

Opinia

określenie wartości nieruchomości zabudowanej położonej
w obrębie ewidencyjnym Przedmieście Dubieckie
Miasto i Gmina Dubiecko

Zleceniodawca ;
Burmistrz Miasta i Gminy Dubiecko

Cel wyceny :
Określenie wartości (WRU) nieruchomości do przekazania

Wartość rynkowa nieruchomości (WRU) wynosi ;

L.p	Obręb ewidencyjny	Nr. działki	Pow. w ha	Księga wieczysta PR1R/000	Wartość składników		Wartość w zł
					budynek	grunt	
1	Przedmieście Dubieckie	381/8	0,68	75779/7	328 706	259 964	588 670

Słownie ; pięćset osiemdziesiąt osiem tysięcy sześćset siedemdziesiąt złotych

Frankiewicz Jerzy
Nr upr. 3162

Czerwiec 2021



Bmb

1

I. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY:

1. Zleceniodawca;

Burmistrz Miasta i Gminy Dubiecko

Wykonawca:

Rzecznawca Majątkowy

Jerzy Frankiewicz

ul. Jarosławska 6

37-514 Munina

2. Przedmiot i zakres wyceny:

Przedmiotem opracowania jest opinia o wartości szacunkowej nieruchomości zabudowanej położonej w obrębie ewidencyjnym Przedmieście Dubieckie, Miasto i Gmina Dubiecko objętej Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Miast i Gminy Dubiecko znajdująca się w strefie: zabudowy mieszkalnej i usługowej związanej z działalnością rolniczą (budynki byłej lecznicy dla zwierząt) oznaczona w operacie ewidencji gruntów numerem:

3.1 - Obręb Przedmieście Dubieckie

działka nr. 381/8 – pow. 0,68 ha w tym B-0,12 ha, Bi - 0,56 ha

4. Stan prawny wycenianych działek:

4.1 - Obręb Przedmieście Dubieckie

działka nr. 381/8 – pow. 0,68 ha, KW PR1P/00075779/7 – **właściciel** : Miasto i Gmina Dubiecko ul. Przemyska 10, 37-750 Dubiecko

Wyżej wymieniona działka jest ujawniona w księdze wieczyste prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Przemyśle

II. CEL WYCENY:

Określenie wartości (WRU) nieruchomości do przekazania

III. PODSTAWA OPRACOWANIA :

1. Podstawa formalna

Burmistrz Miasta i Gminy Dubiecko

Dubiecko ul. Przemyska 10, 37-750 Dubiecko

2. Podstawy materialno - prawne

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku – tekst jednolity Dziennik Ustaw z 2016, poz. 147) z późniejszymi zmianami
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw - (Dz. U. poz. 1509 z 2017).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21-09-2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z dnia 22 września 2004).
- Zmiana w Dz. U. Nr 165, poz. 985 z dnia 14 lipca 2011 roku- tekst ujednolicony.

3. Materiały źródłowe i pomocnicze:

- Wypis z rejestru gruntów
- Kopia mapy ewidencyjnej
- Plan zagospodarowania przestrzennego
- Oględziny nieruchomości
- Analiza aktów notarialnych lokalnego rynku



Bm

[Signature]

IV. TERMINY ISTOTNE DLA WYCENY :

data oględzin nieruchomości ;	2021.06.05
data określenia i uwzględnienia stanu przedmiotu wyceny ;	2021.06.05
data na którą określono wartość przedmiotu wyceny ;	2021.06.05
data sporządzenia wyceny ;	2021.06.28

V. STAN I OPIS NIERUCHOMOŚCI :

1. Stan prawny nieruchomości :

- określono na podstawie danych z operatu ewidencji gruntów i budynków - obręb
Przedmieście Dubieckie gmina Dubiecko oraz materiałów otrzymanych od Zleceniodawcy

2. Opis techniczno – użytkowy nieruchomości:

2.1 Obręb Przedmieście Dubieckie

działka nr. 381/8 – pow. 0,68 ha w tym B-0,12 ha , Bi - 0,56 ha - zabudowana budynkiem mieszkalno -usługowym oraz gospodarczym , położona w strefie centralnej wsi i pośredniej gminy w terenach zabudowy mieszkalnej i usługowej , o kształcie nieforemnych granicach miejscami zatartych , której wschodnią granicę stanowi potok Drohobyczka , pozostałe granice to odcinki starego ogrodzenia z siatki metalowej na słupkach stalowych opisywana działka lekko pochylona w kierunku południowych tj. od drogi wojewódzkiej Przemyśl – Domaradz nr 884 stanowiącej jej północną granicę , w jego strefie zalewowej opisywanego powyżej potoku , użytkowana jako siedlisko , wyposażona w media w sposób pełny , o położeniu atrakcyjnym , z uciążliwością w postaci możliwości zalania przez wody potoku Drohobyczka , posiadająca dostęp mediów i do drogi wyżej opisanej.

2.2 - budynek mieszkalno-usługowy nr. 54 na działce nr. 381/8- zbudowany w latach 80 ubiegłego wieku , o wymiarach 16,80 m x 10,15 m -jednopiętrowy ,podpiwniczony wykorzystywanym do celów mieszkalnych i usługowych , wyposażony w media w sposób pełny , o konstrukcji tradycyjnej murowanej z cegły ceramicznej palonej ,nie ocieplony ,. Konstrukcja dachu drewniana dwuspadowa pokryta blachą trapezowaną , strych nie wykorzystywany. Ściany wewnętrzne murowane z cegły , tynki cementowo wapienne z zewnątrz i wewnątrz budynku , ławy fundamentowe i fundamenty betonowe z wypełnieniami z cegły. Okna z PCV i drzwi drewniane typowe dla okresu budowy , część wymieniana na nowsze typy. W pomieszczeniach w zależności od funkcji podłoga z płytek ceramicznych, paneli podłogowych , płytek PCV ,posadzek betonowych (w piwnicach) ,stan podłóg dobry, posadzek przeciętny. Wyposażenie w media pełne c.o. z własnych kotłowni gazowych (pieców dwufunkcyjnych). Stan techniczny budynku : oceniam jako przeciętny wymagający bieżących remontów, konserwacji, docieplenia ,wyczuwalny zapach stęchlizny w piwnicach (skutki zalania w przeszłości), stan funkcjonalny w podpiwniczeniu przeciętny , na parterze i piętrze przeciętny.

W budynku znajdują się cztery lokale ,po dwa na każdej kondygnacji w że lokale na parterze posiadają dwa oddzielne wejścia i są to lokal mieszkalny oznaczony nr.1 od strony zachodniej i użytkowy (lecznica zwierząt od wschodu) oznaczony nr.2 natomiast na piętrze na które ciąg komunikacyjny prowadzi przez klatkę schodową zlokalizowaną centralnie od strony północnej budynku położne są również dwa lokale mieszkalne od strony zachodniej lokal oznaczony nr.3 i od wschodniej nr. 4

Dane techniczne budynku mieszkalnego nr. 54 na dz. 381/8 :

- powierzchnia zabudowy :	170,52 m ² pz
- powierzchnia użytkowa :	251,17 m ² pu
- kubatura budynku	1 824,60 m ³
- parter o wysokości	3,45 m
- piętro o wysokości	2,80 m



Lokal mieszkalny nr. 1

- korytarz – płytki ceramiczne	- 6,00 m2 pu
- kuchnia - płytki ceramiczne	- 7,25 m2 pu
- pokój - panele podłogowe	-12,39 m2 pu
- pokój - panele podłogowe	-13,64 m2 pu
- pokój - panele podłogowe	-13,25 m2 pu
- łazienka z WC - płytki ceramiczne	- 5,26 m2 pu
- powierzchnia pomieszczenia	- 58,07 m2 pu

Pomieszczenia przynależne :

- piwnica o wys.2,25 m	- 7,11 m2pu
- komórka gospodarcza	- 19,00 m2pu
- garaż	- 21,42 m2pu
- powierzchnia pomieszczeń	- 47,53 m2pu

Lokal użytkowy- lecznica nr. 2

- gabinet zabiegowy – płytki ceramiczne	- 66,50 m2 pu
- pomieszczenie socjalne - płytki ceramiczne	- 3,16 m2 pu
- powierzchnia pomieszczenia	- 69,66 m2 pu

Pomieszczenia przynależne :

- piwnica o wys.2,25 m	- 9,02 m2pu
- komórka gospodarcza	- 11,10 m2pu
- garaż	- 25,08 m2pu
- powierzchnia pomieszczeń	- 45,20 m2pu

Lokal mieszkalny nr. 3

- korytarz – panele podłogowe	- 5,94 m2 pu
- kuchnia - panele podłogowe	- 8,29 m2 pu
- pokój - panele podłogowe	-27,00 m2 pu
- pokój - panele podłogowe	-12,12 m2 pu
- łazienka z WC - płytki ceramiczne	- 4,35 m2 pu
- powierzchnia pomieszczenia	- 57,70 m2 pu

Pomieszczenia przynależne :

- piwnica o wys.2,25 m	- 6,86 m2pu
- komórka gospodarcza	- 19,14 m2pu
- powierzchnia pomieszczeń	- 36,00 m2pu

Lokal mieszkalny nr. 4

- korytarz – panele podłogowe	- 6,05 m2 pu
- kuchnia - panele podłogowe	- 8,08 m2 pu
- pokój - płytki PCV	-16,74 m2 pu
- pokój - płytki PCV	-17,11 m2 pu
- pokój - płytki PCV	-14,07 m2 pu
- łazienka z WC - płytki ceramiczne	- 3,69 m2 pu
- powierzchnia pomieszczenia	- 65,74 m2 pu

Pomieszczenia przynależne :

- piwnica o wys.2,25 m	- 8,64 m2pu
- komórka gospodarcza	- 10,80 m2pu
- garaż	- 25,74 m2pu
- powierzchnia pomieszczeń	- 45,18 m2pu



Pozostałe pomieszczenia wspólne

- | | |
|--|---------------------------|
| - piwnice o wys. 2,25 m | - 38,97 m ² pu |
| - korytarz w piwnicy | - 9,50 m ² pu |
| - klatka schodowa do pomieszczeń 3 i 4 | - 10,26 m ² pu |
| - powierzchnia pomieszczeń wspólnych | - 58,73 m ² pu |

2.3 - budynek gospodarczy murowany na działce nr. 381/8 - zbudowany w latach 70 ubiegłego wieku, o wymiarach 25,60 m x 7,30 m, wyposażenia w media: brak, o konstrukcji tradycyjnej murowanej konstrukcja dachu drewniana wielospadowa pokryta eternitem falistym. Ściany wewnętrzne murowane z cegły ceramicznej palonej, tynki cementowo wapienne z zewnątrz, fundamenty betonowe. Okna i drzwi drewniane nietypowe z okresu budowy, w budynku posadzka betonowa. Stan techniczny budynku: oceniam jako zły wymagający generalnego remontu

Dane techniczne budynku garażowo - gospodarczego na dz. 381/8 :

- | | |
|--|----------------------------|
| - powierzchnia zabudowy | - 154,80 m ² pz |
| - wysokość | 2,40 m |
| - garaże - beton - szt 3 | - 72,24 m ² pu |
| - komórki - beton - szt. 4 | - 60,04 m ² pu |
| - powierzchnia pomieszczeń gospodarczych | - 132,28 m ² pu |

VI. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W STUDIUM :

Nieruchomość zabudowana położona w obrębie ewidencyjnym Przedmieście Dubieckie Miasto i Gmina Dubiecko wg. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dubiecko znajduje się w strefie ; **zabudowy mieszkalno - gospodarczej**

VII. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI:

Jako rynek lokalny przyjęto teren powiatów : przemyskiego, jarosławskiego, w tym Miasta i Gminy Dubiecko (do określenia wartości gruntu) wchodzącej w skład powiatu przemyskiego położonego w południowo - wschodniej części województwa podkarpackiego nad rzeką San i jej dopływami takimi, przeciętej drogą wojewódzka nr. 884 Przemyśl - Domaradz. Zamieszkuje w niej około 10 000 tys. mieszkańców. Charakteryzuje się ono dobrym dostępem do rozwiniętej infrastruktury społecznej takiej jak : sieć kulturalna, oświatowa, usługowa, medyczna, z dostępem do lokalnego przemysłu i handlu. Struktura powierzchni na terenie gminy kształtuje się następująco : użytki rolne 48% powierzchni, użytki leśne 40 % powierzchni, pozostałe 2% powierzchni to tereny zabudowane z obszarze 154,3 km² całkowitej powierzchni gminy. Południowa część gminy leży w obszarze Parku Krajobrazowego Pogórza Przemyskiego oraz na obszarze Natura 2000. W wyniku analizy transakcji stwierdzono że ceny nieruchomości o podobnym położeniu i tej podobnej funkcji w studium kształtują się w przedziale 6,00 zł/m² - 48,00 zł /m² - dotyczy terenów budowlanych

VIII. SPOSÓB WYCENY :

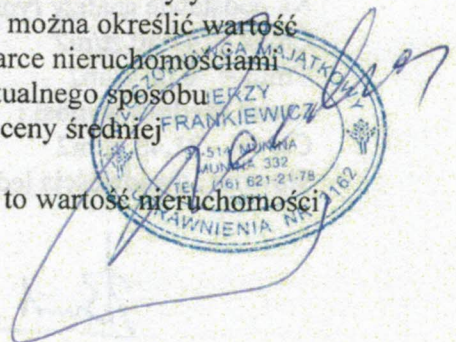
- dla terenów budowlanych

W wyniku analizy rynku stwierdzono obrotu nieruchomościami jako przedmiotu prawa własności. Procedurę związaną z wyceną przeprowadzono w sposób następujący : nieruchomości podobne do wycenianych charakteryzujące się prawem własności były przedmiotem obrotu, w powyższej sytuacji (zgodnie z art. 151 uogn) można określić wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami dla przedmiotowej nieruchomości określono wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania stosując podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej (art. 153 pkt. 1. uogn).

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU) - jest to wartość nieruchomości zgodna z sposobem jej użytkowania w chwili wyceny.

[Podpis]

[Podpis]



Szacowanie wartości nieruchomości przeprowadzono stosując procedurę :

1- ustalono rynek lokalny na którym znajduje się wyceniana nieruchomość

- jako rynek lokalny przyjęto teren gminy Dubiecko

2- dokonano analizy podaży i popytu na badanym rynku w latach

styczeń 2020 – luty 2021

- podaż i popyt zrównoważone

3- sklasyfikowano nieruchomości wyceniane pod kątem cech rynkowych

4- tereny budowlane (wiejskie)

Cechy rynkowe	ocena
-położenie działki na rynku (obręb /gmina)	centralne pośrednie peryferyjne
-przeznaczenie w Studium , Planie , Decyzji OWZ	Budownictwo przem - usługowe Budownictwo mieszkalne - Budownictwo mieszkalno – gospodarcze - rolnictwo
-uzbrojenie w urządzenia infrastruktury	eŚN, eNN ,w, g, k, t
-przydatność do zabudowy- warunki geolog- hydrol	dobra średnia zła
-otoczenie – funkcje sąsiednie	Dobre Przeciętne złe

6 - określono bazę danych cenowych transakcji – tereny budowlane

Tab 1

Lp	Położenie	Media w,e,g,k	Powierzchnia w m2	Data	Cena działki w zł	Cena za 1 m2
1	Bachórzec	+,+,+,+	2 600	2020.12.29	40 000	15,34
2	Przedmieście Dub	+,+	1 200	2021.01.21	15 000	12,50
3	Dubiecko	+,+,+,+	1 000	2021.01.19	47 500	47,50
4	Przedmieście Dub	+,+,+,+	2 286	2021.01.15	70 400	30,80
5	Nienadowa	-,+,+	2 200	2021.01.03	15 500	7,04
6	Nienadowa	+,+,+	1 700	2020.10.01	30 000	17,65
7	Nienadowa	+,+,+,+	1 840	2020.10.30	60 000	32,61
8	Bachórzec	-,+	4 900	2020.01.10	29 500	6,02
9	Dubiecko	+,+	1 000	2020.01.31	27 000	27,00
10	Przedmieście Dub	+,+	3 010	2020.06.18	34 500	11,46
11	Bachórzec	+,+,+,+	600	2020.07.18	11 000	18,37

236,29

7 - określono cenę średnią z bazy

Cena średnia bazy danych wynosi :

- tereny budowlane (wiejskie)

Na podstawie analizy rynku lokalnego określono;

Cmax = 47,50 zł/m2

Cmin = 6,02 zł/m2

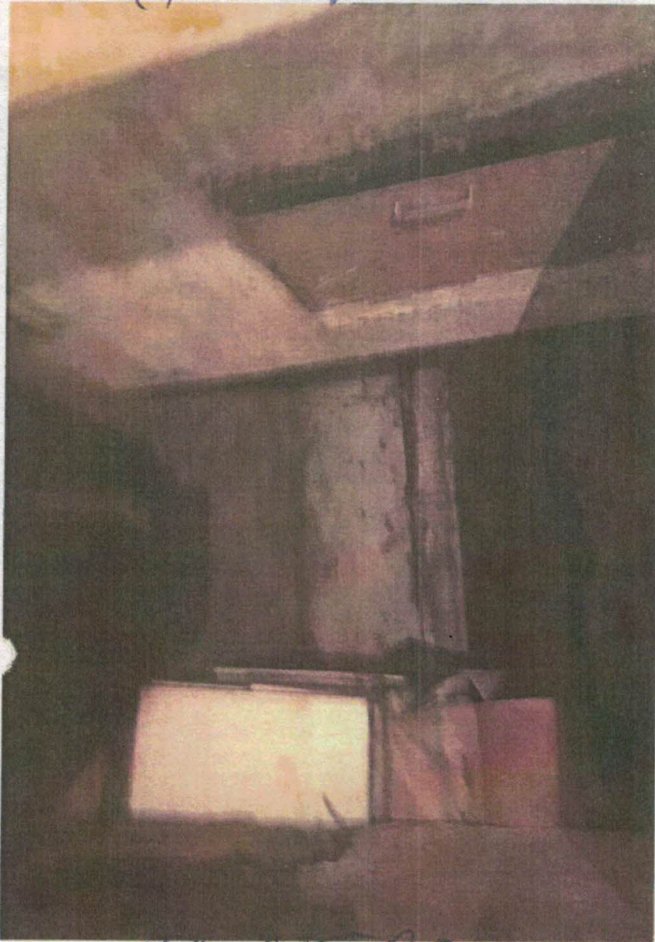
- cena średnia wynosi :

Csr = 21,48 zł/m2

Słownie : dwadzieścia jeden złotych czterdzieści osiem groszy



~~KORYTARZ PIWNICA~~ KLATKA SCHODOWA
NA PIĘTRO



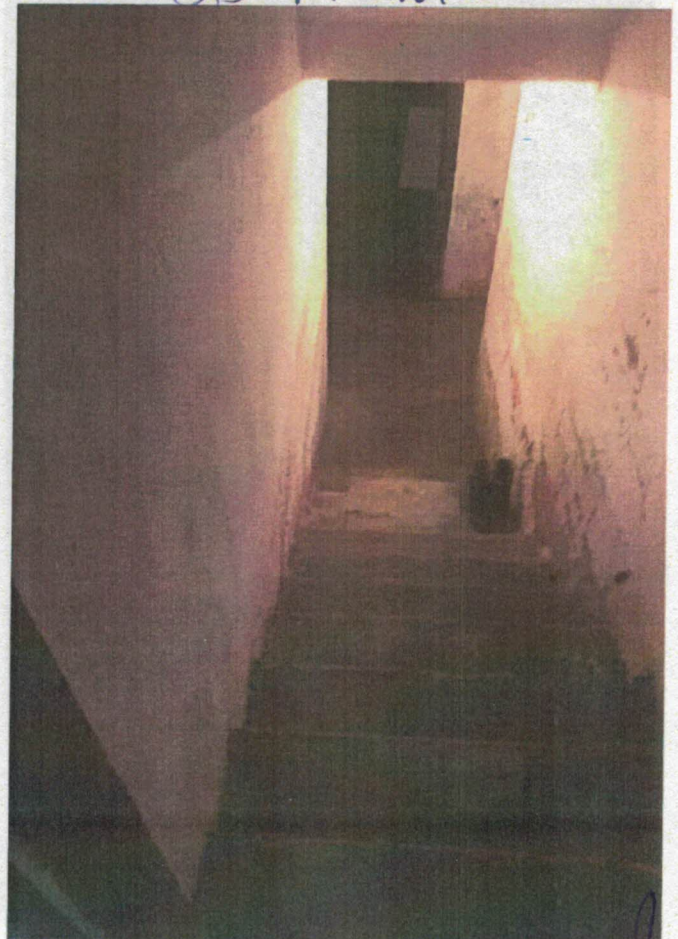
NA PIĘTRO



DO PIWNIC

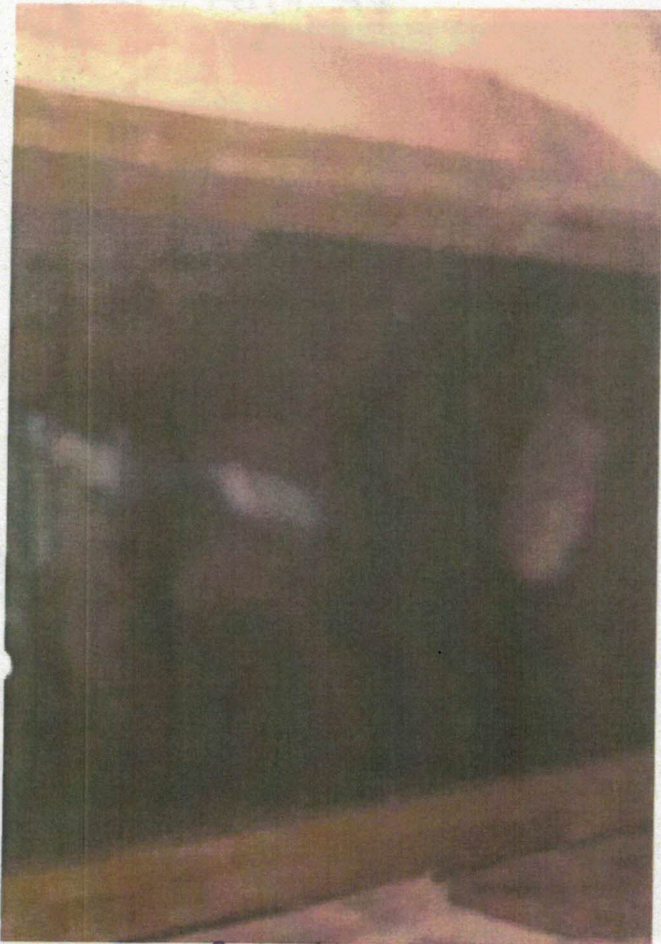


Bud 1



2

PIWNICA

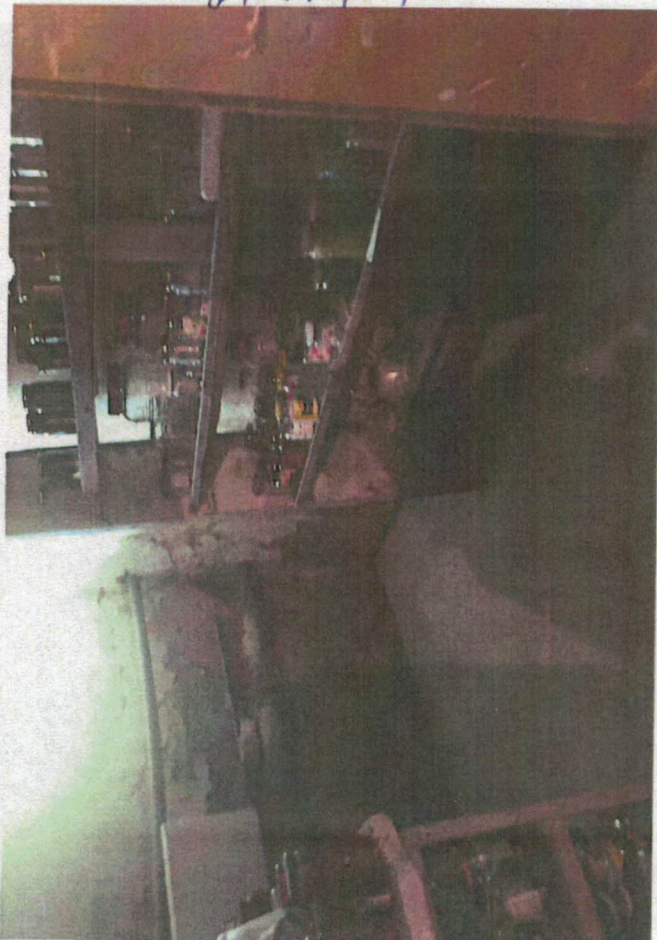


PIWNICE



KOTLOWNIA

PIWNICA



KORYTARZ

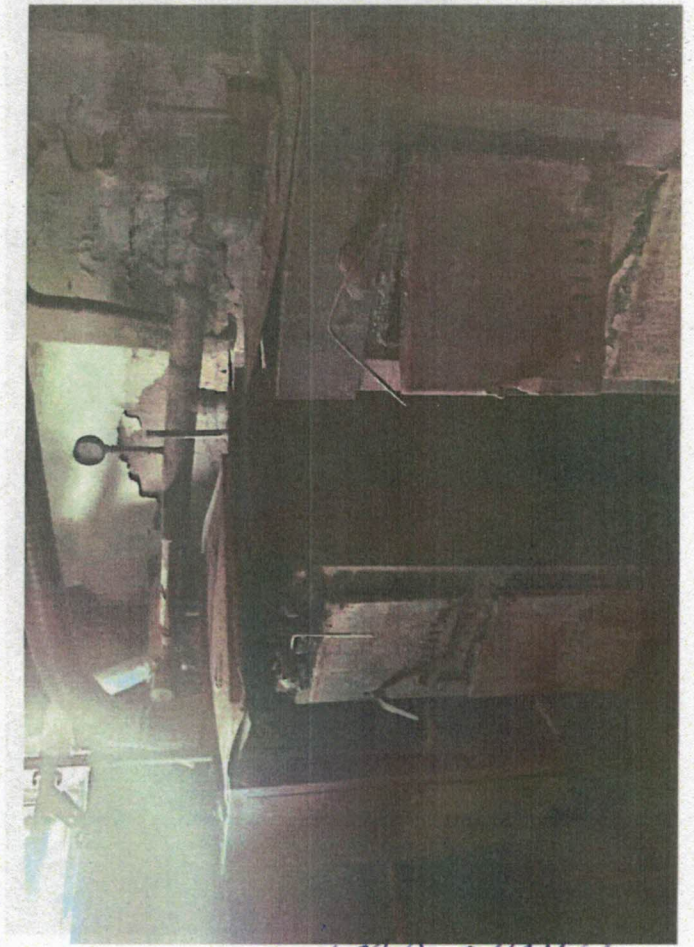


Bruck

12

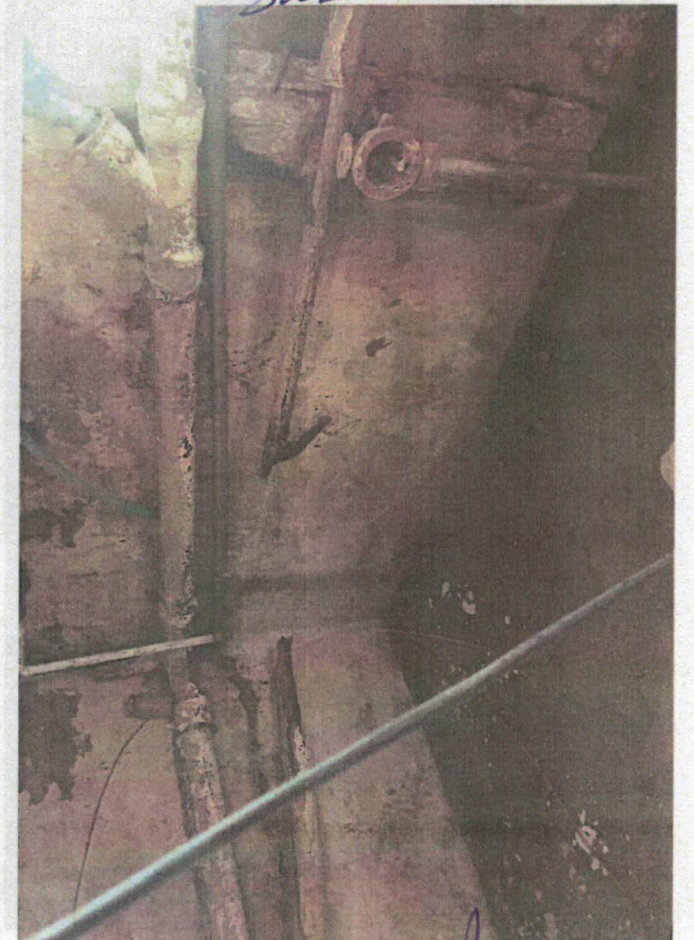
PIWNICE

KOTŁOWNIA



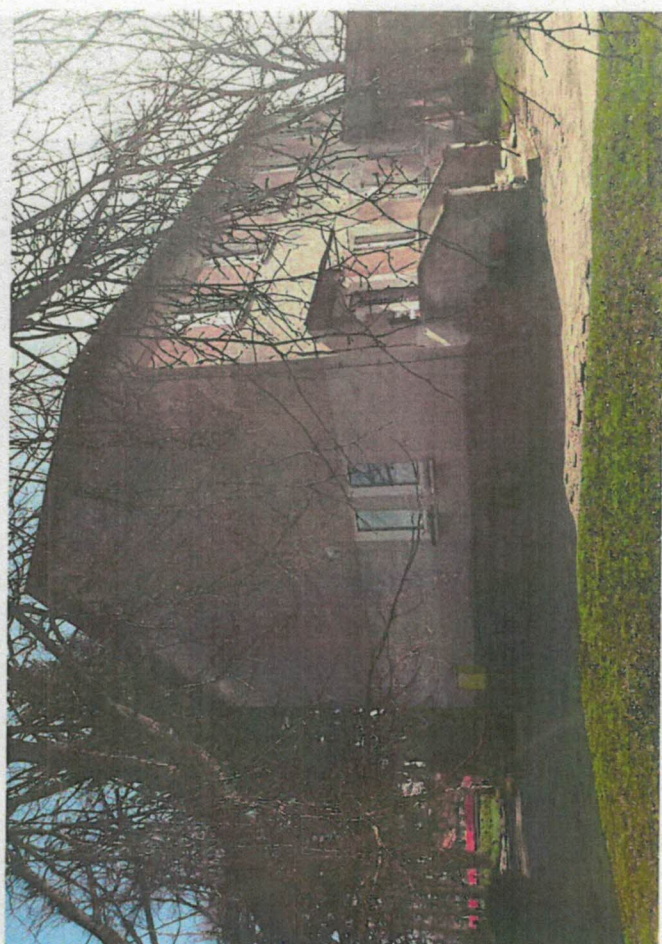
PIWNICA

SUKCINO OPELO



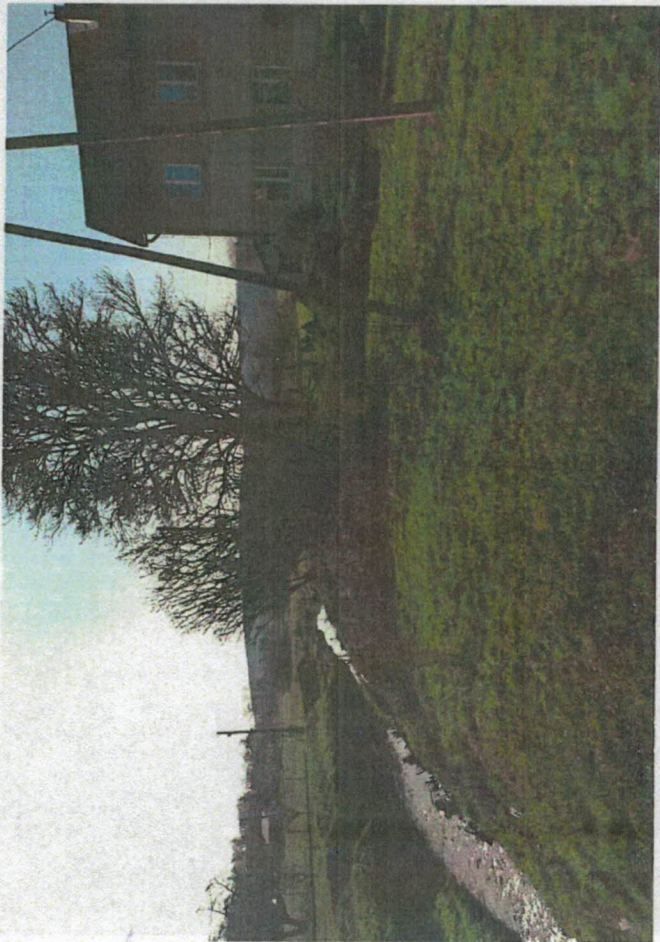
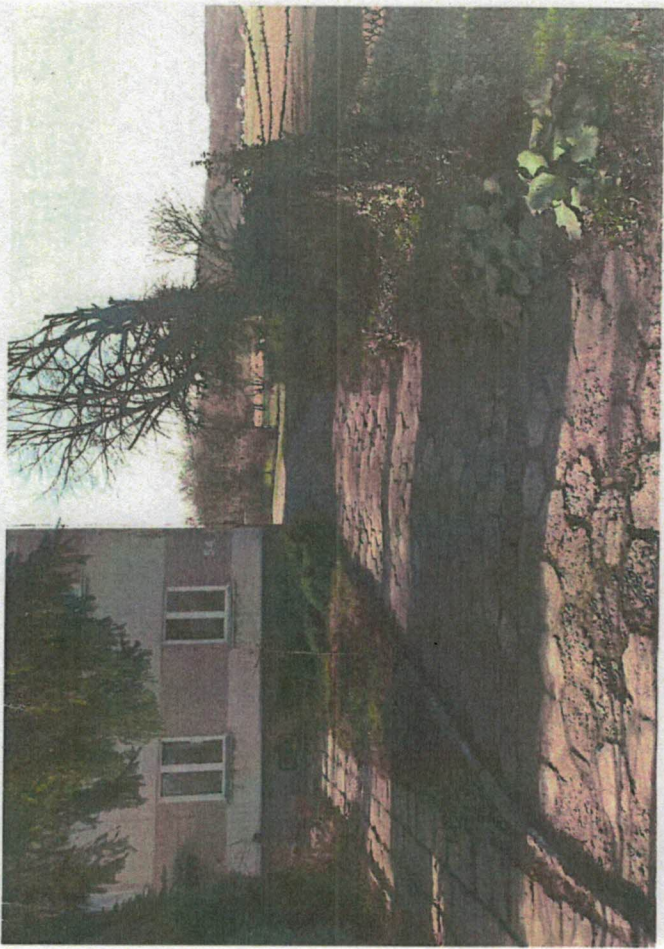
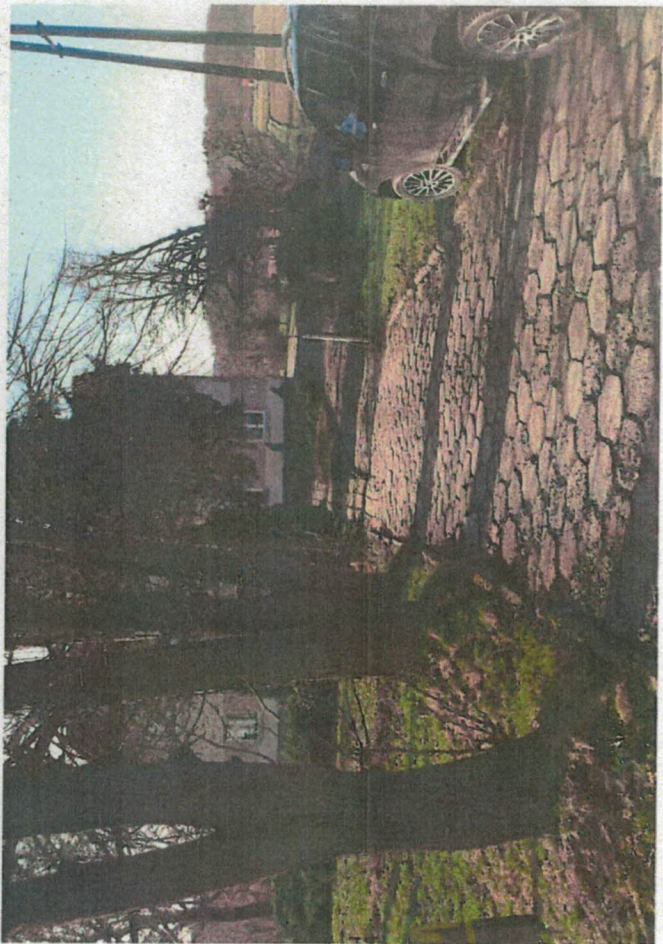
Bud

R



Bm1

1



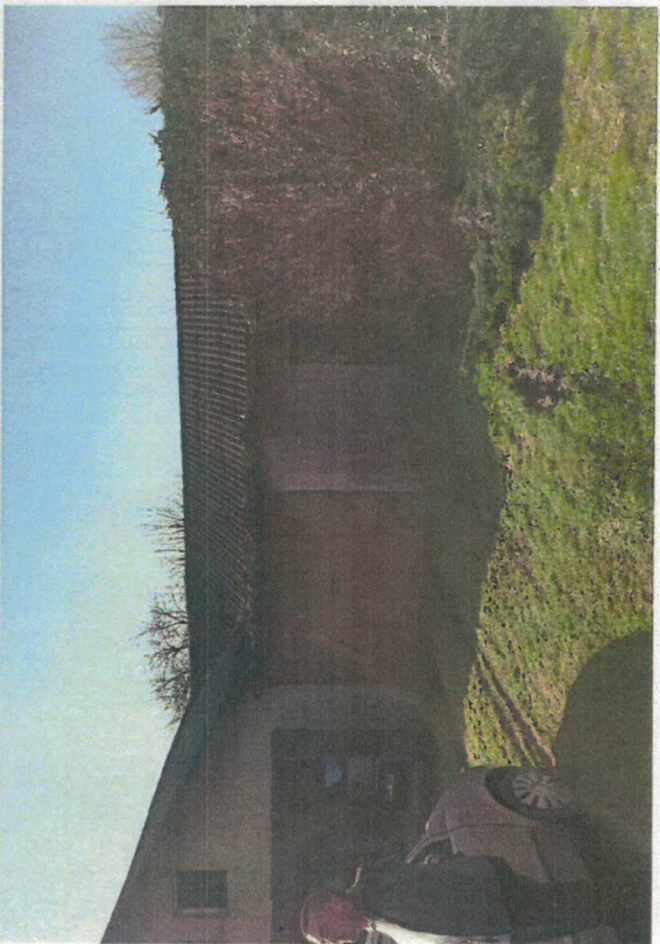
Bund

7



Bund

1251



Bunt

1