

"PROSPERITA"
WYCENA NIERUCHOMOŚCI

ul. Graniczna 9, 38-540 Zagórz

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową prawa własności kompleksu działek ewidencyjnych nr 1901, 1899/1, 1899/2, 1899/3, 1899/4, 1899/5 o łącznej powierzchni 1,2775 ha zabudowanych budynkami i budowlami o charakterze produkcyjno – przemysłowym i magazynowym położonych przy ulicy Fabrycznej w Ustrzykach Dolnych, powiat bieszczadzki, woj. podkarpackie, objętych księgą wieczystą KS2E/00025763/1.

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 79/23

WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI: 1 700 064 zł

Słownie: jeden milion siedemset tysięcy sześćdziesiąt cztery złote

Data, na którą określono wartość: 28.07.2023 r.

Autor operatu: Anna Orłowska

Zagórz, 06.09.2023 r.

SPIS TREŚCI:

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

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest kompleks działek ewidencyjnych nr 1901, 1899/1, 1899/2, 1899/3, 1899/4, 1899/5 o łącznej powierzchni 1,2775 zabudowany budynkami hal produkcyjnych i magazynami położony w mieście Ustrzyki Dolne, powiat bieszczadzki, woj. podkarpackie, objęty księgą wieczystą KS2E/00025763/1.

1.2. Zakres wyceny

Wycena wartości rynkowej prawa własności gruntu i usytuowanych na nim budynków, budowli.

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 Kluczniaka sprawą o sygn. akt KM 79/23.

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 Kluczniaka 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. 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) informacje z biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami,
- 5) własna baza danych cen nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych,
- 6) wizja lokalna na nieruchomości,
- 7) informacje o przeznaczeniu terenu w strukturze przestrzennej miasta Ustrzyki Dolne,

4. DATY ISTOTNE DLA USTALENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- | | |
|---|--------------------|
| - data sporządzenia operatu szacunkowego: | 6 września 2023 r. |
| - data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 28 lipca 2023 r. |
| - data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | 28 lipca 2023 r. |

- data dokonania oględzin nieruchomości:

28 lipca 2023 r.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny

Sąd Rejonowy w Lesku

KS2E/00025763/1

Dział I - Oznaczenie nieruchomości:

działki nr 1901, 1899/1, 1899/2, 1899/3, 1899/4, 1899/5 – BA – tereny przemysłowe o powierzchni 1,2775 ha położone w woj. podkarpackim, powiat bieszczadzki, Gmina Ustrzyki Dolne, miasto Ustrzyki Dolne

Dział I Sp – Spis praw związanych z nieruchomością:

wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej:

odpłatne na czas nieoznaczony prawo przejazdu i przechodu przez działkę nr 1896 pasem szerokości 5m i długości 10m oznaczonym na mapie ewidencji gruntów linią ciągłą koloru czerwonego na rzecz kaźdoczesnych właścicieli działki nr 1899 w celu dostępu do tej działki (KS2E/00020412/1)

Dział II - Właściciel:

właściciel: APT ONE SP. z o.o.

Dział III - Ciężary i ograniczenia:

ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością

objęcie ochroną konserwatorską zabudowań Rafinerii Nafty w Ustrzykach Dolnych przy ul. Fabrycznej 20, tj. budynku mieszkalno-administracyjnego i 3 hal fabrycznych położonych na działce nr 378/72, obecnie działkach nr: 1889/2, 1889/1, 1891, 1895, 1897, 1890, 1892, 1896, 1898, 1899/1, 1899/2, 1899/3, 1899/4, 1899/5 i 1901. obecny numer rejestru zabytków województwa podkarpackiego: A-1767 z 06 października 1987 r.

inny wpis

wszczęcie egzekucji z objętej tą księgą wieczystą nieruchomości w sprawie Km 79/23 - Bieszczadzki Bank Spółdzielczy

inny wpis

zajęcie nieruchomości, działek nr: 1901, 1899/1, 1899/2, 1899/3, 1899/4, 1899/5 o łącznej powierzchni 1,2775 ha na łączną kwotę w wysokości 2 167 654,17 zł w tym kwota należności głównej 1 603 262,80 zł, kwota odsetek 493 618,83 zł, kwota upomnienia 46,40 zł oraz kwota kosztów egzekucyjnych 70 726,14 zł.

Dział IV - Hipoteki:

Hipoteka umowna w kwocie 2 000 000,00 zł na rzecz Bieszczadzkiego Banku Spółdzielczego,

Hipoteka przymusowa w kwocie 97 474,63 zł na rzecz ZUS Oddział w Rzeszowie,

Hipoteka przymusowa w kwocie 78 134,57 zł na rzecz Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Rzeszowie,

Hipoteka przymusowa w kwocie 67 843,67 zł na rzecz Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Rzeszowie,

Hipoteka przymusowa w kwocie 70 048,51 zł na rzecz Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Rzeszowie,

Hipoteka przymusowa w kwocie 75 224,74 zł na rzecz Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Rzeszowie,

Hipoteka przymusowa w kwocie 69 186,68 zł na rzecz Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Rzeszowie,

Hipoteka przymusowa w Skarbowego w Rzeszowie,	kwocie	69 462,08	zł	na rzecz	Naczelnika	Pierwszego	Urzędu
Hipoteka przymusowa w Skarbowego w Rzeszowie,	kwocie	70 873,95	zł	na rzecz	Naczelnika	Pierwszego	Urzędu
Hipoteka przymusowa w Skarbowego w Rzeszowie,	kwocie	77 360,34	zł	na rzecz	Naczelnika	Pierwszego	Urzędu
Hipoteka przymusowa w Skarbowego w Rzeszowie,	kwocie	70 617,53	zł	na rzecz	Naczelnika	Pierwszego	Urzędu
Hipoteka przymusowa w Skarbowego w Rzeszowie,	kwocie	221 023,31	zł	na rzecz	Naczelnika	Pierwszego	Urzędu
Hipoteka przymusowa w Skarbowego w Rzeszowie,	kwocie	252 755,15	zł	na rzecz	Naczelnika	Pierwszego	Urzędu
Hipoteka przymusowa w Skarbowego w Rzeszowie,	kwocie	361 370,21	zł	na rzecz	Naczelnika	Pierwszego	Urzędu
Hipoteka przymusowa w Skarbowego w Rzeszowie,	kwocie	249 618,82	zł	na rzecz	Naczelnika	Pierwszego	Urzędu
Hipoteka przymusowa w Skarbowego w Rzeszowie,	kwocie	284 605,05	zł	na rzecz	Naczelnika	Pierwszego	Urzędu
Hipoteka przymusowa w Skarbowego w Rzeszowie,	kwocie	255 554,92	zł	na rzecz	Naczelnika	Pierwszego	Urzędu
Hipoteka przymusowa w Skarbowego w Rzeszowie,	kwocie	64 076,01	zł	na rzecz	Naczelnika	Pierwszego	Urzędu
Hipoteka przymusowa w Skarbowego w Rzeszowie,	kwocie	81 710,33	zł	na rzecz	Naczelnika	Pierwszego	Urzędu
Hipoteka przymusowa w Skarbowego w Rzeszowie,	kwocie	158 174,60	zł	na rzecz	Naczelnika	Pierwszego	Urzędu
Hipoteka przymusowa w Skarbowego w Rzeszowie,	kwocie	120 013,10	zł	na rzecz	Naczelnika	Pierwszego	Urzędu
Hipoteka przymusowa w Skarbowego w Rzeszowie,	kwocie	195 935,41	zł	na rzecz	Naczelnika	Pierwszego	Urzędu
Hipoteka przymusowa w Skarbowego w Rzeszowie,	kwocie	405 518,49	zł	na rzecz	Naczelnika	Pierwszego	Urzędu
Hipoteka przymusowa w Skarbowego w Rzeszowie,	kwocie	151 289,01	zł	na rzecz	Naczelnika	Pierwszego	Urzędu
Hipoteka przymusowa w Skarbowego w Rzeszowie.	kwocie	158 212,02	zł	na rzecz	Naczelnika	Pierwszego	Urzędu

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 Gromadzyn z wyciągami narciarskimi oraz trasy biegowe na górze Żuków z homologacją FIS.

Nieruchomość stanowi kompleks działek 1901, 1899/1, 1899/2, 1899/3, 1899/4, 1899/5 o łącznej powierzchni 1,2775 ha zabudowanych budynkami i budowlami o charakterze produkcyjno – przemysłowym i magazynowym w złym lub awaryjnym stanie technicznym, do rozbiórki lub wymagających pilnego remontu kapitalnego, co ma istotne znaczenie w przypadku tych budynków z uwagi na objęcie ochroną konserwatorską. Lokalizacja nieruchomości jest atrakcyjna z uwagi na sąsiedztwo obiektów o charakterze komercyjnym, w tym innych/pozostałych zabudowań dawnej Rafinerii, której zabudowania wyremontowano i odrestaurowano oraz zabudowań o charakterze usługowo-handlowym, a także z uwagi na dobrą komunikację z centrum miasta, południowo –

wschodnią granicą państwa oraz Bieszczadami.

Wszystkie działki kompleksu stanowią użytek Ba – tereny przemysłowe.

Szczegółowo zaś zgodnie z wypisem z rejestru gruntów:

działka nr 1899/1 – powierzchnia 0,0827ha,
działka nr 1899/2 – powierzchnia 0,4100 ha,
działka nr 1899/3 – powierzchnia 0,3913 ha,
działka nr 1899/4 – powierzchnia 0,1735 ha,
działka nr 1899/5 – powierzchnia 0,0438 ha,
działka nr 1901 – powierzchnia 0,1762 ha.

Kompleks ma kształt nieregularny, nieforemny, jest położony w terenie z dostępem do mediów: energia elektryczna, kanalizacja, woda oraz sieci ciepłownicze widoczne na mapie zasadniczej. Znaczna część terenu jest utwardzona płytami betonowymi. Kompleks jest ogrodzony, posiada także dostęp do drogi publicznej:

- od północnego wschodu i tamteży odbywa się faktyczny dojazd po działkach nr 1892 i 1898 stanowiących użytek dr, w tym w szczególności także po działce nr 1896 stanowiącej użytek Tk na zasadzie wpisanej w księdze wieczystej służebności drogi koniecznej na rzecz działki nr 1899, z której podziału powstały działki wycenianej, dojazd od ulicy Fabrycznej,
- od południa – po działce nr 1907 stanowiącej użytek dr - po drodze wewnętrznej nieutwardzonej, polnej, nie urządzona w terenie, która łączy się z ul. Naftową.

Zabudowania na terenie kompleksu – rys historyczny (na podstawie dostępnych informacji):

„ Historia kompleksu dawnej Rafinerii Nafty „Fanto” znajdującej się w Ustrzykach Dolnych sięga XIX wieku. W szczytowym momencie pracowało w niej 450 osób. W 1987r. kompleks dawnej rafinerii wpisano do rejestru zabytków.

Rafineria powstała w Ustrzykach Dolnych z powodu odkrycia tam w drugiej połowie XIX wieku pokładów ropy naftowej. Ówczesny świat przechodził rewolucję przemysłową więc surowiec jawił się jako zbawienie dla gospodarki. Z tego powodu wybudowano między innymi linię kolejową z Nowego Zagórza do Chyrowa, która biegnie przez Ustrzyki Dolne. Linia ta została poprowadzona południowym skrajem miejscowości a po jej wybudowaniu rozpoczęto w Ustrzykach Dolnych lokalizować składy nafty co doprowadziło do powstania dzielnicy przemysłowej zlokalizowanej w południowo-wschodniej części miasta. Po jej zbudowaniu zaczęto w Ustrzykach Dolnych lokalizować składy nafty.

Budowa rafinerii rozpoczęła się w 1887 roku. Wtedy to firma Józef Walter i Spółka rozpoczęła budowę pierwszej małej destylarni ropy. Zakład ten, ze względu na rosnące zapotrzebowanie na naftę, stale się rozwijał. W 1902 r. rozpoczęto budowę dużej rafinerii naftowej na terenach pomiędzy obecnymi ul. Fabryczną, Naftową i Kolejową. Rozwój przemysłu naftowego został zatrzymany przez wybuch I wojny światowej. Po zakończeniu działań wojennych nastąpiło odrodzenie państwa polskiego, a co za tym szło – zmiany granic, które miały bezpośredni wpływ na rozproszenie udziałów w polskim przemyśle naftowym. Rafineria Nafty w okresie międzywojennym należała do Spółki Akcyjnej „Fanto” we Lwowie, która prawdopodobnie kupiła Spółkę Akcyjną dla Przemysłu Oleju Skalnego przedtem „David Fanto i S-ka”.

Po I wojnie światowej Spółka Akcyjna „Fanto”, która należała do Kartelu Naftowego z kapitałem francusko-angielskim, przystąpiła do rozbudowy i unowocześniania zakładu oraz zwiększenia produkcji. Rafineria wówczas należała do jednej z największych w kraju, a jej roczna zdolność przerobowa sięgała 54 tysięcy ton. Przeprowadzono modernizację i rozbudowę rafinerii oraz zwiększenie zatrudnienia do 450 pracowników. Do istniejących zabudowań (destylarni, hali maszyn, parafiniarni, laboratorium, studni ciśnień, warsztatów mechanicznych z kuźnią i magazynu) doszła budowa zbiorników na ropę i nowej kotłowni. Spółka Akcyjna „Fanto” w 1928

r. weszła w skład Małopolskiej Grupy Francuskich Towarzystw Naftowych, Przemysłowych i Handlowych w Polsce, której siedzibą był Lwów – o czym informował Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Przemyślu.

Ustrzycką rafinerię dotknął kryzys lat 30. Na kilka lat kompleks zmienił swoje przeznaczenie – lokalne władze uruchomiły tam zakład obróbki drewna. Nie trwało to długo bo już w 1939 roku administracja sowiecka ponownie uruchomiła rafinerię.

Kres rafinerii nastąpił wraz z włączeniem po 1945 r. Ustrzyk Dolnych do ZSRR. Wówczas to wywieziono większość urządzeń technicznych. Po ponownym przyłączeniu miejscowości do Polski zabudowania rafinerii zostały przekazane Przedsiębiorstwu Budownictwa Komunalnego a następnie Spółka Akcyjna „Fanto” przeszła w 1947 r. na mocy orzeczenia ministra przemysłu i handlu na własność Skarbu Państwa.

Zakłady przemysłowe stanowią szczególną grupę obiektów zabytkowych ze względu na to, iż poza budynkami w ich skład wchodzi także infrastruktura techniczna. Część Rafinerii Nafty „Fanto”, w której skład wchodzi zarówno budynki, budowle, urządzenia techniczne oraz infrastruktura, bez wątpienia jest wytworem człowieka, a jej powstanie związane jest z jego działalnością i stanowi świadectwo minionej epoki; epoki silnie związanej z rozwojem przemysłu naftowego na tym terenie Bieszczadów. Historia Rafinerii Nafty „Fanto” dokumentuje postęp technologiczny oraz rozwój społeczno-gospodarczy regionu. Zespół zabudowań rafineryjnych wraz z towarzyszącymi urządzeniami oraz infrastrukturą stanowi niezwykle cenne źródło wiedzy o rozwoju społeczeństwa i wzbogaca wiedzę o historii technik wytwarzania ropy naftowej. Obrazują one rozwój budownictwa przemysłowego, ówczesne technologie i materiały stosowane w architekturze, jak również metody przetwórstwa tak cennej w tamtych czasach ropy naftowej, która stanowiła jedną z ważnych gałęzi gospodarki kraju. Niewątpliwie historia rafinerii wiąże się z istotnym etapem rozwoju miasta i stanowi świadectwo rozwoju industrializacji jaka miała miejsce w miejscowości. Zabudowania rafineryjne na stałe wpisały się w krajobraz kulturowy Ustrzyk Dolnych i stanowią jego niezwykle cenny element. Opisana powyżej historia przedmiotowego terenu oraz zabudowań rafineryjnych i urządzeń technicznych im towarzyszących wskazuje na jego wysokie walory historyczne związane z historią gospodarczą Polski. Zachowana architektura Rafinerii Nafty „Fanto” potwierdza walory architektoniczne poszczególnych obiektów a nawarstwienia historyczne, które wynikły z potrzeby modernizacji, mówią o przystosowaniu się rafinerii do zmian związanych z potrzebami gospodarki.”

Zabudowania na terenie kompleksu - stan aktualny:

Podczas dokonanych w dniu 28.07.2023r. oględzin nieruchomości opisanej w księdze wieczystej KS1E/00025763/1 stanowiącej działki ewidencyjne nr 1901, 1899/1, 1899/2, 1899/3, 1899/4, 1899/5 stwierdzono, że na terenie kompleksu znajdują się następujące zabudowania:

- działka nr 1899/1 jest zabudowana budynkiem produkcyjnym,
- działka nr 1899/2 jest zabudowana budynkiem produkcyjnym z dobudówką,
- działka nr 1899/3 jest zabudowana ruinami dawnego budynku magazynowego, budynkiem magazynowym, budynkiem dawnej stolarni oraz niewielkim budynkiem magazynowym,
- działka nr 1899/4 jest zabudowana budynkiem wagi,
- działka nr 1899/5 jest niezabudowana - pełni funkcję drogi wewn. kompleksu, jest utwardzona płytami betonowymi,
- działka nr 1901 jest niezabudowana, porośnięta krzakami i drzewami z samosiewu, wymagająca czyszczenia.

Budynek nr ewidencyjny 849 zlokalizowany na działce nr 1899/1:

Kondygnacje nadziemne: 3

Kondygnacje podziemne: 0

Powierzchnia zabudowy: 479m²

Funkcja: budynki biurowe

Budynek produkcyjny posadowiony na planie prostokąta, o powierzchni użytkowej ok. 885m², w części podpiwniczony, jest w części 3-kondygnacyjny, w części 2-kondygnacyjny, wybudowany na

betonowym fundamencie, ściany nadziemne z cegły, nie otynkowane, stropy budynku prefabrykowane, dach w części dwukondygnacyjnej kryty nową blachą, w części zaś trzykondygnacyjnej starą zniszczoną i skorodowaną blachą, rynny i rury spustowe z blachy, stolarka okienna ślusarska lub drewniana, uszkodzona, w znacznej części z wybitymi szybami, stolarka drzwiowa drewniana lub stalowa. W obiekcie znajdują pomieszczenia wykończone typowo jak na funkcję produkcyjną – na podłogach wylewki bez okładzin, w części pomieszczeń także w podłodze znajdują się kanały, ściany są otynkowane, w części pomieszczeń pełniących funkcję biurową, ale także w dawnych sanitariatach lamperia. Pomiędzy poszczególnymi kondygnacjami wiodą schody, z których jedne schody w części północno-zachodniej budynku są betonowe, a drugie w południowo-wschodniej - stalowe. Budynek zaopatrzone był w energię elektryczną, widoczna także na mapie zasadniczej podpięta do budynku kanalizacja i woda. W trakcie oględzin stwierdzono zniszczenia instalacji przez działalność złomiarzy, rozkradzione jej elementy lub liczne ubytki/braki. Pomiędzy budynkiem nr ewid. 849 na działce nr 1889/1 a budynkiem nr ewid. 851 na działce nr 1899/3 jest wybudowana napowietrzna przewiązka (napowietrzny łącznik) komunikujący oba budynki ze sobą. Budynek jest w złym stanie technicznym, o znacznym stopniu zużycia technicznego i funkcjonalnego ocenianym na poziomie około 55% wynikającym z okresu realizacji, braku prowadzenia prawidłowej lub jakiegokolwiek gospodarki remontowej i konserwacyjnej, w części zdewastowany, z bardzo dużymi uszkodzeniami instalacji, bardzo dużymi zniszczeniami okładzin ścian, elewacji, stolarki, pokrycia dachowego (w części 3-kondygnacyjnej)... itp

Budynek nr ewidencyjny 850 zlokalizowany na działce nr 1899/2:

W trakcie oględzin stwierdzono, że budynku na gruncie brak, pozostał po nim tylko utwardzony plan betonowy.

Budynek nr ewidencyjny 851 zlokalizowany na działce nr 1899/2:

Kondygnacje nadziemne: 2

Kondygnacje podziemne: 0

Powierzchnia zabudowy: 651m²

Funkcja: budynki przemysłowe

Budynek produkcyjny dwukondygnacyjny o powierzchni użytkowej ok. 776m², którego część zachodnia pełniąca funkcję kotłowni uległa spaleni, podczas oględzin stwierdzono pozostałości po pożarze, zniszczone, uszkodzone mury lub ich brak, nadpalone elementy konstrukcji budynku oraz pomieszczenie palacza, brak zadaszenia nad tą częścią budynku, które uległo doszczętnie spaleni. Pozostała część obiektu nie była objęta pożarem, lub była nim objęta w bardzo niewielkim stopniu, zachowała się naleyście. Jest to część 2-kondygnacyjna, wybudowana na palnie prostokąta, na betonowym fundamencie, ściany nadziemne z cegły, otynkowane, stropy prefabrykowane, dach kryty starą skorodowaną blachą, rynny i rury spustowe z blachy, stolarka okienna ślusarska lub drewniana, uszkodzona, w znacznej części z wybitymi szybami, stolarka drzwiowa drewniana z desek lub stalowa. W obiekcie znajdują się zarówno nieliczne dawne pomieszczenia biurowe wykończone typowo jak na swoją funkcję tj. ściany otynkowane, lamperia, na podłodze deski, zaś pozostała część o funkcji produkcyjnej posiada wylewki, kanały, ściany stary odpadający tynk, lub złuszczająca się lamperia. Budynek zaopatrzone był w energię elektryczną, wodę, widoczna na mapie podpięta instalacja kanalizacyjna, widoczna duża ingerencja złomiarzy i liczne braki poszczególnych instalacji. Budynek jest w złym stanie technicznym, o znacznym stopniu zużycia technicznego i funkcjonalnego ocenianym na poziomie około 55%. wynikającym z okresu realizacji, braku prowadzenia prawidłowej lub jakiegokolwiek gospodarki remontowej i konserwacyjnej, w części zdewastowany, z bardzo dużymi uszkodzeniami instalacji, bardzo dużymi zniszczeniami okładzin ścian, elewacji, stolarki, pokrycia dachowego, ... itp

Budynek nr ewidencyjny 852 zlokalizowany na działce nr 1899/4:

Kondygnacje nadziemne: 1

Kondygnacje podziemne: 0

Powierzchnia zabudowy: 10m²

Funkcja: zbiorniki, silosy, budynki magazynowe

Budynek pełniący niegdyś funkcję wagi, wolnostojący niepodpiwniczony, o powierzchni użytkowej 8m², murowany z cegły bez okładziny ścian i elewacji, na betonowym fundamencie, kryty dachem jednospadowym z pokryciem z blachy, brak stolarki okiennej (jedno okno zabite deskami, w drugiej ścianie wyrębana dziura) brak stolarki drzwiowej – otwór zabity deskami, brak mediów. Budynek w złym stanie technicznym, o znacznym stopniu zużycia funkcjonalnego i technicznego na poziomie ok. 55%.

Budynek nr ewidencyjny 853 zlokalizowany na działce nr 1899/3:

Kondygnacje nadziemne: 1

Kondygnacje podziemne: 0

Powierzchnia zabudowy: 11m²

Funkcja: budynki przemysłowe

Budynek wolnostojący o powierzchni użytkowej 8,55m², murowany z pustaka, otynkowany, dach jednospadowy o konstrukcji drewnianej kryty eternitem, na podłodze dykta, wrota z desek, brak otworów okiennych - obiekt bez okien, bez mediów. Budynek w złym stanie technicznym posiada duże pionowe pęknięcie w ścianie nośnej, jest o znacznym stopniu zużycia funkcjonalnego i technicznego na poziomie ok. 55%.

Budynek nr ewidencyjny 854 zlokalizowany na działce nr 1899/3:

Kondygnacje nadziemne: 1

Kondygnacje podziemne: 0

Powierzchnia zabudowy: 117m²

Funkcja: budynki przemysłowe

Budynek wybudowany na planie prostokąta, pełniący niegdyś funkcję stolarni, magazynu, wolnostojący, niepodpiwniczony, o wysokości kondygnacji 5,40m, powierzchni użytkowej 93m², murowany z cegły, otynkowany, posadowiony na betonowym fundamencie, ściany nośne o grubości około 0,50m. Obiekt kryty starą skorodowaną blachą, szczątkowe obróbki dachu z blachy, na podłodze wylewka i kanały, stolarka okienna ślusarska bez szyb. Budynek niegdyś był wyposażony w instalacje elektryczną, ciepłowniczą z własnej kotłowni, aktualnie bez mediów. Instalacje zniszczone, rozkradzione przez złomiarzy. Budynek jest w złym stanie technicznym, o znacznym stopniu zużycia technicznego i funkcjonalnego ocenianym na poziomie około 55%. wynikającym z okresu realizacji, braku prowadzenia prawidłowej lub jakiegokolwiek gospodarki remontowej i konserwacyjnej, w części zdewastowany, z bardzo dużymi uszkodzeniami instalacji, bardzo dużymi zniszczeniami okładzin ścian, elewacji, stolarki, pokrycia dachowego, ...itp

Budynek nr ewidencyjny 855 zlokalizowany na działce nr 1899/3:

W tracie oględzin stwierdzono jedynie pozostałości po budynku, fragmenty jego fundamentów.

Budynek nr ewidencyjny 856 zlokalizowany na działce nr 1899/3:

Kondygnacje nadziemne: 1

Kondygnacje podziemne: 0

Powierzchnia zabudowy: 76m²

Funkcja: zbiorniki, silosy, budynki magazynowe

Stwierdzono na gruncie budynek parterowy bez piwnic, murowany z cegły, kryty w części blachą trapezową, a w części na stopie żelbetowym prefabrykowanym - papa, stolarka okienna - ślusarska, z wybitymi szybami, wrota drewniana, w drugim pomieszczeniu brak wrót, na podłodze kostka drewniana. Budynek w awaryjnym stanie technicznym, zagrażającym zdrowiu i życiu ludzkiemu, z dużą dziurą w ścianie nośnej i pękniętym murem w ścianie nośnej, pękniętym także filarem podtrzymującym strop, grożący zawaleniem, nadający się do rozbiórki.

Zgodnie z wpisem do działu III księgi wieczystej KS2E/00025763/1: objęcie ochroną konserwatorską zabudowań Rafinerii Nafty w Ustrzykach Dolnych przy ul. Fabrycznej 20, tj. budynku mieszkalno-administracyjnego i 3 hal fabrycznych położonych na działce nr 378/72, obecnie działkach nr: 1889/2, 1889/1, 1891, 1895, 1897, 1890, 1892, 1896, 1898, 1899/1, 1899/2,

1899/3, 1899/4, 1899/5 i 1901. obecny numer rejestru zabytków województwa podkarpackiego: A-1767 z 06 października 1987 r. Zatem obiekty między innymi na działkach wycenianych nr 1899/1, 1899/2, 1899/3, 1899/4, 1899/5 i 1901 są objęte ochroną konserwatorską, Ochrona konserwatorska budynku polega na zabezpieczeniu obiektu wpisanego do rejestru zabytków lub do gminnej ewidencji zabytków na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przed wykonaniem prac budowlanych, remontowych i konserwatorskich mogących uszkodzić lub zmienić charakter takiego budynku.

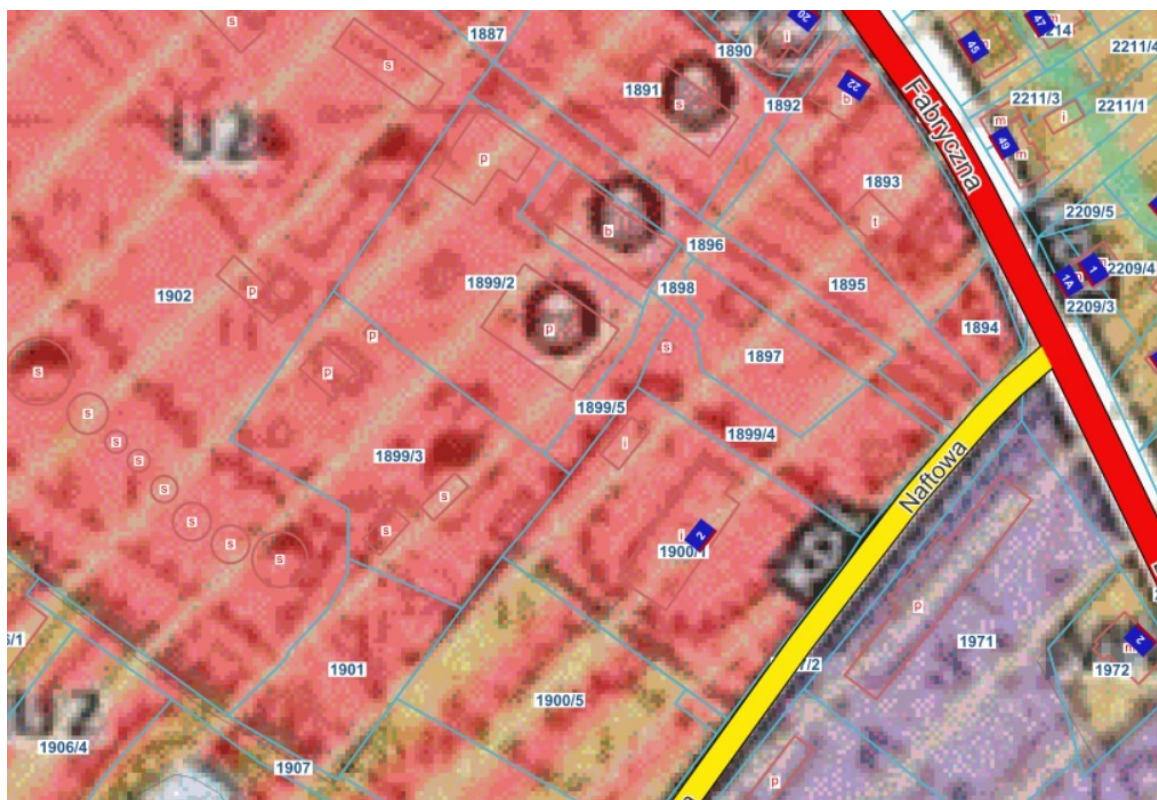
Art. 67, ust. 3. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 1994 Nr 89 poz. 414) mówi, że „ w stosunku do obiektów budowlanych niewpisanych do rejestru zabytków, a objętych ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzję, o której mowa w ust. 1 (dot. rozbiórki zabytku), organ nadzoru budowlanego wydaje po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.”

Sposób korzystania, ubezpieczenie:

Nieruchomość o charakterze produkcyjno – przemysłowym, magazynowym, gdzie nie jest od ok. 2017r. prowadzona żadna działalność gospodarcza, także nie stanowiąca przedmiotu najmu. Nieruchomość nie jest ubezpieczona.

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 1901, 1899/1, 1899/2, 1899/3, 1899/4, 1899/5 zgodnie z Uchwałą Nr LIII/686/22 z dnia 2022-04-20 leży w obszarze opisanym symbolem U2 - tereny usług.



7. ANALIZA RYNKU

7.1. Rodzaj rynku

rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o charakterze produkcyjno-przemysłowym i magazynowym

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 upływ 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

L.p.	Lokalizacja	Data/ rep.	Nr działki	Pow. użytk./ Pow. działki	Cena transakcji
1	Mrzygłód	23-03-2022 rep. 1700/2022	373	440,00 m ² 1929 m ²	240 000 zł 545,45 zł/m ²
2	Lesko	02-09-2021 rep. 4564/2021	537/1	254,00 m ² 1191 m ²	119 000 zł 468,50 zł/m ²
3	Lutowiska	04-08-2021 rep. 13560/2021	293	860,00 m ² 4133 m ²	515 000 zł 598,84 zł/m ²
4	Solina	24-07-2020 rep. 3565/2020	232/, 232/9, 232/10, 232/11	1300,00 m ² 9646 m ²	816 000 zł 627,69 zł/m ²
5	Lesko 7	28-01-2022 rep. 167/2022	174/55	1200,00 m ² 2211 m ²	1 100 000 zł 916,67 zł/m ²
6	Ustjanowa Górna	11-10-2021 rep. 6146/21	186, 187	227,00 m ² 5093 m ²	250 000 zł 1 101,32 zł/m ²
7	Lesko	30-09-2020 rep. 5765/2020	1393/9	2000,00 m ² 5598 m ²	2 163 054 zł 1 081,53 zł/m ²
8	Ustrzyki Dolne	05-12-2022 rep. 3371/2022	1867/1, 1867/2, 1867/3	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	20,0 %
4.	Zagospodarowanie	10,0 %
SUMA:		100,0 %

Charakterystyka rynku w ramach cech rynkowych

L.p.	Ocena*	Opis
1.	Powierzchnia działki	
	bardziej atrakcyjna	działka o powierzchni od ok. 5 000 m. kw.
	atrakcyjna	działka o powierzchni od ok. 2 500 m. kw. do ok. 5 000 m kw.
	mniej atrakcyjna	działka mała do ok. 2 500 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
4.	Zagospodarowanie	
	bardziej atrakcyjne	teren ogrodzony, utwardzone place manewrowe, teren działki w pełni uzbrojony
	mniej atrakcyjne	teren nie ogrodzony, media w stopniu umiarkowanym, lub słabym, brak utwardzonych placów manewrowych lub występują w stopniu umiarkowanym

* - 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.	Powierzchnia działki	mniej atrakcyjna	atrakcyjna
2.	Stan techniczny budynku	zły	zadawalający
3.	Dojazd	przeciętny	bardzo dogodny
4.	Zagospodarowanie	mniej atrakcyjne	bardziej atrakcyjne

8. SPOSÓB WYCENY

8.1. Rodzaj określonej 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. 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 cent 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

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	atrakcyjna	244,65 zł	244,65 zł
2.	Stan techniczny budynku	zły	zadawalający	244,65 zł	-244,65 zł
3.	Dojazd	przeciętny	bardzo dogodny	139,80 zł	-139,80 zł
4.	Zagospodarowanie	bardziej atrakcyjne	bardziej atrakcyjne	69,90 zł	0,00 zł
				SUMA:	-139,80 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 8:

$$W_1 = 1\,167,50 \text{ zł/m}^2 - 139,80 \text{ zł/m}^2 = 1\,027,70 \text{ zł/m}^2$$

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	489,30 zł
2.	Stan techniczny budynku	zły	średni	244,65 zł	-122,33 zł
3.	Dojazd	przeciętny	przeciętny	139,80 zł	0,00 zł
4.	Zagospodarowanie	bardziej atrakcyjne	mniej atrakcyjne	69,90 zł	69,90 zł
				SUMA:	436,87 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 5:

$$W_2 = 916,67 \text{ zł/m}^2 + 436,87 \text{ zł/m}^2 = 1 \text{ 353,54 zł/m}^2$$

Para nr 3 (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	139,80 zł	-139,80 zł
4.	Zagospodarowanie	bardziej atrakcyjne	bardziej atrakcyjne	69,90 zł	0,00 zł
				SUMA:	-262,13 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 7:

$$W_3 = 1 \text{ 081,53 zł/m}^2 - 262,13 \text{ zł/m}^2 = 819,40 \text{ zł/m}^2$$

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:**Średnia wartość rynkowa 1m² nieruchomości:**

$$(1 \text{ 027,70 zł} + 1 \text{ 353,54 zł} + 819,40 \text{ zł}) / 3 = 1 \text{ 066,88 zł}$$

Współczynnik korekcyjny (K): 0,90

Stosuję współczynnik korekcyjny K w wysokości 0,9 mając na uwadze objęcie nieruchomości ochroną konserwatorską, a więc szczególnymi przepisami prawa, obowiązkami i wymogami, które z jednej strony podnoszą prestiż nieruchomości, a z drugiej mogą powodować jej mniejszą płynność.

$$\text{Wartość rynkowa (C}_{sr} * K): 1 \text{ 066,88 zł/m}^2 * 0,90 = 960,19 \text{ zł/m}^2$$

$$\text{Wartość rynkowa nieruchomości: } 1770,55 \text{ m}^2 * 960,19 \text{ zł/m}^2 = 1 \text{ 700 064 zł}$$

WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI: 1 700 064 zł

Słownie: jeden milion siedemset tysięcy sześćdziesiąt cztery 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 częściowych elementów składających się na łączne oszacowanie mieszczą się w granicach przedziału cenowego ustalonego przez popyt i podaż na rynku, co może tylko potwierdzać poprawność sporządzenia wyceny.

11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

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

Zagórz, 6 września 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.