

"PROSPERITA"
WYCENA NIERUCHOMOŚCI

ul. Graniczna 9, 38-540 Zagórz

Oryginał/Kopia

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową udziału w wysokości $\frac{1}{2}$ części w nieruchomości stanowiącej działki ewidencyjne nr 187/3 i 191/3 ujęte w księdze wieczystej KS2E/00015533/7 położonej w miejscowości Hoszowczyk Gmina Ustrzyki Dolne, powiat bieszczadzki.

Cel wyceny: w związku ze sprawą KM 446/21 prowadzoną przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Lesku Tomasza Kluczniaka

**WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU W WYSOKOŚCI
 $\frac{1}{2}$ CZĘŚCI W NIERUCHOMOŚCI:.....454 zł**

Słownie: czterysta pięćdziesiąt cztery złote,

w tym wartość udziału w wysokości $\frac{1}{2}$ w:

- działce nr 187/3:.....194 zł
- działce nr 191/3:.....260 zł

Data, na którą określono wartość: 10.01.2023r.

Autor operatu: Anna Orłowska

Zagórz, 07.02.2023 r.

SPIS TREŚCI:

- 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**
- 2. CEL WYCENY**
- 3. PODSTAWA FORMALNA ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI**
- 4. DATY ISTOTNE DLA USTALENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**
- 5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI**
 - 5.1. Stan prawny
 - 5.2. Opis nieruchomości
- 6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI**
- 7. ANALIZA RYNKU**
 - 7.1. Rodzaj rynku
 - 7.2. Obszar rozpatrywanego rynku
 - 7.3. Okres badania cen
 - 7.4. Charakterystyka rynku
- 8. SPOSÓB WYCENY**
 - 8.1. Rodzaj określanej wartości
 - 8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania
- 9. OKREŚLENIE SZACUNKOWEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ**
- 10. OCENA WYNIKU WYCENY**
- 11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE**
- 12. ZAŁĄCZNIKI**

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości stanowiącej działki ewidencyjne nr 187/3 i 191/3 ujęte w księdze wieczystej KS2E/00015533/7 położonej w miejscowości Hoszowczyk Gmina Ustrzyki Dolne, powiat bieszczadzki.

1.2. Zakres wyceny

Wycena wartości rynkowej udziału w wysokości $\frac{1}{2}$ części w prawie własności gruntu.

2. CEL WYCENY

Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości w związku ze sprawą KM 446/21 prowadzoną przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Lesku Tomasza Kluczniaka.

3. PODSTAWA FORMALNA ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną operatu stanowi zlecenie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Sanoku Tomasza Kluczniaka z dnia 22.12.2023r.

3.2. Podstawa prawna opracowania operatu szacunkowego

- 1) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2020, poz. 1990 z 12 listopada 2020r.,),
- 2) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021r. poz. 555),
- 3) Krajowe Standardy Wyceny wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych – Podstawowe (KSWP)
KSWP – ogólne reguły postępowania
Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW)
- 4) Tymczasowe noty interpretacyjne.

3.3. Źródła danych o nieruchomości i rynku

- 1) księga wieczysta prowadzona dla nieruchomości przez Sąd Rejonowy w Lesku,
- 2) wypis z rejestru gruntów,
- 3) mapa ewidencji gruntów,
- 4) Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ustrzyki Dolne,
- 5) informacje z biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami,
- 6) własna baza danych
- 7) wizja lokalna na nieruchomości,

4. DATY ISTOTNE DLA USTALENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- | | |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------|
| - data sporządzenia operatu szacunkowego: | 07 lutego 2023 r. |
| - data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 10 stycznia 2023 r. |
| - data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | 10 stycznia 2023 r. |
| - data dokonania oględzin nieruchomości: | 10 stycznia 2023 r. |

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny

Sąd Rejonowy w Lesku KS2E/00020724/1

Dział I - Oznaczenie nieruchomości:

W KW są uwidocznione działki nr 187/3 – WP – grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi oraz działka nr 191/3 – WP – grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi, łącznie o powierzchni 0,0337 ha, położone w miejscowości Hoszowczyk, Gmina Ustrzyki Dolne, powiat bieszczadzki, woj. podkarpackie

Dział II - Właściciel:

własność:

Zbigniew Takuśki i Janina Takuśki na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej

Dział III - Ciężary i ograniczenia:

ostrzeżenie o niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym na rzecz Zbigniewa Takuśkiego PESEL 52021304418, a skierowane przeciwko prawu własności,

wszczęcie egzekucji z objętej tą księgą wieczystą nieruchomości w sprawie KM 446/21 – obejmującej udział Zbigniewa Takuśki – na rzecz Janiny Góralczyk

Dział IV - Hipoteki:

Hipoteka umowna łączna zwykła w kwocie 30 000 USD na rzecz Alior Bank S.A.

5.2. Opis nieruchomości

Nieruchomość jest położona w miejscowości Hoszowczyk w gminie Ustrzyki Dolne w powiecie bieszczadzkim.

Działka 187/3

grunt o powierzchni 0,0112 m2 stanowiący w całości Wp, położony sąsiedztwie działki zagrodowej i w okolicy ciek w wodnego, w części zajęty pod powierzchniowe wody płynące. Działka o kształcie nieforemnym, stosunkowo długa i wąska, kształt został wyznaczony przez zmieniający swoje koryto ciek wodny. Grunt z deniwelacją w kierunku południowo wschodnim, bez mediów i bez dostępu do drogi publicznej.

Działka 191/3

grunt o powierzchni 0,0225 m2 stanowiący w całości Wp, położony w sąsiedztwie gruntów rolnych, w przeważającej części o charakterze pastwisk, w okolicy ciek w wodnego, w części zajęty pod powierzchniowe wody płynące. Działka o kształcie nieforemnym, stosunkowo długa i wąska, kształt bardzo pozakręcany, został wyznaczony przez zmieniający swoje koryto ciek wodny. Grunt z deniwelacją w kierunku południowo zachodnim, bez mediów i bez dostępu do drogi publicznej.

Sposób użytkowania:

Nieruchomość pozostaje we władaniu dłużnika, jest wykorzystywana zgodnie z przeznaczeniem.

6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Działka leżą na terenie, dla którego brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wg Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ustrzyki Dolne działki znajdują się na obszarze opisanym jako:

działka nr 187/3 w części WS1- tereny wód powierzchniowych śródlądowych, a w części ZR1 – tereny zieleni nieurządzonej i użytków rolnych,
działka nr 191/3 w części WS1- tereny wód powierzchniowych śródlądowych, a w części R – użytki rolne. Ponadto działka leży w zasięgu projektowanej linii 110 kV.

7. ANALIZA RYNKU

7.1. Rodzaj rynku

rynek nieruchomości rolnych położonych bezpośrednio przy ciekach wodnych

7.2. Obszar rozpatrywanego rynku

powiat bieszczadzki

7.3. Okres badania cen

Z uwagi na brak wystarczającej liczby nieruchomości podobnych zlokalizowanych bezpośrednio przy ciekach wodnych, rozszerzono okres analizy do 2019rr., zbadano trend na rynku nieruchomości i zastosowano korektę cen ze względu na upływ czasu.

7.4. Charakterystyka rynku

Każda nieruchomość charakteryzuje się stałym położeniem. Niezmienna lokalizacja sprawia, że wiele czynników zewnętrznych, zwłaszcza o charakterze lokalnym, odgrywa inaczej niż w przypadku innych dóbr – zasadniczą rolę w determinowaniu jej wartości. Tym samym na wartość nieruchomości wpływa nie tylko jej rodzaj i stan, ale w znacznym stopniu charakter otoczenia, w jakim się ona znajduje. Wynikające z powyższego różnice w wartości pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami powodują, że rynek nieruchomości różni się w znacznym stopniu od innych rynków. Cechują się on stosunkowo małą liczbą sprzedających i kupujących określony rodzaj nieruchomości o danej lokalizacji. Dodatkowo podmioty funkcjonujące na nim charakteryzują się znaczną indywidualnością zachowań, a warunki transakcji zwykle są poufne.

Brak łatwo i powszechnie dostępnych źródeł informacji, charakterystycznych i mających duże znaczenie dla innych rynków (np. rynku kapitałowego i pieniężnego), powoduje spowolnienie procesów decyzyjnych i inwestycyjnych dotyczących rynku nieruchomości, a także zwiększa ich ryzyko.

Przeważająca część transakcji obrotu nieruchomościami ma charakter rynkowy, to znaczy strony umowy kupna – sprzedaży są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami w sytuacji przymusowej. Należy jednak mieć przy tym świadomość, że inwestowanie na rynku nieruchomości nie musi wynikać tylko z dążenia do zaspokajania określonych potrzeb. Obserwować można także zachowania spekulacyjne, które dodatkowo utrudniają rozpoznanie tego rynku.

Cechą charakterystyczną odróżniającą omawiane transakcje od zawieranych na innych rynkach, są pewne określone wymogi formalno – prawne, np. umowa kupna – sprzedaży w formie akty notarialnego.

Rynek nieruchomości nie jest wolny od ingerencji państwa, którego polityka może zarówno stymulować jego rozwój – przez preferencje podatkowe czy dofinansowanie kredytów na cele mieszkaniowe, jak i ograniczać, np. przez ochronę gruntów rolnych i leśnych.

Rozwój rynku nieruchomości nie postępuje w sposób równomierny. Rozwija się on bardziej dynamicznie w wielkich ośrodkach miejskich (gdzie dokonywana jest znaczna część transakcji), a wolniej w mniejszych miastach i na terenach wiejskich. Na trendy rozwojowe na rynku nieruchomości oddziałują w znacznym stopniu zmiany koniunktury w gospodarce kraju i jego poszczególnych regionów. Istotne znaczenie mają również różnego rodzaju wahania na rynku finansowym, prowadzące do zmiennej konkurencyjności lokat kapitałowych. Nie można dokładnie

przewidzieć kształtowania się cykli koniunkturalnych na rynku nieruchomości w przyszłości, ale świadomość ich istnienia i obserwacja mających na nie wpływ czynników, pomaga w ocenie aktualnego i przyszłego ryzyka inwestycyjnego. Powyższe wskazuje jak wiele czynników ogranicza dokładne rozpoznanie rynku nieruchomości i jak różnorodne aspekty mogą determinować związane z nim ryzyko.

Nie istnieje jeden, pełny zbiór informacji potrzebnych do wyceny nieruchomości. Źródła informacji charakteryzują się dużym rozproszeniem przestrzennym i zróżnicowaniem pod względem zakresu i jakości. Do podstawowych, których funkcjonowanie regulowane jest odpowiednimi aktami prawnymi, zaliczyć można w szczególności: księgi wieczyste lub zbiory dokumentów dla nieruchomości nie posiadających księgi wieczystej, ewidencję gruntów i budynków, tabele i mapy taksacyjne, mapy zasadnicze, geodezyjną ewidencję sieci uzbrojenia terenu, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny, stawki szacunkowe gruntów, wykazy prowadzone przez urzędy skarbowe. W chwili obecnej, spośród wymienionych źródeł informacji, największe znaczenie posiada ewidencja gruntów i budynków, księgi wieczyste, plan zagospodarowania przestrzennego oraz informacje o cenach transakcyjnych z rynków lokalnych. Kolejnymi źródłami są: opracowania statystyczne (np. dane ogłaszane przez Główny Urząd Statystyczny), zbiory jednostkowych wskaźników cenowych z budownictwa, katalogi nakładów rzeczowych, dokumentacje techniczne i projektowe, zbiory danych będące w posiadaniu firm ubezpieczeniowych, zbiory danych o cenach i wartości nieruchomości będące w posiadaniu jednostek administracji rządowej, samorządowej, publikacje i opracowania placówek naukowo-badawczych, itp. Podstawą umieszczenia informacji w bazie danych są także bezpośrednie obserwacje i badania rynku oraz poszczególnych parametrów rynkowych (w ujęciu statycznym jak i dynamicznym) mające wpływ na wartość nieruchomości i związane z nim ryzyko rynkowe. Dlatego też określając wartość nieruchomości trzeba opierać się przede wszystkim na obserwacji lokalnych rynków nieruchomości, które są obszarowo małe i w zasadzie zawsze charakteryzują się specyficznymi uwarunkowaniami. Konieczne jest więc posiadanie odpowiedniej wiedzy o tym rynku, gdyż jego stan i dokonujące się na nim zmiany oddziałują na ponoszone ryzyko inwestora, a tym samym na wartość nieruchomości.

Na rynku lokalnym największą popularnością cieszą się nieruchomości posiadające najlepszą lokalizację. Lokalizacja jest podstawowym atrybutem nieruchomości. Lokalizacja ta jest mierzona usytuowaniem w stosunku do ścisłego centrum miasta, sąsiedztwem, możliwością dojazdu.

Z uwagi na brak nieruchomości porównawczych różniących się tylko jedną cechą, wpływ poszczególnych wag na wartość nieruchomości został określony w niniejszym operacie na podstawie przeprowadzonego badania rynku - preferencji nabywców, co pozwoliło określić, wpływ poszczególnych cech na cenę nieruchomości.

ZESTAWIENIE TRANSAKCJI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ WYCENY

Trend zmian poziomu cen, wynikający z upływu czasu: 0,5 %/mies.

L.p.	Lokalizacja	Data/ rep.	Pow. działki	Cena transakcji	Cena zaktualizowana
1	Bystre	24-10-2022 rep. 5698/2022	0,0377 ha	1 750 zł 46 419,10 zł/ha	1 781 zł 47 254,64 zł/ha
2	Czarna Dolna	23-07-2021 rep. 1278/2021	0,1100 ha	5 000 zł 45 454,55 zł/ha	5 470 zł 49 727,28 zł/ha
3	Bystre	29-01-2020 rep. 1223/2020	0,0962 ha	1 980 zł 20 582,12 zł/ha	2 293 zł 23 834,09 zł/ha
4	Michniowiec	14-11-2019 rep. 726/2019	0,1614 ha	3 000 zł 18 587,36 zł/ha	3 474 zł 21 524,16 zł/ha
5	Krościenko	19-09-2019 rep. 3279/19	0,5783 ha	10 410 zł 18 001,04 zł/ha	12 055 zł 20 845,20 zł/ha
6	Czarna Dolna	23-07-2021 rep. 1278/2021	0,1141 ha	5 000 zł 43 821,21 zł/ha	5 470 zł 47 940,40 zł/ha
7	Czarna Górna	26-06-2020 rep. 4527/2020	0,1316 ha	5 000 zł 37 993,92 zł/ha	5 790 zł 43 996,96 zł/ha

Dla analizowanego rynku przyjęto:

$$C_{\max} = 49\,727,28 \text{ zł/ha - nr 2}$$

$$C_{\min} = 20\,845,20 \text{ zł/ha - nr 5}$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 28\,882,08 \text{ zł/ha}$$

Zestawienie cech rynkowych i ich wag dla określonego rynku

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy
1.	Sąsiedztwo	40,0 %
2.	Cechy geotechniczne	30,0 %
3.	Potencjał	30,0 %
SUMA:		100,0 %

Charakterystyka rynku w ramach cech rynkowych

L.p.	Ocena*	Opis
1.	Sąsiedztwo	
	lepsze	sąsiedztwo zabudowy zagrodowej
	typowe	sąsiedztwo gruntów rolnych, leśnych
2.	Cechy geotechniczne	
	lepsze	działka na tyle foremna, że umożliwiała jakiegokolwiek w miarę racjonalne wykorzystanie
	gorsze	działka bardzo nieforemna, wąska, kształt bardzo pozakręcony wynikający ze stopnia agresywności potoku
3.	Potencjał	
	większy	cechy geotechniczne oraz sąsiedztwo pozwalają na wykorzystanie chociaż części terenu w sposób atrakcyjny
	typowy	cechy geotechniczne oraz sąsiedztwo nie pozwalają na wykorzystanie chociaż części terenu w sposób atrakcyjny

* - pierwsza ocena najlepsza, ostatnia najgorsza

8. SPOSÓB WYCENY**8.1. Rodzaj określanej wartości**

Z uwagi na cel wyceny w niniejszym operacie, jako podstawę wyceny przyjęto wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości została określona zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 555 z 2021).

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Do wyceny zastosowano: podejście porównawcze realizowane metodą porównywania parami. Metodologia wyceny.

Metoda porównywania parami polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o określonych cechach poprzez jej porównanie kolejno z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego. W ten sposób dokonuje się korekty cen każdej z porównywanych nieruchomości pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikających z odmienności cech i wag.

Szczegółowa procedura wg standardu.

1. Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
2. Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
3. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
4. Wybór do porównań co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki.
5. Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
6. Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi.
7. Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
8. Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

9. OKREŚLENIE SZACUNKOWEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ

- **Oszacowanie wartości rynkowej udziału ½ w działce nr 183/7**

Zestawienie par porównawczych

Para nr 1 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 4)

Lokalizacja: Michniowiec,; **pow.** 0,1614 ha

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 4	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Sąsiedztwo	lepsze	typowe	11 552,83 zł	11 552,83 zł
2.	Cechy geotechniczne	gorsze	gorsze	8 664,62 zł	0,00 zł
3.	Potencjał	typowy	typowy	8 664,62 zł	0,00 zł
				SUMA:	11 552,83 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 4:

$$W_1 = 21\,524,16 \text{ zł/ha} + 11\,552,83 \text{ zł/ha} = 33\,076,99 \text{ zł/ha}$$

Para nr 2 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 3)

Lokalizacja: Bystre; **pow.** 0,0962 ha

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 3	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Sąsiedztwo	lepsze	lepsze	11 552,83 zł	0,00 zł
2.	Cechy geotechniczne	gorsze	gorsze	8 664,62 zł	0,00 zł
3.	Potencjał	typowy	typowy	8 664,62 zł	0,00 zł
				SUMA:	0,00 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 3:

$$W_2 = 23\,834,09 \text{ zł/ha} + 0,00 \text{ zł/ha} = 23\,834,09 \text{ zł/ha}$$

Para nr 3 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 7)

Lokalizacja: Czarna Górna; pow. 0,1316 ha

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 7	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Sąsiedztwo	lepsze	typowe	11 552,83 zł	11 552,83 zł
2.	Cechy geotechniczne	gorsze	lepsze	8 664,62 zł	-8 664,62 zł
3.	Potencjał	typowy	typowy	8 664,62 zł	0,00 zł
				SUMA:	2 888,21 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 7:

$$W_3 = 43\,996,96 \text{ zł/ha} + 2\,888,21 \text{ zł/ha} = 46\,885,17 \text{ zł/ha}$$

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:

Średnia wartość rynkowa 1ha nieruchomości:

$$(33\,076,99 \text{ zł} + 23\,834,09 \text{ zł} + 46\,885,17 \text{ zł}) / 3 = 34\,598,75 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa nieruchomości: 0,0112 ha * 34 598,75 zł/ha = 388 zł

Wartość rynkowa udziału w wysokości ½ części: 388 zł : 2 = 194 zł

WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI: 194 zł

Słownie: sto dziewięćdziesiąt cztery złote

- **Oszacowanie wartości rynkowej udziału ½ w działce nr 191/3**

Zestawienie par porównawczych

Para nr 1 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 4)

Lokalizacja: Michniowiec; pow. 0,1614 ha

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 4	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Sąsiedztwo	typowe	typowe	11 552,83 zł	0,00 zł
2.	Cechy geotechniczne	gorsze	gorsze	8 664,62 zł	0,00 zł
3.	Potencjał	typowy	typowy	8 664,62 zł	0,00 zł
				SUMA:	0,00 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 4:

$$W_1 = 21\,524,16 \text{ zł/ha} + 0,00 \text{ zł/ha} = 21\,524,16 \text{ zł/ha}$$

Para nr 2 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 3)

Lokalizacja: Bystre; pow. 0,0962 ha

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 3	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Sąsiedztwo	typowe	lepsze	11 552,83 zł	-11 552,83 zł
2.	Cechy geotechniczne	gorsze	gorsze	8 664,62 zł	0,00 zł
3.	Potencjał	typowy	typowy	8 664,62 zł	0,00 zł
				SUMA:	-11 552,83 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 3:

$$W_2 = 23\,834,09 \text{ zł/ha} - 11\,552,83 \text{ zł/ha} = 12\,281,26 \text{ zł/ha}$$

Para nr 3 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 7)

Lokalizacja: Czarna Górna; **pow.** 0,1316 ha

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 7	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Sąsiedztwo	typowe	typowe	11 552,83 zł	0,00 zł
2.	Cechy geotechniczne	gorsze	lepsze	8 664,62 zł	-8 664,62 zł
3.	Potencjał	typowy	typowy	8 664,62 zł	0,00 zł
				SUMA:	-8 664,62 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 7:

$$W_3 = 43\,996,96 \text{ zł/ha} - 8\,664,62 \text{ zł/ha} = \mathbf{35\,332,34 \text{ zł/ha}}$$

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:

Średnia wartość rynkowa 1ha nieruchomości:

$$(21\,524,16 \text{ zł} + 12\,281,26 \text{ zł} + 35\,332,34 \text{ zł}) / 3 = 23\,045,92 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa nieruchomości: $0,0225 \text{ ha} * 23\,045,92 \text{ zł/ha} = 519 \text{ zł}$

Wartość rynkowa udziału w wysokości ½ części: $519 \text{ zł} : 2 = 260 \text{ zł}$

WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI: 260 zł

Słownie: dwieście sześćdziesiąt złotych

10. OCENA WYNIKU WYCENY

Określona w wycenie wartość prawa własności nieruchomości jest wartością rynkową, ponieważ została określona na podstawie wnikliwej analizy danych uzyskanych z rynku dotyczącego cen nieruchomości podobnych. Określona w operacie szacunkowym wartość prawa jest najbardziej prawdopodobną ceną możliwą do uzyskania aktualnie na rynku lokalnym przy założeniu, że strony transakcji są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej i upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku. Ceny poszczególnych cząstkowych elementów składających się na łączne oszacowanie mieszczą się w granicach przedziału cenowego ustalonego przez popyt i podaż na rynku, co może tylko potwierdzać poprawność sporządzenia wyceny.

11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

1. Niniejszy operat został sporządzony zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości, zgodnie z przepisami prawa oraz zgodnie ze Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za ukryte wady lub utajnione fakty mogące mieć wpływ na wycenę.
3. Przyjęta w operacie szacunkowym ocena stanu technicznego nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.
4. Rzeczoznawca przyjmuje w dobrej wierze wszystkie dane i informacje przekazane przez Zleceniodawcę.
5. Niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie do celów, dla których został sporządzony.
6. Operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
7. Wykorzystanie operatu w terminie przekraczającym 12 miesięcy wymaga jego aktualizacji.

Zagórz, 07.02.2023 r.

12. ZAŁĄCZNIKI

1. wydruk elektroniczny KW prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Lesku,
2. wypis z rejestru gruntów,
3. mapa ewidencji gruntów,
4. dokumentacja fotograficzna.