

"PROSPERITA"
WYCENA NIERUCHOMOŚCI

ul. Graniczna 9, 38-540 Zagórz

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową udziału w wysokości $\frac{1}{4}$ części w nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 193 o powierzchni 0,8683 ha położoną w miejscowości Orelec na terenie Gminy Olszanica, w powiecie leskim, zabudowaną budynkiem mieszkalnym, ujętą w KW KS1E/00003534/0.

Cel wyceny:

na podstawie art. 948 kpc do opisu i oszacowania nieruchomości w związku z prowadzoną przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Sanoku Tomasza Kluczniaka sprawą egzekucyjną KM 387/22

Szacunkowa wartość rynkowa udziału $\frac{1}{4}$ części w nieruchomości:.....48 555 zł
Słownie: czterdzieści osiem tysięcy pięćset pięćdziesiąt pięć,

w tym:

- wartość udziału $\frac{1}{4}$ części w budynku mieszkalnym:..... 19 250 zł
- wartość udziału $\frac{1}{4}$ części w gruncie: 29 305 zł

Autor operatu: Anna Orłowska

Zagórz, 27.09.2023 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 NIERUCHOMOŚCI**
- 10. OCENA WYNIKU WYCENY**
- 11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE**
- 12. ZAŁĄCZNIKI**

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest działka nr 193 o powierzchni 0,8683 ha położna w miejscowości Orelec na terenie Gminy Olszanica, w powiecie leskim, zabudowana budynkiem mieszkalnym, ujęta w księdze wieczystej KS1E/00003534/0.

1.2. Zakres wyceny

Wycena wartości rynkowej prawa własności udziału w wysokości $\frac{1}{4}$ części w nieruchomości.

2. CEL WYCENY

Na podstawie art. 948 kpc do opisu i oszacowania nieruchomości w związku z prowadzoną przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Sanoku Tomasza Klucznika sprawą egzekucyjną KM 387/22.

3. PODSTAWA FORMALNA ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną operatu stanowi zlecenie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Lesku Tomasza Klucznika z dnia 17.08.2023 r.

3.2. Podstawa prawna opracowania operatu szacunkowego

- 1) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023, poz. 344 z późn. zmianami),
- 2) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2023r. poz. 1832),
- 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) uproszczone wypisy z rejestru gruntów,
- 3) mapa ewidencji gruntów,
- 4) informacje z biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami,
- 5) własna baza danych cen nieruchomości,
- 6) wizja lokalna na nieruchomości.

4. DATY ISTOTNE DLA USTALENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- | | |
|---|---------------------|
| - data sporządzenia operatu szacunkowego: | 27 września 2023 r. |
| - data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 18 września 2023 r. |
| - data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | 18 września 2023 r. |
| - data dokonania oględzin nieruchomości: | 18 września 2023 r. |

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny

księga wieczysta KS1E/00003534/0

Nieruchomość stanowiąca działkę ewidencyjną nr 193 o pow. 0,8683 ha – B – tereny mieszkaniowe, Orelec, Gmina Olszanica, powiat leski, woj. podkarpackie, ujawniona jest w księdze wieczystej KW Nr KS1E/0003534/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Lesku, Wydział IV Ksiąg Wieczystych.

Nieruchomość stanowi w udziale $\frac{1}{4}$ współwłasność Angeliki Solarskiej, w pozostałych udziałach inne osoby fizyczne.

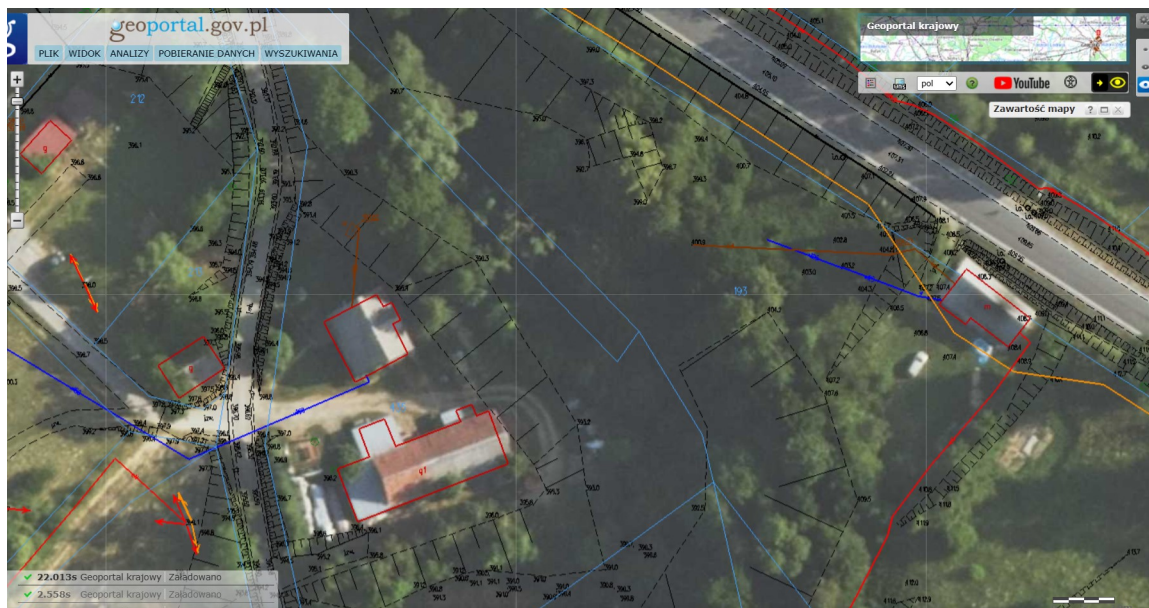
Dział III KW – wpis wszczęcia egzekucji z udziału $\frac{1}{4}$ części należącego do Angeliki Solarskiej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Lesku w sprawie KM 387/22.

W dziale IV widnieje obciążenie hipoteką przymusową w wysokości 14 881,97 zł na rzecz Prokury Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty

5.2. Opis nieruchomości

Nieruchomość stanowiąca zabudowaną działkę ewidencyjną nr 193 ma pow. 8683 m² (B 0,0184ha, LsV 0,1674ha, Lzr-PsV 0,0072ha, Lzr-PsVI 0,0909ha, PsV 0,0158ha, PsVI 0,1706ha, RV 0,3980 ha) i jest położona w miejscowości Orelec, w Gminie Olszanica na terenie powiatu leskiego. Orelec leży około 8 km na południe od Leska w drodze do Soliny. Przez wieś przebiega droga wojewódzka nr 895. Z trzech stron jest otoczona przez zalesione szczyty: od północy Polowanka w paśmie Żukowa (491 m), od wschodu Stefkowa Góra tzw. Sinica (511 m), od południa Rubeń inaczej Mikołajec lub Michałowiec (464 m). Nieruchomość leży po prawej stronie drogi wojewódzkiej biegnącej od Leska kierunku Soliny, jej sąsiedztwo stanowią od północnego wschodu właśnie wspomniana droga wojewódzka nr 895, od południowego wschodu i północnego zachodu drogi wewnętrzne gminne. Od południowego zachodu granicę terenu wyznacza użytek Wp (wody płynące - Kiniański Potok), następnie w kierunku wschodnim, działka zabudowana, a jeszcze dalej na wschód działka niezabudowana.

Działka nr 193 posiada kształt wydłużony, przypominający trójkąt, jednak w swoim kształcie jest nieforemna. Teren jest mocno zróżnicowany jeśli chodzi o ukształtowanie, południowo wschodnia część jest stosunkowo atrakcyjna do zagospodarowania, z niewielką deniwelacją, zaś północno zachodnia stanowi zakrzaczony dół, położony znacznie poniżej poziomu drogi wojewódzkiej i pozostałej części, w tym części na której znajduje się budynek mieszkalny. Ponadto południowo – zachodnia część działki opada stromą skarpą w dół w kierunku Kiniańskiego Potoku. Trudny do zagospodarowania teren porastają krzaki i drzewa, stanowiące zarazem otulinę budynku. Działka jest uzbrojona w energię elektryczną, wodę ze studni własnej, kanalizację własną, lokalną oraz sieć teletechniczną.



Działka nr 193 jest zabudowana drewnianym budynkiem mieszkalnym, który zgodnie z dołączoną do operatu szacunkowego mapą ewidencyjną jest w części usytuowany w pasie drogowym, a w części bezpośrednio w granicy pasa drogowego. Wjazd na posesję urządzono bezpośrednio z drogi wojewódzkiej, ale działka od wschodu i zachodu przylega także do dróg gminnych, z czego droga od zachodu jest asfaltowa. Budynek mieszkalny ma powierzchnię zabudowy 85m² i powierzchnię użytkową 65,22m² liczoną przy uwzględnieniu wysokości pomieszczeń 1,4m– 1,99m – 50%, od 2,2m – 100%. Od północnego zachodu do budynku przylega drewniany taras z wejściem z jednego z pokoi.

Budynek mieszkalny został wybudowany przed 1939r., jest to obiekt ponad 100-letni, wybudowany w technologii drewnianej, ściany z bali uszczelniane gliną, ocieplone styropianem i otynkowane, posadowione na fundamencie z kamienia rzecznoego, strop drewniany bez ocieplenia, silnie zniszczony, dach o konstrukcji drewnianej z wymienionymi w części krokwiami ok. 2013r, i nowym pokryciem z blachy, komin z cegły pełnej, ponad połac z cegły klinkierowej, stolarka okienna w części zajmowanej przez Joannę Solarską drewniana, w drugiej części zarówno drewniane jak i PCV, parapety drewniane i PCV, w ok. 1/2 budynku na podłogach (część zajmowana przez Monikę Solarską – Kania) wykonano wylewki betonowe, na nich położono w kuchni, łazience i przedpokoju płytki, a w pokojach panele, w drugiej części budynku tylko w przedpokoju znajduje się wylewka, na niej płytki, w pozostałych pomieszczeniach bądź to stare deski przykryte wykładziną lub panele położone na deskach, ściany w budynku w części zajmowanej przez Monikę Solarską – Kania wyłożono płytami regipsowymi, w łazience oraz kuchni w ciągu technologicznym na ścianach znajdują się płytki, na sufitach deska i siding lub kasetony styropianowe, w drugiej części budynku tylko w kuchni fragment ściany w okładzinie z płytek, pozostała część w kuchni to boazeria, stolarka drzwiowa w budynku płycinowa, drzwi wejściowe metalowe.

Media w budynku: energia elektryczna w całym budynku, instalacja wod-kan ze studni własnej kopanej w części zajmowanej przez Monikę Solarską – Kania (instalacja zimnej wody), brak gazu, brak siły, ogrzewanie budynku – jedna części - piec na drewno, druga część trzon kuchenny bez podkowy.

Ubezpieczenie i sposób użytkowania:

Nieruchomość nie jest ubezpieczona, nieruchomość jest zamieszkiwana.

6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Działki leżą na terenie dla którego brak jest obowiązującego planu miejscowego.

Według Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olszanica działka nr 193 znajduje się w ok. ½ części w obszarze budownictwa wielofunkcyjnego mieszkalno-usługowego istniejącego i projektowanego, zaś w ok. ½ terenach rolnych.

7. ANALIZA RYNKU

7.1. Rodzaj rynku

rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu budowlanym, rynek gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi drewnianymi i drewniano murowanymi

7.2. Obszar rozpatrywanego rynku

powiat leski, gmina Olszanica i Lesko

7.3. Okres badania cen

2 lata od dnia wyceny, z uwagi na odnotowany w badanym okresie nieznaczący trend cenowy zmienny, nie korygowano cen transakcyjnych ze względu na upływ czasu.

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 WYDZIELONEJ FUNKCJONALNIE CZĘŚCI DZIAŁKI 193

L.p.	Lokalizacja	Data/ rep.	Pow. użytk./ Pow. działki	Cena transakcji
1	Uherce Mineralne	13-06-2023 rep. 2136/2023	101,00 m ² 3545 m ²	120 000 zł 1 188,12 zł/m ²
2	Paszowa	06-02-2023 rep. 494/2023	98,00 m ² 4434 m ²	150 000 zł 1 530,61 zł/m ²
3	Glinne	02-01-2023 rep. 1/2023	105,00 m ² 2555 m ²	162 500 zł 1 547,62 zł/m ²
4	Olszanica	05-12-2022 rep. 4218/2022	71,00 m ² 1455 m ²	75 676 zł 1 065,86 zł/m ²
5	Zwierzyn	05-12-2022 rep. 4991/2022	70,00 m ² 1364 m ²	100 000 zł 1 428,57 zł/m ²
6	Postolów	13-07-2023 rep. 2314/2023	68,00 m ² 2019 m ²	160 000 zł 2 352,94 zł/m ²

Dla analizowanego rynku przyjęto:

$$C_{\max} = 2\,352,94 \text{ zł/m}^2 - \text{nr 6}$$

$$C_{\min} = 1\,065,86 \text{ zł/m}^2 - \text{nr 4}$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 1\,287,08 \text{ zł/m}^2$$

Zestawienie cech rynkowych i ich wag dla określonego rynku

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy
1.	Sąsiedztwo	25,0 %
2.	Stan techniczny budynku	20,0 %
3.	Standard wykończenia	15,0 %
4.	Rodzaj konstrukcji	15,0 %
5.	Powierzchnia działki	15,0 %
6.	Dodatkowe zabudowania na działce	10,0 %
SUMA:		100,0 %

L.p.	Ocena *	Opis
1.	Sąsiedztwo	
	korzystne	sąsiedztwo cichej i spokojnej okolicy, lasu, rzeki...
	mniej korzystne	sąsiedztwo torów kolejowych, drogi o dużej przepustowości, co w połączeniu z usytuowaniem budynku bardzo blisko pasa drogowego powoduje istotne uciążliwości wynikające z hałasu, kurzu, ... itp
2.	Stan techniczny budynku	
	średni	Budynek utrzymany jest zadawalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji. Stopień zużycia 26-50%
	zadawalający	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny. Stopień zużycia 51-60%.
	zły	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny. Stopień zużycia 61-70%.
3.	Standard wykończenia	
	średni	Budynek wymaga odświeżenia, wymieniona stolarka okienna, na podłozie parkiet wymaga cyklinowania i malowania lub panele, płytki w łazience oraz WC starego typu
	niski	Elewacja budynku wymaga remontu stolarka okienna wymaga wymiany, na podłozie wykładzina podłogowa w łazience oraz WC brak glazury lub konieczna jest wymiana, pomieszczenia do kapitalnego remontu. Rozkład pomieszczeń utrudnia jego racjonalne wykorzystanie.
4.	Rodzaj konstrukcji	
	drewniano - murowana	budynek drewniano - murowany
	drewniana	budynek drewniany
5.	Powierzchnia działki	
	duża	działka o powierzchni powyżej 3000 m. kw.
	średnia	działka o powierzchni pomiędzy 1500 m. kw, a 3000 m. kw.
	mała	działka o powierzchni do 1500 m. kw.
6.	Dodatkowe zabudowania na działce	
	bardziej atrakcyjne	na działce zlokalizowany jest oprócz budynku mieszkalnego także budynek gospodarczy
	mniej atrakcyjne	brak dodatkowych zabudowań gospodarczych na działce

* - 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.	Sąsiedztwo	mniej korzystne	korzystne
2.	Stan techniczny budynku	zadawalający	średni
3.	Standard wykończenia	niski	średni
4.	Rodzaj konstrukcji	drewniana	drewniano - murowana
5.	Powierzchnia działki	mała	średnia
6.	Dodatkowe zabudowania na działce	mniej atrakcyjne	bardziej atrakcyjne

ZESTAWIENIE TRANSAKCJI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ WYCENY GRUNTU

L.p.	Lokalizacja	Data/ rep.	Pow. działki	Cena transakcji
1	Uherce Mineralne	03-03-2023 rep. 616/2023	4608 m ²	90 000 zł 19,53 zł/m ²
2	Olszanica	10-01-2023 rep. 82/2023	2094 m ²	66 916 zł 31,96 zł/m ²
3	Uherce Mineralne	12-09-2022 rep. 5273/2022	2100 m ²	30 000 zł 14,29 zł/m ²
4	Olszanica	31-08-2022 rep. 3582/2022	1958 m ²	50 000 zł 25,54 zł/m ²
5	Zwierzyń	16-08-2022 rep. 3334/2022	4086 m ²	120 000 zł 29,37 zł/m ²
6	Olszanica	11-03-2022 rep. 896/2022	2549 m ²	60 000 zł 23,54 zł/m ²
7	Olszanica	17-01-2022 rep. 209/2022	2503 m ²	60 000 zł 23,97 zł/m ²

Dla analizowanego rynku przyjęto:

$$C_{\max} = 31,96 \text{ zł/m}^2 - \text{nr 2}$$

$$C_{\min} = 14,29 \text{ zł/m}^2 - \text{nr 3}$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 17,67 \text{ zł/m}^2$$

Zestawienie cech rynkowych i ich wag dla określonego rynku

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy
1.	Atrakcyjność lokalizacji	25,0 %
2.	Sąsiedztwo	25,0 %
3.	Cechy geometryczne	20,0 %
4.	Jakość drogi dojazdowej	15,0 %
5.	Uzbrojenie	15,0 %
SUMA:		100,0 %

Charakterystyka rynku w ramach cech rynkowych

L.p.	Ocena*	Opis
1.	Atrakcyjność lokalizacji	
	większa	Olszanica jako siedziba Gminy
	przeciętna	pozostałe miejscowości na terenie gminy Olszanica

2.	Sąsiedztwo	
	bardzo dobre	sąsiedztwo cichej spokojnej okolicy, zabudowy mieszkaniowej
	korzystne	sąsiedztwo pól i łąk, inne nieuciążliwe
	niekorzystne	uciążliwe sąsiedztwo torów kolejowych, drogi o dużej przepustowości, ...itp.
3.	Cechy geometryczne	
	dobre	kształt regularny, zbliżony do prostokąta, nie ogranicza możliwości inwestycyjnych
	złe	kształt nieregularny, ograniczone możliwości inwestycyjne,
4.	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
5.	Uzbrojenie	
	bardzo dobre	na działce lub w bezpośrednim sąsiedztwie co najmniej dwa media z W,E,K,G
	dobre	częściowe, za wystarczające uważa się w sąsiedztwie WE (sieć wodociągowa i energetyczna mają największe znaczenie)

* - 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.	Atrakcyjność lokalizacji	przeciętna	większa
2.	Sąsiedztwo	korzystne	bardzo dobre
3.	Cechy geometryczne	złe	dobre
4.	Jakość drogi dojazdowej	dobra	bardzo dobra
5.	Uzbrojenie	dobre	bardzo dobre

8. SPOSÓB WYCENY

8.1. Rodzaj określanej wartości

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości została określona zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2023 poz. 1832).

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Do wyceny nieruchomości zastosowano podejście porównawcze metodę porównywania parami.

Metoda porównywania parami.

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

Ze względu na to, że na rynku brak jest nieruchomości podobnych w sensie budynków mieszkalnych o konstrukcji drewnianej posadowionych na dużych ponad 50-arowych działkach, w celu dokonania oszacowania dokonano funkcjonalnego podziału nieruchomości na dwie części tj.:

- część działki o pow. 3500m² wraz z budynkiem mieszkalnym,
- część działki o pow. 5183m² niezabudowana

- **Działka nr 193 o pow. 3500m² z budynkiem mieszkalnym**

Zestawienie par porównawczych

Para nr 1 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 3)

Lokalizacja: Glinne, gm. Lesko; **pow.** 105,00 m²

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 3	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Sąsiedztwo	mniej korzystne	korzystne	321,77 zł	-321,77 zł
2.	Stan techniczny budynku	średni	zadawalający	257,42 zł	257,42 zł
3.	Standard wykończenia	średni	niski	193,06 zł	193,06 zł
4.	Rodzaj konstrukcji	drewniana	drewniana	193,06 zł	0,00 zł
5.	Powierzchnia działki	duża	średnia	193,06 zł	193,06 zł
6.	Dodatkowe zabudowania na działce	mniej atrakcyjne	mniej atrakcyjne	128,71 zł	0,00 zł
				SUMA:	321,77 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 3:

$$W_1 = 1\,547,62 \text{ zł/m}^2 + 321,77 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{1\,869,39 \text{ zł/m}^2}$$

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

Lokalizacja: Olszanica, gm. Olszanica; **pow.** 71,00 m²

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 4	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Sąsiedztwo	mniej korzystne	mniej korzystne	321,77 zł	0,00 zł
2.	Stan techniczny budynku	średni	zadawalający	257,42 zł	257,42 zł
3.	Standard wykończenia	średni	niski	193,06 zł	193,06 zł
4.	Rodzaj konstrukcji	drewniana	drewniana	193,06 zł	0,00 zł
5.	Powierzchnia działki	duża	mała	193,06 zł	386,12 zł
6.	Dodatkowe zabudowania na działce	mniej atrakcyjne	mniej atrakcyjne	128,71 zł	0,00 zł
				SUMA:	836,60 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 4:

$$W_2 = 1\,065,86 \text{ zł/m}^2 + 836,60 \text{ zł/m}^2 = 1\,902,46 \text{ zł/m}^2$$

Para nr 3 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 5)

Lokalizacja: Zwierzyń, gm. Olszanica; **pow.** 70,00 m²

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 5	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Sąsiedztwo	mniej korzystne	korzystne	321,77 zł	-321,77 zł
2.	Stan techniczny budynku	średni	zadawalający	257,42 zł	257,42 zł
3.	Standard wykończenia	średni	niski	193,06 zł	193,06 zł
4.	Rodzaj konstrukcji	drewniana	drewniana	193,06 zł	0,00 zł
5.	Powierzchnia działki	duża	mała	193,06 zł	386,12 zł
6.	Dodatkowe zabudowania na działce	mniej atrakcyjne	mniej atrakcyjne	128,71 zł	0,00 zł
				SUMA:	514,83 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 5:

$$W_3 = 1\,428,57 \text{ zł/m}^2 + 514,83 \text{ zł/m}^2 = 1\,943,40 \text{ zł/m}^2$$

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:

Średnia wartość rynkowa 1m² nieruchomości:

$$(1\,869,39 \text{ zł} + 1\,902,46 \text{ zł} + 1\,943,40 \text{ zł}) / 3 = 1\,905,08 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa nieruchomości: 65,22 m² * 1 905,08 zł/m² = 124 249 zł

WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI: 124 249 zł

Słownie: sto dwadzieścia cztery tysiące dwieście czterdzieści dziewięć złotych

- **Działka nr 193 o pow. 5183m² niezabudowana**

Zestawienie par porównawczych

Para nr 1 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 3)

Lokalizacja: Uherce Mineralne, gm. Olszanica; **pow.** 2100 m²

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 3	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Atrakcyjność lokalizacji	przeciętna	przeciętna	4,42 zł	0,00 zł
2.	Sąsiedztwo	niekorzystne	korzystne	4,42 zł	-4,42 zł
3.	Cechy geometryczne	złe	złe	3,53 zł	0,00 zł
4.	Jakość drogi dojazdowej	bardzo dobra	dobra	2,65 zł	2,65 zł
5.	Uzbrojenie	bardzo dobre	dobre	2,65 zł	2,65 zł
				SUMA:	0,88 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 3:

$$W_1 = 14,29 \text{ zł/m}^2 + 0,88 \text{ zł/m}^2 = 15,17 \text{ zł/m}^2$$

Para nr 2 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 6)

Lokalizacja: Olszanica, gm. Olszanica; **pow.** 2549 m²

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 6	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Atrakcyjność lokalizacji	przeciętna	większa	4,42 zł	-4,42 zł
2.	Sąsiedztwo	niekorzystne	bardzo dobre	4,42 zł	-8,84 zł
3.	Cechy geometryczne	złe	dobre	3,53 zł	-3,53 zł
4.	Jakość drogi dojazdowej	bardzo dobra	zła	2,65 zł	5,30 zł
5.	Uzbrojenie	bardzo dobre	dobre	2,65 zł	2,65 zł
				SUMA:	-8,84 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 6:

$$W_2 = 23,54 \text{ zł/m}^2 - 8,84 \text{ zł/m}^2 = 14,70 \text{ zł/m}^2$$

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

Lokalizacja: Olszanica, gm. Olszanica; **pow.** 2503 m²

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 7	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Atrakcyjność lokalizacji	przeciętna	większa	4,42 zł	-4,42 zł
2.	Sąsiedztwo	niekorzystne	bardzo dobre	4,42 zł	-8,84 zł
3.	Cechy geometryczne	złe	dobre	3,53 zł	-3,53 zł
4.	Jakość drogi dojazdowej	bardzo dobra	zła	2,65 zł	5,30 zł
5.	Uzbrojenie	bardzo dobre	dobre	2,65 zł	2,65 zł
				SUMA:	-8,84 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 7:

$$W_3 = 23,97 \text{ zł/m}^2 - 8,84 \text{ zł/m}^2 = 15,13 \text{ zł/m}^2$$

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:

Średnia wartość rynkowa 1m² nieruchomości:

$$(15,17 \text{ zł} + 14,70 \text{ zł} + 15,13 \text{ zł}) / 3 = 15,00 \text{ zł}$$

Współczynnik korekcyjny (K): 0,90

Wartość rynkowa ($C_{sr} * K$): $15,00 \text{ zł/m}^2 * 0,90 = 13,50 \text{ zł/m}^2$

Stosuję współczynnik korekcyjny w wysokości $K = 0,9$ z uwagi na wyjątkowo nieatrakcyjne cechy geotechniczne działki, która w ok. 1/5 swojej powierzchni stanowi skarpy niemożliwe lub bardzo trudne do racjonalnego zagospodarowania.

Wartość rynkowa nieruchomości: $5183 \text{ m}^2 * 13,50 \text{ zł/m}^2 = 69 971 \text{ zł}$

WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI: 69 971 zł

Słownie: sześćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt jeden złotych

9.1. Wartość nieruchomości stanowiącej całą działkę nr 193 z zabudowaniami

$W = 124 249 \text{ zł} + 69 971 \text{ zł} = 194 220 \text{ zł}$

9.2. Wartość gruntu działki nr 193 jako całości

Wartość rynkowa nieruchomości: $8683 \text{ m}^2 * 13,50 \text{ zł/m}^2 = 117 221 \text{ zł}$

WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI: 117 221 zł

Słownie: sto siedemnaście tysięcy dwieście dwadzieścia jeden złotych

9.3. Wartość budynku mieszkalnego

$194 220 \text{ zł} - 117 221 \text{ zł} = 76 999 \text{ zł}$

Słownie: siedemdziesiąt sześć tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć złotych

9.4. Wyliczenie udziału w wysokości ¼ części

Wartość udziału ¼ części w nieruchomości: $194 220 : 4 = 48 555 \text{ zł}$

Słownie: czterdzieści osiem tysięcy pięćset pięćdziesiąt pięć,

w tym:

wartość udziału ¼ części w budynku mieszkalnym: $76 999 : 4 = 19 250 \text{ zł}$

wartość udziału ¼ części w gruncie: $117 221 : 4 = 29 305 \text{ zł}$

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 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.

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 ocena stanu technicznego nie stanowi 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, 27 września 2023 r.

12. ZAŁĄCZNIKI

1. wydruk elektronicznej księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Lesku,
2. uproszczone wypisy z rejestru gruntów,
3. mapa ewidencji gruntów,
4. dokumentacja fotograficzna.