

"PROSPERITA"
WYCENA NIERUCHOMOŚCI

ul. Graniczna 9, 38-540 Zagórz

ORYGINAŁ/KOPIA

OPERAT SZACUNKOWY

określający aktualną wartość rynkową prawa własności lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią przynależną 46,94 m² usytuowanego w Solinie pod adresem Solina 68/5 posiadającego księgę wieczystą nr KS1E/00035219/9 wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku oraz działki, na której usytuowany jest ten budynek.

Cel opinii:

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 242/23.

WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:.....272 537 zł

Słownie: dwieście siedemdziesiąt dwa tysiące pięćset trzydzieści siedem złotych

Data, na którą określono wartość: 14 listopada 2023r.

Autor operatu: Anna Orłowska

Zagórz, 22.11.2023r.

SPIS TREŚCI:

1. PRZEDMIOT I ZAKRES OPINII

2. CEL OPINII

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 NIERUCHOMOŚCI

7. ANALIZA RYNKU

- 7.1. Rodzaj rynku
- 7.2. Obszar rozpatrywanego rynku
- 7.3. Okres badania cen
- 7.4. Charakterystyka rynku

8. SPOSÓB WYCENY

- 8.1. Rodzaj określanej wartości
- 8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

9. OKREŚLENIE SZACUNKOWEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

10. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

11. ZAŁĄCZNIKI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES OPERATU

1.1. Przedmiot operatu

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny usytuowany w Solinie pod adresem Solina 68/5 posiadający księgę wieczystą nr KS1E/00035219/9 wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku oraz działki, na której usytuowany jest ten budynek.

1.2. Zakres operatu

Opinia swoim zakresem obejmuje oszacowanie aktualnej wartości rynkowej prawa własności lokalu mieszkalnego.

2. CEL OPERATU

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 242/23.

3. PODSTAWA FORMALNA ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną operatu stanowi zlecenie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Lesku Tomasza Klucznika w sprawie KM 242/23.

3.2. Podstawa prawna opracowania operatu szacunkowego

- 1) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344).
- 2) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2023 poz. 1832),
- 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) odpis z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości przez Sąd Rejonowy w Lesku,
- 2) informacje ze Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle”,
- 3) informacje z biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami,
- 4) własna baza danych cen nieruchomości ,
- 5) wizja lokalna na nieruchomości.

4. DATY ISTOTNE DLA USTALENIA WARTOŚCI

- | | |
|---|----------------------|
| - data sporządzenia operatu szacunkowego: | 22 listopada 2023 r. |
| - data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 14 listopada 2023 r. |
| - data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | 14 listopada 2023 r. |
| - data dokonania oględzin nieruchomości: | 14 listopada 2023 r. |

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny

Nieruchomość posiada założoną w Sądzie Rejonowym w Lesku księgę wieczystą nr **KS1E/00035219/9**. Dotyczy ona prawa własności do lokalu mieszkalnego nr 5 w budynku nr 68, w Solinie, Gmina Solina, powiat leski, woj. podkarpackie. Lokal wg KW ma powierzchnię wraz z powierzchnią przynależną 46,94 m², składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki z wc, przedpokoju, jest położony na drugiej kondygnacji, przynależy mu piwnica nr 0.5.

Z lokalem związany jest udział w wysokości 4694/99227 części w nieruchomości wspólnej opisanej w kw KS1E/00032474/3.

W dziale II własność wpisana jest na rzecz Jacka i Bożeny Makulskich na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, w dziale III wpisano roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o roczną opłatę przekształceniową w odniesieniu do kaźdoczesnego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20.07.2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów - Starosta Leski, dział IV wolny od wpisów.

5.2. Opis nieruchomości

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

Potencjał Gminy Solina:

Pierwotna przyroda, duże zalesienie, brak obiektów przemysłowych w okolicy, wyjątkowe nasłonecznienie o każdej niemal porze roku, a także barwne dzieje tych, rzadko zaludnionych dziś ziem, przyciągają od dawna miłośników wypoczynku, fotografików, malarzy, myśliwych, wędkarzy, poszukujących ciszy i spokoju obserwatorów przyrody a także amatorów rekreacji na trasach turystycznych i w ośrodkach wczasowych. Każdy znajduje tu coś miłego i ciekawego dla siebie. Wielbicieli sportów wodnych przyciągają akweny obu bieszczadzkich jezior – myczkowieckiego i solińskiego, lotniarzy – nowe szybowisko lotniarskie na stoku masywu Jawora (742 m) w Solinie oraz 2 słynne bieszczadzkie szybowiska górskie w pobliskim Weremieniu i w Bezmiechowej w Górach Słonnych, zaś pragnących wypocząć wczasowiczów – ośrodki wypoczynkowe w Polańczyku, Solinie, Myczkowcach, Bukowcu, Wołkowyji i innych miejscowościach.

O każdej porze roku możemy tutaj ciekawie wypoczywać. Wiosna wita przybyszów kobiercami kwiatów, niezliczonymi odcieniami zieleni, świergotem ptaków i coraz dłuższym, ciepłym dniem.

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

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

Blok wielomieszkaniowy nr 68 mieszczący wyceniany lokal jest położony w strefie pośredniej miejscowości, ok. 1,5 km drogą, zaś 1 km w linii prostej od zapory na Jeziorze Solińskim. W sąsiedztwie nieruchomości znajduje drugi podobny blok wielomieszkaniowy, oraz zabudowa mieszkaniowa szeregową i zabudowania gospodarcze.

Budynek wielomieszkaniowy pod nr 68 został wybudowany w roku 1972, posadowiony na działce nr 311 objętej KW Nr KS1E/00032474/3. Jego właścicielem jest Spółdzielnia Mieszkaniowa "Osiedle" w Solinie. Jest to budynek czterokondygnacyjny, dwuklatkowy, podpiwniczony, (piwnica przynależna do mieszkania dłużników - Państwa Makulskich ma powierzchnię 9,29 m²).

Podstawowe parametry techniczne budynku:

- powierzchnia zabudowy: 366,30 m²
- powierzchnia użytkowa budynku: 1.159,49 m²
- kubatura: 4.580,00 m³

W budynku wydzielonych jest 18 lokali mieszkalnych z przynależnymi piwnicami. Obiekt posiada dostęp do wszelkich mediów (np. internet, tv). Częściami wspólnymi budynku są: korytarze, klatki schodowe, fundamenty, ściany konstrukcyjne i działowe, dach, strych, instalacje: elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, wentylacyjna.

Budynek wykonano w następującej konstrukcji:

- ławy i fundamenty betonowe, ściany konstrukcyjne zewnętrzne murowane z cegły pełnej,

- wewnętrzne z cegły pełnej i dziurawki, kominy z cegły pełnej,
- stopy DZ-3, dach dwuspadowy drewniany, kryty blachą trapezową, obróbki blacharskie, rury i rynny z blachy ocynkowanej,
- schody wewnętrzne żelbetowe obłożone lastrykiem, zewnętrzne betonowe obłożone płytkami gres,
- stolarka okienna i drzwi zewnętrzne z PCV, wewnętrzne typowe, płycinowe wykończone fabrycznie,
- posadzki lastrykowe na korytarzach, z płytek gres, terakoty, betonowe w piwnicach,
- tynki wewnętrzne cementowo-wapienne, malatura wewnętrzna emulsyjna,
- elewacja budynku z tynku cienkowarstwowego o fakturze "kornika", na dociepleniu ze styropianu,
- ogrzewanie centralne zdalaczynne, instalacja z rur stalowych, grzejniki żeliwne żeberkowe (część właścicieli wymieniała na bardziej nowoczesne),
- instalacja wodociągowa zasilana z sieci wiejskiej, kanalizacyjna z odprowadzeniem do sieci ogólnospławnej wiejskiej, elektryczna (odczyty zdalne), wentylacja grawitacyjna,

Sam lokal mieszkalny oznaczony nr 5 jest położony na drugiej kondygnacji (pierwszym piętrze) budynku bloku wielomieszkaniowego nr 68. Lokal ma powierzchnię wraz powierzchnią przynależną 46,94 m², w tym piwnica 9,29m². Lokal składa się z przedpokoju, 2 pokoiów, kuchni, łazienki z wc oraz przedpokoju, posiada niewielki balkonik z widokiem na tereny zielone, drogę osiedlową i zaporę, przynależy mu piwnica. Lokal jest wykończony w niskim standardzie, ściany otynkowane tynkiem najniższej kategorii i pomalowane, w kuchni i łazience na ścianach standardowo płytki około 20-letnie, na podłogach w pokojach i przedpokoju okładzina z paneli podłogowych, zaś w kuchni i łazience – płytki. Lokal posiada stolarkę okienną PCV, drzwi zewn. płycinowe, nowego typu, drzwi wewnętrzne płycinowe stare, szklone, kaloryfery żeliwne, parapety z kamienia. Lokal wyposażony jest w następujące media: energia elektryczna, woda z wodociągu wiejskiego, kanalizacja sieciowa, ogrzewanie lokalu i ciepła woda podgrzewana z kotłowni znajdującej się w sąsiednim bloku, brak gazu.

Lokal na dzień oględzin znajdował się w średnim stanie technicznym i niskim standardzie wykończenia. Ostatni większy remont wykonano około 20 lat temu, nie jest prowadzona prawidłowa gospodarka remontowa i konserwacyjna, widoczne ubytki i zabrudzenia ścian, zniszczenia (porozchodzone) podłogi, braki w płytkach w łazience, uszkodzone drzwi wewn., zaś sam standard wykończenia znacznie odstaje od aktualnych oczekiwań na rynku, zatem wymagany gruntowny remont kapitalny.

Lokal nie jest ubezpieczony, zamieszkiwany przez 3 osoby, które są nim także zameldowane.

6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Działka leży na terenie, gdzie nie ma obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, a wszystkie decyzje są wydawane w oparciu o przepisy szczególne. Wg studium teren jest opisany jako obszar zabudowy wielorodzinnej.

7. ANALIZA RYNKU

7.1. Rodzaj rynku

prawo własności lokali mieszkalnych

7.2. Obszar rozpatrywanego rynku

Polańczyk i Solina

7.3. Okres badania cen

2 lata od dnia wyceny, cen nie aktualizowano z uwagi na upływ czasu z uwagi na nieznaczący trend zmienny

7.4. Charakterystyka rynku

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

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

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

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

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

Rozwój rynku nieruchomości nie postępuje w sposób równomierny. Rozwijają się on bardziej dynamicznie w wielkich ośrodkach miejskich (gdzie dokonywana jest znaczna część transakcji), a wolniej w mniejszych miastach i na terenach wiejskich. Na trendy rozwojowe na rynku nieruchomości oddziałują w znacznym stopniu zmiany koniunktury w gospodarce kraju i jego poszczególnych regionów. Istotne znaczenie mają również różnego rodzaju wahania na rynku finansowym, prowadzące do zmiennej konkurencyjności lokat kapitałowych. Nie można dokładnie przewidzieć kształtowania się cykli koniunkturalnych na rynku nieruchomości w przyszłości, ale świadomość ich istnienia i obserwacja mających na nie wpływ czynników, pomaga w ocenie aktualnego i przyszłego ryzyka inwestycyjnego. Powyższe wskazuje jak wiele czynników ogranicza dokładne rozpoznanie rynku nieruchomości i jak różnorodne aspekty mogą determinować związane z nim ryzyko.

Nie istnieje jeden, pełny zbiór informacji potrzebnych do wyceny nieruchomości. Źródła informacji charakteryzują się dużym rozproszeniem przestrzennym i zróżnicowaniem pod względem zakresu i jakości. Do podstawowych, których funkcjonowanie regulowane jest odpowiednimi aktami prawnymi, zaliczyć można w szczególności: księgi wieczyste lub zbiory dokumentów dla nieruchomości nie posiadających księgi wieczystej, ewidencję gruntów i budynków, tabele i mapy taksacyjne, mapy zasadnicze, geodezyjną ewidencję sieci uzbrojenia terenu, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny, stawki szacunkowe gruntów, wykazy prowadzone przez urzędy skarbowe. W chwili obecnej, spośród wymienionych źródeł informacji, największe znaczenie posiada ewidencja gruntów i budynków, księgi wieczyste, plan zagospodarowania przestrzennego oraz informacje o cenach transakcyjnych z rynków lokalnych. Kolejnymi źródłami są: opracowania statystyczne (np.

dane ogłaszane przez Główny Urząd Statystyczny), zbiory jednostkowych wskaźników cenowych z budownictwa, katalogi nakładów rzeczowych, dokumentacje techniczne i projektowe, zbiory danych będące w posiadaniu firm ubezpieczeniowych, zbiory danych o cenach i wartości nieruchomości będące w posiadaniu jednostek administracji rządowej, samorządowej, publikacje i opracowania placówek naukowo-badawczych, itp. Podstawą umieszczenia informacji w bazie danych są także bezpośrednie obserwacje i badania rynku oraz poszczególnych parametrów rynkowych (w ujęciu statycznym jak i dynamicznym) mające wpływ na wartość nieruchomości i związane z nim ryzyko rynkowe. Dlatego też określając wartość nieruchomości trzeba opierać się przede wszystkim na obserwacji lokalnych rynków nieruchomości, które są obszarowo małe i w zasadzie zawsze charakteryzują się specyficznymi uwarunkowaniami. Konieczne jest więc posiadanie odpowiedniej wiedzy o tym rynku, gdyż jego stan i dokonujące się na nim zmiany oddziałują na ponoszone ryzyko inwestora, a tym samym na wartość nieruchomości.

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

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

ZESTAWIENIE TRANSAKCJI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ WYCENY

L.p.	Lokalizacja	Data/ rep.	Pow. użytk./ Pow. działki	Cena transakcji
1	Polańczyk, ul. Panoramy	09-10-2023 rep. 2124/2023	62,07 m ² -	350 000 zł 5 638,79 zł/m ²
2	Solina	10-01-2023 rep. 90/23	48,10 m ² -	360 000 zł 7 484,41 zł/m ²
3	Polańczyk, ul. Panoramy	27-12-2022 rep. 6006/2022	54,77 m ² -	200 000 zł 3 651,63 zł/m ²
4	Polańczyk, ul. Panoramy	18-01-2022 rep. 327/2022	45,00 m ² -	260 000 zł 5 777,78 zł/m ²

Dla analizowanego rynku przyjęto:

$$C_{\max} = 7\,484,41 \text{ zł/m}^2 - \text{nr } 2$$

$$C_{\min} = 3\,651,63 \text{ zł/m}^2 - \text{nr } 3$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 3\,832,78 \text{ zł/m}^2$$

Zestawienie cech rynkowych i ich wag dla określonego rynku

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy
1.	Standard wykończenia	30,0 %
2.	Powierzchnia użytkowa	30,0 %
3.	Stan techniczny lokalu	40,0 %
SUMA:		100,0 %

Charakterystyka rynku w ramach cech rynkowych

L.p.	Ocena *	Opis
1.	Standard wykończenia	
	średni	wymieniona stolarka okienna, mieszkanie wymaga odświeżenia, na podłodze parkiet wymaga cyklinowania i malowania lub panele, płytki w kuchni i łazience starego typu
	niski	stolarka okienna wymaga wymiany, wykładzina podłogowa w kuchni i łazience, brak glazury lub konieczna jest wymiana, mieszkanie do kapitalnego remontu. Rozkład pomieszczeń utrudnia jego racjonalne wykorzystanie.
2.	Powierzchnia użytkowa	
	bardziej atrakcyjna	lokal o powierzchni do 50 m. kw.

	mniej atrakcyjna	lokal o powierzchni powyżej 50 m. kw.
3.	Stan techniczny lokalu	
	zadawalający	lokal wykonany w technologii tradycyjnej. prace remontowe i konserwatorskie przeprowadzane regularnie. poszczególne elementy lokalu utrzymane poprawnie. Celowy jest remont bieżący, polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach lub konserwacji i impregnacji. Stopień zużycia 16-30%
	średni	lokal wykonany w technologii tradycyjnej. prace remontowe i konserwatorskie nieprzeprowadzane regularnie. W poszczególnych elementach lokalu widoczne uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu. Celowy jest większy remont. Stopień zużycia 31-50%
	niezadawalający	lokal wykonany w technologii tradycyjnej. prace remontowe i konserwatorskie nieprzeprowadzane. poszczególne elementy lokalu wykazują znaczne uszkodzenia i ubytki. wymagany jest kompleksowy remont kapitalny. Stopień zużycia 51-70%

* - pierwsza ocena najlepsza, ostatnia najgorsza

8. SPOSÓB WYCENY

8.1. Rodzaj określanej wartości

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości została określona zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2023 poz. 1832).

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 NIERUCHOMOŚCI

Zestawienie par porównawczych

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

Lokalizacja: Polańczyk, ul. Panoramy; **pow.** 62,07 m²

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 1	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Standard wykończenia	niski	średni	1 149,83 zł	-1 149,83 zł
2.	Powierzchnia użytkowa	bardziej atrakcyjna	mniej atrakcyjna	1 149,83 zł	1 149,83 zł
3.	Stan techniczny lokalu	średni	średni	1 533,11 zł	0,00 zł
				SUMA:	0,00 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 1:

$$W_1 = 5\,638,79 \text{ zł/m}^2 + 0,00 \text{ zł/m}^2 = 5\,638,79 \text{ zł/m}^2$$

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

Lokalizacja: Solina, gm. Solina; **pow.** 48,10 m²

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 2	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Standard wykończenia	niski	średni	1 149,83 zł	-1 149,83 zł
2.	Powierzchnia użytkowa	bardziej atrakcyjna	bardziej atrakcyjna	1 149,83 zł	0,00 zł
3.	Stan techniczny lokalu	średni	zadawalający	1 533,11 zł	-766,56 zł
				SUMA:	-1 916,39 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 2:

$$W_2 = 7\,484,41 \text{ zł/m}^2 - 1\,916,39 \text{ zł/m}^2 = 5\,568,02 \text{ zł/m}^2$$

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

Lokalizacja: Polańczyk, ul. Panoramy; **pow.** 45,00 m²

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 4	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Standard wykończenia	niski	średni	1 149,83 zł	-1 149,83 zł
2.	Powierzchnia użytkowa	bardziej atrakcyjna	bardziej atrakcyjna	1 149,83 zł	0,00 zł
3.	Stan techniczny lokalu	średni	średni	1 533,11 zł	0,00 zł
				SUMA:	-1 149,83 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 4:

$$W_3 = 5\,777,78 \text{ zł/m}^2 - 1\,149,83 \text{ zł/m}^2 = 4\,627,95 \text{ zł/m}^2$$

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:

Średnia wartość rynkowa 1m² nieruchomości:

$$(5\,638,79 \text{ zł} + 5\,568,02 \text{ zł} + 4\,627,95 \text{ zł}) / 3 = 5\,278,25 \text{ zł}$$

Współczynnik korekcyjny (K): 1,10

Stosuję współczynnik korekcyjny w wysokości $K = 1,1$ z uwagi na świetną lokalizację nieruchomości na 1 piętrze, która jest pożądaną lokalnie na rynku kondygnacją w przypadku budynku bez windy.

Wartość rynkowa ($C_{sr} * K$): $5\,278,25 \text{ zł/m}^2 * 1,10 = 5\,806,08 \text{ zł/m}^2$

Wartość rynkowa nieruchomości: $46,94 \text{ m}^2 * 5\,806,08 \text{ zł/m}^2 = 272\,537 \text{ zł}$

WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI: 272 537 zł

Słownie: dwieście siedemdziesiąt dwa tysiące pięćset trzydzieści siedem złotych

10. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

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

Zagórz, 22 listopada 2023 r.

11. ZAŁĄCZNIKI

1. księga wieczysta nieruchomości lokalowej,
2. dokumentacja fotograficzna.