

# OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI  
DO NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ MIESZKALNEJ NR 3,  
POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI JABŁONKI NR 12,  
GMINA BALIGRÓD, POWIAT LESKI, WOJEWÓDZTWO PODKARPACKIE  
(KW nr KS1E/00021828/0)

*OPINIA W SPRAWIE:* SYGN. AKT KM 349/19 KOMORNIKA SĄDOWEGO  
PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LESKU – TOMASZ KLUCZNIK KANCELARIA KOMORNICZA

*DŁUŻNIK:* JERZY SARNET (JABŁONKI 12/3, 38-606 BALIGRÓD),  
ELŻBIETA SARNET (JABŁONKI 12/3, 38-606 BALIGRÓD)

SANOK, dnia 02 września 2020 roku

Sporządził: Maciej Lorenc

## SPIS TREŚCI

<b>1. CZĘŚĆ OGÓLNA.....</b>	<b>3</b>
1.1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....	3
1.1.1. <i>Przedmiot wyceny</i> .....	3
1.1.2. <i>Zakres opracowania</i> .....	3
1.2. CEL WYCENY .....	3
1.3. PODSTAWY OPRAWOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....	3
1.3.1. <i>Podstawy formalne</i> .....	3
1.3.2. <i>Podstawy materialno – prawne</i> .....	3
1.3.3. <i>Podstawy metodologiczne</i> .....	4
1.3.4. <i>Źródła danych merytorycznych</i> .....	4
1.4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO .....	4
<b>2. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA.....</b>	<b>5</b>
2.1. OPIS NIERUCHOMOŚCI.....	5
2.1.1. <i>Stan prawny przedmiotu wyceny</i> .....	5
2.1.2. <i>Lokalizacja nieruchomości</i> .....	7
2.1.3. <i>Stan użytkowy przedmiotowej nieruchomości</i> .....	8
2.1.4. <i>Przeznaczenie nieruchomości</i> .....	8
2.2. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI .....	9
2.3. SPOSÓB WYCENY .....	9
2.3.1. <i>Wskazanie rodzaju określonej wartości</i> .....	9
2.3.2. <i>Zastosowana procedura określenia wartości</i> .....	10
2.4. CHARAKTERYSTYKA RYNKU I SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI W ASPEKCIE CECH RYNKOWYCH.....	10
2.5. AKTUALIZACJA CEN Z TYTUŁU UPŁYWU CZASU .....	12
2.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....	12
2.6.1. <i>Analiza transakcji nieruchomościami podobnymi oraz opis nieruchomości przyjętych do wyceny</i> .....	12
2.6.2. <i>Określenie cech rynkowych porównywanych nieruchomości, wyniki obliczeń</i> .....	13
2.7. WYNIK KOŃCOWY, UZASADNIENIE .....	14
<b>3. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.....</b>	<b>15</b>
<b>4. ZAŁĄCZNIKI .....</b>	<b>15</b>

## **1. CZĘŚĆ OGÓLNA**

### **1.1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

#### **1.1.1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa nr 3 o funkcji mieszkalnej usytuowana w budynku położonym w miejscowości Jabłonki nr 12, gmina Baligród, powiat leski, województwo podkarpackie. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr KS1E/00021828/0 przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lesku.

<b>Adres nieruchomości lokalowej mieszkalnej</b>					
<b>Powiat</b>	<b>Gmina</b>	<b>Miejscowość</b>	<b>Nr domu</b>	<b>Nr lokalu</b>	<b>Pow. użytkowa (m<sup>2</sup>)</b>
leski	Baligród	Jabłonki	12	3	54,20

Nieruchomość lokalowa składa się także z udziału 1/4 w prawie własności do działki ewidencyjnej nr 40/21 z obrębu Jabłonki, jednostki ewidencyjnej Baligród, o powierzchni 671m<sup>2</sup> oraz części wspólnych budynku. Dla nieruchomości gruntowej prowadzona jest księga wieczysta nr KS1E/00021748/5 przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lesku.

#### **1.1.2. Zakres opracowania**

Zakresem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości lokalowej nr 3 o funkcji mieszkalnej usytuowanej w budynku położonym w miejscowości Jabłonki nr 12, gmina Baligród, powiat leski, województwo podkarpackie wraz z udziałem w prawie własności do działki ewidencyjnej nr 40/21 z obrębu Jabłonki, jednostki ewidencyjnej Baligród oraz części wspólnych budynku.

### **1.2. CEL WYCENY**

Zgodnie z zakresem opracowania, celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności do przedmiotowej nieruchomości lokalowej mieszkalnej, będącej podstawą do przeprowadzenia czynności komorniczych – opinia w sprawie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Lesku, Tomasz Klucznik Kancelaria Komornicza, sygn. akt KM 349/19.

### **1.3. PODSTAWY OPRAWOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

#### **1.3.1. Podstawy formalne**

Podstawę formalną niniejszego opracowania stanowi zlecenie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Lesku, Tomasz Klucznik Kancelaria Komornicza w Lesku, z dnia 30 kwietnia 2020 roku, dotyczące sygn. akt KM 349/19.

#### **1.3.2. Podstawy materialno – prawne**

Podstawę materialno – prawną operatu szacunkowego stanowią:  
⇒ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2020 poz. 65 z późniejszymi zmianami);

- ⇒ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004 nr 207 poz. 2109 z późniejszymi zmianami);
- ⇒ Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 05 sierpnia 2016 roku w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. 2016 poz. 1263).

### **1.3.3. Podstawy metodologiczne**

Podstawy metodologiczne sporządzenia operatu szacunkowego stanowią:

- ⇒ *Powszechne Krajowe Zasady Wyceny* (PKZW) uchwalone przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, aktualne na dzień sporządzenia operatu;
- ⇒ *Szacowanie nieruchomości*, pod redakcją J. Dydenki, Dom Wydawniczy ABC Wolters Kluwer, Warszawa 2006 rok;
- ⇒ E. Kucharska – Stasiak, *Nieruchomość a rynek*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2004 rok;
- ⇒ M. Prystupa, *Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – wydanie drugie poprawione i uzupełnione*, Seria Biblioteczka rzeczoznawcy majątkowego, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2003 rok;
- ⇒ W. Baranowski, M. Cyran, *Wycena Budynków Poradnik*, Wydawnictwo WACETOB Sp. z o.o., Warszawa 1998 rok;
- ⇒ Kwartalnik *WYCENA – wartość – obrót – zarządzanie nieruchomościami*, Educaterra Sp. z o.o., Olsztyn 2015 – 2020 rok;
- ⇒ Kwartalnik *Rzeczoznawca Majątkowy*, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2015 – 2020 rok.

### **1.3.4. Źródła danych merytorycznych**

Źródła danych merytorycznych niniejszego opracowania tworzą:

- ⇒ wypis z rejestru lokali;
- ⇒ skrócony wypis ze skorowidza działek;
- ⇒ kopia mapy ewidencyjnej;
- ⇒ księgi wieczyste nr KS1E/00021828/0, KS1E/00021748/5;
- ⇒ Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Baligród zatwierdzone Uchwałą Rady Gminy Nr XXXIII/223/2002 z dnia 07 października 2002 roku;
- ⇒ Podsystem Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych udostępniony przez Ministerstwo Sprawiedliwości;
- ⇒ informacje o cenach transakcyjnych podobnych nieruchomości uzyskane ze Starostw Powiatowych;
- ⇒ publikacje tematyczne z prasy i wydawnictw specjalistycznych;
- ⇒ informacje i dokumenty uzyskane od Zamawiającego dotyczące przedmiotu i celu wyceny;
- ⇒ oględziny nieruchomości;
- ⇒ wyliczenia własne.

### **1.4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO**

Daty istotne dla operatu szacunkowego są następujące:

- ⇒ data sporządzenia operatu szacunkowego: 02 września 2020 roku;
- ⇒ data określenia wartości przedmiotu wyceny: 17 lipca 2020 roku;
- ⇒ data określenia i uwzględnienia stanu przedmiotu wyceny: 17 lipca 2020 roku;
- ⇒ data dokonania oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego: 17 lipca 2020 roku.

## 2. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

### 2.1. OPIS NIERUCHOMOŚCI

#### 2.1.1. Stan prawny przedmiotu wyceny

Zgodnie z księgą wieczystą nr KS1E/00021828/0 prowadzoną przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lesku, wyceniana nieruchomość lokalowa mieszkalna nr 3 położona w budynku nr 12 w miejscowości Jabłonki, stanowi własność w udziałach 1/1, na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej: Jerzy Sarnet s. Aleksandra i Zofii oraz Elżbieta Sarnet c. Mariana i Zofii.

<b>Nr księgi wieczystej</b>	KS1E/00021828/0
<b>Dział I KW – Oznaczenie</b>	<p><u>Lokal</u> Numer budynku: - Numer lokalu: 3 Przeznaczenie lokalu: LOKAL MIESZKALNY Opis lokalu (rodzaj izby - liczba): POKÓJ - 2, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1 Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal): / 00021748 / Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość): TAK Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 54,2000 M2</p> <p><u>Położenie</u> Miejscowość: JABŁONKI Gmina: BALIGRÓD Powiat: LESKI Województwo: PODKARPACKIE</p> <p>Komentarz do migracji W ŁAMIE 3 ISTNIEJE WPIS: LOKAL W BUDYNKU CZTERORODZINNYM POŁOŻONYM NA DZIAŁCE NR 40/21</p>
<b>Dział I KW – Spis praw</b>	<p>Lp. 1. Numer prawa: 1 Rodzaj prawa: UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 1/4 Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal: / 00021748 /</p>
<b>Dział II KW – Własność</b>	<p>Prawo własności w udziałach 1/1, na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej: JERZY SARNET S. ALEKSANDRA I ZOFII ORAZ ELŻBIETA SARNET C. MARIANA I ZOFII</p>
<b>Dział III KW – Obciążenia</b>	<p>Lp. 1. Numer wpisu: 2 Rodzaj wpisu: INNY WPIS Treść wpisu: WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LESKU W SPRAWIE KOMORNICZEJ KM 349/19 Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): ULTIMO NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, KRAKÓW, 140701530</p>
<b>Dział IV KW – Hipoteka</b>	<p>Lp. 1. Numer hipoteki (roszczenia): 3 Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA Suma (słownie), waluta: 113575,00 (STO TRZYNAŚCIE TYSIĘCY PIĘĆSET SIEDZEMDZIESIĄT PIĘĆ) ZŁ Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WYNIKAJĄCA Z UMOWY KREDYTU Termin zapłaty: 2035-06-15 Inne informacje: HIPOTEKA WYNIKA Z UMOWY KREDYTU HIPOTECZNEGO MIX NR 2710202980000219600095117 Z DNIA 08.07.2010 R Rodzaj zmiany: ZMIANA WIERZYCIELA HIPOTECZNEGO [POLE 4.4.4.1] Wierzyciel hipoteczny Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): ULTIMO NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WARSZAWA, 140701530</p>

<b>Dział IV KW – Hipoteka</b>	<p>Lp. 2.                  Numer hipoteki (roszczenia): 4                  Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA                  Suma (słownie), waluta: 56790,00 (PIĘĆDZIESIĄT SZEŚĆ TYSIĘCY SIEDEMSET DZIEWIĘĆDZIESIĄT) ZŁ                  Odsetki (rodzaj) ZMIENNE                  Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): NALEŻNOŚĆ ODSETKOWA WYNIKAJĄCA Z UMOWY KREDYTU                  Termin zapłaty: 2035-06-15                  Inne informacje: HIPOTEKA WYNIKA Z UMOWY KREDYTU HIPOTECZNEGO MIX NR 27102029800000219600095117 Z DNIA 08.07.2010 R                  Rodzaj zmiany: ZMIANA WIERZYCIELA HIPOTECZNEGO [POLE 4.4.4.1]                  Wierzyciel hipoteczny                  Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): ULTIMO NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WARSZAWA, 140701530</p> <p>Lp. 3.                  Numer hipoteki (roszczenia): 5                  Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA PRZYMUSOWA                  Suma (słownie), waluta: 3919,86 (TRZY TYSIĄCE DZIEWIĘĆSET DZIEWIĘTNAŚCIE 86/100) ZŁ                  Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, ZDROWOTNE ORAZ FUNDUSZ PRACY ZA OKRES OD 10/2014 DO 01/2015                  Inne informacje: HIPOTEKA ZABEZPIECZA RÓWNIEŻ ODSETKI ZA ZWŁOKĘ, KOSZTY UPOMNIEŃ I KOSZTY EGZEKUCYJNE Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, ZDROWOTNE ORAZ FUNDUSZ PRACY ZA OKRES OD 10/2014 DO 01/2015                  Wierzyciel hipoteczny                  Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W JAŚLE INSPEKTORAT W SANOKU, WARSZAWA, 00001775600499</p>
-------------------------------	---

Dla lokalu mieszkalnego nr 3 prowadzona jest księga wieczysta KS1E/00021828/0, co jest niezgodne z wypisem rejestru lokali. Wypis błędnie przedstawia księgę wieczystą nr KS1E/00021988, jako dokument własności.

Lokal o funkcji mieszkalnej nr 3 umiejscowiony jest w budynku mieszkalnym nr 12 położonym w miejscowości Jabłonki, gmina Baligród.

Budynek mieszkalny nr 12 posadowiony jest na działce nr 40/21 z obręb Jabłonki, jednostki ewidencyjnej Baligród.

Zgodnie z księgą wieczystą nr KS1E/00021748/5 prowadzoną przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lesku, nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 40/21 z obręb Jabłonki, jednostki ewidencyjnej Baligród, stanowi własność: właściciele wyodrębnionych lokali (w częściach ułamkowych po 1/4).

<b>Nr księgi wieczystej</b>	KS1E/00021748/5
<b>Dział I KW – Oznaczenie</b>	<p><u>Działka ewidencyjna</u>                  Lp. 1                  Nr 40/21                  Obręb: -                  Sposób korzystania: TEREN ZABUDOWANY CZTERORODZINNYM DOMEM MIESZKALNYM                  Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): / 00014639 / , 0,0700 HA                  Obszar całej nieruchomości: 0,0700 HA</p> <p><u>Budynki</u>                  Przeznaczenie budynku: BUDYNEK MIESZKALNY CZTERORODZINNY                  Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): NIE                  Przyłączenie - numer księgi wieczystej, z której odłączono budynek: / 00014639 /                  Informacja o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu / numer księgi wieczystej):                  Lp. 1. / 00021826 /                  Lp. 2. / 00021827 /                  Lp. 3. / 00021828 /                  Lp. 4. / 00021829 /                  Części wspólne po wyodrębnieniu lokali: CZĘŚCI WSPÓLNE BUDYNKU: MURY, DACH, KLATKA SCHODOWA, PIWNICE</p> <p><u>Położenie</u>                  Miejscowość: JABŁONKI                  Gmina: BALIGRÓD                  Powiat: LESKI                  Województwo: PODKARPACKIE</p>
<b>Dział I KW – Spis praw</b>	BRAK WPISÓW

<b>Dział II KW – Własność</b>	Prawo własności: właściciele wyodrębnionych lokali (w częściach ułamkowych po 1/4)
<b>Dział III KW – Obciążenia</b>	Lp. 1. Numer wpisu: 1 Rodzaj wpisu: INNY WPIS Treść wpisu: WSZELKIE CIĘŻARY CIAŻĄCE NA LOKALACH WYDZIELONYCH Z NIERUCHOMOŚCI, CIAŻĄ NA PRZYNALEŻNYCH DO NICH UDZIAŁACH WE WSPÓŁWŁASNOŚCI
<b>Dział IV KW – Hipoteka</b>	Komentarz do migracji: W ŁAMIE 4 ISTNIEJE WPIS O TREŚCI "WSZELKIE CIĘŻARY CIAŻĄCE NA LOKALACH WYDZIELONYCH Z NIERUCHOMOŚCI CIAŻĄ NA PRZYNALEŻNYCH DO NICH UDZIAŁACH WE WSPÓŁWŁASNOŚCI".

Zgodnie z zapisem ewidencji gruntów działka nr 40/21 z obrębu Jabłonki, jednostki ewidencyjnej Baligród posiada powierzchnię 0,0671ha. Stan ten jest niezgodny z zapisem księgi wieczystej dot. nieruchomości, wg której przedmiotowa działka posiada powierzchnię 0,0700ha. W procesie wyceny przyjęto miarę zgodną z aktualną ewidencją.

Wypis z rejestru gruntów wskazuje, iż podmiotami ewidencyjnymi są: Jerzy Sarnet s. Aleksandra i Zofii oraz Elżbieta Sarnet c. Mariana i Zofii (charakter własności / władania: własność; udział: 1/4, małżeństwo) oraz osoby fizyczne (charakter własności / władania: własność; udział: części ułamkowe).

Oznaczenie w ewidencji gruntów							
Nr księgi wieczystej	Jedn. ewidencyjna	Obręb	Arkusze	Numer działki	Pow. (m <sup>2</sup> )	Użytki gruntowe, klasa	
						Oznaczenie	Pow. (m <sup>2</sup> )
KS1E/00021988/9	Baligród	Jabłonki	3	40/21	671	Br-PsV	671

Stan prawny ustalono na podstawie dokumentacji uzyskanej ze Starostwa Powiatowego w Lesku, od Zlecającego wycenę, a także badania ksiąg wieczystych w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych udostępnionym przez Ministerstwo Sprawiedliwości.

## 2.1.2. Lokalizacja nieruchomości

Wyceniana nieruchomość lokalowa mieszkalna nr 3 położona jest w budynku mieszkalnym nr 12 posadowionym na działce nr 40/21. Działka ewidencyjna nr 40/21 usytuowana jest w miejscowości Jabłonki (gmina Baligród, powiat leski) w odległości około 30km w stronę południową od stolicy powiatu, tj. miasta Leska.

Powiat leski znajduje się w południowo – wschodniej części województwa podkarpackiego, w obszarze górskim Bieszczadów. Od strony wschodniej graniczy z powiatem bieszczadzkim, od zachodniej i północnej z powiatem sanockim, a od strony południowej ze Słowacją. Zajmuje powierzchnię 83500 ha, którą na 2018 rok zamieszkiwało 26562 osób. Gminy wchodzące w skład powiatu należą do Wschodniobeskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (duża lesistość, bogaty świat zwierzęcy). Zdecydowaną większość podmiotów gospodarczych stanowią jednostki sektora prywatnego, pozostałe należą do sektora publicznego (przedsiębiorstwa państwowe, komunalne i jednostki budżetowe).

Gmina wiejska Baligród znajduje się w województwie podkarpackim, powiecie leskim i jest położona na terenie Międzynarodowego rezerwatu Biosfery „Karpaty Wschodnie” wpisanego na listę UNESCO w Euroregionie Karpaty Wschodnie. Zajmuje powierzchnię 15823ha. Lesistość gminy dochodzi do 69,5% jej ogólnej powierzchni. Teren gminy w większości pokrywają lasy oraz grunty leśne, z tego powodu działalność mieszkańców nastawiona jest przede wszystkim na przemysł drzewny. Miejscowa ludność prowadzi również niewielkie gospodarstwa rolne. Charakter turystyczny gminy stanowią walory naturalne. W 2018 roku zarejestrowanych było 365 podmiotów gospodarki, z czego: około 9,3% w sektorze przemysłowym, około 14% w budowlanym i blisko 21,1% w rolniczym. W tym samym roku gminę zamieszkiwało 3175 osób, średnia gęstość zaludnienia wynosiła 20 osób na km<sup>2</sup>. Wskaźnik ten dla województwa podkarpackiego kształtował się na poziomie 119 osób na km<sup>2</sup>, a w powiecie leskim 32 osoby na km<sup>2</sup>. Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym gminy wiejskiej Baligród wynosił

11,7% (powiat leski – 11,6%). W 2018 roku na terenie gminy oddano do użytkowania na 10 tys. ludności 35 mieszkań (powiat leski – 47 mieszkań). Dane opracowane na podstawie Statystycznego Vademecum Samorządowca 2019, opublikowanego przez Urząd Statystyczny w Rzeszowie.

### 2.1.3. Stan użytkowy przedmiotowej nieruchomości

#### Działka ewidencyjna nr 40/21 – obręb Jabłonki

Nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę nr 40/21 z obrębu Jabłonki, jednostki ewidencyjnej Baligród, umiejscowiona jest w sąsiedztwie budynków wielomieszkaniowych. Bliskie otoczenie tworzą również grunty wykorzystywane rolniczo, odłogowane oraz zakrzewione i zadrzewione, a także pojedyncza zabudowa produkcyjno – magazynowa. Działka o powierzchni 671m<sup>2</sup> posiada kształt zbliżony do prostokąta. Teren niemal płaski. Dojazd wąską drogą o nawierzchni asfaltowej. Droga wojewódzka 893 przebiega w odległości około 150m w linii prostej. Lokalizacja zadowalająca.

Na gruncie posadowiono jednoklatkowy obiekt wielomieszkaniowy, z dwoma kondygnacjami nadziemnymi oraz jedną podziemną. Budynek nr 12 wykonano w technologii tradycyjnej, murowany, dach kryty blachą. Obiekt znajduje się w dobrym stanie technicznym, poszczególne elementy wykazują zużycie techniczne wynikające głównie z użytkowania zgodnego z przeznaczeniem.

Szacowany lokal mieszkalny nr 3 położony jest na pierwszym piętrze. Mieszkanie o nasłonecznieniu dwustronnym z jasną kuchnią. W skład lokalu wchodzi następujące izby: pokój, pokój, kuchnia, łazienka z w.c., spiżarnia, przedpokój. Powierzchnia użytkowa wynosi 54,20m<sup>2</sup>. Powierzchnia użytkowa została przyjęta według pomiaru pomieszczeń dokonanego w dniu oględzin nieruchomości urządzeniem Leica Disto D5 oraz z uwzględnieniem zapisów Polskiej Normy ISO 9836:1997. Standard i stan techniczny lokalu dobry (okna PCV; posadzki: pokoje, panele, przedpokój terakota, w łazience i kuchni na podłodze i ścianach glazura). Dostępne instalacje: elektryczna, kanalizacyjna, wodociągowa, gaz z butli, ogrzewanie stanowi kominek.

Ocena cech nieruchomości lokalowej					
Lokalizacja	Powierzchnia użytkowa lokalu	Położenie lokalu w budynku	Stan techniczny i standard lokalu	Stan techniczny budynku	Otoczenie
zadowalająca	b. dobra	b. dobre	dobry	dobry	zadowalające

Nieruchomość lokalowa składa się także z udziału 1/4 w prawie własności do działki ewidencyjnej nr 40/21 z obrębu Jabłonki, jednostki ewidencyjnej Baligród, o powierzchni 671m<sup>2</sup> oraz części wspólnych budynku.

### 2.1.4. Przeznaczenie nieruchomości

Działka ewidencyjna nr 40/21 z obrębu Jabłonki, jednostki ewidencyjnej Baligród, objęta jest Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Baligród zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Nr XXXIII/223/2002 z dnia 07 października 2002 roku. Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu.

Nr działki	Przeznaczenie nieruchomości
40/21	MPZP: brak; Studium: obszary zorganizowanej działalności produkcyjno - usługowej



## **2.2. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

Południowo – wschodnią część województwa podkarpackiego, w rejonie której obowiązywał niegdyś kataster austriacki prowadzony systemem parcelowym, charakteryzują działki niewielkie powierzchniowo. Parcela oznaczała tutaj ciągłą część uprawy (użytku gruntowego), paryfikatu lub gruntu wolnego od podatku znajdującego się w tym samym posiadaniu. Za odrębną parcelę uważano taką, w której między innymi poszczególne części wpisane były do różnych ksiąg lub określenie przydatności do jednej całości było utrudnione.

W zabudowie powiatu leskiego w zależności od przestrzennego usytuowania budynków, występują głównie budynki jednorodzinne i wielorodzinne, z czego przeważają te pierwsze, tj. przede wszystkim domy wolnostojące, kolejno zabudowa bliźniacza oraz szeregowa. Rynek nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej na terenach wiejskich jest słabo rozwinięty, liczba transakcji kupna / sprzedaży w ciągu roku dochodzi do kilkunastu, ceny podobnych lokali na rynku lokalnym kształtują się na poziomie od około 1000 zł do 2000 zł/m<sup>2</sup>. Z uwagi na cechy nieruchomości podobnych oraz ich ograniczoną ilość, poszerzono obszar badania o powiaty: bieszczadzki i sanocki.

Do obliczeń wybrano transakcje najbardziej wiarygodne i spełniające warunki całkowitej niezależności, odrzucono nieruchomości osiągające ceny najbardziej skrajne i rodzące wątpliwości pod względem atrybutów, które powinna spełniać transakcja rynkowa.

Badaniem objęto:

- ⇒ zbiory cen transakcyjnych Starostw Powiatowych;
- ⇒ informacje uzyskane od zarządców nieruchomości;
- ⇒ informacje uzyskane od pośredników w handlu nieruchomościami.

<b>Charakterystyka i zasięg rynku nieruchomości</b>	
<b>Rodzaj rynku</b>	rynek nieruchomości lokalowych mieszkalnych
<b>Obszar rynku</b>	powiat leski, bieszczadzki, sanocki
<b>Okres badania cen</b>	od września 2018 roku do dnia opracowania operatu

## **2.3. SPOSÓB WYCENY**

### **2.3.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości**

Rodzaj określonej wartości ustalono kierując się zaleceniami zawartymi w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny oraz zgodnie z obowiązującymi na dzień wyceny przepisami prawa:

- ⇒ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Rozdział 2 Określenie wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny);
- ⇒ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dział IV – Wycena Nieruchomości, Rozdział I – określenie wartości nieruchomości).

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, postanowieniami umowy z Zamawiającym, celem sporządzenia wyceny, stanem rynku nieruchomości porównywalnych oraz uwarunkowaniami szczególnymi wycenianej nieruchomości w procesie wyceny określono wartość rynkową nieruchomości stanowiącą szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

### 2.3.2. Zastosowana procedura określenia wartości

Postępując zgodnie z przepisami prawa oraz zapisami Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW), jednocześnie mając na uwadze ustalony przez Zamawiającego zakres i cel wyceny ustalono sposób określenia wartości. Ponieważ znaleziono kilka transakcji dotyczących nieruchomości podobnych, zastosowano podejście porównawcze z uwzględnieniem metody porównywania parami.

Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi. Procedura szacowania w podejściu porównawczym w metodzie porównywania parami jest następująca:

- ⇒ utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny;
- ⇒ aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny;
- ⇒ ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości;
- ⇒ ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych;
- ⇒ ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych;
- ⇒ wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką;
- ⇒ charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych;
- ⇒ przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań;
- ⇒ obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek;
- ⇒ obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana;
- ⇒ określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu). Szczegółowy opis zastosowania podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości zawiera Nota Interpretacyjna nr 1 (PKZW).

<b>Sposób wyceny nieruchomości</b>	
<b>Podejście wyceny</b>	porównawcze
<b>Metoda wyceny</b>	porównywania parami

### 2.4. CHARAKTERYSTYKA RYNKU I SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI W ASPEKcie CECH RYNKOWYCH

Do określenia wag cech rynkowych posłużono się analizą preferencji uczestników lokalnego rynku i podobnych rynków równoległych nieruchomości, którą wykonano na podstawie własnego doświadczenia, wywiadu przeprowadzonego wśród rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz aktywnych uczestników rynku. Wykorzystanie innych sposobów ustalenia wag, a szczególnie na podstawie analizy bazy danych było niemożliwe, ze względu na brak nieruchomości porównawczych różniących się tylko jedną cechą. Opis i procentowy udział poszczególnych cech rynkowych (wagi cech) zamieszczono w niniejszym podrozdziale.

Określenie wag cech rynkowych dot. lokali mieszkalnych

Cecha rynkowa	Waga cechy	Podział na oceny w obrębie cechy	Opis
<b>Lokalizacja</b>	30%	b. dobra	Bardzo dobry dostęp do komunikacji, obiektów handlowo – usługowych, oświatowych oraz innych obiektów użyteczności publicznej. Centrum miasta lub miejscowości oraz tereny uznawane za modne i atrakcyjne do zagospodarowania.
		dobra	Dobry dostęp do komunikacji, obiektów handlowo – usługowych, oświatowych oraz innych obiektów użyteczności publicznej. Położenie w pobliżu centrum miasta lub miejscowości z niewielką odległością do najbliższego miasta.
		zadowalająca	Utrudniony dostęp do komunikacji, znaczna odległość do obiektów handlowo – usługowych, oświatowych oraz innych obiektów użyteczności publicznej. Tereny położone z dala od centrum miasta, miejscowości z dużą odległością do najbliższego miasta.
<b>Powierzchnia użytkowa lokalu</b>	20%	b. dobra	Powierzchnia od 50m <sup>2</sup> do 70m <sup>2</sup> .
		dobra	Powierzchnia od 40m <sup>2</sup> do 50m <sup>2</sup> oraz od 70m <sup>2</sup> do 80m <sup>2</sup> .
		zadowalająca	Powierzchnia powyżej 80m <sup>2</sup> oraz poniżej 40m <sup>2</sup> .
<b>Położenie lokalu w budynku</b>	15%	b. dobre	I - II piętro.
		dobre	Kondygnacje budynku za wyjątkiem: parteru, I i II piętra oraz poddasza a także piętra ostatniego w budynkach minimum cztero kondygnacyjnych.
		zadowalające	Parter, poddasze oraz ostatnie piętro w budynkach minimum cztero kondygnacyjnych.
<b>Standard i stan techniczny lokalu</b>	15%	b. dobry	Lokal w bardzo dobrym stanie technicznym, nie wymagający napraw. Bardzo dobry standard wykończenia.
		dobry	Lokal dobrze utrzymany, nie wymagający poniesienia znacznych nakładów na cele remontowe. Dobry standard wykończenia.
		zadowalający	Lokal w stanie zadowalającym, wymagający poniesienia znacznych nakładów na cele remontowe lub adaptacji a także lokal w stanie surowym.
<b>Stan techniczny budynku</b>	10%	b. dobry	Elementy budynku (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie) są dobrze utrzymane, konserwowane nie wykazują zużycia i uszkodzeń; cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normowym.
		dobry	Elementy budynku (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie) nie wykazują istotnego zużycia; mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne.
		zadowalający	Elementy budynku (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie) wykazują istotne zużycie; występują znaczne uszkodzenia, ubytki; celowy jest gruntowny remont lub adaptacja.
<b>Otoczenie</b>	10%	b. dobre	Bezpośrednie sąsiedztwo terenów zielonych, obiektów sportowo - rekreacyjnych, brak ruchliwych ulic, otoczenie poprawnie zagospodarowane dające duże poczucie wygody, estetyki i bezpieczeństwa.
		dobre	Nieznaczna odległość terenów zielonych, ruchliwe ulice w przeciętnej odległości, dobry dostęp do obiektów sportowo - rekreacyjnych, otoczenie poprawnie zagospodarowane dające poczucie wygody i bezpieczeństwa.
		zadowalające	Znaczna odległość terenów zielonych, utrudniony dostęp do obiektów sportowo – rekreacyjnych, bezpośrednie sąsiedztwo ruchliwej ulicy, otoczenie dające niskie poczucie wygody i bezpieczeństwa.

## 2.5. AKTUALIZACJA CEN Z TYTUŁU UPŁYWU CZASU

Na rynku nieruchomości niezwykle rzadko występuje zjawisko stagnacji cen transakcyjnych. Zmiana cen jest wypadkową oddziaływań wielu procesów, nie tylko ekonomicznych, ale również instytucjonalnych, prawnych, demograficznych.

### Ustalenie wskaźnika wzrostu / spadku cen lokali mieszkalnych

Do obliczenia wskaźnika wzrostu / spadku przyjęto transakcję porównywalne do wycenianej (nieruchomości lokalowe o funkcji mieszkalnej) dokonane w latach 2015 – 2020, na terenie powiatu leskiego (cena transakcyjna w przeliczeniu na zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu). Przeprowadzona analiza cen zmienności w czasie wykazała tendencję wzrostową na poziomie 3,00% w skali roku (tj. 0,25% w skali miesiąca).

## 2.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

### 2.6.1. Analiza transakcji nieruchomościami podobnymi oraz opis nieruchomości przyjętych do wyceny

Wykaz transakcji przyjętych do analizy:

Lp.	Powiat	Miejscowość	Data transakcji	Pow. użytkowa (m <sup>2</sup> )	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna 1m <sup>2</sup> p. u. (zł)	Zaktualizowana cena transakcyjna 1m <sup>2</sup> p. u. (zł)
<b>1A</b>	<b>leski</b>	<b>Baligród</b>	<b>2019-02-27</b>	<b>61,23</b>	<b>85000</b>	<b>1388,21</b>	<b>1447,21</b>
2	bieszczadzki	Tarnawa Niżna	2019-08-02	58,68	50000	852,08	875,51
3	bieszczadzki	Czarna	2018-10-05	82,92	80000	964,79	1015,44
4	bieszczadzki	Żłobek	2018-11-19	74,64	70000	937,83	984,72
5	bieszczadzki	Lutowiska	2018-10-23	70,39	100000	1420,66	1495,24
<b>6B</b>	<b>sanocki</b>	<b>Nowy Łupków</b>	<b>2018-10-02</b>	<b>68,90</b>	<b>90000</b>	<b>1306,24</b>	<b>1374,82</b>
7	sanocki	Rzepedź	2018-11-09	44,19	75000	1697,22	1782,08
<b>8C</b>	<b>sanocki</b>	<b>Nowy Łupków</b>	<b>2018-12-10</b>	<b>66,10</b>	<b>62000</b>	<b>937,97</b>	<b>982,52</b>

Opis nieruchomości przyjętych do wyceny:

Nieruchomość A – nieruchomość lokalowa mieszkalna położona jest na parterze budynku wielomieszkaniowego. Powierzchnia użytkowa wynosi 61,23m<sup>2</sup>. Stan lokalu dobry, stan budynku zadowalający. Otoczenie dobre. Lokalizacja dobra.

Ocena cech nieruchomości					
Lokalizacja	Powierzchnia użytkowa lokalu	Położenie lokalu w budynku	Stan techniczny i standard lokalu	Stan techniczny budynku	Otoczenie
dobra	b. dobra	zadowalające	dobry	zadowalający	dobre

**Nieruchomość B** – nieruchomość lokalowa mieszkalna położona jest na parterze budynku wielomieszkaniowego. Powierzchnia użytkowa wynosi 68,90m<sup>2</sup>. Stan lokalu dobry, stan budynku zadowalający. Otoczenie dobre. Lokalizacja zadowalająca.

Ocena cech nieruchomości					
Lokalizacja	Powierzchnia użytkowa lokalu	Położenie lokalu w budynku	Stan techniczny i standard lokalu	Stan techniczny budynku	Otoczenie
zadowalająca	b. dobra	zadowalające	dobry	zadowalający	dobre

**Nieruchomość C** – nieruchomość lokalowa mieszkalna położona jest na parterze budynku wielomieszkaniowego. Powierzchnia użytkowa wynosi 66,10m<sup>2</sup>. Stan lokalu i budynku zadowalający. Otoczenie dobre. Lokalizacja zadowalająca.

Ocena cech nieruchomości					
Lokalizacja	Powierzchnia użytkowa lokalu	Położenie lokalu w budynku	Stan techniczny i standard lokalu	Stan techniczny budynku	Otoczenie
zadowalająca	b. dobra	zadowalające	zadowalający	zadowalający	dobre

## 2.6.2. Określenie cech rynkowych porównywanych nieruchomości, wyniki obliczeń

Charakterystyka nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych w aspekcie cech rynkowych:

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
1	Lokalizacja	zadowalająca	dobra	zadowalająca	zadowalająca
2	Powierzchnia użytkowa	b. dobra	b. dobra	b. dobra	b. dobra
3	Położenie lokalu w budynku	b. dobre	zadowalające	zadowalające	zadowalające
4	Stan techniczny lokalu	dobry	dobry	dobry	zadowalający
5	Stan techniczny budynku	dobry	zadowalający	zadowalający	zadowalający
6	Otoczenie	zadowalające	dobre	dobre	dobre

Dla analizowanego rynku lokalnego określono:

$$C_{\max} = 1782,08 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 875,51 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 906,57 \text{ zł/m}^2$$

Wartość współczynników korygujących oraz kwotowy wpływ danej cechy ukazano w kolejnej tabeli.

Cecha rynkowa	Waga cechy	Zakres kwotowy	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
Lokalizacja	30%	271,96	-135,98	0,00	0,00
Powierzchnia użytkowa lokalu	20%	181,31	0,00	0,00	0,00
Położenie lokalu w budynku	15%	135,99	135,99	135,99	135,99
Stan techniczny lokalu	15%	135,99	0,00	0,00	68,00
Stan techniczny budynku	10%	90,66	45,33	45,33	45,33
Otoczenie	10%	90,66	-45,33	-45,33	-45,33
<b>Suma</b>	<b>100%</b>	<b>906,57</b>	<b>0,01</b>	<b>135,99</b>	<b>203,99</b>
Cena zł/m <sup>2</sup>			1447,21	1374,82	982,52
Wartość po poprawkach			1447,22	1510,81	1186,51
<b>Średnia wartość 1m<sup>2</sup></b>			<b>1381,51</b>		

Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości lokalowej mieszkalnej nr 3 o powierzchni 54,20m<sup>2</sup>, położonej w Jabłonkach w budynku wielomieszkaniowym nr 12 wynosi:

$$W_N = 1381,51 \text{ zł/m}^2 \times 54,20 \text{ m}^2 = 74877,84 \text{ zł} \approx 74900,00 \text{ zł}$$

## 2.7. WYNIK KOŃCOWY, UZASADNIENIE

Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości lokalowej nr 3 o funkcji mieszkalnej usytuowanej w budynku położonym w miejscowości Jabłonki nr 12, wynosi:

<b>Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości lokalowej mieszkalnej nr 3</b>	74900 zł
	SIEDEMDZIESIĄT CZTERY TYSIĄCE DZIEWIĘĆSET zł

Tak określona wartość rynkowa prawa do nieruchomości lokalowej mieszkalnej mieści się w granicach cen uzyskiwanych przy sprzedaży podobnych nieruchomości. Z tego też względu otrzymany wynik można uznać za bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

### **3. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE**

- ⇒ Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i wymogami Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny.
- ⇒ Stan techniczny nie stanowi ekspertyzy, został określony podczas oględzin dla celów wyceny.
- ⇒ Operat szacunkowy służy wyłącznie do określonego celu.
- ⇒ Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte lub błędy w przedstawionej dokumentacji prawnej i technicznej nieruchomości.
- ⇒ Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości podczas wizji lokalnej oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego i pozyskanych z urzędów i sądów.
- ⇒ Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na wartość oszacowanej nieruchomości.
- ⇒ Wyceniona wartość nieruchomości została określona bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- ⇒ Zastrzega się prawa autorskie do niniejszego operatu.
- ⇒ Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości ani w części bez pisemnej zgody autora.

### **4. ZAŁĄCZNIKI**

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Wypis z rejestru lokali.
3. Skrócony wypis ze skorowidza działek.
4. Kopia mapy ewidencyjnej.
5. Wydruki ksiąg wieczystych nr KS1E/00021828/0, KS1E/00021748/5 z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych udostępnionego przez Ministerstwo Sprawiedliwości.
6. Polisa ubezpieczeniowa odpowiedzialności cywilnej zawodowej.