BIURO WYCEN NIERUCHOMOŚCI
I USŁUG Z ZAKRESU BUDOWNICTWA
WIESŁAW SZPAK
38-623 Uherce Mineralne 174, tel. 13 4699180, kom. 601631496

Sygn. akt KM 1067/18, KM 1256/18

Egz. Nr 1

OPERAT SZACUNKOWY

z wyceny nieruchomości położonej w Średniej Wsi oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 83/5 i 83/6

Data dokonania oględzin nieruchomości: 17 01 2019 r.
Data określenia wartości: 22 01 2019 r.
Data sporządzenia wyceny: 22 01 2019 r.
Oszacowana wartość nieruchomości: : **22958,00 zł**

Opracował:

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
WIESŁAW SZPAK
38-623 UHERCE MINERALNE 174
TEL. (13) 469-91-80
(581)
UPRAWNIENIA NR 2093

Uherce Mineralne, styczeń 2019 r.

Spis treści

Pkt	Tytuł	Str.
1	Określenie przedmiotu i zakresu wyceny	3
2	Określenie celu wyceny	3
3	Podstawa wyceny oraz źródła danych o nieruchomości	3
3.1	Podstawa formalna	3
3.2	Podstawa prawna	3
3.3	Źródła danych o nieruchomości	3
4	Ustalenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości	4
5	Opis stanu nieruchomości	4
5.1	Stan prawny	4
5.2	Położenie	4
5.3	Stan zagospodarowania	4
6	Wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości	4
7	Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny	5
8	Wskazanie rodzaju określanej wartości nieruchomości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania	5
9	Przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości oraz wyniku wyceny	5
9.1	Zestawienie wartości nieruchomości	10
10	Klauzule i zastrzeżenia	10

1. Przedmiot wyceny i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość położona w Średniej Wsi, gmina Lesko, powiat leski, woj. podkarpackie.
Zakres wyceny obejmuje prawo własności działek:
- nr 83/5 o powierzchni 0,1142 ha,
- nr 83/6 o powierzchni 0,0285 ha.

2. Określenie celu wyceny

Ustalenie wartości nieruchomości dla postępowania egzekucyjnego.

3. Podstawa wyceny oraz źródła danych o nieruchomości

3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną stanowi postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Lesku Tomasz Klucznik, sygn. akt KM 1067/18 i KM 1256/18 z dnia 18 12 2018, powołujące jako biegłego do oszacowania nieruchomości rzeczoznawcę majątkowego Wiesława Szpaka.

3.2. Podstawa prawna

* Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 z 29 09 1997 r. z późn. zm.).
* Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.).
* Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.).
* Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.).
* Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 z późn. zm.).
* Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).
* Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz.U. 2016 poz. 1263).

3.3. Źródła danych o nieruchomości

- Księga wieczysta KW Nr KS1E/00035422/5.
- Oględziny przeprowadzone w dniu 17 01 2019 r.
- Informacje i materiały zebrane w toku szacowania.
- „Wycena nieruchomości w gospodarce rynkowej" - Zbigniew J. Boczek 1998.
- „Ile jest warta nieruchomość" – E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel. Poltext 2004.
- „Przykłady wycen nieruchomości" – Instytut Doradztwa Majątkowego, Warszawa 2007.
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny 2008, wyd. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Krajowy Standard Wyceny Podstawowy: KSWP „Wartość rynkowa".
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny – Nota Interpretacyjna – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

- „Wycena nieruchomości" – LexisNexis Warszawa 2009.
- Program komputerowy „Zawam2015".

4. Ustalenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości

Data dokonania oględzin nieruchomości: 17 01 2019 r.
Data obliczenia wartości nieruchomości według stanu praw i rzeczy: 17 01 2019 r.
Data obliczenia wartości nieruchomości według stanu cen 22 01 2019 r.
Data sporządzenia wyceny: 22 01 2019 r.

5. Opis stanu nieruchomości

5.1. Stan prawny

Działki nr 83/5 i 83/6 o łącznej powierzchni 0,1427 ha, stanowią własność Tobiasza Bilanycz. Nieruchomość ujawniona jest w księdze wieczystej KS1E/00035422/5, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Lesku.

5.2. Położenie

Na podstawie przeprowadzonych w dniu 17 01 2019 r. oględzin dokonanych z udziałem komornika Sądowego Tomasza Klucznika, stwierdziłem, że działki nr 83/5 i 83/6 położone są w obrębie ewidencyjnym Bachlawa, w peryferyjnej części miejscowości, po prawej stronie drogi wojewódzkiej relacji Hoczew – Czarna, w odległości około 330 m.
Działka nr 83/5 posiada kształt zwartego wieloboku, stanowi teren o spadku w kierunku północno-wschodnim. Od strony zachodniej graniczy z drogą gruntową, od strony północnej, wschodniej i południowo-wschodniej z działkami zabudowanymi, od strony południowo-zachodniej z działką niezabudowaną. Działka posiada dostęp do drogi publicznej.
Działka nr 83/6 posiada kształt trójkąta, stanowi teren o spadku w kierunku północno-wschodnim. Od strony zachodniej graniczy z drogą gruntową, od strony południowo-wschodniej z drogą gruntową i działką niezabudowaną, od strony północnej z działką niezabudowaną. Działka posiada dostęp do drogi publicznej.

5.3. Stan zagospodarowania

Działki nr 83/5 i 83/6 nie są zabudowane, nie są użytkowane rolniczo, nie posiadają uzbrojenia.

6. Wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości

Miasto i Gmina Lesko nie posiada opracowanego planu zagospodarowania przestrzennego. Informacje dotyczące przewidywanego przeznaczenia terenu, na którym położona jest wyceniana działka, przedstawia „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Lesko", zatwierdzone uchwałą nr XVIII/168/2000 Rady Miasta w Lesku z dnia 5 10 2000 r. oraz zmianą, zatwierdzoną uchwałą nr XXXVI/277/13 Rady Miasta w Lesku z dnia 29 08 2013 r. Zgodnie ze „Studium…" przedmiotowa działka położona jest w terenie oznaczonym symbolem M5 – istniejące zespoły zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej wraz z usługami.

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny

Badaniem objąłem odpowiednio okres od roku 2017 do chwili obecnej. W wyniku analizy rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych na cele budowlane, stwierdziłem że jest to rynek średnio rozwinięty. Zrealizowane były transakcje o znacznie różniących się cechach i cenach, dlatego badaniem objąłem obszar gminy Lesko i Solina. Rynek wtórny przeważa nad rynkiem pierwotnym, transakcje zawierane są głównie między osobami fizycznymi. Dla potrzeb sporządzenia niniejszego opracowania wykorzystałem transakcje sprzedaży nieruchomości na rynku wtórnym, będące przedmiotem prawa własności. Do porównań wybrałem transakcje, które były najbardziej zbliżone do nieruchomości wycenianej, a ceny transakcyjne nie odbiegały rażąco od cen uzyskiwanych na rynku lokalnym. Uzyskiwane ceny uwzględniały głównie położenie, powierzchnię, kształt i topografię, lokalizację, komunikację, co decyduje o możliwościach inwestycyjnych, zagospodarowania. Ceny transakcyjne działek niezabudowanych, przeznaczonych na cele budowlane kształtowały się na poziomie od 3,02 do 56,30 zł/m^2 powierzchni działki i wykazywały tendencje nieznacznie wzrostowe. Zrealizowane w tym okresie transakcje umożliwiały zastosowanie do wyceny podejścia porównawczego.
Biorąc pod uwagę położenie nieruchomości, w peryferyjnej części miejscowości, stwierdzam, że nieruchomość posiada dostateczne cenotwórcze.

8. Wskazanie rodzaju określanej wartości nieruchomości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, określiłem wartość rynkową, przy założeniu optymalnego wykorzystania nieruchomości. Mając na uwadze przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku ustaliłem optymalny sposób użytkowania dla nieruchomości, jako kontynuację aktualnego sposobu użytkowania, tj. na cele budowlane. Sposób optymalnego użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające największą wartość wycenianej nieruchomości. Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat. Zgodnie z art. 151 ustawy ogn, wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych. Z kolei art. 153 ogn stanowi, że podejście porównawcze polega na określeniu wartości rynkowej nieruchomości przy założeniu, że wartość ta jest równa cenie, uzyskanej za podobne nieruchomości, będące przedmiotem obrotu, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości, ustalonej z uwzględnieniem zmian poziomu cen w związku z upływem czasu. Ponieważ występujący obrót rynkowy podobnych nieruchomości, pozwala na zastosowanie podejścia porównawczego, oszacowania wartości rynkowej nieruchomości dokonałem podejściem porównawczym, metodą porównywania parami, zgodnie z §4.3, §5 rozporządzenia przywołanego w punkcie 3.2 operatu. Obliczeń dokonałem wykorzystując program komputerowy „Zawam2015".

9. Przedstawienie obliczeń wartości rynkowej nieruchomości oraz wyniku wyceny

Spośród transakcji sprzedaży nieruchomości, dla określenia wartości rynkowej prawa własności działek budowlanych, do porównań przyjąłem odpowiednio pięć zrealizowanych w najbliższym sąsiedztwie transakcji. Odrzuciłem nieruchomości najbardziej skrajne cenowo i rodzące wątpliwości pod względem atrybutów, które powinna spełniać transakcja rynkowa. Nieruchomości przyjęte do bezpośrednich porównań przedstawiłem w tabeli.

Baza nieruchomości, na podstawie której dokonano wyceny

	L.p.	Położenie nieruchomości	Rep. / Uwagi	Data_trans	Cena_trans [zł]	Powierzchnia [m2]	Wielkość_działki	Kształt	Topografia	Lokalizacja	Media	Kumunikacja	Sąsiedztwo	Przeznaczenie	Cena jedn. [zł/m2]	Cena jedn.aktualiz. [zł/m2]	
BP	1	Hoczew	1865/17	1 cze 17	12 800,00	1 572,00	sr	db	bdb	zla	brak	bdb	dt	BM	8,14	37,33	
BP	2	Średnia Wieś	1651/18	26 lut 18	3 000,00	995,00	m	db	db	db	dt	db	db	BM	3,02	8,98	Cmin
BP	3	Średnia Wieś	1651/18	26 lut 18	3 000,00	953,00	m	db	db	db	dt	db	db	BM	3,15	9,36	
BP	4	Myczków	2961/18	24 sie 18	30 000,00	1 014,00	sr	bdb	db	dt	brak	dt	dt	BM	29,59	56,30	
BP	5	Myczków	1259/18	6 kwi 18	83 436,00	1 482,00	sr	bdb	db	zla	brak	bdb	dt	RW	56,30	154,23	Cmax

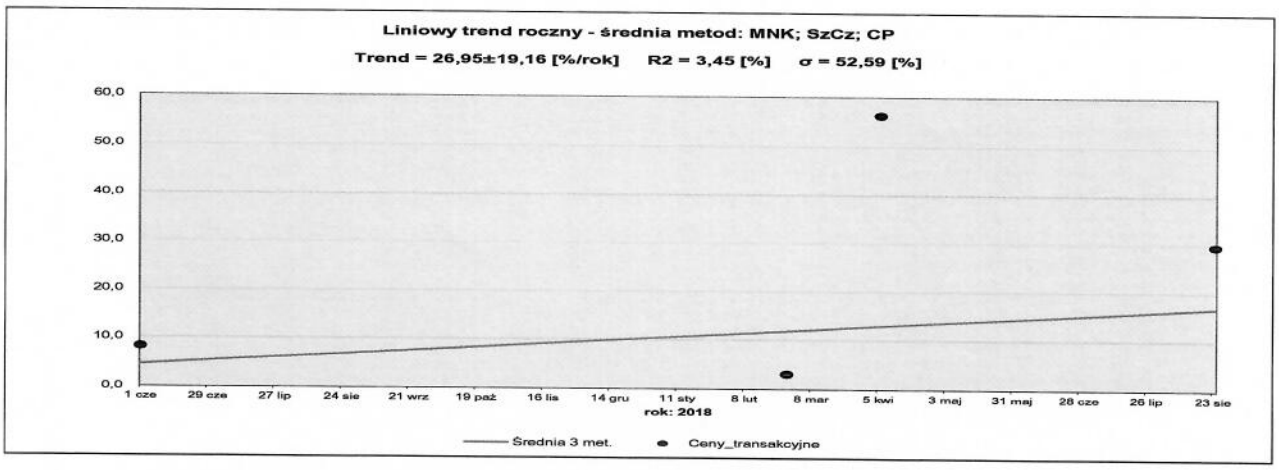
DZIAŁKI BUDOWLANE

Cechy rynkowe nieruchomości wraz z opisem ocen cech

L.p	*Cechy rynkowe*	*Ocena cechy*	*Opis oceny cechy rynkowej*
1	Wielkość działki	***b. mała-bm***	*do 500 m2*
		mała-m	*501-1000 m2*
		średnia-sr	*1001-2500 m2*
		duża-d	*2501-10000 m2*
		b. duża-bd	*powyżej 10000 m2*
2	Kształt	***bdb***	*zwarty foremny kształt*
		db	*foremny kształt*
		dt	*kształt niekorzystny*
		zły	*kształt nieregularny*
3	Topografia	***bdb***	*teren płaski*
		db	*teren pochyły*
		dt	*teren zróżnicowany*
		zła	*teren silnie zróżnicowany*
4	Lokalizacja	***centrum-bdb***	*do 100 m od głównego punktu miejscowości*
		śródmiejska-db	*100-300 m od centrum*
		pośrednia-dt	*300-1000 m od centrum*
		peryferyjna-zła	*powyżej 1000 m od centrum*
5	Media	***bdb***	*pełny dostęp do mediów ewkcg*
		db	*częściowy dostęp 3 elementy*
		dt	*częściowy dostęp 2 elementy*
		brak	*brak uzbrojenia*
6	Komunikacja	***bdb***	*dogodny bezpośredni dostęp do drogi publicznej utwardzonej*
		db	*dogodny dostęp do drogi publicznej drogą utwardzoną*
		dt	*dostęp do drogi publicznej drogą gruntową*
		brak	*bez dostępu do drogi*
7	Sąsiedztwo	***bdb***	*otoczenie zadbane, nieuciążliwe*
		db	*otoczenie zróżnicowane, nieuciążliwe*
		dt	*brak zabudowy lub zaniedbana*
		złe	*cmentarz, hałas, zapachy*
8	Atrakcyjność	***bdb***	*dogodne warunki inwestowania*
		db	*średnie warunki inwestowania*
		dt	*dostateczne warunki inwestowania*
9	Przeznaczenie	***BM***	*budownictwo mieszkaniowe*
		U	*usługowe*
		RW	*rekreacja i wypoczynek*
		PM	*przemysłowo-magazynowe*

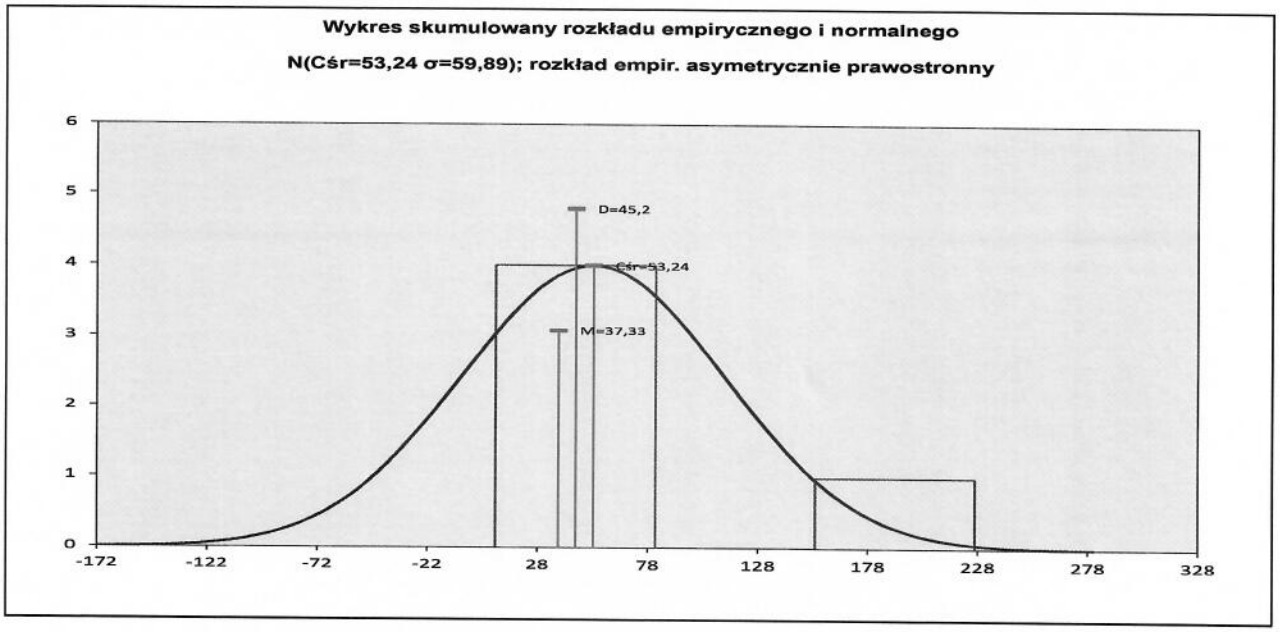
Zestawienie cech rynkowych i ocen oraz wag

12,24%	15,90%	2,35%	14,31%	12,24%	7,66%	12,24%	23,06%
Wielkość_działki	Kształt	Topografia	Lokalizacja	Media	Kumunikacja	Sąsiedztwo	Przeznaczenie
bm	bdb	bdb	bdb	bdb	bdb	bdb	BM
m	db	db	db	db	db	db	UH
sr	dt	dt	dt	dt	dt	dt	RW
d	zly	zla	zla	brak	brak	zle	PM
bd							K



Parametry trendu rocznego transakcji rynkowych

L.p.	Parametr	Wartość
1	Liniowy trend roczny metodą najmniejszych kwadratów (MNK)	**484,18%**
2	Liniowy trend roczny metodą szeregów czasowych (SzCz)	**46,06%**
3	Liniowy trend roczny metodą ceteris paribus (CP)	**124,31%**
4	Liniowy trend roczny - średnia metod: MNK; SzCz; CP	**218,18%**
5	Roczny liniowy trend ustalony przez Rzeczoznawcę	
6	Data wyceny (aktualizacji trendem)	**22 sty 19**
7	**Aktualizacja trendem rocznym [%/rok]: Średnia 3 met.**	**218,18%**
8	**Max cena jednostkowa aktualizowana - Cmax [zł/m2]**	**154,23**
9	**Min cena jednostkowa aktualizowana - Cmin [zł/m2]**	**8,98**
10	**Jednostkowa cena średnia aktualizowana Cśr [zł/m2]**	**53,24**
11	**Przedział cenowy - ΔC [zł/m2]**	**145,25**
12	**Poziom istotności α**	***25,0%***



Parametry wykresu skumulowanego

L.p	Parametr	Wartość
1	Minimalna jedn.cena aktualizowana **Cmin**	**8,98**
2	Maksymalna jedn. cena aktualizowana **Cmax**	**154,23**
3	ΔC cen jednostkowych aktualizowanych	**145,25**
4	Średnia jedn. cena aktualizowana **Cśr (μ)**	**53,24**
5	Mediana jedn.cen aktualizowanych **M**	**37,33**
6	Dominanta jedn. cen aktualizowanych **D**	**45,20**
7	Odchylenie standardowe jedn.cen aktualizowanych **σ**	**59,89**
8	Skośność A_s [%]	**165,83%**
9	Współ. asymetrii dominanty $A_{sD}=[(\mu-D)/\sigma]$ [%]	**13,42%**
10	Współ. asymetrii mediany $A_{sM}=[(\mu-M)/\sigma]$ [%]	**26,57%**
11	Współczynnik Pearsona dla jedn.cen aktualizowanych	**0,225**
12	Współczynnik dyspersji jedn.cen aktualizowanych	**112,49%**
13	Liczba przedziałów klasowych	**3**
14	Rozpiętość przedziału klasowego	**72,60**

Określenie wartości rynkowej działki nr 83/5

Porównanie ocen cech rynkowych (atrybutów) nieruchomości szacowanej i nieruchomości do bezpośrednich porównań

L.p	Nieruchomości	Nieruch. szacowana	Nieruch. podobna_1	Nieruch. podobna_2	Nieruch. podobna_3	Nieruch. podobna_4	Nieruch. podobna_5
Nr nieruchomości w bazie		------	***1***	***2***	***3***	***4***	***5***
Data transakcji		------	1 cze 17	26 lut 18	26 lut 18	24 sie 18	6 kwi 18
Wartość nieruchomości [zł]		------	***12 800,0***	***3 000,0***	***3 000,0***	***30 000,0***	***83 436,0***
Adres / położenie							
Położenie nieruchomości		***Bachlawa***	*Hoczew*	*Średnia Wieś*	*Średnia Wieś*	*Myczków*	*Myczków*
Cena jedn. aktualizowana [zł/m2]		***do szacowania***	***37,33***	***8,98***	***9,36***	***56,30***	***154,23***
1	Wielkość_działki	***sr***	*sr*	*m*	*m*	*sr*	*sr*
2	Kształt	***dt***	*db*	*db*	*db*	*bdb*	*bdb*
3	Topografia	***db***	*bdb*	*db*	*db*	*db*	*db*
4	Lokalizacja	***dt***	*zła*	*db*	*db*	*dt*	*zła*
5	Media	***brak***	*brak*	*dt*	*dt*	*brak*	*brak*
6	Kumunikacja	***dt***	*bdb*	*db*	*db*	*dt*	*bdb*
7	Sąsiedztwo	***dt***	*dt*	*db*	*db*	*dt*	*dt*
8	Przeznaczenie	***BM***	*BM*	*BM*	*BM*	*BM*	*RW*

Wyniki szacowania metodą porównywania parami

	Nr nieruchomości z bazy do porównania			***1***	***2***	***3***	***4***	***5***
	Cena nieruchomości porównawczej Cp [zł/m2]			*37,33*	*8,98*	*9,36*	*56,30*	*154,23*
L.p	***Cechy rynkowe***	***Udział cechy w ΔC [%] (waga cechy)***	***Zakres kwotowy [zł/m2]***	***Kwotowe poprawki korygujace ceny nieruchomości [zł/m2]***				
1	Wielkość_działki	**12,24%**	**17,78**		-4,45	-4,45		
2	Kształt	**15,90%**	**23,09**	-7,70	-7,70	-7,70	-15,40	-15,40
3	Topografia	**2,35%**	**3,41**	-1,14				
4	Lokalizacja	**14,31%**	**20,79**	6,93	-6,93	-6,93		6,93
5	Media	**12,24%**	**17,78**		-5,93	-5,93		
6	Kumunikacja	**7,66%**	**11,13**	-7,42	-3,71	-3,71		-7,42
7	Sąsiedztwo	**12,24%**	**17,78**		-5,93	-5,93		
8	Przeznaczenie	**23,06%**	**33,49**					16,74
	Sumy:	**100,00%**	**145,25**	**-9,33**	**-34,65**	**-34,65**	**-15,40**	**0,85**
Ceny skorygowane o sumę poprawek Cw'=Cp+Σ popr [zł/m2]				***28,00***	***-25,67***	***-25,29***	***40,90***	***155,08***
Wagi skorygowanych cen α_w (wg Markowa)				8,82	6,84	6,84	6,09	2,33
Średnia ważona cen skorygowanych = wynik szacowania [zł/m2]				**16,46**				
Powierzchnia nieruchomości szacowanej [m2]				**1142**				
Wartość nieruchomości przed zaokrągleniem [zł]				18 797,32				
Wartość nieruchomości (zaokrąg. do 1) [zł]				***18 797,00***				

Przyjąłem wartość rynkową działki nr 83/5: **18797,00 zł**

Określenie wartości rynkowej działki nr 83/6

Porównanie ocen cech rynkowych (atrybutów) nieruchomości szacowanej i nieruchomości do bezpośrednich porównań

L.p	***Nieruchomości***	***Nieruch. szacowana***	**Nieruch. podobna_1**	**Nieruch. podobna_2**	**Nieruch. podobna_3**	**Nieruch. podobna_4**	**Nieruch. podobna_5**
Nr nieruchomości w bazie		------	***1***	***2***	***3***	***4***	***5***
Data transakcji		------	1 cze 17	26 lut 18	26 lut 18	24 sie 18	6 kwi 18
Wartość nieruchomości [zł]		------	***12 800,0***	***3 000,0***	***3 000,0***	***30 000,0***	***83 436,0***
Adres / położenie							
Położenie nieruchomości		**Bachlawa**	*Hoczew*	*Średnia Wieś*	*Średnia Wieś*	*Myczków*	*Myczków*
Cena jedn. aktualizowana [zł/m2]		**do szacowania**	***37,33***	***8,98***	***9,36***	***56,30***	***154,23***
1	Wielkość_działki	***bm***	*sr*	*m*	*m*	*sr*	*sr*
2	Kształt	***zły***	*db*	*db*	*db*	*bdb*	*bdb*
3	Topografia	***zła***	*bdb*	*db*	*db*	*db*	*db*
4	Lokalizacja	***dt***	*zła*	*db*	*db*	*dt*	*zła*
5	Media	***brak***	*brak*	*dt*	*dt*	*brak*	*brak*
6	Kumunikacja	***dt***	*bdb*	*db*	*db*	*dt*	*bdb*
7	Sąsiedztwo	***dt***	*dt*	*db*	*db*	*dt*	*dt*
8	Przeznaczenie	***BM***	*BM*	*BM*	*BM*	*BM*	*RW*

Wyniki szacowania metodą porównywania parami

	Nr nieruchomości z bazy do porównania			1	2	3	4	5
	Cena nieruchomości porównawczej Cp [zł/m2]			37,33	8,98	9,36	56,30	154,23
L.p	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC [%] (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł/m2]	Kwotowe poprawki korygujace ceny nieruchomości [zł/m2]				
1	Wielkość_działki	12,24%	17,78	8,90	4,45	4,45	8,90	8,90
2	Kształt	15,90%	23,09	-15,40	-15,40	-15,40	-23,10	-23,10
3	Topografia	2,35%	3,41	-3,42	-2,28	-2,28	-2,28	-2,28
4	Lokalizacja	14,31%	20,79	6,93	-6,93	-6,93		6,93
5	Media	12,24%	17,78		-5,93	-5,93		
6	Kumunikacja	7,66%	11,13	-7,42	-3,71	-3,71		-7,42
7	Sąsiedztwo	12,24%	17,78		-5,93	-5,93		
8	Przeznaczenie	23,06%	33,49					16,74
	Sumy:	100,00%	145,25	-10,41	-35,73	-35,73	-16,48	-0,23
Ceny skorygowane o sumę poprawek Cw'=Cp+Σ popr [zł/m2]				26,92	-26,75	-26,37	39,82	154,00
Wagi skorygowanych cen α_w (wg Markowa)				6,58	7,2	7,2	4,59	2,84
Średnia ważona cen skorygowanych = wynik szacowania [zł/m2]				14,60				
Powierzchnia nieruchomości szacowanej [m2]				285				
Wartość nieruchomości przed zaokrągleniem [zł]				4 161,00				
Wartość nieruchomości (zaokrąg. do 1) [zł]				4 161,00				

Przyjąłem wartość rynkową działki nr 83/6: **4161,00 zł**

9.1. Zestawienie wartości nieruchomości

Lp	Nieruchomość	Wartość nieruchomości
1	Działka nr 83/5	18797,00
2	Działka nr 83/6	4161,00
	razem	22958,00

10. Klauzule i zastrzeżenia

* Niniejszy operat sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych wg stanu na dzień wyceny.
* Operat szacunkowy służy wyłącznie do celu określonego w operacie.
* Operat nie może być publikowany w całości lub części bez zgody autora.
* Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły akta sprawy.
* Określona wartość nie zawiera podatku VAT.
* Integralną częścią operatu stanowią następujące załączniki:
  - Dokumentacja fotograficzna.
  - Skrócony wypis ze skorowidza działek.
  - Kopia mapy ewidencyjnej.
  - Elektroniczny odpis z księgi wieczystej KS1E/00035422/5.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY WIESŁAW SZPAK 38-623 UHERCE MINERALNE 174 TEL. (13) 469-91-60 (581) UPRAWNIENIA NR 2093

Dokumentacja fotograficzna

Na stronie tytułowej wyceniane działki: na pierwszym planie działka nr 83/6, dalej działka nr 83/5 – widok od strony południowo-zachodniej.

Działka nr 83/5 – widok od strony południowo-zachodniej, obok działka nr 83/6 – widok od strony północno-wschodniej

STAROSTA LESKI
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ
w Lesku

GN.6621.1. 103 . 2019

Województwo : **podkarpackie**
Powiat : **leski**
Jednostka ewidencyjna : **LESKO - G**

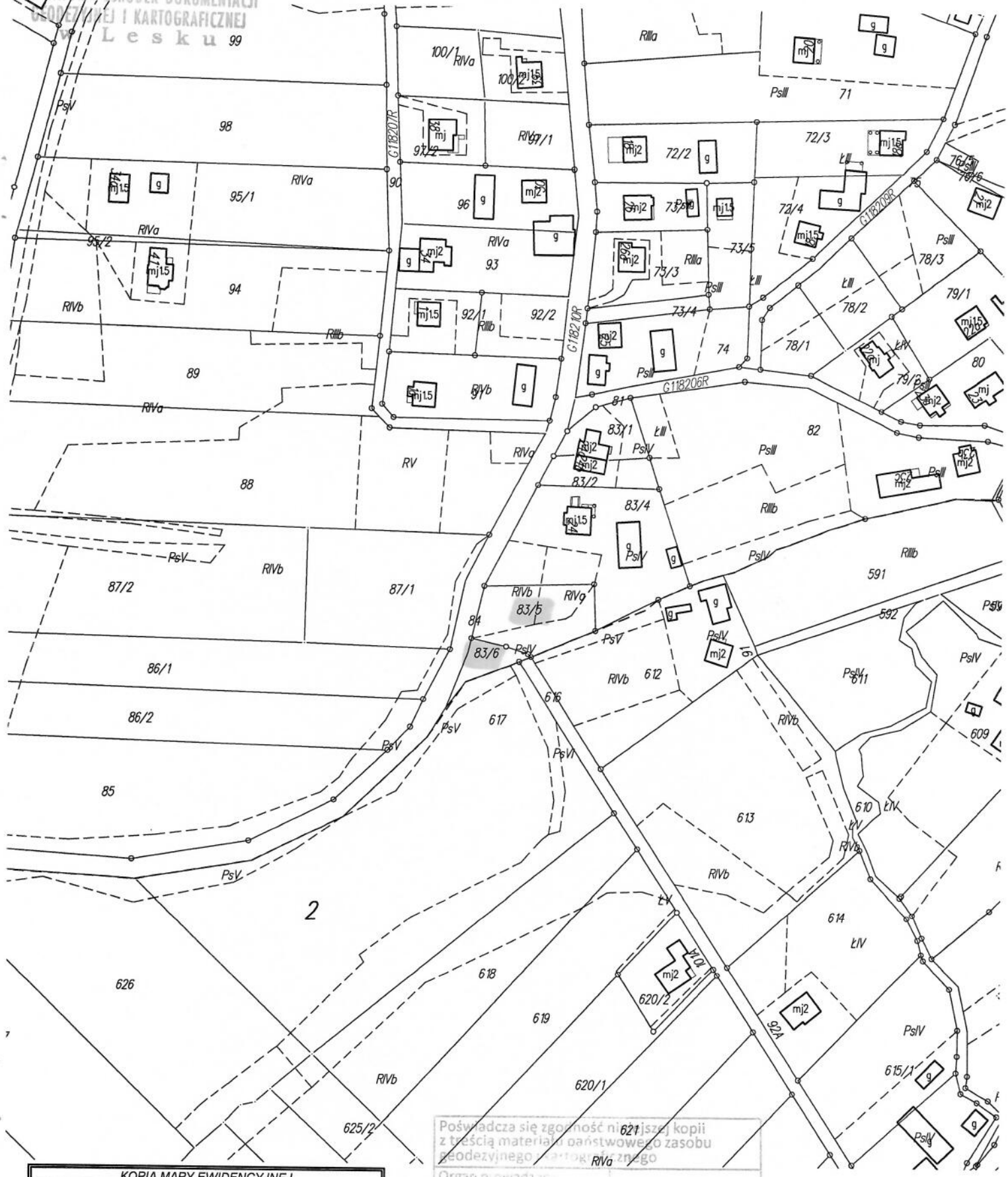
Skrócony wypis ze skorowidza działek
z dnia: 2019-01-15

lp.	NrOb	Nr działki / Ark.	Księga wiecz	JR	Ch Udział	właściciel / władający	Oznaczenie użytku	pow. uż. [ha]	pow. dz. [ha]
1	1	83/5 / 7.111.33.16	KS1E/00035422/5	G.129	WŁ 1/1	TOBIASZ JAN BILANYCZ Rodzice:KAZIMIERZ,GRAŻYNA NOWOSIÓŁKI 5; 38-604 HOCZEW BALIGRÓD - GMINA;	R R IVa R R IVb Ps Ps IV	0.0253 0.0429 0.0460	0.1142
2	1	83/6 / 7.111.33.16	KS1E/00035422/5	G.129	WŁ 1/1	TOBIASZ JAN BILANYCZ Rodzice:KAZIMIERZ,GRAŻYNA NOWOSIÓŁKI 5; 38-604 HOCZEW BALIGRÓD - GMINA;	Ps Ps IV	0.0285	0.0285

Sporzadził : Lesław Kozdęba

Z up. STAROSTY
Lesław Kozdęba
Podinspektor w Wydziale Geodezji
Katastru i Nieruchomości

STAROSTA LESKI
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ w Lesku



KOPIA MAPY EWIDENCYJNEJ			
Oznaczenie kancelaryjne		GN.6642.1 58.2019	
Miejscowość		BACHLAWA	
Jednostka ewidencyjna	identyfikator	182103_5	
	nazwa	LESKO	
Obręb ewidencyjny	identyfikator	182103_5.0001	
	nazwa	BACHLAWA	
Arkusz mapy:		Skala mapy	1:2000
Nazwa układu współrzędnych	prostokątnych płaskich	2000 strefa 7	
	wysokości	Kronsztadt '86	

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA LESKI
Nazwa materiału zasobu	mapa ewidencyjna
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P. 1821
Data wykonania kopii	15. 01. 2019
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	

Z up. STAROSTY
Lesław Różęba
Podinspektor w Wydziale Geodezji Katastru i Nieruchomości

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **KS1E/00035422/5**, STAN Z DNIA 2019-01-20 09:11

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W LESKU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KS1E

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	**1**	1

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	**83/5**	1
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*	0001, BACHLAWA	
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, LESKI, LESKO, BACHLAWA	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE	
Przyłączenie *(numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)*	KS1E / 00004723 / 9, 0,1142 HA	

Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	**83/6**	1, 3, 4
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*	0001, BACHLAWA	
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, LESKI, LESKO, BACHLAWA	
Sposób korzystania	PS - PASTWISKA TRWAŁE	
Przyłączenie *(numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)*	KS1E / 00004723 / 9, 0,0299 HA	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	**0,1427 HA**	3, 4

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	**MAPA Z PROJEKTEM PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI NR EWID. 4463-6/08**, 2009-07-03, STAROSTA LESKI, LESKO; 9, KS1E/00035419/1 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW./KS1E/00002205/09/001, 2009-07-21 13:13:43, 2009-12-07-14.53.05.963990, NIE, 2-4, KS1E/00035419/1

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **KS1E/00035422/5**, STAN Z DNIA 2019-01-20 09:14

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W LESKU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KS1E

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **KS1E/00035422/5**, STAN Z DNIA 2019-01-20 09:15

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W LESKU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KS1E

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		**1**	5, 6, 7
Rodzaj wpisu		**INNY WPIS**	
Treść wpisu		WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LESKU W SPRAWIE KOMORNICZEJ KM 1067/18	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	PRZYŁĄCZENIE SIĘ WIERZYCIELA DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KOMORNICZEJ KM 1256/18	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON, KRS)*	Lp. 1.	**BANK BGŻ BNP PARIBAS SPÓŁKA AKCYJNA**, WARSZAWA, 0000011571, 010778878	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
5	**ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU**, KM 1067/18, 2018-10-18, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LESKU - TOMASZ KLUCZNIK; 11 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./KS1E/00002129/18/001, 2018-10-18 13:23:00, 2018-10-25-09.29.29.689310, NIE, 8-9 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
6	**ZAWIADOMIENIE O PRZYŁĄCZENIU SIĘ WIERZYCIELA DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU**, KM 1256/18, 2018-12-18, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LESKU - TOMASZ KLUCZNIK; 20 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./KS1E/00002649/18/001, 2018-12-20 09:05:00, 2018-12-28-14.05.56.015966, NIE, 17-18 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
7	**ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU**, KM 1067/18, 2018-10-18, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LESKU - TOMASZ KLUCZNIK; 11 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./KS1E/00002649/18/001, 2018-12-20 09:05:00, 2018-12-28-14.05.56.015966, NIE, 17-18

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **KS1E/00035422/5**, STAN Z DNIA 2019-01-20 09:17

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W LESKU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KS1E

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Powrót