

"PROSPERITA"
WYCENA NIERUCHOMOŚCI

ul. Graniczna 9, 38-540 Zagórz

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego kompleksu działek ewidencyjnych nr 1629, 1630, 1631/2 o łącznej powierzchni 0,8229 ha i własności budynków hali produkcyjnych wraz z budynkiem biurowym położonych w mieście Ustrzyki Dolne, powiat bieszczadzki, woj. podkarpackie, objętych księgą wieczystą KS2E/00027204/9.

Cel wyceny:

na podstawie art. 948 do opisu i oszacowania nieruchomości w związku z prowadzoną przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Lesku Tomasza Klucznika sprawą o sygn. akt KM 434/22

**WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO
GRUNTU I WŁASNOŚCI ZNAJDUJĄCYCH SIĘ NA NIM NANIESIENIE:..... 3 495 511 zł**

Słownie: trzy miliony czterysta dziewięćdziesiąt pięć tysięcy pięćset jedenaście złotych ,
w tym:

- prawo użytkowania wieczystego gruntu działek nr 1629, 1630, 1631/2:.....165 785 zł
Słownie: sto sześćdziesiąt pięć tysięcy siedemset osiemdziesiąt pięć złotych

- prawo własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość:..... 3 329 726 zł
Słownie: trzy miliony trzysta dwadzieścia dziewięć tysięcy siedemset dwadzieścia sześć złotych

Data, na którą określono wartość: 17 marca 2023 r.

Autor operatu: Anna Orłowska

Zagórz, 09.05.2023 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

- 9.1. Kompleks działek nr 1629, 1630, 1631/2 wraz z naniesieniami
- 9.2. Kompleks działek nr 1629, 1630, 1631/2 bez naniesień
- 9.3. Zabudowania na działkach 1629, 1630, 1631/2

10. OCENA WYNIKU WYCENY

11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

12. ZAŁĄCZNIKI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest kompleks działek ewidencyjnych nr 1629, 1630, 1631/2 o łącznej powierzchni 0,8229 ha i budynki hali produkcyjnych wraz z budynkiem biurowym położone w mieście Ustrzyki Dolne, powiat bieszczadzki, woj. podkarpackie, objęte księgą wieczystą KS2E/00027204/9.

1.2. Zakres wyceny

Wycena wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności usytuowanych na nim budynków.

2. CEL WYCENY

Na podstawie art. 948 do opisu i oszacowania nieruchomości w związku z prowadzoną przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Lesku Tomasza Klucznika sprawą o sygn. akt KM 434/22.

3. PODSTAWA FORMALNA ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną niniejszego opracowania stanowi zlecenie Komornika przy Sądzie Rejonowym w Lesku Tomasza Klucznika z dnia 17.02.2023r.

3.2. Podstawa prawna opracowania operatu szacunkowego

- 1) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. poz. 344 z 2023r.),
- 2) Rozporządzenie 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),
- 3) Krajowe Standardy Wyceny wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców 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) kopie mapy ewidencyjnej,
- 4) kopie mapy zasadniczej,
- 5) informacje z biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami,
- 6) własna baza danych cen nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych,
- 7) wizja lokalna na nieruchomości.

4. DATY ISTOTNE DLA USTALENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- data sporządzenia operatu szacunkowego: 9 maja 2023 r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 17 marca 2023 r.

- data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 17 marca 2023 r.
- data dokonania oględzin nieruchomości: 17 marca 2023 r.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny

Sąd Rejonowy w Lesku

KS2E/00027204/9

Dział I - Oznaczenie nieruchomości:

działki nr 1629, 1630, 1631/2 – BA – tereny przemysłowe o powierzchni 0,8229 ha położone w woj. podkarpackim, powiat bieszczadzki, Gmina Ustrzyki Dolne, miasto Ustrzyki Dolne

w księdze wieczystej są ujawnione budynki:

- 109- pozostałe budynki niemieszkalne – 4- kondygnacyjny,
- 109- pozostałe budynki niemieszkalne – 1- kondygnacyjny,
- 109- pozostałe budynki niemieszkalne – 1- kondygnacyjny,

Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej:

prawo drogi koniecznej przechodu, przejazdu i przegonu przez działki nr **1683 i 1828** stanowiące drogi dojazdowe na rzecz każdorazowych użytkowników wieczystych lub właścicieli działek nr 1629, 1630, 1631/2 w celu dostępności do tych działek.

UWAGA!

W księdze wieczystej nieruchomości, w powyższym zapisie dot. działek obciążonych, wskazanych wytłuszczonym drukiem, wkradł się błąd, prawidłowo działki obciążone to nr 1683 i nr 1626 - zgodnie z dołączonym do niniejszej opinii aktem notarialnym sprzedaży oraz ustanowienia służebności drogi koniecznej (w par. 5 niniejszego aktu) – umowa z dnia 15.05.1998r. Rep 931/98.

działki gruntu w użytkowaniu wieczystym na 99 lat, do 04.12.2089r., zabudowany budynkami stanowiącymi odrębną nieruchomość

Dział II - Właściciel:

właściciel: Skarb Państwa

wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość na rzecz: Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „Olszanex” Sp. z o.o.

Dział III - Ciężary i ograniczenia:

wpisy dot. użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

Wszczęcie egzekucji z nieruchomości przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Lesku w sprawie KM 151/19

Dział IV - Hipoteki:

Hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 800 000,00 zł na rzecz Podkarpackiego Banku Spółdzielczego Oddział w Lesku,

Hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 400 000,00 zł na rzecz CF 1 Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty,

Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 48 800,00 zł na rzecz Ryszard Dyrkacz i Stanisław Kaszycki,

Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 125 340,89 zł na rzecz Gminy Ustrzyki Dolne,

Hipoteka przymusowa kaucyjna do kwoty 148 832,50 zł na rzecz Gminy Ustrzyki Dolne,

Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 70 000,00 zł na rzecz Fortis Bank Polska S.A. ,
Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 68 478,80 zł na rzecz Skarbu Państwa – ZUS O w Jaśle
Inspektorat w Sanoku,
Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 239 011,80 zł na rzecz Państwowego Gospodarstwa
Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwo Brzegi Dolne,
Hipoteka przymusowa w kwocie 1 180 215,50 zł na rzecz Burmistrza Ustrzyk Dolnych,
Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 312 244,00 zł na rzecz Skarbu Państwa – ZUS O w Jaśle
Inspektorat w Sanoku,

5.2. Opis nieruchomości

Nieruchomość jest położona w Ustrzykach Dolnych. Ustrzyki Dolne – miasto w województwie podkarpackim, siedziba powiatu bieszczadzkiego, położone nad rzeką Strwiąż. Jest siedzibą gminy miejsko-wiejskiej Ustrzyki Dolne. Miasto położone na powierzchni niespełna 17 km², zamieszkuje ponad 9 tys. mieszkańców. Ustrzyki Dolne mają najbardziej rozbudowaną infrastrukturę narciarską w woj. podkarpackim, dlatego nazywane są często zimową stolicą tego województwa. Na uwagę zasługują bowiem stoki Laworta i Gromadzyń z wyciągami narciarskimi oraz trasy biegowe na górze Żuków z homologacją FIS.

Nieruchomość stanowi kompleks działek nr 1629, 1630, 1631/2 o łącznej powierzchni 0,8229 ha z tego działka nr 1629 ma powierzchnię 0,6414 ha i stanowi użytek Ba na całości powierzchni, działka nr 1630 ma powierzchnię 0,0841 ha i stanowi użytek Ba na całości powierzchni, zaś działka nr 1631/2 ma powierzchnię 0,0974 ha i stanowi użytek Ba 0,0031ha i dr 0,0943 ha. Teren kompleksu jest płaski, ma kształt foremny, od północy przylega do trakcji kolejowej, zaś od wschodu, do działki nr 1626, po której jest ustanowiona służebność drogowa, od południa i w części od zachodu do drogi wewn., po której użytkownicy wieczysti lub właściciele działek nr 1629, 1630 i 1631/2 nie mają prawa przejazdu, zaś od północnego zachodu do działki zabudowanej budynkiem przemysłowym. Teren kompleksu jest ogrodzony od strony zachodniej i w tej okolicy także utwardzony starą, zniszczoną nawierzchnią asfaltową. Kompleks posiada dostęp do następujących mediów: energia elektryczna, kanalizacja sanitarna, sieć ciepłowniczą, wodę. Komunikacja do drogi publicznej odbywa się po drogach wewnętrznych, w szczególności na zasadzie ustanowionego aktem notarialnym z dnia 15.05.1998r. Rep 931/98 prawa drogi koniecznej przechodu, przejazdu i przegonu przez działki nr **1683 i 1626** stanowiących drogi dojazdowe na rzecz każdorazowych użytkowników wieczystych lub właścicieli działek nr 1629, 1630, 1631/2 w celu dostępności do tych działek.

Nieruchomość musi funkcjonować jako nierozzerwalny kompleks 3 zabudowanych działek z uwagi na następujące elementy identyfikujące cechy tej nieruchomości z uwagi na następujące elementy:

- cały kompleks nieruchomości posiada dostęp do drogi publicznej:

dostęp do drogi publicznej odbywa się od strony działki nr 1629, która przylega do działki nr 1626, łączącej się z działką nr 1683, po których to działkach jest ustanowiona służebność drogi koniecznej przechodu, przejazdu i przegonu na rzecz każdorazowych użytkowników wieczystych lub właścicieli działek nr 1629, 1630, 1631/2 w celu dostępności do tych działek, co oznacza, że pozostałe wyceniane działki nr 1630 i 1631/2, samodzielnie/indywidualnie nie posiadają dostępu do działek obciążonych służebnością, więc nie mają dostępu do drogi publicznej, zatem ich atrakcyjność rynkowa i wartość indywidualnie jest mniejsza,

- hale zlokalizowane na działkach są posadowione w granicach działek ewidencyjnych kompleksu:

hale znajdujące się na terenie kompleksu działek nr 1629, 1630, 1631/2 nie przekraczają granic ewidencyjnych tego kompleksu, jednak rozpatrując indywidualnie każdą z działek ewidencyjnych stwierdzić należy, że hale te zlokalizowane są z przekroczeniem granic ewidencyjnych poszczególnych działek, w ten sposób, że funkcjonowanie poszczególnych hal indywidualnie z "PROSPERITA" WYCENA NIERUCHOMOŚCI

zachowaniem kubatury znajdującej się tylko na jednej działce jest niemożliwe lub bardzo mocno utrudnione ze względu na znajdujące się przejścia pomiędzy halami, komunikację wewnętrzną, a także postawione ściany nośne z przekroczeniem granic ewidencyjnych działek.

Zabudowania na terenie kompleksu:

Historycznie:

Już w 1955 roku w Polsce powstała koncepcja budowy dwóch dużych kombinatów drzewnych, które miały zagospodarować miejscowe zasoby drewna. Planowany zakład w Uhercach miał przetwarzać głównie drewno iglaste, zaś zakład w Rzepedzi drewno liściaste. Budowę Bieszczadzkiego Przedsiębiorstwa Przemysłu Drzewnego w Rzepedzi zakończono w 1962 roku. Na początku lat 70-tych zmieniono planowaną lokalizację kombinatu drzewnego w północnej części regionu z Uherzec na Ustjanową. W 1972 roku rozpoczęto budowę Zakładów Przemysłu Drzewnego „Ustjanowa”, a jego rozbudowa trwała do 1983 roku, kiedy to został przemianowany na Przedsiębiorstwo Przemysłu Drzewnego „Ustjanowa”. W drugiej połowie lat 80-tych w zakładzie przetwarzano rocznie 300 tys. m³ drewna, przy zatrudnieniu ok. 1200 osób. W okresie transformacji ustrojowej po 1989 r. załogi bieszczadzkich zakładów drzewnych znalazły się w dramatycznej sytuacji. 15 lutego 1991 Minister Przemysłu i Handlu postawił PPD Ustjanowa w stan likwidacji, Spółkę miała przejąć francusko-hiszczańsko-polska spółka joint venture Complexe Carpaties, która aby projekt był rentowny wymagała ponad trzykrotnego zwiększenia dotychczasowej produkcji (przerób 1 mln. m³ drewna rocznie). Nadzieje na uruchomienie PPD w jakiejś szczątkowej postaci trwały jeszcze do 1994 roku, potem zakład został sprzedany w prywatne ręce, a aktualnie podzielony na wiele mniejszych nieruchomości, gdzie funkcjonuje wiele mniejszych lub większych firm, korzystających z dawnych zabudowań i terenu dużego zakładu.

Stan aktualny:

Na działce nr 1629 jest zlokalizowany budynek hali produkcyjnej wraz z dobudowanym do niej od południa budynkiem biurowym oraz od północy częścią budynku hali produkcyjnej, której zasadnicza część zlokalizowana jest na działce nr 1630. Od północy niegdyś za budynkiem hali znajdowała się rampa kolejowa, natomiast z czasem zadaszono tą część i powstała dodatkowa powierzchnia.

Podstawowe dane techniczne budynku hali głównej:

Powierzchnia zabudowy: 3366m²

Powierzchnia użytkowa: ok. 3198m²

Długość: ok. 110m

Szerokość: ok. 31m

Liczba kondygnacji: 1

Podpiwniczenia: brak

Inne: hala zaopatrzona w suwnicę, (nie sprawdzono jej sprawności, z uwagi na brak takiej możliwości)

Rok budowy: lata 70-te

Lokalizacja na działkach wg wypisu z rejestru gruntów

Starostwa Powiatowego w Ustrzykach Dolnych: 1629

Podstawowe dane techniczne budynku biurowego:

Powierzchnia zabudowy: 309m²

Powierzchnia użytkowa: ok. 980m²

Liczba kondygnacji: 4

Podpiwniczenia: brak

Rok budowy: lata 70-te

Lokalizacja na działkach wg wypisu z rejestru gruntów

Starostwa Powiatowego w Ustrzykach Dolnych: 1629

Podstawowe dane techniczne budynku hali mniejszej:

Powierzchnia zabudowy: 743m²

Powierzchnia użytkowa: ok. 669m²

Liczba kondygnacji: 1

Podpiwniczenia: brak

Rok budowy: lata 70-te, dobudówka lata 90-te

Lokalizacja na działkach wg wypisu z rejestru gruntów

Starostwa Powiatowego w Ustrzykach Dolnych: 1630, 1629, 1631/2

Budynek hali głównej produkcyjnej został wybudowany początkiem lat 70- tych pierwotnie jako obiekt na potrzeby przemysłu drzewnego. Budynek wykonano w technologii mieszanej, prefabrykowanej jako konstrukcja na słupach żelbetowych, na których wsparto dźwigary dachowe z betonu sprężonego, pomiędzy słupami wypełnienie z elementów żelbetowych prefabrykowanych oraz przeszklenia ścian na konstrukcji stalowej, lokalne przemurzenia z pustaka pianowego lub w okolicach wrót z cegły, po bokach na słupach zamontowane belki podsuwnicowe, w części nad dawną rampą ściany zewnętrzne wykonano z blachy, dach wykonany z płyt betonowych prefabrykowanych, kryty papą na lepiku, lokalnie doświetlenia za pomocą świetlików dachowych, nad zadaszoną rampą - stalowa kratownica przykryta blachą, stolarka okienna stalowa, drzwiowa stalowa, na podłodze wylewki betonowe. Media: do budynku doprowadzono energię elektryczną, jednak z uwagi na stan techniczny budynku, jego dewastację – niesprawna. Budynek znajduje się w złym stanie techniczno użytkowym, nie remontowany i nie konserwowany od kilkadziesiąt lat, zniszczony przez czynniki atmosferyczne oraz działalność człowieka, zdewastowany, w części rozkradziono cenniejsze elementy jego wyposażenia, przeciekające pokrycie dachowe spowodowało chroniczne zalewanie ścian i ich degradację, mury są mocno zniszczone, w wielu miejscach uszkodzone, wylewki betonowe z dużymi ubytkami, zamknięte, porasta na nich już mech oraz młode drzewa, uszkodzona jest stolarka okienna, widoczne liczne ubytki w przeszkleniach. Zużycie techniczne na poziomie około 65%.

Budynek biurowca dobudowany od południa hali produkcyjnej to obiekt postawiony w technologii prefabrykowanej, ścianki działowe murowane, fundamenty żelbetowe, ściany nadziemne nie ocieplone, otynkowane tynkiem nakrapianym, stropy żelbetowe, dach – stropodach kryty papą na lepiku, stolarka okienna stalowa, drewniana i PCV, drzwiowa płycinowa starego typu. Wewnątrz budynek jest bardzo zniszczony i trudno nawet dziś mówić o jego wykończeniu, które w czasach świetności na pewno było typowe, tj. ściany otynkowane i pomalowane zależnie od pomieszczeń farbą emulsyjną lub lamperią, płytki w sanitariatach, podłogi parkiet, płytki, lastrico lub wylewki, stolarka drzwiowa płycinowa. Aktualnie budynek jest zdewastowany, rozkradziono cenniejsze elementy jego wykończenia lub wyposażenia, w tym znaczną część elementów instalacji wewn., jest bardzo mocno zniszczony, a jego stan techniczny z uwagi na nieszczelność pokrycia dachowego i zalewanie ostatniej kondygnacji budynku przez wody opadowe, a także duże pionowe i poziome pęknięcia na najniższej kondygnacji budynku, podtrzymującej pozostałe wyższe kondygnacje, rozwarstwienie tam ścian nośnych na szerokości nawet 3 cm powodują, że stan techniczny budynku ocenia się jako awaryjny. Budynek nie posiada ekspertyzy technicznej sporządzonej przez osobę uprawnioną posiadającą uprawnienia do sporządzania tego typu dokumentów, niniejsza opinia nie jest także taką ekspertyzą, jednak mając na uwadze dokonane oględziny biegłą przyjmuje stan techniczny tego budynku jako awaryjny, zaś zużycie techniczne na poziomie około 70%. Celowe wydaje się rozważenie przez ewentualnego nabywcę zasadności ewentualnego remontu lub rozbiórki.

Budynek hali mniejszej został wybudowanych w technologii mieszanej, fundamenty żelbetowe, ściany nadziemne w części w konstrukcji lekkiej z blachy, w części zaś z elementów prefabrykowanych żelbetowych z przeszkleniem w ramach stalowych, lokalne przemurzenie z betonu komórkowego, dach o konstrukcji stalowej w formie kratownicy, pokrycie z blachy, wrota

stalowe, na podłodze wylewka. Budynek o znacznym stopniu zużycia technicznego i funkcjonalnego, jednak znacznie mniejszym zużyciu niż budynek hali głównej. Elementy konstrukcyjne zachowane są należycie, celowy jest remont obiektu. Media: do budynku doprowadzono energię elektryczną jednak z uwagi na stan techniczny instalacji brak wiedzy o jej sprawności.

6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość jest położona na terenie gdzie nie obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, a wszelkie decyzje są wydawane w oparciu o przepisy szczególne. Wg Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ustrzyki Dolne teren działek nr 1629, 1630, 1632/2 - Uchwała Nr LIII/686/22 z dnia 2022-04-20 leży w obszarze opisanym symbolem PU1 - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług.

7. ANALIZA RYNKU

7.1. Rodzaj rynku

rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o charakterze produkcyjno-magazynowym, grunty niezabudowane przeznaczone pod zabudowę produkcyjną i składy

7.2. Obszar rozpatrywanego rynku

rynek lokalny: powiat bieszczadzki, leski i sanocki

7.3. Okres badania cen

Od 2020 do dnia wyceny, wydłużono okres analizy z uwagi na brak wystarczającej liczby transakcji na rynku lokalnym w analizowanym segmencie rynku nieruchomości, nie zaobserwowano znaczącego trendu zmiennego w cenach nieruchomości na lokalnym rynku, dlatego nie korygowano cen z uwagi na wpływ czasu

7.4. Charakterystyka rynku

Rynek obrotu nieruchomościami zabudowanymi budynkami o charakterze przemysłowymi na terenie południowo-wschodniej części woj. podkarpackiego jest mało rozwinięty i charakteryzuje się małą liczbą transakcji, dlatego należy ten rynek rozpatrywać w szerszym aspekcie. Wynika to zapewne zarówno z małej podaży takich nieruchomości, ale także stosunkowo małego popytu. Samo miasto Sanok jedno z większych miast zlokalizowanych w tej części Polski, jako miejsce potencjalnej lokalizacji zakładu produkcyjnego jest atrakcyjne, co wynika z położenia w stosunku do głównych dróg dojazdowych i węzła komunikacyjnego.

Analizując cały rynek nieruchomości można stwierdzić, że jest on mało przejrzysty i niedoskonały. Takie cechy rynku objawiają się małą liczbą wiarygodnych transakcji we wszystkich segmentach, a także małą różnorodnością występujących na rynku nieruchomości, których transakcje dotyczą. Dodatkowym utrudnieniem jest duża poufność zawieranych transakcji, co w znacznym stopniu zaciemnia faktyczny stan rynku.

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 obiektów 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.

Zawarte ceny transakcyjne za poszczególne nieruchomości zabudowane obiektami produkcyjno-usługowymi obejmują swoją wielkością także przyłącza, utwardzone place, drogi, ogrodzenia oraz wszelkie inne media związane z funkcjonowaniem danego obiektu i są wliczone w cenę nieruchomości.

Informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości zostały zaczerpnięte z aktów notarialnych zgromadzonych w Starostwach Powiatowych.

ZESTAWIENIE TRANSAKCJI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ WYCENY NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ

L.p.	Lokalizacja	Data/ rep.	Pow. użytk./ Pow. działki	Cena transakcji
1	Mrzygłód, Gm, Sanok	23-03-2022 rep. 1700/2022	440,00 m ² 1929 m ²	240 000 zł 545,45 zł/m ²
2	Lesko, Gm. Miasta Lesko	02-09-2021 rep. 4564/2021	254,00 m ² 1191 m ²	119 000 zł 468,50 zł/m ²
3	Lutowiska, Gm. Lutowiska	04-08-2021 rep. 13560/2021	860,00 m ² 4133 m ²	515 000 zł 598,84 zł/m ²
4	Solina, Gm. Solina	24-07-2020 rep. 3565/2020	1300,00 m ² 9646 m ²	816 000 zł 627,69 zł/m ²
5	Lesko, Gm. Miasta Lesko	28-01-2022 rep. 167/2022	1200,00 m ² 2211 m ²	1 100 000 zł 916,67 zł/m ²
6	Ustjanowa Górna, Gm. Ustrzyki Dolne	11-10-2021 rep. 6146/21	227,00 m ² 5093 m ²	250 000 zł 1 101,32 zł/m ²
7	Lesko, Gm. Miasta Lesko	30-09-2020 rep. 5765/2020	2000,00 m ² 5598 m ²	2 163 054 zł 1 081,53 zł/m ²
8	Ustrzyki Dolne, Gm. Ustrzyki Dolne	05-12-2022 rep. 3371/2022	2000,00 m ² 2636 m ²	2 335 000 zł 1 167,50 zł/m ²

Dla analizowanego rynku przyjęto:

$$C_{\max} = 1\,167,50 \text{ zł/m}^2 - \text{nr 8}$$

$$C_{\min} = 468,50 \text{ zł/m}^2 - \text{nr 2}$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 699,00 \text{ zł/m}^2$$

Zestawienie cech rynkowych i ich wag dla określonego rynku

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy
1.	Powierzchnia działki	35,0 %
2.	Stan techniczny budynku	35,0 %
3.	Dojazd	30,0 %
SUMA:		100,0 %

Charakterystyka rynku w ramach cech rynkowych

L.p.	Ocena*	Opis
1.	Powierzchnia działki	
	bardziej atrakcyjna	działka o powierzchni od ok. 2500 m. kw.
	mniej atrakcyjna	działka mała do ok. 2500 m. kw.
2.	Stan techniczny budynku	
	zadawalający	budynek wybudowany w technologii tradycyjnej - murowanej. Prace remontowe

		i konserwatorskie przeprowadzane regularnie. Poszczególne elementy budynku utrzymane poprawnie. Celowy jest remont bieżący, polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach lub konserwacji i impregnacji. Stopień zużycia 16-30%
	średni	Budynek wybudowany w technologii tradycyjnej - murowanej. Prace remontowe i konserwatorskie niewykonywane regularnie. W poszczególnych elementach budynku widoczne uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu. Celowy jest remont. Stopień zużycia 31-50%
	zły	Budynek wybudowany w technologii tradycyjnej - murowanej. Prace remontowe i konserwatorskie nieprzeprowadzane. Poszczególne elementy budynku wykazują znaczne uszkodzenia i ubytki. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny. Stopień zużycia 51-70%
3.	Dojazd	
	bardzo dogodny	droga utwardzona o nawierzchni ulepszonej (z mas mineralno-bitumicznych lub kostki brukowej)...
	przeciętny	dojazd tylko częściowo drogą utwardzoną o nawierzchni ulepszonej, pozostała część dojazdu to droga gruntowa utwardzona

* - pierwsza ocena najlepsza, ostatnia najgorsza

Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej w aspekcie cech rynkowych

L.p.	Cecha rynkowa	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
1.	Atrakcyjność lokalizacji	przeciętna	większa
2.	Powierzchnia działki	mniej atrakcyjna	bardziej atrakcyjna
3.	Stan techniczny budynku	zadawalający	dobry
4.	Dojazd	przeciętny	bardziej dogodny

ZESTAWIENIE TRANSAKCJI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ WYCENY

L.p.	Lokalizacja	Data/rep.	Pow. działki	Cena transakcji
1	Besko, ul. Bieszczadzka	16-02-2022 rep. 344/2022	4003 m ²	148 000 zł 36,97 zł/m ²
2	Zarszyn, Gm. Zarszyn	12-11-2020 rep. 15566/2020	3174 m ²	96 000 zł 30,25 zł/m ²
3	Pakoszkówka, Gm. Sanok	27-01-2020 rep. 838/2020	543 m ²	12 000 zł 22,10 zł/m ²
4	Ustrzyki Dolne, ul. Przemysłowa	06-06-2022 rep. 1987/2022	9488 m ²	208 116 zł 21,93 zł/m ²
5	Ustrzyki Dolne, ul. Przemysłowa	06-06-2022 rep. 1991/2022	2706 m ²	86 100 zł 31,82 zł/m ²
6	Sanok, obr. Olchowce	17-05-2019 rep. 2505/2019	2729 m ²	122 805 zł 45,00 zł/m ²
7	Sanok, obr. Dąbrówka	27-07-2020 rep. 5649/2020	1700 m ²	160 000 zł 94,12 zł/m ²
8	Sanok, obr. Dąbrówka	22-10-2020 rep. 9085/2020	1379 m ²	96 530 zł 70,00 zł/m ²
9	Sanok, obr. Dąbrówka,	06-09-2022 rep. 7568/2022	277 m ²	18 807 zł 67,90 zł/m ²
10	Zabłotce, Gm. Sanok	17-01-2020 rep. 300/2020	270 m ²	5 366 zł 19,87 zł/m ²
11	Bykowce, Gm. Sanok	22-12-2020 rep. 5669/2020	429 m ²	27 500 zł 64,10 zł/m ²
12	Ustrzyki Dolne, ul. Fabryczna	12-12-2022 rep. 5108/2022	6602 m ²	330 000 zł 49,98 zł/m ²

Dla analizowanego rynku przyjęto:

"PROSPERITA" WYCENA NIERUCHOMOŚCI

$$C_{\max} = 94,12 \text{ zł/m}^2 - \text{nr 7}$$

$$C_{\min} = 19,87 \text{ zł/m}^2 - \text{nr 10}$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 74,25 \text{ zł/m}^2$$

Zestawienie cech rynkowych i ich wag dla określonego rynku

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy
1.	Lokalizacja szczegółowa	25,0 %
2.	Położenie (strefa)	25,0 %
3.	Powierzchnia	20,0 %
4.	Cechy geometryczne	15,0 %
5.	Jakość drogi dojazdowej	15,0 %
SUMA:		100,0 %

Charakterystyka rynku w ramach cech rynkowych

L.p.	Ocena *	Opis
1.	Lokalizacja szczegółowa	
	bardziej korzystna	miasto lub miejscowość o statusie gminy
	mniej korzystna	wieś nie posiadająca statusu gminy
2.	Położenie (strefa)	
	pośrednia	po między ścisłym centrum a ostatnią zwartą zabudową
	peryferyjna	poza strefą pośrednią oddalona znacznie od centrum utrudniony dostęp
3.	Powierzchnia	
	bardziej korzystna	na terenach miejskich od ok. 1 000 m ²
	mniej korzystna	działka mała do 1 000 m ²
4.	Cechy geometryczne	
	dobrze	kształt regularny, zbliżony do prostokąta, nie ogranicza możliwości inwestycyjnych
	gorsze	kształt nieregularny, lub powierzchnia działki ogranicza możliwości inwestycyjne
5.	Jakość drogi dojazdowej	
	bardzo dobra	droga utwardzona o nawierzchni ulepszonej (z mas mineralno-bitumicznych lub kostki brukowej)
	dobra	dojazd tylko częściowo drogą utwardzoną o nawierzchni ulepszonej, pozostała część dojazdu to droga gruntowa utwardzona

* - 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 (WRU).

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 207 poz. 2109 z 2004 roku z późniejszymi zmianami).

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

9.1. Kompleks działek nr 1629, 1630, 1631/2 wraz z naniesieniami

Zestawienie par porównawczych

Para nr 1 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 8)

Lokalizacja: Ustrzyki Dolne, ul. Kolejowa; **pow.** 2000,00 m²

Opis: nieruchomość gruntowa zabudowana budynkami wybudowanymi w 1980r. o powierzchni kolejno: 320m², 531m², 579 m², 675 m² łącznie powierzchnia zabudowy wszystkich budynków to 2 105 m², wszystkie są jednokondygnacyjne, nie podpiwniczone, murowane z cegły ceramicznej i silikatowej, kryte blachą, wyposażone w niezbędne media. Zapewniony dostęp do drogi publicznej.

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 8	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Powierzchnia działki	bardziej atrakcyjna	bardziej atrakcyjna	244,65 zł	0,00 zł
2.	Stan techniczny budynku	zły	zadawalający	244,65 zł	-244,65 zł
3.	Dojazd	przeciętny	bardzo dogodny	209,70 zł	-209,70 zł
				SUMA:	-454,35 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 8:

$$W_1 = 1\ 167,50 \text{ zł/m}^2 - 454,35 \text{ zł/m}^2 = 713,15 \text{ zł/m}^2$$

Para nr 2 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 5)

Lokalizacja: Lesko, ul. Stawowa; **pow.** 1200,00 m²

Opis: grunt zabudowany budynkiem magazynowo – handlowym i w części biurowym, parterowym w części zaś dwukondygnacyjnym z poddaszem, niepodpiwniczonym, murowanym z pustaka, krytym blachą, w części blachodachówką, o powierzchni użytkowej ok. 1200m², dojazd drogą wewnętrzną po nawierzchni utwardzonej trylinką

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 5	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Powierzchnia działki	bardziej atrakcyjna	mniej atrakcyjna	244,65 zł	244,65 zł
2.	Stan techniczny budynku	zły	średni	244,65 zł	-122,33 zł
3.	Dojazd	przeciętny	przeciętny	209,70 zł	0,00 zł
				SUMA:	122,32 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 5:

$$W_2 = 916,67 \text{ zł/m}^2 + 122,32 \text{ zł/m}^2 = 1 \text{ 038,99 zł/m}^2$$

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

Lokalizacja: Solina, gm. Solina, obręb - magazynowy; **pow.** 1300,00 m²

Opis: kompleks kilku działek położonych w Solinie, zabudowany halą magazynową o konstrukcji murowanej, parterową, niepodpiwniczoną, krytą blachą o pow. ok. 1200 m², budynkiem magazynowym parterowym, niepodpiwniczonym o pow. ok. 100 m². Dostęp do drogi publicznej jest zapewniony.

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 4	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Powierzchnia działki	bardziej atrakcyjna	bardziej atrakcyjna	244,65 zł	0,00 zł
2.	Stan techniczny budynku	zły	zadawalający	244,65 zł	-244,65 zł
3.	Dojazd	przeciętny	przeciętny	209,70 zł	0,00 zł
				SUMA:	-244,65 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 4:

$$W_3 = 627,69 \text{ zł/m}^2 - 244,65 \text{ zł/m}^2 = 383,04 \text{ zł/m}^2$$

Para nr 4 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 7)

Lokalizacja: Lesko, ul. Przemysłowa; **pow.** 2000,00 m²

Opis: grunt zabudowany budynkiem magazynowo – handlowym o powierzchni użytkowej ok. 2000m² w trakcie rozbudowy, niepodpiwniczony, teren posiada utwardzony plac manewrowy

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 7	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Powierzchnia działki	bardziej atrakcyjna	bardziej atrakcyjna	244,65 zł	0,00 zł
2.	Stan techniczny budynku	zły	średni	244,65 zł	-122,33 zł
3.	Dojazd	przeciętny	bardzo dogodny	209,70 zł	-209,70 zł
				SUMA:	-332,03 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 7:

$$W_4 = 1 \text{ 081,53 zł/m}^2 - 332,03 \text{ zł/m}^2 = 749,50 \text{ zł/m}^2$$

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:

Średnia wartość rynkowa 1m² nieruchomości:

$$(713,15 \text{ zł} + 1 \text{ 038,99 zł} + 383,04 \text{ zł} + 749,50 \text{ zł}) / 4 = 721,17 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa nieruchomości: 4847,00 m² * 721,17 zł/m² = 3 495 511 zł

WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI: 3 495 511 zł

Słownie: trzy miliony czterysta dziewięćdziesiąt pięć tysięcy pięćset jedenaście złotych

9.2. Kompleks działek nr 1629, 1630, 1631/2 bez naniesień**Zestawienie par porównawczych**

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

Lokalizacja: Ustrzyki Dolne, Gmina Ustrzyki Dolne, ul. Przemysłowa; **pow.** 9488 m²

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 4	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Lokalizacja szczegółowa	bardziej korzystna	bardziej korzystna	18,56 zł	0,00 zł
2.	Położenie (strefa)	pośrednia	pośrednia	18,56 zł	0,00 zł
3.	Powierzchnia	bardziej korzystna	bardziej korzystna	14,85 zł	0,00 zł
4.	Cechy geometryczne	dobrze	dobrze	11,14 zł	0,00 zł
5.	Jakość drogi dojazdowej	bardzo dobra	bardzo dobra	11,14 zł	0,00 zł
SUMA:					0,00 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 4:

$$W_1 = 21,93 \text{ zł/m}^2 + 0,00 \text{ zł/m}^2 = 21,93 \text{ zł/m}^2$$

Para nr 2 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 5)

Lokalizacja: Ustrzyki Dolne, Gmina Ustrzyki Dolne, ul. Przemysłowa; **pow.** 2706 m²

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 5	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Lokalizacja szczegółowa	bardziej korzystna	bardziej korzystna	18,56 zł	0,00 zł
2.	Położenie (strefa)	pośrednia	pośrednia	18,56 zł	0,00 zł
3.	Powierzchnia	bardziej korzystna	bardziej korzystna	14,85 zł	0,00 zł
4.	Cechy geometryczne	dobrze	dobrze	11,14 zł	0,00 zł
5.	Jakość drogi dojazdowej	bardzo dobra	bardzo dobra	11,14 zł	0,00 zł
SUMA:					0,00 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 5:

$$W_2 = 31,82 \text{ zł/m}^2 + 0,00 \text{ zł/m}^2 = 31,82 \text{ zł/m}^2$$

Para nr 3 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 6)

Lokalizacja: Sanok, gm. Miasta Sanoka obręb - Olchowce; **pow.** 2729 m²

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 6	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Lokalizacja szczegółowa	bardziej korzystna	bardziej korzystna	18,56 zł	0,00 zł
2.	Położenie (strefa)	pośrednia	pośrednia	18,56 zł	0,00 zł
3.	Powierzchnia	bardziej korzystna	bardziej korzystna	14,85 zł	0,00 zł
4.	Cechy geometryczne	dobrze	dobrze	11,14 zł	0,00 zł
5.	Jakość drogi dojazdowej	bardzo dobra	dobra	11,14 zł	11,14 zł
SUMA:					11,14 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 6:

$$W_3 = 45,00 \text{ zł/m}^2 + 11,14 \text{ zł/m}^2 = 56,14 \text{ zł/m}^2$$

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:

Średnia wartość rynkowa 1m² nieruchomości:

$$(21,93 \text{ zł} + 31,82 \text{ zł} + 56,14 \text{ zł}) / 3 = 36,63 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa nieruchomości: $8229 \text{ m}^2 * 36,63 \text{ zł/m}^2 = 301\,428 \text{ zł}$

WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI: 301 428 zł

Słownie: trzysta jeden tysiąc czterysta dwadzieścia osiem złotych

WARTOŚĆ PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO:

Średnia stopa kapitalizacji: 10,0 %

$$Wk = (1 - Sr / R) * t / T + 0,25 * (T - t) / T$$

gdzie:

Sr - stawka procentowa opłaty rocznej

$$Sr = 3,0 \%$$

t - liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego

$$t = 66$$

T - liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste

$$T = 99$$

R - przeciętna stopa kapitalizacji ustalana na podstawie badania rynku nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, nie mniejsza jednak niż 0,09 i nie większa niż 0,12

$$R = 0,10$$

Współczynnik korygujący (Wk): $(1 - 0,030 / 0,100) * 66 / 99 + 0,25 * (99 - 66) / 99 = 0,550$

$$W_{p.u.w.} = 301\,428 \text{ zł} * 0,550 = 165\,785 \text{ zł}$$

Słownie: sto sześćdziesiąt pięć tysięcy siedemset osiemdziesiąt pięć złotych

9.3. Zabudowania na działkach 1629, 1630, 1631/2

$$W = 3\,495\,511 \text{ zł} - 165\,785 \text{ zł} = 3\,329\,726 \text{ zł}$$

Słownie: trzy miliony trzysta dwadzieścia dziewięć tysięcy siedemset dwadzieścia sześć 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.
8. Określona w operacie szacunkowym wartość nieruchomości ma dla Banku tylko i wyłącznie znaczenie posiłkowe i nie może przesądzić o wysokości przyznawanego kredytu, ponieważ ryzyko kredytowe w każdym przypadku stoi po stronie Banku.

Zagórz, 9 maja 2023 r.

12. ZAŁĄCZNIKI

1. wydruki elektronicznej KW prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Lesku,
2. akt notarialny umowy kupna sprzedaży i ustanowienia służebności drogi koniecznej,
3. wypis z rejestru gruntów dla działek,
4. kopia mapy ewidencyjnej
5. dokumentacja fotograficzna.