

# Wycena Nieruchomości Elżbieta Serafin-Kurowiecka

35-330 Rzeszów, ul. H. Wieniawskiego 59A/2, tel./fax. +48 695 337 443

Dot. Km 709/23

## OPERAT SZACUNKOWY

### WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ

**Zamawiający:** Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie Andrzej Kopacz – Kancelaria Komornicza nr VII w Rzeszowie, ul. Tadeusza Rejtana 53A/301

**Przedmiot wyceny:** Prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej

**Cel wyceny:** Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb egzekucji z nieruchomości.

**Lokalizacja adres:** działka ewid. nr 2811 i 2851 Łukawiec, obręb 0003, gmina Trzebownisko, powiat rzeszowski

**Autor wyceny:** Elżbieta Serafin-Kurowiecka

**Podpis i pieczęć:**

**Miejscowość i data:** Rzeszów, dnia 11 marca 2024 roku

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	<b>PRZEDMIOT WYCENY</b>	Przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej na działkach o numerach ewidencyjnych 2811 i 2851 o łącznej powierzchni 2,0300 ha, położonej w miejscowości Łukawiec, obręb 0003, w gminie Trzebownisko, w powiecie rzeszowskim, w województwie podkarpackim. Nieruchomość posiada urzędową księgę wieczystą Nr RZ1Z/00180756/5 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych. Prawo własności nieruchomości przysługuje w całości firmie „JAROWA INVEST” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.
2.	<b>ZAKRES WYCENY</b>	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości jako prawa własności gruntu niezabudowanego - działki nr 2811 i 2851.
3.	<b>OPIS NIERUCHOMOŚCI</b>	Nieruchomość gruntowa składająca się z dwóch działek o numerach ewidencyjnych 2811 i 2851 położona we wschodniej, peryferyjnej części miejscowości Łukawiec, w gminie Trzebownisko, w powiecie rzeszowskim. Wyceniane działki położone są w swoim bezpośrednim sąsiedztwie tworząc spójną całość. Położone są po północnej stronie autostrady A4 – w odległości około 950 m w linii prostej, oraz drogi powiatowej nr 1382R, przy wschodniej granicy gminy Trzebownisko i powiatu rzeszowskiego z powiatem łańcuckim. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości od strony południowej stanowią tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z towarzyszącą zabudową gospodarczo-garażową, z pozostałych stron są to tereny rolnicze (grunty orne, łąki i pastwiska trwałe, sady) oraz grunty pod rowami. Intensywność zabudowy w sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości jest mała. Działka nr 2851 o powierzchni 1,4100 ha to działka niezabudowana, od strony zachodniej częściowo ogrodzona ogrodzeniem istniejącym na działce sąsiedniej. Wzdłuż południowej granicy tej działki, w jej obszarze, przebiega doziemna sieć gazowa średniego ciśnienia. Działka położona jest w terenie względnie płaskim (różnica wysokości w skrajnych punktach wynosi około 1 m), o nieregularnym kształcie, największa długość mierzona wzdłuż wschodniej granicy wynosi około 369 m, a największa szerokość wzdłuż południowej granicy około 44 m. Zgodnie z uproszczonym wypisem rejestru gruntów działka stanowi w części nieużytki (N 0,02 ha), w części pastwiska trwałe na glebach ornych średniej jakości (PsIV 0,19 ha), w części grunty orne na glebach ornych dobrych (RIIIa 0,80 ha), sady na glebach ornych dobrych (S-RIIIa 0,39 ha) i w części grunty pod rowami (W-PsIV - 0,01 ha). Działka posiada prawnie uregulowany dostęp do drogi publicznej – dojazd możliwy jest od strony południowej poprzez drogę gminną gruntową utwardzoną (w części o nawierzchni z masy bitumicznej) o szerokości około 3,5 m. Działka nie jest uprawiana rolniczo, porośnięta roślinnością trawiastą koszoną, w części południowej zadrzewiona, przez jej północną część przebiega rów melioracyjny. Obszar działki miejscowo nierówny, z zastoiskami wodnymi. Działka nr 2811 o powierzchni 0,6200 ha przylega do wycenianej działki nr 2851 od strony zachodniej. Działka niezabudowana, nieogrodzona, nieuzbrojona w sieci infrastruktury technicznej. Położona jest w terenie względnie płaskim (różnica wysokości w skrajnych punktach wynosi około 1 m), o nieregularnym kształcie zbliżonym do prostokątnego, największa długość mierzona wzdłuż zachodniej granicy wynosi około 174 m, a największa szerokość w części południowej około 41 m. Zgodnie z uproszczonym wypisem rejestru gruntów działka stanowi w części pastwiska trwałe na glebach ornych średniej jakości (PsIV 0,06 ha), w części grunty orne na glebach ornych dobrych (RIIIa 0,54 ha), i w części grunty pod rowami (W-PsIV 0,02 ha). Działka nie posiada prawnie uregulowanego dostępu do drogi publicznej – dojazd możliwy jest poprzez działkę nr 2851. Działka nie jest uprawiana rolniczo, porośnięta roślinnością trawiastą koszoną, z pojedynczymi drzewami. Obszar działki miejscowo nierówny z zastoiskami wodnymi, z rowem melioracyjnym przebiegającym wzdłuż wschodniej granicy. Dla przedmiotowej nieruchomości brak obowiązującego MPZP.
4.	<b>CEL WYCENY</b>	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb egzekucji z nieruchomości.
5.	<b>METODOLOGIA WYCENY</b>	Wartość rynkową nieruchomości ustalono w podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody porównywania parami.
6.	<b>DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI</b>	11 marca 2024 roku
7.	<b>WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI</b>	<b>334 800 zł</b> słownie: <i>trzysta trzydzieści cztery tysiące osiemset złotych 00/100</i>
	<b>w tym</b>	<b>wartość rynkowa działki nr 2851</b>
	<b>wartość rynkowa działki nr 2811</b>	<b>250 000 zł</b> słownie: <i>dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100</i> <b>84 800 zł</b> słownie: <i>osiemdziesiąt cztery tysiące osiemset złotych 00/100</i>
8.	<b>DATA SPORZĄDZENIA OPERATU</b>	11 marca 2024 roku
9.	<b>AUTOR WYCENY, PODPIS I PIECZĘĆ</b>	Elżbieta Serafin-Kurowiecka

## 1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU, ZAKRESU I CELU WYCENY

### 1.1. Przedmiot wyceny

Zgodnie ze zleceniem zawartym w postanowieniu Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie Andrzeja Kopacza z dnia 10 stycznia 2024 roku, przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana objęta księgą wieczystą KW Nr RZ1Z/00180756/5, położona w miejscowości Łukawiec.

W związku z powyższym ustalono, że przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej na działkach o numerach ewidencyjnych 2811 i 2851 o łącznej powierzchni 2,0300 ha, położonej w miejscowości Łukawiec, obręb 0003, w gminie Trzebownisko, w powiecie rzeszowskim, w województwie podkarpackim.

Nieruchomość posiada urzędzoną księgę wieczystą Nr RZ1Z/00180756/5 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych. Prawo własności nieruchomości przysługuje w całości firmie „JAROWA INVEST” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

### 1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości jako prawa własności gruntu niezabudowanego - działki nr 2811 i 2851.

### 1.3. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb egzekucji z nieruchomości.

## 2. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

### 2.1. Podstawa formalna

Podstawą formalną wyceny jest zlecenie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie Andrzeja Kopacza z dnia 10 stycznia 2024 roku w przedmiocie wykonania oszacowania nieruchomości w sprawie o sygn. akt Km 709/23.

### 2.2. Podstawy materialno-prawne wyceny

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Tekst jednolity Dz.U. z 2023 roku poz.344 z późn. zm.) w zakresie:
  - przepisów Działu IV Wycena nieruchomości Rozdział 1 Określanie wartości nieruchomości Art. 151 ust. 1 definiujący wartość rynkową nieruchomości, Art. 152 – 156 definiujące sposoby określania wartości nieruchomości, zasady dokonywania wyboru właściwego podejścia, zasady stosowania podejścia porównawczego, dochodowego oraz formy sporządzania opinii o wartości nieruchomości.
2. Kodeks Cywilny – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku (Tekst jednolity Dz. U. z 2023 roku, poz. 1610 z późn. zm.) w zakresie:
  - przepisów definiujących rodzaj i treść praw, których przedmiotem jest wyceniana nieruchomość Księga II Własność i inne prawa rzeczowe.
3. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982 roku (Tekst jednolity Dz.U. z 2023 r., poz. 1984).
4. Kodeks postępowania cywilnego – ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku (Tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 1550 z późn. zm.) w zakresie:
  - w zakresie przepisów definiujących sposób opisu i oszacowania nieruchomości, Część trzecia. „Postępowanie egzekucyjne”, Tytuł II „Egzekucja świadczeń pieniężnych”, Dział VI. „Egzekucja z nieruchomości”, Rozdział 3. „Opis i oszacowanie”.

5. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 roku w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz.U. z 2016 roku, poz. 1263 z późn. zm.).
6. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości i (Tekst jednolity Dz.U. z 2023, poz. 1832) w zakresie:
  - przepisów Rozdziału 2 Rodzaje podejść, metod i technik wyceny nieruchomości oraz sposoby określania wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik, § 4-8 określające zasady i warunki stosowania podejścia porównawczego,
  - przepisów Rozdziału 7 Sposób sporządzania, forma i treść operatu szacunkowego oraz sposób potwierdzania jego aktualności, § 78 – 84 opisujące zasady i tryb sporządzania oraz zawartość operatu szacunkowego.

W zakresie dobrej praktyki zawodowej wykorzystano aktualne na dzień wyceny Standardy Zawodowe PFSRM obejmujące m.in. Noty Interpretacyjne.

### 2.3. Źródła danych merytorycznych

1. Wydruk z Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych - KW Nr RZ1Z/00180756/5 z 11 marca 2024 roku.
2. Uproszczony wypis z rejestru gruntów wydany przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie w dniu 13 lutego 2024 roku.
3. Kopie map zasadniczej i ewidencyjnej wydane przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie w dniu 12 lutego 2024 roku.
4. Zaświadczenie wydane przez Urząd Gminy Trzebownisko nr BR.6727.2.82.2024 w dniu 19 lutego 2024 roku.
5. Oględziny nieruchomości przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 14 lutego 2024 roku w ramach opisu i oszacowania.
6. Starostwo Powiatowe w Rzeszowie - dane zawarte w aktach notarialnych, dotyczące transakcji nieruchomościami porównywalnymi.

### 2.4. Literatura fachowa

1. Szacowanie nieruchomości – Rzeczoznawstwo majątkowe – pod red. J. Dydenko – Wolters Kluwer, Warszawa 2015 rok.
2. Ekonomiczny wymiar nieruchomości – E. Kucharska-Stasiak –Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2016 rok.
3. Operat szacunkowy w praktyce – B. Wieczorek – Wydawnictwo REM, Łódź 2018
4. Zasady sporządzania operatów szacunkowych – pod red. A. Nowaka – Educaterra, Olsztyn 2020 rok.
5. Zasady określania wartości nieruchomości metodyczne i prawne – R. Cymarman, A. Hopfer, L. Kotlewski – Educaterra, Olsztyn 2020-2021.

## 3. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

Data sporządzenia wyceny:	11 marca 2024 roku
Data określenia wartości przedmiotu wyceny:	11 marca 2024 roku
Data określenia stanu przedmiotu wyceny:	11 marca 2024 roku
Data dokonania oględzin nieruchomości:	14 lutego 2024 roku

## 4. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

### 4.1. Stan prawny

Nieruchomość posiada uregulowany stan prawny i objęta jest księgą wieczystą KW Nr RZ1Z/00180756/5, prowadzoną przez VII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Rzeszowie. Wpisy z poszczególnych działów księgi wieczystej przedstawione zostały poniżej:

**KSIĘGA WIECZYSTA Nr RZ1Z/00180756/5**

**Dział I-0: Oznaczenie nieruchomości**

Numer działki: **2811**  
Obręb ewidencyjny: 0003, Łukawiec  
Położenie: województwo podkarpackie, powiat rzeszowski, gmina Trzebownisko, miejscowość Łukawiec  
Sposób korzystania: R – grunty orne  
Obszar: 0,6200 ha

Numer działki: **2851**  
Obręb ewidencyjny: 0003, Łukawiec  
Położenie: województwo podkarpackie, powiat rzeszowski, gmina Trzebownisko, miejscowość Łukawiec  
Sposób korzystania: R – grunty orne  
Obszar: 1,4100 ha

Obszar całej nieruchomości: **2,0300 ha**

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

Brak wpisów.

**Dział II: Własność**

**Właściciel** „JAROWA INVEST” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Warszawa – udział 1/1

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

1 – INNY WPIS - wszczęcie egzekucji z nieruchomości dłużnika - JAROWA INVEST Spółka z o.o. w Warszawie, na wniosek wierzyciela - Syndyka Masy Upadłości SKOK w Wołominie w upadłości likwidacyjnej - Lechosława Kochańskiego (...).

Ponadto, w dziale tym widnieje jedna wzmianka opisana jako „wykreślenie wszczęcia egzekucji” z dnia 10 stycznia 2024 roku.

**Dział IV: Hipoteka**

1 – Hipoteka umowna łączna zwykła w kwocie 3 200 000,00 (trzy miliony dwieście tysięcy) zł na rzecz Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo-Kredytowej w Wołominie, Wołomin.

2 – Hipoteka umowna łączna kaucyjna w kwocie 1 231 000,00 (jeden milion dwieście trzydzieści jeden tysięcy) zł na rzecz Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo-Kredytowej w Wołominie, Wołomin.

3 – Hipoteka umowna łączna w kwocie 3 949 000,00 (trzy miliony dziewięćset czterdzieści dziewięć tysięcy) zł na rzecz Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo-Kredytowej, Wołomin.

4 – Hipoteka umowna w kwocie 1 200 000,00 (jeden milion dwieście tysięcy) zł na rzecz Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo-Kredytowej, Wołomin.

5 – Hipoteka umowna w kwocie 600 000,00 (sześćset tysięcy) zł na rzecz Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo-Kredytowej, Wołomin.

6 - Hipoteka umowna w kwocie 1 200 000,00 (jeden milion dwieście tysięcy) zł na rzecz Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo-Kredytowej, Wołomin.

7 - Hipoteka umowna w kwocie 600 000,00 (sześćset tysięcy) zł na rzecz Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo-Kredytowej w Wołominie, Wołomin.

8 - Hipoteka umowna w kwocie 1 200 000,00 (jeden milion dwieście tysięcy) zł na rzecz Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo-Kredytowej w Wołominie, Wołomin.

9 - Hipoteka umowna w kwocie 1 200 000,00 (jeden milion dwieście tysięcy) zł na rzecz Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo-Kredytowej w Wołominie, Wołomin.

10 – Hipoteka umowna w kwocie 1 485 000,00 (jeden milion czterysta osiemdziesiąt pięć tysięcy) zł na rzecz Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo-Kredytowej w Wołominie, Wołomin.

11 - Hipoteka umowna w kwocie 1 200 000,00 (jeden milion dwieście tysięcy) zł na rzecz Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo-Kredytowej w Wołominie, Wołomin.

12 - Hipoteka umowna w kwocie 600 000,00 (sześćset tysięcy) zł na rzecz Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo-Kredytowej w Wołominie, Wołomin.

Wydruk z Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych z dnia 11 marca 2024 roku – KW RZ1Z/00180756/5 - stanowi załącznik do niniejszego operatu szacunkowego.

## EWIDENCJA GRUNTÓW

Na podstawie danych z ewidencji gruntów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie ustalono jak następuje:

Tabela 4-1. Dane ewidencyjne dz. 2811, 2851

<b>Właściciel</b>	„JAROWA INVEST” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie – udział 1/1	
<b>Obręb</b>	0003 Łukawiec	
<b>Jednostka rejestrowa</b>	G.1740	
<b>Nr działki</b>	2811	2851
<b>Oznaczenie użytku</b>	PsIV (0,06 ha), RIIIb (0,54 ha), W-PsIV (0,02 ha)	N (0,02 ha), PsIV (0,19 ha), RIIIa (0,80 ha), S-RIIIa (0,39 ha), W-PsIV (0,01 ha)
<b>Powierzchnia działki w ha</b>	0,6200 ha	1,4100 ha
<b>Powierzchnia nieruchomości w ha</b>	2,03 ha	

**Uwaga!** *Pomiędzy wpisami zamieszczonymi w dziale I-O–Oznaczenie nieruchomości – ww. księgi wieczystej, a danymi z ewidencji gruntów, istnieją rozbieżności dotyczące sposobu korzystania (opisu użytku) działek nr 2811 i 2851. Wobec powyższego przyjęto dane wykazane w uproszczonym wypisie z rejestru gruntów wydanym przez PODGiK w Rzeszowie w dniu 13 lutego 2024 roku.*

### 4.2. Stan nieruchomości

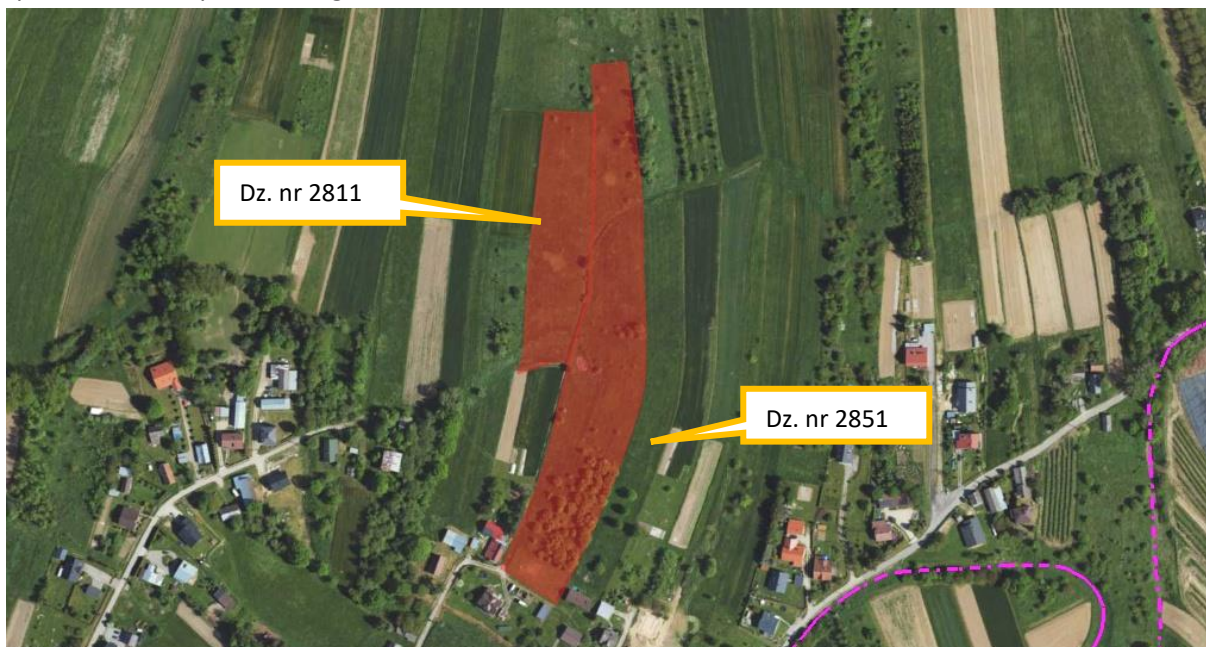
Przedmiotowa nieruchomość gruntowa, składająca się z dwóch działek o numerach ewidencyjnych 2811 i 2851 położona jest we wschodniej, peryferyjnej części miejscowości Łukawiec, w gminie Trzebownisko, w powiecie rzeszowskim. Wyceniane działki położone są w swoim bezpośrednim sąsiedztwie tworząc spójną całość. Położone są po północnej stronie autostrady A4 – w odległości około 950 m w linii prostej, oraz drogi powiatowej nr 1382R, przy wschodniej granicy gminy Trzebownisko i powiatu rzeszowskiego z powiatem łańcuckim. Działki położone są w odległości około 3 km od centrum sołectwa, i w odległości około 12 km od centrum siedziby władz gminy – miejscowości Trzebownisko. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości od strony południowej stanowią tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z towarzyszącą zabudową gospodarczo-garażową, natomiast z pozostałych stron są to tereny rolnicze (grunty orne, łąki i pastwiska trwałe, sady) oraz grunty pod rowami. Intensywność zabudowy w sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości jest mała. Po stronie północno-wschodniej w odległości około 450 metrów od północnej granicy działki nr 2851 przepływa rzeka Wisłok.

**Działka nr 2851** o powierzchni 1,4100 ha to działka niezabudowana, od strony zachodniej częściowo ogrodzona ogrodzeniem istniejącym na działce sąsiedniej. Wzdłuż południowej granicy tej działki, w jej obszarze, przebiega

doziemna sieć gazowa średniego ciśnienia. W trakcie oględzin stwierdzono, że wykazana na mapie zasadniczej napowietrzna linia telekomunikacyjna wraz ze zlokalizowaną w granicach działki podbudową słupową została zdemonstrowana. Działka położona jest w terenie względnie płaskim (różnica wysokości w skrajnych punktach wynosi około 1 m), o nieregularnym kształcie, gdzie największa długość mierzona wzdłuż wschodniej granicy wynosi około 369 m, a największa szerokość wzdłuż południowej granicy około 44 m. Zgodnie z uproszczonym wypisem rejestru gruntów działka stanowi w części nieużytki (N 0,02 ha), w części pastwiska trwałe na glebach ornych średniej jakości (PsIV 0,19 ha), w części grunty orne na glebach ornych dobrych (RIIIa 0,80 ha), sady na glebach ornych dobrych (S-RIIIa 0,39 ha) i w części grunty pod rowami (W-PsIV - 0,01 ha). Działka posiada prawnie uregulowany dostęp do drogi publicznej – dojazd możliwy jest od strony południowej poprzez drogę gminną gruntową utwardzoną (w części o nawierzchni z masy bitumicznej) o szerokości około 3,5 m. W trakcie oględzin stwierdzono, że działka nie jest uprawiana rolniczo, porośnięta roślinnością trawiastą koszoną, w części południowej za drzewiona, a przez jej północną część przebiega rów melioracyjny. Obszar działki miejscowo nierówny, z zastoiskami wodnymi.

**Działka nr 2811** o powierzchni 0,6200 ha przylega do wycenianej działki nr 2851 od strony zachodniej. Jest to działka niezabudowana, nieogrodzona, niezbrojona w sieci infrastruktury technicznej. Działka położona jest w terenie względnie płaskim (różnica wysokości w skrajnych punktach wynosi około 1 m), o nieregularnym kształcie zbliżonym do prostokątnego, gdzie największa długość mierzona wzdłuż zachodniej granicy wynosi około 174 m, a największa szerokość w części południowej około 41 m. Zgodnie z uproszczonym wypisem rejestru gruntów działka stanowi w części pastwiska trwałe na glebach ornych średniej jakości (PsIV 0,06 ha), w części grunty orne na glebach ornych dobrych (RIIIa 0,54 ha), i w części grunty pod rowami (W-PsIV 0,02 ha). Działka nie posiada prawnie uregulowanego dostępu do drogi publicznej – dojazd możliwy jest poprzez działkę nr 2851. W trakcie oględzin stwierdzono, że działka nie jest uprawiana rolniczo, porośnięta roślinnością trawiastą koszoną, z pojedynczymi drzewami. Obszar działki miejscowo nierówny z zastoiskami wodnymi, z rowem melioracyjnym przebiegającym wzdłuż wschodniej granicy.

Poniżej przedstawiono położenie, granice i obszar działki nr 2811 i 2851.



Położenie nieruchomości

Źródło: <https://powiatrzeszowski.geoportal2.pl/>

**Sąsiedztwo, droga dojazdowa i zagospodarowanie nieruchomości**

Sąsiedztwo i droga dojazdowa



Sąsiedztwo i droga dojazdowa



Zagospodarowanie działki nr 2851 w części południowej



Zagospodarowanie działki 2851- rów



Zagospodarowanie nieruchomości – zastoiska wodne



Zagospodarowanie działki nr 2811



Topografia działek nr 2811 i 2851



## 5. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z zaświadczeniem Wójta Gminy Trzebowniko znak: BR.6724.2.82.2024 z dnia 19 lutego 2024 roku dla wycenianej nieruchomości gmina nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Brak informacji o wydanych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z przepisem art. 154 § 2 i 3 ugn „w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy”. Natomiast przepis art. 65 pkt 1. ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw stanowi iż „studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 roku, i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe”, oraz w art. 64 pkt 3. „do dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie, w przepisach ustawy zmienianej w art. 15, art 19 oraz w art. 12 ustawy zmienianej w art. 37 odnoszących się do strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, przez strategię rozwoju gminy lub strategię rozwoju ponadlokalnego należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.” Wobec powyższego przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości ustalono na podstawie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Trzebowniko uchwalonego przez Rady Gminy w Trzebowniku Uchwałą Nr XII/119/99 z dnia 17 grudnia 1999 roku z późn. zm.

Zgodnie ze ww. Studium działka o numerze ewidencyjnym 2811 położona jest w całości w terenie oznaczonym symbolem „Ro” – obszary rolnicze w przestrzeni produkcyjnej wyłączone z zabudowy, natomiast działka nr 2851 położona jest w terenie oznaczonym symbolem „Ro” i „MU1” tj. tereny o luźnej zabudowie ze znacznymi rezerwami pod nową zabudowę, które z racji częściowego zagospodarowania winny być zabudowane w pierwszej kolejności. Aktualny na dzień oględzin faktyczny sposób użytkowania to działki niezabudowane, nieużytkowane rolniczo, porośnięte roślinnością trawiastą.



Źródło: <https://sip.gison.pl/trzebowniko>

## 9. ZESTAWIENIE WARTOŚCI RYNKOWYCH CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ KW Nr RZ1Z/00180756/5

Ustalone wartości rynkowe poszczególnych działek na których położona jest nieruchomość będąca przedmiotem wyceny zebrano w tabeli zamieszczonej poniżej.

Tabela 9-1. Zestawienie wartości rynkowych

1	Wartość rynkowa działki nr 2851	250 000 zł
2	Wartość rynkowa działki nr 2811	84 800 zł
<b>OGÓŁEM</b>		<b>334 800 zł</b>

**Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej objętej KW Nr RZ1Z/00180756/5  
wynosi na dzień 11 marca 2024 roku**

**334 800 zł** słownie: *trzysta trzydzieści cztery tysiące osiemset złotych 00/100*

Do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości wg stanu na dzień oględzin wykorzystano podejście porównawcze, a obliczeń dokonano w Rozdziałach 8 i 9. Jednocześnie przy dokonywaniu wyceny w ww. podejściu uwzględniono specyfikę wycenianej nieruchomości, o której stanowi m.in. dominujące rolnicze przeznaczenie wskazane w SUIKZP gminy Trzebownik, usytuowanie w strefie peryferyjnej sołectwa, w sąsiedztwie rozproszonej zabudowy zagrodowej, a także ograniczenia możliwości zagospodarowania wynikające z występowania w obszarze nieruchomości zastoisk wodnych oraz rowów.

Według autora operatu oszacowana wartość rynkowa nieruchomości, przy wycenie nieruchomości wg jej stanu na dzień oględzin w podejściu porównawczym, odzwierciedla najbardziej prawdopodobną możliwą do uzyskania cenę przy wolnorynkowej sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla aktualne tendencje na rynku lokalnym. W dniu sporządzenia operatu jednostkowe wartości rynkowe przedmiotowych działek wynoszą 17,73 zł i 13,67 zł za 1 m<sup>2</sup> gruntu i zawierają się w zakresie cen minimalnej i maksymalnej (C<sub>min</sub>=10,39 zł, a cena najdroższej C<sub>max</sub>=21,66 zł) nieruchomości podobnych, które były przedmiotem transakcji sprzedaży na lokalnym rynku nieruchomości.