Biegły Sądowy
z zakresu szacowania nieruchomości
Anna Orłowska
ul. Graniczna 9, 38-540 Zagórz
****

ORYGINAŁ/KOPIA

OPINIA

określająca wartość rynkową nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 125 o powierzchni 1017m2 zabudowaną budynkiem mieszkalnym i dwoma budynkami gospodarczymi położoną w Uhercach Mineralnych, Gmina Olszanica, powiat leski, woj. podkarpackie opisaną w księdze wieczystej KS1E/00003687/7

Cel opinii:
na podstawie art. 948 kpc do opisu i oszacowania nieruchomości w związku z prowadzoną przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Lesku Tomasza Klucznika sprawą o sygn. akt Km 327/25.

WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI: 240 340 zł

Słownie: dwieście czterdzieści tysięcy trzysta czterdzieści złotych

Autor operatu: Anna Orłowska

Zagórz, 12.07.2026 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 nieruchomość stanowiąca działkę ewidencyjną nr 125 o powierzchni 1017m2 zabudowaną budynkiem mieszkalnym i gospodarczym położoną w Uhercach Mineralnych, Gmina Olszanica, powiat leski, woj. podkarpackie opisaną w księdze wieczystej KS1E/00003687/7.

1.2. Zakres wyceny

Wycena wartości rynkowej prawa własności 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 Lesku Tomasza Klucznika sprawą o sygn. akt Km 327/25.

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 18.05.2026r.

3.2. Podstawa prawna opracowania operatu szacunkowego

1) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2026 poz. 399),
2) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. poz. 1832 z 2023 roku, z późniejszymi zmianami),
3) Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych.

3.3. Źródła danych o nieruchomości i rynku

1) odpis z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości przez Sąd Rejonowy w Lesku,
2) wypis z rejestru gruntów,
3) informacja o przeznaczeniu terenu wg dokumentów planistycznych miasta Gminy Olszanica,
4) PN-70/B-02365 „Powierzchnia budynków – podział, określenia i zasady obmiaru” PN – ISO 9836 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”,
5) informacje z biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami,
6) własna baza danych cen nieruchomości,
7) wizja lokalna na nieruchomości.

4. DATY ISTOTNE DLA USTALENIA WARTOŚCI NIERUCHO.MOŚCI

- data sporządzenia operatu szacunkowego: 12 lipca 2026r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 25 czerwca 2026r.
- data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 25 czerwca 2026r.
- data dokonania oględzin nieruchomości: 25 czerwca 2026r.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny

- **Sąd Rejonowy w Lesku KS1E/00003687/7**

Dział I - Oznaczenie nieruchomości:
w księdze wieczystej uwidoczniona jest działka nr 125 o powierzchni 0,1017ha, grunty orne zabudowane budynkiem mieszkalnym i gospodarczym, pastwiska trwałe, teren położony w Uhercach Mineralnych, Gmina Olszanica, powiat leski, woj. podkarpackie

Dział I – SP – Spis praw związanych nieruchomością
brak wpisów

Dział II - Właściciel:
Piotr Paweł Osiniak

Dział III - Ciężary i ograniczenia:
ograniczone prawo rzeczowe:
nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu na działce nr 125 polegająca w szczególności na uprawnieniu PSG do:
1) zaprojektowania, wybudowania i posadowienia na nieruchomości w pasie sieci dystrybucyjnej zgodnie z mapą zasadniczą stanowiącą załącznik nr 1 do oświadczenia o zrzeczeniu się służebności przesyłu oraz umowy ustanowienia służebności przesyłu,
2) czasowego zajęcia nieruchomości w celu wybudowania zaprojektowanej sieci dystrybucyjnej,
3) korzystania z nieruchomości w zakresie niezbędnym do dystrybucji gazu siecią dystrybucyjną,
4) wstępu, przechodu, przejazdu, swobodnego dostępu do sieci dystrybucyjnej, w celu wykonania czynności związanych z wybudowaniem, posadowieniem sieci dystrybucyjnej, naprawami, remontami, eksploatacją, konserwacją, przebudowami, rozbudowami (w tym przyłączaniem kolejnych odbiorców) a także modernizacjami sieci dystrybucyjnej,
5) wykonywania wykopów i przekopów przez nieruchomość w celach wymienionych w pkt 1) - 4),
6) ograniczenia prawa każdoczesnego właściciela nieruchomości do wykonywania w pasie zgodnie z mapą zasadniczą stanowiącą załącznik nr 1 do oświadczenia o zrzeczeniu się służebności przesyłu oraz umowy ustanowienia służebności przesyłu, działań mogących mieć negatywny wpływ na trwałość, prawidłową eksploatację oraz ewentualną naprawę sieci dystrybucyjnej, w szczególności poprzez powstrzymanie się od: wznoszenia obiektów budowlanych, urządzania stałych składów i magazynów, nasadzania i utrzymywania drzew, stosownie do rozporządzenia ministra gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie - Polska Spółka Gazownictwa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Tarnów, 142739519, 0000374001

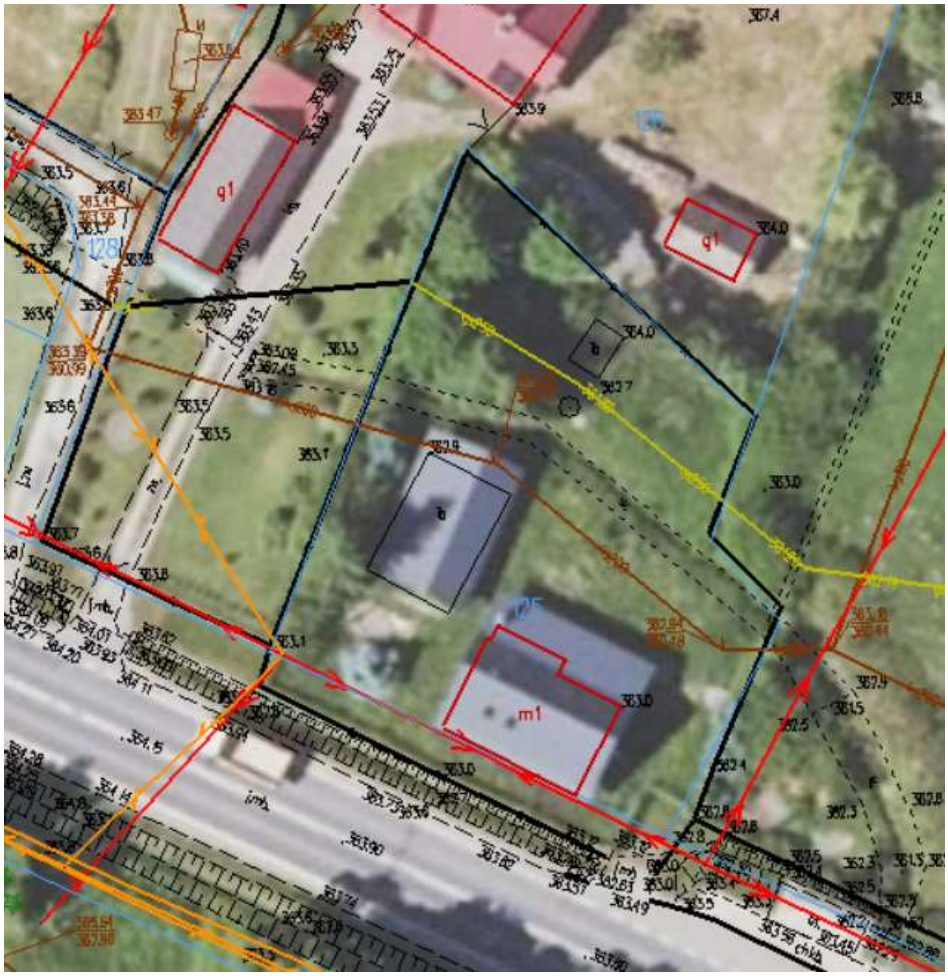
inny wpis
wszczęcie egzekucji z nieruchomości przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Lesku w sprawie komorniczej km 327/25 - Prokura Niestandaryzowany Fundusz Wierzytelności Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Wrocław, 140317429

Dział IV - Hipoteki:
Hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 32 000 zł na rzecz Bank Polski S.A. I Oddział w Radymnie
Hipoteka przymusowa w kwocie 6 946,57 na rzecz ZUS Oddział w Jaśle Inspektorat w Sanoku
Hipoteka przymusowa w kwocie 3 787,50 na rzecz Alektum Capital II AG

5.2. Opis nieruchomości

Działka nr 125 z zabudowaniami stanowiąca przedmiot oszacowania jest położona w miejscowości Uherce Mineralne w województwie podkarpackim, w powiecie leskim, w gminie Olszanica. Wieś znajduje się w Kotlinie Uherczańskiej u podnóża pasma Żukowa. Miejscowość położona jest na wysokości 360 m n.p.m. na pograniczu dwóch regionów geograficznych: Bieszczadów i Pogórza Przemyskiego. Dno Kotliny stanowi płaska terasa o wysokości 5 m nad poziom Sanu, przechodząca powoli w łagodne stoki. Kotlina odwadniana jest przez rzekę Olszankę i cztery mniejsze potoki. Miejscowość graniczy z sześcioma wsiami: od północy z Rudenką, od zachodu z Glinnem, na południu z Myczkowcami i Zwierzyniem, od wschodu z Orelcem, a od północnego wschodu z Olszanicą. Obszar administracyjny Uherzec Mineralnych obejmuje zwartą zabudowę i siedem przysiółków: Podkamionkę, Wygnankę, Łazy, Żołobiny, Podmagurę, Sosnianiec i Kostryń. Uherce Mineralne leżą na szlaku komunikacyjnym, jakim jest droga krajowa nr 84 z Leska do Ustrzyk Dolnych, tzw. wielka obwodnica bieszczadzka. W miejscowości krzyżują się z drogą wojewódzką nr 895 w kierunku Soliny, i wzdłuż tych dróg skupia się budownictwo. Przez wieś przebiega linia kolejowa Zagórz–Ustrzyki Dolne–Krościenko–Chyrów. Takie położenie miejscowości na skrzyżowaniu lokalnych szlaków komunikacyjnych daje mieszkańcom dogodne połączenie z najbliższymi miastami, takimi jak: Ustrzyki Dolne, Lesko, Sanok, Krosno, Rzeszów KrakówWarszawę możliwość dogodnego połączenia w kierunku na i .

Nieruchomość stanowi działkę ewidencyjną nr 125 o powierzchni 1017m2 położoną w atrakcyjnej strefie wsi, w pobliżu głównych i typowych dla jej centrum obiektów, w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowe DK84 i w pobliżu trakcji kolejowej. Działka o kształcie nieforemnym, położona poniżej poziomu drogi krajowej. Od południa nieruchomość sąsiaduje z drogą krajową, z pozostałych stron z działkami zabudowanymi. Teren działki jest stosunkowo płaski, porośnięty trwą i wysokimi krzakami, nie koszony, w osi wschód – zachód działkę przecina rów z wodą. Grunt od frontu jest ogrodzony starym drewnianym ogrodzeniem znacznym stopniu zużycia, z pozostałych stron jest to typowe ogrodzenie z siatki (od strony sąsiadów), od frontu także wstawiono nową bramę wjazdową. Dziaka jest zaopatrzona w energię elektryczną, kanalizację sieciową, gaz ziemny, wodę (studnia własna).



Działka nr 125 o powierzchni 1017m2 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz dwoma budynkami gospodarczymi, w tym jednym z wiatą.

Niewielki budynek murowano- drewniany o powierzchni zabudowy 9m2 zlokalizowany jest za rowem w północnej części działki. Budynek jest o znacznym zużyciu technicznym i funkcjonalnym, rynkowo nie przedstawia wartości.

Budynek gospodarczy z wiatą zlokalizowany jest w okolicy budynku mieszkalnego, we frontowo - zachodniej części działki. Jest on obiektem o powierzchni zabudowy 63m2. Stary budynek mieszczący się pod wiatą jest obiektem murowano – drewnianym bez dachu, na betonowych fundamentach, bez mediów, o znacznym stopniu użycia technicznego i funkcjonalnego. W rzeczywistości to stary obiekt gospodarczy najprawdopodobniej inwentarski, nad którym wybudowano wiatę i konstrukcyjnie oraz funkcjonalnie całość pac najprawdopodobniej miała zmierzać do wykonania kompleksowo budynku gospodarczego, jednak prace nie zostały kończone. Wiata zaś jest drewniana posadowiona na słupach i zadasza dawny budynek murowano-drewniany. Ma ściany z płyty paździerzowej i jest w części obudowana, w części zaś otwarta. Dach o konstrukcji drewnianej bez izolacji i ocielenia, kryty blachodachówką. Rynny i rury spustowe PCV. Brak mediów. Stan techniczno użytkowy wiaty jest dobry.

Na datę oględzin budynek znajdował się w trakcie robót remontowych lub budowlanych. Rzeczoznawcy majątkowemu nie przedłożono dokumentacji administracyjno-budowlanej pozwalającej na pełną weryfikację zakresu, podstawy prawnej i zgodności prowadzonych lub wykonanych robót z obowiązującymi przepisami, w szczególności wymaganych decyzji, pozwoleń, zgłoszeń, projektów, dziennika budowy, dokumentów legalizacyjnych ani rozstrzygnięć organów nadzoru budowlanego. Operat szacunkowy nie jest opinią prawną, ekspertyzą techniczną ani kontrolą procesu budowlanego i nie przesądza, czy właściciel był uprawniony do wykonania poszczególnych robót, czy roboty zostały przeprowadzone zgodnie z prawem oraz czy obiekt może być dalej użytkowany w obecnym stanie. Przyjęte w operacie dane i założenia nie stanowią potwierdzenia legalności robót ani istnienia wymaganych decyzji administracyjnych. Rzeczoznawca nie dokonywał oceny, czy zachodzą przesłanki do wstrzymania robót, legalizacji, wykonania robót naprawczych, przywrócenia obiektu do stanu poprzedniego, ograniczenia lub zakazu użytkowania ani wydania nakazu rozbiórki. Ewentualne ujawnienie takich okoliczności może istotnie wpływać na sposób użytkowania nieruchomości, koszty jej doprowadzenia do stanu zgodnego z prawem oraz jej wartość. Wartość określono na podstawie stanu możliwego do rozpoznania w dacie wyceny, udostępnionych dokumentów i informacji oraz założeń wyraźnie opisanych w operacie. Ujawnienie po sporządzeniu operatu nieznanych rzeczoznawcy okoliczności prawnych, administracyjnych lub technicznych, w szczególności obowiązku legalizacji, wykonania dodatkowych robót albo rozbiórki części lub całości obiektu, może uzasadniać ponowną analizę i zmianę wyniku wyceny.

Oględziny nieruchomości przeprowadzono w możliwym do wykonania zakresie, stosownie do § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości. W wyznaczonym terminie dłużnik nie był obecny na nieruchomości i nie udostępnił wnętrza budynku, wobec czego nie było możliwe przeprowadzenie pełnych oględzin wszystkich pomieszczeń. Dokonano oględzin nieruchomości i budynku z zewnątrz, sporządzono dokumentację fotograficzną, a wnętrze oceniono wyłącznie w zakresie widocznym przez okna. Pomocniczo uwzględniono również informacje przekazane telefonicznie przez dłużnika, przy czym informacje te potraktowano jako dane pochodzące od osoby zainteresowanej i niezweryfikowane w pełnym zakresie. Brak dostępu do wnętrza ograniczył możliwość rozpoznania w szczególności rzeczywistego stanu technicznego i standardu wykończenia pomieszczeń, układu funkcjonalnego, stanu instalacji, wyposażenia, zakresu i stopnia zaawansowania remontu, zgodności powierzchni oraz występowania wad ukrytych lub uszkodzeń niewidocznych z zewnątrz. W zakresie niemożliwym do bezpośredniego sprawdzenia przyjęto założenia opisane w operacie, oparte na dostępnych materiałach, obserwacjach zewnętrznych i uzyskanych informacjach. W przypadku gdy rzeczywisty stan wnętrza, instalacji, zakres robót lub standard budynku odbiega od przyjętych założeń, wynik wyceny może ulec zmianie. Operat nie może być interpretowany jako potwierdzenie pełnego stanu technicznego, kompletności wyposażenia, braku wad ani zgodności robót z dokumentacją i przepisami.[*]

[*] *§ 3 ust. 1–2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023 r. poz. 1832).*

[*] *Art. 154, art. 155 i art. 175 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2026 r. poz. 399.*

Budynek mieszkalny zlokalizowany we frontowej części działki jest posadowiony w granicy z pasem drogowym. Budynek mieszkalny drewniano – murowany tj. zasadnicza stara cześć budynku o powierci zabudowy 82m2 prawdopodobnie jest drewniana z bali

uszczelnianych mchem i gliną, a w trakcie remontu bale uszczelniono od wewnątrz także pianką, posadowionych na betonowym fundamencie, nowa zaś nieznaczna murowana z pustaka także na betonowym fundamencie o powierzchni zabudowy 23m2. Budynek jest bez ocieplenia, szczyty wykończone i wykonano podbitkę pod dachem. Strop nad parterem drewniany, dach o konstrukcji drewnianej ocielony i zaizolowany, kryty blachodachówką, rynny i rury spustowe PCV, w dachu zamontowane okna dachowe, komin z cegły pełnej, stolarka okienna PCV, przy oknach na poddaszu parapety zewn. metalowe, drzwi wejściowej nowe, standardowe. W budynku wykonano na parterze ogrzewanie podłogowe (wodne), wylewki, bez zamontowanego na dzień oględzin jeszcze pieca. Wykonano instalację wodną i kanalizacyjną, ale nie kompleksowo, została ona tylko rozprowadzona po domu, bez zakończenia prac. W budynku są gołe ściany, na których zamontowano stelaże, podobnie jak na sufitach, gdzie zamontowano stelaże metalowe i wełnę mineralną. Na parterze budynek posiada prawdopodobnie 5 pomieszczeń, zaś poddasze stanowi jedno wielkie otwarte pomieszczenie. Budynek ma powierzchnię zabudowy ok. 105m2, powierzchnię użytkową ok. 100m2. Jego stan techniczno – użytkowy jest średni. Obiekt jest w trakcie remontu, remont został przerwany i nie jest zakończony.

6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Działki nr 125 - położona na obszarze, gdzie brak Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, a wszelkie decyzje są wydawane w oparciu o przepisy szczególne. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olszanica teren jest opisany jako budownictwo wielofunkcyjne mieszkalno – usługowe istniejące. Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym wybudowanym przez 1984r.

7. ANALIZA RYNKU

7.1. Rodzaj rynku

rynek działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi

7.2. Obszar rozpatrywanego rynku

obszary o podobnym potencjale społeczno – ekonomicznym

7.3. Okres badania cen

2024r. do dnia wyceny, rozszerzono okres analizy ponad 2 lata z uwagi na brak wystarczającej liczby wiarygodnych transakcji na rynku, cen nie korygowano z uwagi na upływ czasu z uwagi na nieznaczący trend zmienny w cenach

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 sie 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 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

L.p.	Lokalizacja	Data/ rep.	Pow. użytk./ Pow. działki	Cena transakcji
1	Paszowa	25-03-2026 rep. 979/2026	76,80 m^2 1321 m^2	75 000 zł 976,56 zł/m^2
2	Olszanica	17-09-2025 rep. 3302/2025	72,00 m^2 927 m^2	170 000 zł 2 361,11 zł/m^2
3	Uherce Mineralne	24-07-2024 rep. 2417/2024	97,75 m^2 692 m^2	210 000 zł 2 148,34 zł/m^2
4	Stefkowa	28-05-2024 rep. 1712/2024	120,00 m^2 1646 m^2	165 000 zł 1 375,00 zł/m^2
5	Uherce Mineralne	24-04-2024 rep. 2080/2026	61,60 m^2 1420 m^2	146 000 zł 2 370,13 zł/m^2
6	Uherce Mineralne	24-04-2024 rep. 2080/2024	70,00 m^2 1420 m^2	146 000 zł 2 085,71 zł/m^2
7	Paszowa	24-04-2024 rep. 2866/2024	90,00 m^2 7384 m^2	95 000 zł 1 055,56 zł/m^2
8	Uherce Mineralne	13-04-2024 rep. 1308/2024	77,40 m^2 7622 m^2	125 000 zł 1 614,99 zł/m^2
9	Olszanica	11-04-2024 rep. 1225/2024	74,40 m^2 3593 m^2	185 000 zł 2 486,56 zł/m^2
10	Olszanica	11-04-2024 rep. 1225/2024	83,70 m^2 3593 m^2	185 000 zł 2 210,27 zł/m^2

Dla analizowanego rynku przyjęto:
C_{max} = 2 486,56 zł/m^2 - nr 9
C_{min} = 976,56 zł/m^2 - nr 1
$\Delta C = C_{max} - C_{min}$ = 1 510,00 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	20,0 %
4.	Powierzchnia działki	20,0 %
5.	Dodatkowe zabudowania na działce	10,0 %
	SUMA:	**100,0 %**

Charakterystyka rynku w ramach cech rynkowych

L.p.	Ocena*	Opis
1.	Atrakcyjność lokalizacji	
	większa	Olszanica, Uherce Mineralne
	mniejsza	pozostałe miejscowości na terenie gminy
2.	Stan techniczny budynku	
	zadawalający	prace remontowe i konserwatorskie przeprowadzane regularnie lub trwające. Poszczególne elementy budynku utrzymane poprawnie. Celowy jest remont bieżący, polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach lub konserwacji i impregnacji. Stopień zużycia 16-30%
	średni	prace remontowe i konserwatorskie niewykonywane regularnie. W poszczególnych elementach budynku widoczne uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu. Celowy jest remont. Stopień zużycia 31-50%
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	
	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.
5.	Dodatkowe zabudowania na działce	
	bardziej atrakcyjne	występują zabudowania gospodarcze w dobrym lub przeciętnym stanie technicznym
	mniej atrakcyjne	nie występują zabudowania gospodarcze lub ich stan jest zły

* - 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	mniejsza	większa
2.	Stan techniczny budynku	średni	zadawalający
3.	Standard wykończenia	niski	średni
4.	Powierzchnia działki	mała	duża
5.	Dodatkowe zabudowania na działce	mniej atrakcyjne	bardziej atrakcyjne

8. SPOSÓB WYCENY

8.1. Rodzaj określanej wartości

Z uwagi na cel wyceny w niniejszym operacie, jako podstawę wyceny przyjęto wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania.
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości została określona zgodnie z Rozporządzeniem Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. poz. 1832 z 2023 roku, z późniejszymi zmianami).

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Biorąc pod uwagę rodzaj nieruchomości, stan rynku dokonano wyboru podejścia i metody szacowania.
Wyceny gruntu dokonano w podejściu porównawczym metodą 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 cent 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.** 72,00 m^2

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 2	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Atrakcyjność lokalizacji	większa	większa	377,50 zł	0,00 zł
2.	Stan techniczny budynku	zadawalający	zadawalający	377,50 zł	0,00 zł
3.	Standard wykończenia	niski	średni	302,00 zł	-302,00 zł
4.	Powierzchnia działki	mała	mała	302,00 zł	0,00 zł
5.	Dodatkowe zabudowania na działce	bardziej atrakcyjne	bardziej atrakcyjne	151,00 zł	0,00 zł
				SUMA:	**-302,00 zł**

Wartość z porównania z nieruchomością nr 2:

$$W_1 = 2\,361{,}11 \text{ zł/m}^2 - 302{,}00 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{2\,059{,}11 \text{ zł/m}^2}$$

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

Lokalizacja: Uherce Mineralne, gm. Olszanica**; pow.** 97,75 m^2

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 3	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Atrakcyjność lokalizacji	większa	większa	377,50 zł	0,00 zł
2.	Stan techniczny budynku	zadawalający	średni	377,50 zł	377,50 zł
3.	Standard wykończenia	niski	niski	302,00 zł	0,00 zł
4.	Powierzchnia działki	mała	mała	302,00 zł	0,00 zł
5.	Dodatkowe zabudowania na działce	bardziej atrakcyjne	bardziej atrakcyjne	151,00 zł	0,00 zł
				SUMA:	**377,50 zł**

Wartość z porównania z nieruchomością nr 3:

$$W_2 = 2\,148{,}34 \text{ zł/m}^2 + 377{,}50 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{2\,525{,}84 \text{ zł/m}^2}$$

Para nr 3 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 4)

Lokalizacja: Stefkowa, gm. Olszanica**; pow.** 120,00 m^2

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 4	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Atrakcyjność lokalizacji	większa	mniejsza	377,50 zł	377,50 zł
2.	Stan techniczny budynku	zadawalający	średni	377,50 zł	377,50 zł
3.	Standard wykończenia	niski	niski	302,00 zł	0,00 zł
4.	Powierzchnia działki	mała	średnia	302,00 zł	-151,00 zł
5.	Dodatkowe zabudowania na działce	bardziej atrakcyjne	mniej atrakcyjne	151,00 zł	151,00 zł
				SUMA:	**755,00 zł**

Wartość z porównania z nieruchomością nr 4:

$$W_3 = 1\,375{,}00 \text{ zł/m}^2 + 755{,}00 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{2\,130{,}00 \text{ zł/m}^2}$$

Para nr 4 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 5)

Lokalizacja: Uherce Mineralne, gm. Olszanica**; pow.** 61,60 m^2

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 5	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Atrakcyjność lokalizacji	większa	większa	377,50 zł	0,00 zł
2.	Stan techniczny budynku	zadawalający	średni	377,50 zł	377,50 zł
3.	Standard wykończenia	niski	niski	302,00 zł	0,00 zł
4.	Powierzchnia działki	mała	mała	302,00 zł	0,00 zł
5.	Dodatkowe zabudowania na działce	bardziej atrakcyjne	mniej atrakcyjne	151,00 zł	151,00 zł
				SUMA:	**528,50 zł**

Wartość z porównania z nieruchomością nr 5:

$$W_4 = 2\,370{,}13 \text{ zł/m}^2 + 528{,}50 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{2\,898{,}63 \text{ zł/m}^2}$$

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:

Średnia wartość rynkowa 1m^2 nieruchomości:

(2 059,11 zł + 2 525,84 zł + 2 130,00 zł + 2 898,63 zł) / 4 = 2 403,40 zł

Wartość rynkowa nieruchomości: 100,00 m^2 * 2 403,40 zł/m^2 = 240 340 zł

WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI: 240 340 zł

Słownie: dwieście czterdzieści tysięcy trzysta czterdzieści 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 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, 12.07.2026 r.

12. ZAŁĄCZNIKI

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