

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ
PRAWA WŁASNOŚCI DO NIERUCHOMOŚCI OZNACZONEJ
W EWIDENCJI GRUNTÓW JAKO DZIAŁKA
nr 225/1 (KW nr KS1E/00013706/0) – OBRĘB POSTOŁÓW,
POŁOŻONA W MIEJSOWOŚCI POSTOŁÓW, GMINA LESKO,
POWIAT LESKI, WOJEWÓDZTWO PODKARPACKIE

OPINIA W SPRAWIE: SYGN. AKT KM 147/20 KOMORNIKA SĄDOWEGO
PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LESKU – TOMASZ KLUCZNIK KANCELARIA KOMORNICZA

DŁUŻNIK: KATARZYNA AUGUSTYN (POSTOŁÓW 25A, 38-600 LESKO)

SANOK, dnia 22 marca 2021 roku

Sporządził: Maciej Lorenc

SPIS TREŚCI

1. CZĘŚĆ OGÓLNA.....	3
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
2. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA.....	5
2.1. OPIS NIERUCHOMOŚCI.....	5
2.1.1. <i>Stan prawny przedmiotu wyceny.....</i>	5
2.1.2. <i>Lokalizacja nieruchomości.....</i>	6
2.1.3. <i>Stan użytkowy przedmiotowej nieruchomości.....</i>	7
2.1.4. <i>Przeznaczenie nieruchomości.....</i>	8
2.2. SPOSÓB WYCENY.....	8
2.2.1. <i>Wskazanie rodzaju określonej wartości.....</i>	8
2.2.2. <i>Zastosowana procedura określenia wartości.....</i>	8
2.3. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	10
2.4. CHARAKTERYSTYKA RYNKU I SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI W ASPEKCIE CECH RYNKOWYCH.....	10
2.5. AKTUALIZACJA CEN Z TYTUŁU UPŁYWU CZASU.....	11
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.....	15
3. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.....	15
4. ZAŁĄCZNIKI.....	15

1. CZĘŚĆ OGÓLNA

1.1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 225/1 położoną w miejscowości Postołów, gmina Lesko, powiat leski, województwo podkarpackie. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr KS1E/00013706/0 przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lesku.

1.1.2. Zakres opracowania

Zakresem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności do przedmiotowej nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 225/1 położoną w miejscowości Postołów, gmina Lesko, powiat leski, województwo podkarpackie.

1.2. CEL WYCENY

Zgodnie z zakresem opracowania, celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności do przedmiotowej nieruchomości gruntowej, będącej podstawą do przeprowadzenia czynności komorniczych – opinia w sprawie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Lesku, Tomasz Klucznik Kancelaria Komornicza, sygn. akt KM 147/20.

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 15 stycznia 2021 roku, dotyczące sygn. akt KM 147/20.

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. 1990);
 - ⇒ 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*, 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:

- ⇒ uproszczony wypis z rejestru gruntów;
- ⇒ księga wieczysta nr KS1E/00013706/0;
- ⇒ Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Lesko zatwierdzone Uchwałą Nr XVIII/168/2000 Rady Miejskiej w Lesku z dnia 05 października 2000 roku z późniejszymi zmianami;
- ⇒ 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: 22 marca 2021 roku;
- ⇒ data określenia wartości przedmiotu wyceny: 15 lutego 2021 roku;
- ⇒ data określenia i uwzględnienia stanu przedmiotu wyceny: 15 lutego 2021 roku;
- ⇒ data dokonania oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego: 15 lutego 2021 roku.

2. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

2.1. OPIS NIERUCHOMOŚCI

2.1.1. Stan prawny przedmiotu wyceny

Zgodnie z księgą wieczystą nr KS1E/00013706/0 prowadzoną przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lesku, wyceniana nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 225/1 z obrębu Postołów, jednostki ewidencyjnej Lesko – G, stanowi współwłasność: Katarzyna Augustyn c. Alberta i Ireny (udział 1/2) oraz Krzysztof Ryszard Augustyn s. Ryszarda i Czesławy (udział 1/2).

Nr księgi wieczystej	KS1E/00013706/0
Dział I KW – Oznaczenie	<u>Działka ewidencyjna</u> Lp. 1 Nr 225/1 Obręb: 0012, POSTOŁÓW Sposób korzystania: B - TERENY MIESZKANIOWE Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): / 00001891 / , 0,4800 HA Obszar całej nieruchomości: 0,4900 HA <u>Położenie</u> Miejscowość: POSTOŁÓW Gmina: LESKO Powiat: LESKI Województwo: PODKARPACKIE
Dział I KW – Spis praw	BRAK WPISÓW
Dział II KW – Własność	Prawo współwłasności: KATARZYNA AUGUSTYN C. ALBERTA I IRENY (udział 1/2) ORAZ KRZYSZTOF RYSZARD AUGUSTYN S. RYSZARDA I CZESŁAWY (udział 1/2)
Dział III KW – Obciążenia	Lp. 1. Numer wpisu: 2 Rodzaj wpisu: INNY WPIS Treść wpisu: WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z UDZIAŁU NR 3 (TRZY) WYNOŚĄCEGO 1/2 CZĘŚĆ Z NIERUCHOMOŚCI PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LESKU W SPRAWIE KOMORNICZEJ KM 147/20 Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL): GRAŻYNA MAŁGORZATA VOZDECKY , ANTONI, HILDEGARDA, 50083003126
Dział IV KW – Hipoteka	Lp. 1. Numer hipoteki (roszczenia): 1 Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA PRZYMUSOWA Suma (słownie), waluta: 67848,60 (SZEŚCZDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY OSIEMSET CZTERDZIEŚCI OSIEM 60/100) ZŁ Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG ORAZ PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB FIZYCZNYCH Inne informacje: HIPOTEKA ZABEZPIECZA RÓWNIEŻ ODSETKI, KOSZTY UPOMNIENIA I EGZEKUCYJNE WYNIKAJĄCE Z TYTUŁU PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG ORAZ PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB FIZYCZNYCH Wierzyciel hipoteczny Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji): NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO W BIELSKU-BIAŁEJ, BIELSKO-BIAŁA, 00102123400173, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA Lp. 2. Numer hipoteki (roszczenia): 2 Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA PRZYMUSOWA Suma (słownie), waluta: 1503,90 (JEDEN TYSIĄC PIĘCSET TRZY 90/100) ZŁ Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG Inne informacje: HIPOTEKA ZABEZPIECZA RÓWNIEŻ ODSETKI, KOSZTY UPOMNIENIA I EGZEKUCYJNE ORAZ ROSZCZENIA O ŚWIADCZENIA UBOCZNE WYNIKAJĄCE Z TYTUŁU PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG Wierzyciel hipoteczny Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji): NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO W BIELSKU-BIAŁEJ, BIELSKO-BIAŁA, 00102123400173, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA

Dział IV KW – Hipoteka	Lp. 3. Numer hipoteki (roszczenia): 3 Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA PRZYMUSOWA Suma (słownie), waluta: 33440,00 (TRZYDZIEŚCI TRZY TYSIĄCE CZTERYSTA CZTERDZIEŚCI) ZŁ Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): ZABEZPIECZENIE MAJĄTKOWE OBOWIĄZKU NAPRAWIENIA SZKODY WRAZ Z USTAWOWYMI ODSETKAMI Wierzyciel hipoteczny Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL): GRAŻYNA MAŁGORZATA VOZDECKY, ANTONI, HILDEGARDA, 50083003126	
	Lp. 4. Numer hipoteki (roszczenia): 4 Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA PRZYMUSOWA Suma (słownie), waluta: 2000,00 (DWA TYSIĄCE) ZŁ Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): ZABEZPIECZENIE MAJĄTKOWE ORZECZENIA KARY GRZYWNY Wierzyciel hipoteczny Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji): PROKURATURA REJONOWA BIELSKO-BIAŁA POŁUDNIE, BIELSKO-BIAŁA, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
	Lp. 5. Numer hipoteki (roszczenia): 5 Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA PRZYMUSOWA Suma (słownie), waluta: 67594,17 (SZEŚĆDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY PIĘĆSET DZIEWIĘĆDZIESIĄT CZTERY 17/100) ZŁ Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU ZALEGŁOŚCI W PODATKU DOCHODOWYM OD OSÓB FIZYCZNYCH PIT ORAZ PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG VAT Inne informacje: HIPOTEKA ZABEZPIECZA RÓWNIEŻ ODSETKI, KOSZTY UPOMNIENI ORAZ ROSZCZENIA O ŚWIADCZENIA UBOCZNE WYNIKAJĄCE Z ZALEGŁOŚCI W PODATKU DOCHODOWYM OD OSÓB FIZYCZNYCH PIT ORAZ PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG VAT Wierzyciel hipoteczny Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji): NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO W BIAŁYMSTOKU, BIAŁYSTOK, 050029890, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	

Wypis z rejestru gruntów wskazuje, iż podmiotami ewidencyjnymi są: Krzysztof Ryszard Augustyn s. Ryszarda i Czesławy oraz Katarzyna Augustyn c. Alberta i Ireny (charakter własności / władania: własność; udział: 1/1; małżeństwo). Stan ten jest niezgodny z zapisami Działu II księgi wieczystej nr KS1E/00013706/0.

Oznaczenie w ewidencji gruntów							
Nr księgi wieczystej	Jednostka ewidencyjna	Obręb	Arkusz	Numer działki	Pow. (m ²)	Użytki gruntowe, klasa	
						Oznaczenie	Pow. (m ²)
KS1E/00013706/0	Lesko - G	Postołów	5	225/1	4900	B	400
						Lzr-PsIV	1200
						PsV	1900
						RVI	1400

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

2.1.2. Lokalizacja nieruchomości

Działka ewidencyjna nr 225/1 usytuowana jest w miejscowości Postołów, gmina Lesko, powiat leski.

Powiat leski znajduje się w południowo – wschodniej części województwa podkarpackiego, w obszarze górskim Bieszczadów. Od strony wschodniej graniczy z powiatem bieszczadzki, od zachodniej i północnej z powiatem sanockim, a od strony południowej ze Słowacją. Zajmuje powierzchnię 83500 ha, którą na 2019 rok zamieszkiwało 26441 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 miejsko – wiejska Lesko jest jedną z 5 gmin powiatu leskiego. Zajmuje obszar blisko 111 km² (13% powierzchni powiatu). W skład gminy Lesko wchodzi 14 sołectw, w tym miasto Lesko (stolica powiatu) leżące bezpośrednio przy drodze krajowej nr 84 prowadzącej z Sanoka do Krościenka. Gmina położona jest na granicy dwóch makroregionów: Karpat Zachodnich i Karpat Wschodnich, a dokładniej w obrębie Dołów Jasielsko – Sanockich i Bieszczadów Niskich. Jest to kraina płaskich kotlinek, które rozdzielają płaty niskich pogórzy. Lesistość gminy dochodzi do 48% jej ogólnej powierzchni. Gospodarka oparta jest głównie na rolnictwie indywidualnym oraz małych zakładach produkcyjnych zajmujących się pozyskiwaniem i obróbką drewna, usługami w zakresie budownictwa, usługami sprzętowo – transportowymi, obsługą ruchu turystycznego oraz lokalnym handlem detalicznym. W 2019 roku zarejestrowanych było 1247 podmiotów gospodarki, z czego: około 5,2% w sektorze przemysłowym, około 13,5% w budowlanym i blisko 4% w rolniczym. W tym samym roku gminę zamieszkiwało 11319 osób, średnia gęstość zaludnienia wynosiła 102 osoby na km². Wskaźnik ten dla województwa podkarpackiego kształtował się na poziomie 119 osób na km², a w powiecie leskim 32 osoby na km². Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym gminy miejsko – wiejskiej Lesko wynosił 10% (powiat leski – 11,3%). W 2019 roku na terenie gminy oddano do użytkowania na 10 tys. ludności 27 mieszkań (powiat leski – 37 mieszkań). Dane opracowane na podstawie Statystycznego Vademecum Samorządowca 2020, opublikowanego przez Urząd Statystyczny w Rzeszowie.

2.1.3. Stan użytkowy przedmiotowej nieruchomości

Działka ewidencyjna nr 225/1 – obręb Postołów

Nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę nr 225/1 z obrębu Postołów, jednostki ewidencyjnej Lesko – G, umiejscowiona jest w otoczeniu pojedynczej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz gruntów niezabudowanych, w tym odłogowanych oraz wykorzystywanych rolniczo, a także lasów. Działka o powierzchni 4900m² posiada kształt zbliżony do prostokąta, dający możliwość bardzo dobrego zagospodarowania. Teren nierówny, występują spadki w stronę wschodnią i południową. Dojazd możliwy wąską wewnętrzną drogą asfaltową. Od strony południowej nieruchomość graniczy z cmentarzem. Grunt zabudowany murem budynkiem mieszkalnym, zaadaptowanym z budynku letniskowego. Obiekt posiada dwie kondygnacje oraz poddasze. Dach o konstrukcji drewnianej kryty eternitem, strop na parterze żelbetowy, na poddaszu drewniany. Budynek posiada oddzielne wejścia na pierwszą i drugą kondygnację (brak wewnętrznej komunikacji między kondygnacjami). Pierwsza kondygnacja (wysokie przyziemie) składa się z byłego garażu zaadaptowanego na pomieszczenie gospodarcze. W skład drugiej kondygnacji wchodzi aneks kuchenny z salonem, z którego na poddasze prowadzą schody drewniane. Okna drewniane, na podłogach panele. Łączna powierzchnia użytkowa budynku wynosi 29,00m². Budynek wyposażony w instalację energii elektrycznej, ogrzewanie stanowi piec typu „koza”. Nieruchomość nie jest uzbrojona w pozostałe media. Grunt ogrodzony, w części niezabudowanej niezadbany, porośnięty koszonymi trawami. Zagospodarowanie terenu dobre. Lokalizacja dobra.

Ze względu na specyfikę nieruchomości oraz braku na lokalnym rynku transakcji z nieruchomościami podobnymi, w procesie wyceny zostanie określona wartość rynkowa gruntu oraz wartość odtworzeniowa budynku mieszkalnego.

Ocena cech nieruchomości (z wykluczeniem części składowych)				
Lokalizacja	Dojazd	Ukształtowanie terenu	Powierzchnia	Kształt
dobra	b. dobry	zadowalające	zadowalająca	b. dobry

2.1.4. Przeznaczenie nieruchomości

Działka ewidencyjna nr 225/1 z obrębu Postołów, jednostki ewidencyjnej Lesko – G objęta jest Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Lesko zatwierdzonym Uchwałą Nr XVIII/168/2000 Rady Miejskiej w Lesku z dnia 05 października 2000 roku z późniejszymi zmianami. Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu.

Nr działki	Przeznaczenie nieruchomości
225/1	MPZP: brak, Studium: częściowo istniejące zespoły zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej wraz z usługami; częściowo obszary otwarte bez prawa zabudowy; strefa ochronna cmentarza

2.2. SPOSÓB WYCENY

2.2.1. Wskazanie rodzaju określonej 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 rozeznanie i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

2.2.2. Zastosowana procedura określenia wartości

Określenie wartości nieruchomości gruntowej

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 podobnych transakcji dotyczących nieruchomości o podobnym przeznaczeniu do wycenianej 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. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Szczegółowy opis zastosowania podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości zawiera Nota Interpretacyjna nr 1 (PKZW).

Sposób wyceny nieruchomości	
Podejście wyceny	porównawcze
Metoda wyceny	porównywania parami

Wartość budowli

W metodzie kosztów odtworzenia określa się, ile wyniósłby koszt odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, których wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części składowych. Przy użyciu techniki elementów scalonych koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości scalonych elementów robót budowlanych oraz cen scalonych elementów tych robót. § 21. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, wskazuje iż przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości za koszt nabycia gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy, przyjmuje się wartość rynkową gruntu o takich samych cechach, a za koszt odtworzenia części składowych gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy, przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia lub kosztom ich zastąpienia, pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych.

Sposób wyceny nieruchomości (budowle)	
Podejście wyceny	kosztowe
Metoda wyceny	odtworzeniowa
Technika	elementów scalonych

2.3. 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.

Na potrzeby niniejszej wyceny dokonano badania poziomu cen rynkowych uzyskiwanych na rynku lokalnym, tj. obszarze powiatu leskiego w transakcjach kupna / sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych o podobnym przeznaczeniu / sposobie wykorzystania do nieruchomości wycenianej. Ceny jednego m² kształtują się na poziomie od około 10 zł do maksymalnie 20 zł.

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 Starostwa Powiatowego w Lesku;
- ⇒ informacje uzyskane od zarządców nieruchomości;
- ⇒ informacje uzyskane od pośredników w handlu nieruchomościami.

Charakterystyka i zasięg rynku nieruchomości	
Rodzaj rynku	rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo
Obszar rynku	powiat leski
Okres badania cen	od lutego 2019 roku do dnia opracowania operatu

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. gruntów
niezabudowanych przeznaczonych na cele budowlane

Cecha rynkowa	Waga cechy	Podział na oceny w obrębie cechy	Opis
Lokalizacja	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, 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.
Dojazd	20%	b. dobry	Dojazd publiczną drogą asfaltową.
		dobry	Dojazd publiczną drogą asfaltową, krótkie odcinki drogą gruntową. Położenie przy drodze asfaltowej – brak urządzonego zjazdu.
		zadowalający	Dojazd uciążliwy, długie odcinki drogą gruntową. Drogi umowne o nieuregulowanym stanie prawnym, służebności. Brak dojazdu.
Ukształtowanie terenu	15%	b. dobre	Teren płaski, brak spadków, nie występują uciążliwości dot. zagospodarowania.
		dobre	Niewielkie nachylenie terenu, występują nieznaczne utrudnienia dot. zagospodarowania.
		zadowalające	Znaczny spadek terenu, występują istotne utrudnienia dot. zagospodarowania. Możliwe zastoiska wodne, tereny zalewowe.
Powierzchnia	20%	b. dobra	Powierzchnia pomiędzy 1000m ² a 1500m ² .
		dobra	Powierzchnia pomiędzy 700m ² a 1000m ² oraz 1500m ² a 2500m ² .
		zadowalająca	Powierzchnia do 700m ² oraz powyżej 2500m ² .
Kształt	15%	b. dobry	Regularny przebieg granic, kształt dający możliwość optymalnego wykorzystania.
		dobry	Regularny przebieg granic, kształt dający możliwość dobrego wykorzystania.
		zadowalający	Nieregularny przebieg granic, działki wąskie lub mocno wydłużone, kształt uniemożliwiający racjonalne wykorzystywanie.

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
nieruchomości przeznaczonych na cele budowlane

Do obliczenia wskaźnika wzrostu / spadku przyjęto transakcje porównywalne do wycenianej (nieruchomości gruntowych niezabudowanych) dokonane w latach 2015 – 2020, na terenie powiatu leskiego (cena transakcyjna w przeliczeniu na zł/m² powierzchni działki). Przeprowadzona analiza cen zmienności w czasie wykazała tendencję wzrostową na poziomie 1,20% w skali roku (tj. 0,10% w skali miesiąca).

2.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

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

Nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone na cele budowlane

Wykaz transakcji przyjętych do analizy:

Lp.	Jednostka ewidencyjna	Obręb	Data transakcji	Pow. działki (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna 1m ² (zł)	Cena / m ² zaktualizowana na datę wyceny (zł)
1	Olszanica	Olszanica	2019-03-18	2594	30000	11,57	11,84
2	Lesko - G	Łączki	2019-02-26	2021	40000	19,79	20,26
3A	Lesko - M	Wola Postołowa	2019-06-11	3017	35000	11,60	11,83
4	Olszanica	Uherce Mineralne	2019-04-17	3043	60000	19,72	20,15
5B	Lesko - M	Posada Leska	2019-07-04	2758	39310	14,25	14,52
6C	Lesko - G	Łączki	2019-10-04	2627	48780	18,57	18,87
7	Olszanica	Wańkowa	2019-10-14	5438	97884	18,00	18,29

Opis nieruchomości przyjętych do wyceny:

Nieruchomość A – nieruchomość gruntowa niezabudowana o powierzchni 3017m² umiejscowiona jest w sąsiedztwie pojedynczej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz gruntów niezabudowanych, w tym uprawianych rolniczo, odłogowanych oraz lasów. Działka posiada kształt nieforemny, jednakże dający możliwość dobrego zagospodarowania. Teren niemal płaski. Dojazd możliwy wąską drogą asfaltową. Grunt porośnięty koszonymi trawami. Lokalizacja dobra.

Ocena cech nieruchomości				
Lokalizacja	Dojazd	Ukształtowanie terenu	Powierzchnia	Kształt
dobra	b. dobry	b. dobre	zadowalająca	dobry

Nieruchomość B – nieruchomość gruntowa niezabudowana o powierzchni 2758m² umiejscowiona jest w sąsiedztwie pojedynczej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz gruntów niezabudowanych, w tym uprawianych rolniczo, odłogowanych oraz lasów. Działka posiada kształt zbliżony do prostokąta, dający możliwość bardzo dobrego zagospodarowania. Teren niemal płaski. Dojazd możliwy krótkim odcinkiem drogi gruntowej, droga asfaltowa znajduje się w odległości około 50m w stronę zachodnią. Grunt porośnięty koszonymi trawami. Lokalizacja dobra.

Ocena cech nieruchomości				
Lokalizacja	Dojazd	Ukształtowanie terenu	Powierzchnia	Kształt
dobra	dobry	b. dobre	zadowalająca	b. dobry

Nieruchomość C – nieruchomość gruntowa niezabudowana o powierzchni 2627m² umiejscowiona jest w sąsiedztwie pojedynczej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz gruntów niezabudowanych, w tym uprawianych rolniczo, odłogowanych oraz lasów. Działka posiada kształt nieforemny, jednakże dający możliwość dobrego zagospodarowania. Teren niemal płaski. Dojazd możliwy drogą gruntową utwardzoną, droga asfaltowa znajduje się w odległości około 50m w stronę wschodnią. Grunt porośnięty koszonymi trawami. Lokalizacja bardzo dobra.

Ocena cech nieruchomości				
Lokalizacja	Dojazd	Ukształtowanie terenu	Powierzchnia	Kształt
b. dobra	dobry	b. dobre	zadowalająca	dobry

2.6.2. Określenie cech rynkowych porównywanych nieruchomości, wyniki obliczeń

⇒ Działka ewidencyjna nr 225/1 – obręb Postołów

Charakterystyka nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych w aspekcie cech rynkowych:

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
1	Lokalizacja	dobra	dobra	dobra	b. dobra
2	Dojazd	b. dobry	b. dobry	dobry	dobry
3	Ukształtowanie terenu	zadowalające	b. dobre	b. dobre	b. dobre
4	Powierzchnia	zadowalająca	zadowalająca	zadowalająca	zadowalająca
5	Kształt	b. dobry	dobry	b. dobry	dobry

Dla analizowanego rynku lokalnego określono:

$$C_{\max} = 20,26 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 11,83 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 8,43 \text{ zł/m}^2$$

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%	2,53	0,00	0,00	-1,27
Dojazd	20%	1,69	0,00	0,85	0,85
Ukształtowanie terenu	15%	1,26	-1,26	-1,26	-1,26
Powierzchnia	20%	1,69	0,00	0,00	0,00
Kształt	15%	1,26	0,63	0,00	0,63
Suma	100%	8,43	-0,63	-0,41	-1,05
Cena zł/m ²			11,83	14,52	18,87
Wartość po poprawkach			11,20	14,11	17,82
Średnia wartość 1m²			14,38		

Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej (z wykluczeniem części składowych), stanowiącej działkę ewidencyjną nr 225/1 z obrębu Postołów, jednostki ewidencyjnej Lesko – G, wynosi:

$$W_G = 14,38 \text{ zł/m}^2 \times 4900 \text{ m}^2 = 70462,00 \text{ zł}$$

Wartość budowli

Uwzględnienie w procesie wyceny podejścia kosztowego jest spowodowane stanem technicznym budynku, który znajduje się w złym stanie technicznym, uniemożliwiającym zastosowanie innej metody wyceny. Do określenia wartości części składowych przedmiotowej nieruchomości gruntowej zostanie zastosowane podejście kosztowe z uwzględnieniem metody odtworzeniowej z zastosowaniem techniki elementów scalonych. Określenie wartości zostało wykonane na podstawie specjalistycznych cenników budowlanych (Scalone normatywy do wycen budynków i budowli, wyd. WACETOB, Katalog cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych, wyd. BISTYP oraz Biuletyn cen obiektów budowlanych wyd. SEKOCENBUD) z uwzględnieniem wskaźnika regionalnego dla województwa podkarpackiego, który zawiera się w przedziale 0,70-0,95. Biorąc pod uwagę koszty robocizny, zysku, koszty ogólne prac budowlanych oraz koszty zakupu materiałów dla lokalnego rynku przyjęto wskaźnik na poziomie 0,70. Zużycie techniczne i funkcjonalne obiektów zostanie przyjęte na podstawie informacji z poradnika Wycena Budynków wyd. WACETOB. z uwzględnieniem trwałości obiektów w latach oraz ich zużycia technicznego i funkcjonalnego.

Lp	Katalog, Symbol klasyfikacji	Opis	Jedn. miary	Cena jedn. miary w zł	ilość jednostek	Mnożnik	stopień zużycia technicznego	stopień zużycia funkcjonalnego	Wartość budowli w zł
211	BISTYP BCOI.5.083	drewniany budynek mieszkalny na podstawie: „portiernia drewniana”	1m ² p.z.	1954,68	29,00	0,70	40,00%	30,00%	16665,60

$$W_O = 16665,60 \text{ zł}$$

Wartość nieruchomości gruntowej ogółem

Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 225/1 z obrębu Postołów, jednostki ewidencyjnej Lesko – G, wynosi:

$$W_N = W_G + W_O = 70462,00 \text{ zł} + 16665,60 \text{ zł} = 87127,60 \text{ zł} \approx 87000,00 \text{ zł}$$

w tym:

$$W_N \text{ udział } 1/2 = 87000,00 \text{ zł} \times 1/2 = 43500,00 \text{ zł}$$

2.7. WYNIK KOŃCOWY, UZASADNIENIE

Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 225/1 z obrębu Postołów, jednostki ewidencyjnej Lesko – G, wynosi:

Wartość rynkowa prawa własności, działka ew. nr 225/1	87000 zł
	OSIEMDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY zł

w tym:

Wartość rynkowa prawa własności, dz. ew. nr 225/1 – udział 1/2	43500 zł
	CZTERDZIEŚCI TRZY TYSIĄCE PIĘĆSET zł

Tak określona wartość rynkowa prawa do nieruchomości gruntowej 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.
- ⇒ Operat szacunkowy służy wyłącznie do określonego celu.
- ⇒ Stan techniczny nie stanowi ekspertyzy, został określony podczas oględzin dla celów wyceny.
- ⇒ 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. Uproszczony wypis z rejestru gruntów.
3. Wydruk księgi wieczystej nr KS1E/00013706/0 z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych udostępnionego przez Ministerstwo Sprawiedliwości.
4. Polisa ubezpieczeniowa odpowiedzialności cywilnej zawodowej.