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

ORYGINAŁ/KOPIA

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową udziału w wysokości łącznie 1/3 części w prawie własności nieruchomości ujawnionej w księdze wieczystej nr KS1E/00013767/5, obejmującej zabudowaną działkę ewidencyjną nr 1052/10, położoną w obrębie Średnia Wieś, jednostka ewidencyjna LESKO-G, 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 Kmp 18/25.

Wartość rynkową udziału w wysokości 1/3 części
w prawie własności nieruchomości:…….147 493 zł

Słownie: sto czterdzieści siedem tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt trzy złote

Autor operatu: Anna Orłowska

Zagórz, 21.03.2026r.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem opracowania jest nieruchomość gruntowa ujawniona w księdze wieczystej nr KS1E/00013767/5, obejmująca działkę ewidencyjną nr 1052/10, położoną w obrębie Średnia Wieś, jednostka ewidencyjna LESKO-G, powiat leski, województwo podkarpackie.

1.2. Zakres wyceny

Zakres opracowania obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości objętej KS1E/00013767/5.

1.2. Zakres wyceny

Wycena wartości rynkowej udziału 1/3 części w prawie 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 Kmp 18/25.

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 02.03.2026r.

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 Lesko,
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:	21 marca 2026r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	18 marca 2026r.
- data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	18 marca 2026r.
- data dokonania oględzin nieruchomości:	18 marca 2026r.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny

Księga wieczysta nr KS1E/00013767/5 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Lesku

Nieruchomość ma charakter nieruchomości gruntowej i obejmuje działkę ewidencyjną nr 1052/10 o powierzchni 0,0897ha położoną w Średniej Wsi, Gmina Lesko, powiat leski, woj. podkarpackie. W dziale I-O wskazano identyfikator działki 182103_5.0013.1052/10.

W dziale II księgi wieczystej ujawniono współwłasność osób fizycznych, w tym udział Marzeny Strasz 1/8 części oraz 5/24 części, łącznie zaś udział 1/3 części w nieruchomości. W dziale III odnotowano wpisy dotyczące wszczęcia egzekucji z określonych udziałów w nieruchomości, natomiast w dziale IV ujawniono hipoteki:
- hipoteka przymusowa w wysokości 72 097,36 zł na rzecz ZUS O/Jasło,
- hipoteka przymusowa w wysokości 11 898,34 zł na zrzec ZUS O/Jasło

Wpisy te mają znaczenie dla sytuacji prawnej nieruchomości, lecz nie wpływają na jej opis fizyczny oraz na jej wartość.

5.2. Opis nieruchomości

Nieruchomość położona jest w miejscowości Średnia Wieś, w gminie Lesko, powiecie leskim, w województwie podkarpackim. Jest to duża wieś o utrwalonej funkcji mieszkaniowej i rolniczej, położona nad Sanem przy trasie tzw. Małej Obwodnicy Bieszczadzkiej. W źródłach gminnych miejscowość opisywana jest jako jedna z największych wsi Gminy Lesko i jedno z najstarszych osiedli w tym rejonie.

Gmina Lesko ma charakter miejsko-wiejski. Oprócz funkcji administracyjnych i usługowych związanych z miastem Lesko, znaczącą rolę pełnią funkcje mieszkaniowe, turystyczne, usługowe oraz rolnicze. W praktyce przekłada się to na zróżnicowany lokalny rynek nieruchomości, na którym obok nieruchomości typowo wiejskich występują nieruchomości mieszkaniowe o podwyższonej atrakcyjności wynikającej z położenia w rejonie Bieszczadów.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w pośredniej części miejscowości, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz siedliskowej. Z przekazanego wyciągu z opinii biegłego wynika, że działka ma kształt wydłużonego prostokąta i teren o spadku w kierunku wschodnim. Od strony wschodniej graniczy z drogą wojewódzką relacji Hoczew – Czarna, a z pozostałych stron z działkami zabudowanymi.

Sąsiedztwo nieruchomości należy uznać za typowe dla zabudowy mieszkaniowej wsi o zwartej strukturze przydrożnej. Otoczenie nie ma charakteru przemysłowego ani uciążliwego; dominują funkcje mieszkaniowe, zagrodowe oraz infrastrukturalne związane z obsługą wsi.

Z uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 13.03.2026 r. wynika, że działka nr 1052/10 ma łączną powierzchnię 0,0897 ha, a w jej strukturze występują tereny mieszkaniowe oraz grunty orne. Dla działki ujawniono budynek mieszkalny niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności, oznaczony identyfikatorem 182103_5.0013.551_BUD.
Wypis z rejestru gruntów wskazuje ponadto, że budynek ma powierzchnię zabudowy 103 m², dwie kondygnacje nadziemne, adres Średnia Wieś 8B i jest posadowiony na działce nr 1052/10.

Element	Ustalenie
Numer księgi wieczystej	KS1E/00013767/5
Obręb ewidencyjny	0013 Średnia Wieś
Jednostka ewidencyjna	182103_5 LESKO-G
Działka	1052/10
Powierzchnia działki	0,0897 ha
Rodzaj nieruchomości	nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym
Adres budynku	Średnia Wieś 8B
Powierzchnia zabudowy budynku	103 m²
Liczba kondygnacji nadziemnych	2

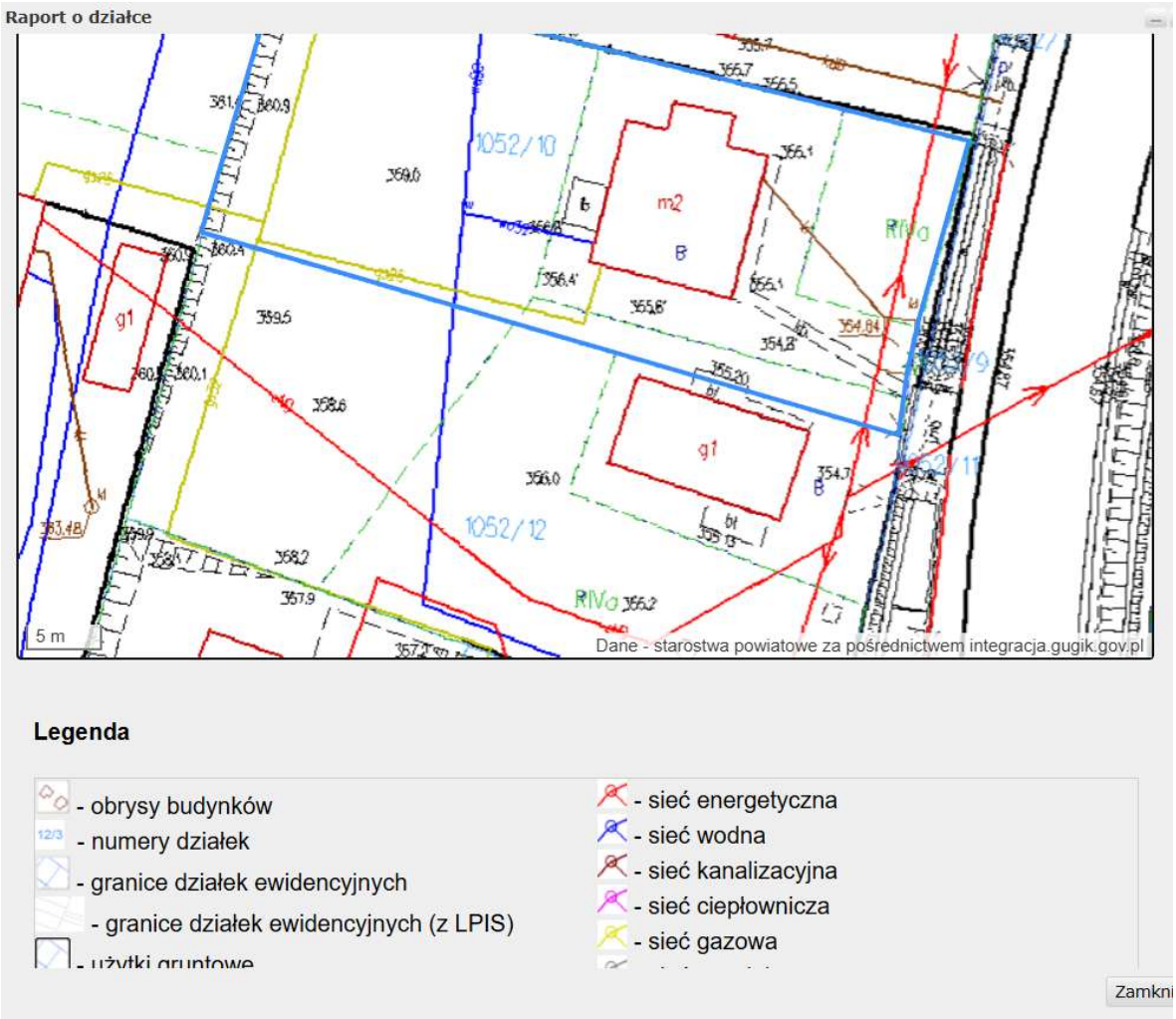
Nieruchomość posiada korzystny dostęp komunikacyjny. Dojazd i dojście do budynku odbywa się bezpośrednio z drogi wojewódzkiej przebiegającej wzdłuż wschodniej granicy nieruchomości.

Mapa ewidencyjna potwierdza położenie działki w bezpośrednim styku z pasem drogowym. Taki sposób skomunikowania należy uznać za atut użytkowy, zwiększający dostępność nieruchomości zarówno dla funkcji mieszkaniowej, jak i dla ewentualnych funkcji pomocniczych związanych z siedliskiem.

Jednocześnie położenie przy drodze o wyższej randze może oznaczać większą ekspozycję na hałas i ruch kołowy niż w przypadku parceli położonych głębiej w zabudowie, co należy oceniać jako czynnik obustronny: korzystny dla dostępności, lecz potencjalnie mniej komfortowy od strony akustycznej.

Działka nr 1052/10 ma powierzchnię 0,0897 ha, tj. 897 m². Wielkość ta odpowiada typowej skali działki siedliskowej lub mieszkaniowej w zabudowie wiejskiej o zwartej strukturze. Z uwagi na istniejącą zabudowę i położenie przy drodze publicznej działka jest funkcjonalna z punktu widzenia korzystania na cele mieszkaniowe. Działka posiada regularny, wydłużony kształt zbliżony do prostokąta. Taki układ sprzyja racjonalnemu wykorzystaniu terenu, chociaż ogranicza możliwość swobodnego kształtowania nowej zabudowy w przypadku ścisłego zachowania istniejących linii rozgraniczających i dojazdu. Teren działki jest nachylony w kierunku wschodnim. Ukształtowanie to nie eliminuje funkcji mieszkaniowej, ale ma znaczenie dla sposobu zagospodarowania podwórza, odwodnienia oraz ewentualnych robót budowlanych i remontowych.

Działka posiada zaopatrzenie w energię elektryczną, wodę z sieci wiejskiej, instalację gazu ziemnego oraz rozwiązanie gospodarki ściekowej poprzez zbiornik bezodpływowy. Nieruchomość jest uzbrojona co najmniej w podstawowe media typowe dla zabudowy mieszkalnej.



Z punktu widzenia oceny rynkowej cechami korzystnymi działki są: bezpośredni dostęp do drogi, zabudowany charakter siedliska, uzbrojenie w media oraz położenie w istniejącym zespole zabudowy. Ograniczeniami są: niewielka powierzchnia gruntu, ekspozycja na ruch drogowy oraz stan techniczny budynku opisany poniżej.

Na działce nr 1052/10 posadowiony jest budynek mieszkalny ujęty w ewidencji budynków pod identyfikatorem 182103_5.0013.551_BUD. Z aktualnego wypisu wynika powierzchnia zabudowy 103 m² oraz dwie kondygnacje nadziemne. Adres budynku określono jako Średnia Wieś 8B.

Podstawowe parametry techniczno-użytkowe budynku przedstawiają się następująco:

- powierzchnia zabudowy: 109,50 m²,
- powierzchnia użytkowa budynku: 225,95 m²,
- kubatura: 889,43 m³.

Na najniższej kondygnacji znajdują się pomieszczenia gospodarcze i techniczne, w tym między innymi ganek, korytarz, kuchnia, pokój, kotłownia, magazyn, skład opału, łazienka, spiżarnia, składzik oraz klatka schodowa. Łączna powierzchnia użytkowa tej kondygnacji wynosi około 79,64 m².

Na pierwszej kondygnacji nadziemnej znajdują się klatka schodowa, przedpokój, trzy pokoje oraz łazienka. Łączna powierzchnia użytkowa tej części budynku wynosi około 73,22 m².

Na drugiej kondygnacji nadziemnej zlokalizowano klatkę schodową, przedpokój, trzy pokoje oraz garderobę. Łączna powierzchnia użytkowa tej kondygnacji wynosi około 73,11 m².

Program użytkowy budynku stanowią pomieszczenia na poziomie:
• **parteru**:
ganek 6,16 m²,
korytarz 7,42 m²,
kuchnia 15,78 m²,
pokój 21,35 m²,
kotłownia 9,77 m²,
magazynek 5,36 m²,
skład opału 4,16 m²,
łazienka 3,25 m²,
spiżarnia 2,11 m²,
składzik 1,54 m²,
klatka schodowa 2,74 m²,

Łączna powierzchnia użytkowa piwnic wynosi 79,64 m², średnia wysokość pomieszczeń 2,23 m,

• **piętra 1**:
klatka schodowa 6,25 m²,
przedpokój 7,81 m²,
pokój 16,37 m²,
pokój 20,85 m²,
pokój 16,00 m²,
łazienka 5,94 m²,

Łączna powierzchnia użytkowa parteru wynosi 73,22 m², wysokość pomieszczeń 2,56 m,

• **piętra 2**:
klatka schodowa 6,78 m²,
przedpokój 7,62 m²,
pokój 16,47 m²,
pokój 21,08 m²,
pokój 11,52 m²,
garderoba 9,64 m²,

Łączna powierzchnia użytkowa piętra wynosi 73,11 m², wysokość pomieszczeń 2,32 m.

Budynek mieszkalny jest murowany, dwukondygnacyjny, wykonany na planie prostokąta o wymiarach około 9,66 m x 9,86 m. Wejścia do budynku usytuowane są od strony północnej i zachodniej. Budynek przykryty jest dachem dwuspadowym, pokrytym eternitem falistym, ułożonym na deskowaniu ażurowym. Od strony wschodniej wykonano balkony na obu kondygnacjach nadziemnych, z balustradami stalowymi. Obiekt jest wykonany w technologii tradycyjnej, stropy oraz schody żelbetowe, stolarkę ma drewnianą, tynki cementowo-wapienne oraz instalacje elektryczne, wodno-kanalizacyjne i centralnego ogrzewania. Brak bieżących napraw, częściowa dewastacja i niepełne wykończenie niektórych robót. Stan techniczny budynku oceniono jako dostateczny. Występują cechy obniżające wartość użytkową, takie jak zniszczenia wynikające z braku konserwacji, zużycie elementów budowlanych, stare pokrycie dachowe z eternitu oraz niezamieszkanie budynku. Budynek nie jest obecnie zamieszkały. Część elementów budowlanych nosi ślady dewastacji, a stopień zużycia technicznego zwiększony jest także wskutek braku bieżących napraw, konserwacji oraz niewykończenia części robót.

W budynku wykonano między innymi następujące elementy konstrukcyjne i wykończeniowe:
- fundamenty betonowe,
- ściany konstrukcyjne i działowe wykonane z cegły pełnej oraz pustaków,
- stropy żelbetowe,
- schody żelbetowe wykończone drewnem,
- dach konstrukcji drewnianej, dwuspadowy, pokryty eternitem falistym,

- obróbki blacharskie oraz rynny z blachy ocynkowanej,
- podłogi drewniane z desek, a w łazienkach posadzki z płytek ceramicznych,
- w części piwnicznej posadzki betonowe,
- stolarkę okienną drewnianą oraz stolarkę drzwiową typową,
- tynki wewnętrzne cementowo-wapienne, malowane farbami emulsyjnymi,
  - na klatce schodowej i w przedpokojach częściowe wykończenie w postaci boazerii drewnianej,
- w łazienkach okładziny z płytek ceramicznych,
- elewację wykończoną tynkiem mineralnym o strukturze „kornik”,
- cokół wykończony lastrykiem płukanym,
- instalację elektryczną,
- instalację wodno-kanalizacyjną,
- instalację centralnego ogrzewania zasilaną z kotła na opał stały.

Układ funkcjonalny budynku obejmuje pomieszczenia rozmieszczone na trzech poziomach użytkowych.

Całość zagospodarowania nieruchomości wskazuje na funkcję mieszkaniową, przy czym aktualny stan techniczny budynku oraz stopień zużycia części elementów powodują konieczność uwzględnienia w ocenie nieruchomości faktu ograniczonej użyteczności części składników zabudowy i potrzeby przeprowadzenia prac remontowych lub modernizacyjnych.

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

6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Działka nr 1052/10 jest położona na obszarze, gdzie nie ma obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, a wszelkie decyzje są wydawane w oparciu o przepisy szczególne. Teren ma charakter zabudowy mieszkaniowej, jest zabudowany budynkiem o przeznaczeniu mieszkalnym. Wg Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego teren jest opisany symbolem M5- istniejące zespoły zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej wraz z usługami.

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. użytk./ Pow. działki	Cena transakcji
1	Manasterzec	05-11-2025 rep. 3921/2025	163,20 m^2 8457 m^2	470 000 zł 2 879,90 zł/m^2
2	Olszanica	19-02-2024 rep. 918/2024	140,00 m^2 1658 m^2	385 000 zł 2 750,00 zł/m^2
3	Olszanica	19-02-2024 rep. 918/2024	123,60 m^2 1658 m^2	385 000 zł 3 114,89 zł/m^2
4	Berezka	28-08-2024 rep. 2901/2024	233,89 m^2 823 m^2	630 000 zł 2 693,57 zł/m^2
5	Średnia Wieś	28-04-2025 rep. 2075/2025	199,40 m^2 1222 m^2	400 000 zł 2 006,02 zł/m^2

Dla analizowanego rynku przyjęto:

C_{max} = 3 114,89 zł/m^2 - nr 3

C_{min} = 2 006,02 zł/m^2 - nr 5

$\Delta C = C_{max} - C_{min}$ = 1 108,87 zł/m^2

Zestawienie cech rynkowych i ich wag dla określonego rynku

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

Charakterystyka rynku w ramach cech rynkowych

L.p.	Ocena*	Opis
1.	Atrakcyjność lokalizacji	
	większa	atrakcyjność wynika z położenia na terenie miejscowości gminnej, z łatwym dostępem do sklepów i placówek użyteczności społecznej
	standardowa	atrakcyjność standardowa na terenie miejscowości nie posiadającej statusu siedziby gminy, z trudniejszym dostępem do sklepów i placówek użyteczności społecznej
2.	Stan techniczny budynku	
	średni	budynek utrzymany jest zadawalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji. Stopień zużycia 26-40%

	zadawalający	w elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny. Stopień zużycia 41-50%.
	dostateczny	w elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest cznaczny koszowny remont kapitalny. Stopień zużycia 51-60%.
3.	Standard wykończenia	
	średni	budynek wymaga odświeżenia, wymieniona stolarka okienna , na podłodze parkiet wymaga cyklinowania i malowania lub panele, płytki w łazience oraz WC starego typu
	niski	elewacja budynku wymaga remontu stolarka okienna wymaga wymiany, na podłodze wykładzina podłogowa w łazience oraz WC brak glazury lub konieczna jest wymiana, pomieszczenia do kapitalnego remontu. Rozkład pomieszczeń utrudnia jego racjonalne wykorzystanie.
4.	Powierzchnia działki	
	bardziej atrakcyjna	działka o powierzchni powyżej 1500 m. kw.
	mniej atrakcyjna	działka o powierzchni do 1500 m. kw.
5.	Powierzchnia użytkowa budynku	
	korzystna	budynek o powierzchni poniżej 140 m. kw.
	średnio korzystna	budynek o powierzchni ok. 140 do 180 m. kw.
	niekorzystna	budynek o powierzchni powyżej 180 m. kw.

* - 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	standardowa	większa
2.	Stan techniczny budynku	dostateczny	średni
3.	Standard wykończenia	niski	średni
4.	Powierzchnia działki	mniej atrakcyjna	bardziej atrakcyjna
5.	Powierzchnia użytkowa budynku	niekorzystna	korzystna

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

Zestawienie par porównawczych

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

Lokalizacja: Olszanica, gm. Olszanica**; pow.** 140,00 m^2

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 2	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Atrakcyjność lokalizacji	standardowa	większa	277,22 zł	-277,22 zł
2.	Stan techniczny budynku	dostateczny	zadawalający	277,22 zł	-138,61 zł
3.	Standard wykończenia	niski	średni	166,33 zł	-166,33 zł
4.	Powierzchnia działki	mniej atrakcyjna	bardziej atrakcyjna	221,77 zł	-221,77 zł
5.	Powierzchnia użytkowa budynku	niekorzystna	średnio korzystna	166,33 zł	-83,17 zł
				SUMA:	**-887,10 zł**

Wartość z porównania z nieruchomością nr 2:

$$W_1 = 2\,750{,}00 \text{ zł/m}^2 - 887{,}10 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{1\,862{,}90 \text{ zł/m}^2}$$

Para nr 2 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 3)

Lokalizacja: Olszanica, gm. Olszanica**; pow.** 123,60 m^2

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 3	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Atrakcyjność lokalizacji	standardowa	większa	277,22 zł	-277,22 zł
2.	Stan techniczny budynku	dostateczny	średni	277,22 zł	-277,22 zł
3.	Standard wykończenia	niski	średni	166,33 zł	-166,33 zł
4.	Powierzchnia działki	mniej atrakcyjna	bardziej atrakcyjna	221,77 zł	-221,77 zł
5.	Powierzchnia użytkowa budynku	niekorzystna	korzystna	166,33 zł	-166,33 zł
				SUMA:	**-1 108,87 zł**

Wartość z porównania z nieruchomością nr 3:

W_2 = 3 114,89 zł/m² - 1 108,87 zł/m² = **2 006,02 zł/m²**

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

Lokalizacja: Średnia Wieś, gm. Lesko**; pow.** 199,40 m²

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 5	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Atrakcyjność lokalizacji	standardowa	standardowa	277,22 zł	0,00 zł
2.	Stan techniczny budynku	dostateczny	dostateczny	277,22 zł	0,00 zł
3.	Standard wykończenia	niski	niski	166,33 zł	0,00 zł
4.	Powierzchnia działki	mniej atrakcyjna	mniej atrakcyjna	221,77 zł	0,00 zł
5.	Powierzchnia użytkowa budynku	niekorzystna	niekorzystna	166,33 zł	0,00 zł
				SUMA:	**0,00 zł**

Wartość z porównania z nieruchomością nr 5:

W_3 = 2 006,02 zł/m² + 0,00 zł/m² = **2 006,02 zł/m²**

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:

Średnia wartość rynkowa 1m² nieruchomości:

(1 862,90 zł + 2 006,02 zł + 2 006,02 zł) / 3 = 1 958,31 zł

Wartość rynkowa nieruchomości: 225,95 m² * 1 958,31 zł/m² = 442 480 zł

WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI: 442 480 zł

Słownie: czterysta czterdzieści dwa tysiące czterysta osiemdziesiąt złotych

WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU 1/3 CZĘŚCI W WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:

442 480 zł : 3 = 147 493 ZŁ

Słownie: sto czterdzieści siedem tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt trzy złote

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, 21.03.2026 r.

12. ZAŁĄCZNIKI

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