

"PROSPERITA"
WYCENA NIERUCHOMOŚCI

ul. Graniczna 9, 38-540 Zagórz

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową prawa własności nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę ewidencyjną nr 348 o pow. 0,2501 ha i zabudowaną obiektem magazynowym z wiatą przemysłową w części obudowaną działki ewidencyjnej nr 340 o pow. 1,0057 ha, położonych w Olszanicy, Gmina Olszanica, powiat leski, woj. podkarpackie, objętych księgą wieczystą KS1E/00026073/7.

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

Szacunkowa wartość rynkowa nieruchomości:290 414 zł

Słownie: dwieście dziewięćdziesiąt tysięcy czterysta czternaście złotych,
w tym wartość rynkowa:

- działki nr 340 z zabudowaniami 239 644 zł

Słownie: dwieście trzydzieści dziewięć tysięcy sześćset czterdzieści cztery złote

- grunt: 155 783 zł
- zabudowania (magazyn z wiatą): 83 861 zł

- działki nr 348 50 770 zł

Słownie: pięćdziesiąt tysięcy siedemset siedemdziesiąt 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. Działka nr 348 niezabudowanej
 - 9.2. Działka nr 340 wraz z zabudowaniami
 - 9.3. Grunt działki nr 340
- 10. OCENA WYNIKU WYCENY**
- 11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE**
- 12. ZAŁĄCZNIKI**

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość stanowiąca niezabudowaną działkę ewidencyjną nr 348 o pow. 0,2501 ha i zabudowaną obiektem magazynowym z wiatą przemysłową działkę ewidencyjną nr 340 o pow. 1,0057 ha, położonych w Olszanicy, Gmina Olszanica, powiat leski, woj. podkarpackie, objętych księgą wieczystą KS1E/00026073/7.

1.2. Zakres wyceny

Wycena wartości rynkowej prawa własności nieruchomości.

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 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) 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/00026073/7

Dział I - Oznaczenie nieruchomości:

działki nr 340 – BA- tereny zabudowane oraz działka nr 348 – PS – pastwiska trwałe, łącznie o powierzchni 1,2558 ha położone w woj. podkarpackim, powiat leski, Gmina Olszanica, miejscowość Olszanica

Dział II - Właściciel:

właściciel: Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „Olszanex” Sp. z o.o.

Dział III - Ciężary i ograniczenia:

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

Dział IV - Hipoteki:

Hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 300 000,00 zł na rzecz Podkarpackiego Banku Spółdzielczego Oddział w Lesku,

Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 26 909,22 zł na rzecz Zakładu Przemysłu Drzewnego „POLBUK” Ryszard Dyrkacz i Stanisław Kaszycki s,c,

Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 97 871,00 zł na rzecz ZUS Oddział w Jaśle,

Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 239 011,80 zł na rzecz Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwo Brzegi Dolne,

Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 98 137,38 zł na rzecz Gminy Olszanica,

Hipoteka przymusowa kaucyjna do kwoty 240 000,00 zł na rzecz Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwo Brzegi Dolne,

Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 25 008,00 zł na rzecz Gminy Olszanica,

Hipoteka przymusowa w kwocie 13 545,00 zł na rzecz Gminy Olszanica,

Hipoteka przymusowa w kwocie 47 176,00 zł na rzecz Gminy Olszanica,

Hipoteka przymusowa w kwocie 32 748,00 zł na rzecz Gminy Olszanica,

Hipoteka przymusowa w kwocie 22 051,00 zł na rzecz Gminy Olszanica,

Hipoteka przymusowa w kwocie 19 704,00 zł na rzecz Gminy Olszanica,

Hipoteka przymusowa w kwocie 25 394,00 zł na rzecz Gminy Olszanica.

5.2. Opis nieruchomości

Nieruchomość stanowiąca przedmiot oszacowania jest położona w miejscowości Olszanica w województwie podkarpackim, w powiecie leskim, w gminie Olszanica. Wieś leży w dolinach potoków Wańkówka i Stary Potok, które łącząc się dają początek Olszanki prawego dopływu Sanu. Przez miejscowość przechodzi droga krajowa nr 84 i linia kolejowa.

Działka nr 348:

Działka jest niezabudowana, położona w peryferyjnej części wsi Olszanica, między rzeką Wańkówką (od zachodu), rowem (od północy) oraz od południa i wschodu działkami zabudowanymi (zabudowa mieszkalna zagrodowa). Działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, jest usytuowana w odległości ok. 140 m od drogi biegnącej z Olszanicy w kierunku Wańkowej. Grunt ma powierzchnię 0,2501 ha i w całości stanowi użytek PsVI. Teren działki jest płaski, o kształcie nieforemnym, uzbrojony w kanalizację sieciową, która przecina

działkę w osi północ – południe w ok. 1/3 szerokości od granicy zachodniej. Od północy za rowem znajdują się zabudowania budynku magazynowego i wiaty przemysłowej, teren wykorzystywany na potrzeby przemysłowe – produkcji, w szczególności działka nr 340 stanowiąca także przedmiot opinii. Teren działki nie jest ogrodzony.

Działka nr 340:

Działka jest zabudowana, położona w peryferyjnej części wsi Olszanica, między rzeką Wańkówką (od zachodu), rowem (od południa) oraz z pozostałych stron działkami niezabudowanymi lub działką zabudowaną stanowiącą kompleks o charakterze przemysłowym (zakład przemysłu drzewnego). Działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, jest usytuowana w odległości ok. 140 m od drogi biegnącej z Olszanicy w kierunku Wańkowej. Grunt ma powierzchnię 1,0057 ha i stanowi użytki: Ba 0,7264 ha oraz Lzr-PsVI 0,2793 ha. Teren działki jest płaski, o kształcie nieforemnym, uzbrojony w: kanalizację sieciową, która przecina działkę w osi północ – południe w ok. 1/3 szerokości od granicy zachodniej oraz w osi wschód – zachód na północ od obiektu magazynowego i wiaty przemysłowej, a ponadto w energię elektryczną oraz sieć wodociągową, która znajduje się w okolicach budynku na działce sąsiedniej tj. 344/1. Wg dołączonej do operatu szacunkowego mapy ewidencyjnej wynika, że budynek zlokalizowany zasadniczo na działce 344/1 swoją powierzchnią zabudowy przekroczył granice tej działki i w niewielkiej części znajduje się na działce wycenianej nr 340. Teren działki nr 340 nie jest ogrodzony, jest natomiast w części utwardzony płytami betonowymi, wykonano plac manewrowy i składowy. Północna część działki jest zakrzaczona, porośnięta dziką roślinnością, nie koszona, nie karczowana. W tej okolicy znajduje się także zadaszona wiatła o konstrukcji stalowej, w stanie technicznym awaryjnym, nadająca się do rozbiórki, nie przedstawiająca wartości rynkowej. W południowej części działki, w okolicach rowu jest zlokalizowany obiekt sklasyfikowany w dokumentach Starostwa Powiatowego w Lesku jako przemysłowy. Jest to budynek magazynu wraz z wiatłą stalową w części obudowaną.

Podstawowe parametry techniczno – użytkowe budynku magazynowego:

Rok budowy: 1999

Powierzchnia zabudowy: 210m²

Powierzchnia użytkowa: 175 m²

Podpiwniczenia: brak

Ilość kondygnacji: 1

Podstawowe parametry techniczno – użytkowe wiaty:

Rok budowy: 1999

Powierzchnia zabudowy: 162m²

Powierzchnia użytkowa: 162 m²

Budynek magazynowy wybudowany w 1999r. jako pierwotnie przeznaczony na magazyn wraz z suszarnią, aktualnie pełniący funkcje magazynu. Jest to obiekt wolnostojący z dobudowaną wiatłą, niepodpiwniczony, wybudowany w technologii tradycyjnej murowanej: fundamenty betonowe, ściany nadziemne murowane z pustaków siporex o grubości 24 cm, na zaprawie cementowo – wapiennej, strop nad parterem z płyt kanałowych, dach o konstrukcji drewnianej kryty blachą ocynkowaną, posadzki wewnątrz obiektu betonowe, tynki wewnętrzne cementowo – wapienne, stolarka drzwiowa w większości zdemontowana. Obiekt zaopatrzonej jest w: instalację elektryczną. Z racji funkcji, którą niegdyś pełnił, posiadał wentylację mechaniczną wyciągową, wentylację odparowującą, nieczystości zaś były odprowadzane do bezodpływowego osadnika ścieków (szabmo), woda ze studni kopanej. Instalacje nie używane od dawna, nie remontowane i nie konserwowane, o znacznym stopniu zużycia technicznego i funkcjonalnego, w znacznej części niesprawne i wymagające wykonania nowych.

Obiekt wiatły dobudowano do budynku magazynowego, okres realizacji pochodzi z 1999r. Wiatła

posiada konstrukcje nośną na słupach żelbetowych, umocowanych na stopach fundamentowych, dach wsparty na słupach i ścianach magazynu, jednospadowy, pokryty blachą, konstrukcję nośną stanowi kratownica. Obiekt zaopatrzony jest w starą instalację elektryczną.

Stan techniczny budynku magazynowego oraz wiaty:

Obiekty stanowiące magazyn oraz wiatę ponad 20-letnie, na których nie była prowadzona gospodarka remontowa i konserwacyjna, więc ulegały szybszemu niż typowe zużyciu technicznemu i funkcjonalnemu. Aktualnie ich stan techniczny jest średni, widoczne niszczące działanie czynników atmosferycznych, czasu, a także czynnika ludzkiego na podstawowe elementy konstrukcyjne, w tym mury budynku, pokrycie dachowe, co spowodowało, że aktualny stopień zużycia określa się na ok. 45%.

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 Gminy Olszanica teren działek leży w obszarze opisanym symbolem PU1 tj. działki znajdują się na obszarze oznaczonym 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	Mrzygód, 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	Łodyna, Gm. Ustrzyki Dolne	28-08-2020 rep. 2552/20	73,10 m ² 1126 m ²	40 000 zł 547,20 zł/m ²
5	Lesko, Gm. Miasta Lesko	27-05-2020 rep. 1598/2020	658,00 m ² 7054 m ²	126 605 zł 192,41 zł/m ²
6	Czarna Górna, Gm. Czarna	08-05-2020 rep. 904/20	94,35 m ² 1053 m ²	10 967 zł 116,24 zł/m ²
7	Solina, Gm. Solina	24-07-2020 rep. 3565/2020	1300,00 m ² 9646 m ²	816 000 zł 627,69 zł/m ²
8	Olszanica, Gm. Olszanica	21-05-2020 rep. 2278/20	50,00 m ² 3533 m ²	21 500 zł 430,00 zł/m ²
9	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
10	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
11	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

Dla analizowanego rynku przyjęto:

$$C_{\max} = 1\,101,32 \text{ zł/m}^2 - \text{nr 10}$$

$$C_{\min} = 116,24 \text{ zł/m}^2 - \text{nr 6}$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 985,08 \text{ zł/m}^2$$

Zestawienie cech rynkowych i ich wag dla określonego rynku

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy
1.	Atrakcyjność lokalizacji	25,0 %
2.	Powierzchnia działki	30,0 %
3.	Stan techniczny budynku	25,0 %
4.	Dojazd	20,0 %
SUMA:		100,0 %

Charakterystyka rynku w ramach cech rynkowych

L.p.	Ocena*	Opis
1.	Atrakcyjność lokalizacji	
	większa	miasto lub miejscowość o statusie gminy lub bezpośrednie sąsiedztwo ośrodka miejskiego
	przeciętna	wieś nie posiadająca statusu gminy
2.	Powierzchnia działki	
	bardziej atrakcyjna	działka o powierzchni powyżej 2500 m. kw.
	mniej atrakcyjna	działka o powierzchni poniżej 2 500 m. kw.
3.	Stan techniczny budynku	
	dobry	Budynek nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Budynek wymaga konserwacji. Stopień zużycia 11-25%
	średni	Budynek utrzymany jest zadawalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji. Stopień zużycia 26-50%
	zadawalający	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny. Stopień zużycia 51-60%.
4.	Dojazd	
	bardziej 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
	gorszy	brak dostępu do drogi publicznej

* - 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 GRUNTU

L.p.	Lokalizacja	Data/ rep.	Pow. działki	Cena transakcji
1	Besko	16-02-2022 rep. 344/2022	4003 m ²	148 000 zł 36,97 zł/m ²
2	Zarszyn	12-11-2020 rep. 15566/2020	3174 m ²	96 000 zł 30,25 zł/m ²
3	Tarnawa Dolna	03-06-2020 rep. 3685/2020	1325 m ²	6 500 zł 4,91 zł/m ²
4	Pakoszówka	27-01-2020 rep. 838/2020	543 m ²	12 000 zł 22,10 zł/m ²
5	Zabłotce	17-01-2020 rep. 300/2020	270 m ²	5 366 zł 19,87 zł/m ²
6	Ustrzyki Dolne	06-06-2022 rep. 1987/2022	9488 m ²	208 116 zł 21,93 zł/m ²

Dla analizowanego rynku przyjęto:

$$C_{\max} = 36,97 \text{ zł/m}^2 - \text{nr 1}$$

$$C_{\min} = 4,91 \text{ zł/m}^2 - \text{nr 3}$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 32,06 \text{ zł/m}^2$$

Zestawienie cech rynkowych i ich wag dla określonego rynku

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy
1.	Lokalizacja szczegółowa	35,0 %
2.	Położenie (strefa)	15,0 %
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	miejsowość o statusie gminy lub bezpośrednie sąsiedztwo ośrodka miejskiego
	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 wsi, utrudniony dostęp.
3.	Powierzchnia	
	bardziej korzystna	od ok. 2 000 m ²
	mniej korzystna	działka mała do ok. 2 000m 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
	zła	brak dostępu do drogi publicznej

* - 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.	Lokalizacja szczegółowa	mniej korzystna	bardziej korzystna
2.	Położenie (strefa)	peryferyjna	pośrednia
3.	Powierzchnia	mniej korzystna	bardziej korzystna
4.	Cechy geometryczne	gorsze	dobrze
5.	Jakość drogi dojazdowej	dobra	bardzo dobra

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

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. Działka nr 348 niezabudowana

Zestawienie par porównawczych

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

Lokalizacja: Besko, gm. Besko; **pow.** 4003 m²

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 1	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Lokalizacja szczegółowa	bardziej korzystna	bardziej korzystna	11,22 zł	0,00 zł
2.	Położenie (strefa)	peryferyjna	pośrednia	4,81 zł	-4,81 zł
3.	Powierzchnia	bardziej korzystna	bardziej korzystna	6,41 zł	0,00 zł
4.	Cechy geometryczne	dobrze	dobrze	4,81 zł	0,00 zł
5.	Jakość drogi dojazdowej	zła	bardzo dobra	4,81 zł	-9,62 zł
				SUMA:	-14,43 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 1:

$$W_1 = 36,97 \text{ zł/m}^2 - 14,43 \text{ zł/m}^2 = 22,54 \text{ zł/m}^2$$

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

Lokalizacja: Zarszyn, gm. Zarszyn; **pow.** 3174 m²

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 2	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Lokalizacja szczegółowa	bardziej korzystna	bardziej korzystna	11,22 zł	0,00 zł
2.	Położenie (strefa)	peryferyjna	pośrednia	4,81 zł	-4,81 zł
3.	Powierzchnia	bardziej korzystna	bardziej korzystna	6,41 zł	0,00 zł
4.	Cechy geometryczne	dobrze	dobrze	4,81 zł	0,00 zł
5.	Jakość drogi dojazdowej	zła	bardzo dobra	4,81 zł	-9,62 zł
				SUMA:	-14,43 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 2:

$$W_2 = 30,25 \text{ zł/m}^2 - 14,43 \text{ zł/m}^2 = 15,82 \text{ zł/m}^2$$

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

Lokalizacja: Tarnawa Dolna, gm. Zagórz; **pow.** 1325 m²

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 3	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Lokalizacja szczegółowa	bardziej korzystna	mniej korzystna	11,22 zł	11,22 zł
2.	Położenie (strefa)	peryferyjna	peryferyjna	4,81 zł	0,00 zł
3.	Powierzchnia	bardziej korzystna	mniej korzystna	6,41 zł	6,41 zł
4.	Cechy geometryczne	dobrze	gorsze	4,81 zł	4,81 zł
5.	Jakość drogi dojazdowej	zła	dobra	4,81 zł	-4,81 zł
				SUMA:	17,63 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 3:

$$W_3 = 4,91 \text{ zł/m}^2 + 17,63 \text{ zł/m}^2 = 22,54 \text{ zł/m}^2$$

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:

Średnia wartość rynkowa 1m² nieruchomości:

$$(22,54 \text{ zł} + 15,82 \text{ zł} + 22,54 \text{ zł}) / 3 = 20,30 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa nieruchomości: 2501 m² * 20,30 zł/m² = 50 770 zł

WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI: 50 770 zł

Słownie: pięćdziesiąt tysięcy siedemset siedemdziesiąt złotych

9.2. Działka nr 340 wraz z zabudowaniami

Zestawienie par porównawczych

Para nr 1 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 7)

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, jest to droga główna biegnąca przez miejscowość.

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 7	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Atrakcyjność lokalizacji	większa	większa	246,27 zł	0,00 zł
2.	Powierzchnia działki	bardziej atrakcyjna	bardziej atrakcyjna	295,52 zł	0,00 zł
3.	Stan techniczny budynku	średni	zadawalający	246,27 zł	123,14 zł
4.	Dojazd	gorszy	przeciętny	197,02 zł	-197,02 zł
				SUMA:	-73,88 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 7:

$$W_1 = 627,69 \text{ zł/m}^2 - 73,88 \text{ zł/m}^2 = 553,81 \text{ zł/m}^2$$

Para nr 2 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 9)

Lokalizacja: Lesko, Gmina Miasta Lesko; **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 9	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Atrakcyjność lokalizacji	większa	większa	246,27 zł	0,00 zł
2.	Powierzchnia działki	bardziej atrakcyjna	mniej atrakcyjna	295,52 zł	295,52 zł
3.	Stan techniczny budynku	średni	dobry	246,27 zł	-123,14 zł
4.	Dojazd	gorszy	przeciętny	197,02 zł	-197,02 zł
				SUMA:	-24,64 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 9:

$$W_2 = 916,67 \text{ zł/m}^2 - 24,64 \text{ zł/m}^2 = 892,03 \text{ zł/m}^2$$

Para nr 3 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 11)

Lokalizacja: Lesko, Gmina Miasta Lesko; **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 11	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Atrakcyjność lokalizacji	większa	większa	246,27 zł	0,00 zł
2.	Powierzchnia działki	bardziej atrakcyjna	bardziej atrakcyjna	295,52 zł	0,00 zł
3.	Stan techniczny budynku	średni	średni	246,27 zł	0,00 zł
4.	Dojazd	gorszy	bardziej dogodny	197,02 zł	-394,04 zł
				SUMA:	-394,04 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 11:

$$W_3 = 1\,081,53 \text{ zł/m}^2 - 394,04 \text{ zł/m}^2 = 687,49 \text{ zł/m}^2$$

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:

Średnia wartość rynkowa 1m² nieruchomości:

$$(553,81 \text{ zł} + 892,03 \text{ zł} + 687,49 \text{ zł}) / 3 = 711,11 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa nieruchomości: 337,00 m² * 711,11 zł/m² = 239 644 zł

WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI: 239 644 zł

Słownie: dwieście trzydzieści dziewięć tysięcy sześćset czterdzieści cztery złote

9.3. Działka nr 340 grunt

Zestawienie par porównawczych

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

Lokalizacja: Besko, gm. Besko; **pow.** 4003 m²

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 1	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Lokalizacja szczegółowa	bardziej korzystna	bardziej korzystna	11,22 zł	0,00 zł
2.	Położenie (strefa)	peryferyjna	pośrednia	4,81 zł	-4,81 zł
3.	Powierzchnia	bardziej korzystna	bardziej korzystna	6,41 zł	0,00 zł
4.	Cechy geometryczne	gorsze	dobre	4,81 zł	-4,81 zł
5.	Jakość drogi dojazdowej	zła	bardzo dobra	4,81 zł	-9,62 zł
				SUMA:	-19,24 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 1:

$$W_1 = 36,97 \text{ zł/m}^2 - 19,24 \text{ zł/m}^2 = 17,73 \text{ zł/m}^2$$

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

Lokalizacja: Zarszyn, gm. Zarszyn; **pow.** 3174 m²

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 2	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Lokalizacja szczegółowa	bardziej korzystna	bardziej korzystna	11,22 zł	0,00 zł
2.	Położenie (strefa)	peryferyjna	pośrednia	4,81 zł	-4,81 zł
3.	Powierzchnia	bardziej korzystna	bardziej korzystna	6,41 zł	0,00 zł
4.	Cechy geometryczne	gorsze	dobre	4,81 zł	-4,81 zł
5.	Jakość drogi dojazdowej	zła	bardzo dobra	4,81 zł	-9,62 zł
				SUMA:	-19,24 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 2:

$$W_2 = 30,25 \text{ zł/m}^2 - 19,24 \text{ zł/m}^2 = 11,01 \text{ zł/m}^2$$

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

Lokalizacja: Tarnawa Dolna, gm. Zagórz; **pow.** 1325 m²

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 3	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Lokalizacja szczegółowa	bardziej korzystna	mniej korzystna	11,22 zł	11,22 zł
2.	Położenie (strefa)	peryferyjna	peryferyjna	4,81 zł	0,00 zł
3.	Powierzchnia	bardziej korzystna	mniej korzystna	6,41 zł	6,41 zł
4.	Cechy geometryczne	gorsze	gorsze	4,81 zł	0,00 zł
5.	Jakość drogi dojazdowej	zła	dobra	4,81 zł	-4,81 zł
				SUMA:	12,82 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 3:

$$W_3 = 4,91 \text{ zł/m}^2 + 12,82 \text{ zł/m}^2 = 17,73 \text{ zł/m}^2$$

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:

Średnia wartość rynkowa 1m² nieruchomości:

$$(17,73 \text{ zł} + 11,01 \text{ zł} + 17,73 \text{ zł}) / 3 = 15,49 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa nieruchomości: 1 0057 m² * 15,49 zł/m² = 155 783 zł

WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI: 155 783 zł

Słownie: sto pięćdziesiąt pięć tysięcy siedemset osiemdziesiąt trzy złote

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 przyznanego kredytu, ponieważ ryzyko kredytowe w każdym przypadku stoi po stronie Banku.

Zagórz, 9 maja 2023 r.

12. ZAŁĄCZNIKI

1. wydruk elektronicznej KW prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Lesku,
2. wypis z rejestru gruntów dla działek,
3. kopia mapy ewidencyjnej
4. dokumentacja fotograficzna.