWA , IC 1064/19, 2019-11-08, SĄD OKRĘGOWY W TARNOWIE I WYDZIAŁ CYWILNY, TARNÓW; 50 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RZ1D/00011142/19/001, 2019-11-18 14:14:00, 2019-12-04-09.38.53.730727, NIE, 49-50 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
11	ZAWIADOMIENIE DŁUŻNIKA O ZAJĘCIU NIERUCHOMOŚCI , 1803-SEE.7112.1.2023.76, 2023-06-21, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W DĘBICY; 61-64 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RZ1D/00006505/23/001, 2023-06-21 12:29:00, 2024-02-22-12.28.32.794612, NIE, 58-59 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
12	WYROK O UZNANIE CZYNNOŚCI PRAWNEJ ZA BEZSKUTECZNĄ , IC 1064/19, 2021-06-21, SĄD OKRĘGOWY W TARNOWIE I WYDZIAŁ CYWILNY, TARNÓW; 65-67 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)

	DZ. KW./RZ1D/00006505/23/001, 2023-06-21 12:29:00, 2024-02-22-12.28.32.794612, NIE, 58-59 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
13	ZAWIADOMIENIE DŁUŻNIKA O ZAJĘCIU NIERUCHOMOŚCI , 1803-SEE.7112.1.2023.90, 2023-07-11, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W DĘBICY; 71-74 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RZ1D/00007047/23/001, 2023-07-11 13:48:00, 2024-02-22-13.06.02.708633, NIE, 68-69 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
14	WYROK O UZNANIE CZYNNOŚCI PRAWNEJ ZA BEZSKUTECZNĄ , IC 1064/19, 2021-06-21, SĄD OKRĘGOWY W TARNOWIE I WYDZIAŁ CYWILNY, TARNÓW; 65-67 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RZ1D/00007047/23/001, 2023-07-11 13:48:00, 2024-02-22-13.06.02.708633, NIE, 68-69 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
15	WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI , KM 21/25, 2025-05-21, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W DĘBICY GRAŻYNA KROK-MONDRZEJEWSKA; 87 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RZ1D/00005192/25/001, 2025-05-21 18:10:00, 2025-06-05-10.48.12.518274, NIE, 83-84 (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 IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1	8
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta	599760,00 (PIĘCSET DZIEWIĘCDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYSIĘCY SIEDEMSET SZEŚCZDZIESIĄT) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1	SPŁATA WIERZYTELNOŚCI OBEJMUJĄCYCH KAPITAŁ, ODSETKI KAPITAŁOWE, ODSTĘKI ZA OPÓŹNIENIE W SPŁACIE KREDYTU, PROWIZJE I OPŁATY OD KREDYTU PRZEWIDZIANE I OKREŚLONE W UMOWIE KREDYTU, UMOWA NR 1786/KH/2015 Z DNIA 29 MAJA 2015 ROKU
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BANK POLSKA KASA OPIEKI SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE ODDZIAŁ W RZESZOWIE, WARSZAWA, 00001020500000

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
8	UMOWA SPRZEDAŻY, 1297/2015, 2015-06-17, KSZYSZTOF SIUTA, JASNA 2/36 TARNÓW, 33-100 TARNÓW; 24-27 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RZ1D/00006220/15/002, 2015-06-19 08:31:39, 2015-06-26-09.12.30.675662, NIE, 24-27 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

[Powrót](#)

Zaświadczenie

Urząd Miejski w Pilźnie zaświadcza, że nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pilzno na terenie działki **202** położonej w miejscowości **Machowa**, gm. Pilzno.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pilzno, przyjętym Uchwałą Rady Miejskiej nr XXIX/173/2000 z dnia 28-12-2000 r.

teren działki nr 202 położonej w miejscowości **Machowa** objęty jest zapisem:

- obszary zabudowane potencjalnie i z dopuszczeniem do zabudowy w siedliskach rolniczych

Dla działki nr 202 położonej w m. Machowa gm. Pilzno była wydana decyzja o warunkach zabudowy znak IZP. IZP. 7331-107/2009 z dnia 04.11.2009 r. dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na: rozbudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą – zbiornik na ścieki sanitarne, na nieruchomości składającej się z działki nr 202 położonej w obrębie nr 11, Machowa, gm. Pilzno.

Tadeusz Pieczonka;
Burmistrz Pilzna

Elektronicznie podpisany przez
Tadeusz Pieczonka; Burmistrz
Pilzna
Data: 2026.03.18.10:24:17 +01'00'

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. a/a

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Piotr Mikrut

39-225 Jodłowa, Jodłowa 125

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0020512

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: 15/03/2026 - 14/03/2027

na sumę gwarancyjną: 150 000 EUR

słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 659.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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