

**"PROSPERITA"**  
**WYCENA NIERUCHOMOŚCI**

ul. Graniczna 9, 38-540 Zagórz

\*\*\*\*\*

**OPERAT SZACUNKOWY**

**określający wartość rynkową prawa własności nieruchomości stanowiącej zabudowaną budynkiem magazynowym i wiatą magazynową działki ewidencyjnej nr 1322/21 o pow. 0,2599 ha, położonej w Lesku, obręb Lesko, powiat leski, woj. podkarpackie, objętej księgą wieczystą KS1E/00026674/0.**

**Cel wyceny:**

na podstawie art. 948 do opisu i oszacowania nieruchomości w związku z prowadzoną przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Lesku Tomasza Kluczniaka sprawą o sygn. akt KM 833/17

**Szacunkowa wartość rynkowa nieruchomości: ..... 396 211 zł**

**Słownie:** trzysta dziewięćdziesiąt sześć tysięcy dwieście jednaście złotych

w tym wartość rynkowa:

- gruntu:..... **110 782 zł**

- naniesień (budynków, budowli, infrastruktury)..... **285 429 zł**

**Data, na którą określono wartość: 14.06.2023 r.**

**Autor operatu: Anna Orłowska**

Zagórz, 21.06.2023 r.

## **SPIS TREŚCI:**

### **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

### **2. CEL WYCENY**

### **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**

- 9.1. Działka nr 1322/21 wraz z zabudowaniami
- 9.2. Grunt działki nr 1322/21
- 9.3. Zabudowania

### **10. OCENA WYNIKU WYCENY**

### **11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE**

### **12. ZAŁĄCZNIKI**

## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość stanowiąca działkę ewidencyjną nr 1322/21 o pow. 0,2599 ha, zabudowaną obiektem magazynowym – budynkiem magazynu i wiatą magazynową, położoną w Lesku, obręb Lesko, powiat leski, woj. podkarpackie, objętej księgą wieczystą KS1E/00026674/0.

### **1.2. Zakres wyceny**

Wycena wartości rynkowej prawa własności nieruchomości.

## **2. CEL WYCENY**

Na podstawie art. 948 do opisu i oszacowania nieruchomości w związku z prowadzoną przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Lesku Tomasza Kluczniaka sprawą o sygn. akt KM 833/17.

## **3. PODSTAWA FORMALNA ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI**

### **3.1. Podstawa formalna**

Podstawę formalną niniejszego opracowania stanowi zlecenie Komornika przy Sądzie Rejonowym w Lesku Tomasza Kluczniaka z dnia 08.05.2023r.

### **3.2. Podstawa prawna opracowania operatu szacunkowego**

- 1) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. poz. 344 z 2023r.),
- 2) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. poz. 555 z 2021 roku z późniejszymi zmianami),
- 3) Krajowe Standardy Wyceny wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców 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) księga wieczysta prowadzona dla nieruchomości przez Sąd Rejonowy w Lesku,
- 2) wypis z rejestru gruntów,
- 3) kopie mapy ewidencyjnej,
- 4) kopie mapy zasadniczej,
- 5) informacje z biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami,
- 6) własna baza danych cen nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych,
- 7) wizja lokalna na nieruchomości.

## **4. DATY ISTOTNE DLA USTALENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

- |   |                    |
|---|--------------------|
| - data sporządzenia operatu szacunkowego:                         | 21 czerwca 2023 r. |
| - data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:             | 14 czerwca 2023 r. |
| - data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | 14 czerwca 2023 r. |
| - data dokonania oględzin nieruchomości:                          | 14 czerwca 2023 r. |

## 5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

### 5.1. Stan prawny

Sąd Rejonowy w Lesku

**KS1E/00026674/0**

#### **Dział I - Oznaczenie nieruchomości:**

działka nr 1322/21 o powierzchni 0,2599 ha położona w woj. podkarpackim, powiat leski, Gmina Miasta Lesko, miasto Lesko

Działka zabudowana budynkiem wiaty stalowej i budynkiem magazynu

#### **Dział I – Sp – Spis praw związanych z nieruchomością**

Uprawnienie wynikające z prawa związanego z inną nieruchomością:

prawo przechodu, przejazdu i przegonu pasem drożnym o szer. 6 m przez działkę nr 1322/4 oraz przez działki 1322/24 i 1322/28 i pasem o szer. 6 m przez działkę nr 1322/31 na rzecz każdorazowych właścicieli lub użytkowników wieczystych działki nr 1322/21

#### **Dział II - Właściciel:**

właściciel: Anna Barlewicz oraz Wiesław Barlewicz na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej

#### **Dział III - Ciężary i ograniczenia:**

Wszczęcie egzekucji z nieruchomości przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Lesku oraz przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości kolejnych wierzycieli

#### **Dział IV - Hipoteki:**

Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 113 015,51 zł na rzecz Grupy Żywiec S.A.

Hipoteka przymusowa w kwocie 167 948,90 zł na rzecz ZUS O/Jasło Inspektorat w Sanoku,

Hipoteka przymusowa w kwocie 96 416,00 zł na rzecz Gminy Lesko,

Hipoteka przymusowa w kwocie 40 166,00 zł na rzecz Gminy Lesko,

Hipoteka przymusowa w kwocie 16 406,60 zł na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w Lesku,

Hipoteka przymusowa w kwocie 16 369,00 zł na rzecz Gminy Lesko,

### 5.2. Opis nieruchomości

Nieruchomość stanowiąca przedmiot oszacowania jest położona w mieście Lesko, które jest siedzibą powiatu leskiego oraz gminy miejsko-wiejskiej Lesko. Miasto liczące ok. 5 tys. mieszkańców, na obszarze ponad 15 km<sup>2</sup> jest położone nad Sanem, na obszarze Gór Sanocko-Turczańskich.

#### **Działka nr 1322/21 z zabudowaniami:**

Nieruchomość stanowi zabudowaną budynkiem magazynowym i wiatą stalową działkę ewidencyjną nr 1322/21. Nieruchomość jest zlokalizowana atrakcyjnie, w części Leska o charakterze komercyjnym tj. handlowym, usługowym, magazynowym, ale także produkcyjnym, która jest położona pomiędzy ulicą Przemysłową, a ulicą Piłsudskiego. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowią grunty zabudowane obiektami magazynowo – składowymi. Działka nr 1322/21 ma powierzchnię 2599m<sup>2</sup> i w całości stanowi użytek Bi. Działka jest ogrodzona, teren utwardzony płytami żelbetonowymi, zaopatrzone w następujące media: energia elektryczna, kanalizacja, brak wody i gazu, ponadto na działce - niesprawna instalacja oświetleniowa. Działka

nr 1322/21 posiada zapewniony dostęp do drogi publicznej przez wpisane do księgi wieczystej prawo przechodu, przejazdu i przegonu pasem drożnym o szer. 6 m przez działkę nr 1322/4 oraz przez działki 1322/24 i 1322/28 i pasem o szer. 6 m przez działkę nr 1322/31 na rzecz każdorazowych właścicieli lub użytkowników wieczystych działki nr 1322/21

W północno-wschodniej części działki, jest zlokalizowany obiekt sklasyfikowany w dokumentach Starostwa Powiatowego w Lesku jako zbiorniki, silosy i budynki magazynowe. Jest to budynek magazynu wybudowany ok. lat 60/70-tych wraz z wiatą stalową obudowaną, która powstała w okresie późniejszym.

Podstawowe parametry techniczno – użytkowe budynku magazynowego:

Powierzchnia zabudowy: 593m<sup>2</sup>

Powierzchnia użytkowa: 563m<sup>2</sup>

Podpiwniczenia: brak

Ilość kondygnacji: 1

Podstawowe parametry techniczno – użytkowe wiaty:

Powierzchnia zabudowy: 57m<sup>2</sup>

Powierzchnia użytkowa: 57m<sup>2</sup>

Budynek pełniący funkcję magazynu składa się z hali magazynowej, która została podzielona przegrodą na dwa duże pomieszczenia, w jednym z nich wydzielono niewielkie pomieszczenie biurowe o pow. ok. 9m<sup>2</sup>, zaś w drugim także pomieszczenie biurowe o pow. ok 9,5m<sup>2</sup> oraz sanitarne o pow. ok. 2m<sup>2</sup>. Budynek magazynowy - to obiekt wolnostojący z dobudowaną wiatą, niepodpiwniczony, wybudowany w technologii tradycyjnej murowanej: fundamenty betonowe, ściany nadziemia murowane z pustaka silikatowego, na zaprawie cementowo – wapiennej, nie ocieplone, konstrukcja stropu wsparta na słupach stalowych biegnących w poprzek hali i spinająca konstrukcję nośną całego budynku, na nich położono płyty styropianowe, konstrukcja dachu – kratownica, pokrycie - blacha trapezowa. Budynek posiada stolarkę okienną w większości starą drewnianą lub stalową, w części okien są kraty, sporadycznie okno PCV, parapety zewn. z blachy, stolarka drzwiowa wen. plyninowa, starego typu, wrota stalowe. Wewnątrz budynku na podłodze wylewka, w jednym pomieszczeń biurowych przykryta wykładziną, w drugim okładzina z płytek, ściany murowane otynkowane, w części przegrody wykonano z regipsu, w jednym z pomieszczeń biurowych ściany są wyłożone panelami ściennymi.

Budynek jest zaopatrzony w prąd i siłę.

Obiekt wiaty dobudowano do budynku magazynowego. Wiata posiada konstrukcje nośną na słupach stalowych, ściany z blachy z 3 stron, jedna ściana stanowi ścianę budynku magazynowego. Dach wsparty na stalowej konstrukcji, kryty blachą, na podłodze wylewka, wrota z blachy.

Stan techniczny budynku magazynowego oraz wiaty:

Obiekty stanowiące magazyn oraz wiatę, na których nie była prowadzona prawidłowa gospodarka remontowa i konserwacyjna, więc ulegały szybszemu niż typowe zużyciu technicznemu i funkcjonalnemu. Aktualnie ich stan techniczny jest średni, widoczne niszczące działanie czynników atmosferycznych, czasu, a także czynnika ludzkiego na podstawowe elementy konstrukcyjne, w tym mury budynku, pokrycie dachowe, co spowodowało, że aktualny stopień zużycia określa się na ok. 40%.

## **6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI**

Nieruchomość jest położona na terenie gdzie nie obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, a wszelkie decyzje są wydawane w oparciu o przepisy szczególne. Wg Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Lesko teren

działki leży w obszarze opisanym symbolem PU1 tj. tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług.

## **7. ANALIZA RYNKU**

### **7.1. Rodzaj rynku**

rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o charakterze produkcyjno-magazynowym, grunty niezabudowane przeznaczone pod zabudowę produkcyjną i składy

### **7.2. Obszar rozpatrywanego rynku**

rynek lokalny: powiat bieszczadzki, leski i sanocki

### **7.3. Okres badania cen**

Od 2020 do dnia wyceny, wydłużono okres analizy z uwagi na brak wystarczającej liczby transakcji na rynku lokalnym w analizowanym segmencie rynku nieruchomości, nie zaobserwowano znaczącego trendu zmiennego w cenach nieruchomości na lokalnym rynku, dlatego nie korygowano cen z uwagi na upływ czasu

### **7.4. Charakterystyka rynku**

Rynek obrotu nieruchomościami zabudowanymi budynkami o charakterze przemysłowymi na terenie południowo-wschodniej części woj. podkarpackiego jest mało rozwinięty i charakteryzuje się małą liczbą transakcji, dlatego należy ten rynek rozpatrywać w szerszym aspekcie. Wynika to zapewne zarówno z małej podaży takich nieruchomości, ale także stosunkowo małego popytu. Samo miasto Sanok jedno z większych miast zlokalizowanych w tej części Polski, jako miejsce potencjalnej lokalizacji zakładu produkcyjnego jest atrakcyjne, co wynika z położenia w stosunku do głównych dróg dojazdowych i węzła komunikacyjnego.

Analizując cały rynek nieruchomości można stwierdzić, że jest on mało przejrzysty i niedoskonały. Takie cechy rynku objawiają się małą liczbą wiarygodnych transakcji we wszystkich segmentach, a także małą różnorodnością występujących na rynku nieruchomości, których transakcje dotyczą. Dodatkowym utrudnieniem jest duża poufność zawieranych transakcji, co w znacznym stopniu zaciemnia faktyczny stan rynku.

Na rynku lokalnym największą popularnością cieszą się nieruchomości posiadające najlepszą lokalizację. Lokalizacja jest podstawowym atrybutem nieruchomości. Lokalizacja ta jest mierzona sąsiedztwem, możliwością dojazdu, perspektywami rozwoju. W cenie sprzedaży oczywiście wpływ ma także stan techniczny obiektów, ale nie jest on decydującym elementem. W dzisiejszych czasach, przy nowych technologiach budowy modernizacja lub remont obiektów nie następuje dużych trudności, jeśli oczywiście konstrukcja obiektów jest w dość dobrym stanie. 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.

Zawarte ceny transakcyjne za poszczególne nieruchomości zabudowane obiektami produkcyjno-usługowymi obejmują swoją wielkością także przyłącza, utwardzone place, drogi, ogrodzenia oraz wszelkie inne media związane z funkcjonowaniem danego obiektu i są wliczone w cenę nieruchomości.

Informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości zostały zaczerpnięte z aktów notarialnych zgromadzonych w Starostwach Powiatowych.

## ZESTAWIENIE TRANSAKCJI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ WYCENY

L.p.	Lokalizacja	Data/ rep.	Pow. użyt./ Pow. działki	Cena transakcji
1	Mrzygłód	23-03-2022 rep. 1700/2022	440,00 m <sup>2</sup> 1929 m <sup>2</sup>	240 000 zł 545,45 zł/m <sup>2</sup>
2	Lesko	02-09-2021 rep. 4564/2021	254,00 m <sup>2</sup> 1191 m <sup>2</sup>	119 000 zł 468,50 zł/m <sup>2</sup>
3	Lutowiska	04-08-2021 rep. 13560/2021	860,00 m <sup>2</sup> 4133 m <sup>2</sup>	515 000 zł 598,84 zł/m <sup>2</sup>
4	Solina	24-07-2020 rep. 3565/2020	1300,00 m <sup>2</sup> 9646 m <sup>2</sup>	816 000 zł 627,69 zł/m <sup>2</sup>
5	Lesko	28-01-2022 rep. 167/2022	1200,00 m <sup>2</sup> 2211 m <sup>2</sup>	1 100 000 zł 916,67 zł/m <sup>2</sup>
6	Ustjanowa Górna	11-10-2021 rep. 6146/21	227,00 m <sup>2</sup> 5093 m <sup>2</sup>	250 000 zł 1 101,32 zł/m <sup>2</sup>
7	Lesko	30-09-2020 rep. 5765/2020	2000,00 m <sup>2</sup> 5598 m <sup>2</sup>	2 163 054 zł 1 081,53 zł/m <sup>2</sup>
8	Ustrzyki Dolne	05-12-2022 rep. 3371/2022	2000,00 m <sup>2</sup> 2636 m <sup>2</sup>	2 335 000 zł 1 167,50 zł/m <sup>2</sup>

## Dla analizowanego rynku przyjęto:

$$C_{\max} = 1\,167,50 \text{ zł/m}^2 - \text{nr 8}$$

$$C_{\min} = 468,50 \text{ zł/m}^2 - \text{nr 2}$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 699,00 \text{ zł/m}^2$$

## Zestawienie cech rynkowych i ich wag dla określonego rynku

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy
1.	Powierzchnia działki	35,0 %
2.	Stan techniczny budynku	35,0 %
3.	Dojazd	30,0 %
<b>SUMA:</b>		<b>100,0 %</b>

## Charakterystyka rynku w ramach cech rynkowych

L.p.	Ocena*	Opis
1.	Powierzchnia działki	
	bardziej atrakcyjna	działka o powierzchni od ok. 2500 m. kw.
	mniej atrakcyjna	działka mała do ok. 2500 m. kw.
2.	Stan techniczny budynku	
	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%
	zły	Budynek wybudowany w technologii tradycyjnej - murowanej. Prace remontowe i konserwatorskie nieprzeprowadzane. Poszczególne elementy budynku wykazują znaczne uszkodzenia i ubytki. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny. Stopień zużycia 51-70%

3.	Dojazd	
	bardzo dogodny	droga utwardzona o nawierzchni ulepszonej (z mas mineralno-bitumicznych lub kostki brukowej)...
	przeciętny	dojazd tylko częściowo drogą utwardzoną o nawierzchni ulepszonej, pozostała część dojazdu to droga gruntowa utwardzona

\* - pierwsza ocena najlepsza, ostatnia najgorsza

#### ZESTAWIENIE TRANSAKCJI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ WYCENY GRUNTU

L.p.	Lokalizacja	Data/ rep.	Pow. działki	Cena transakcji
1	Lesko, Obr. Lesko	01-03-2023 rep. 1057/2023	3282 m <sup>2</sup>	198 920 zł 60,61 zł/m <sup>2</sup>
2	Besko	16-02-2022 rep. 344/2022	4003 m <sup>2</sup>	148 000 zł 36,97 zł/m <sup>2</sup>
4	Zarszyn	12-11-2020 rep. 15566/2020	3174 m <sup>2</sup>	96 000 zł 30,25 zł/m <sup>2</sup>
5	Ustrzyki Dolne	06-06-2022 rep. 1987/2022	9488 m <sup>2</sup>	208 116 zł 21,93 zł/m <sup>2</sup>
6	Ustrzyki Dolne	06-06-2022 rep. 1991/2022	2706 m <sup>2</sup>	86 100 zł 31,82 zł/m <sup>2</sup>
7	Sanok, obr. Olchowce	17-05-2019 rep. 2505/2019	2729 m <sup>2</sup>	122 805 zł 45,00 zł/m <sup>2</sup>
8	Sanok, obr. Dąbrówka	27-07-2020 rep. 5649/2020	1700 m <sup>2</sup>	160 000 zł 94,12 zł/m <sup>2</sup>
9	Sanok, obr. Dąbrówka	22-10-2020 rep. 9085/2020	1379 m <sup>2</sup>	96 530 zł 70,00 zł/m <sup>2</sup>
10	Sanok, obr. Dąbrówka,	06-09-2022 rep. 7568/2022	277 m <sup>2</sup>	18 807 zł 67,90 zł/m <sup>2</sup>
11	Zabłotce	17-01-2020 rep. 300/2020	270 m <sup>2</sup>	5 366 zł 19,87 zł/m <sup>2</sup>
12	Bykowce	22-12-2020 rep. 5669/2020	429 m <sup>2</sup>	27 500 zł 64,10 zł/m <sup>2</sup>
13	Pakoszówka	27-01-2020 rep. 838/2020	543 m <sup>2</sup>	12 000 zł 22,10 zł/m <sup>2</sup>

#### Dla analizowanego rynku przyjęto:

$$C_{\max} = 94,12 \text{ zł/m}^2 - \text{nr 8}$$

$$C_{\min} = 19,87 \text{ zł/m}^2 - \text{nr 11}$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 74,25 \text{ zł/m}^2$$

#### Zestawienie cech rynkowych i ich wag dla określonego rynku

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy
1.	Lokalizacja szczegółowa	25,0 %
2.	Położenie (strefa)	25,0 %
3.	Powierzchnia	20,0 %
4.	Cechy geometryczne	15,0 %
5.	Jakość drogi dojazdowej	15,0 %
<b>SUMA:</b>		<b>100,0 %</b>



### Charakterystyka rynku w ramach cech rynkowych

L.p.	Ocena*	Opis
1.	Lokalizacja szczegółowa	
	bardziej korzystna	miejsowość o statusie gminy lub bezpośrednie sąsiedztwo ośrodka miejskiego...
	mniej korzystna	wieś nie posiadająca statusu gminy
2.	Położenie (strefa)	
	pośrednia	po między ścisłym centrum a ostatnią zwartą zabudową
	peryferyjna	poza strefą pośrednią oddalona znacznie od centrum wsi, utrudniony dostęp....
3.	Powierzchnia	
	bardziej korzystna	na terenach miejskich od ok. 1 000 m2
	mniej korzystna	działka mała do ok. 1 000m2
4.	Cechy geometryczne	
	dobrze	kształt regularny, zbliżony do prostokąta, nie ogranicza możliwości inwestycyjnych
	gorsze	kształt nieregularny, lub powierzchnia działki ogranicza możliwości inwestycyjne, ...
5.	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

\* - pierwsza ocena najlepsza, ostatnia najgorsza

### Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej w aspekcie cech rynkowych

L.p.	Cecha rynkowa	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
1.	Lokalizacja szczegółowa	mniej korzystna	bardziej korzystna
2.	Położenie (strefa)	peryferyjna	pośrednia
3.	Powierzchnia	mniej korzystna	bardziej korzystna
4.	Cechy geometryczne	gorsze	dobrze
5.	Jakość drogi dojazdowej	dobra	bardzo dobra

## 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. poz. 555 z 2021 roku z późniejszymi zmianami).

### 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

### 9.1. Działka nr 11322/21 wraz z zabudowaniami Zestawienie par porównawczych

**Para** nr 1 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 8)

**Lokalizacja:** Ustrzyki Dolne, ul. Kolejowa; **pow.** 2000,00 m<sup>2</sup>

**Opis:** nieruchomość gruntowa zabudowana budynkami wybudowanymi w 1980r. o powierzchni kolejno: 320m<sup>2</sup>, 531m<sup>2</sup>, 579 m<sup>2</sup>, 675 m<sup>2</sup> łącznie powierzchnia zabudowy wszystkich budynków to 2 105 m<sup>2</sup>, wszystkie są jednokondygnacyjne, nie podpiwniczone, murowane z cegły ceramicznej i silikatowej, kryte blachą, wyposażone w niezbędne media. Zapewniony dostęp do drogi publicznej.

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 8	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Powierzchnia działki	bardziej atrakcyjna	bardziej atrakcyjna	244,65 zł	0,00 zł
2.	Stan techniczny budynku	średni	zadawalający	244,65 zł	-122,33 zł
3.	Dojazd	przeciętny	bardzo dogodny	209,70 zł	-209,70 zł
				<b>SUMA:</b>	<b>-332,03 zł</b>

**Wartość z porównania z nieruchomością nr 8:**

$$W_1 = 1\ 167,50 \text{ zł/m}^2 - 332,03 \text{ zł/m}^2 = 835,47 \text{ zł/m}^2$$

**Para** nr 2 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 4)

**Lokalizacja:** Solina, gm. Solina, obręb - magazynowy; **pow.** 1300,00 m<sup>2</sup>

**Opis:** kompleks kilku działek położonych w Solinie, zabudowany halą magazynową o konstrukcji murowanej, parterową, niepodpiwniczoną, krytą blachą o pow. ok. 1200 m<sup>2</sup>, budynkiem magazynowym parterowym, niepodpiwniczonym o pow. ok. 100 m<sup>2</sup>. Dostęp do drogi publicznej jest zapewniony.

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 4	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Powierzchnia działki	bardziej atrakcyjna	bardziej atrakcyjna	244,65 zł	0,00 zł
2.	Stan techniczny budynku	średni	zadawalający	244,65 zł	-122,33 zł
3.	Dojazd	przeciętny	przeciętny	209,70 zł	0,00 zł
				<b>SUMA:</b>	<b>-122,33 zł</b>

**Wartość z porównania z nieruchomością nr 4:**

$$W_2 = 627,69 \text{ zł/m}^2 - 122,33 \text{ zł/m}^2 = 505,36 \text{ zł/m}^2$$

**Para nr 3** (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 7)

**Lokalizacja:** Lesko, ul. Przemysłowa; **pow.** 2000,00 m<sup>2</sup>

**Opis:** grunt zabudowany budynkiem magazynowo – handlowym i w części biurowym, parterowym w części zaś dwukondygnacyjnym z poddaszem, niepodpiwniczonym, murowanym z pustaka, krytym blachą, w części blachodachówką, o powierzchni użytkowej ok. 1200m<sup>2</sup>, dojazd drogą wewnętrzną po nawierzchni utwardzonej trylinką

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 7	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Powierzchnia działki	bardziej atrakcyjna	bardziej atrakcyjna	244,65 zł	0,00 zł
2.	Stan techniczny budynku	średni	zadawalający	244,65 zł	-122,33 zł
3.	Dojazd	przeciętny	bardzo dogodny	209,70 zł	-209,70 zł
				<b>SUMA:</b>	<b>-332,03 zł</b>

**Wartość z porównania z nieruchomością nr 7:**

$$W_3 = 1\ 081,53 \text{ zł/m}^2 - 332,03 \text{ zł/m}^2 = 749,50 \text{ zł/m}^2$$

#### **OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:**

**Średnia wartość rynkowa 1m<sup>2</sup> nieruchomości:**

$$(835,47 \text{ zł} + 505,36 \text{ zł} + 749,50 \text{ zł}) / 3 = 696,78 \text{ zł}$$

**Współczynnik korekcyjny (K):** 1,01

Stosuję współczynnik korekcyjny K = 1,01 z uwagi na dostawioną do budynku magazynowego wiatę stalową o powierzchni użytkowej 57 m<sup>2</sup>, która stanowi dodatkowe pomieszczenie magazynowo-składowe nie uwzględnione wcześniej w wyliczeniach przy budynku magazynowym murowanym.

**Wartość rynkowa (C<sub>sr</sub> \* K):** 696,78 zł/m<sup>2</sup> \* 1,01 = 703,75 zł/m<sup>2</sup>

**Wartość rynkowa nieruchomości:** 563,00 m<sup>2</sup> \* 703,75 zł/m<sup>2</sup> = 396 211 zł

**WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI: 396 211 zł**

**Słownie:** trzysta dziewięćdziesiąt sześć tysięcy dwieście jedenaście złotych

#### **9.2. Działka nr 1233/21 - grunt**

**Zestawienie par porównawczych**

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

**Lokalizacja:** Ustrzyki Dolne, ul. Przemysłowa; **pow.** 9488 m<sup>2</sup>

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 4	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Lokalizacja szczegółowa	bardziej korzystna	bardziej korzystna	18,56 zł	0,00 zł
2.	Położenie (strefa)	pośrednia	pośrednia	18,56 zł	0,00 zł
3.	Powierzchnia	bardziej korzystna	bardziej korzystna	14,85 zł	0,00 zł
4.	Cechy geometryczne	dobre	dobre	11,14 zł	0,00 zł
5.	Jakość drogi dojazdowej	bardzo dobra	bardzo dobra	11,14 zł	0,00 zł
				<b>SUMA:</b>	<b>0,00 zł</b>

**Wartość z porównania z nieruchomością nr 4:**

$$W_1 = 21,93 \text{ zł/m}^2 + 0,00 \text{ zł/m}^2 = 21,93 \text{ zł/m}^2$$

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

**Lokalizacja:** Ustrzyki Dolne, ul. Przemysłowa; **pow.** 2706 m<sup>2</sup>

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 5	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Lokalizacja szczegółowa	bardziej korzystna	bardziej korzystna	18,56 zł	0,00 zł
2.	Położenie (strefa)	pośrednia	pośrednia	18,56 zł	0,00 zł
3.	Powierzchnia	bardziej korzystna	bardziej korzystna	14,85 zł	0,00 zł
4.	Cechy geometryczne	dobre	dobre	11,14 zł	0,00 zł
5.	Jakość drogi dojazdowej	bardzo dobra	bardzo dobra	11,14 zł	0,00 zł
				<b>SUMA:</b>	<b>0,00 zł</b>

**Wartość z porównania z nieruchomością nr 5:**

$$W_2 = 31,82 \text{ zł/m}^2 + 0,00 \text{ zł/m}^2 = 31,82 \text{ zł/m}^2$$

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

**Lokalizacja:** Sanok, gm. Sanok, obręb - Olchowce; **pow.** 2729 m<sup>2</sup>

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 6	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Lokalizacja szczegółowa	bardziej korzystna	bardziej korzystna	18,56 zł	0,00 zł
2.	Położenie (strefa)	pośrednia	pośrednia	18,56 zł	0,00 zł
3.	Powierzchnia	bardziej korzystna	bardziej korzystna	14,85 zł	0,00 zł
4.	Cechy geometryczne	dobre	dobre	11,14 zł	0,00 zł
5.	Jakość drogi dojazdowej	bardzo dobra	dobra	11,14 zł	11,14 zł
				<b>SUMA:</b>	<b>11,14 zł</b>

**Wartość z porównania z nieruchomością nr 6:**

$$W_3 = 45,00 \text{ zł/m}^2 + 11,14 \text{ zł/m}^2 = 56,14 \text{ zł/m}^2$$

**Lokalizacja:** Lesko, gm. Lesko, obręb - Lesko; **pow.** 3282 m<sup>2</sup>

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 6	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Lokalizacja szczegółowa	bardziej korzystna	bardziej korzystna	18,56 zł	0,00 zł
2.	Położenie (strefa)	pośrednia	pośrednia	18,56 zł	0,00 zł
3.	Powierzchnia	bardziej korzystna	bardziej korzystna	14,85 zł	0,00 zł
4.	Cechy geometryczne	dobre	dobre	11,14 zł	0,00 zł
5.	Jakość drogi dojazdowej	bardzo dobra	dobra	11,14 zł	11,14 zł
				<b>SUMA:</b>	<b>11,14 zł</b>

**Wartość z porównania z nieruchomością nr 6:**

$$W_3 = 60,61 \text{ zł/m}^2 + 0,00 \text{ zł/m}^2 = 60,61 \text{ zł/m}^2$$

## OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:

**Średnia wartość rynkowa 1m<sup>2</sup> nieruchomości:**

$$(21,93 \text{ zł} + 31,82 \text{ zł} + 56,14 \text{ zł} + 60,61) / 4 = 42,63 \text{ zł}$$

**Wartość rynkowa nieruchomości:**  $2599 \text{ m}^2 * 42,63 \text{ zł/m}^2 = 110\,782 \text{ zł}$

**WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI: 110 782 zł****Słownie:** sto dziesięć tysięcy siedemset osiemdziesiąt dwa złote**9.2. Działka nr 1233/21 - zabudowania**

$$W_B = 396\,211 - 110\,782 \text{ zł} = 285\,429 \text{ zł}$$

**Słownie:** dwieście osiemdziesiąt pięć tysięcy czterysta dwadzieścia dziewięć złotych**10. 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 częściowych 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.

## **11. 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.
8. Określona w operacie szacunkowym wartość nieruchomości ma dla Banku tylko i wyłącznie znaczenie posiłkowe i nie może przesądzić o wysokości przyznawanego kredytu, ponieważ ryzyko kredytowe w każdym przypadku stoi po stronie Banku.

Zagórz, 21 czerwca 2023 r.

## **12. ZAŁĄCZNIKI**

1. wydruk elektronicznej KW prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Lesku,
2. wypis z rejestru gruntów dla działek,
3. kopia mapy ewidencyjnej
4. dokumentacja fotograficzna.