

"PROSPERITA"
WYCENA NIERUCHOMOŚCI

ul. Graniczna 9, 38-540 Zagórz

ORYGINAŁ/KOPIA

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową nieruchomości stanowiącej działki ewidencyjne nr 97/4 i 96/1 o powierzchni łącznie 0,0553 ha zabudowane budynkiem mieszkalnym położone w miejscowości Postolów, Gmina Lesko, powiat leski, dla której jest prowadzona w Sądzie Rejonowym w Lesku Księga Wieczysta KS1E/00031839/3.

Cel:

na podstawie art. 948 kpc do opisu i oszacowania nieruchomości w związku z prowadzoną przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Lesku Tomasza Klucznika sprawą egzekucyjną KM 450/21

Szacunkowa wartość rynkowa nieruchomości: 379 108 zł

w tym wartość:

- budynku mieszkalnego:..... 325 527 zł
- gruntu:.....32 301 zł
- utwardzonego kostką brukową placu:.....21 280 zł

Data, na którą określono wartość: 29 czerwca 2022 r.

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

Zagórz, 17 sierpnia 2022 r.

SPIS TREŚCI:

1. PRZEDMIOT I ZAKRES OPINII

2. CEL OPINII

3. PODSTAWA FORMALNA ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

4. DATY ISTOTNE DLA USTALENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

- 5.1. Stan prawny
- 5.2. Opis nieruchomości

6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

7. ANALIZA RYNKU

- 7.1. Rodzaj rynku
- 7.2. Obszar rozpatrywanego rynku
- 7.3. Okres badania cen
- 7.4. Charakterystyka rynku

8. SPOSÓB WYCENY

- 8.1. Rodzaj określanej wartości
- 8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

9. OKREŚLENIE SZACUNKOWEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

10. OKREŚLENIE SZACUNKOWEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU

11. OKREŚLENIE SZACUNKOWEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ UTWARDZONEGO KOSTKĄ BRUKOWĄ PLACU

12. OKREŚLENIE SZACUNKOWEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ BUDYNKU MIESZKALNEGO

13. OCENA WYNIKU WYCENY

14. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

15. ZAŁĄCZNIKI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES OPINII

1.1. Przedmiot opinii

Przedmiotem opinii jest nieruchomość stanowiąca działki ewidencyjne nr 97/4 i 96/1 o powierzchni łącznie 0,0553 ha zabudowane budynkiem mieszkalnym, położone w miejscowości Pостоłów, Gmina Lesko, powiat leski, dla której jest prowadzona w Sądzie Rejonowym w Lesku Księga Wieczysta KS1E/00031839/3.

1.2. Zakres wyceny

Wycena wartości rynkowej prawa własności gruntu wraz z naniesieniami.

2. CEL OPINII

Na podstawie art. 948 kpc do opisu i oszacowania nieruchomości w związku z prowadzoną przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Lesku Tomasza Kluczniaka sprawą egzekucyjną KM 450/21.

3. PODSTAWA FORMALNA ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną opinii stanowi zlecenie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Lesku Tomasza Kluczniaka z dnia 13.05.2022r.

3.2. Podstawa prawna opracowania opinii

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

3.3. Źródła danych o nieruchomości i rynku

- 1) odpis z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości przez Sąd Rejonowy w Lesku,
- 2) wypis z rejestru gruntów,
- 3) kopia z mapy ewidencji gruntów,
- 4) Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Lesko,
- 5) PN-70/B-02365 „Powierzchnia budynków – podział, określenia i zasady obmiaru”
PN – ISO 9836 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”,
- 6) informacje z biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami,
- 7) własna baza danych
- 8) wizja lokalna na nieruchomości,

4. DATY ISTOTNE DLA USTALENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- data sporządzenia operatu szacunkowego:

17 sierpnia 2022 r.

- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	29 czerwca 2022 r.
- data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	29 czerwca 2022 r.
- data dokonania oględzin nieruchomości:	29 czerwca 2022 r.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny

Sąd Rejonowy w Lesku KS1E/00031839/3

Dział I - Oznaczenie nieruchomości:

działki nr 97/4 i 96/1 – B – tereny mieszkaniowe, o powierzchni łącznie 0,0553 ha –położone w miejscowości Postołów, Gmina Lesko, powiat leski, woj. podkarpackie.

prawo drogi koniecznej przez działki nr 97/6 i 97/7 położone w Postoławie według oznaczenia literami a-b-c-d-e-f-g-h-k-l-a na szkicu sytuacyjnym na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr 97/4, księgi obciążone: KS1E / 00002972 / 5, KS1E / 00020939 / 4, zmiana numeru działki obciążonej służebnością z "97/1" na "97/6 i 97/7" w związku z podziałem w/w działki

prawo przechodu i przejazdu istniejącym pasem drożnym o szerokości 4 metrów przez działkę nr 97/5 na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr 97/4, służebność czerpania wody ze studni na działce nr 97/5 na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr 97/4

Dział II - Właściciel:

Tomasz Tkacz w całości

Dział III - Ciężary i ograniczenia:

wszczęcie egzekucji z nieruchomości przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Lesku w sprawie komorniczej km 211/21,

przyłączenie się kolejnych wierzycieli do toczącej się egzekucji z nieruchomości

Dział IV - Hipoteki:

hipoteka umowna łączna zwykła w kwocie 322 046,40 zł na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. O/ Lesko

hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 90 172,99 zł na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. O/ Lesko

hipoteka przymusowa w kwocie 3 079,00 na rzecz Gminy Lesko

5.2. Opis nieruchomości

Wyceniana nieruchomość jest położona w mieście Postołów na terenie Gminy Lesko, bezpośrednio w pobliżu granicy administracyjnej z miastem Lesko, lokalnie obok Sanoka i Zagórza jednej z większych aglomeracji. Miasto Lesko położone nad Sanem, na obszarze Gór Sanocko-Turczańskich, liczy ok. 5,5 tys. mieszkańców.

Nieruchomość stanowi dwie działki ewidencyjne nr 97/4 i 96/1 jako kompleks o powierzchni łącznie 0,553 ha zabudowany budynkiem mieszkalnym. Jest położona w odległości niespełna 100m w linii prostej od rzeki San, na terenie o stosunkowo zwartej zabudowie ułożonej wzdłuż drogi gminnej. Kompleks leży w drugiej linii zabudowy od drogi gminnej i graniczy z działkami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi od północnego i południowego wschodu oraz południowego zachodu, zaś z pozostałych stron z gruntami niezabudowanymi. Kompleks ma kształt foremny, symetrycznym teren ukształtowany płasko, posiada dostęp do drogi publicznej poprzez ustanowioną i wpisana do księgi wieczystej służebność gruntową ustanowioną na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr 97/4 stanowiącej część kompleksu. Dojazd ten jest od drogi gminnej po drodze gruntowej zwyczajowo utwardzonej, w części gruntowej, a następnie w

znacznej części po działce nr 97/5 utwardzonej brukiem. Teren kompleksu działek nr 97/4 i 96/1 jest zaopatrzone w następujące media: energia elektryczna, kanalizacja wiejska, gaz, woda ze studni kopanej - na zasadzie prawa służebności czerpania wody ze studni na działce nr 97/5 – prawo wpisane do księgi wieczystej. Teren działki nr 97/4 jest od frontu wzdłuż budynku i za budynkiem na części gruntu utwardzony kostką brukową na powierzchni około 110 m². Na działce znajdują się nasadzenia drzew i krzewów bez aranżacji, drzewa stanowiące otulinę budynku mieszkalnego, niewielki ogród, teren kompleksu w części ogrodzony siatką na słupkach stalowych, od strony działki nr 97/5 – brak ogrodu.

Budynek mieszkalny zlokalizowany na terenie kompleksu działek nr 97/4, 96/1 został wybudowany w swojej zasadniczej części w 1993r., z dobudówką wykonaną w 2008 r.

Podstawowe dane techniczne budynku mieszkalnego:

Powierzchnia zabudowy: 88m²

Powierzchnia użytkowa: 101,53m²

Podpiwniczenie: nie

Garaż: nie

Liczba kondygnacji nadziemnych/podziemnych: 2/0

Rok budowy: I zasadnicza część 1993r., druga część 2008r.

Adres: Postołów 88

Jest to budynek wolnostojący, nie podpiwniczony, parterowy z użytkowym poddaszem, posiadający na poziomie piętra duży zadaszony taras. Budynek funkcjonalnie posiada dwa niezależne apartamenty na parterze, które są wykorzystywane pod wynajem, na poddaszu zaś, do którego wejście prowadzi po schodach zewnętrznych w okładzinie z płytek, znajduje się 1 apartament. Każdy apartament posiada własną łazienkę. Budynek wybudowany został w konstrukcji tradycyjnej, murowanej z pustaka siporeks, murowanego na zaprawie cementowo – wapiennej, ścianki działowe wykonane z regipsu, budynek jest ocieplony styropianem i otynkowany, dach o konstrukcji drewnianej, ocieplony, kryty blachą, kominy z cegły pełnej, stolarka okienna drewniana i PCV, stolarka drzwiowa pływająca. Wnętrze budynku wykończone zostało w sposób tradycyjny w średnim standardzie. Ściany otynkowane tynkiem i pomalowane farbą emulsyjną, w ciągach technologicznych płytki, ściany łazienek w okładzinie z płytek, podłogi na parterze w znacznej części w okładzinie z płytek, także w pokoju w jednym z apartamentów - płytki, w drugim apartamencie zaś na podłodze parkiet, fragment podłogi z paneli, na poddaszu taras posiada okładzinę z płytek, zaś w części zamkniętej na podłodze w salonie i kuchni – parkiet, w łazience zaś płytki, na ścianach w łazience i ciągu technologicznym – płytki, w pozostałej części pomalowane farbą emulsyjną tynki cementowo – wapienne. Budynek mieszkalny zaopatrzone jest w następujące media: energia elektryczna, woda, gaz, kanalizacja, ogrzewanie gazowe, w salonie na poddaszu zamontowany kominek.

Budynek mieszkalny jest wykończony jest w średnim standardzie, z materiałów średniej jakości i średnim standardzie wykonania prac budowlanych oraz wykończeniowych, W zakresie zużycia technicznego i funkcjonalnego ocenia się, że stan budynku jest zadowalający, co wynika z jakości użytych materiałów i jakości prac budowlanych, a także typowego zużycia wynikającego z normalnego użytkowania, okresu trwałości poszczególnych części budynku o danej konstrukcji i wbudowanych materiałach .

Ubezpieczenie, sposób użytkowania:

Nieruchomość jest ubezpieczona, w budynku nikt nie jest zameldowany, okresowo zamieszkuje w nim dłużnik.

6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Działki nr 97/4 i 96/1 w obrębie ewidencyjnym Postołów leżą w obszarze nie objętym planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego, a wszystkie decyzje są wydawane w oparciu o przepisy szczególne. Działki są zabudowane budynkiem mieszkalnym.

Obszar działek wg Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lesko jest opisany jako M5 – teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej z usługami.

7. ANALIZA RYNKU

7.1. Rodzaj rynku

rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi o konstrukcji murowanej, rynek gruntów o przeznaczeniu pod zabudowę

7.2. Obszar rozpatrywanego rynku

Gmina Lesko, miejscowości położone przy rzece San

7.3. Okres badania cen

2020 – do dnia wyceny

7.4. Charakterystyka rynku

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

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

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

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

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

Rozwój rynku nieruchomości nie postępuje w sposób równomierny. Rozwija się on bardziej dynamicznie w wielkich ośrodkach miejskich (gdzie dokonywana jest znaczna część transakcji), a wolniej w mniejszych miastach i na terenach wiejskich. Na trendy rozwojowe na rynku nieruchomości oddziałują w znacznym stopniu zmiany koniunktury w gospodarce kraju i jego

poszczególnych regionów. Istotne znaczenie mają również różnego rodzaju wahania na rynku finansowym, prowadzące do zmiennej konkurencyjności lokat kapitałowych. Nie można dokładnie przewidzieć kształtowania się cykli koniunkturalnych na rynku nieruchomości w przyszłości, ale świadomość ich istnienia i obserwacja mających na nie wpływ czynników, pomaga w ocenie aktualnego i przyszłego ryzyka inwestycyjnego. Powyższe wskazuje jak wiele czynników ogranicza dokładne rozpoznanie rynku nieruchomości i jak różnorodne aspekty mogą determinować związane z nim ryzyko.

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

Na rynku lokalnym największą popularnością cieszą się nieruchomości posiadające najlepszą lokalizację. Lokalizacja jest podstawowym atrybutem nieruchomości. Lokalizacja ta jest mierzona usytuowaniem w stosunku do ścisłego centrum miasta, sąsiedztwem, możliwością dojazdu.

Z uwagi na brak nieruchomości porównawczych różniących się tylko jedną cechą, wpływ poszczególnych wag na wartość nieruchomości został określony w niniejszym operacie na podstawie przeprowadzonego badania rynku - preferencji nabywców, co pozwoliło określić, wpływ poszczególnych cech na cenę nieruchomości.

ZESTAWIENIE TRANSAKCJI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ WYCENY NIERUCHOMOŚCI

L.p.	Lokalizacja	Data/ rep.	Pow. użytk./ Pow. działki	Cena transakcji
1	Hoczew	24-01-2022 rep. 215/2022	310,00 m ² 1334 m ²	465 000 zł 1 500,00 zł/m ²
2	Manasterzec	06-10-2021 rep. 4197/2021	170,00 m ² 6061 m ²	620 000 zł 3 647,06 zł/m ²
3	Manasterzec	29-07-2021 rep. 2811/2021	180,00 m ² 2438 m ²	280 000 zł 1 555,56 zł/m ²
4	Huzele	04-05-2021 rep. 2232/2021	133,00 m ² 2200 m ²	570 000 zł 4 285,71 zł/m ²
5	Hoczew	30-04-2021 rep. 2478/2021	150,00 m ² 971 m ²	270 000 zł 1 800,00 zł/m ²
6	Hoczew	28-04-2021 rep. 2144/2021	111,20 m ² 2793 m ²	590 000 zł 5 305,76 zł/m ²
7	Huzele	15-10-2020	131,49 m ²	520 000 zł

		rep. 5494/2020	1102 m ²	3 954,67 zł/m ²
8	Łukawica	29-09-2020 rep. 2486/2020	101,70 m ² 1100 m ²	140 000 zł 1 376,60 zł/m ²
9	Weremień	30-06-2020 rep. 2153/2020	160,65 m ² 887 m ²	449 800 zł 2 799,88 zł/m ²
10	Łukawica	27-02-2020 rep. 430/2020	98,00 m ² 300 m ²	310 000 zł 3 163,27 zł/m ²

Dla analizowanego rynku przyjęto:

$$C_{\max} = 5\,305,76 \text{ zł/m}^2 - \text{nr } 6$$

$$C_{\min} = 1\,376,60 \text{ zł/m}^2 - \text{nr } 8$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 3\,929,16 \text{ zł/m}^2$$

Zestawienie cech rynkowych i ich wag dla określonego rynku

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy
1.	Atrakcyjność lokalizacji	20,0 %
2.	Powierzchnia działki	20,0 %
3.	Stan techniczny budynku	25,0 %
4.	Standard wykończenia	15,0 %
5.	Potencjał nieruchomości	20,0 %
SUMA:		100,0 %

Charakterystyka rynku w ramach cech rynkowych

L.p.	Ocena*	Opis
1.	Atrakcyjność lokalizacji	
	większa	atrakcyjność wynika z bliskiego sąsiedztwa rzeki San
	przeciętna	typowa wiejska zabudowa z sąsiedztwem zabudowy zagrodowej, rzeka w oddaleniu
2.	Powierzchnia działki	
	bardziej atrakcyjna	działka o powierzchni powyżej 2 500 m. kw.
	przeciętna	powierzchnia działki od 1 500 m kw. do 2 500 m kw.
	mniej atrakcyjna	działka o powierzchni poniżej 1500 m. kw.
3.	Stan techniczny budynku	
	bardzo dobry	budynek wybudowany w nowoczesnej technologii, eksploatowany nie wcześniej niż od 1996 r. Poszczególne elementy budynku dobrze utrzymane i konserwowane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości materiałów użytych do budowy odpowiadają normom. Stopień zużycia 0- 15%
	zadawalający	budynek wybudowany w technologii tradycyjnej - murowanej. Prace remontowe i konserwatorskie przeprowadzane regularnie. Poszczególne elementy budynku utrzymane poprawnie. Celowy jest remont bieżący, polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach lub konserwacji i impregnacji. Stopień zużycia 16-30%
	średni	Budynek wybudowany w technologii tradycyjnej - murowanej. Prace remontowe i konserwatorskie niewykonywane regularnie. W poszczególnych elementach budynku widoczne uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu. Celowy jest remont. Stopień zużycia 31-50%
4.	Standard wykończenia	
	wysoki	Budynek nowy lub po generalnym remoncie, ściany ocieplone z tynkiem szlachetnym, łazience oraz WC płytki ceramiczne, ściany szpachlowane szpachlą gipsową, stolarka nowego typu
	średni	Budynek wymaga odświeżenia, wymieniona stolarka okienna, na podłogę

		parkiet wymaga cyklinowania i malowania lub panele, płytki w łazience oraz WC starego typu
5.	Potencjał nieruchomości	
	duży	potencjał wynika z lokalizacji w strukturze przestrzennej gminy oraz lokalizacji względem akwenów wodnych lub rzeki, co ma przełożenie na atrakcyjność pod względem ewentualnego wynajmu
	typowy	typowa lokalizacja w strukturze przestrzennej gminy, odległość od akwenów wodnych, rzeki średnia

* - pierwsza ocena najlepsza, ostatnia najgorsza

ZESTAWIENIE TRANSAKCJI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ WYCENY GRUNTU

L.p.	Lokalizacja	Data/ rep.	Pow. działki	Cena transakcji
1	Postołów	28-01-2021 rep. 545/2021	900 m ²	55 000 zł 61,11 zł/m ²
2	Postołów	09-12-2020 rep. 5388/20	1221 m ²	68 000 zł 55,69 zł/m ²
3	Postołów	05-02-2020 rep. 3835/20	982 m ²	50 000 zł 50,92 zł/m ²
4	Huzele	03-06-2022 rep. 1960/2022	3787 m ²	85 000 zł 22,45 zł/m ²
5	Huzele	29-12-2021 rep. 6737/2022	2027 m ²	79 054 zł 39,00 zł/m ²
6	Huzele	20-05-2021 rep. 2219/2021	1373 m ²	87 500 zł 63,73 zł/m ²
7	Huzele	18-11-2020 rep. 5016/20	3018 m ²	135 400 zł 44,86 zł/m ²
8	Huzele	04-08-2020 rep. 5996/20	1555 m ²	65 000 zł 41,80 zł/m ²
9	Huzele	10-02-2020 rep. 1254/2020	3738 m ²	80 000 zł 21,40 zł/m ²
10	Łączki	01-04-2022 rep. 1528/2022	2517 m ²	180 000 zł 71,51 zł/m ²
11	Łączki	16-03-2022 rep. 1206/2022	1425 m ²	50 000 zł 35,09 zł/m ²
12	Łączki	17-06-2021 rep. 3199/2021	1883 m ²	77 500 zł 41,16 zł/m ²
13	Łączki	22-05-2020 rep. 1588/2020	2697 m ²	117 000 zł 43,38 zł/m ²

Dla analizowanego rynku przyjęto:

$$C_{\max} = 71,51 \text{ zł/m}^2 - \text{nr 10}$$

$$C_{\min} = 21,40 \text{ zł/m}^2 - \text{nr 9}$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 50,11 \text{ zł/m}^2$$

Zestawienie cech rynkowych i ich wag dla określonego rynku

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy
1.	Atrakcyjność lokalizacji	40,0 %
2.	Powierzchnia	30,0 %
3.	Jakość drogi dojazdowej	30,0 %
SUMA:		100,0 %

Charakterystyka rynku w ramach cech rynkowych

L.p.	Ocena*	Opis
1.	Atrakcyjność lokalizacji	
	duża	atrakcyjność wynika z bliskiego sąsiedztwa rzeki San
	przeciętna	typowa wiejska zabudowa z sąsiedztwem zabudowy zagrodowej, rzeka w oddaleniu
2.	Powierzchnia	
	bardziej atrakcyjna	działka o powierzchni do 3000 m. kw.
	mniej atrakcyjna	działka o powierzchni powyżej 3000 m. kw.
3.	Jakość drogi dojazdowej	
	bardzo dobra	droga utwardzona o nawierzchni ulepszonej (z mas mineralno-bitumicznych lub kostki brukowej)
	dobra	dojazd tylko częściowo drogą utwardzoną o nawierzchni ulepszonej, pozostała część dojazdu to droga gruntowa utwardzona
	zła	utrudniony dojazd, droga gruntowa złej jakości, trudność dojazdu po opadach atmosferycznych

* - pierwsza ocena najlepsza, ostatnia najgorsza

8. SPOSÓB WYCENY

8.1. Rodzaj określanej wartości

Z uwagi na cel wyceny w niniejszym operacie, jako podstawę wyceny przyjęto wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości została określona zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021r. poz. 555),

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Do wyceny zastosowano: podejście porównawcze realizowane metodą porównywania parami. Metodologia wyceny.

Metoda porównywania parami polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o określonych cechach poprzez jej porównanie kolejno z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego. W ten sposób dokonuje się korekty cen każdej z porównywanych nieruchomości pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikających z odmienności cech i wag.

Szczegółowa procedura wg standardu.

1. Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
2. Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
3. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
4. Wybór do porównań co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki.
5. Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
6. Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi.
7. Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej

- skorygowanej o sumę poprawek.
8. Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

9. OKREŚLENIE SZACUNKOWEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Zestawienie par porównawczych

Para nr 1 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 4)

Lokalizacja: Huzele; **pow.** 133,00 m²

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 4	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Atrakcyjność lokalizacji	większa	większa	785,83 zł	0,00 zł
2.	Powierzchnia działki	mniej atrakcyjna	przeciętna	785,83 zł	-392,92 zł
3.	Stan techniczny budynku	zadawalający	bardzo dobry	982,29 zł	-491,15 zł
4.	Standard wykończenia	średni	wysoki	589,37 zł	-589,37 zł
5.	Potencjał nieruchomości	duży	duży	785,83 zł	0,00 zł
				SUMA:	-1 473,44 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 4:

$$W_1 = 4\,285,71 \text{ zł/m}^2 - 1\,473,44 \text{ zł/m}^2 = 2\,812,27 \text{ zł/m}^2$$

Para nr 2 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 5)

Lokalizacja: Hoczew; **pow.** 150,00 m²

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 5	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Atrakcyjność lokalizacji	większa	przeciętna	785,83 zł	785,83 zł
2.	Powierzchnia działki	mniej atrakcyjna	mniej atrakcyjna	785,83 zł	0,00 zł
3.	Stan techniczny budynku	zadawalający	średni	982,29 zł	491,15 zł
4.	Standard wykończenia	średni	średni	589,37 zł	0,00 zł
5.	Potencjał nieruchomości	duży	typowy	785,83 zł	785,83 zł
				SUMA:	2 062,81 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 5:

$$W_2 = 1\,800,00 \text{ zł/m}^2 + 2\,062,81 \text{ zł/m}^2 = 3\,862,81 \text{ zł/m}^2$$

Para nr 3 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 6)

Lokalizacja: Hoczew; **pow.** 111,20 m²

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 6	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Atrakcyjność lokalizacji	większa	większa	785,83 zł	0,00 zł
2.	Powierzchnia działki	mniej atrakcyjna	bardziej atrakcyjna	785,83 zł	-785,83 zł
3.	Stan techniczny budynku	zadawalający	bardzo dobry	982,29 zł	-491,15 zł
4.	Standard wykończenia	średni	wysoki	589,37 zł	-589,37 zł
5.	Potencjał nieruchomości	duży	duży	785,83 zł	0,00 zł
				SUMA:	-1 866,35 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 6:

$$W_3 = 5\,305,76 \text{ zł/m}^2 - 1\,866,35 \text{ zł/m}^2 = 3\,439,41 \text{ zł/m}^2$$

Para nr 4 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 7)

Lokalizacja: Huzele; pow. 131,49 m²

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 7	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Atrakcyjność lokalizacji	większa	większa	785,83 zł	0,00 zł
2.	Powierzchnia działki	mniej atrakcyjna	mniej atrakcyjna	785,83 zł	0,00 zł
3.	Stan techniczny budynku	zadawalający	bardzo dobry	982,29 zł	-491,15 zł
4.	Standard wykończenia	średni	średni	589,37 zł	0,00 zł
5.	Potencjał nieruchomości	duży	duży	785,83 zł	0,00 zł
				SUMA:	-491,15 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 7:

$$W_4 = 3\,954,67 \text{ zł/m}^2 - 491,15 \text{ zł/m}^2 = 3\,463,52 \text{ zł/m}^2$$

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:

Średnia wartość rynkowa 1m² nieruchomości:

$$(2\,812,27 \text{ zł} + 3\,862,81 \text{ zł} + 3\,439,41 \text{ zł} + 3\,463,52 \text{ zł}) / 4 = 3\,394,50 \text{ zł}$$

Współczynnik korekcyjny (K): 1,10

Teren przed budynkiem oraz wokół i za budynkiem został zagospodarowany, wyłożony na dużej powierzchni kostką brukową, wykonano parking dla pojazdów. Utwardzenie na znacznej powierzchni o dużych walorach użytkowych podnosi atrakcyjność nieruchomości, która jest i może być wykorzystywana pod wynajem, dlatego stosuje się współczynnik korekcyjny K = 1,10.

Wartość rynkowa (C_{sr} * K): 3 394,50 zł/m² * 1,10 = 3 733,95 zł/m²

Wartość rynkowa nieruchomości: 101,53 m² * 3 733,95 zł/m² = 379 108 zł

WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI: 379 108 zł

Słownie: trzysta siedemdziesiąt dziewięć tysięcy sto osiem złotych

10. OKREŚLENIE SZACUNKOWEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU

Zestawienie par porównawczych

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

Lokalizacja: Postołów, gm. Lesko; pow. 900 m²

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 1	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Atrakcyjność lokalizacji	duża	duża	20,04 zł	0,00 zł
2.	Powierzchnia	bardziej atrakcyjna	bardziej atrakcyjna	15,03 zł	0,00 zł
3.	Jakość drogi dojazdowej	bardzo dobra	bardzo dobra	15,03 zł	0,00 zł
				SUMA:	0,00 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 1:

$$W_1 = 61,11 \text{ zł/m}^2 + 0,00 \text{ zł/m}^2 = 61,11 \text{ zł/m}^2$$

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

Lokalizacja: Postołów, gm. Lesko; pow. 1221 m²

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 2	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Atrakcyjność lokalizacji	duża	duża	20,04 zł	0,00 zł
2.	Powierzchnia	bardziej atrakcyjna	bardziej atrakcyjna	15,03 zł	0,00 zł
3.	Jakość drogi dojazdowej	bardzo dobra	dobra	15,03 zł	7,52 zł
				SUMA:	7,52 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 2:

$$W_2 = 55,69 \text{ zł/m}^2 + 7,52 \text{ zł/m}^2 = 63,21 \text{ zł/m}^2$$

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

Lokalizacja: Postołów, gm. Lesko; **pow.** 982 m²

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 3	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Atrakcyjność lokalizacji	duża	duża	20,04 zł	0,00 zł
2.	Powierzchnia	bardziej atrakcyjna	bardziej atrakcyjna	15,03 zł	0,00 zł
3.	Jakość drogi dojazdowej	bardzo dobra	bardzo dobra	15,03 zł	0,00 zł
				SUMA:	0,00 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 3:

$$W_3 = 50,92 \text{ zł/m}^2 + 0,00 \text{ zł/m}^2 = 50,92 \text{ zł/m}^2$$

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:

Średnia wartość rynkowa 1m² nieruchomości:

$$(61,11 \text{ zł} + 63,21 \text{ zł} + 50,92 \text{ zł}) / 3 = 58,41 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa nieruchomości: 553 m² * 58,41 zł/m² = 32 301 zł

WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI: 32 301 zł

Słownie: trzydzieści dwa tysiące trzysta jeden złoty

11. OKREŚLENIE SZACUNKOWEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ UTWARDZONEGO KOSTKĄ BRUKOWĄ PLACU

Wartość budowli oszacowano na podstawie aktualnych cen materiałów i usług budowlanych na rynku lokalnym z uwzględnieniem stopnia zużycia technicznego budowli na zoiśmie około 20%, przyjmując jego stan techniczny jako dobry.

Przeciętne ceny kształtują się następująco:

- robocizna: 90 zł/m²
- podbudowa: 70 zł/m²
- kostka: 60zł/m²
- obrzeża: 60 zł/mb

Powierzchnia utwardzenia: ok. 110m²

Długość obrzeży: ok. 40mb

Wartość utwardzonego kostką brukową placu: [220 zł/m² * 110 m² + 60 zł/mb*40 mb]* (1-0,2)= 21 280 zł

12. OKREŚLENIE SZACUNKOWEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ BUDYNKU MIESZKALNEGO

Wartość rynkową budynku mieszkalnego stanowi różnica pomiędzy wartością całej nieruchomości a wartością gruntu i utwardzonego kostką brukowa placu.

$$W = 379\,108 \text{ zł} - 32\,301 \text{ zł} - 21\,280 \text{ zł} = 325\,527 \text{ zł}$$

Słownie: trzysta dwadzieścia pięć tysięcy pięćset dwadzieścia siedem

13. OCENA WYNIKU WYCENY

Określona w wycenie wartość prawa własności nieruchomości jest wartością rynkową, ponieważ została określona na podstawie wnikliwej analizy danych uzyskanych z rynku dotyczącego cen nieruchomości podobnych. Określona w operacie szacunkowym wartość prawa jest najbardziej prawdopodobną ceną możliwą do uzyskania aktualnie na rynku lokalnym przy założeniu, że strony transakcji są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej i upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku. Ceny poszczególnych cząstkowych elementów składających się na łączne oszacowanie mieszczą się w granicach przedziału cenowego ustalonego przez popyt i podaż na rynku, co może tylko potwierdzać poprawność sporządzenia wyceny.

14. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

1. Niniejszy operat został sporządzony zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości, zgodnie z przepisami prawa oraz zgodnie ze Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za ukryte wady lub utajnione fakty mogące mieć wpływ na wycenę.
3. Przyjęta w operacie szacunkowym ocena stanu technicznego nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.
4. Rzeczoznawca przyjmuje w dobrej wierze wszystkie dane i informacje przekazane przez Zleceniodawcę.
5. Niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie do celów, dla których został sporządzony.
6. Operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
7. Wykorzystanie operatu w terminie przekraczającym 12 miesięcy wymaga jego aktualizacji.

Zagórz, 17 sierpnia 2022 r.

12. ZAŁĄCZNIKI

1. wydruk elektronicznej KW prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Lesku,
2. wypisy z rejestru gruntów,
3. mapy ewidencji gruntów,
4. dokumentacja fotograficzna.