



Operat szacunkowy wartości rynkowej nieruchomości gruntowych

Surhów gmina Krańciczyn

W zakres wyceny wchodzi aktualnej określenie wartości rynkowej:

- ✚ udziału w wysokości 1/4 w prawie własności gruntu tj. geodezyjnie wyodrębnionej działki gruntu o nr ew. 2643 o powierzchni 1.1495 ha położonej w obrębie ewidencyjnym 0015 – Surhów
- ✚ udziału w wysokości 1/4 w prawie własności części składowych gruntu w postaci budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z zabudową towarzyszącą
- ✚ udziału w wysokości 3/4 w prawie własności gruntu tj. geodezyjnie wyodrębnionej działki gruntu o nr ew. 2574 o powierzchni 0.1441 ha położonej w obrębie ewidencyjnym 0015 – Surhów
- ✚ udziału w wysokości 1/2 w prawie własności gruntu tj. geodezyjnie wyodrębnionych działek gruntu o nr ew. 779, 2717 o łącznej powierzchni 0.6121 ha położonych w obrębie ewidencyjnym 0015 – Surhów
- ✚ udziału w wysokości 3/4 w prawie własności gruntu tj. geodezyjnie wyodrębnionych działek gruntu o nr ew. 614/2, 2645/1, 2777/3, 2778 o łącznej powierzchni 3.1604 ha położonych w obrębie ewidencyjnym 0015 – Surhów



Sporządziła:
Karolina Anna Tańska
Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Zamościu
w zakresie wyceny nieruchomości
Rzeczoznawca Majątkowy Nr upr. MliR 6097
22-400 Zamość, ul. Kamienna 20

Zamość, dnia 12 marca 2025 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis i określenie przedmiotu wyceny	<p>Przedmiotem wyceny są zabudowane i niezabudowane nieruchomości gruntowe położone w msc. Surhów, gmina Kraśniczyn, powiat krasnostawski, województwo lubelskie. Przedmiotowe nieruchomości obejmują działki gruntu ozn. nr ew. 2643, 2574, 779, 2717, 614/2, 2645/1, 2777/3, 2778 o łącznej powierzchni 5.0661 ha. Działka gruntu nr ew. 2643 o powierzchni 1.1495 ha stanowi grunty rolne zabudowane i grunty rolne wieloużytkowe. Działka została zabudowana budynkiem mieszkalnym wraz z zabudową towarzyszącą. Działki gruntu nr ew. 2574, 779, 2717, 614/2, 2645/1, 2777/3, 2778 stanowią grunty orne i łąki trwałe użytkowane rolniczo.</p> <p>Dla szacowanej nieruchomości obejmującej zabudowaną działkę gruntu nr ew. 2643 księga wieczysta nie została urzędzona.</p> <p>Dla szacowanych nieruchomości gruntowych obejmujących działki gruntu nr ew. 2574, 779, 2717, 614/2, 2645/1, 2777/3, 2778 Sąd Rejonowy w Krasnymstawie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste nr ZA1K/00045233/3, ZA1K/00016913/2, ZA1K/00055043/7.</p>			
Cel wyceny	<p>Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanej i niezabudowanych, dla których Sąd Rejonowy w Krasnymstawie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgi Wieczyste Nr ZA1K/00045233/3, ZA1K/00016913/2, ZA1K/00055043/7 (przy czym dla działki gruntu nr ew. 2643 księga wieczysta nie została urzędzona), według ich stanu na dzień wizji lokalnej dla celów postępowania upadłościowego (udziały w prawie własności nieruchomości stanowią skład masy upadłości Beaty Badach).</p>			
	Numer KW	Numer działki	Wartość rynkowa [zł]	Wartość rynkowa udziału upadłej [zł]
	brak KW	2643	204 000	51 000
	ZA1K/00045233/3	2574	18 000	13 500
	ZA1K/00016913/2	779	5 800	2 900
		2717	9 800	4 900
		614/2	65 000	48 750
	ZA1K/00055043/7	2645/1	13 200	9 900
		2777/3	35 500	26 625
		2778	21 000	15 750
Data sporządzenia	12 marca 2025 r.			
Opracowała				

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	str. 2
SPIS TREŚCI	str. 3
1. Określenie przedmiotu i zakres wyceny	str. 4
1.1. Przedmiot wyceny	str. 4
1.2. Zakres wyceny	str. 4
2. Określenie celu wyceny	str. 4
2.1. Cel wyceny	str. 4
3. Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego	str. 4
3.1. Podstawa formalna	str. 4
3.2. Podstawy prawne	str. 5
3.3. Podstawy metodologiczne	str. 5
3.4. Źródła danych merytorycznych	str. 5
4. Określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości	str. 6
5. Określenie stanu nieruchomości	str. 6
5.1. Stan otoczenia nieruchomości i lokalizacja	str. 6
5.2. Stan prawny nieruchomości	str. 8
5.3. Ewidencja gruntów	str. 10
5.4. Dostęp do drogi publicznej	str. 12
5.5. Opis działek	str. 13
5.6. Opis techniczno-użytkowy budynku mieszkalnego z zabudową towarzyszącą	str. 16
5.7. Przeznaczenie w planie miejscowym	str. 18
6. Określenie sposobu wyceny	str. 19
6.1. Rodzaj określanej wartości	str. 19
6.1.1. Wartość rynkowa	str. 19
6.2. Wybór podejście, metody i techniki	str. 19
6.3. Charakterystyka metody porównywania parami	str. 20
6.4. Charakterystyka metody korygowania ceny średniej	str. 21
7. Analiza i charakterystyka rynku	str. 23
7.1. Charakterystyka rynku	str. 23
7.2. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych – zabudowa zagrodowa	str. 26
7.3. Rynek nieruchomości rolnych niezabudowanych – grunty orne	str. 27
7.4. Rynek nieruchomości rolnych niezabudowanych – łąki trwałe	str. 28
7.5. Rynek nieruchomości rolnych niezabudowanych – z możliwością zabudowy	str. 29
7.6. Wybór cech rynkowych	str. 31
8. Określenie wartości nieruchomości	str. 32
8.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej – część dz. nr ew. 2643	str. 32
8.2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej – grunty orne	str. 33
8.3. Określenie wartości rynkowej niezabudowanych gruntów rolnych – łąki trwałe	str. 36
8.4. Określenie wartości rynkowej niezabudowanych gruntów rolnych z prawem do zabudowy	str. 38
9. Wyniki końcowe wyceny	str. 39
10. Klauzule i ustalenia dodatkowe	str. 40

Nieruchomości gruntowe – Surhów gmina Kraśniczyn
dz. nr ew. 2643, 2574, 779, 2717, 614/2, 2645/1, 2777/3, 2778

1. Określenie przedmiotu i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny są zabudowane i niezabudowane nieruchomości gruntowe położone w msc. Surhów, gmina Kraśniczyn, powiat krasnostawski, województwo lubelskie. Przedmiotowe nieruchomości obejmują działki gruntu ozn. nr ew. **2643, 2574, 779, 2717, 614/2, 2645/1, 2777/3, 2778** o łącznej powierzchni 5.0661 ha. Działka gruntu nr ew. 2643 o powierzchni 1.1495 ha stanowi grunty rolne zabudowane i grunty rolne wieloużytkowe. Działka została zabudowana budynkiem mieszkalnym wraz z zabudową towarzyszącą. Działki gruntu nr ew. 2574, 779, 2717, 614/2, 2645/1, 2777/3, 2778 stanowią grunty orne i łąki trwale użytkowane rolniczo.

Dla szacowanej nieruchomości obejmującej zabudowaną działkę gruntu nr ew. 2643 księga wieczysta nie została urządzona.

Dla szacowanych nieruchomości gruntowych obejmujących działki gruntu nr ew. 2574, 779, 2717, 614/2, 2645/1, 2777/3, 2778 Sąd Rejonowy w Krasnymstawie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi **księgi wieczyste nr ZA1K/00045233/3, ZA1K/00016913/2, ZA1K/00055043/7.**

1.2. Zakres wyceny

W zakres wyceny wchodzi aktualnej określenie wartości rynkowej:

- + udziału w wysokości 1/4 w prawie własności gruntu tj. geodezyjnie wyodrębnionej działki gruntu o nr ew. 2643 o powierzchni 1.1495 ha położonej w obrębie ewidencyjnym 0015 – Surhów
- + udziału w wysokości 1/4 w prawie własności części składowych gruntu w postaci budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z zabudową towarzyszącą
- + udziału w wysokości 3/4 w prawie własności gruntu tj. geodezyjnie wyodrębnionej działki gruntu o nr ew. 2574 o powierzchni 0.1441 ha położonej w obrębie ewidencyjnym 0015 – Surhów
- + udziału w wysokości 1/2 w prawie własności gruntu tj. geodezyjnie wyodrębnionych działek gruntu o nr ew. 779, 2717 o łącznej powierzchni 0.6121 ha położonych w obrębie ewidencyjnym 0015 – Surhów
- + udziału w wysokości 3/4 w prawie własności gruntu tj. geodezyjnie wyodrębnionych działek gruntu o nr ew. 614/2, 2645/1, 2777/3, 2778 o łącznej powierzchni 3.1604 ha położonych w obrębie ewidencyjnym 0015 – Surhów.

2. Określenie celu wyceny

2.1. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanej i niezabudowanych, dla których Sąd Rejonowy w Krasnymstawie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgi Wieczyste Nr ZA1K/00045233/3, ZA1K/00016913/2, ZA1K/00055043/7 (przy czym dla działki gruntu nr ew. 2643 księga wieczysta nie została urządzona), według ich stanu na dzień wizji lokalnej dla celów postępowania upadłościowego (udziały w prawie własności nieruchomości stanowią skład masy upadłości Beaty Badach).

3. Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna

Zlecenie wyznaczonego syndyka w osobie Przemysława Furmanka (licencja doradcy restrukturyzacyjnego nr 1594) – zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 21 października 2024 r. sygn. akt LU1S/GUp-sąd-upr/1057/2024.

Nieruchomości gruntowe – Surhów gmina Kraśniczyn
dz. nr ew. 2643, 2574, 779, 2717, 614/2, 2645/1, 2777/3, 2778

3.2. Podstawy prawne

- ✚ Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1520)
- ✚ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z dnia 24 lutego 2023 r. poz. 344 – tekst jednolity)
- ✚ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z dnia 8 września 2023 r. poz. 1832)
- ✚ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny – tekst jednolity Dz. U. 2020 poz. 1740

3.3. Podstawy metodologiczne

- ✚ Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKWZ), w szczególności (zgodnie z dawną numeracją) KSWP 0, KSWP 1, KSWP 3 – zgodnie z uchwałą Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych Nr 5/03/2012 z marca 2012 r. PKWZ opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych są zalecane do stosowania jako zasady dobrej praktyki zawodowej i dorobku środowiska; w dniu 14 grudnia 2021 r. Rada Krajowa Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych podjęła uchwałę zgodnie z którą zbiór standardów zawodowych opracowanych przez PFSRM otrzymał nazwę „Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych”, zastępując tym samym dotychczasową nazwę tj. „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny”
- ✚ „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” R. Cymerman, A. Hopfer – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Wydanie III, Warszawa 2006 r.;
- ✚ „Wartość rynkowa nieruchomości” E. Kucharska-Stasiak – Wydawnictwo TWIGGER, Warszawa 2000 r.;
- ✚ „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym” M. Prystupa – Wydawnictwo REPLIKA i Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Wydanie I, Zakrzewo 2014 r.

3.4. Źródła danych merytorycznych

- ✚ Oględziny nieruchomości wykonane w dniu 21 lutego 2025 r.
- ✚ Badanie aktualnych zapisów w Księgach Wieczystych nr ZA1K/00045233/3, ZA1K/00016913/2, ZA1K/00055043/7 prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Krasnymstawie, Wydział IV Ksiąg Wieczystych poprzez system teleinformatyczny Elektroniczne Księgi Wieczyste
- ✚ Wypisy z rejestru gruntów z dnia 4 listopada 2024 r.
- ✚ Informacje o działkach poprzez ogólnodostępny portal <http://krasnostawski.geoportal2.pl>
- ✚ System Informacji Przestrzennej Powiatu Krasnostawskiego i Gminy Kraśniczyn
- ✚ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kraśniczyn
- ✚ Dane z serwisu internetowego www.geoportal.gov.pl w zakresie danych przestrzennych wchodzących w skład państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
- ✚ Informacje o aktualnych cenach rynkowych sprzedaży nieruchomości gruntowych uzyskane z rejestru aktów notarialnych prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w Krasnymstawie
- ✚ Informacje o lokalnych rynkach nieruchomości uzyskane w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na terenie powiatu krasnostawskiego
- ✚ Informacje uzyskane z literatury fachowej – w szczególności opracowań PFSRM

Nieruchomości gruntowe – Surhów gmina Kraśniczyn
dz. nr ew. 2643, 2574, 779, 2717, 614/2, 2645/1, 2777/3, 2778

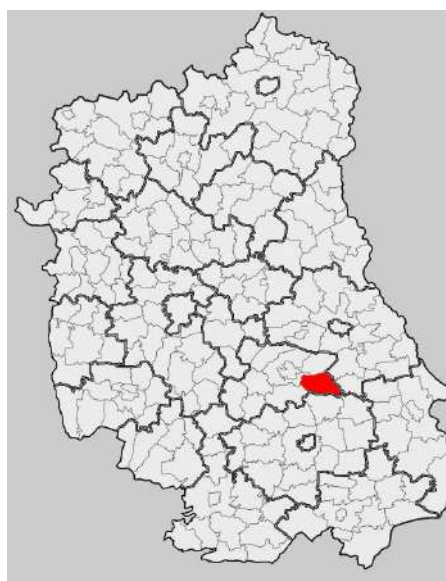
4. Określenie dat istotnych dla określenia wartości rynkowej:

- ✚ Data sporządzenia wyceny: **12 marca 2025 r.**
- ✚ Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **12 marca 2025 r.**
- ✚ Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: **21 lutego 2025 r.**
- ✚ Data dokonania oględzin nieruchomości: **21 lutego 2025 r.**

5. Określenie stanu nieruchomości gruntowej

5.1. Stan otoczenia nieruchomości i lokalizacja

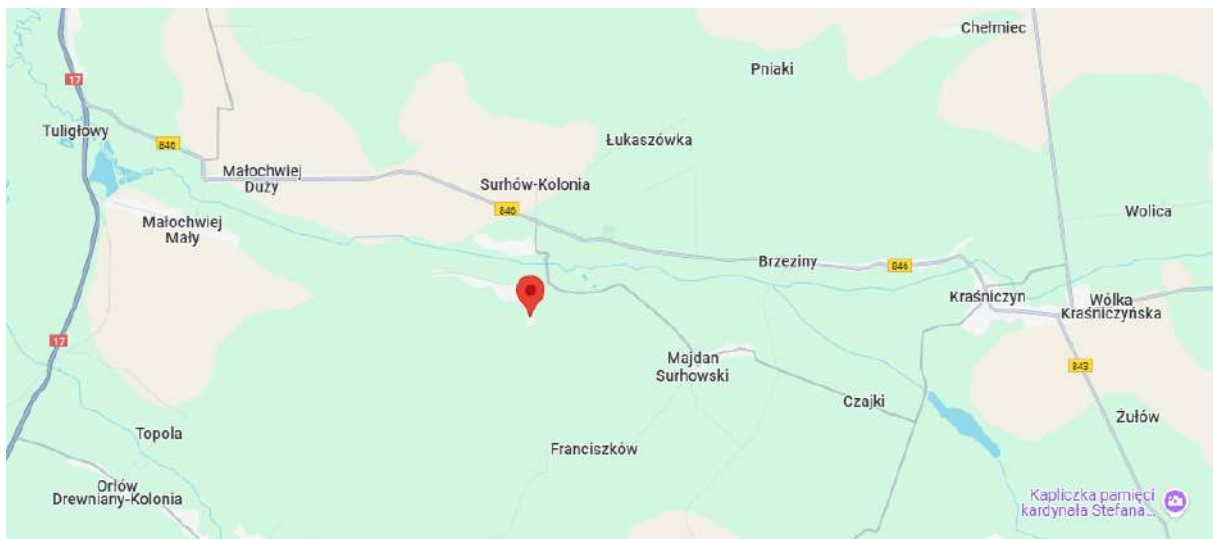
Szacowana nieruchomość zlokalizowana jest w granicach administracyjnych msc. Surhów w gminie Kraśniczyn. Gmina Kraśniczyn to gmina wiejska położona w powiecie krasnostawskim, w województwie lubelskim; zamieszkiwana przez ok. 4400 osób. Powierzchnia gminy wynosi ok. 110.02 km², co stanowi 9.67% powierzchni powiatu, przy czym użytki rolne stanowią 73% powierzchni gminy, zaś użytki leśne – 20%. Na obszarze gminy znajduje się rezerwat przyrody Głęboka Dolina chroniący rozcięcia erozyjne w postaci dolin z wąwozami oraz lasów jaworowo-dębowych z bukiem występującym na granicy zasięgu. Gminę tworzą sołectwa Anielpol, Bończa, Bończa – Kolonia, Brzeziny, Chełmiec, Czajki, Drewniki, Franciszków, Kraśniczyn, Łukaszówka, Majdan Surhowski, Olszanka, Pniaki, Stara Wieś, Surhów, Surhów – Kolonia, Wolica, Wólka Kraśniczyńska, Zalesie, Zastawie, Żułów. Sąsiednie gminy to Grabowiec, Izbica, Krasnystaw, Leśniowice, Skierbieszów, Siennica Różana i Wojślawice. Rejon typowo rolniczy.



Lokalizacja szacowanej nieruchomości zabudowanej w pierwszej linii zabudowy od drogi gminnej w pośredniej części wsi; w stosunkowo niewielkiej (ca 13 km) i nieuciążliwej odległości od centrum miasta powiatowego kumulującego główne obiekty gminne użyteczności publicznej. W bezpośrednim sąsiedztwie lekko rozproszona zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna, grunty pod zabudowę oraz lokalne obiekty użyteczności publicznej; w dalszym sąsiedztwie niezabudowane działki stanowiące grunty rolne i trwałe użytki zielone. Lokalizacja – przeciętna; dostępność komunikacyjna – dobra; jakość ogólnego dojazdu – korzystna. Nieruchomość położona w niewielkiej odległości od drogi wojewódzkiej DW846 (umożliwiającej dojazd do Krasnegostawu).

**Nieruchomości gruntowe – Surhów gmina Kraśniczyn
dz. nr ew. 2643, 2574, 779, 2717, 614/2, 2645/1, 2777/3, 2778**

Lokalizacja ogólna nieruchomości



Lokalizacja szczegółowa nieruchomości zabudowanej



Widok na nieruchomość zabudowaną



Wzajemne położenie działek



5.2. Stan prawny nieruchomości

Dla nieruchomości gruntowej obejmującej zabudowaną działkę gruntu nr ew. **2643** księga wieczysta nie została urządzona. Stan prawny przedmiotowej nieruchomości ustalono na podstawie wypisu z rejestru gruntów z dnia 4 listopada 2024 r. stanowiącego załącznik do niniejszego opracowania. Zgodnie z wypisem przedmiotowa działka stanowi własność: Beaty Grażyny Badach c. Czesława i Haliny – w udziale 1/4; Ryszarda Badach s. Eugeniusza i Danuty – w udziale 1/2; Zuzanny Haliny Badach c. Zdzisława i Beaty – w udziale 1/4.

Dla nieruchomości gruntowej obejmującej działkę gruntu nr ew. **2574** stanowiącej przedmiot opracowania Wydział IV Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Krasnymstawie prowadzi **Księgę Wieczystą o numerze ZA1K/00045233/3**. W poszczególnych działkach **Księgi Wieczystej nr ZA1K/00045233/3** zapisano – według stanu z dnia 12 marca 2025 roku:

Tabela 1. Podstawowe dane zawarte w księdze wieczystej ZA1K/00045233/3

Nr księgi wieczystej	ZA1K/00045233/3
Położenie (dział I)	numer działki: 2574 gmina: Kraśniczyn miejscowość: Surhów sposób korzystania: działka gruntu obszar całej nieruchomości: 0.1400 ha
Spis praw	wolny od wpisów
Właściciel/e (dział II)	Zdzisław Badach s. Eugeniusza i Danuty oraz Beata Grażyna Badach c. Czesława i Haliny – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska* podstawa wpisu: umowa sprzedaży z dnia 16 listopada 1999 r.
Obciążenia – dział III	wolny od wpisów
Obciążenia – dział IV	wolny od wpisów

*zmiana w zakresie prawa własności – wobec śmieci Zdzisława Badach – nie została ujawniona w dziale II KW; aktualni właściciele nieruchomości – zgodnie z wypisem z rejestru gruntów z dnia 4 listopada 2024 r. stanowiącym załącznik do niniejszego opracowania

Dla nieruchomości gruntowej obejmującej działki gruntu nr ew. **779, 2717** stanowiącej przedmiot opracowania Wydział IV Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Krasnymstawie prowadzi **Księgę Wieczystą o numerze ZA1K/00016913/2**. W poszczególnych działkach **Księgi Wieczystej nr ZA1K/00016913/2** zapisano – według stanu z dnia 12 marca 2025 roku:

Nieruchomości gruntowe – Surhów gmina Kraśniczyn
dz. nr ew. 2643, 2574, 779, 2717, 614/2, 2645/1, 2777/3, 2778

Tabela 2. Podstawowe dane zawarte w księdze wieczystej ZA1K/00016913/2

Nr księgi wieczystej	ZA1K/00016913/2
Położenie (dział I)	numer działki: 2717, 779 województwo: lubelskie powiat: krasnostawski gmina: Kraśniczyn miejscowość: Surhów sposób korzystania: działka gruntu obszar całej nieruchomości: 0.6300 ha
Spis praw	wolny od wpisów
Właściciel/e (dział II)	Zdzisław Badach s. Eugeniusza i Danuty* podstawa wpisu: umowa sprzedaży z dnia 30 marca 1982 r.
Obciążenia – dział III	OSTRZEŻENIE Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Krasnymstawie w sprawie KM 271/10 wszczął egzekucję z nieruchomości objętej tą księgą wieczystą inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Sygma Banque Societe Anonyme Spółka Akcyjna z Siedzibą w Paryżu
Obciążenia – dział IV	<u>hipoteka umowna łączna zwykła</u> do kwoty 28000.00 (dwadzieścia osiem tysięcy złotych) zł; zabezpiecza kredyt z terminem zapłaty 2016-02-15 hipoteka umowna zwykła, łączna w celu zabezpieczenia wierzytelności z tytułu umowy kredytowej z dnia 23.08.2006 r. nr 4/X/06/K/KZ wierzyciel hipoteczny: Bank Spółdzielczy w Leśniowicach Oddział w Kraśniczynie <u>hipoteka przymusowa</u> do kwoty 8493.00 (osiem tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt trzy) zł; zabezpiecza należności objęte tytułem wykonawczym wierzyciel hipoteczny: Asekuracja Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

*zmiana w zakresie prawa własności – wobec śmieci Zdzisława Badach – nie została ujawniona w dziale II KW; aktualni właściciele nieruchomości – zgodnie z wypisem z rejestru gruntów z dnia 4 listopada 2024 r. stanowiącym załącznik do niniejszego opracowania

Dla nieruchomości gruntowej obejmującej działki gruntu nr ew. **614/2, 2645/1, 2777/3, 2778** stanowiącej przedmiot opracowania Wydział IV Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Krasnymstawie prowadzi **Księgę Wieczystą o numerze ZA1K/00055043/7**. W poszczególnych działach **Księgi Wieczystej nr ZA1K/00055043/7** zapisano – według stanu z dnia 12 marca 2025 roku:

Tabela 3. Podstawowe dane zawarte w księdze wieczystej ZA1K/00055043/7

Nr księgi wieczystej	ZA1K/00055043/7
Położenie (dział I)	numer działki: 2778, 2645/1, 2777/3, 614/2 województwo: lubelskie powiat: krasnostawski gmina: Kraśniczyn miejscowość: Surhów sposób korzystania: grunt orny, R – grunty orne obszar całej nieruchomości: 3.0715 ha
Spis praw	wolny od wpisów
Właściciel/e (dział II)	Zdzisław Badach s. Eugeniusza i Danuty oraz Beata Grażyna Badach c. Czesława i Haliny – w udziałach po 1/2* podstawa wpisu: umowa sprzedaży Rep A 5189/06 z dnia 24 sierpnia 2006 r. wyrok o ustanowieniu rozdzielnosci majątkowej sygn. akt III RC 125/16z dnia 3 listopada 2016 r. (postanowienie Sądu Rejonowego w Krasnymstawie III Wydział Rodzinny i Nieletnich
Obciążenia – dział III	INNY WPIS ostrzeżenie o wszczęciu przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Krasnymstawie Joannę Sawicką lwaniuk postępowania egzekucyjnego z udziału Beaty Badach wynoszącego 1/2 część nieruchomości objętej tą księgą wieczystą w sprawie KM 1451/16

Nieruchomości gruntowe – Surhów gmina Kraśniczyn
dz. nr ew. 2643, 2574, 779, 2717, 614/2, 2645/1, 2777/3, 2778

	<p>do toczącego się postępowania egzekucyjnego przyłączył się kolejny wierzyciel w sprawie oznaczonej sygnaturą akt komorniczych KM 775/12, w polu 3. 4.4.1 (nazwa) wpisano "GPM Vindexus Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty", w polu 3.4.4.2 (siedziba) wpisano "Warszawa", w polu 3.4.4.3 (REGON) wpisano "141098521"</p> <p>do toczącego się postępowania egzekucyjnego przyłączył się wierzyciel w sprawie oznaczonej sygnaturą akt komorniczych KM 103/18, w polu 3. 4.4.1 (nazwa) wpisano "Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty" w polu 3.4.4.2 (siedziba) wpisano Wrocław"</p> <p>do toczącego się postępowania egzekucyjnego przyłączył się wierzyciel w sprawie oznaczonej sygnaturą akt komorniczych KM 954/18, w polu 3.4.4.1 (nazwa) wpisano "Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty" w polu 3.4.4.2 (siedziba) wpisano "Wrocław", w polu 3.4.4.3 (REGON) wpisano "140317429"</p> <p>INNY WPIS</p> <p>ostrzeżenie o wszczęciu przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Krasnymstawie Joannę Sawicką Iwaniuk postępowania egzekucyjnego z udziału Zdzisława Badach wynoszącego 1/2 część nieruchomości objętej tą księgą wieczystą w sprawie KM 390/17</p> <p>inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: GPM Vindexus Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty</p>
Obciążenia – dział IV	<p><u>hipoteka umowna łączna zwykła</u> do kwoty 28000.00 (dwadzieścia osiem tysięcy złotych) zł; zabezpiecza kredyt z terminem zapłaty 2016-02-15</p> <p>hipoteka umowna zwykła, łączna w celu zabezpieczenia wierzytelności z tytułu umowy kredytowej z dnia 23.08.2006 r. nr 4/X/06/K/KZ</p> <p>wierzyciel hipoteczny: Bank Spółdzielczy w Leśniowicach Oddział w Kraśniczynie</p> <p><u>hipoteka przymusowa</u> do kwoty 41847.21 (czterdzieści jeden tysięcy osiemset czterdzieści siedem 21/100) zł; zabezpiecza wierzytelność wynikającą z tytułu wykonawczego</p> <p>wierzyciel hipoteczny: GPM Vindexus Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty</p> <p><u>hipoteka przymusowa</u> do kwoty 49330.63 (czterdzieści dziewięć tysięcy trzysta trzydzieści 63/100) zł; zabezpiecza wierzytelność wynikającą z tytułu wykonawczego</p> <p>wierzyciel hipoteczny: GPM Vindexus Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty</p> <p><u>hipoteka przymusowa</u> do kwoty 4149.40 (cztery tysiące sto czterdzieści dziewięć 40/100) zł; zabezpiecza należności objęte tytułami wykonawczymi</p> <p>wierzyciel hipoteczny: Gmina Kraśniczyn</p>

*zmiana w zakresie prawa własności – wobec śmieci Zdzisława Badach – nie została ujawniona w dziale II KW; aktualni właściciele nieruchomości – zgodnie z wypisem z rejestru gruntów z dnia 4 listopada 2024 r. stanowiącym załącznik do niniejszego opracowania

5.3. Ewidencja gruntów

Zgodnie z danymi ewidencyjnymi prowadzonymi przez Starostwo Powiatowe w Krasnymstawie przedmiotowe działki gruntu oznaczone numerami ewidencyjnymi **2643, 2574, 779, 2717, 614/2, 2645/1, 2777/3, 2778** położone są w obrębie ewidencyjnym 0015 Surhów, jednostka ewidencyjna 060606_2 Kraśniczyn, powiat krasnostawski, województwo lubelskie. Dane ewidencyjne działek i naniesień prezentują się następująco:

Nieruchomości gruntowe – Surhów gmina Kraśniczyn
dz. nr ew. 2643, 2574, 779, 2717, 614/2, 2645/1, 2777/3, 2778

Województwo : lubelskie
 Powiat : krasnostawski
 Jednostka ewidencyjna : KRAŚNICZYN
 Nazwa obrębu : SURHÓW
 Numer obrębu : 0015

INFORMACJA O DZIAŁCE

Jednostka rejestrowa : G.709

Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
		Oznaczenie	Pow.	
2643 Id działki : 060606_2.0015.2643	SURHÓW 22-310 KRAŚNICZYN	Br-RIIIa	0,1787	1,1495
		ŁIII	0,0603	
		RIIIa	0,3427	
		RIIIb	0,4806	
		Wsr-ŁIII	0,0872	

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
376	SURHÓW 22-310 KRAŚNICZYN	Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1 / 0	175
Id. budynku: 060606_2.0015.376_BUD (jednostka rej.: G.709)				
377	SURHÓW 22-310 KRAŚNICZYN	Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1 / 1	148
Id. budynku: 060606_2.0015.377_BUD (jednostka rej.: G.709)				
378	SURHÓW 22-310 KRAŚNICZYN	Budynki mieszkalne	1 / 1	137
Id. budynku: 060606_2.0015.378_BUD (jednostka rej.: G.709)				

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
		Oznaczenie	Pow.	
2574 Id działki : 060606_2.0015.2574	SURHÓW 22-310 KRAŚNICZYN	RII	0,0887	0,1441
		RIIIa	0,0554	

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
		Oznaczenie	Pow.	
779 Id działki : 060606_2.0015.779	SURHÓW 22-310 KRAŚNICZYN	ŁIII	0,3642	0,3642

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
		Oznaczenie	Pow.	
2717 Id działki : 060606_2.0015.2717	SURHÓW 22-310 KRAŚNICZYN	ŁIII	0,0254	0,2479
		RIIIa	0,1143	
		RIIIb	0,0612	
		Wsr-ŁIII	0,0470	

**Nieruchomości gruntowe – Surhów gmina Kraśniczyn
dz. nr ew. 2643, 2574, 779, 2717, 614/2, 2645/1, 2777/3, 2778**

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
614/2 Id działki : 060606_2.0015.614/2	SURHÓW 22-310 KRAŚNICZYN	Oznaczenie	Pow.	1,5171
		RIIIa	1,2097	
		RIIIb	0,3074	
2645/1 Id działki : 060606_2.0015.2645/1	SURHÓW 22-310 KRAŚNICZYN	Oznaczenie	Pow.	0,3217
		ŁIII	0,0130	
		RIIIa	0,2042	
		RIIIb	0,1045	
2777/3 Id działki : 060606_2.0015.2777/3	SURHÓW 22-310 KRAŚNICZYN	Oznaczenie	Pow.	0,8300
		RIIIa	0,8300	
2778 Id działki : 060606_2.0015.2778	SURHÓW 22-310 KRAŚNICZYN	Oznaczenie	Pow.	0,4916
		RIIIa	0,4916	

Biorąc pod uwagę powyższe należy stwierdzić zgodność między zapisami w ewidencji gruntów i zapisami w księgach wieczystych nr KW ZA1K/00045233/3, ZA1K/00016913/2, ZA1K/00055043/7 w zakresie oznaczenia i położenia działek stanowiących przedmiot wyceny.

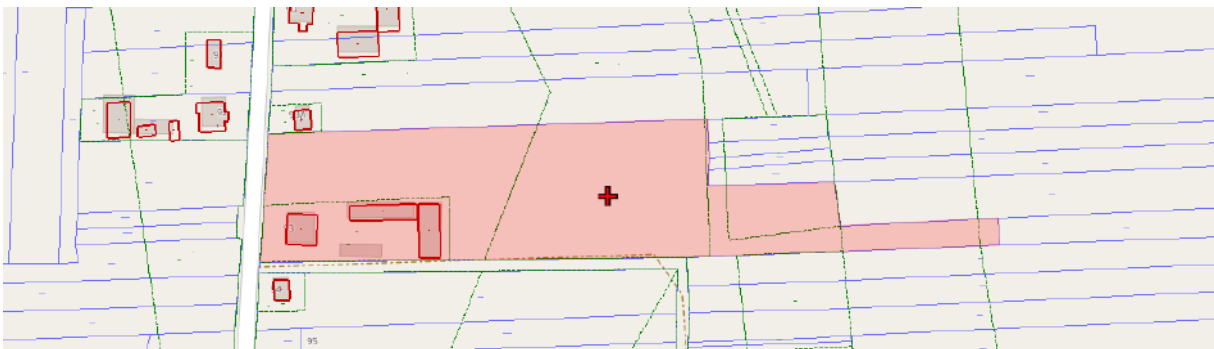
5.4. Dostęp do drogi publicznej

Zabudowana działka gruntu nr ew. 2643 i niezabudowana działka gruntu nr ew. 2574 posiadają bezpośredni dostęp do asfaltowej drogi gminnej (działka drogowa nr ew. 2614) ze zjazdem do drogi powiatowej (działka drogowa nr ew. 1716). Droga gminna utwardzona o nawierzchni asfaltowej z częściowo urządzoną infrastrukturą w postaci oświetlenia ulicznego bez chodników dla pieszych. Ogólnie dostęp korzystny. Dostęp do drogi dla pozostałych działek zgodnie z indywidualną charakterystyką.



5.5. Opis działek

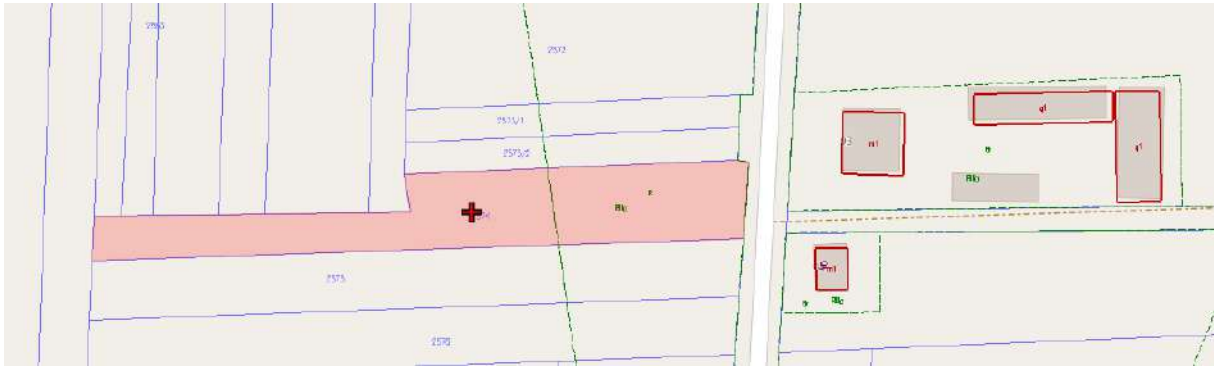
Zabudowana działka gruntu nr ew. **2643** o powierzchni 1.1495 ha posiada kształt wieloboku przypominającego połączone ze sobą krótszymi bokami prostokąty o zmniejszającej się – w kierunku wschodnim – szerokości; o regularnych granicach, których dłuższe boki przebiegają z zachodu na wschód. Krótszym zachodnim bokiem działka przylega do drogi publicznej gminnej; bokiem przeciwnym – do niezabudowanych gruntów ornych użytkowanych rolniczo. Działka położona w większym kompleksie gruntów o podobnym przeznaczeniu i charakterze; częściowo zabudowanych – od drogi oraz stanowiących grunty orne i trwałe użytki zielone. Najszersza zachodnia część działki została zabudowana; w pierwszej linii zabudowy od drogi gminnej w południowo-zachodnim wierzchołku działki posadowiony został wolnostojący budynek mieszkalny; w głębi działki zabudowa towarzysząca zamykająca obejście od północy i wschodu. Pozostała część działki stanowi głównie grunty orne oraz łąki trwałe i grunty pod stawami. Działka w części zabudowanej nie została ogrodzona; zagospodarowana w elementarnym zakresie; porośnięta głównie roślinnością niską; wzdłuż południowego boku działki zadrzewienia. Dostępne media: energia elektryczna, wodociąg gminny sieciowy, gaz ziemny sieciowy; kanalizacja sanitarna – lokalnie.



Działka gruntu nr ew. **2574** o powierzchni 0.1441 ha posiada kształt wieloboku przypominającego połączone ze sobą krótszymi bokami dwa czworokąty różnej szerokości o regularnych granicach, których dłuższe boki przebiegają z zachodu na wschód. Krótszym wschodnim bokiem działka przylega do drogi gminnej. Działka stanowi grunty orne użytkowane rolniczo położone w kompleksie niezabudowanych gruntów rolnych między siedliskami skupionych wzdłuż drogi gminnej. Działka nie jest uzbrojona; dostępne media w pasie drogowym; słup elektryczny w południowo-wschodnim narożniku działki. Przydatność glebowo-rolnicza – bardzo dobra; oddziaływanie użytków przyległych – korzystne; kształt działki – korzystny; jakość dostępu i dojazdu – korzystna; kultura rolna – przeciętna.



Nieruchomości gruntowe – Surhów gmina Kraśniczyn
dz. nr ew. 2643, 2574, 779, 2717, 614/2, 2645/1, 2777/3, 2778



Działka gruntu nr ew. **779** o powierzchni 0.3642 ha stanowiąca łąki trwale posiada kształt czworoboku przypominającego trapez o regularnych granicach, którego dłuższe boki przebiegają niemal z północy na południe. Działka położona w większym kompleksie gruntów o podobnym przeznaczeniu i charakterze zlokalizowanym wzdłuż rzeki Wojsławka stanowiącej prawy dopływ Wieprza. Działka krótszym południowym bokiem przylega do gruntów pod wodami płynącymi (do rz. Wojsławka); bokiem przeciwnym – do niezabudowanych gruntów ornych użytkowanych rolniczo. Działka bez dostępu do drogi publicznej; dojazd przez inne działki. Przydatność glebowo-rolnicza – korzystna; oddziaływanie użytków przyległych – przeciętne; kształt działki – korzystny; kultura rolna – niska.



Działka gruntu nr ew. **614/2** o powierzchni 1.5171 ha stanowiąca grunty orne posiada kształt dość foremnego czworoboku przypominającego prostokąt o regularnych granicach, którego dłuższe boki przebiegają z niemal z północy na południe. Krótszym północnym bokiem działka przylega do pasa drogowego wzdłuż drogi publicznej wojewódzkiej DW843; bokiem przeciwnym – do ogólnodostępnej drogi gruntowej (działka drogowa nr ew. 722). Działka położona w większym kompleksie gruntów o podobnym przeznaczeniu i charakterze. Przydatność glebowo-rolnicza gruntów ornych – korzystna (klasa III); oddziaływanie użytków przyległych – korzystne; jakość dostępu i dojazdu – korzystna; kształt działki – korzystny; kultura rolna – dobra.

Nieruchomości gruntowe – Surhów gmina Kraśniczyn
dz. nr ew. 2643, 2574, 779, 2717, 614/2, 2645/1, 2777/3, 2778



Działki gruntu nr ew. **2717** i **2645/1** o powierzchni wynoszącej odpowiednio 0.2479 ha i 0.3217 ha stanowią głównie grunty orne oraz łąki trwałe; na działce gruntu nr ew. 2717 częściowo grunty pod stawami. Działki w kształcie lekko wydłużonych czworoboków przypominających prostokąty o regularnych granicach, których dłuższe boki przebiegają z zachodu na wschód. Krótszymi wschodnimi bokami działki przylegają do ogólnodostępnej drogi gruntowej (działka drogowa nr ew. 2776); działka gruntu nr ew. 2717 od zachodu przylega do ogólnodostępnej drogi gruntowej (działka drogowa nr ew. 2652). Działki gruntu położone w większym kompleksie gruntów o podobnym przeznaczeniu i charakterze. Działki użytkowane rolniczo; w części zadrzewione. Przydatność glebowo-rolnicza gruntów – dość korzystna; oddziaływanie użytków przyległych – dość przeciętne; kształt działek – korzystny; jakość dostępu i dojazdu – dobra; kultura rolna – dobra.



**Nieruchomości gruntowe – Surhów gmina Kraśniczyn
dz. nr ew. 2643, 2574, 779, 2717, 614/2, 2645/1, 2777/3, 2778**



Działki gruntu nr ew. **2777/3** i **2778** stanowiące grunty orne o powierzchni wynoszącej odpowiednio 0.83 ha i 0.4916 ha tworzą – przylegając do siebie krótszymi bokami – foremny czworobok przypominający prostokąt o regularnych granicach, którego dłuższe boki przebiegają z północy na południe. Działki położone w większym kompleksie gruntów o podobnym przeznaczeniu i charakterze zamkniętym między ogólnodostępnymi drogami gruntowymi (działki drogowe nr ew. 2776, 2783). Przydatność glebowo-rolnicza gruntów ornych – korzystna; oddziaływanie użytków przyległych – korzystne; kształt działek – korzystny; jakość dostępu i dojazdu – dobra; kultura rolna – bardzo dobra.



5.6. Opis techniczno-użytkowy budynku mieszkalnego z zabudową towarzyszącą

Wszystkie opisy budynku dla stanu na dzień wizji lokalnej wykonane są na podstawie oględzin nieruchomości, informacji uzyskanych podczas wizji lokalnej oraz źródeł wymienionych w pkt. 3.4. niniejszego opracowania.

Budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej stanowi obiekt całoroczny o prostej zwartej bryle na planie czworokąta przekryty dachem dwuspadowym; wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej w 1992 r. (prawdopodobny rok rozbudowy – w pierwotnej części budynek raczej z lat 60-tych XX wieku) o powierzchni zabudowy 137.00 m² (zgodnie z kartoteką budynków). Budynek parterowy ze strychem w nieużytkowym poddaszu, podpiwniczony częściowo wzniesiony zgodnie z tradycyjnymi rozwiązaniami technologiczno-materiałowymi stosowanymi przez rzemieślników wiejskich.

**Nieruchomości gruntowe – Surhów gmina Kraśniczyn
dz. nr ew. 2643, 2574, 779, 2717, 614/2, 2645/1, 2777/3, 2778**

Ściany budynku murowane z elementów drobnowymiarowych (pustak/cegła silikatowa/bloczki betonu komórkowego/gazobetonowe); w części z elewacją zewnętrzną; bez docieplenia. Dach dwuspadowy konstrukcji drewnianej z poszyciem eternitem falistym. Stolarka okienna głównie drewniana skrzynkowa; dwa okna od frontu wymienione na PCV. Stolarka drzwiowa drewniana stolarska malowana farbą; drzwi zewnętrzne od strony południowej wymienione na katalogowe. Tynki wewnętrzne klasyczne gładkie cementowo-wapienne z powłoką malarską. Posadzki obłożone głównie wykładziną PCV oraz mozaiką z płyty paździerzowej; częściowo posadzki zerwane. Budynek w stanie do generalnego remontu; częściowo w trakcie prac porządkowych i remontowych. W części zachodniej budynku wyremontowano jeden pokój oraz łazienkę – zgodnie z aktualnie akceptowanymi rozwiązaniami technologiczno-materiałowymi; urządzono pokój z aneksem kuchennym oraz łazienkę wyposażoną w brodzik, umywalkę naszafkową i wc kompakt. W pomieszczeniach wyremontowano instalacje wewnętrzne; zainstalowano centralne ogrzewanie (kaloryferowe) z zasilaniem elektrycznym.

W pozostałym zakresie budynek w standardzie do generalnego remontu; wymaga prac remontowych wykraczających poza bieżącą konserwację (wymiana poszycia dachowego, termomodernizacja, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, remont instalacji wewnętrznych). Znaczne zużycie techniczne adekwatne do wieku budynku, sposobu użytkowania i jakości prowadzonej gospodarki remontowej.



ZABUDOWA TOWARZYSZĄCA

Zabudowa towarzysząca obejmuje dwa budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa: murowany budynek inwentarski oraz stodołę na murowanych słupach. Budynek inwentarski z 1964 r. o powierzchni zabudowy 148.00 m² (zgodnie z kartoteką budynków) stanowi obiekt jednokondygnacyjny murowany z elementów drobnowymiarowych częściowo z elewacją zewnętrzną; przekryty dachem dwuspadowym konstrukcji drewnianej z poszyciem eternitem falistym. Stolarka drzwiowa drewniana; stolarka okienna inwentarska. Stodoła na murowanych słupach z 1964 r. o powierzchni zabudowy 175.00 m² (zgodnie z kartoteką budynków) stanowi obiekt jednokondygnacyjny przekryty dachem dwuspadowym konstrukcji drewnianej z poszyciem eternitem falistym. Wrota dwuskrzydłowe drewniane; ściany drewniane z widocznymi ubytkami. Stodoła przejazdowa. Wzdłuż południowej ściany budynku dobudówka konstrukcji murowanej przekryta dachem jednospadowym z poszyciem blachą płaską zawijaną.

Dodatkowo na działce pozostałość po murowanym budynku gospodarczym widocznym na ogólnodostępnych mapach wzdłuż południowej granicy działki.

Kondycja techniczna budynków stabilna umożliwiającą dalsze użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem. Widoczne zużycie techniczne adekwatne do wieku budynków, sposobu użytkowania i jakości prowadzonej gospodarki remontowej.

Dokumentacja fotograficzna prezentująca budynki stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

**Nieruchomości gruntowe – Surhów gmina Kraśniczyn
dz. nr ew. 2643, 2574, 779, 2717, 614/2, 2645/1, 2777/3, 2778**

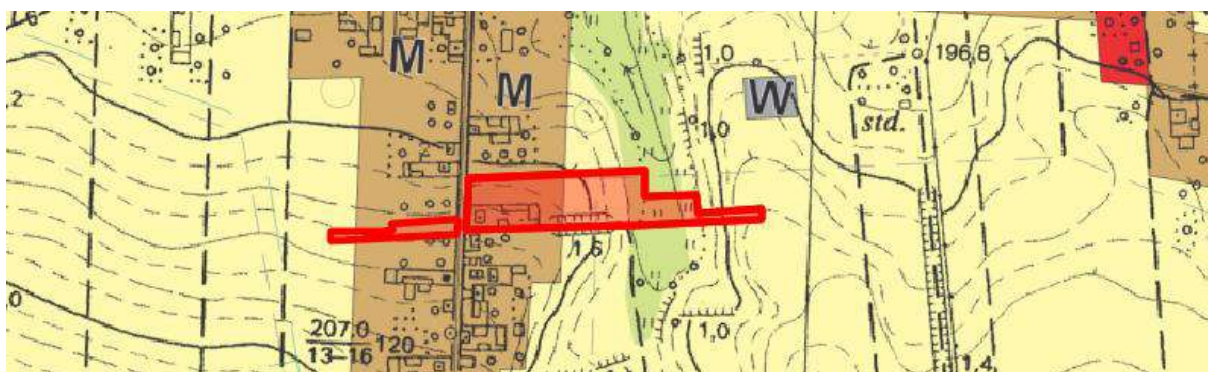


5.7. Przeznaczenie w planie miejscowym

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy.

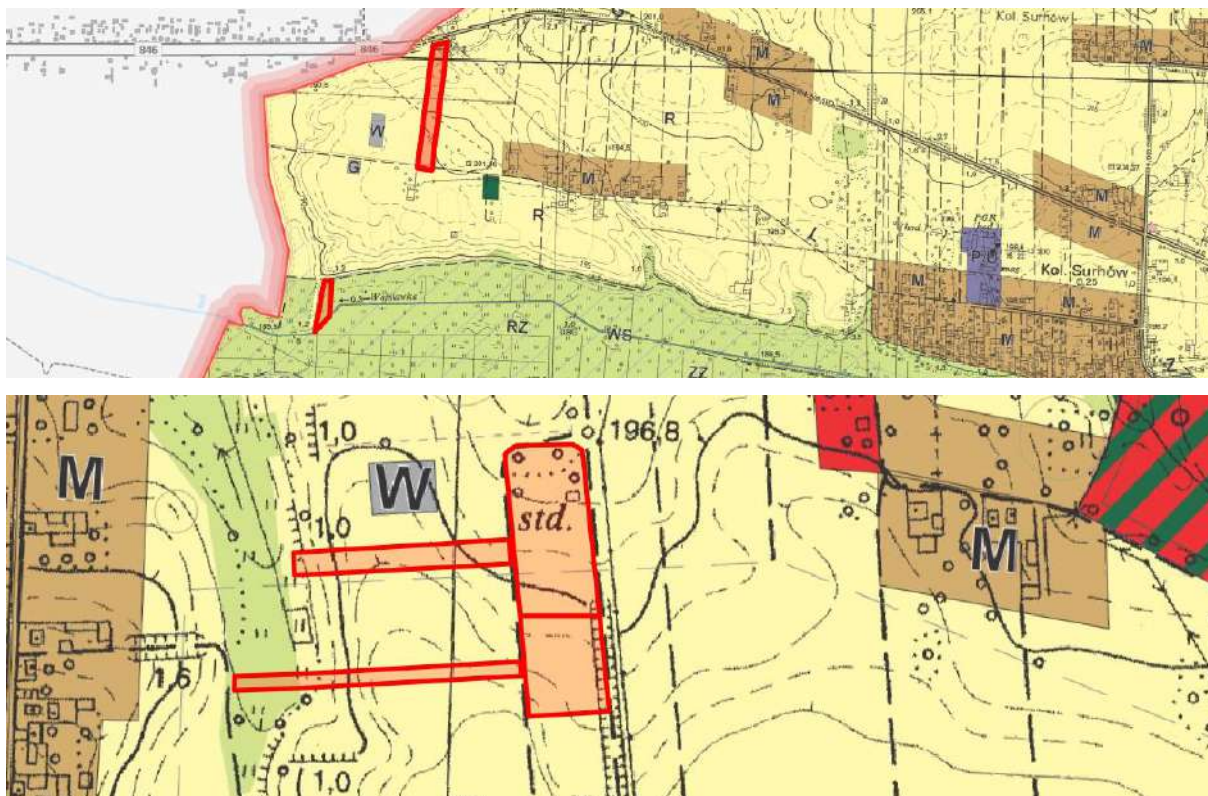
Dla lokalizacji szacowanych nieruchomości brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; obecnie gmina przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego gminy Kraśniczyn zgodnie z uchwałą Rady Gminy Kraśniczyn Nr VIII/37/2024 z dnia 14 listopada 2024 r. – na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.)

Tymczasem zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Rady Gminy Kraśniczyn Nr XLIX/238/2018 z dnia 16 października 2018 r. częściowo zabudowana działka gruntu nr ew. **2643** w części zachodniej położona jest w terenach ozn. symbolem M – strefa zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej; w części na wschód w terenach ozn. symbolami R – tereny rolne oraz RZ – zielenie nieurządzone i dolin rzecznych. Działka gruntu nr ew. **2574** niemal w całości położona jest w terenach ozn. symbolem M – strefa zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej.



Działka gruntu nr ew. **779** położona jest w terenach ozn. symbolem RZ – zielenie nieurządzone i dolin rzecznych; zaś działka gruntu nr ew. **614/2** położona jest w terenach ozn. symbolem R – tereny rolne.

Działki gruntu nr ew. **2717, 2645/1, 2777/3, 2778** położone są w terenach ozn. symbolem R – tereny rolne; działka gruntu nr ew. 2717 częściowo – od zachodu - w terenach ozn. symbolem RZ – zielenie nieurządzone i dolin rzecznych.



6. Określenie sposobu wyceny wartości rynkowej nieruchomości gruntowych

6.1. Rodzaj określanej wartości

6.1.1. Wartość rynkowa

Zgodnie z art. 150, ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami „wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu”.

Wartość rynkową nieruchomości – zgodnie z nowelizacją ustawy o gospodarce nieruchomościami – „*stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej*”.

„Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami” – zgodnie z art. 134, ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W niniejszym operacie, zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, Krajowym Standardem Wyceny Podstawowy nr 1, oszacowano aktualna wartość rynkową nieruchomości wg ich stanu na datę oględzin.

6.2. Wybór podejście, metody i techniki

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając następujące czynniki: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stan jej zagospodarowania, dostępność informacji o cenach transakcyjnych, informacje uzyskane od zleceniodawcy i dane z wizji lokalnej – zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Nieruchomości gruntowe – Surhów gmina Kraśniczyn
dz. nr ew. 2643, 2574, 779, 2717, 614/2, 2645/1, 2777/3, 2778

Mając na uwadze podstawy prawne i metodologiczne zawarte w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, oszacowano wartość rynkową nieruchomości w następujący sposób:

- *wartość rynkową nieruchomości gruntowych według stanu na dzień wizji lokalnej oszacowano podejściem porównawczym, metodą porównywania parami i korygowania ceny średniej, ponieważ na rynku lokalnym odnotowano transakcje nieruchomościami podobnymi do wycenianych.*

Wybierając podejście i metodę kierowano się wytycznymi określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, „uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych”.

Zgodnie z art. 152, ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego. Art. 153, ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że „podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej”.

W procesie oszacowania wartości rynkowych przedmiotowych nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami i korygowania ceny średniej ze względu na dostępną liczbę transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości najbardziej podobnych do wycenianych na rynkach lokalnych przyjętych do analizy oraz w oparciu o obowiązujące przepisy prawne i standardy zawodowe jako zasady dobrej praktyki zawodowej.

6.3. Charakterystyka metody porównywania parami

Zgodnie z dyspozycjami zawartymi w art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.

Zasady i warunki stosowania podejścia porównawczego do określenia wartości rynkowej nieruchomości określa Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości oraz Nota Interpretacyjna „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”. 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. 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 okres badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.

Do zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny nie mogą być przyjmowane transakcje nieruchomościami, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne.

Nieruchomości gruntowe – Surhów gmina Kraśniczyn
dz. nr ew. 2643, 2574, 779, 2717, 614/2, 2645/1, 2777/3, 2778

W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

Zgodnie z dyspozycjami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832) §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.

Zgodnie ze wspomnianą wcześniej Notą Interpretacyjną – NI 1 wycena nieruchomości w podejściu porównawczym metodą porównywania parami wymaga zastosowania następującej procedury (NI 1, pkt. 4):

- + Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny
- + Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- + Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- + Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych
- + Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych
- + Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości co najmniej trzech nieruchomości podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny z ich niezbędną charakterystyką
- + Charakterystyka nieruchomości wycenianej z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych
- + Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnic ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań
- + Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek
- + Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

6.4. Charakterystyka metody korygowania ceny średniej

W odniesieniu zaś do metody korygowania ceny średniej Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości §8.2. stanowi, że przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

Przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych z uwzględnieniem położenia ceny średniej.

Wartość rynkową nieruchomości określono w oparciu o formułę:

Nieruchomości gruntowe – Surhów gmina Kraśniczyn
dz. nr ew. 2643, 2574, 779, 2717, 614/2, 2645/1, 2777/3, 2778

$$W = C_{\text{śr}} \times \sum_{i=1}^n u_i \times P$$

gdzie:

- $C_{\text{śr}}$ – średnia cena
- u_i – wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlająca wpływ danej cechy na wartość nieruchomości
- n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych
- P – powierzchnia wycenianej nieruchomości

Metoda korygowania ceny średniej wymaga zastosowania następującej procedury (NI 1, pkt. 5):

- ✚ Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach stanowiących podstawę wyceny.
- ✚ Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- ✚ Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na różnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- ✚ Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na różnicowanie cen transakcyjnych.
- ✚ Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- ✚ Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- ✚ Obliczenie ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
- ✚ Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), w wyeksponowaniu ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- ✚ Obliczenie dolnej granicy ($C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$) i górnej granicy ($C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$) sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresu współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- ✚ Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}].
- ✚ Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły: $W_r = C_{\text{śr}} \times \sum U_i$
- ✚ Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m^2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Przy zastosowaniu wyżej opisanych metod przyjęto następujące założenia:

- ✓ wartość szacowanej nieruchomości w odniesieniu do $1 m^2$ powierzchni gruntu znajdzie się pomiędzy ceną minimalną, a ceną maksymalną, jakie odnotowano na analizowanych rynkach w okresie ostatnich 24 miesięcy; założenie to pozwala określić granice poprawek w trakcie analizy porównawczej;
 - ✓ przy przyjęciu powyższych warunków brzegowych zastosować należy w procesie szacowania wartości nieruchomości ogólną zasadę interpolacji, zaś w przypadku, gdy wyceniana nieruchomość posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech nieruchomości o cenie maksymalnej lub gorsze od cech nieruchomości o cenie minimalnej, należy zastosować metodę ekstrapolacji;
 - ✓ cechy rynkowe nieruchomości mają charakter lokalny, a nie uniwersalny; wagi ich określa się dla przyjętego rynku lokalnego np. miasta, gminy, dzielnicy itp.; odnoszą się też do konkretnego rodzaju nieruchomości.
- Zgodnie z §79 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych.
- Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym Nr 1 (KSWP 1) wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Nieruchomości gruntowe – Surhów gmina Kraśniczyn
dz. nr ew. 2643, 2574, 779, 2717, 614/2, 2645/1, 2777/3, 2778

► Współczynnik korekcyjny (K) – warunki jego zastosowania określa Nota interpretacyjna nr 1 „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” wskazując, że przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0.9;1.1]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych i uzasadnionych przypadkach np. gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem a podażą. Uwzględnienie współczynnika korekcyjnego K powinno być uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli

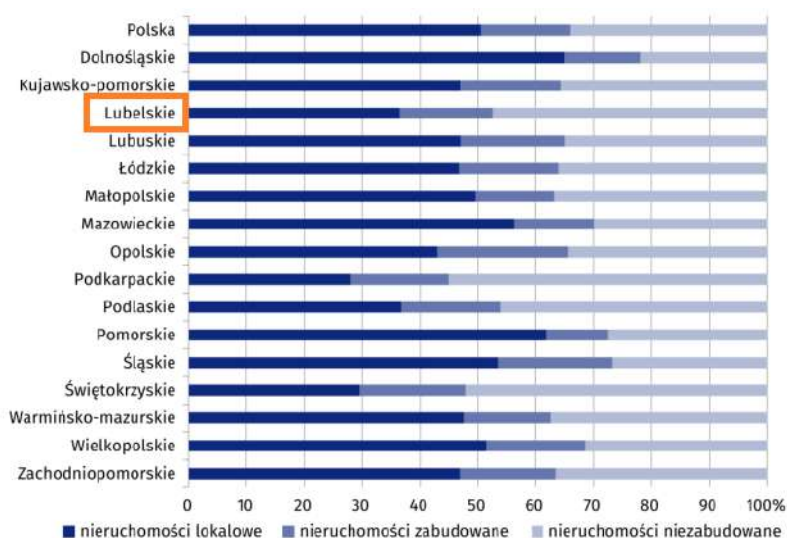
7. Analiza i charakterystyka rynku

7.1. Charakterystyka rynku

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z dnia 8 września 2023 r. poz. 1832) §3 pkt. 1 „określenie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji”.

W 2023 r. podpisano 510.9 tys. aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości (spadek w skali roku o 3.8%). W porównaniu z ubiegłym rokiem wzrosła liczba aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego (o 7.0%), sprzedaży prawa użytkowania wieczystego (o 4.7%), sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (o 4.0%) oraz sprzedaży lokali (o 1.9%). Największy spadek natomiast odnotowano w przypadku liczby aktów notarialnych dotyczących sprzedaży działek niezabudowanych (o 13.1%). Zgodnie z danymi pochodzącymi z Rejestru Cen Nieruchomości (RCN) w 2023 r. zawarto 504.9 tys. transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości o łącznej wartości 207.3 mld zł (źródło danych GUS).

W większości województw w strukturze liczby transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości według rodzaju dominowały transakcje dotyczące nieruchomości lokalowych. Najwyższym udziałem tego rodzaju transakcji charakteryzowały się w swoich strukturach województwa: dolnośląskie (64.9%), pomorskie (61.8%) oraz mazowieckie (56.2%). Tylko w czterech województwach największy udział liczby transakcji przypadł na inny rodzaj nieruchomości – nieruchomości gruntowe niezabudowane. Transakcje związane z tą kategorią nieruchomości stanowiły ponad połowę wszystkich zarejestrowanych umów w województwach podkarpackim oraz świętokrzyskim (odpowiednio 55.1% oraz 52.0%). – za Głównym Urzędem Statystycznym:



źródło: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/infrastruktura-komunalna-nieruchomosci/nieruchomosci-budynki-infrastruktura-komunalna/obrot-nieruchomosciami-w-2023-roku,8,7.html>

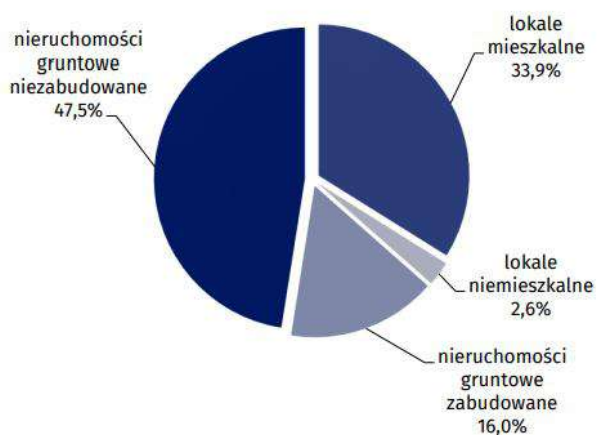
Nieruchomości gruntowe – Surhów gmina Kraśniczyn
dz. nr ew. 2643, 2574, 779, 2717, 614/2, 2645/1, 2777/3, 2778



W 2023 r. w województwie lubelskim zawarto 26013 transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości. Stanowiły one 5.1% wszystkich transakcji w kraju. W porównaniu do roku 2022 liczba transakcji wzrosła o 2.1%, a województwo lubelskie w rankingu województw pod względem liczby zawartych transakcji zajęło 8 miejsce.

Zdecydowana większość transakcji – aż 98.3% w województwie została zawarta na wolnym rynku, a tylko 1.7% w sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej. W przypadku wolnego rynku udział transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości był w województwie większy od średniej dla Polski, która wyniosła 96.1%. W Polsce udziały sprzedaży bezprzetargowej jak i przetargowej wyniosły łącznie 3.9% w całości obrotu nieruchomościami. Natomiast w województwie lubelskim obrót nieruchomościami należącymi do samorządu terytorialnego i osób prawnych był o 2.2 p. proc. mniejszy od średniej krajowej.

W 2023 r. w województwie lubelskim ponad połowa transakcji nieruchomościami dotyczyła wsi, a tylko 45.5% miasta. W strukturze transakcji według lokalizacji dla Polski przeważały transakcje nieruchomościami położonymi w mieście (59.0%). Województwo lubelskie, pod tym względem, znalazło się na 15 miejscu. Niewiele mniej transakcji nieruchomościami położonymi na terenach miejskich odnotowano w województwie świętokrzyskim (44.1%) oraz niewiele więcej w podkarpackim (46.1%). Do województw z największym wskaźnikiem transakcji nieruchomościami położonymi w mieście zaliczały się województwa: śląskie 77.4% oraz dolnośląskie 68.9%. W 2023 r. w województwie lubelskim największy udział, wynoszący ponad 47%, miały transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi (12.4 tys. transakcji), następnie lokalami mieszkalnymi – powyżej 30% (8.8 tys.), nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi – 16% (4.2 tys.) i lokalami niemieszkalnymi – poniżej 3% (0.7 tys.).



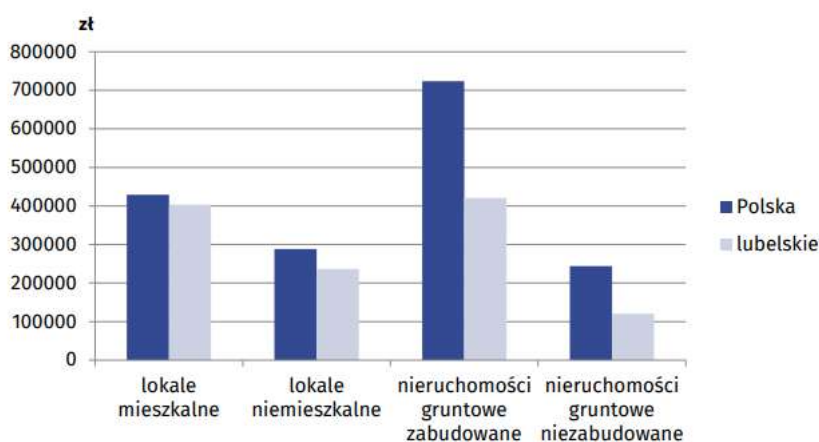
<https://lublin.stat.gov.pl/opracowania-biezace/opracowania-sygnalne/infrastruktura-komunalna-nieruchomosci/obrot-nieruchomosciami-w-województwie-lubelskim-w-2023-roku>

Struktura transakcji w województwie lubelskim różniła się od struktury w kraju. W województwie udział transakcji lokalami mieszkalnymi był niższy od średniej dla Polski (o 11.7 p. proc.), podczas gdy udział transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi wyraźnie (o 13.5 p. proc.) przekraczał średnią krajową. Tak duży udział transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w województwie lubelskim wynikał z wysokiego obrotu użytkami rolnymi, które stanowiły ponad trzy czwarte (76.3%) tego typu transakcji. Dominacja użytków rolnych w transakcjach wiązała się z rolniczym charakterem województwa lubelskiego, które pod względem powierzchni użytków rolnych zajmuje trzecie miejsce w kraju po woj. mazowieckim i wielkopolskim. miasto 45.5% wieś 54.5% lokale mieszkalne 33.9% lokale niemieszkalne 2.6% nieruchomości gruntowe zabudowane 16.0% nieruchomości gruntowe niezabudowane 47.5%

Nieruchomości gruntowe – Surhów gmina Kraśniczyn
dz. nr ew. 2643, 2574, 779, 2717, 614/2, 2645/1, 2777/3, 2778

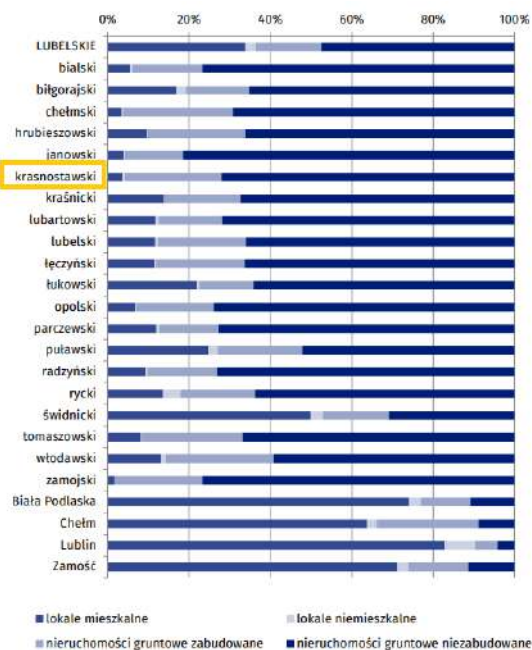
Przedmiotem ponad połowy transakcji były nieruchomości zlokalizowane poza granicami miast 76.3% transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi stanowiły transakcje kupna/sprzedaży użytków rolnych. W 2023 r. wartość wszystkich transakcji nieruchomościami zawartych w województwie lubelskim wyniosła 6.96 mld zł, co stanowiło 3.4% wartości transakcji zawartych w kraju. Największy udział w wartości transakcji miały nieruchomości lokalowe, a najmniejszy - nieruchomości gruntowe niezabudowane. Różnica pomiędzy nimi w strukturze wartości transakcji wynikała z różnic w liczbie i cenie kupna/sprzedaży poszczególnych rodzajów nieruchomości.

Przeciętna wartość pojedynczej transakcji w województwie lubelskim dla lokali mieszkalnych wyniosła ponad 403 tys. (403 535 zł), dla lokali niemieszkalnych ponad 236 tys. (236 576 zł), dla nieruchomości gruntowych zabudowanych ponad 420 tys. (420 871 zł), a dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych powyżej 120 tys. (120 522 zł). Dla lokali mieszkalnych przeciętna wartość pojedynczej transakcji w województwie stanowiła 94,0% średniej w kraju, dla nieruchomości gruntowych zabudowanych 58.1% a dla niezabudowanych przeciętna wartość pojedynczej transakcji w województwie stanowiła 49.4% średniej w kraju. Przeciętną wartość pojedynczej transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w 2023 r. w województwie lubelskim zaprezentowano poniżej:



<https://lublin.stat.gov.pl/opracowania-biezace/opracowania-sygnalne/infrastruktura-komunalna-nieruchomosci/obrot-nieruchomosciami-w-województwie-lubelskim-w-2023-roku>

W transakcjach kupna/sprzedaży nieruchomości w poszczególnych powiatach i miastach na prawach powiatów można było zauważyć prawidłowość dotyczącą udziałów poszczególnych rodzajów nieruchomości. W czterech miastach na prawach powiatu przeważały transakcje lokalami mieszkalnymi, w Lublinie z udziałem 82.8%, w Białej Podlaskiej 74.0%, w Zamościu 71.1% i w Chełmie 63.7%. W pozostałych powiatach województwa lubelskiego przeważały transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi (stanowiły ponad 50% wszystkich transakcji), których udział w powiecie janowskim wyniósł 81.5%, w białskim i zamojskim 76.8%. Wyjątkiem był powiaty świdnicki, gdzie udział transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi wyniósł 30.9%. Strukturę transakcji w powiecie krasnostawskim na tle województwa lubelskiego prezentuje wykres obok:



Nieruchomości gruntowe – Surhów gmina Kraśniczyn
dz. nr ew. 2643, 2574, 779, 2717, 614/2, 2645/1, 2777/3, 2778

Zgodnie z Notą Interpretacyjną „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” – NI 1 rzeczoznawca majątkowy ustala dla potrzeb wyceny wiarygodny właściwy rynek nieruchomości podobnych biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych. Analizowany przez rzeczoznawcę rynek powinien być w miarę możliwości podobny pod względem cech fizycznych nieruchomości, stanu prawnego nieruchomości i ich przeznaczenia w planie miejscowym, cech użytkowych i ekonomicznych oraz cech rynku.

Wobec powyższego dla potrzeb niniejszej wyceny nieruchomości gruntowych określono:

1. **Rodzaj rynku:** rynek wtórny nieruchomości gruntowych rolnych – zabudowanych i niezabudowanych
2. **Obszar rynku:** gmina Kraśniczyn/sąsiednie gminy powiatu krasnostawskiego/zamojskiego
3. **Okres badania cen:** 24 miesiące przed datą wyceny z naciskiem na ostatnie 12 miesięcy

7.2. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych – zabudowa zagrodowa

Dla potrzeb oszacowania wartości rynkowej nieruchomości według stanu na dzień wizji lokalnej, analizą objęto transakcje nieruchomościami zabudowanymi wieloletnimi budynkami mieszkalnymi w zabudowie wolnostojącej na terenie głównie gminy Kraśniczyn i sąsiednich gmin wiejskich powiatu krasnostawskiego i zamojskiego (gmina Skierbieszów) odnotowane od lipca 2023 roku. Rynek rozszerzono o sąsiednie gminy powiatu krasnostawskiego i zamojskiego, głównie z uwagi na fakt, że w badanym czasie nie odnotowano w gminie Kraśniczyn wystarczającej liczby transakcji spełniających założone kryteria wyboru nieruchomości podobnych. Na terenie gmin wiejskich powiatu krasnostawskiego przeważają transakcje nieruchomościami w zabudowie zagrodowej z drewnianymi budynkami mieszkalnymi wymagającymi znacznych nakładów, które nie stanowią podobnych do nieruchomości szacowanej – z uwagi na technologię budowy. Nieruchomości zabudowane murowanymi jednokondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi zwykle cechują się zaś znacznie mniejszymi powierzchniami zabudowy. Z uwagi na cechy nieruchomości szacowanej rozszerzono badany rynek nieruchomości o gminy sąsiednie poszukując transakcji nieruchomościami zabudowanymi murowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi w zróżnicowanym stanie technicznym o powierzchni zabudowy od 65 m².

Należy zauważyć, że rynek nieruchomości podobnych do szacowanej jest rozwinięty w stopniu dość średnim; podaż nieznacznie przewyższa popyt, jest to tendencja zauważalna w odniesieniu do domów mieszkalnych starszych niż 25-30 lat, które – pomijając ich walory architektoniczne i funkcjonalne – zwykle wymagają wysokich nakładów na remonty i modernizację. Ponadto na lokalnym rynku nieruchomości w obrębie gminy Kraśniczyn i sąsiednich przeważają transakcje drewnianymi oraz murowanymi piętrowymi budynkami mieszkalnymi, które nie mogą stanowić nieruchomości porównywalnych z nieruchomością szacowaną. Lokalny rynek nieruchomości zabudowanych jest atrakcyjny w stopniu przeciętnym; obecnie zauważalna jest tendencja do nabywania i zabudowy nieruchomości poza granicami miast (okoliczne miejscowości) i na peryferiach miast. W wyniku analizy dostępnych aktów notarialnych stwierdzono, że aktualna liczba ofert sprzedaży domów mieszkalnych na badanym rynku wynosi 12 przy średnim okresie ekspozycji na rynku wynoszącym 8-10 miesięcy; średnia cena za 1 m² powierzchni zabudowy wynosi od 1 200 do 2 200 zł (analiza aktów notarialnych).

Z dalszej analizy zostały wyłączone transakcje o charakterze aktów darowizny, które uznano za niewiarygodne. Odrzucono także kilka transakcji skrajnych cenowo i budzących wątpliwości pod względem atrybutów. Ostatecznie wyselekcjonowano 13 transakcji, które zaprezentowano w Tabeli nr 4.

TREND CZASOWY

W okresie badania cen transakcyjnych (od lipca 2023 roku) w segmencie nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi odnotowano niewielkie wahania cen transakcyjnych, niewykazujące jednak stałego trendu, co potwierdza wywiad przeprowadzony w biurach obrotu nieruchomościami. Z uwagi na powyższe, w niniejszej wycenie zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych ze względu na upływ czasu.

Poniżej przedstawiono transakcje sprzedaży nieruchomości spełniających powyższe kryteria:

Nieruchomości gruntowe – Surhów gmina Kraśniczyn
dz. nr ew. 2643, 2574, 779, 2717, 614/2, 2645/1, 2777/3, 2778

Tabela 4. Charakterystyka transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi

Lp.	Położenie nieruchomości	Cena trans. [zł]	Data transakcji	Pow. zab. domu [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Pow. działki [ha]
1	Drewniki gm. Surhów	185 000	18.12.2024	95.00	1 947.37	0.3400
2	Wólka Kraśniczyńska gm. Surhów	180 000	23.08.2024	97.00	1 855.67	0.5989
3	Surhów gm. Surhów	180 000	27.06.2024	117.00	1 538.46	0.3927
4	Brzeziny gm. Surhów	108 000	29.05.2024	80.00	1 350.00	0.0969
5	Olszanka gm. Surhów	148 000	09.01.2024	66.00	2 242.42	0.4900
6	Drewniki gm. Surhów	125 000	18.07.2023	75.00	1 666.67	0.2800
7	Maciejów gm. Siennica Różana	140 000	15.01.2025	65.00	2 153.85	0.4000
8	Siennica Król. Duża	170 000	06.11.2024	84.00	2 023.81	0.2875
9	Małochwiej Duży gm. Krasnystaw	145 000	08.07.2024	86.00	1 686.05	0.6952
10	Krupe gm. Krasnystaw	149 000	14.12.2023	70.00	2 128.57	0.3992
11	Zabytów gm. Skierbieszów	140 000	07.12.2023	109.00	1 284.40	0.5086
12	Wiszenki gm. Skierbieszów	130 000	28.10.2023	82.00	1 585.36	0.2129
13	Drewniki gm. Skierbieszów	130 000	08.08.2023	79.00	1 645.57	0.1993

W zbiorze tym określono:

- cena minimalna C_{\min} – 1 284.40 zł/m²
- cena maksymalna C_{\max} – 2 242.42 zł/m²
- cena średnia $C_{\text{śr}}$ – 1 777.55 zł/m²
- wartości brzegowe
 - ✚ $C_{\min}/C_{\text{śr}}$ – 0.7226
 - ✚ $C_{\max}/C_{\text{śr}}$ – 1.2615

Nieruchomość o cenie minimalnej MIN (poz. 11) charakteryzuje przeciętna atrakcyjność lokalizacji, słabszy stan techniczny, podstawowy standard wykończenia, ponadprzeciętne walory gruntu, przeciętna powierzchnia zabudowy.

Nieruchomość o cenie maksymalnej MAX (poz. 5) charakteryzuje dość korzystną lokalizacją, dobry stan techniczny, przeciętny standard wykończenia, ponadprzeciętne walory gruntu i niewielką powierzchnię zabudowy.

7.3. Rynek nieruchomości rolnych niezabudowanych – grunty orne

W celu określenia wartości nieruchomości stanowiących **grunty orne** zbadano akty notarialne wg wyżej określonego rodzaju i obszaru rynku oraz dla określonego okresu badania cen. Głównym kryterium wyboru był typ nieruchomości, lokalizacja, forma władania nieruchomością oraz położenie w terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Z uwagi na rolniczy charakter lokalnego rynku transakcje gruntami rolnymi są dość częste; rynek rozwinięty w stopniu umiarkowanym; transakcje nie są jednorodne; najrzadziej przedmiotem transakcji są grunty wieloużytkowe lub kompleksy działek różnych użytków w zróżnicowanych klasach bonitacyjnych.

Z dalszej analizy zostały wyłączone transakcje o charakterze aktów darowizny, które uznano za niewiarygodne. Odrzucono także kilka transakcji skrajnych cenowo i budzących wątpliwości pod względem atrybutów. Ostatecznie wyselekcjonowano 21 transakcji, które zaprezentowano w Tabeli nr 5. Z uwagi na charakter szacowanych działek analizą objęto również grunty wieloużytkowe.

W przypadku nieruchomości rolnych potencjalnymi nabywcami są najczęściej osoby mieszkające lub posiadające już nieruchomości na danym terenie, dlatego najwyższe ceny osiągają działki zlokalizowane w pobliżu zwartej zabudowy wsi położonych w pobliżu miejscowości gminnej z dobrym dojazdem. Istotne jest występowanie dodatkowych utrudnień na terenie działki, do których należy zaliczyć zadrzewienia, rowy, słupy przesyłowe, deniwelacje terenu czy występowanie okresowych podtopień.

Z analizy zgromadzonych danych wynika, iż ceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele rolne zależą również od jakości gleb, którą określa ich przydatność rolnicza. Grunty dobre jakościowo, gdzie przeważają użytki rolne stanowiące grunty orne lub łąki wyższych klas (IIIa i IIIb) bez występowania użytków zadrzewionych i leśnych czy też nieużytków osiągają znacznie wyższe ceny, gdyż od tego czynnika zależy ich zdolność produkcyjna.

Nieruchomości gruntowe – Surhów gmina Kraśniczyn
dz. nr ew. 2643, 2574, 779, 2717, 614/2, 2645/1, 2777/3, 2778

Ponadto na cenę wpływa, kształt działki. Nieregularny, trójkątny lub bardzo wąski i znacznie wydłużony, utrudnia użytkowanie rolnicze działek.

Tabela 5. Charakterystyka transakcji kupna-sprzedaży gruntami ornymi na badanym rynku

Lp.	Lokalizacja	Data transakcji	Powierzchnia [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]
1	Surhów	13.01.2025	4709	2.99
2	Czajki	08.01.2025	15953	3.76
3	Chełmiec	27.11.2024	2682	3.73
4	Wólka Kraśniczyńska	12.11.2024	5700	4.03
5	Wólka Kraśniczyńska	12.11.2024	2700	3.70
6	Wólka Kraśniczyńska	12.11.2024	9600	3.12
7	Łukaszówka	06.11.2024	3381	3.55
8	Drewniki	22.10.2024	8400	2.98
9	Drewniki	22.10.2024	7382	3.25
10	Wólka Kraśniczyńska	17.10.2024	4200	4.28
11	Brzeziny	15.10.2024	10500	3.05
12	Anielpol	26.09.2024	3100	3.00
13	Surhów	04.09.2024	4414	4.08
14	Surhów	14.08.2024	6859	2.92
15	Chełmiec	14.08.2024	19991	3.50
16	Bończa	17.07.2024	23200	3.10
17	Brzeziny	04.07.2024	4965	3.73
18	Czajki	29.04.2024	3184	3.15
19	Wólka Kraśniczyńska	23.04.2024	4924	3.05
20	Surhów	12.03.2024	7095	2.96
21	Surhów	12.03.2024	7553	3.05

W zbiorze tym określono:

- cena minimalna C_{\min} – 2.96 zł/m²
- cena maksymalna C_{\max} – 4.28 zł/m²
- cena średnia $C_{\text{śr}}$ – 3.38 zł/m²
- wartości brzegowe
 - ✚ $C_{\min}/C_{\text{śr}}$ – 0.8757
 - ✚ $C_{\max}/C_{\text{śr}}$ – 1.2663

7.4. Rynek nieruchomości rolnych niezabudowanych – łąki trwałe

W celu określenia wartości nieruchomości stanowiących łąki trwałe zbadano akty notarialne wg wyżej określonego rodzaju i obszaru rynku oraz dla określonego okresu badania cen. Z analizy aktów notarialnych wynika, że w badanym okresie czasu miało miejsce kilkadziesiąt transakcji nieruchomościami rolnymi stanowiącymi łąki trwałe, a więc nieruchomościami niezabudowanymi podobnymi do nieruchomości wycenianej; jednak z reguły były to transakcje wiązane tzn. przedmiotem obrotu było wiele działek o różnych użytkach ze wskazaniem ceny łącznej. Należy jednak podkreślić, że transakcje łąkami na tle badanego rynku stanowią stosunkową rzadkość – głównie z uwagi na brak popytu w tym segmencie rynku. Dodatkowo najczęściej transakcje łąkami czy pastwiskami powiązane są z transakcjami gruntami ornymi, których zbywcy niejako „dorzucają” działki stanowiące łąki trwałe lub też uzależniają transakcję od zgody na nabycie również łąki; stąd na ogół w akcie notarialnym sporządzonym dla wiązanej transakcji (łącznej dla gruntów orných i łąk trwałych) brak wyraźnego określenia ceny transakcyjnej działki gruntu stanowiącej łąki trwałe.

Nieruchomości gruntowe – Surhów gmina Kraśniczyn
dz. nr ew. 2643, 2574, 779, 2717, 614/2, 2645/1, 2777/3, 2778

Z uwagi więc na brak możliwości określenia ceny transakcyjnej działek gruntu stanowiących łąki trwałe odrzucono większość transakcji zawartych na badanym rynku w analizowanym okresie. Zestawienie cen transakcyjnych będących podstawą dalszych obliczeń i analiz przedstawiono w tabeli poniżej:

Tabela 6. Charakterystyka transakcji kupna-sprzedaży łąkami trwałymi na badanym rynku

Lp.	Lokalizacja	Data transakcji	Powierzchnia [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]
1	Łukaszówka	23.01.2025	3644	1.23
2	Łukaszówka	26.08.2024	567	1.81
3	Łukaszówka	26.08.2024	1737	1.75
4	Kraśniczyn	23.08.2024	3046	2.13
5	Bończa	04.07.2024	3800	1.32
6	Stara Wieś	10.06.2024	600	2.00
7	Surhów	23.04.2024	4540	1.98
8	Chełmiec	12.11.2024	2000	1.75
9	Bończa	06.11.2024	3200	1.50
10	Brzeziny	22.10.2024	1858	1.80
11	Czajki	15.10.2024	1350	1.35

W zbiorze tym określono:

- cena minimalna C_{\min} – 1.23 zł/m²
- cena maksymalna C_{\max} – 2.13 zł/m²
- cena średnia $C_{\text{śr}}$ – 1.69 zł/m²
- wartości brzegowe
 - $C_{\min}/C_{\text{śr}}$ – 0.7278
 - $C_{\max}/C_{\text{śr}}$ – 1.2603

7.5. Rynek nieruchomości rolnych niezabudowanych – z możliwością zabudowy

W celu określenia wartości 1 m² gruntu pod zabudowę zagrodową zbadano akty notarialne wg wyżej określonego rodzaju i obszaru rynku oraz dla określonego okresu badania cen. Z analizy aktów notarialnych wynika, że w badanych okresach miało miejsce zaledwie po kilka/kilkanaście transakcji nieruchomościami gruntowymi pod zabudowę, a więc nieruchomościami niezabudowanymi podobnymi do nieruchomości wycenianej. Wykluczono transakcje nieruchomościami stanowiącymi działki pod zabudowę letniskową/turystyczną oraz nietypowe działki pod zabudowę tzw. rolno-budowlane charakteryzujące się znaczną powierzchnią gruntu. Transakcje działkami pod zabudowę najczęściej stanowią tzw. nieruchomości rolno – budowlane, które przeważają na badanym rynku; dodatkowo – na podstawie dostępnych ograniczonych danych transakcyjnych – trudno określić wartość części działki pod zabudowę; najczęściej działki rolno – budowlane stanowią przedmiot umów darowizny zwykle między członkami rodzin; innym sposobem pozyskania działki budowlanej jest jej wyodrębnienie poprzez podział – na ogół dla celów własnych. Stąd stosunkowo niewielka dostępna liczba transakcji nieruchomościami, które można uznać za podobne do szacowanej (części pod zabudowę zagrodową). Należy podkreślić, że z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego każda inwestycja budowlana wymaga wydania decyzji o warunkach zabudowy – również po uchwaleniu planu ogólnego.

Rynek działek pod zabudowę rządzi się nieco innymi prawami niż pozostałe segmenty rynku nieruchomości. Ponieważ ziemi nie będzie przybywać, właściciele parceli, nie obawiając się konkurencji, nie śpieszą się z ich sprzedażą. Koszty utrzymania takich nieruchomości nie są natomiast zbyt wysokie. Sprzedający, jeśli mają do wyboru sprzedaż z rabatem i rezygnację z transakcji, zwykle wolą czekać. Wnioski płynące z analiz wskazują, że wiele działek wystawionych zostało do sprzedaży z wygórowanymi cenami tylko dla wysondowania rynku. Takie oferty z przeszacowanymi stawkami mogą czekać na kupca nawet kilka lat.

Nieruchomości gruntowe – Surhów gmina Kraśniczyn
dz. nr ew. 2643, 2574, 779, 2717, 614/2, 2645/1, 2777/3, 2778

Właściciele działek podejmują jednak to ryzyko i nie zakładają w najbliższej perspektywie ich obniżek. Analitycy zwracają uwagę na to, że wzrosty średnich cen ofertowych są m.in. efektem wykupienia najbardziej atrakcyjnych cenowo działek.

Taka sytuacja na rynku działek budowlanych wywołana jest optymizmem właścicieli ziemi co do prognozowanego popytu i ogólnej sytuacji gospodarczej. Potwierdzają to statystyki GUS dotyczące budownictwa. Osoby, które planują zakup lub budowę domu w ciągu najbliższych trzech lat, chciałyby, aby dom stał na działce o powierzchni ok. 1250 mkw. Przy tym przyszli właściciele domów życzyliby sobie, aby dojazd do pracy nie zajmował im więcej niż godzinę. Najbardziej istotnym czynnikiem wpływającym na cenę jest lokalizacja, której wyznacznikiem jest dobry dostęp pod względem zarówno komunikacyjnym jak i dostępem do handlu, usług oraz obiektów użyteczności publicznej. Na ocenę lokalizacji istotny wpływ ma możliwość dojazdu do nieruchomości środkami komunikacji miejskiej, jak i samochodem, a także intensywność ruchu kołowego na ulicach bezpośrednio przylegających do nieruchomości. Zbliżoną cechą nieruchomości jest otoczenie i sąsiedztwo, które w bezpośredni sposób wpływa na atrakcyjność nieruchomości. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w strefie zurbanizowanej, co oznacza, że lokalizacja jest atrakcyjna. Bliskość budynków mieszkalnych powoduje, że teren kojarzony jest przez potencjalnych odbiorców usług ze strefą mieszkaniową. Poza cechami nieruchomości związanymi z położeniem działki na tle otoczenia, istotna jest również charakterystyka działki. Działki o dużej powierzchni posiadają duże możliwości inwestycyjne, jednak ich zakup wiąże się nieodłącznie z koniecznością dysponowania dużym kapitałem lub wykazaniem się dużą zdolnością kredytową. To powoduje, że grupa potencjalnych nabywców jest mocno zawężona. W przypadku małych działek grupa nabywców jest większa, a to powoduje, że nie ma tak dużej konieczności udzielania bonifikat przy sprzedaży. Oznacza to zatem, że duże działki osiągają niższe ceny jednostkowe niż działki małe.

Ceny gruntów uzależnione są głównie od lokalizacji, przeznaczenia i wielkości oraz dostępności terenów w danym rejonie. Na cenę działki ma wpływ również jej kształt oraz sieć transportowa - jakość drogi do niej prowadząca, bliskość linii kolejowych. Duże znaczenie ma istnienie planu zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem na usługi, przemysł, produkcję lub działalność logistyczną. W przypadku braku planu miejscowego, na cenę wpływa również otoczenie nieruchomości. Sąsiedztwo obiektów o charakterze przemysłowym lub usługowym pozwala na uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy. Najdroższe grunty znajdują się na osiedlach o walorach podmiejskich. Wysoki poziom cen uzyskują także nieruchomości położone bezpośrednio przy głównych ciągach komunikacyjnych, łatwo dostępne; im dalej, gorsza lokalizacja tym ceny transakcyjne są niższe. W wyniku analizy zauważono, iż nieruchomości położone bezpośrednio przy głównych ciągach komunikacyjnych, łatwo dostępne, osiągają najwyższe ceny transakcyjne, im dalej, gorsza lokalizacja tym ceny niższe. Duży wpływ na ceny gruntów ma ich przeznaczenie – funkcja podstawowa, dominująca oraz ograniczenia wynikające z ustaleń planu miejscowego. Wpływ na ceny transakcyjne ma również możliwość zagospodarowania terenu, otoczenie i sąsiedztwo, wielkość powierzchni gruntu i kształt działki.

TREND CZASOWY

W okresie badania cen transakcyjnych w segmencie nieruchomości gruntowych niezabudowanych mi odnotowano niewielkie wahania cen transakcyjnych, niewykazujące jednak stałego trendu, co potwierdza wywiad przeprowadzony w biurach obrotu nieruchomościami. Z uwagi na powyższe, w niniejszej wycenie zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych ze względu na wpływ czasu.

Poniżej przedstawiono transakcje nieruchomościami najbardziej podobnymi do szacowanej części działki pod zabudowę:

Tabela 7. Charakterystyka transakcji grunrami rolnymi z prawem do zabudowy na badanym rynku

Lp.	Lokalizacja	Data transakcji	Powierzchnia [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]
1	Surhów	16.12.2024	806	12.41
2	Kraśniczyn	14.08.2024	1485	16.00
3	Majdan Surhowski	02.04.2024	800	12.50

Nieruchomości gruntowe – Surhów gmina Kraśniczyn
dz. nr ew. 2643, 2574, 779, 2717, 614/2, 2645/1, 2777/3, 2778

W zbiorze tym określono:

- cena minimalna C_{\min} – 12.41 zł/m²
- cena maksymalna C_{\max} – 16.00 zł/m²
- przedział cenowy ΔC ($C_{\max} - C_{\min}$) – 3.59 zł/m²

7.6. Wybór cech rynkowych

Wagi cech rynkowych wpływających na ceny zgodnie z Notą Interpretacyjną „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” (NI 1) określono na podstawie badań preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości. Posłużono się informacjami uzyskanymi w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, uwzględniając złożoność i wszelkie aspekty cenotwórcze. Dostateczna liczba transakcji i wiarygodne informacje uzyskane w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami pozwoliły uchwycić relacje zachodzące na rynku lokalnym, czyli określić cechy rynkowe nieruchomości oraz wagi cech.

Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Mają one z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego.

Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku: na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen, przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych, na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości lub w inny wiarygodny sposób.

Dla segmentu rynku nieruchomości gruntowych w zabudowie zagrodowej określono następujące cechy rynkowe i wagi:

- ✚ stan techniczny budynku – 20%
- ✚ standard wykończenia – 15%
- ✚ atrakcyjność lokalizacji – 25%
- ✚ dodatkowe walory gruntu/dodatkowa zabudowa – 10%
- ✚ wielkość działki – 10%
- ✚ powierzchnia zabudowy – 20%

Dla segmentu rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych stanowiących grunty orne określono następujące cechy rynkowe i wagi:

- ✚ przydatność glebowo – rolnicza – 30%
- ✚ dostęp do działki – 15%
- ✚ oddziaływanie użytków przyległych – 20%
- ✚ kształt działki – 15%
- ✚ kultura rolna – 20%

Dla segmentu rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych stanowiących łąki trwałe określono następujące cechy rynkowe i wagi:

- ✚ jakość drogi dojazdowej – 20%
- ✚ oddziaływanie użytków przyległych – 20%
- ✚ kształt działki – 15%
- ✚ kultura rolna – 20%
- ✚ przydatność glebowo – rolnicza – 25%

Nieruchomości gruntowe – Surhów gmina Kraśniczyn
dz. nr ew. 2643, 2574, 779, 2717, 614/2, 2645/1, 2777/3, 2778

Dla segmentu rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych stanowiących grunty pod zabudowę określono następujące cechy rynkowe i wagi:

- + atrakcyjność lokalizacji – 25%
- + dostęp do działki – 15%
- + stan uzbrojenia – 20%
- + kształt działki – 15%
- + wielkość działki – 25%

8. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

8.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej – część dz. nr ew. 2643

Założenia przyjęte do analizy:

- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego
- powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wynosi 137.00 m²
- powierzchnia gruntu pod zabudowę wynosi 1787 m² (zgodnie z ewidencją gruntów)
- na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości do porównania wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi następującą charakterystykę i gradację:

+ Dla cechy stan techniczny budynku przyjęto skalę ocen:

+ **Zadowolający:** budynek wieloletni wzniesiony z zastosowaniem tradycyjnych rozwiązań materiałowo-technologicznych po częściowej modernizacji; wciąż wymaga pewnych remontów lub prac konserwacyjno-modernizacyjnych z uwagi na zużycie techniczne adekwatne do wieku budynku i sposobu użytkowania; do osiedlenia „od zaraz”

+ **Ślabszy:** budynek wieloletni wzniesiony z zastosowaniem tradycyjnych rozwiązań materiałowo-technologicznych; w słabszym, ale dość stabilnym stanie technicznym – wymaga remontu wykraczającego poza bieżącą konserwację; nieprawidłowo prowadzona gospodarka remontowa

+ Dla cechy standard wykończenia przyjęto skalę ocen:

+ **Przeciętny:** standard wykończenia zgodny z wciąż akceptowanymi rozwiązaniami – z zastosowaniem materiałów dobrej jakości; zastosowanie pojedynczych rozwiązań zwiększających komfort użytkowania – w zakresie podstawowym

+ **Podstawowy:** standard wykończenia wymaga znacznych prac remontowych/dalszych prac wykończeniowych w celu dostosowania do aktualnie akceptowanych rozwiązań i/lub widoczne zużycie

+ Dla cechy atrakcyjność lokalizacji przyjęto skalę ocen:

+ **Korzystna:** lokalizacja w miejscowości gminnej/w bliskim sąsiedztwie; z korzystnym dostępem do lokalnych obiektów użyteczności publicznej; lokalizacja postrzegana przez inwestorów jako atrakcyjna

+ **Przeciętna:** lokalizacja w ośrodku gminnym/peryferyjna; z wciąż korzystnym dostępem do lokalnych obiektów użyteczności publicznej; lokalizacja postrzegana przez inwestorów jako umiarkowanie atrakcyjna

+ Dla cechy dodatkowe walory gruntu/dodatkowa zabudowa przyjęto skalę ocen:

+ **Ponadprzeciętne:** rozmiar i kształt działki (działka foremna, o regularnych granicach) umożliwiają dodatkową zabudowę oraz aranżację i swobodne zagospodarowanie przestrzeni wokół budynku mieszkalnego/dodatkowa zabudowa w postaci wolnostojącego garażu lub budynków gospodarczych

+ **Przeciętne:** rozmiar i kształt działki utrudniają dodatkową zabudowę, ale możliwe jest dość swobodne zagospodarowanie terenu wokół budynku mieszkalnego/dodatkowa zabudowa z ograniczonym dostępem i/lub niewielka zabudowa dodatkowa (altany, szopy)

Nieruchomości gruntowe – Surhów gmina Kraśniczyn
dz. nr ew. 2643, 2574, 779, 2717, 614/2, 2645/1, 2777/3, 2778

- ✚ **Brak:** rozmiar i kształt działki uniemożliwiają dodatkową zabudowę i ograniczają swobodę w zagospodarowaniu działki
 - ✚ **Dla cechy wielkość działki** przyjęto skalę ocen:
 - ✚ **Optymalna:** powierzchnia działki do 3000 m² (włącznie) – oceniana jako optymalna dla użytkowania budynku mieszkalnego; oceniana pozytywnie przez potencjalnych nabywców
 - ✚ **Większa:** powierzchnia działki powyżej 3000 m² – oceniana jako zbyt duża dla użytkowania budynku mieszkalnego; może ograniczać grono nabywców
 - ✚ **Dla cechy powierzchnia zabudowy** przyjęto skalę ocen:
 - ✚ **interpolacja liniowa**
- tabelę wyliczeniową oraz wynik wyceny przedstawiono poniżej:

Tabela 8. Tabela wyliczeniowa wartości współczynników korygujących

Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Wartość cechy	Wartość współczynników
Stan techniczny	20%	0.1445	0.2523	słabszy	0.1445
Standard wykończenia	15%	0.1084	0.1892	słaby*	0.0276
Atrakcyjność lokalizacji	25%	0.1806	0.3154	przeciętna	0.1806
Dodatkowe walory gruntu/zabudowa	10%	0.0723	0.1262	przeciętne	0.1000
Wielkość działki	10%	0.0723	0.1262	optymalna	0.1262
Powierzchnia zabudowy	20%	0.1445	0.2523	int.liniowa	0.1030
Razem	100%	0.7226	1.2615		0.6819

UWAGA: w kalkulacji uwzględniono położenie ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną a maksymalną, przy zastosowaniu współczynnika „p”

*z uwagi na bardzo słaby standard zastosowano ekstrapolację

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni zabudowy wynosi:

$$1\,777.55 \text{ zł/m}^2 \times 0.6819 = 1\,212.11 \text{ zł/m}^2$$

Oszacowanie wartości rynkowej (W_R) zabudowanej części działki gruntu nr ew. 2643 zabudowanej budynkiem mieszkalnym wraz z infrastrukturą i zabudową towarzyszącą wg stanu na dzień wizji lokalnej wynosi:

$$1\,212.11 \text{ zł/m}^2 \times 137.00 \text{ m}^2 = \mathbf{166\,059.07 \text{ zł} \approx \underline{99\,000 \text{ zł}}}$$

Określoną wartość, stosownie do zapisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (§79.2), zaokrąglono i ostatecznie ustalono:

165 000 zł

słownie: sto sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych

8.2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej – grunty orne

- na podstawie wartości brzegowych oraz wag cech rynkowych, ustalono dla każdej z przyjętych cech zakres współczynników korygujących,
- dla poszczególnych wartości cech gruntu określono wartości współczynników korygujących,
- iloczyn sumy wartości współczynników korygujących oraz ceny średniej stanowi wartość rynkową 1 m² powierzchni gruntu
- przyjęto następującą charakterystykę i gradację cech rynkowych:

Nieruchomości gruntowe – Surhów gmina Kraśniczyn
dz. nr ew. 2643, 2574, 779, 2717, 614/2, 2645/1, 2777/3, 2778

- ✚ **Dla cechy przydatność glebowo-rolnicza** przyjęto skalę ocen:
 - ✚ **Korzystna:** grunty jednonużytkowe – przeważa klasa III
 - ✚ **Przeciętna:** grunty jednonużytkowe – przeważa klasa IVa
 - ✚ **Słabsza:** przeważa klasa IVb/grunty wieloużytkowe

- ✚ **Dla cechy dostęp do działki** przyjęto skalę ocen:
 - ✚ **Korzystny:** dojazd do pola bezpośrednio drogą ogólnodostępną
 - ✚ **Przeciętny:** przejazd przez inne działki

- ✚ **Dla cechy oddziaływanie użytków przyległych/ukształtowanie terenu** przyjęto skalę ocen:
 - ✚ **Korzystne:** sąsiednie uprawy rodzajowo podobne, brak czynników zewnętrznych /w otoczeniu nieruchomości/ negatywnie wpływających na uprawę/ukształtowanie terenu optymalne
 - ✚ **Przeciętne:** występujące czynniki zewnętrzne w znikomym stopniu ograniczają możliwości produkcyjne gruntu /sąsiedztwo lasu, rzeki, podmokłe tereny/ teren wyżynny/nizinny

- ✚ **Dla cechy kształt działki** przyjęto skalę ocen:
 - ✚ **Korzystny:** regularny w kształcie prostokąta /łatwiejsza agrotechnika, mniej nawrotów, mniejsze koszty/
 - ✚ **Przeciętny:** regularny w kształcie kwadratu lub podobny i/lub bardzo wąska

- ✚ **Dla cechy kultura rolna** przyjęto skalę ocen:
 - ✚ **Wysoka:** utrzymywanie gruntów rolnych w dobrej kulturze rolnej, czyli przy zachowaniu minimalnych norm dotyczących zachowaniu wymogów ochrony środowiska
 - ✚ **Słabsza:** grunty rolne utrzymywanie w słabszej kulturze rolnej

- tabele wyliczeniowe oraz wynik wyceny przedstawiono poniżej:

Tabela 9. Tabela wyliczeniowa wartości współczynników korygujących – dz. nr ew. 2643, 2717

Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Wartość cechy	Wartość współczynników
Przydatność glebowo-rolnicza	30%	0.2627	0.3799	korz/przec	0.3399
Dostęp do działki	15%	0.1314	0.1899	korzystny	0.1899
Oddziaływanie użytków przyl.	20%	0.1751	0.2533	przec/korz	0.2000
Kształt działki	15%	0.1314	0.1899	korzystny	0.1899
Kultura rolna	20%	0.1751	0.2533	wysoka	0.2533
Razem	100%	0.8757	1.2663		1.1730

UWAGA: w kalkulacji uwzględniono położenie ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną a maksymalną, przy zastosowaniu współczynnika „p”

Wartość rynkowa 1 m² gruntu wynosi:

$$3.38 \text{ zł/m}^2 \times 1.1730 = 3.96 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa prawa własności części nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej grunty orne tj. części działki nr ew. 2643:

$$W_{N2643} = 3.96 \text{ zł/m}^2 \times 9708 \text{ m}^2 = 38\,443.68 \text{ zł} \approx \underline{\underline{38\,000 \text{ zł}}}$$

Określoną wartość, stosownie do zapisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (§79.2), zaokrąglono i ostatecznie ustalono:

38 000 zł

słownie: trzydzieści osiem tysięcy złotych

Nieruchomości gruntowe – Surhów gmina Kraśniczyn
dz. nr ew. 2643, 2574, 779, 2717, 614/2, 2645/1, 2777/3, 2778

Stąd wartość łączna działki gruntu nr ew. 2643 wyniesie:

$$166\ 000\ \text{zł} + 38\ 000\ \text{zł} = 204\ 000\ \text{zł}$$

204 000 zł

słownie: dwieście cztery tysiące złotych

Wartość rynkowa prawa własności części nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej grunty orne tj. działki nr ew. 2717:

$$W_{N2717} = 3.96\ \text{zł/m}^2 \times 2479\ \text{m}^2 = 9\ 816.84\ \text{zł} \approx \underline{\underline{9\ 800\ \text{zł}}}$$

Określoną wartość, stosownie do zapisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (§79.2), zaokrąglono i ostatecznie ustalono:

9 800 zł

słownie: dziewięć tysięcy osiemset złotych

Tabela 10. Tabela wyliczeniowa wartości współczynników korygujących – dz. nr ew. 614/2, 2777/3, 2778

Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Wartość cechy	Wartość współczynników
Przydatność glebowo-rolnicza	30%	0.2627	0.3799	korzystna	0.3799
Dostęp do działki	15%	0.1314	0.1899	korzystny	0.1899
Oddziaływanie użytków przyl.	20%	0.1751	0.2533	korzystne	0.2533
Kształt działki	15%	0.1314	0.1899	korzystny	0.1899
Kultura rolna	20%	0.1751	0.2533	wysoka	0.2533
Razem	100%	0.8757	1.2663		1.2663

UWAGA: w kalkulacji uwzględniono położenie ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną a maksymalną, przy zastosowaniu współczynnika „p”

Wartość rynkowa 1 m² gruntu wynosi:

$$3.38\ \text{zł/m}^2 \times 1.2663 = 4.28\ \text{zł/m}^2$$

Wartość rynkowa prawa własności części nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej grunty orne tj. działki nr ew. 614/2:

$$W_{N614/2} = 4.28\ \text{zł/m}^2 \times 15171\ \text{m}^2 = 64\ 931.88\ \text{zł} \approx \underline{\underline{65\ 000\ \text{zł}}}$$

Określoną wartość, stosownie do zapisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (§79.2), zaokrąglono i ostatecznie ustalono:

65 000 zł

słownie: sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych

Wartość rynkowa prawa własności części nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej grunty orne tj. działki nr ew. 2777/3:

$$W_{N2777/3} = 4.28\ \text{zł/m}^2 \times 8300\ \text{m}^2 = 35\ 524\ \text{zł} \approx \underline{\underline{35\ 500\ \text{zł}}}$$

Określoną wartość, stosownie do zapisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (§79.2), zaokrąglono i ostatecznie ustalono:

Nieruchomości gruntowe – Surhów gmina Kraśniczyn
dz. nr ew. 2643, 2574, 779, 2717, 614/2, 2645/1, 2777/3, 2778

35 500 zł

słownie: trzydzieści pięć tysięcy pięćset złotych

Wartość rynkowa prawa własności części nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej grunty orne tj. działki nr ew. 2778:

$$W_{N2778} = 4.28 \text{ zł/m}^2 \times 4916 \text{ m}^2 = 21\,040.48 \text{ zł} \approx \underline{\underline{21\,000 \text{ zł}}}$$

Określoną wartość, stosownie do zapisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (§79.2), zaokrąglono i ostatecznie ustalono:

21 000 zł

słownie: dwadzieścia jeden tysięcy złotych

Tabela 11. Tabela wyliczeniowa wartości współczynników korygujących – dz. nr ew. 2645/1

Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Wartość cechy	Wartość współczynników
Przydatność glebowo-rolnicza	30%	0.2627	0.3799	korzystna	0.3799
Dostęp do działki	15%	0.1314	0.1899	korzystny	0.1899
Oddziaływanie użytków przyl.	20%	0.1751	0.2533	przec/korz	0.2000
Kształt działki	15%	0.1314	0.1899	korzystny	0.1899
Kultura rolna	20%	0.1751	0.2533	wysoka	0.2533
Razem	100%	0.8757	1.2663		1.2130

UWAGA: w kalkulacji uwzględniono położenie ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną a maksymalną, przy zastosowaniu współczynnika „p”

Wartość rynkowa 1 m² gruntu wynosi:

$$3.38 \text{ zł/m}^2 \times 1.2130 = 4.10 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa prawa własności części nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej grunty orne tj. działki nr ew. 2645/1:

$$W_{N2645/1} = 4.10 \text{ zł/m}^2 \times 3217 \text{ m}^2 = 13\,189.70 \text{ zł} \approx \underline{\underline{13\,200 \text{ zł}}}$$

Określoną wartość, stosownie do zapisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (§79.2), zaokrąglono i ostatecznie ustalono:

13 200 zł

słownie: trzynaście tysięcy dwieście złotych

8.3. Określenie wartości rynkowej niezabudowanych gruntów rolnych – łąki trwałe

- na podstawie wartości brzegowych oraz wag cech rynkowych, ustalono dla każdej z przyjętych cech zakres współczynników korygujących,
- dla poszczególnych wartości cech gruntu określono wartości współczynników korygujących,
- iloczyn sumy wartości współczynników korygujących oraz ceny średniej stanowi wartość rynkową 1 m² powierzchni gruntu
- przyjęto następującą charakterystykę i gradację cech rynkowych:

Nieruchomości gruntowe – Surhów gmina Kraśniczyn
dz. nr ew. 2643, 2574, 779, 2717, 614/2, 2645/1, 2777/3, 2778

- ✚ **Dla cechy jakość drogi dojazdowej do działki** przyjęto skalę ocen:
- ✚ **Dobra:** droga gruntowa gminna lub dojazd do pola bezpośrednio drogą asfaltową
- ✚ **Przeciętna:** droga gruntowa nieutwardzona śródpolna zapewniająca bezpośredni dostęp
- ✚ **Słabsza:** dostęp przez inne działki

- ✚ **Dla cechy oddziaływanie użytków przyległych** przyjęto skalę ocen:
- ✚ **Korzystne:** sąsiednie uprawy rodzajowo podobne, brak czynników zewnętrznych/w otoczeniu nieruchomości/ negatywnie wpływających na uprawę/uksztaltowanie terenu optymalne
- ✚ **Przeciętne:** występujące czynniki zewnętrzne w znikomym stopniu ograniczają możliwości produkcyjne gruntu /sąsiedztwo lasu, rzeki, podmokłe tereny/ teren wyżynny/nizinny

- ✚ **Dla cechy kształt działki** przyjęto skalę ocen:
- ✚ **Korzystny:** regularny w kształcie prostokąta /łatwiejsza agrotechnika, mniej nawrotów, mniejsze koszty/
- ✚ **Przeciętny:** regularny w kształcie kwadratu lub podobny
- ✚ **Niekorzystny:** wąska i długa, mała bądź nieregularna, granice działki łamane

- ✚ **Dla cechy kultura rolna** przyjęto skalę ocen:
- ✚ **Wysoka:** utrzymywanie gruntów rolnych w dobrej kulturze rolnej, czyli przy zachowaniu minimalnych norm dotyczących zachowaniu wymogów ochrony środowiska
- ✚ **Niska:** grunty rolne utrzymywanie w słabej kulturze rolnej

- ✚ **Dla cechy przydatność glebowo – rolnicza** przyjęto skalę ocen:
- ✚ **Korzystna:** przeważa klasa III
- ✚ **Przeciętna:** przeważa klasa IV

- tabele wyliczeniowe oraz wynik wyceny przedstawiono poniżej:

Tabela 12. Tabela wyliczeniowa wartości współczynników korygujących – działka nr ew. 779

Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Wartość cechy	Wartość współczynników
Jakość drogi dojazdowej do działki	20%	0.1456	0.2521	słabsza	0.1456
Oddziaływanie użytków przyległych	20%	0.1456	0.2521	przeciętne	0.1456
Kształt działki	15%	0.1092	0.1890	korzystny	0.1890
Kultura rolna	20%	0.1456	0.2521	niska	0.1456
Przydatność glebowo – rolnicza	25%	0.1819	0.3151	korzystna	0.3151
Razem	100%	0.7278	1.2603		0.9409

UWAGA: w kalkulacji uwzględniono położenie ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną a maksymalną, przy zastosowaniu współczynnika „p”

Wartość rynkowa 1 m² gruntu wynosi:

$$1.69 \text{ zł/m}^2 \times 0.9409 = 1.59 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa prawa własności części nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej łąki trwałe tj. działki nr ew. 779:

$$W_{N779} = 1.59 \text{ zł/m}^2 \times 3642 \text{ m}^2 = 5\,790.78 \text{ zł} \approx \underline{\underline{5\,800 \text{ zł}}}$$

Określoną wartość, stosownie do zapisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (§79.2), zaokrąglono i ostatecznie ustalono:

5 800 zł

słownie: pięć tysięcy osiemset złotych

Nieruchomości gruntowe – Surhów gmina Kraśniczyn
dz. nr ew. 2643, 2574, 779, 2717, 614/2, 2645/1, 2777/3, 2778

8.4. Określenie wartości rynkowej niezabudowanych gruntów rolnych z prawem do zabudowy

Założenia przyjęte do analizy:

- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni gruntu
- powierzchnia gruntu wynosi 1441 m²
- przyjęto miesięczny trend na poziomie 0%
- analizą objęto segment rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych
- w analizie przyjęto następującą gradację cech rynkowych:
 - ✚ **Dla cechy atrakcyjność lokalizacji** przyjęto skalę ocen :
 - ✚ **Korzystna:** okolica postrzegana przez inwestorów jako atrakcyjna; w ostatnich latach wzmożona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; z dobrym dostępem do miejscowości gminnej i obiektów użyteczności publicznej; lokalizacja w centralnej części miejscowości
 - ✚ **Przeciętna:** okolica ciesząca się wciąż dużą popularnością wśród potencjalnych inwestorów; w ostatnich latach zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przeciętna; wciąż korzystny dostęp do miejscowości gminnej i obiektów użyteczności publicznej; sąsiedztwo przeciętne; lokalizacja w strefie pośredniej miejscowości
 - ✚ **Dla cechy dostęp do działki** przyjęto skalę ocen:
 - ✚ **Korzystny:** dostęp do działki bezpośrednio z drogi publicznej asfaltowej z urządzonym zjazdem
 - ✚ **Przeciętny:** dostęp do działki bezpośrednio z drogi publicznej asfaltowej – bez zjazdu
 - ✚ **Słabszy:** dostęp do działki z drogi częściowo utwardzonej/gruntowej
 - ✚ **Dla cechy stan uzbrojenia** przyjęto skalę ocen:
 - ✚ **Korzystne:** dostępne media w granicach działki
 - ✚ **Przeciętne:** działka do uzbrojenia
 - ✚ **Dla cechy kształt działki** przyjęto skalę ocen:
 - ✚ **Korzystny:** działka o foremnym kształcie (kwadrat, szeroki prostokąt)/o regularnych granicach umożliwiającym swobodne zagospodarowanie terenu/dodatkową zabudowę
 - ✚ **Przeciętny:** działka o dość foremnym kształcie, w miarę regularnych granicach ograniczającym swobodę w zagospodarowaniu terenu/dodatkową zabudowę (działka b.wąska)
 - ✚ **Dla cechy powierzchnia działki** przyjęto skalę ocen:
 - ✚ **interpolacja liniowa**

Poszczególnym wartościom danej cechy przyporządkowano zakres kwotowy poprawek korygujących w ten sposób, że kwoty poszczególnych wartości dla danej cechy są stopniowane proporcjonalnie co do liczby wartości tej cechy oraz dokonano korekty cen transakcyjnych, a następnie określono wartość 1 m² powierzchni działki gruntu.

Tabela porównawcza (13): nieruchomość wyceniana X - nieruchomość porównawcza A 12.41 zł/m² (poz. 1 z tabeli 7)

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres kwot.	Wartość cechy X	Wartość cechy (nier.por)	Poprawki [zł]
1	Atrakcyjność lokalizacji	25%	0.90	przeciętna	przeciętna	0
2	Dostęp do działki	15%	0.54	przeciętny	przeciętny	0
3	Stan uzbrojenia	20%	0.72	przeciętny	przeciętny	0
4	Kształt działki	15%	0.54	przeciętny	przeciętny	0
5	Powierzchnia działki	25%	0.90	interpolacja liniowa		- 0.83
6	Ogółem	100%	3.59			- 0.83
7	Cena jednostkowa wg AN	12.41				
8	Cena poprawiona	11.58				

Nieruchomości gruntowe – Surhów gmina Kraśniczyn
dz. nr ew. 2643, 2574, 779, 2717, 614/2, 2645/1, 2777/3, 2778

Tabela porównawcza (14): nieruchomość wyceniana X - nieruchomość porównawcza B 16.00 zł/m² (poz. 2 z tabeli 7)

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres kwot.	Wartość cechy X	Wartość cechy (nier.por)	Poprawki [zł]
1	Atrakcyjność lokalizacji	25%	0.90	przeciętna	korzystna	- 0.90
2	Dostęp do działki	15%	0.54	przeciętny	korzystny	- 0.27
3	Stan uzbrojenia	20%	0.72	przeciętny	korzystny	- 0.72
4	Kształt działki	15%	0.54	przeciętny	korzystny	- 0.54
5	Powierzchnia działki	25%	0.90	interpolacja liniowa		+ 0.06
6	Ogółem	100%	3.59			- 2.37
7	Cena jednostkowa wg AN	16.00				
8	Cena poprawiona	13.63				

Tabela porównawcza (15): nieruchomość wyceniana X - nieruchomość porównawcza C 12.50 zł/m² (poz. 3 z tabeli 7)

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres kwot.	Wartość cechy X	Wartość cechy (nier.por)	Poprawki [zł]
1	Atrakcyjność lokalizacji	25%	0.90	przeciętna	przeciętna	0
2	Dostęp do działki	15%	0.54	przeciętny	słabszy	+ 0.27
3	Stan uzbrojenia	20%	0.72	przeciętny	przeciętny	0
4	Kształt działki	15%	0.54	przeciętny	przeciętny	0
5	Powierzchnia działki	25%	0.90	interpolacja liniowa		- 0.84
6	Ogółem	100%	3.59			- 0.57
7	Cena jednostkowa wg AN	12.50				
8	Cena poprawiona	11.93				

Oszacowanie wartości jednostkowej (W_J) powierzchni gruntu zł/m²
 $W_{XJ} = 11.58 \text{ zł/m}^2 + 13.63 \text{ zł/m}^2 + 11.93 \text{ zł/m}^2 / 3 = \underline{12.38 \text{ zł/m}^2}$

Wartość rynkowa prawa własności części nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej grunty rolne z możliwością zabudowy tj. działki nr ew. 2574:

$$W_{N2574} = 12.38 \text{ zł/m}^2 \times 1441 \text{ m}^2 = 17\,839.58 \text{ zł} \approx \underline{18\,000 \text{ zł}}$$

Określoną wartość, stosownie do zapisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (§79.2), zaokrąglono i ostatecznie ustalono:

18 000 zł

słownie: osiemnaście tysięcy złotych

9. Wyniki końcowe wyceny

Wyniki wyceny zaprezentowano w tabeli poniżej:

Lp.	Numer KW	Numer działki	Wartość rynkowa [zł]	Wartość rynkowa udziału upadłej [zł]
1	brak KW	2643	204 000	51 000
2	ZA1K/00045233/3	2574	18 000	13 500
3	ZA1K/00016913/2	779	5 800	2 900
4		2717	9 800	4 900
5	ZA1K/00055043/7	614/2	65 000	48 750
6		2645/1	13 200	9 900
7		2777/3	35 500	26 625
8		2778	21 000	15 750

Nieruchomości gruntowe – Surhów gmina Kraśniczyn
dz. nr ew. 2643, 2574, 779, 2717, 614/2, 2645/1, 2777/3, 2778

Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości oraz indywidualne cechy nieruchomości oszacowane wartości można uznać za adekwatne w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości. Oszacowane wartości mieszczą się w przedziale cenowym określonym dla lokalnego rynku nieruchomości.

Określone wartości odzwierciedlają stan rynku w dniu wyceny i odpowiadają cenom, jakie można uzyskać przy zawarciu umowy kupna – sprzedaży zakładając, że w czasie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie. Określone wartości rynkowe nie obejmują podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca zobowiązany jest zapłacić, a w szczególności podatku VAT. Określona wartość nie jest wartością w warunkach wymuszonej sprzedaży.

10. Klauzule i ustalenia dodatkowe

INFORMACJE DOTYCZĄCE DOKUMENTACJI NIERUCHOMOŚCI

- ✚ Podstawę do określenia stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowią dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego.
- ✚ Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady lub błędy w przedstawionej dokumentacji prawnej i technicznej nieruchomości.
- ✚ Opracowanie zostało przygotowane przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wycenę zostały przekazane autorowi opracowania przez Zamawiającego. W związku z powyższym nie bierze żadnej odpowiedzialności za wykonane opracowanie, jeżeli takie podejście ze strony Zleceniodawcy i Właściciela nieruchomości nie miało miejsca.

STAN TECHNICZNY NIERUCHOMOŚCI

- ✚ Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji ani na podstawie dokumentacji nieruchomości. Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez zamawiającego wycenę. Nie możemy więc udokumentować, że nieruchomość nie ma żadnych wad.

ZAGROŻENIA

- ✚ Podczas oględzin nieruchomości nie stwierdzono żadnych przesłanek pozwalających na stwierdzenie występowania na przedmiotowej nieruchomości jakichkolwiek skażeń obiektów budowlanych, gruntu, występowania materiałów niebezpiecznych i innych czynników fizycznych mających negatywny wpływ na wartość nieruchomości. Nie przeprowadzono żadnych badań na obecność substancji szkodliwych na nieruchomości lub w jej sąsiedztwie. Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skażona przez jakiegokolwiek substancje niebezpieczne oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek skażeń w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakakolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w operacie mogą ulec zmianie.

PARAMETRY KALKULACJI

- ✚ Wartość nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- ✚ Wszystkie wnioski i wyniki zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom.
- ✚ Nie ponosi się odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywacje inwestorów w tym wartość nieruchomości.

Nieruchomości gruntowe – Surhów gmina Kraśniczyn
dz. nr ew. 2643, 2574, 779, 2717, 614/2, 2645/1, 2777/3, 2778

- ✚ Obciążenia i ograniczenia związane z nieruchomością ujawnione w dostępnych dokumentach zostały przez nas odnotowane i uwzględnione. Nie odpowiadamy jednak za obciążenia i ograniczenia nieujawnione. W przypadku występowania takich obciążeń lub ograniczeń wartość nieruchomości może ulec zmianie.
- ✚ Określona wartość nie uwzględnia obciążeń hipotecznych nieruchomości.
- ✚ Autor opracowania nie był w posiadaniu dokumentacji, która świadczyłaby o roszczeniach reprivatyzacyjnych w stosunku do nieruchomości. Wycena została sporządzona przy założeniu braku takich roszczeń.

OKRES WAŻNOŚCI OPERATU

- ✚ Opracowanie może być wykorzystane do celu, dla którego zostało sporządzone przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku. Nie gwarantujemy aktualności sporządzonej wyceny po dacie jej wykonania.

PRAWA AUTORSKIE

- ✚ Opracowanie, ani żaden jego fragment, nie może być powielane w jakiegokolwiek formie (w tym odwołania) i w jakiegokolwiek sposób (włącznie z kopiowaniem, szeroko pojętą digitalizacją, fotokopiowaniem), nie może być rozpowszechniane, podawane do publicznej wiadomości, zamieszczane w Internecie, prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora. Taka zgoda jest wymagana również, jeśli autor opracowania nie jest wymieniony z nazwy lub jeśli część tego opracowania będzie połączona z innym z nim opracowaniem. Powyższe zapisy nie obowiązują w przypadku gdy treść umowy stanowi inaczej.

OŚWIADCZENIE AUTORSKIE

- ✚ Oświadczam, iż nie pozostaje w faktycznym ani przyszłym konflikcie interesów, tj. w szczególności nie mam udziału w Nieruchomości, stanowiącej przedmiot Wyceny/Opinii, nie mam powiązań z obecnym ani przyszłym właścicielem Nieruchomości, ani z żadną ze stron uczestniczącą w transakcji sprzedaży Nieruchomości, jestem osobą niezależną od procesu decyzyjnego w sprawie udzielania kredytu.
- ✚ niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym

UWAGA: Biorąc pod uwagę ogólną sytuację wywołaną pandemią koronawirusa (COVID-19), konfliktem zbrojnym w Ukrainie i rosnącą w minionych miesiącach inflacją oraz wiążące się z nimi długofalowe konsekwencje można przypuszczać, iż rynek nieruchomości utraci swoją stabilność wobec niepewności rynkowej związanej z ogólnosiątkowym spowolnieniem gospodarczym spowodowanym wojną w Ukrainie oraz pandemią koronawirusa i środkami podejmowanymi przez rządy w celu zapobieżenia rozprzestrzenianiu się wirusa. Tempo wzrostu PKB i sytuacja gospodarcza w kraju mogą być gorsze niż zakładano przed wybuchem pandemii/wojny. Prawdopodobne jest, że spowolnienie gospodarcze w 2023/24 roku oraz wysoka przez wiele miesięcy inflacja będą w pewnym stopniu korygować w dół rosnące dotychczas ceny nieruchomości. Należy przyjąć również, że wydłuży się okres ekspozycji na rynku.

Załączniki:

1. Protokół z badania treści ksiąg wieczystych
2. Postanowienie Sądu Rejonowego Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 21 października 2024 r. sygn. akt LU1S/GUp-sąd-upr/1057/2024
3. Wypisy z rejestru gruntów z dnia 4 listopada 2024 r.
4. Dokumentacja fotograficzna – 3 strony (1/6, 3/6, 5/6)
5. Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego i biegłego sądowego



Nieruchomości gruntowe – Surhów gmina Kraśniczyn
dz. nr ew. 2643, 2574, 779, 2717, 614/2, 2645/1, 2777/3, 2778

Protokół z badania księgi wieczystej KW ZA1K/00045233/3
prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Krasnymstawie IV Wydział Ksiąg Wieczystych
przeprowadzonego w dniu 12 marca 2025 r.
poprzez system teleinformatyczny Elektroniczne Księgi Wieczyste:

Nr księgi wieczystej	ZA1K/00045233/3
Położenie (dział I)	numer działki: 2574 gmina: Kraśniczyn miejscowość: Surhów sposób korzystania: działka gruntu obszar całej nieruchomości: 0.1400 ha
Spis praw	wolny od wpisów
Właściciel/e (dział II)	Zdzisław Badach s. Eugeniusza i Danuty oraz Beata Grażyna Badach c. Czesława i Haliny – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska* podstawa wpisu: umowa sprzedaży z dnia 16 listopada 1999 r.
Obciążenia – dział III	wolny od wpisów
Obciążenia – dział IV	wolny od wpisów

*zmiana w zakresie prawa własności – wobec śmieci Zdzisława Badach – nie została ujawniona w dziale II KW; aktualni właściciele nieruchomości – zgodnie z wypisem z rejestru gruntów z dnia 4 listopada 2024 r. stanowiącym załącznik do niniejszego opracowania

Protokół z badania księgi wieczystej KW ZA1K/00016913/2
prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Krasnymstawie IV Wydział Ksiąg Wieczystych
przeprowadzonego w dniu 12 marca 2025 r.
poprzez system teleinformatyczny Elektroniczne Księgi Wieczyste:

Nr księgi wieczystej	ZA1K/00016913/2
Położenie (dział I)	numer działki: 2717, 779 województwo: lubelskie powiat: krasnostawski gmina: Kraśniczyn miejscowość: Surhów sposób korzystania: działka gruntu obszar całej nieruchomości: 0.6300 ha
Spis praw	wolny od wpisów
Właściciel/e (dział II)	Zdzisław Badach s. Eugeniusza i Danuty* podstawa wpisu: umowa sprzedaży z dnia 30 marca 1982 r.
Obciążenia – dział III	OSTRZEŻENIE Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Krasnymstawie w sprawie KM 271/10 wszczął egzekucję z nieruchomości objętej tą księgą wieczystą inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Sygma Banque Societe Anonyme Spółka Akcyjna z Siedzibą w Paryżu
Obciążenia – dział IV	<u>hipoteka umowna łączna zwykła</u> do kwoty 28000.00 (dwadzieścia osiem tysięcy złotych) zł; zabezpiecza kredyt z terminem zapłaty 2016-02-15 <u>hipoteka umowna zwykła, łączna</u> w celu zabezpieczenia wierzytelności z tytułu umowy kredytowej z dnia 23.08.2006 r. nr 4/X/06/K/KZ wierzyciel hipoteczny: Bank Spółdzielczy w Leśniowicach Oddział w Kraśniczynie <u>hipoteka przymusowa</u> do kwoty 8493.00 (osiem tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt trzy) zł; zabezpiecza należności objęte tytułem wykonawczym wierzyciel hipoteczny: Asekuracja Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

*zmiana w zakresie prawa własności – wobec śmieci Zdzisława Badach – nie została ujawniona w dziale II KW; aktualni właściciele nieruchomości – zgodnie z wypisem z rejestru gruntów z dnia 4 listopada 2024 r. stanowiącym załącznik do niniejszego opracowania

Nieruchomości gruntowe – Surhów gmina Kraśniczyn
dz. nr ew. 2643, 2574, 779, 2717, 614/2, 2645/1, 2777/3, 2778

Protokół z badania księgi wieczystej KW ZA1K/00055043/7
prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Krasnymstawie IV Wydział Ksiąg Wieczystych
przeprowadzonego w dniu 12 marca 2025 r.
poprzez system teleinformatyczny Elektroniczne Księgi Wieczyste:

Nr księgi wieczystej	ZA1K/00055043/7
Położenie (dział I)	<i>numer działki: 2778, 2645/1, 2777/3, 614/2</i> <i>województwo: lubelskie</i> <i>powiat: krasnostawski</i> <i>gmina: Kraśniczyn</i> <i>miejsowość: Surhów</i> <i>sposób korzystania: grunt orny, R – grunty orne</i> <i>obszar całej nieruchomości: 3.0715 ha</i>
Spis praw	<i>wolny od wpisów</i>
Właściciel/e (dział II)	<i>Zdzisław Badach s. Eugeniusza i Danuty oraz Beata Grażyna Badach c. Czesława i Haliny – w udziałach po 1/2*</i> <i>podstawa wpisu: umowa sprzedaży Rep A 5189/06 z dnia 24 sierpnia 2006 r. wyrok o ustanowieniu rozdzielnosci majątkowej sygn. akt III RC 125/16z dnia 3 listopada 2016 r. (postanowienie Sądu Rejonowego w Krasnymstawie III Wydział Rodzinny i Nieletnich</i>
Obciążenia – dział III	INNY WPIS <i>ostrzeżenie o wszczęciu przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Krasnymstawie Joannę Sawicką Iwaniuk postępowania egzekucyjnego z udziału Beaty Badach wynoszącego 1/2 część nieruchomości objętej tą księgą wieczystą w sprawie KM 1451/16</i> <i>do toczącego się postępowania egzekucyjnego przyłączył się kolejny wierzyciel w sprawie oznaczonej sygnaturą akt komorniczych KM 775/12, w polu 3. 4.4.1 (nazwa) wpisano "GPM Vindexus Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty", w polu 3.4.4.2 (siedziba) wpisano "Warszawa", w polu 3.4.4.3 (REGON) wpisano "141098521"</i> <i>do toczącego się postępowania egzekucyjnego przyłączył się wierzyciel w sprawie oznaczonej sygnaturą akt komorniczych KM 103/18, w polu 3. 4.4.1 (nazwa) wpisano "Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty" w polu 3.4.4.2 (siedziba) wpisano Wrocław"</i> <i>do toczącego się postępowania egzekucyjnego przyłączył się wierzyciel w sprawie oznaczonej sygnaturą akt komorniczych KM 954/18, w polu 3.4.4.1 (nazwa) wpisano "Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty" w polu 3.4.4.2 (siedziba) wpisano "Wrocław", w polu 3.4.4.3 (REGON) wpisano "140317429"</i> INNY WPIS <i>ostrzeżenie o wszczęciu przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Krasnymstawie Joannę Sawicką Iwaniuk postępowania egzekucyjnego z udziału Zdzisława Badach wynoszącego 1/2 część nieruchomości objętej tą księgą wieczystą w sprawie KM 390/17</i> <i>inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: GPM Vindexus Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty</i>
Obciążenia – dział IV	<i>hipoteka umowna łączna zwykła do kwoty 28000.00 (dwadzieścia osiem tysięcy złotych) zł; zabezpiecza kredyt z terminem zapłaty 2016-02-15</i> <i>hipoteka umowna zwykła, łączna w celu zabezpieczenia wierzytelności z tytułu umowy kredytowej z dnia 23.08.2006 r. nr 4/X/06/K/KZ</i> <i>wierzyciel hipoteczny: Bank Spółdzielczy w Leśniowicach Oddział w Kraśniczynie</i> <i>hipoteka przymusowa do kwoty 41847.21 (czterdzieści jeden tysięcy osiemset czterdzieści siedem 21/100) zł; zabezpiecza wierzytelność wynikającą z tytułu wykonawczego</i> <i>wierzyciel hipoteczny: GPM Vindexus Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty</i>

Nieruchomości gruntowe – Surhów gmina Kraśniczyn
dz. nr ew. 2643, 2574, 779, 2717, 614/2, 2645/1, 2777/3, 2778

	<p><u>hipoteka przymusowa</u> do kwoty 49330.63 (czterdzieści dziewięć tysięcy trzysta trzydzieści 63/100) zł; zabezpiecza wierzytelność wynikającą z tytułu wykonawczego wierzyciel hipoteczny: GPM Vindexus Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty</p> <p><u>hipoteka przymusowa</u> do kwoty 4149.40 (cztery tysiące sto czterdzieści dziewięć 40/100) zł; zabezpiecza należności objęte tytułami wykonawczymi wierzyciel hipoteczny: Gmina Kraśniczyn</p>
--	---

*zmiana w zakresie prawa własności – wobec śmieci Zdzisława Badach – nie została ujawniona w dziale II KW; aktualni właściciele nieruchomości – zgodnie z wypisem z rejestru gruntów z dnia 4 listopada 2024 r. stanowiącym załącznik do niniejszego opracowania



Postanowienie LU1S/GUp-Sąd-upr/1057/2024/3

PROWADZĄCY AKTA

Sąd	Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych
Adres	ul. ks. kard. Stefana Wyszyńskiego 18, 21-040 Świdnik

WERYFIKACJA DOKUMENTU

Adres do weryfikacji autentyczności	krz-wer.ms.gov.pl
Identyfikator dokumentu	a220612c-bfb7-4c0b-97ee-c16463ef00cb
Data pobrania dokumentu w systemie teleinformatycznym	22.10.2024 12:07:44
Weryfikacja autentyczności poprzez kod QR	

Dokument ma moc urzędowo poświadczonego odpisu, bez opatrywania pieczęcią urzędową i podpisem upoważnionego pracownika. Weryfikacja istnienia dokumentu i treści może nastąpić za pośrednictwem usługi systemu teleinformatycznego obsługującego postępowania sądowe pod adresem podanym powyżej lub poprzez zeskanowanie kodu QR. Weryfikacja dokumentu jest bezpłatna i nie wymaga uwierzytelnienia się.

sygn. akt LU1S/GUp-Sąd-upr/1057/2024

Postanowienie

Dnia 21 października 2024 roku

Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych,

w składzie:

Przewodniczący:
sędzia Anna Artyszuk

po rozpoznaniu w dniu 21 października 2024 roku w Świdniku,

na posiedzeniu niejawnym

w przedmiocie

sprawy upadłości Beaty Grażyny Badach jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

w przedmiocie zmiany syndyka w trybie art. 170 ust. 5 ustawy Prawo upadłościowe wobec cofnięcia licencji

postanawia

na podstawie art. 170 ust. 5 ustawy Prawo upadłościowe zmienić syndyka masy upadłości Bety Grażyny Badach jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej w osobie Agnieszki Sucheckiej (numer licencji 1276) na syndyka masy upadłości w osobie Przemysława Furmanka (numer licencji 1594).

Podpis:

STAROSTA KRASNOSTAWSKI
ul. Sobieskiego 3
22-300 Krasnystaw

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GG.6621.4.162.2024.KPG

Województwo : **Iubelskie**
Powiat : **krasnostawski**
Jednostka ewidencyjna : **060606_2 KRAŚNICZYN**
Obręb : **0015 SURHÓW**

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2024-11-04

Jednostka rejestrowa : **G.709**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	BEATA GRAŻYNA BADACH Rodzice:CZESŁAW,HALINA SURHÓW 93; 22-310 KRAŚNICZYN;	Własność	1/4
2	RYSZARD BADACH Rodzice:EUGENIUSZ,DANUTA SURHÓW 93; 22-310 KRAŚNICZYN;	Własność	1/2
3	ZUZANNA HALINA BADACH Rodzice:ZDZISŁAW,BEATA SURHÓW 93; 22-310 KRAŚNICZYN;	Własność	1/4

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
2643	SURHÓW	grunty rolne zabudowane	Br-R1IIa	0,1787	1,1495	AN1692/93
		łąki trwałe	ŁIII	0,0603		INS332/2020
		grunty orne	R1IIa	0,3427		
		grunty orne	R1IIb	0,4806		
		grunty pod stawami	Wsr-ŁIII	0,0872		

Id działki: **060606_2.0015.2643**

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: **060606_2.0015.376_BUD** Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00
Rodzaj wg KŚT: Budynek produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00
Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00
Liczba kondyg. nad/podz: 1,0/ 0,0
Pow zabud. [m2]: 175
Adres budynku: SURHÓW
Ident. działek: 060606_2.0015.2643

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: **060606_2.0015.377_BUD** Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00
Rodzaj wg KŚT: Budynek produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00
Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00
Liczba kondyg. nad/podz: 1,0/ 1,0
Pow zabud. [m2]: 148
Adres budynku: SURHÓW
Ident. działek: 060606_2.0015.2643

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 060606_2.0015.378_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/ 1,0		
Pow zabud. [m2]: 137		
Adres budynku: SURHÓW		
Ident. działek: 060606_2.0015.2643		

Razem powierzchnia działek : 1,1495 ha

Słownie : jeden ha. jeden tysiąc czterysta dziewięćdziesiąt pięć m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2024-11-04

Sporządził : Katarzyna Pożniak-Gradowska

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

2024-11-04..... *Z up. ... OSI Y*

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ *... masha*)

Główny Specjalista
w Wydziale Geodezji, Kartografii,
Katastru i Geoinformacji

STAROSTA KRASNOSTAWSKI
ul. Sobieskiego 3
22-300 Krasnystaw

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GG.6621.4.162.2024.KPG

Województwo : lubelskie
Powiat : krasnostawski
Jednostka ewidencyjna : 060606_2 KRAŚNICZYN
Obręb : 0015 SURHÓW

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2024-11-04

Jednostka rejestrowa : G.42

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	BEATA GRAŻYNA BADACH Rodzice: CZESŁAW, HALINA SURHÓW 93; 22-310 KRAŚNICZYN;	Własność	3/4
2	ZUZANNA HALINA BADACH Rodzice: ZDZISŁAW, BEATA SURHÓW 93; 22-310 KRAŚNICZYN;	Własność	1/4

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
2574	SURHÓW	grunty orne	RII	0,0887	0,1441	ZA1K/00045233/3
		grunty orne	RIIIa	0,0554		

Id działki: 060606_2.0015.2574

Razem powierzchnia działek :

0,1441 ha

Słownie : jeden tysiąc czterysta czterdzieści jeden m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2024-11-04

Sporządził : Katarzyna Pożniak-Gradowska

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

2024-11-04.....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ

Zuzanna Pożniak-Gradowska
Główny Specjalista
w Wydziale Geodezji, Kartografii,
Katastru i Gospodarki Nieruchomościami

STAROSTA KRASNOSTAWSKI
ul. Sobieskiego 3
22-300 Krasnystaw

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GG.6621.4.162.2024.KPG

Województwo : lubelskie
Powiat : krasnostawski
Jednostka ewidencyjna : 060606_2 KRAŚNICZYN
Obręb : 0015 SURHÓW

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2024-11-04

Jednostka rejestrowa : G.792

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	BEATA GRAŻYNA BADACH Rodzice:CZESŁAW,HALINA SURHÓW 93; 22-310 KRAŚNICZYN;	Własność	1/2
2	ZUZANNA HALINA BADACH Rodzice:ZDZISŁAW,BEATA SURHÓW 93; 22-310 KRAŚNICZYN;	Własność	1/2

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
779	SURHÓW	łąki trwałe	ŁIII	0,3642	0,3642	ZA1K/00016913/2
Id działki: 060606_2.0015.779						
2717	SURHÓW	łąki trwałe	ŁIII	0,0254	0,2479	ZA1K/00016913/2
		grunty orne	RIIIa	0,1143		
		grunty orne	RIIIb	0,0612		
		grunty pod stawami	Wsr-ŁIII	0,0470		
Id działki: 060606_2.0015.2717						

Razem powierzchnia działek :

0,6121 ha

Słownie : sześć tysięcy sto dwadzieścia jeden m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2024-11-04

Sporządził : Katarzyna Pożniak-Gradowska

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

2024-11-04

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Z up. KRUSIY
Katarzyna Pożniak-Gradowska
Główny Specjalista
w Wydziale Geodezji, Kartografii,
Katastru i Gospodarki Nieruchomościami

STAROSTA KRASNOSTAWSKI
ul. Sobieskiego 3
22-300 Krasnystaw

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo : **lubelskie**
Powiat : **krasnostawski**
Jednostka ewidencyjna : **060606_2 KRAŚNICZYN**
Obręb : **0015 SURHÓW**

Nr kancelaryjny : GG.6621.4.162.2024.KPG

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2024-11-04

Jednostka rejestrowa : **G.1016**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	BEATA GRAŻYNA BADACH Rodzice: CZESŁAW, HALINA SURHÓW 93; 22-310 KRAŚNICZYN;	Własność	3/4
2	ZUZANNA HALINA BADACH Rodzice: ZDZISŁAW, BEATA SURHÓW 93; 22-310 KRAŚNICZYN;	Własność	1/4

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
614/2	SURHÓW	grunty orne grunty orne	RIIIa RIIIb	1,2097 0,3074	1,5171	ZA1K/00055043/7
Id działki: 060606_2.0015.614/2						
2645/1	SURHÓW	łąki trwałe grunty orne grunty orne	ŁIII RIIIa RIIIb	0,0130 0,2042 0,1045	0,3217	ZA1K/00055043/7
Id działki: 060606_2.0015.2645/1						
2777/3	SURHÓW	grunty orne	RIIIa	0,8300	0,8300	ZA1K/00055043/7
Id działki: 060606_2.0015.2777/3						
2778	SURHÓW	grunty orne	RIIIa	0,4916	0,4916	ZA1K/00055043/7
Id działki: 060606_2.0015.2778						

Razem powierzchnia działek :

3,1604 ha

Słownie : trzy ha, jeden tysiąc sześćset cztery m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2024-11-04

Sporządził : Katarzyna Pożniak-Gradowska

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

2024-11-04.....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ) *Z up. G. POŚIY*

Główny Specjalista
w Wydziale Geodezji, Kartografii,
Katastru i Geoinformacji

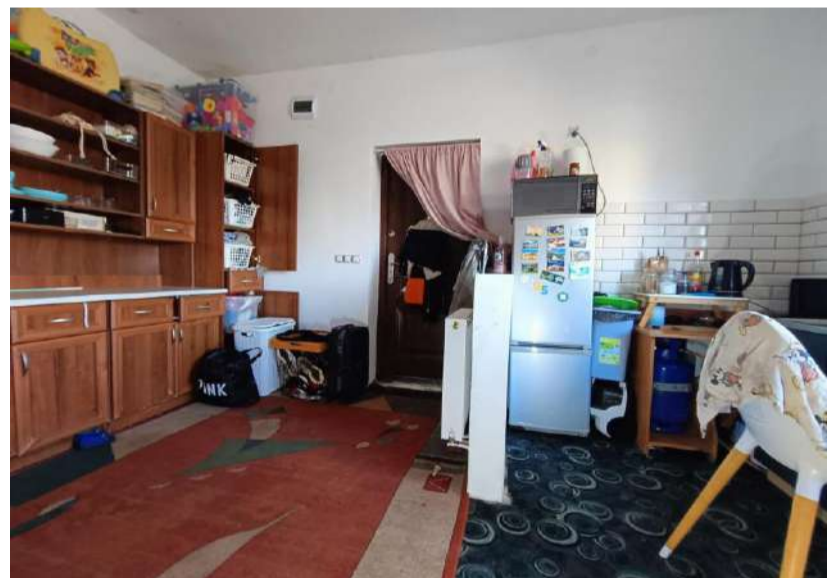
DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA





CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Karolina Tańska Wycena Nieruchomości

22-400 Zamość, Lipska 42A / 34

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0018298

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: 01/03/2025 - 28/02/2026

na sumę gwarancyjną: 150 000 EUR

słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 848.00 PLN

Lidia Machalska
Starczy Specjalista dla Ubezpieczeń

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

Ubezpieczenie dobrowolne odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych wykonujących osobiście czynności w związku z powołaniem na biegłego

POLISA NR: **SRM0017025**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

DANE

UBEZPIECZYCIEL

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

UBEZPIECZAJĄCY

Karolina Anna Tańska

Lipska 42A/34
22-400 Zamość

PESEL: 80071905969

Telefon: 692185838

UBEZPIECZONY

Karolina Anna Tańska

Lipska 42A/34
22-400 Zamość

PESEL: 80071905969

Telefon: 692185838

Okres ubezpieczenia

od dnia: **24/08/2024**

do dnia: **23/08/2025**

Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska

ZAKRES

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

Zakres ubezpieczenia

Ubezpieczenie zawierane jest na warunkach określonych w Ogólnych warunkach ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalonych Uchwałą Nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. Zarządu PZU SA wraz z klauzulą w brzmieniu:

Z zachowaniem pozostałych nie zmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU, PZU SA obejmuje ochroną odpowiedzialność cywilną ubezpieczonego rzeczoznawcy majątkowego za szkody powstałe wskutek wykonywania osobiście czynności rzeczoznawstwa w związku z powołaniem na biegłego.

Suma gwarancyjna	Ubezpieczenie dobrowolne OC w związku z powołaniem na biegłego	500 000 PLN
Rozszerzenia zakresu	Klauzula nr 61 – Dokumenty Limit w ramach sumy gwarancyjnej	100 000 PLN

PŁATNOŚĆ

Składka do zapłaty 1 000.00 PLN
słownie złotych: jeden tysiąc

Płatność składki w ratach w ilości i terminach podanych poniżej na rzecz iExpert.pl SA w Warszawie, przelewem na konto nr **81 2490 0005 0000 4600 9302 7012**

(Uwaga! W treści przelewu proszę wpisać TYLKO nr polisy – to bardzo ułatwi automatyczną identyfikację)

I rata – w kwocie: 250.00 PLN – w terminie do dnia: 31/08/2024

oraz kolejne raty – w kwocie: 250.00 PLN – w terminach do: 19/11/2024, 17/02/2025, 18/05/2025

OŚWIADCZENIA

**Na podstawie art. 815 Kodeksu Cywilnego:
Podanie informacji wymaganych do zawarcia umowy ubezpieczenia jest obowiązkowe.**

Data zawarcia polisy 21/08/2024

Data wystawienia polisy 21/08/2024

Oświadczenia prawne (konieczne do zawarcia tej umowy ubezpieczenia):

(*) 1. Oświadczam, iż przed zawarciem umowy ubezpieczenia otrzymałem i zapoznałem(am) się z Ogólnymi warunkami ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalonymi uchwałą Nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. Zarządu PZU SA ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r. oraz, że otrzymałem(am) Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpiezonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpiezonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

(*) 2. Jestem świadomy/a, że wybrane przeze mnie ubezpieczenie zawierane w PZU SA, jest ubezpieczeniem, którego głównym przedmiotem i zakresem ochrony jest:

- odpowiedzialność cywilna za szkody wyrządzone w związku z powołaniem na biegłego;
- czynności objęte ochroną wskazane są w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

Jestem świadomy, że:

- umowa ubezpieczenia zawierana jest na okres 12 miesięcy.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

Informacje o dystrybutorze oraz dokumenty dotyczące przetwarzania danych osobowych dostępne na stronie:
<https://iexpert.pl/informacje-dla-klientow>.

Oświadczenia techniczne (niezbędne do obsługi tej umowy ubezpieczenia):

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

(*) 4. Administrator danych osobowych PZU SA:

Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie „Informacja Administratora danych osobowych”.

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

(*) 5. Wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych podanych we wniosku o ubezpieczenie, przez iExpert.pl SA z siedzibą w Warszawie Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa, KRS 0000426530 (jako administratora danych) w celu przesyłania informacji i dokumentów za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej niezbędnych do zawarcia, wykonywania (obsługi) i odnowienia umowy ubezpieczenia, w tym:

(*) a. kontaktu poprzez email (poczta elektroniczna),

(*) b. kontaktu poprzez sms i telefon (wiadomości tekstowe i połączenia głosowe).

Zgody powyższej udzielam dobrowolnie i mogę odwołać ją w każdym czasie wysyłając e-mail na adres iod@iexpert.pl albo pismo na adres iExpert.pl SA, Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

Oświadczenia marketingowe (od czasu do czasu mamy ciekawe promocje i oferty – tylko w ten sposób będziemy mogli je zaprezentować):

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

7. **Nie wyrażam zgody** na umieszczenie danych osobowych Ubezpieczającego / Ubezpieczonego w bazie danych iExpert.pl SA oraz ich przetwarzanie zgodnie z odpowiednimi przepisami o ochronie danych osobowych w celu prezentacji warunków ubezpieczeń oferowanych przez iExpert.pl SA. Niniejsza zgoda dotyczy kontaktu poprzez email oraz osobno poprzez telefon i sms. Przysługuje mi prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem. Zgody powyższej udzielam dobrowolnie.

(*) *udzielenie zgody niezbędne do zawarcia umowy ubezpieczenia*

PODMIOT OBSŁUGUJĄCY:

Informujemy, iż podmiotem odpowiedzialnym obsługującym ubezpieczenia w imieniu PZU SA jest iExpert.pl SA, z siedzibą w Warszawie, Aleje Jerozolimskie 99 lok. 32, 02-001 Warszawa, NIP 5252355248, Regon 140437850, KRS 0000426530 (Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS), kapitał zakładowy 100.000 zł.

iExpert.pl SA jest agentem ubezpieczeniowym działającym na podstawie Ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o pośrednictwie ubezpieczeniowym (Dz. U. z dnia 16 lipca 2003 r.) wykonującym czynności agencyjne na rzecz więcej niż jednego zakładu ubezpieczeń w zakresie tego samego działu ubezpieczeń w rozumieniu Art.11 ust. 2 cytowanej ustawy.

Pełne nazwy spółek:

PZU SA – Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PZU Życie SA – Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PTE PZU SA – Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
TFI PZU SA – Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PZU Pomoc SA – PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PZU Zdrowie SA – PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa
PZU CO SA – PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa
Link4 TU SA – Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa
PEKAO SA – Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa
Alior Bank SA – Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa

Centrum Alarmowe PZU SA 801 102 102 w przypadku awarii lub wypadku

W imieniu PZU:

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

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń