

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ
PRAWA WŁASNOŚCI DO NIERUCHOMOŚCI OZNACZONEJ
W EWIDENCJI GRUNTÓW JAKO DZIAŁKA

nr 18/1 (KW nr KS1E/00034794/6) – OBRĘB WOLA MATIASZOWA,
POŁOŻONA W MIEJSOWOŚCI WOLA MATIASZOWA, GMINA SOLINA,
POWIAT LESKI, WOJEWÓDZTWO PODKARPACKIE

OPINIA W SPRAWIE: SYGN. AKT KM 270/20 KOMORNIKA SĄDOWEGO
PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LESKU – TOMASZ KLUCZNIK KANCELARIA KOMORNICZA

DŁUŻNIK: ARTUR BARANIEWICZ (WOLA MATIASZOWA 7, 38-610 POLAŃCZYK)
RENATA BARANIEWICZ (WOLA MATIASZOWA 7, 38-610 POLAŃCZYK)

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. Przedmiot wyceny.....	3
1.1.2. Zakres opracowania.....	3
1.2. CEL WYCENY.....	3
1.3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	3
1.3.1. Podstawy formalne.....	3
1.3.2. Podstawy materialno – prawne.....	3
1.3.3. Podstawy metodologiczne.....	4
1.3.4. Źródła danych merytorycznych.....	4
1.4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
2. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA	5
2.1. OPIS NIERUCHOMOŚCI.....	5
2.1.1. Stan prawny przedmiotu wyceny.....	5
2.1.2. Lokalizacja nieruchomości.....	6
2.1.3. Stan użytkowy przedmiotowej nieruchomości.....	6
2.1.4. Przeznaczenie nieruchomości.....	7
2.2. SPOSÓB WYCENY.....	7
2.2.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości.....	7
2.2.2. Zastosowana procedura określenia wartości.....	8
2.3. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	8
2.4. CHARAKTERYSTYKA RYNKU I SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI W ASPEKCIE CECH RYNKOWYCH.....	9
2.5. AKTUALIZACJA CEN Z TYTUŁU UPŁYWU CZASU.....	11
2.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	11
2.6.1. Analiza transakcji nieruchomościami podobnymi oraz opis nieruchomości przyjętych do wyceny.....	11
2.6.2. Określenie cech rynkowych porównywanych nieruchomości, wyniki obliczeń.....	12
2.7. WYNIK KOŃCOWY, UZASADNIENIE.....	13
3. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	14
4. ZAŁĄCZNIKI	14

1. CZĘŚĆ OGÓLNA

1.1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 18/1 położoną w miejscowości Wola Matiaszowa, gmina Solina, powiat leski, województwo podkarpackie. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr KS1E/00034794/6 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 18/1 położoną w miejscowości Wola Matiaszowa, gmina Solina, 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 270/20.

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 01 grudnia 2020 roku, dotyczące sygn. akt KM 270/20.

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;
- ⇒ kopia mapy ewidencyjnej;
- ⇒ księga wieczysta nr KS1E/00034794/6;
- ⇒ Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Solina zatwierdzone Uchwałą Nr XIV/267/2000 Rady Gminy Solina z dnia 12 grudnia 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/00034794/6 prowadzoną przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lesku wyceniana nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 18/1 z obrębu Wola Matiaszowa, jednostki ewidencyjnej Solina stanowi własność udziałach 1/1, na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej: Renata Katarzyna Baraniewicz c. Władysława i Janiny oraz Artur Piotr Baraniewicz s. Bolesława i Zuzanny.

Nr księgi wieczystej	KS1E/00034794/6
Dział I KW – Oznaczenie	<u>Działka ewidencyjna</u> Lp. 1 Nr 18/1 Obręb: 0022, WOLA MATIASZOWA Sposób korzystania: B - TERENY MIESZKANIOWE Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): / 00014656 / , 0,3110 HA Obszar całej nieruchomości: 0,3110 HA <u>Położenie</u> Miejscowość: WOLA MATIASZOWA Gmina: SOLINA Powiat: LESKI Województwo: PODKARPACKIE
Dział I KW – Spis praw	BRAK WPISÓW
Dział II KW – Własność	Prawo własności w udziałach 1/1, na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej: RENATA KATARZYNA BARANIEWICZ, WŁADYSŁAW, JANINA ARTUR PIOTR BARANIEWICZ, BOLESŁAW, ZUZANNA,
Dział III KW – Obciążenia	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 270/20 Rodzaj zmiany: PRZYŁĄCZENIE SIĘ WIERZYCIELA DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KOMORNICZEJ KM 238/20 Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS) Lp. 1. BANK NOWY BFG SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 385287279, 0000823132 Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) Lp. 2. PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429
Dział IV KW – Hipoteka	Lp. 1. Numer hipoteki (roszczenia): 1 Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA UMOWNA Suma (słownie), waluta: 160000,00 (STO SZEŚĆDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny): NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU KREDYTU, UMOWA O KREDYT MIESZKANIOWY NR 66/3/KM/2014 Z DNIA 28.02.2014 R Inne informacje: HIPOTEKA ZABEZPIECZA RÓWNIEŻ ODSETKI, OPŁATY I PROWIZJE, PRZYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO ORAZ POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO A TAKŻE INNE NALEŻNOŚCI UBOCZNE WYNIKAJĄCE Z UMOWY O KREDYT MIESZKANIOWY NR 66/3/KM/2014 Z DNIA 28.02.2014 R Wierzyciel hipoteczny Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): PODKARPACKI BANK SPÓŁDZIELCZY ODDZIAŁ W LESKU, SANOK, 00050753200000

Informacje dot. przedmiotowej nieruchomości zawarte w rejestrze gruntów zgodne są z zapisami księgi wieczystej.

Wypis z rejestru gruntów wskazuje, iż podmiotem ewidencyjnym jest: Artur Piotr Baraniewicz s. Bolesława i Zuzanny oraz Renata Katarzyna Baraniewicz c. Władysława i Janiny (charakter własności / władania: własność; udział: 1/1, małżeństwo).

Oznaczenie w ewidencji gruntów							
Nr księgi wieczystej	Jednostka ewidencyjna	Obręb	Arkusz	Numer działki	Pow. (m ²)	Użytki gruntowe, klasa	
						Oznaczenie	Pow. (m ²)
KS1E/00034794/6	Solina	Wola Matiaszowa	4	18/1	3110	B	910
						Lzr-łIV	244
						RIVa	1956

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 18/1 usytuowana jest w miejscowości Wola Matiaszowa, gmina Solina, powiat leski.

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 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 wiejska Solina położona jest w województwie podkarpackim, powiecie leskim na obrzeżach Jeziora Myczkowieckiego i Jeziora Solińskiego w centrum Bieszczad. Ponad 80% jej powierzchni zajmuje Wschodniobeskidzki Obszar Chronionego Krajobrazu, a część południową Park Krajobrazowy Doliny Sanu i Ciśniańsko - Wetliński Park Krajobrazowy. Zajmuje powierzchnię 18452ha. Lesistość gminy dochodzi do 56,7% jej ogólnej powierzchni. W 2019 roku zarejestrowanych było 839 podmiotów gospodarki, z czego: około 3,3% w sektorze przemysłowym, około 8,3% w budowlanym i blisko 8,2% w rolniczym. W tym samym roku gminę zamieszkiwało 5327 osób, średnia gęstość zaludnienia wynosiła 29 osób 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 wiejskiej Solina wynosił 13,1% (powiat leskim – 11,3%). W 2019 roku na terenie gminy oddano do użytkowania na 10 tys. ludności 62 mieszkania (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 18/1 – obręb Wola Matiaszowa

Nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę nr 18/1 z obrębu Wola Matiaszowa, jednostki ewidencyjnej Solina, umiejscowiona jest w otoczeniu pojedynczej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz gruntów wykorzystywanych rolniczo. Bliskie otoczenie tworzą również lasy. Działka o powierzchni 3110m² posiada nieforemny kształt, jednakże dający możliwość dobrego zagospodarowania. Teren nieznacznie nachylony na stronę wschodnią. Południową granicę wyznacza mały ciek wodny, północną granicę odcina utwardzona droga gruntowa. Droga asfaltowa biegnąca przez miejscowość znajduje się w odległości około 50m, natomiast droga wojewódzka 894 przebiega w odległości około 2km. Na gruncie posadowiono budynek mieszkalny murowany, w całości podpiwniczony, parterowy z niewykończonym poddaszem użytkowym, dach dwuspadowy kryty blachą.

Obiekt nieocieplony, bez elewacji. W skład parteru wchodzi następujące izby: salon z kominkiem, dwa pokoje, kuchnia, łazienka z w.c., korytarz. Łączna powierzchnia użytkowa pomieszczeń parteru i poddasza wynosi 177,88m² (pomiar dokonany w dniu oględzin nieruchomości urządzeniem Leica Disto D5, z uwzględnieniem zapisów Polskiej Normy ISO 9836:1997). W pomieszczeniach piwnicy znajduje się garaż wbudowany w bryłę domu, pomieszczenie kotłowni, spiżarnia, pralnia. Stan techniczny ogółu bardzo dobry, średnie zużycie zawiera się w przedziale do 15%, poszczególne elementy wykazują normalne zużycie wynikające z użytkowania. Dostępne instalacje: energii elektrycznej, wodociągowa, kanalizacyjna ze zbiornikiem bezodpływowym, ogrzewanie c.o. stanowi piec na węgiel i drewno, gaz z butli. Działka zadbane, częściowo ogrodzona, trawnik koszony, występuje roślinność ozdobna. Lokalizacja dobra.

Ocena cech nieruchomości					
Lokalizacja	Stan techniczny budynku	Powierzchnia użytkowa	Powierzchnia gruntu	Zagospodarowanie terenu	Ukształtowanie terenu
dobra	b. dobry	zadowolająca	zadowolająca	b. dobre	dobre

2.1.4. Przeznaczenie nieruchomości

Działka ewidencyjna nr 18/1 z obrębu Wola Matiaszowa, jednostki ewidencyjnej Solina, objęta jest Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Solina zatwierdzonym Uchwałą Nr XIV/267/2000 Rady Gminy Solina z dnia 12 grudnia 2000 roku z późniejszymi zmianami. Brak planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu.

Nr działki	Przeznaczenie nieruchomości
18/1	MPZP: brak, Studium: obszary istn. zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy (z usługami, rzemiosłem itp. dopuszczalnymi w danej strefie rozwoju)

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 rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

2.2.2. 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 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

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.

W zabudowie mieszkaniowej powiatu leskiego w zależności od przestrzennego usytuowania mieszkań, występują budynki jednorodzinne i niskie wielorodzinne. Rynek lokalny obrotu nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami jednorodzinnymi jest słabo rozwinięty, rocznie notuje się tutaj od kilku do kilkunastu transakcji nieruchomościami o podobnym przeznaczeniu, standardzie i stanie technicznym oraz funkcjonalnym. Ceny jednego m² powierzchni zabudowy podobnych obiektów do wycenianego przeznaczonych na cele mieszkaniowe kształtują się na poziomie od około 2000 zł do maksymalnie 3500 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 zabudowanych budynkami mieszkalnymi
Obszar rynku	powiat leski
Okres badania cen	od 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 zabudowanych budynkami mieszkalnymi

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 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.
Stan techniczny i funkcjonalny budynku	25%	b. dobry	Budynki kilkuletnie lub starsze po generalnym remoncie.
		dobry	Budynki dobrze utrzymane, nie wymagające poniesienia dużych nakładów na cele remontowe lub adaptacji.
		zadowalający	Budynki w stanie zadowalającym, wymagające poniesienia znacznych nakładów na cele remontowe lub adaptacji.
Powierzchnia użytkowa	20%	b. dobra	Pow. od 100m ² do 150m ² umożliwiająca optymalne i wygodne funkcjonowanie rodziny, mogąca wpływać na niższy koszt utrzymania.
		dobra	Pow. pomiędzy 80m ² a 100m ² oraz 150m ² a 170m ² umożliwiająca dobre funkcjonowanie rodziny, mogąca wpływać na przeciętny koszt utrzymania.
		zadowalająca	Powierzchnia do 80m ² oraz powyżej 170m ² utrudniająca dobre funkcjonowanie rodziny, mogąca wpływać na wyższy koszt utrzymania.
Powierzchnia gruntu	10%	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 .
Zagospod. terenu	10%	b. dobre	Działka ogrodzona, bardzo dobrze utrzymana, zadbana. Obecność roślin ozdobnych oraz innych elementów wpływających na poczucie estetyki. Pasy terenu służące do wygodnego poruszania się mieszkańców w całości utwardzone o stanie bardzo dobrym.
		dobre	Działka częściowo ogrodzona, dobrze utrzymana, zadbana. Nasadzenia poprawnie zaplanowane. Pasy terenu służące do wygodnego poruszania się mieszkańców częściowo utwardzone.
		zadowalające	Działka nieogrodzona, niezadbana. Nasadzenia błędnie zaplanowane, bez kontroli wzrostu. Brak utwardzonych pasów terenu służących do wygodnego poruszania się mieszkańców.
Ukształtowanie terenu	5%	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.

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 gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi

W związku z niewielką liczbą transakcji nieruchomościami podobnymi na terenie powiatu leskiego ustalenie trendu czasowego jest niemożliwe, a próba jego ustalenia mogłaby być obciążona dużym błędem statystycznym. Przyjęto trend czasowy dla podobnych nieruchomości z rynków równoległych, który to trend ustalono na poziomie 2,00% w skali roku (tj. 0,17% 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.	Jednostka ewidencyjna	Obręb	Data transakcji	Pow. działki (m ²)	Pow. użytkowa (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna 1m ² p. z. (zł)	Cena 1 m ² p. u. zaktualizowana na datę wyceny (zł)
1A	Solina	Wołkowyja	2019-04-26	1360	173,00	465200	2689,02	2789,59
2	Cisna	Wetlina	2019-07-18	995	159,00	450000	2830,19	2921,61
3B	Solina	Myczków	2019-12-07	963	150,00	450000	3000,00	3071,40
4	Lesko – G	Huzele	2019-01-25	2488	185,00	440000	2378,38	2479,46
5C	Solina	Bereźnica Wyżna	2019-04-09	3840	177,00	410000	2316,38	2403,01
6	Cisna	Smerek	2019-10-11	1966	142,00	370000	2605,63	2676,50
7	Baligród	Baligród	2019-11-15	1613	105,00	330000	3142,86	3223,00
8	Lesko – M	Lesko	2019-02-20	659	111,00	310000	2792,79	2906,74

Opis nieruchomości przyjętych do wyceny:

Nieruchomość A – nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę ewidencyjną o powierzchni 1360m² zabudowana jest wolnostojącym budynkiem mieszkalnym o konstrukcji murowanej. Obiekt dwukondygnacyjny, z użytkowym poddaszem. Dach dwuspadowy, kryty blachą. Stan techniczny ogółu dobry. Powierzchnia użytkowa wynosi 173,00m². Działka posiada kształt zbliżony do prostokąta, dający możliwość bardzo dobrego zagospodarowania. Teren niemal płaski. Dojazd drogą asfaltową prowadzącą przez miejscowość. Grunt ogrodzony, zadbane. Zagospodarowanie terenu dobre. Lokalizacja bardzo dobra.

Ocena cech nieruchomości					
Lokalizacja	Stan techniczny budynku	Powierzchnia użytkowa	Powierzchnia gruntu	Zagospodarowanie terenu	Ukształtowanie terenu
b. dobra	dobry	zadowolająca	b. dobra	dobre	b. dobre

Nieruchomość B – nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę ewidencyjną o powierzchni 963m² zabudowana jest wolnostojącym budynkiem mieszkalnym o konstrukcji murowanej. Obiekt jednokondygnacyjny, z użytkowym poddaszem, częściowo podpiwniczony. Dach o konstrukcji drewnianej, kryty blachodachówką. Stan techniczny ogółu bardzo dobry. Powierzchnia użytkowa wynosi 150,00m². Działka posiada kształt zbliżony do prostokąta, dający możliwość bardzo dobrego zagospodarowania. Teren nieznacznie nachylony na stronę wschodnią. Dojazd wąską wewnętrzną drogą asfaltową. Grunt ogrodzony, w części niezabudowanej porośnięty koszonymi trawami, występuje roślinność ozdobna. Zagospodarowanie terenu bardzo dobre. Lokalizacja bardzo dobra.

Ocena cech nieruchomości					
Lokalizacja	Stan techniczny budynku	Powierzchnia użytkowa	Powierzchnia gruntu	Zagospodarowanie terenu	Ukształtowanie terenu
b. dobra	b. dobry	b. dobra	dobra	b. dobre	dobre

Nieruchomość C – nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę ewidencyjną o powierzchni 3840m² zabudowana jest wolnostojącym budynkiem mieszkalnym o konstrukcji murowanej. Obiekt jednokondygnacyjny z użytkowym poddaszem, niepodpiwniczony. Dach dwuspadowy, kryty blachą. Stan techniczny ogółu dobry. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 177,00m². Działka posiada kształt zbliżony do prostokąta, dający możliwość bardzo dobrego zagospodarowania. Teren niemal płaski. Dojazd drogą główną prowadzącą przez miejscowość. Grunt częściowo ogrodzony, trawnik koszony. Zagospodarowanie terenu dobre. Lokalizacja dobra.

Ocena cech nieruchomości					
Lokalizacja	Stan techniczny budynku	Powierzchnia użytkowa	Powierzchnia gruntu	Zagospodarowanie terenu	Ukształtowanie terenu
dobra	dobry	zadowalająca	zadowalająca	dobre	b. dobre

2.6.2. Określenie cech rynkowych porównywanych nieruchomości, wyniki obliczeń

⇒ Działka ewidencyjna nr 18/1 – obręb Wola Matiaszowa

Charakterystyka nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych w aspekcie cech rynkowych:

Lp.	Cecha rynkowa	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
1	Lokalizacja	dobra	b. dobra	b. dobra	dobra
2	Stan techniczny budynku	b. dobry	dobry	b. dobry	dobry
3	Powierzchnia użytkowa	zadowalająca	zadowalająca	b. dobra	zadowalająca
4	Powierzchnia gruntu	zadowalająca	b. dobra	dobra	zadowalająca
5	Zagospodarowanie terenu	b. dobre	dobre	b. dobre	dobre
6	Ukształtowanie terenu	dobre	b. dobre	dobre	b. dobre

Dla analizowanego rynku lokalnego określono:

$$C_{\max} = 3223,00 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 2403,01 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 819,99 \text{ zł/m}^2$$

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%	246,00	-123,00	-123,00	0,00
Stan techniczny budynku	25%	204,99	102,50	0,00	102,50
Powierzchnia zabudowy	20%	164,00	0,00	-164,00	0,00
Powierzchnia gruntu	10%	82,00	-82,00	-41,00	0,00
Zagospodarowanie terenu	10%	82,00	41,00	0,00	41,00
Ukształtowanie terenu	5%	41,00	-20,50	0,00	-20,50
Suma	100%	819,99	-82,00	-328,00	123,00
Cena zł/m ²			2789,59	3071,40	2403,01
Wartość po poprawkach			2707,59	2743,40	2526,01
Średnia wartość 1m²			2659,00		

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 18/1 z obrębu Wola Matiaszowa, jednostki ewidencyjnej Solina, wynosi:

$$W_N = 2659,00 \text{ zł/m}^2 \times 177,88 \text{ m}^2 = 472982,92 \text{ zł} \approx 473000,00 \text{ zł}$$

2.7. WYNIK KOŃCOWY, UZASADNIENIE

Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 18/1 z obrębu Wola Matiaszowa, jednostki ewidencyjnej Solina, wynosi:

Wartość rynkowa prawa własności, działka ew. nr 18/1	473000 zł
	CZTERYSTA SIEDEMDZIESIĄT TRZY TYSIĄCE 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. Kopia mapy ewidencyjnej.
4. Wydruk księgi wieczystej nr KS1E/00034794/6 z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych udostępnionego przez Ministerstwo Sprawiedliwości.
5. Polisa ubezpieczeniowa odpowiedzialności cywilnej zawodowej.