

"PROSPERITA"
WYCENA NIERUCHOMOŚCI

ul. Graniczna 9, 38-540 Zagórz

ORYGINAŁ/KOPIA

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową prawa własności nieruchomości położnych w Mchawie Gmina Baligród, powiat leski, woj. podkarpackie stanowiących :

- działkę ewidencyjną nr 297/3 (KS1E/00035458/6),
- działkę ewidencyjną nr 297/8 (KS1E/00035457/9),
- działkę ewidencyjną nr 297/12 (KS1E/00035452/4),
- działkę ewidencyjną nr 297/13 (KS1E/00035453/1).

Cel wyceny:

w związku ze sprawą KM 5/22 prowadzoną przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Lesku Tomasza Kluczniaka

Szacunkowa wartość rynkowa przedmiotu wyceny:

- działki ewidencyjnej nr 297/3 (KS1E/00035458/6)..... **8 475 zł**
Słownie: osiem tysięcy czterysta siedemdziesiąt pięć złotych

- działki ewidencyjnej nr 297/8 (KS1E/00035457/9)..... **10 619 zł**
Słownie: dziesięć tysięcy sześćset dziewiętnaście złotych

- działki ewidencyjnej nr 297/12 (KS1E/00035452/4)..... **10 456 zł**
Słownie: dziesięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt sześć złotych

- działki ewidencyjnej nr 297/13 (KS1E/00035453/1)..... **10 591 zł**
Słownie: dziesięć tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt jeden złotych

Data, na którą określono wartość: 20 grudnia 2022 r.

Autor operatu: Anna Orłowska
ul. Graniczna 9
38-540 Zagórz

Zagórz, 29.12.2022 r.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem opinii są położone w mchowie, Gmina Baligród, powiat leski, woj. podkarpackie nieruchomości stanowiące: działkę ewidencyjną nr 297/3 (KS1E/00035458/6), działkę ewidencyjną nr 297/8 (KS1E/00035457/9), działkę ewidencyjną nr 297/12 (KS1E/00035452/4), działkę ewidencyjną nr 297/13 (KS1E/00035453/1).

1.2. Zakres wyceny

Opinia swoim zakresem obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości.

2. CEL WYCENY

Celem opinii jest określenie wartości rynkowej nieruchomości w związku ze sprawą prowadzoną przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Lesku Tomasza Kluczniaka KM 5/22.

3. PODSTAWA FORMALNA ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

3.1. Podstawa formalna

3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną operatu stanowi zlecenie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Sanoku Tomasza Kluczniaka z dnia 30.11.2022r.

3.2. Podstawa prawna opracowania operatu szacunkowego

- 1) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2020, poz. 1990 z 12 listopada 2020r.,),
- 2) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021r. poz. 555),
- 3) Krajowe Standardy Wyceny wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – Podstawowe (KSWP)
KSWP – ogólne reguły postępowania
Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW)
- 4) Tymczasowe noty interpretacyjne.

3.3. Źródła danych o nieruchomości i rynku

- 1) odpis z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości przez Sąd Rejonowy w Lesku,
- 2) wypis z rejestru gruntów,
- 3) kopia z mapy ewidencji gruntów,
- 4) Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Baligród,
- 5) informacje z biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami,
- 6) własna baza danych
- 7) wizja lokalna na nieruchomości.

4. DATY ISTOTNE DLA USTALENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- data sporządzenia opinii:	29 grudnia 2022 r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu opinii:	20 grudnia 2022 r.
- data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu opinii:	20 grudnia 2022 r.
- data dokonania oględzin nieruchomości:	20 grudnia 2022 r.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny

Sąd Rejonowy w Lesku KS1E/00035458/6

Dział I - Oznaczenie nieruchomości:

Dział I - Oznaczenie nieruchomości:

w KW ujęta jest działka nr 297/3 – R – grunty orne o pow. 0,2699 ha– położona w Mchawie, Gmina Baligród, powiat leski, woj. podkarpackie

Dział II - Właściciel:

własność: PPU „POLBES” Sp. z o.o.

Dział III - Ciężary i ograniczenia:

brak wpisów

Dział IV - Hipoteka:

Hipoteka przymusowa w wysokości 30 000 zł na rzecz INTRUM JUSTITIA FUND 1 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Sekurytyzacyjny

Sąd Rejonowy w Lesku KS1E/00035457/9

Dział I - Oznaczenie nieruchomości:

Dział I - Oznaczenie nieruchomości:

w KW ujęta jest działka nr 297/8 – R – grunty orne o pow. 0,3069 ha– położona w Mchawie, Gmina Baligród, powiat leski, woj. podkarpackie

Dział II - Właściciel:

własność: PPU „POLBES” Sp. z o.o.

Dział III - Ciężary i ograniczenia:

brak wpisów

Dział IV - Hipoteka:

Hipoteka przymusowa w wysokości 50 000 zł na rzecz INTRUM JUSTITIA FUND 1 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Sekurytyzacyjny

Sąd Rejonowy w Lesku KS1E/00035452/4

Dział I - Oznaczenie nieruchomości:

Dział I - Oznaczenie nieruchomości:

w KW ujęta jest działka nr 297/12 – R – grunty orne o pow. 0,3022 ha– położona w Mchawie, Gmina Baligród, powiat leski, woj. podkarpackie

Dział II - Właściciel:

własność: PPU „POLBES” Sp. z o.o.

Dział III - Ciężary i ograniczenia:

brak wpisów

Dział IV - Hipoteka:

Hipoteka przymusowa w wysokości 50 000 zł na rzecz INTRUM JUSTITIA FUND 1 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Sekurytyzacyjny

Sąd Rejonowy w Lesku KS1E/00035453/1

Dział I - Oznaczenie nieruchomości:

Dział I - Oznaczenie nieruchomości:

w KW ujęta jest działka nr 297/13 – R – grunty orne o pow. 0,3061 ha – położona w Mchawie, Gmina Baligród, powiat leski, woj. podkarpackie

Dział II - Właściciel:

własność: PPU „POLBES” Sp. z o.o.

Dział III - Ciężary i ograniczenia:

brak wpisów

Dział IV - Hipoteka:

Hipoteka przymusowa w wysokości 50 000 zł na rzecz INTRUM JUSTITIA FUND 1 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Sekurytyzacyjny

5.2. Opis nieruchomości

Działka o nr ewidencyjnym 297/3 jest położona w Mchawie w Gminie Baligród, w powiecie leskim. Leży w strefie peryferyjnej wsi, na wzniesieniu górującym ponad okolicą. Działka ma powierzchnię 0,2699ha, kształt nieforemny, niesymetryczny, funkcjonalnie została wydzielona jako droga wewnętrzna do innych działek powstałych z podziału jednej nieruchomości. Jest to działka stanowiąca użytek R, grunt nieutwardzony o znacznej stromiznie w części swoich odcinków. Działka łączy się z drogą gminną wewnętrzną, która z kolei jest skomunikowana z drogą publiczną. Teren jest nieuzbrojony. Sąsiedztwo stanowią grunty niezabudowane o takim samym przeznaczeniu w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Baligród tj. obszary zorganizowanej działalności turystyczno – usługowej. Dla działki nr 297/11 położonej bezpośrednio przy drodze wewn. stanowiącej działkę wycenianą została wydana decyzja o warunkach zabudowy na zabudowę mieszkaniową. W bliskim sąsiedztwie nieruchomości znajduje się duża nieruchomość leśna. Najbliższe zaś zabudowania zlokalizowane są w odległości około 200m od krańca południowego działki.

Działka o nr ewidencyjnym 297/8 w Mchawie jest zlokalizowane bezpośrednio przy działce nr 297/3, w odległości około 300 m od drogi wewn. gminnej tj. działki nr 294, na wzniesieniu górującym ponad okolicą. Jest to piękna działka widokowa, ma powierzchnię 3069m², z tego PsIV 0,0143 ha i RV 0,2926. Grunt nie jest zabudowany, ani uzbrojony, media znajdują się w znacznej odległości. Teren jest ukształtowany z deniwelacją w kierunku północno-zachodnim. Grunt nie posiada dostępu do drogi publicznej, zaś jego sąsiedztwo to działki niezabudowane, najbliższe zabudowania mieszkalne zlokalizowane są w odległości ok. 400m. W pobliżu znajduje się las.

Działka o nr ewidencyjnym 297/12 w Mchawie jest zlokalizowane bezpośrednio przy działce nr 297/3, w odległości około 300 m od drogi wewn. gminnej tj. działki nr 294, na wzniesieniu górującym ponad okolicą. Jest to piękna działka widokowa, ma powierzchnię 3022m² z tego Lzr-PsV 0,1305 ha i 0,1717 ha RV. Grunt nie jest zabudowany, w swojej części północnej jest znacznie zakrzaczony. Teren ukształtowany z deniwelacją w kierunku północno-zachodnim, nie jest uzbrojony, media znajdują się w znacznej odległości. Działka nie posiada dostępu do drogi publicznej. Jej sąsiedztwo to działki niezabudowane, najbliższe zabudowania mieszkalne

zlokalizowane są w odległości ok. 400m. W pobliżu znajduje się las.

Działka o nr ewidencyjnym 297/13 w Mchawie jest zlokalizowane bezpośrednio przy działce nr 297/3, w odległości około 300 m od drogi wewn. gminnej tj. działki nr 294, na wzniesieniu górującym ponad okolicą. Jest to piękna działka widokowa, ma powierzchnię 3061m² z tego Lzr-PsV 0,0208 ha, ŁV 0,0063 ha, RIVb 0,0264 ha, RV 0,2526 ha. Nie jest zabudowana, w swojej części północnej jest nieznacznie zakrzaczona. Grunt nie jest uzbrojony, media znajdują się w znacznej odległości. Teren działki jest ukształtowany z deniwelacją w kierunku północno-zachodnim. Działka nie posiada dostępu do drogi publicznej. Jej sąsiedztwo to działki niezabudowane, najbliższe zabudowania mieszkalne zlokalizowane są w odległości ok. 400m. W pobliżu znajduje się las.

6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Działki nr 297/3, 297/8, 297/12, 297/13 są położone na terenie, gdzie nie obowiązuje plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego, a wszelkie decyzje są wydawane w oparciu o przepisy szczególne. Wg Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Baligród działki nr 297/3, 297/8, 297/12, 297/13 w Mchawie leżą na obszarze oznaczonym jako **obszary zorganizowanej działalności turystyczno – usługowej**. **Dla działek nie zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy, natomiast co ważne dla działki nr 297/11 położonej w okolicy, zlokalizowanej najbliżej wycenianych działek została wydana decyzja o warunkach zabudowy na zabudowę mieszkaniową, która stała się ostateczna.**

Zgodnie z przepisami art. 154.2. Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. nr 102 poz. 651 z 2010r., z późniejszymi zmianami),

„Art. 154. 2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (...).”

7. ANALIZA RYNKU

7.1. Rodzaj rynku

rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych na działalność turystyczno – usługową oraz na cele zabudowy mieszkaniowej

7.2. Obszar rozpatrywanego rynku

ustalenie relacji z rynku - Gmina Baligród, miejscowości Mchawa i Bystre, ponadto analizą objęto rynek powiatu leskiego i sanockiego

7.2. Okres badania cen

ustalenie relacji na podstawie transakcji z lat 2019-2020
dokonanie oszacowania na podstawie transakcji z ostatnich 2 lata od dnia sporządzenia opinii, cen nie aktualizowano na datę wyceny z uwagi na nieznaczący trend zmienny w cenach

7.3. Charakterystyka rynku

Każda nieruchomość charakteryzuje się stałym położeniem. Niezmienna lokalizacja sprawia, że

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

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

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

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

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

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

Nie istnieje jeden, pełny zbiór informacji potrzebnych do wyceny nieruchomości. Źródła informacji charakteryzują się dużym rozproszeniem przestrzennym i zróżnicowaniem pod względem zakresu i jakości. Do podstawowych, których funkcjonowanie regulowane jest odpowiednimi aktami prawnymi, zaliczyć można w szczególności: księgi wieczyste lub zbiory dokumentów dla nieruchomości nie posiadających księgi wieczystej, ewidencję gruntów i budynków, tabele i mapy taksacyjne, mapy zasadnicze, geodezyjną ewidencję sieci uzbrojenia terenu, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny, stawki szacunkowe gruntów, wykazy prowadzone przez urzędy skarbowe. W chwili obecnej, spośród wymienionych źródeł informacji, największe znaczenie posiada ewidencja gruntów i budynków, księgi wieczyste, plan zagospodarowania przestrzennego oraz informacje o cenach transakcyjnych z rynków lokalnych. Kolejnymi źródłami są: opracowania statystyczne (np. dane ogłaszane przez Główny Urząd Statystyczny), zbiory jednostkowych wskaźników cenowych z budownictwa, katalogi nakładów rzeczowych, dokumentacje techniczne i projektowe, zbiory danych będące w posiadaniu firm ubezpieczeniowych, zbiory danych o cenach i wartości nieruchomości będące w posiadaniu jednostek administracji rządowej, samorządowej, publikacje i opracowania placówek naukowo-badawczych, itp. Podstawą umieszczenia informacji w bazie danych są także bezpośrednie obserwacje i badania rynku oraz poszczególnych parametrów rynkowych (w ujęciu statycznym jak i dynamicznym) mające wpływ na wartość nieruchomości i związane z nim ryzyko rynkowe. Dlatego też określając wartość nieruchomości trzeba opierać się przede wszystkim na obserwacji lokalnych rynków nieruchomości, które są obszarowo małe i w

zasadzie zawsze charakteryzują się specyficznymi uwarunkowaniami. Konieczne jest więc posiadanie odpowiedniej wiedzy o tym rynku, gdyż jego stan i dokonujące się na nim zmiany oddziałują na ponoszone ryzyko inwestora, a tym samym na wartość nieruchomości.

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.

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.

Informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości zostały zaczerpnięte z aktów notarialnych zgromadzonych w Starostwie Powiatowym.

Z uwagi na brak nieruchomości porównawczych różniących się tylko jedną cechą, wpływ poszczególnych wag na wartość nieruchomości został określony w niniejszym operacie na podstawie informacji przekazanej przez lokalne agencje obrotu nieruchomościami oraz na podstawie własnych obserwacji i danych, co pozwoliło określić, wpływ poszczególnych cech na cenę nieruchomości.

**ZESTAWIENIE TRANSAKCJI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ USTALENIA
RELACJI CEN GRUNTÓW O PRZEZNACZENIU USŁUGI TURYSTYKI I REKREACJI W STOSUNKU
DO TERENÓW MIESZKANIOWYCH**

Miejscowość Bystre – przeznaczenie: usługi turystyki i rekreacji

L.p.	Lokalizacja	Data/ rep.	Pow. działki	Cena transakcji
1	Bystre	06-11-2020 rep. 5925/2020	2158 m ²	170 000 zł 78,78 zł/m ²
2	Bystre	14-11-2019 rep. 6246/2019	3975 m ²	205 000 zł 51,57 zł/m ²
3	Bystre	23-10-2018 rep. 1109/2018	2375 m ²	198 000 zł 83,37 zł/m ²

Dla analizowanego rynku przyjęto:

$$C_{\max} = 83,37 \text{ zł/m}^2 - \text{nr 3}$$

$$C_{\min} = 51,57 \text{ zł/m}^2 - \text{nr 2}$$

$$C_{\text{śr}} = 71,24 \text{ zł/m}^2$$

**ZESTAWIENIE TRANSAKCJI NIERUCHOMOŚCI O PRZEZNACZENIU USŁUGI TURYSTYKI I
REKREACJI W STOSUNKU DO TERENÓW MIESZKANIOWYCH**

Miejscowość Bystre – przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa

L.p.	Lokalizacja	Data/ rep.	Pow. działki	Cena transakcji
1	Bystre	29-06-2020 rep. 5861/2020	899 m ²	69 000 zł 76,75 zł/m ²
2	Bystre	18-11-2019 rep. 10385/19	1038 m ²	56 700 zł 54,62 zł/m ²
3	Bystre	18-11-2019 rep. 10385/2019	980 m ²	53 300 zł 54,39 zł/m ²
4	Bystre	10-09-2019 rep. 8196/2019	2903 m ²	95 000 zł 32,72 zł/m ²
5	Bystre	20-08-2019 rep. 7020/2019	929 m ²	45 000 zł 48,44 zł/m ²

Dla analizowanego rynku przyjęto:

$$C_{\max} = 76,75 \text{ zł/m}^2 - \text{nr 1}$$

$$C_{\min} = 32,72 \text{ zł/m}^2 - \text{nr 4}$$

$$C_{\text{śr}} = 53,38 \text{ zł/m}^2$$

ZESTAWIENIE TRANSAKCJI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ WYCENY

L.p.	Lokalizacja	Data/ rep.	Pow. działki	Cena transakcji
1	Komańcza	26-10-2020 rep. 5696/2020	7181 m ²	30 000 zł 4,18 zł/m ²
2	Wisłok Wielki	13-05-2022 rep. 2781/2022	6489 m ²	52 520 zł 8,09 zł/m ²
3	Wisłok Wielki	13-01-2022 rep. 409/22	1 1493 m ²	45 000 zł 3,92 zł/m ²
4	Brzozowiec	28-12-2020 rep. 110245/2020	6764 m ²	20 000 zł 2,96 zł/m ²
5	Olchowa	07-04-2021 rep. 3019/2021	9016 m ²	80 000 zł 8,87 zł/m ²
6	Oslawica	15-09-2021 rep. 3717/2021	5699 m ²	60 000 zł 10,53 zł/m ²
7	Nowosiółki	27-04-2022 rep. 1967/2022	2 9481 m ²	50 000 zł 1,70 zł/m ²

Dla analizowanego rynku przyjęto:

$$C_{\max} = 10,53 \text{ zł/m}^2 - \text{nr 6}$$

$$C_{\min} = 1,70 \text{ zł/m}^2 - \text{nr 7}$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 8,83 \text{ zł/m}^2$$

Zestawienie cech rynkowych i ich wag dla określonego rynku

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy
1.	Lokalizacja szczegółowa	25,0 %
2.	Sąsiedztwo	25,0 %
3.	Powierzchnia	25,0 %
4.	Dojazd	25,0 %
SUMA:		100,0 %

Charakterystyka rynku w ramach cech rynkowych

L.p.	Ocena*	Opis
1.	Lokalizacja szczegółowa	
	bardzo dobra	strefa pośrednia wsi
	przeciętna	strefa peryferyjna wsi
2.	Sąsiedztwo	
	bardzo dobre	luźna zabudowa mieszkaniowa
	przeciętne	grunty rolne i sporadyczna luźna zabudowa mieszkaniowa w niedalekim sąsiedztwie
3.	Powierzchnia	
	bardziej atrakcyjna	działka o powierzchni poniżej 10000 m. kw.
	mniej atrakcyjna	działka o powierzchni powyżej 10000 m. kw.
4.	Dojazd	
	lepszy	droga o nawierzchni utwardzonej
	przeciętny	droga gruntowa nie urządzona w terenie, utrudniony dojazd
	zły	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	przeciętna	bardzo dobra
2.	Sąsiedztwo	przeciętne	bardzo dobre
3.	Powierzchnia	mniej atrakcyjna	bardziej atrakcyjna
4.	Dojazd	przeciętny	lepszy

8. SPOSÓB WYCENY

8.1. Rodzaj określonej wartości

Z uwagi na cel wyceny w niniejszym opracowaniu, 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. nr 207 poz. 2109 z 2004 roku z późniejszymi zmianami).

Do wyceny zastosowano: podejście porównawcze realizowane metodą porównywania parami.

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

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.

Wartość działek wydzielonych pod drogę określono zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207 poz. 2109 z 2004 roku, z późniejszymi zmianami):

„§ 36. Określanie wartości nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne

1. Wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości

wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2008 r. Nr 193, poz. 1194 i Nr 199, poz. 1227 oraz z 2009 r. Nr 72, poz. 620) określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 szacowanie nieruchomości ustawy bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji.

2. W przypadku gdy dane z lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości są niewystarczające do określenia wartości rynkowej zgodnie z ust. 1, wartość nieruchomości objętej decyzją określa się w podejściu kosztowym.

3. W przypadku gdy przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się w następujący sposób:

1) wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości 1 m^2 gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni,

2) wartość nieruchomości zajętych pod drogi publiczne stanowi iloczyn wartości 1 m^2 gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni — powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50%.

4. W przypadku gdy na realizację inwestycji drogowej została wywłaszczona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, wartość rynkową określa się, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych. Przepisy ust. 1—3 stosuje się odpowiednio.

5. Przez decyzję, o której mowa w ust. 1, 2 i 4, rozumie się decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzję o ustaleniu lokalizacji autostrady, decyzję o ustaleniu lokalizacji drogi krajowej, decyzję o ustaleniu lokalizacji drogi lub decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, na podstawie której ustalona została lokalizacja inwestycji drogowej.

6. Przepisy ust. 1—4 stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych, wydzielonych, nabywanych, zajętych lub przejętych pod drogi, a w szczególności:

1) przy określaniu wartości nieruchomości lub ich części dla ustalenia odszkodowania, o którym mowa w art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 r. — Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację Dziennik Ustaw Nr 165 — 9606 — Poz. 985 publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872, z późn. zm.), z tym że stan tych nieruchomości przyjmuje się na dzień 29 października 1998 r.; nie uwzględnia się nakładów dokonanych przez osobę uprawnioną po utracie prawa do władania gruntem;

2) przy określaniu wartości działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne, o których mowa w art. 98 działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne ust. 1 i art. 105 pomniejszenie nieruchomości, proporcjonalny podział scalonych nieruchomości ust. 4 ustawy, z tym że stan nieruchomości, z których wydzielono te działki gruntu, przyjmuje się odpowiednio na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości albo na dzień wejścia w życie uchwały rady gminy o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości;

3) przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania, o którym mowa w art. 24e ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (Dz. U. z 2010 r. Nr 26, poz. 133 i Nr 127, poz. 857);

4) przy określaniu wartości nieruchomości nabywanych pod drogi w drodze umowy, z tym że wszystkie czynniki wpływające na wartość nieruchomości przyjmuje się na dzień zawarcia umowy;

5) przy określaniu wartości nieruchomości wydzielonych lub zajętych pod drogi wewnętrzne.”

9. OKREŚLENIE SZACUNKOWEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ

W związku z tym, że brak na terenie Gminy Baligród w Mchawie i miejscowościach o podobnym potencjalnie obszarów o przeznaczeniu pod zorganizowaną działalność gospodarczą turystyczno – usługową, a takie nieruchomości sprzedawały się w miejscowości Bystre, w której ceny znacznie odbiegają od innych cen na terenie Gminy Baligród, ponieważ są zdecydowanie wyższe, dokonano analizy cen gruntów o takim przeznaczeniu i gruntów pod zabudowę mieszkaniową i ustalono stosowną relację, którą następnie przeniesiono na rynek bezpośrednio dotyczący miejscowości Mchawa.

Ustalona relacja na podstawie cen przeciętnych z rynku miejscowości Bystre na terenie Gminy Baligród:

Przeciętna cena gruntów o przeznaczeniu pod działalność gospodarzącą turystyczno – usługową: 71,24 zł/m²

Przeciętna cena gruntów o przeznaczeniu typowa pod zabudowę mieszkaniową z dobrym dostępem mediów, drogi, itp: 53,38 zł/m²

Relacja:

$$71,24 \text{ zł/m}^2 / 53,38 \text{ zł/m}^2 = \underline{1,33}$$

9.1. Oszacowanie wartości rynkowej działki nr 297/3

Zestawienie par porównawczych dla gruntów o przeznaczeniu mieszkaniowym w lokalizacjach znacznie oddalonych o zabudowań w miejscowościach wiejskich

Zestawienie par porównawczych

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

Lokalizacja: Nowosiółki, gm. Baligród; **pow.** 2 9481 m²

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 7	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Lokalizacja szczegółowa	przeciętna	przeciętna	2,21 zł	0,00 zł
2.	Sąsiedztwo	przeciętne	przeciętne	2,21 zł	0,00 zł
3.	Powierzchnia	bardziej atrakcyjna	mniej atrakcyjna	2,21 zł	2,21 zł
4.	Dojazd	zły	przeciętny	2,21 zł	-2,21 zł
				SUMA:	0,00 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 7:

$$W_1 = 1,70 \text{ zł/m}^2 + 0,00 \text{ zł/m}^2 = \underline{1,70 \text{ zł/m}^2}$$

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

Lokalizacja: Wisłok Wielki, gm. Komańcza; **pow.** 6489 m²

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 2	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Lokalizacja szczegółowa	przeciętna	przeciętna	2,21 zł	0,00 zł
2.	Sąsiedztwo	przeciętne	bardzo dobre	2,21 zł	-2,21 zł
3.	Powierzchnia	bardziej atrakcyjna	bardziej atrakcyjna	2,21 zł	0,00 zł
4.	Dojazd	zły	przeciętny	2,21 zł	-2,21 zł
				SUMA:	-4,42 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 2:

$$W_2 = 8,09 \text{ zł/m}^2 - 4,42 \text{ zł/m}^2 = \underline{3,67 \text{ zł/m}^2}$$

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

Lokalizacja: Wisłok Wielki; pow. 1 1493 m²

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 3	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Lokalizacja szczegółowa	przeciętna	bardzo dobra	2,21 zł	-2,21 zł
2.	Sąsiedztwo	przeciętne	bardzo dobre	2,21 zł	-2,21 zł
3.	Powierzchnia	bardziej atrakcyjna	mniej atrakcyjna	2,21 zł	2,21 zł
4.	Dojazd	zły	zły	2,21 zł	0,00 zł
				SUMA:	-2,21 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 3:

$$W_3 = 3,92 \text{ zł/m}^2 - 2,21 \text{ zł/m}^2 = 1,71 \text{ zł/m}^2$$

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:

Średnia wartość rynkowa 1m² nieruchomości:

$$(1,70 \text{ zł} + 3,67 \text{ zł} + 1,71 \text{ zł}) / 3 = 2,36 \text{ zł}$$

Na podstawie wyliczonej na początku relacji gruntów o przeznaczeniu pod działalność gospodarzącą turystycznie – usługową w stosunku do gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w miejscowości Bystre ustalam wartość gruntu o przeznaczeniu pod zorganizowaną działalność turystycznie – usługową w miejscowości Mchawa :

$$2,36 \text{ zł/m}^2 * 1,33 = 3,14 \text{ zł/m}^2$$

$$\text{Wartość rynkowa działki nr 297/3: } 2699 \text{ m}^2 * 3,14 \text{ zł/m}^2 = 8 475 \text{ zł}$$

WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI: 8 475 zł

Słownie: osiem tysięcy czterysta siedemdziesiąt pięć złotych

9.2. Oszacowanie wartości rynkowej działki nr 297/8

Zestawienie par porównawczych

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

Lokalizacja: Nowosiółki, gm. Baligród; pow. 2 9481 m²

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 7	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Lokalizacja szczegółowa	przeciętna	przeciętna	2,21 zł	0,00 zł
2.	Sąsiedztwo	przeciętne	przeciętne	2,21 zł	0,00 zł
3.	Powierzchnia	bardziej atrakcyjna	mniej atrakcyjna	2,21 zł	2,21 zł
4.	Dojazd	zły	przeciętny	2,21 zł	-2,21 zł
				SUMA:	0,00 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 7:

$$W_1 = 1,70 \text{ zł/m}^2 + 0,00 \text{ zł/m}^2 = 1,70 \text{ zł/m}^2$$

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

Lokalizacja: Wisłok Wielki, gm. Komańcza; **pow.** 6489 m²

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 2	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Lokalizacja szczegółowa	przeciętna	przeciętna	2,21 zł	0,00 zł
2.	Sąsiedztwo	przeciętne	bardzo dobre	2,21 zł	-2,21 zł
3.	Powierzchnia	bardziej atrakcyjna	bardziej atrakcyjna	2,21 zł	0,00 zł
4.	Dojazd	zły	przeciętny	2,21 zł	-2,21 zł
SUMA:					-4,42 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 2:

$$W_2 = 8,09 \text{ zł/m}^2 - 4,42 \text{ zł/m}^2 = 3,67 \text{ zł/m}^2$$

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

Lokalizacja: Wisłok Wielki, gm. Komańcza ; **pow.** 1 1493 m²

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 3	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Lokalizacja szczegółowa	przeciętna	bardzo dobra	2,21 zł	-2,21 zł
2.	Sąsiedztwo	przeciętne	bardzo dobre	2,21 zł	-2,21 zł
3.	Powierzchnia	bardziej atrakcyjna	mniej atrakcyjna	2,21 zł	2,21 zł
4.	Dojazd	zły	zły	2,21 zł	0,00 zł
SUMA:					-2,21 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 3:

$$W_3 = 3,92 \text{ zł/m}^2 - 2,21 \text{ zł/m}^2 = 1,71 \text{ zł/m}^2$$

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:

Średnia wartość rynkowa 1m² nieruchomości:

$$(1,70 \text{ zł} + 3,67 \text{ zł} + 1,71 \text{ zł}) / 3 = 2,36 \text{ zł}$$

Współczynnik korekcyjny (K): 1,10

Działka posiada potencjał budowlany w przyszłości z uwagi na przesuwającą się linię zabudowy w jej kierunku i wydane warunków zabudowy dla działki nr 297/11, dlatego stosuje się współczynnik korekcyjny w wysokości K=1,1.

Wartość rynkowa (C_{sr} * K): 2,36 zł/m² * 1,10 = 2,60 zł/m²

Na podstawie wyliczonej na początku relacji gruntów o przeznaczeniu pod działalność gospodarzącą turystycznie – usługową w stosunku do gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w miejscowości Bystre ustalam wartość gruntu o przeznaczeniu pod zorganizowaną działalność turystycznie – usługową w miejscowości Mchawa :

$$2,60 \text{ zł/m}^2 * 1,33 = 3,46 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa działki nr 297/8: 3069 m² * 3,46 zł/m² = 10 619 zł

WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI: 10 619 zł

Słownie: dziesięć tysięcy sześćset dziewiętnaście złotych

9.3. Oszacowanie wartości rynkowej działki nr 297/12

Zestawienie par porównawczych

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

Lokalizacja: Nowosiółki, gm. Baligród; **pow.** 2 9481 m²

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 7	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Lokalizacja szczegółowa	przeciętna	przeciętna	2,21 zł	0,00 zł
2.	Sąsiedztwo	przeciętne	przeciętne	2,21 zł	0,00 zł
3.	Powierzchnia	bardziej atrakcyjna	mniej atrakcyjna	2,21 zł	2,21 zł
4.	Dojazd	zły	przeciętny	2,21 zł	-2,21 zł
				SUMA:	0,00 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 7:

$$W_1 = 1,70 \text{ zł/m}^2 + 0,00 \text{ zł/m}^2 = 1,70 \text{ zł/m}^2$$

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

Lokalizacja: Wisłok Wielki, gm. Komańcza; **pow.** 6489 m²

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 2	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Lokalizacja szczegółowa	przeciętna	przeciętna	2,21 zł	0,00 zł
2.	Sąsiedztwo	przeciętne	bardzo dobre	2,21 zł	-2,21 zł
3.	Powierzchnia	bardziej atrakcyjna	bardziej atrakcyjna	2,21 zł	0,00 zł
4.	Dojazd	zły	przeciętny	2,21 zł	-2,21 zł
				SUMA:	-4,42 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 2:

$$W_2 = 8,09 \text{ zł/m}^2 - 4,42 \text{ zł/m}^2 = 3,67 \text{ zł/m}^2$$

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

Lokalizacja: Wisłok Wielki, gm. Komańcza ; **pow.** 1 1493 m²

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 3	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Lokalizacja szczegółowa	przeciętna	bardzo dobra	2,21 zł	-2,21 zł
2.	Sąsiedztwo	przeciętne	bardzo dobre	2,21 zł	-2,21 zł
3.	Powierzchnia	bardziej atrakcyjna	mniej atrakcyjna	2,21 zł	2,21 zł
4.	Dojazd	zły	zły	2,21 zł	0,00 zł
				SUMA:	-2,21 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 3:

$$W_3 = 3,92 \text{ zł/m}^2 - 2,21 \text{ zł/m}^2 = 1,71 \text{ zł/m}^2$$

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:

Średnia wartość rynkowa 1m² nieruchomości:

$$(1,70 \text{ zł} + 3,67 \text{ zł} + 1,71 \text{ zł}) / 3 = 2,36 \text{ zł}$$

Współczynnik korekcyjny (K): 1,10

Działka posiada potencjał budowlany w przyszłości z uwagi na przesuwającą się linię zabudowy w jej kierunku i wydane warunków zabudowy dla działki nr 297/11, dlatego stosuje się współczynnik korekcyjny w wysokości K=1,1.

Wartość rynkowa ($C_{sr} * K$): $2,36 \text{ zł/m}^2 * 1,10 = 2,60 \text{ zł/m}^2$

Na podstawie wyliczonej na początku relacji gruntów o przeznaczeniu pod działalność gospodarzącą turystycznie – usługową w stosunku do gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w miejscowości Bystre ustalam wartość gruntu o przeznaczeniu pod zorganizowaną działalność turystycznie – usługową w miejscowości Mchawa :

$$2,60 \text{ zł/m}^2 * 1,33 = 3,46 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa działki nr 297/12: $3069 \text{ m}^2 * 3,46 \text{ zł/m}^2 = 10 456 \text{ zł}$

WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI: 10 456 zł

Słownie: dziesięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt sześć złotych

9.4. Oszacowanie wartości rynkowej działki nr 297/13

Zestawienie par porównawczych

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

Lokalizacja: Nowosiółki, gm. Baligród; **pow.** 2 9481 m²

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 7	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Lokalizacja szczegółowa	przeciętna	przeciętna	2,21 zł	0,00 zł
2.	Sąsiedztwo	przeciętne	przeciętne	2,21 zł	0,00 zł
3.	Powierzchnia	bardziej atrakcyjna	mniej atrakcyjna	2,21 zł	2,21 zł
4.	Dojazd	zły	przeciętny	2,21 zł	-2,21 zł
				SUMA:	0,00 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 7:

$$W_1 = 1,70 \text{ zł/m}^2 + 0,00 \text{ zł/m}^2 = 1,70 \text{ zł/m}^2$$

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

Lokalizacja: Wisłok Wielki, gm. Komańcza; **pow.** 6489 m²

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 2	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Lokalizacja szczegółowa	przeciętna	przeciętna	2,21 zł	0,00 zł
2.	Sąsiedztwo	przeciętne	bardzo dobre	2,21 zł	-2,21 zł
3.	Powierzchnia	bardziej atrakcyjna	bardziej atrakcyjna	2,21 zł	0,00 zł
4.	Dojazd	zły	przeciętny	2,21 zł	-2,21 zł
				SUMA:	-4,42 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 2:

$$W_2 = 8,09 \text{ zł/m}^2 - 4,42 \text{ zł/m}^2 = 3,67 \text{ zł/m}^2$$

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

Lokalizacja: Wisłok Wielki, gm. Komańcza ; **pow.** 1 1493 m²

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 3	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Lokalizacja szczegółowa	przeciętna	bardzo dobra	2,21 zł	-2,21 zł
2.	Sąsiedztwo	przeciętne	bardzo dobre	2,21 zł	-2,21 zł
3.	Powierzchnia	bardziej atrakcyjna	mniej atrakcyjna	2,21 zł	2,21 zł
4.	Dojazd	zły	zły	2,21 zł	0,00 zł
				SUMA:	-2,21 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 3:

$$W_3 = 3,92 \text{ zł/m}^2 - 2,21 \text{ zł/m}^2 = 1,71 \text{ zł/m}^2$$

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:

Średnia wartość rynkowa 1m² nieruchomości:

$$(1,70 \text{ zł} + 3,67 \text{ zł} + 1,71 \text{ zł}) / 3 = 2,36 \text{ zł}$$

Współczynnik korekcyjny (K): 1,10

Działka posiada potencjał budowlany w przyszłości z uwagi na przesuwającą się linię zabudowy w jej kierunku i wydane warunków zabudowy dla działki nr 297/11, dlatego stosuje się współczynnik korekcyjny w wysokości K=1,1.

Wartość rynkowa (C_{sr} * K): 2,36 zł/m² * 1,10 = 2,60 zł/m²

Na podstawie wyliczonej na początku relacji gruntów o przeznaczeniu pod działalność gospodarzącą turystycznie – usługową w stosunku do gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w miejscowości Bystre ustalam wartość gruntu o przeznaczeniu pod zorganizowaną działalność turystycznie – usługową w miejscowości Mchawa :

$$2,60 \text{ zł/m}^2 * 1,33 = 3,46 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa działki nr 297/13: 3061 m² * 3,46 zł/m² = 10 591 zł

WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI: 10 591 zł

Słownie: dziesięć tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt jeden złotych

10. OCENA WYNIKU WYCENY

Określona w wycenie wartość prawa własności lokalu mieszkalnego 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. 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. Rzeczoznawca przyjmuje w dobrej wierze wszystkie dane i informacje przekazane przez Zleceniodawcę.
4. Niniejsza opinia może być wykorzystana wyłącznie do celów, dla których została sporządzona.
6. Opinia nie może być opublikowana w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
7. Wykorzystanie opinii w terminie przekraczającym 12 miesięcy wymaga jej aktualizacji

Zagórz, 29 grudnia 2022 r.

12. ZAŁĄCZNIKI

1. wydruk elektronicznych ksiąg wieczystych,
2. wypis z rejestru gruntów,
3. mapa ewidencji gruntów,
4. dokumentacja fotograficzna.