

"PROSPERITA"
WYCENA NIERUCHOMOŚCI

ul. Graniczna 9, 38-540 Zagórz

ORYGINAŁ/KOPIA

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę ewidencyjną nr 96/1 o powierzchni 188 m2 położoną w Polańczyku w Gminie Solina, powiat leski, woj. podkarpackie, opisanej w księdze wieczystej KS1E/00033736/5.

Cel wyceny:

na potrzeby opisu i oszacowani nieruchomości w związku z prowadzoną przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Lesku Tomasza Klucznika sprawą Km 84/22

WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI: 36 730 zł

Słownie: trzydzieści sześć tysięcy siedemset trzydzieści złotych

Autor operatu: Anna Orłowska

Zagórz, 17.07.2023r.

SPIS TREŚCI:

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

- 1.1. Przedmiot wyceny
- 1.2. Zakres wyceny

2. CEL WYCENY

3. PODSTAWA FORMALNA ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

- 3.1. Podstawa formalna
- 3.2. Podstawa prawna opracowania operatu szacunkowego
- 3.3. Źródła danych o nieruchomości i rynku

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 NIERUCHOMOŚCI

10. OCENA WYNIKU WYCENY

11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

12. ZAŁĄCZNIKI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest działka ewidencyjna nr 96/1 o powierzchni 188 m² położona w Polańczyku w Gminie Solina, powiat leski, woj. podkarpackie, opisana w księdze wieczystej KS1E/00033736/5.

1.2. Zakres wyceny

Wycena swoim zakresem obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności gruntu.

2. CEL WYCENY

Na potrzeby opisu i oszacowania nieruchomości w związku z prowadzoną przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Lesku Tomasza Klucznika sprawą Km 84/22.

3. PODSTAWA FORMALNA ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną opinii stanowi zlecenie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Lesku Tomasza Klucznika z dnia 26.05.2023r.

3.2. Podstawa prawna opracowania operatu szacunkowego

- 1) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2023, poz. 344 z 24 lutego 2023),
- 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 Rzeczoznawców 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) informacja o przeznaczeniu terenu w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Solina,
- 5) informacje z biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami,
- 6) własna baza danych cen nieruchomości,
- 7) wizja lokalna na nieruchomości,

4. DATY ISTOTNE DLA USTALENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- | | |
|---|--------------------|
| - data sporządzenia operatu szacunkowego: | 17 lipca 2023 r. |
| - data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 26 czerwca 2023 r. |
| - data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | 26 czerwca 2023 r. |
| - data dokonania oględzin nieruchomości: | 26 czerwca 2023 r. |

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny nieruchomości

Sąd Rejonowy w Lesku KW KS1E/00033736/5

Dział I - Oznaczenie nieruchomości:

w księdze wieczystej jest uwidoczniiona działka numer 96/1 – grunty zadrzewione i zakrzewione, pastwiska trwałe o powierzchni 0,0188ha położone w Polańczyku, Gmina Solina, powiat leski, woj. podkarpackie

Dział II - Właściciel:

własność: „MEDI-DOM” Sp. z o.o.

Dział III - Ciężary i ograniczenia:

wszczęcie egzekucji z nieruchomości przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Lesku w sprawie komorniczej KM 84/22 na rzecz Gminy Solina

Dział IV - Hipoteki:

brak wpisów

5.2. Opis nieruchomości

Wyceniana nieruchomość jest położona w miejscowości Polańczyk na terenie Gminy Solina, lokalnie obok Soliny największego ośrodka turystyczno – wypoczynkowego, ale także miejscowości o charakterze uzdrowiskowym. Wieś Polańczyk, z uwagi na lokalizację nad brzegiem Jeziora Solińskiego, posiadająca także część zdrojową, ulokowana w dogodnym i malowniczym położeniu, stała się ważnym ośrodkiem noclegowym. Oferuje noclegi w gospodarstwach agroturystycznych, pokojach i domkach letniskowych, ale także hotelach, ośrodkach wypoczynkowych i sanatoriach. Nieruchomość jest zlokalizowana na terenie Gminy Solina posiadającej wyjątkowe walory przyrodnicze i bogactwo krajobrazu. Gmina Solina położona jest na obrzeżach Jeziora Myczkowieckiego i Jeziora Solińskiego w Bieszczadach. Ponad 80% jej powierzchni zajmuje Wschodniobeskidzki Obszar Chronionego Krajobrazu, a część południową Park Krajobrazowy Doliny Sanu i Ciśniańsko -Wetliński Park Krajobrazowy. Wyjątkowego uroku dodają okolicy dwa śródleśne zaporowe zbiorniki wodne na Sanie o urozmaiconej linii brzegowej, wciśnięte między strome, wyrastające wprost z wody wzgórza z rozlicznymi zatokami, fiordami i wyspami oraz wyjątkowo malowniczym otoczeniem. Rozlewające się szeroko Jezioro Solińskie (większe) o pow. 22 km² i pojemności 500 mln. m³ wody oraz Jezioro Myczkowieckie (mniejsze) o pow. 2 km² mieszczące 11 mln m³ wody. Te duże akweny wodne zasilają w czystą wodę źródlaną dwie górskie rzeki: San i Solinka spływające wraz z licznymi dopływami z terenów źródłiskowych. Duża lesistość terenu o bogatej florze i faunie, gęsta sieć rzek i potoków górskich o barwie kryształu, a także odkryte widokowe wzniesienia i grzbiety górskie z rozległymi panoramami na okolice bieszczadzkich jezior nadają tej gminie niepowtarzalnego uroku. Z łagodnych i miejscami odkrytych wzgórz wznoszących się nad wodami obu zalewów, między którymi rozsiane są wsie letniskowe i ośrodki wczasowe, można podziwiać rozległą panoramę rozlewających się między nimi toni wodnych i najwyższych partii górskich Bieszczadów. Z uwagi na walory krajobrazowe i przyrodnicze gmina Solina należy do najbardziej atrakcyjnych regionów turystycznych w kraju.

Potencjał Gminy Solina:

Pierwotna przyroda, duże zalesienie, brak obiektów przemysłowych w okolicy, wyjątkowe nasłonecznienie o każdej niemal porze roku, a także barwne dzieje tych, rzadko zaludnionych dziś ziem, przyciągają od dawna miłośników wypoczynku, fotografików, malarzy, myśliwych, wędkarzy, poszukujących ciszy i spokoju obserwatorów przyrody a także amatorów rekreacji na trasach turystycznych i w ośrodkach wczasowych. Każdy znajduje tu coś miłego i ciekawego dla siebie. Wielbicieli sportów wodnych przyciągają akweny obu bieszczadzkich jezior – myczkowieckiego i solińskiego, lotniarzy – nowe szybowisko lotniarskie na stoku masywu Jawora (742 m) w Solinie oraz

2 słynne bieszczadzkie szczybowiska górskie w pobliskim Weremieniu i w Bezmiechowej w Górach Słonnych, zaś pragnących wypocząć wczasowiczów – ośrodki wypoczynkowe w Polańczyku, Solinie, Myczkowcach, Bukowcu, Wołkowyji i innych miejscowościach.

O każdej porze roku możemy tutaj ciekawie wypoczywać. Wiosna wita przybyszów kobiercami kwiatów, niezliczonymi odcieniami zieleni, świergotem ptaków i coraz dłuższym, ciepłym dniem. W upalne lato rzeki, strumienie górskie, mroczne połacie lasów i akwenty wodne chronią przed żarem słonecznym. Jesienią różnobarwnie odziane lasy zadziwiają turystów pejzażem gorącym, złotem i czerwienią utkanym. Zimą okrywają się góry białym futrem śniegowym i fascynują iskrzącymi ozdobami mrozu. Pokrywa śnieżna zalega tu prawie przez 120 dni w roku. Ruszają wówczas wyciągi narciarskie w Wojskowym Zespole Wypoczynkowym „Jawor” w Solinie w Polańczyku, w Bukowcu, w pobliskim Weremieniu. W odległości zaledwie 20 km – w Ustrzykach Dolnych – zlokalizowano kilka wyciągów narciarskich o dobrze utrzymanych stokach, prowadzących profesjonalne szkoły nauki jazdy na nartach. Akwenty – solinski i myczkowiecki, są znanymi i cenionymi przez polskich żeglarzy i wioślarzy ośrodkami wypoczynku dla miłośników wody i słońca. Cały obszar bieszczadzkich jezior-w sumie bez mała 24 km², to strefa ciszy, dlatego nie wolno używać na nich sprzętu motorowodnego, tylko łodzi, pływających pod żaglami i przy pomocy wiosł. Szczególnie dogodne warunki do żeglowania panują w czerwcu oraz we wrześniu i październiku. Zmienne, porywiste wiatry pozwalają wówczas amatorom pływania żaglówkami na wykazanie się pełnymi umiejętnościami żeglarskimi. Zwolenników kąpieli w obu tych akwenach należy ostrzec przed pływaniem poza miejscami do tego przeznaczonymi. Warto wiedzieć również i o tym, że temperatura wody w zalewie myczkowieckim jest ok. 5°C niższa od temperatury wody w zalewie solińskim, co spowodowane jest przepompowywaniem wody z jednego zbiornika do drugiego. Posiadający specjalną kartę pływacką mogą pływać po całym zalewie. Po zalewie solińskim kursują statki bieszczadzkiej floty, wypływające z Soliny i Polańczyka. Dzięki nim wczasowicze i turyści mają możliwość poznania najciekawszych zakątków tego malowniczego akwenu. Niemal każdy z ośrodków wczasowych dysponuje własną przystanią i własnym sprzętem pływającym. Przystanie istnieją w Polańczyku, Solinie, Jaworze, Myczkowcach, Rajskim i Zawozie. Przy niektórych działają też wypożyczalnie kajaków, łodzi żaglowych i rowerów wodnych.

Nad bezpieczeństwem pływających i kąpiących się czuwają ratownicy Bieszczadzkiego Wodnego Ochotniczego Pogotowia Ratunkowego, którzy mają swoją centralną bazę w Polańczyku oraz Policja Wodna. W Polańczyku także znajduje się baza Krośnieńskiego Okręgowego Związku Żeglarskiego. Wody obu bieszczadzkich zalewów zalicza się do wód nizinnych i mają one I klasę czystości. Wędkować można całą dobę, zarówno z brzegu jak i z łodzi z uwzględnieniem limitów i okresów ochronnych. W jeziorze solińskim występują takie gatunki ryb jak: sandacz, szczupak, okoń, karp, leszcz, płoć, kleń, ukleja oraz sum. W Myczkowcach spotykamy dużą ilość pstrąga i troci jeziorowej, a mniej sandacza, szczupaka i karpia.

Sama nieruchomość stanowiąca działkę nr 96/1 jest usytuowana po prawej stronie w drugiej linii zabudowy od ulicy Zdrojowej biegnącej z centrum Polańczyka w kierunku Cypla. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowią grunty niezabudowane (od zachodu i północy) o takim samym przeznaczeniu w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego tj. tereny zabudowy usługowej, zaś od wschodu i południa działki nr 97/1 i 98/15 - grunt niezabudowany, przeznaczony w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego pod drogę wewnętrzną, która będzie się łączyć z ul. Zdrojową, droga ta w terenie nie jest urządzona, porastają ją krzaki i drzewa. Aktualnie dojazd odbywa się po działkach gminnych nr 31/8 i 86/2, które w planie miejscowym nie są przeznaczone pod drogę, teren jest utwardzony kłębem i funkcjonalnie faktycznie pełni rolę drogi dojazdowej. Działka nr 96/1 ma powierzchnię 188 m² teren jest płaski, w północno-zachodniej części niewielka skarpa, zbliżony swym kształtem do prostokąta, zaopatrzony w energię elektryczną, na działce sąsiedniej 31/7 przebiega sieć wodociągowa i ciepłownicza. Ze szczytu działki, jej najwyższego punktu i okolic północno – wschodniej granicy działki rozpościera się piękna panorama Jeziora Solińskiego.

6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość leży w obszarze dla którego obowiązuje Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Uzdrowisko Polańczyk” a teren jest opisany symbolem 9.U teren zabudowy usługowej oraz 17.KDd tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej.

7. ANALIZA RYNKU

7.1. Rodzaj rynku

Rynek gruntów o przeznaczeniu usługowym

7.2. Obszar rozpatrywanego rynku

powiat leski, Gmina Solina: Polańczyk i Solina

7.3. Okres badania cen

od 2022r. do dnia wyceny;

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 sąsiedztwem, możliwością dojazdu, perspektywami rozwoju. W cenie sprzedaży oczywiście wpływ ma także stan techniczny obiektów, ale nie jest on decydującym elementem. W dzisiejszych czasach, przy nowych technologiach budowy modernizacja lub remont budynków nie nastręcza dużych trudności, jeśli oczywiście konstrukcja obiektów jest w dość dobrym stanie. 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

L.p.	Lokalizacja	Data/ rep.	Pow. działki	Cena transakcji
1	Polańczyk	22-02-2023 rep. 347/2023	1000 m ²	200 000 zł 200,00 zł/m ²
2	Polańczyk	20-02-2023 rep. 1064/2023	1079 m ²	180 000 zł 166,82 zł/m ²
3	Solina	14-07-2022 rep. 6760/2022	4241 m ²	530 243 zł 125,03 zł/m ²
4	Solina	29-04-2022 rep. 925/2022	718 m ²	180 000 zł 250,70 zł/m ²
5	Polańczyk	14-11-2022 rep. 28/2022	4889 m ²	760 000 zł 155,45 zł/m ²
6	Polańczyk	26-08-2022 rep. 2929/2022	5790 m ²	820 000 zł 141,62 zł/m ²

Dla analizowanego rynku przyjęto:

$$C_{\max} = 250,70 \text{ zł/m}^2 - \text{nr 4}$$

$$C_{\min} = 125,03 \text{ zł/m}^2 - \text{nr 3}$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 125,67 \text{ zł/m}^2$$

Zestawienie cech rynkowych i ich wag dla określonego rynku

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy
1.	Sąsiedztwo	25,0 %
2.	Powierzchnia	25,0 %
3.	Cechy geometryczne	25,0 %
4.	Jakość drogi dojazdowej	25,0 %
SUMA:		100,0 %

Charakterystyka rynku w ramach cech rynkowych

L.p.	Ocena*	Opis
1.	Sąsiedztwo	
	bardzo dobre	sąsiedztwo zabudowy o charakterze komercyjnym handlowo – usługowym
	korzystne	sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej i gruntów niezabudowanych
2.	Powierzchnia	
	bardziej korzystna	działka o powierzchni do 2000 m. kw.
	mniej korzystna	działka o powierzchni powyżej 2000 m. kw.
3.	Cechy geometryczne	
	dobre	kształt regularny, zbliżony do prostokąta, nie ogranicza możliwości inwestycyjnych
	gorsze	kształt nieregularny, ograniczone możliwości inwestycyjne
4.	Jakość drogi dojazdowej	
	bardzo dobra	droga utwardzona o nawierzchni asfaltowej lub utwardzonej kamieniem
	dobra	dojazd drogą gruntową

* - 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. poz. 555 z 2021 roku z późniejszymi zmianami).

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Z uwagi na charakter nieruchomości tj. działka zabudowana budynkiem nie ukończonym, znajdującym się w trakcie realizacji, których obrót nie występuje na rynku lokalnym lub jest nieznaczny, do wyceny wykorzystano podejście kosztowe. Zatem mając na uwadze powyższe do wyceny elementów składowych gruntu tj. budynku mieszkalnego oraz fundamentów budynku garażowego na działce nr 990 zastosowano podejście kosztowe metodę kosztów odtworzenia, technikę elementów scalonych, do wyceny zaś gruntu zastosowano podejście porównawcze realizowane metodą porównywania parami.

Metodologia wyceny porównywania parami:

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 NIERUCHOMOŚCI

Zestawienie par porównawczych

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

Lokalizacja: Polańczyk, gm. Solina; **pow.** 1000 m²

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 1	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Sąsiedztwo	bardzo dobre	bardzo dobre	31,42 zł	0,00 zł
2.	Powierzchnia	bardziej korzystna	bardziej korzystna	31,42 zł	0,00 zł
3.	Cechy geometryczne	gorsze	dobrze	31,42 zł	-31,42 zł
4.	Jakość drogi dojazdowej	bardzo dobra	dobra	31,42 zł	31,42 zł
SUMA:					0,00 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 1:

$$W_1 = 200,00 \text{ zł/m}^2 + 0,00 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{200,00 \text{ zł/m}^2}$$

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

Lokalizacja: Polańczyk, gm. Solina; **pow.** 1079 m²

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 2	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Sąsiedztwo	bardzo dobre	bardzo dobre	31,42 zł	0,00 zł
2.	Powierzchnia	bardziej korzystna	bardziej korzystna	31,42 zł	0,00 zł
3.	Cechy geometryczne	gorsze	dobrze	31,42 zł	-31,42 zł
4.	Jakość drogi dojazdowej	bardzo dobra	dobra	31,42 zł	31,42 zł
SUMA:					0,00 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 2:

$$W_2 = 166,82 \text{ zł/m}^2 + 0,00 \text{ zł/m}^2 = 166,82 \text{ zł/m}^2$$

Para nr 3 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 4)

Lokalizacja: Solina, gm. Solina; **pow.** 718 m²

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 4	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Sąsiedztwo	bardzo dobre	bardzo dobre	31,42 zł	0,00 zł
2.	Powierzchnia	bardziej korzystna	bardziej korzystna	31,42 zł	0,00 zł
3.	Cechy geometryczne	gorsze	dobrze	31,42 zł	-31,42 zł
4.	Jakość drogi dojazdowej	bardzo dobra	bardzo dobra	31,42 zł	0,00 zł
				SUMA:	-31,42 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 4:

$$W_3 = 250,70 \text{ zł/m}^2 - 31,42 \text{ zł/m}^2 = 219,28 \text{ zł/m}^2$$

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:

Średnia wartość rynkowa 1m² nieruchomości:

$$(200,00 \text{ zł} + 166,82 \text{ zł} + 219,28 \text{ zł}) / 3 = 195,37 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa nieruchomości: 188 m² * 195,37 zł/m² = 36 730 zł

WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI: 36 730 zł

Słownie: trzydzieści sześć tysięcy siedemset trzydzieści 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. Niniejsza opinia została sporządzona 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 opinii ocena stanu technicznego nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.
4. Rzeczoznawca przyjmuje w dobrej wierze wszystkie dane i informacje przekazane przez Zleceniodawcę.
5. Niniejsza opinia może być wykorzystana wyłącznie do celów, dla których została sporządzona.
6. Opinia nie może być opublikowana w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
7. Wykorzystanie opinii w terminie przekraczającym 12 miesięcy wymaga jej aktualizacji.

Zagórz, 17.07.2023 r.

12. ZAŁĄCZNIKI

1. księga wieczysta nieruchomości prowadzona przez Sąd Rejonowy w Lesku,
2. wypis z rejestru gruntów,
3. mapa ewidencyjna,
4. Informacja o przeznaczeniu terenu w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego „Uzdrowisko – Polańczyk” wraz z wyciągiem z uchwały,
5. dokumentacja fotograficzna,