"PROSPERITA"
WYCENA NIERUCHOMOŚCI
ul. Graniczna 9, 38-540 Zagórz

****

ORYGINAŁ/KOPIA

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową:
1) prawa własności nieruchomości objętej księgą wieczystą KS1E/00013840/1,
2) udziału ½ części w nieruchomości objętej księgą wieczystą KS1E/00003721/8
położonych w miejscowości Uherce Mineralne, gmina Olszanica, powiat leski, województwo podkarpackie
sporządzona na potrzeby opisu i oszacowania nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym

Cel wyceny:
na podstawie art. 948 do opisu i oszacowania nieruchomości w związku z prowadzoną przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Lesku Tomasza Klucznika sprawą o sygn. akt Km 68/99.

WARTOŚĆ RYNKOWA USTALONA W OPINII:

1) nieruchomość objęta KW KS1E/00013840/1:……..…191 755 zł
(Słownie: sto dziewięćdziesiąt jeden tysięcy siedemset pięćdziesiąt pięć złotych),
w tym w szczególności:

- **działka nr 7/1:…….…….....134 199 zł**
  Słownie: sto trzydzieści cztery tysiące sto dziewięćdziesiąt dziewięć złotych
- **działka nr 6/4:……..…52 253 zł**
  Słownie: pięćdziesiąt dwa tysiące dwieście pięćdziesiąt trzy złote
- **działka nr 7/3:…….……5 303 zł**
  Słownie: pięć tysięcy trzysta trzy złote

2) udział 1/2 części w nieruchomości objętej KW KS1E/00003721/8:……..9 221 zł
(Słownie: dziewięć tysięcy dwieście dwadzieścia jeden złotych),
w tym w szczególności:

- **udział ½ w działce 6/5:…….……..……..3 093 zł**
  Słownie: trzy tysiące dziewięćdziesiąt trzy złote
- **udział ½ w działce 7/2:…… 6 128 zł**
  Słownie: sześć tysięcy sto dwadzieścia osiem złotych

Autor operatu: Anna Orłowska

Zagórz, 18.03.2026r.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest:

a) nieruchomość gruntowa objęta księgą wieczystą KS1E/00013840/1, obejmująca działki ewidencyjne nr 6/4, 7/1 i 7/3 o łącznej powierzchni 0,4799 ha, położona w miejscowości Uherce Mineralne, gmina Olszanica, powiat leski,

b) udział wynoszący 1/2 części w nieruchomości objętej księgą wieczystą KS1E/00003721/8, obejmującej działki ewidencyjne nr 6/5 i 7/2 o łącznej powierzchni 0,0474 ha, położonej w miejscowości Uherce Mineralne, gmina Olszanica, powiat leski.

1.2. Zakres wyceny

Zakres opracowania obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości objętej KW KS1E/00013840/1 oraz wartości rynkowej udziału 1/2 części w prawie własności nieruchomości objętej KW KS1E/00003721/8.

1.2. Zakres wyceny

Wycena wartości rynkowej prawa własności gruntu wraz z naniesieniami.

2. CEL WYCENY

do opisu i oszacowania nieruchomości w związku z prowadzoną przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Lesku Tomasza Klucznika sprawą o sygn. akt Km 68/99.

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 27.01.2026r.

3.2. Podstawa prawna opracowania operatu szacunkowego

1) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zmianami).
2) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 roku, poz. 1832 z późn. zmianami),
3) Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
4) Tymczasowe noty interpretacyjne.

3.3. Źródła danych o nieruchomości i rynku

1) księgi wieczyste prowadzone dla nieruchomości przez Sąd Rejonowy w Lesku,
2) uproszczony wypis z rejestru gruntów,
3) mapa ewidencji gruntów,
4) Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olszanica,
5) 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: 18 marca 2026r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 11 marca 2026r.
- data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 11 marca 2026r.
- data dokonania oględzin nieruchomości: 11 marca 2026r.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny

- **Sąd Rejonowy w Lesku – KW KS1E/00013840/1**

W księdze wieczystej ujawniona jest nieruchomość położona w miejscowości **Uherce Mineralne**, w Gminie Olszanica na terenie wiwatu leskiego w woj. podkarpackim obejmująca działki ewidencyjne nr **6/4, 7/1 i 7/3** o łącznej powierzchni **0,4799 ha.**
Właścicielami nieruchomości jest Robert Mielniczek oraz Beata Mielniczek na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.
W dziale III księgi ujawniono wzmiankę dotyczącą postępowania egzekucyjnego.
W dziale IV – na podstawie przekazanych materiałów – nie stwierdzono wpisów hipotek.

- **Sąd Rejonowy w Lesku – KW KS1E/00003721/8**

W księdze wieczystej ujawniona jest nieruchomość położona w miejscowości **Uherce Mineralne**, , w Gminie Olszanica na terenie wiwatu leskiego w woj. podkarpackim obejmująca działki ewidencyjne nr **6/5 i 7/2** o łącznej powierzchni **0,0474 ha.**
Właścicielami nieruchomości w udziale ½ części jest Robert Mielniczek oraz Beata Mielniczek na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.
W dziale III księgi ujawniono wzmiankę dotyczącą postępowania egzekucyjnego.
W dziale IV – na podstawie przekazanych materiałów – nie stwierdzono wpisów hipotek.

5.2. Opis nieruchomości

Uherce Mineralne są dużą miejscowością położoną w gminie Olszanica, w powiecie leskim, na terenie województwa podkarpackiego. Miejscowość ma charakter mieszany: mieszkaniowy, usługowy oraz częściowo turystyczny. Korzystne znaczenie ma jej położenie przy trasie komunikacyjnej obsługującej ruch w kierunku Leska, Soliny i Ustrzyk Dolnych. Występuje tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa oraz obiekty usługowe. Teren miejscowości jest zróżnicowany wysokościowo, typowy dla obszarów podgórskich. Czynnikiem sprzyjającym atrakcyjności lokalizacji jest położenie w regionie bieszczadzkim, natomiast ograniczeniem może być zróżnicowana rzeźba terenu i niejednorodna jakość uzbrojenia.

5.3. Opis nieruchomości objętej KW KS1E/00013840/1

Nieruchomość objęta księgą wieczystą KS1E/00013840/1 obejmuje działki ewidencyjne nr **6/4, 7/1 i 7/3** o łącznej powierzchni **0,4799 ha.**
Według materiałów ewidencyjnych:

- działka **6/4** stanowi S - **PsVI** o powierzchni **0,1551 ha,**
- działka **7/1** obejmuje tereny mieszkaniowe **B** o powierzchni **0,1273 ha** oraz grunty orne **RIVa** o powierzchni **0,1768 ha,** łącznie **0,3041 ha,**
- działka **7/3** stanowi grunty orne **RIVa** o powierzchni **0,0207 ha.**

W strukturze użytków gruntowych nieruchomość ma charakter mieszany. Obejmuje tereny mieszkaniowe, grunty orne oraz grunty o funkcji pomocniczej i przydomowej. Z punktu widzenia użytkowego i rynkowego działki te tworzą jedną całość gospodarczą.
Pod względem kształtu nieruchomość stanowi zwarty kompleks. Działka **7/1** ma kształt

wydłużony, zbliżony do prostokątnego, i stanowi centralną część siedliska. Działka **6/4** pozostaje z nią funkcjonalnie związana i ma układ regularny, wydłużony. Działka **7/3** ma charakter uzupełniający i stanowi pas gruntu przylegający do części zasadniczej, ale jednak znajdującej się po drugiej stronie drogi wewnętrznej której udział ½ jest szacowany.
Powierzchnia nieruchomości jest istotnie większa niż powierzchnia typowej działki budowlanej nabywanej przez indywidualnego inwestora pod budowę domu jednorodzinnego. Cecha ta ma dwojaki wpływ na wartość: zwiększa potencjał użytkowy, ale jednocześnie obniża cenę jednostkową w relacji do małych, regularnych działek budowlanych.
Na podstawie mapy ewidencyjnej przyjęto, że nieruchomość posiada **bezpośredni dostęp do drogi publicznej** poprzez przyleganie do działki drogowej oznaczonej numerem **193/1 dr,** zaś sama działka nr 6/4 poprzez udział w działkach drogowych nr 6/5 i 7/2.

Dostęp ten należy ocenić jako korzystny, ponieważ:
- jest bezpośredni,
- nie wymaga ustanawiania odrębnych służebności przejazdu,
- zapewnia możliwość komunikacyjnej obsługi nieruchomości,
- zwiększa użyteczność nieruchomości dla funkcji mieszkaniowej i siedliskowej.

Jest to jedna z istotnych cech dodatnio wpływających na wartość rynkową nieruchomości.
Teren nieruchomości jest nachylony, grunt ma spadek, typowy dla lokalnych warunków terenowych. Nachylenie nie eliminuje możliwości użytkowania nieruchomości, jednak ogranicza łatwość zagospodarowania i może wiązać się z koniecznością poniesienia dodatkowych nakładów przy ewentualnym urządzeniu terenu lub realizacji nowej zabudowy.

Sąsiedztwo nieruchomości należy ocenić jako **korzystne do przeciętnego.** W otoczeniu występują:
- działki zabudowane budynkami mieszkalnymi i siedliskowymi,
- grunty niezabudowane,
- tereny użytkowane rolniczo,
- zabudowa wiejska o charakterze rozproszonym i półzwartym.

Nie stwierdzono w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów przemysłowych, uciążliwych składów ani funkcji, które w sposób istotny obniżałyby atrakcyjność położenia.

Na podstawie mapy uzbrojenia terenu ustalono, że w obrębie nieruchomości lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie, w szczególności w pasie drogowym przyległym do działek, występują elementy infrastruktury technicznej.

Z analizy mapy wynika obecność co najmniej sieci energii elektrycznej na działce nr 7/1, sieci wodnej (prawdopodobnie spływającej pod własnym ciśnieniem ze zbiornika w górnej partii wzniesienia). Kanalizacja oraz sieć gazowa zasadniczo biegnie w okolicy zabudowań mieszkalnych po drugiej stronie drogi i koncentruje się wzdłuż pasa drogowego przylegającego do nieruchomości. Działka nr 6/4 jest przecięta w osi wschód – zachód linią elektroenergetyczną podwyższonego napięcia. Widoczne są także przebiegi i odgałęzienia prowadzone w kierunku istniejącej zabudowy.
Stopień uzbrojenia terenu należy ocenić jako **przeciętny do dobrego w warunkach lokalnych,** co oddziałuje dodatnio na użyteczność i wartość nieruchomości.
Jednocześnie należy zaznaczyć, że niniejsza opinia nie stanowi ekspertyzy branżowej w zakresie sieci. Szczegółowy przebieg przewodów, ich parametry techniczne oraz warunki przyłączenia wymagają każdorazowego potwierdzenia u gestorów poszczególnych sieci.

Na działce 7/1 zlokalizowany jest budynek mieszkalno-gospodarczy ujawniony w ewidencji budynków jako budynek mieszkalny, jednokondygnacyjny, bez kondygnacji podziemnej, o powierzchni zabudowy 108 m2.
Dane techniczno – użytkowe budynku:
- rodzaj obiektu: budynek mieszkalny,
- technologia wykonania: mieszana murowano-drewniana,
- liczba kondygnacji nadziemnych: **1**,

- liczba kondygnacji podziemnych: **0**,
- powierzchnia zabudowy: **108 m²**,
- stan techniczny: słaby,
- zużycie techniczno-użytkowe: wysokie

Budynek jest stary, o niskim standardzie technicznym i użytkowym. Widoczne są cechy zaawansowanego zużycia technicznego, w tym zdegradowane elementy zewnętrzne, zużyta stolarka, zły stan elewacji oraz ogólne wrażenie wieloletniego niedoinwestowania i braku bieżących remontów. zużycia elementów zewnętrznych, niskiego standardu użytkowego oraz ogólnego pogorszenia stanu technicznego. Budynek nie przedstawia standardu odpowiadającego współczesnym oczekiwaniom rynkowym dla zabudowy mieszkaniowej.
W ocenie rynkowej oznacza to, że budynek nie generuje znacznej dodatniej premii wartości. Jego wpływ na wartość nieruchomości należy ocenić jako ograniczony, a zasadniczym nośnikiem wartości pozostaje grunt wraz z lokalizacją i dostępem do drogi. Budynek nie przedstawia wartości użytkowej odpowiadającej budynkowi mieszkalnemu w standardzie rynkowym. Wręcz przeciwnie, należy uznać, że jego stan techniczno-użytkowy jest **słaby**, a stopień zużycia techniczno-użytkowego jest wysoki.

5.3. Opis nieruchomości objętej KS1E/00003721/8

Nieruchomość objęta księgą wieczystą KS1E/00003721/8 obejmuje działki ewidencyjne nr **6/5 i 7/2** o łącznej powierzchni **0,0474 ha.**
Według przekazanych materiałów ewidencyjnych:

- działka **6/5** stanowi pastwiska trwałe **PsVI** o powierzchni **0,0159 ha**,
- działka **7/2** stanowi pastwiska trwałe **PsVI** o powierzchni **0,0315 ha**.

Przedmiotem wyceny jest udział 1/2 części w tej nieruchomości.
Działki te mają postać wąskiego pasa gruntu bezpośrednio związanego przestrzennie z nieruchomością objętą KW KS1E/00013840/1. Ich samodzielna funkcjonalność jest ograniczona. Z punktu widzenia rynkowego są to grunty pomocnicze, których najwyższa użyteczność ujawnia się przede wszystkim w połączeniu z nieruchomością sąsiednią, a nie jako samodzielny przedmiot obrotu. Wartość udziału w takiej nieruchomości jest dodatkowo obniżana przez współwłasność i utrudnioną samodzielną dyspozycję prawem.

Ubezpieczenie, sposób użytkowania:
Brak wiedzy na temat tego, czy budynek jest ubezpieczony. Budynek nie jest zamieszkiwany.

6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Działki nr 6/4, 7/1, 7/3, 6/5, 7/2, a nr 3346/4 jest położona na obszarze, gdzie nie ma obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, a wszelkie decyzje są wydawane w oparciu o przepisy szczególne. Wg Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olszanica teren jest opisany jako leży w obszarze budownictwa wielofunkcyjnego mieszkalno – usługowego istniejącego i potencjalnego.

7. ANALIZA RYNKU

7.1. Rodzaj rynku

rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi w zabudowie jednorodzinnej

7.2. Obszar rozpatrywanego rynku

obszary o podobnym potencjale społeczno – eozoicznym

7.3. Okres badania cen

2 lata poprzedzające wycenę, cen nie aktualizowano z uwagi na upływ czasu z uwagi na nieznaczący trend zmienny w cenach nieruchomości.

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. Cechuję 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 znacznych 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 cyklów 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 oddziałowują na ponoszone ryzyko inwestora, a tym samym na wartość nieruchomości.
Na rynku lokalnym największa 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 budynków nie nastręcza 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 informacji uzyskanych z lokalnych agencji pośrednictwa i obrotu nieruchomościami, oraz własnej wiedzy i doświadczenia, co pozwoliło określić wpływ atrybutów na cenę nieruchomości.

ZESTAWIENIE TRANSAKCJI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ WYCENY

L.p.	Lokalizacja	Data/ rep.	Pow. działki	Cena transakcji
1	Olszanica	24-10-2025 rep. 6790/2025	2094 m^2	92 250 zł 44,05 zł/m^2
2	Uherce Mineralne	11-09-2025 rep. 3184/2025	6606 m^2	310 000 zł 46,93 zł/m^2
3	Wańkowa	27-01-2025 rep. 296/2025	1002 m^2	50 000 zł 49,90 zł/m^2
4	Wańkowa	27-01-2025 rep. 305/2025	1817 m^2	79 000 zł 43,48 zł/m^2
5	Olszanica	18-12-2024 rep. 4310/2024	1588 m^2	50 000 zł 31,49 zł/m^2
6	Olszanica	30-04-2024 rep. 1322/2024	1115 m^2	31 000 zł 27,80 zł/m^2
7	Uherce Mineralne	15-02-2024 rep. 559/2024	1317 m^2	71 000 zł 53,91 zł/m^2
8	Uherce Mineralne	15-02-2024 rep. 568/2024	1316 m^2	69 000 zł 52,43 zł/m^2

Dla analizowanego rynku przyjęto:

C_{max} = 53,91 zł/m^2 - nr 7

C_{min} = 27,80 zł/m^2 - nr 6

$\Delta C = C_{max} - C_{min}$ = 26,11 zł/m^2

Zestawienie cech rynkowych i ich wag dla określonego rynku

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy
1.	Sąsiedztwo	20,0 %
2.	Jakość drogi dojazdowej	20,0 %
3.	Uzbrojenie	20,0 %
4.	Ograniczenia w zabudowie	20,0 %
5.	Cechy geometryczne	20,0 %
	SUMA:	**100,0 %**

Charakterystyka rynku w ramach cech rynkowych

L.p.	Ocena*	Opis
1.	Sąsiedztwo	
	bardzo dobre	nowa, atrakcyjna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zadbana okolica
	korzystne	starsza zabudowa mieszkaniowa typowa dla terenów wiejskich
2.	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
3.	Uzbrojenie	
	bardzo dobre	pełne uzbrojenie terenu stanowi co najmniej energia elektryczna i dodatkowo jedno z kolejnych podstawowych mediów
	dobre	częściowe, za wystarczające uważa się co najmniej energię elektryczną
	złe	brak uzbrojenia terenu. media w oddaleniu
4.	Ograniczenia w zabudowie	
	standardowe	ograniczenia wynikające z przepisów prawa i innych standardowe
	przeciętne	ograniczenia wynikające z przepisów prawa, administracyjnych, sieci uzbrojenia terenu, terenów zalewowych, zabudowy na działce przeciętne
	znaczne	ograniczenia wynikające z przepisów prawa, administracyjnych, sieci uzbrojenia terenu, terenów zalewowych, zabudowy na działce znaczne
5.	Cechy geometryczne	
	dobre	kształt regularny, zbliżony do prostokąta, nie ogranicza możliwości inwestycyjnych
	gorsze	kształt nieregularny, ograniczone możliwości inwestycyjne

* - 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	korzystne	bardzo dobre
2.	Jakość drogi dojazdowej	zła	bardzo dobra
3.	Uzbrojenie	dobre	bardzo dobre
4.	Ograniczenia w zabudowie	znaczne	brak
5.	Cechy geometryczne	gorsze	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 (Dz. U. z 2023 poz. 1832 z późn. zmianami).

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Do wyceny gruntu 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

- **Działka nr 7/1**

Zestawienie par porównawczych

Para nr 1 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 2)

Lokalizacja: Uherce Mineralne, gm. Olszanica**; pow.** 6606 m^2

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 2	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Sąsiedztwo	korzystne	bardzo dobre	5,22 zł	-5,22 zł
2.	Jakość drogi dojazdowej	bardzo dobra	zła	5,22 zł	5,22 zł
3.	Uzbrojenie	dobre	dobre	5,22 zł	0,00 zł
4.	Ograniczenia w zabudowie	znaczne	znaczne	5,22 zł	0,00 zł
5.	Cechy geometryczne	dobre	gorsze	5,22 zł	5,22 zł
				SUMA:	**5,22 zł**

Wartość z porównania z nieruchomością nr 2:

W_1 = 46,93 zł/m^2 + 5,22 zł/m^2 = **52,15 zł/m^2**

Para nr 2 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 7)

Lokalizacja: Uherce Mineralne, gm. Olszanica**; pow.** 1317 m^2

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 7	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Sąsiedztwo	korzystne	bardzo dobre	5,22 zł	-5,22 zł
2.	Jakość drogi dojazdowej	bardzo dobra	bardzo dobra	5,22 zł	0,00 zł
3.	Uzbrojenie	dobre	bardzo dobre	5,22 zł	-5,22 zł
4.	Ograniczenia w zabudowie	znaczne	standardowe	5,22 zł	-5,22 zł
5.	Cechy geometryczne	dobre	dobre	5,22 zł	0,00 zł
				SUMA:	**-15,66 zł**

Wartość z porównania z nieruchomością nr 7:

W_2 = 53,91 zł/m^2 - 15,66 zł/m^2 = **38,25 zł/m^2**

Para nr 3 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 8)

Lokalizacja: Uherce Mineralne, gm. Olszanica**; pow.** 1316 m^2

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 8	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Sąsiedztwo	korzystne	bardzo dobre	5,22 zł	-5,22 zł
2.	Jakość drogi dojazdowej	bardzo dobra	bardzo dobra	5,22 zł	0,00 zł
3.	Uzbrojenie	dobre	dobre	5,22 zł	0,00 zł
4.	Ograniczenia w zabudowie	znaczne	standardowe	5,22 zł	-5,22 zł
5.	Cechy geometryczne	dobre	dobre	5,22 zł	0,00 zł
				SUMA:	**-10,44 zł**

Wartość z porównania z nieruchomością nr 8:

W_3 = 52,43 zł/m^2 - 10,44 zł/m^2 = **41,99 zł/m^2**

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:

Średnia wartość rynkowa 1m^2 nieruchomości:

(52,15 zł + 38,25 zł + 41,99 zł) / 3 = 44,13 zł

Wartość rynkowa nieruchomości: 3041 m^2 * 44,13 zł/m^2 = 134 199 zł

WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI: 134 199 zł

Słownie: sto trzydzieści cztery tysiące sto dziewięćdziesiąt dziewięć złotych

- **Działka nr 6/4**

Zestawienie par porównawczych

Para nr 1 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 2)

Lokalizacja: Uherce Mineralne, gm. Olszanica**; pow.** 6606 m^2

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 2	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Sąsiedztwo	korzystne	bardzo dobre	5,22 zł	-5,22 zł
2.	Jakość drogi dojazdowej	zła	zła	5,22 zł	0,00 zł
3.	Uzbrojenie	złe	dobre	5,22 zł	-5,22 zł
4.	Ograniczenia w zabudowie	znaczne	znaczne	5,22 zł	0,00 zł
5.	Cechy geometryczne	dobre	gorsze	5,22 zł	5,22 zł
				SUMA:	**-5,22 zł**

Wartość z porównania z nieruchomością nr 2:

W_1 = 46,93 zł/m^2 - 5,22 zł/m^2 = **41,71 zł/m^2**

Para nr 2 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 7)

Lokalizacja: Uherce Mineralne, gm. Olszanica**; pow.** 1317 m^2

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 7	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Sąsiedztwo	korzystne	bardzo dobre	5,22 zł	-5,22 zł
2.	Jakość drogi dojazdowej	zła	bardzo dobra	5,22 zł	-5,22 zł
3.	Uzbrojenie	złe	bardzo dobre	5,22 zł	-10,44 zł
4.	Ograniczenia w zabudowie	znaczne	standardowe	5,22 zł	-5,22 zł
5.	Cechy geometryczne	dobre	dobre	5,22 zł	0,00 zł
				SUMA:	**-26,10 zł**

Wartość z porównania z nieruchomością nr 7:

W_2 = 53,91 zł/m^2 - 26,10 zł/m^2 = **27,81 zł/m^2**

Para nr 3 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 8)

Lokalizacja: Uherce Mineralne, gm. Olszanica**; pow.** 1316 m^2

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 8	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Sąsiedztwo	korzystne	bardzo dobre	5,22 zł	-5,22 zł
2.	Jakość drogi dojazdowej	zła	bardzo dobra	5,22 zł	-5,22 zł
3.	Uzbrojenie	złe	dobre	5,22 zł	-5,22 zł
4.	Ograniczenia w zabudowie	znaczne	standardowe	5,22 zł	-5,22 zł
5.	Cechy geometryczne	dobre	dobre	5,22 zł	0,00 zł
				SUMA:	**-20,88 zł**

Wartość z porównania z nieruchomością nr 8:

W_3 = 52,43 zł/m^2 - 20,88 zł/m^2 = **31,55 zł/m^2**

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:

Średnia wartość rynkowa 1m^2 nieruchomości:

(41,71 zł + 27,81 zł + 31,55 zł) / 3 = 33,69 zł

Wartość rynkowa nieruchomości: 1551 m^2 * 33,69 zł/m^2 = 52 253 zł

WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI: 52 253 zł

Słownie: pięćdziesiąt dwa tysiące dwieście pięćdziesiąt trzy złote

- **Działka 7/3**

Zestawienie par porównawczych

Para nr 1 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 2)

Lokalizacja: Uherce Mineralne, gm. Olszanica**; pow.** 6606 m^2

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 2	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Sąsiedztwo	korzystne	bardzo dobre	5,22 zł	-5,22 zł
2.	Jakość drogi dojazdowej	zła	zła	5,22 zł	0,00 zł
3.	Uzbrojenie	złe	dobre	5,22 zł	-5,22 zł
4.	Ograniczenia w zabudowie	znaczne	znaczne	5,22 zł	0,00 zł
5.	Cechy geometryczne	gorsze	gorsze	5,22 zł	0,00 zł
				SUMA:	**-10,44 zł**

Wartość z porównania z nieruchomością nr 2:

W_1 = 46,93 zł/m^2 - 10,44 zł/m^2 = **36,49 zł/m^2**

Para nr 2 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 7)

Lokalizacja: Uherce Mineralne, gm. Olszanica**; pow.** 1317 m^2

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 7	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Sąsiedztwo	korzystne	bardzo dobre	5,22 zł	-5,22 zł
2.	Jakość drogi dojazdowej	zła	bardzo dobra	5,22 zł	-5,22 zł
3.	Uzbrojenie	złe	bardzo dobre	5,22 zł	-10,44 zł
4.	Ograniczenia w zabudowie	znaczne	standardowe	5,22 zł	-5,22 zł
5.	Cechy geometryczne	gorsze	dobre	5,22 zł	-5,22 zł
				SUMA:	**-31,32 zł**

Wartość z porównania z nieruchomością nr 7:

W_2 = 53,91 zł/m^2 - 31,32 zł/m^2 = **22,59 zł/m^2**

Para nr 3 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 8)

Lokalizacja: Uherce Mineralne, gm. Olszanica**; pow.** 1316 m^2

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 8	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Sąsiedztwo	korzystne	bardzo dobre	5,22 zł	-5,22 zł
2.	Jakość drogi dojazdowej	zła	bardzo dobra	5,22 zł	-5,22 zł
3.	Uzbrojenie	złe	dobre	5,22 zł	-5,22 zł
4.	Ograniczenia w zabudowie	znaczne	standardowe	5,22 zł	-5,22 zł
5.	Cechy geometryczne	gorsze	dobre	5,22 zł	-5,22 zł
				SUMA:	**-26,10 zł**

Wartość z porównania z nieruchomością nr 8:

W_3 = 52,43 zł/m² - 26,10 zł/m² = **26,33 zł/m²**

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:

Średnia wartość rynkowa 1m² nieruchomości:

(36,49 zł + 22,59 zł + 26,33 zł) / 3 = 28,47 zł

Współczynnik korekcyjny (K): 0,90

Stosuję współczynnik korekcyjny w wysokości K = 0,9 ze względu na indywidualne złe cechy geotechniczne wyłączające działkę z możliwości samodzielnej zabudowy, a stanowiącej parcelę na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej.

Wartość rynkowa ($C_{śr}$ * K): 28,47 zł/m² * 0,90 = 25,62 zł/m²

Wartość rynkowa nieruchomości: 207 m² * 25,62 zł/m² = 5 303 zł

WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI: 5 303 zł

Słownie: pięć tysięcy trzysta trzy złote

- **Działki nr 6/5 i 7/2**

Wartość rynkową działek szacuję na podstawie średniej wartości oszacowanych wcześniej wartości jednostkowych działek nr 7/1 i 6/4, z których działki drogowe powstały.

W śr = (44,13 zł/m² + 33,69 zł/m²)/2 = 38,91 zł/m²

Wartość rynkowa udziału ½ części w działce nr 6/5: 159 m² * 38,91 zł/m² = 3 093 zł
Słownie: trzy tysiące dziewięćdziesiąt trzy złote

Wartość rynkowa udziału ½ części w działce nr 7/2: 315 m² * 38,91 zł/m² = 6 128 zł
Słownie: sześć tysięcy sto dwadzieścia osiem 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 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 szacunkowym ocena stanu technicznego nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.
4. Rzeczoznawca przyjmuje w dobrej wierze wszystkie dane i informacje przekazane przez uczestników postępowania.
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, 18.02.2026 r.

12. ZAŁĄCZNIKI

1. wydruk elektroniczny księgi wieczystej,
2. uproszczony wypis z rejestru gruntów,
3. mapa ewidencji gruntów,
4. dokumentacja fotograficzna.