Anna Orłowska

Biegły Sądowy

z zakresu szacowania nieruchomości

i wyceny przedsiębiorstw

ul. Graniczna 9, 38-540 Zagórz

****

ORYGINAŁ/KOPIA

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę ewidencyjną nr 34/3 o powierzchni 1,7301ha położoną w Jureczkowej, Gmina Ustrzyki Dolne, powiat bieszczadzki, woj. podkarpackie, opisanej w księdze wieczystej KS2E/00039088/6

Cel opinii:
na podstawie art. 948 kpc do opisu i oszacowania w związku ze sprawą Kmp 13/22 prowadzoną przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Lesku Tomasza Klucznika

Wartość rynkowa nieruchomości z uwzględnieniem obciążenia służebnością osobistą mieszkania na rzecz Stanisławy Pasławskiej:……...……..269 565 zł
Słownie: dwieście sześćdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset sześćdziesiąt pięć złotych

* ***Wartość rynkowa prawa służebności osobistej mieszkania na rzecz Stanisławy Pasławskiej obciążającej nieruchomość: ……..124 120 zł***
Słownie: *sto dwadzieścia cztery tysiące sto dwadzieścia złotych*

Autor operatu: Anna Orłowska

Zagórz, 21.01.2026 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 NIERUCHOMOŚCI W DOKUMENTACH PRZESTRZENNYCH

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 ZABUDOWANEJ DZIAŁKI NR 34/3 Z UWZGLĘDNIENIEM SŁUŻEBNOŚCI OSOBISTEJ MIESZKANIA
9.1. Wydzielona funkcjonalnie działka nr 34/3 o powierzchni 0,3355ha z zabudowaniami
9.2. Wydzielona funkcjonalnie działka nr 34/3 o powierzchni 0,5763ha o charakterze rolnym
9.3. Wydzielona funkcjonalnie działka nr 34/3 o powierzchni 0,8283ha z drzewostanem leśnym
9.4. Oszacowanie wartości rynkowej służebności osobistej mieszkania
9.5. Oszacowanie wartości rynkowej całej nieruchomości z uwzględnieniem służebności osobistej mieszkania

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 zabudowaną działkę ewidencyjną nr 34/3 o powierzchni 1,7301 ha położoną w Jureczkowej, Gmina Ustrzyki Dolne, powiat bieszczadzki, woj. podkarpackie opisaną w księdze wieczystej KS2E/00039088/6.

1.2. Zakres wyceny

Wycena swoim zakresem obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości.

2. CEL WYCENY

Na podstawie art. 948 kpc do opisu i oszacowania w związku ze sprawą Kmp 13/22 prowadzoną przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Lesku Tomasza Klucznika.

3. PODSTAWA FORMALNA ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną stanowi zlecenie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Lesku Tomasza Klucznika z dnia 19.09.2025r.

3.2. Podstawa prawna opracowania operatu szacunkowego

1) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 poz. 344),
2) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. poz. 1832 z 2023),
3) Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych.

3.3. Źródła danych o nieruchomości i rynku

1) odpis z ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości przez Sąd Rejonowy w Lesku, Wydział Zamiejscowy w Ustrzykach Dolnych,
2) wypisy z rejestru gruntów,
3) mapa ewidencji gruntów,
5) 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”,
6) informacje z biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami,
7) własna baza danych cen nieruchomości,
8) wizja lokalna na nieruchomości.

4. DATY ISTOTNE DLA USTALENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- data sporządzenia wyceny: 21 stycznia 2026r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 08 grudnia 2025r.
- data, na którą określono stan nieruchomości: 08 grudnia 2025r.
- data dokonania oględzin nieruchomości: 08 grudnia 2025r.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny

Sąd Rejonowy w Lesku Wydział Zamiejscowy w Ustrzykach Dolnych KS2E/00039088/6

Dział I - Oznaczenie nieruchomości:
w księdze wieczystej uwidoczniona jest działka nr 34/4 B - inne tereny zabudowane o pow. 1,7301ha, teren położony w Jureczkowej, Gmina Ustrzyki Dolne, powiat bieszczadzki, woj. podkarpackie

Dział I – SP – Spis praw związanych nieruchomością
brak wpisów

Dział II - Właściciel:
własność: Mariusz Pasławski w całości

Dział III - Ciężary i ograniczenia:
ograniczane prawo rzeczowe:
dożywotnia służebność osobista mieszkania w jednym pokoju z używalnością kuchni i innych pomieszczeń służących do wspólnego użytku w budynku mieszkalnym, stanowiącym część składową darowanej nieruchomości na rzecz Jan Pasławski i Stanisława Pasławska

wszczęcie egzekucji z objętej tą księgą nieruchomości w sprawie KMP 13/22 na rzecz Fabiana Pasławskiego, Nikoli Pasławskiej, Oliwii Pasławskiej

Dział IV - Hipoteki:
brak wpisów

5.2. Opis nieruchomości

Nieruchomość stanowiąca przedmiot oszacowania jest położona w miejscowości Jureczkowa Jest to wieś położona w województwie podkarpackim, w powiecie bieszczadzkim, w gminie Ustrzyki Dolne, w północnej jej części. Miejscowość leży przy DW890 w pobliżu źródła rzeki Wiar prawego dopływu Sanu, jest zamieszkiwana przez około 300 mieszkańców.

Działka nr 34/3 ma powierzchnię 1,7301ha i stanowi następujące użytki i klasy gruntu: RIVb 0,1112ha, RV 0,0525ha, PsIV 0,0476ha, PsV 0,3650ha, LsIV 0,7124ha, Ls 0,1059ha, Br-PsIV 0,3355ha, jest zlokalizowana w pośredniej części wsi. Jej sąsiedztwo stanowią: droga wojewódzka, działka zabudowana budynkiem mieszkalnym i zabudowaniami gospodarczymi oraz stanowiąca w części las, a także ciek wodny (Wp).

Działka nr 34/3 ma kształt nieforemny, niesymetryczny, teren ukształtowany różnorodnie, od drogi wojewódzkiej w okolicy zabudowań płaski, a następnie wznosi się stosunkowo łagodnie w kierunku północno wschodnim. Działka jest tylko w części ogrodzona, teren jest uzbrojony w następujące media: energia elektryczna, woda ze studni kopanej, kanalizacja własna (szambo), sieć teletechniczna, brak gazu.

Na działce zlokalizowane są następujące zabudowania:

- uwidocznione na mapie ewidencji gruntów i budynków:
1.budynek mieszkalny,
2. budynek gospodarczy - stodoła,
3. budynek gospodarczy,

- nie uwidocznione na mapie ewidencji gruntów i budynków:
4. dwie wiaty.

Budynek mieszkalny:
został wybudowany prawdopodobnie w latach 60/70-tych ubiegłego stulecia. Jest to budynek wolnostojący, posiada parter i częściowo użytkowe poddasze oraz na poddaszu strych, najniższą kondygnację stanowi piwnica (pod częścią budynku).

Podstawowe parametry techniczne budynku:

- powierzchnia zabudowy:136m2
- powierzchnia użytkowa: mieszkalna: **155,55m2** (2,20m<h - 100%pu, 2,20m >h>1,40m - 50%pu)
piwnic: **16,40m2** (h<2,20m)
- liczba kondygnacji nadziemnych:2
- liczba kondygnacji podziemnych:1, podpiwniczenie pod częścią budynku,
- funkcja wg EGiB: mieszkalna
- adres: Jureczkowa 27B

Układ funkcjonalny budynku: wejście do części mieszkalnej budynku przygotowano od jego strony północno – zachodniej. Na parterze znajdują się następujące pomieszczenia: wiatrołap, przedpokój, 2 kuchnie, 3 pokoje, łazienka. Wejście na poddasze odbywa się po drewnianych schodach, zaś na poddaszu znajdują się pomieszczenia: przedpokój, 2 pokoje, strych. Od strony południowo – wschodniej jest wejście do piwnicy, gdzie znajdują się 2 pomieszczenia, w tym kotłownia.

Budynek wykonano w technologii tradycyjnej murowanej, na betonowym fundamencie bez izolacji, ściany nadziemia murowane z cegły i pustaka szarego na zaprawie cementowo- wapiennej, bez ocieplenia, elewacja nakrapiana tynkiem wapiennym, strop na piwnicą i parterem żelbetonowy, nad poddaszem strop w konstrukcji lekkiej, dach o konstrukcji drewnianej kryty eternitem falistym, część mieszkalna na poddaszu ocieplona wełną mineralną, brak rynien i rur spustowych, stolarka okienna PCV wstawiana ok.1998r., parapety plastikowe lub betonowe, drzwi wejściowe płycinowe, schody wejściowe betonowe wylewane na budowie bez okładziny, chody w parteru na poddasze drewniane ażurowe, strome.

Budynek jest wykończony w następujący sposób: ściany i sufity w większości pomieszczeń otynkowane i pomalowane farbą emulsyjną, tapeta lub panele ścienne, a w łazience płytki, na sufitach w części pomieszczeń – kasetony, podłogi wykonane jako płytki lub deski na legarach, a ponadto panele podłogowe, drzwi wewnętrzne płycinowe lub drewniane starego typu, kaloryfery żeliwne lub aluminiowe. Budynek jest zaopatrzony w następujące instalacje: elektryczna światła i siły, wodna z własnej studni kopanej, kanalizacyjna do własnego szamba, c.o. z kotłowni własnej (piec na paliwo stałe), ponadto w budynku znajduje się trzon kuchenny z podkową, podgrzewający także ciepłą wodę użytkową, piece kaflowe.

Stan techniczny budynku mieszkalnego:

Jest to budynek w niezadowalającym stanie technicznym, w którym zasadnicze elementy konstrukcyjne wykonane w latach 60/70-tych ubiegłego stulecia z materiałów niskiej jakości i niskim standardzie i jakości wykonania prac budowlanych i nie są zachowane należycie. Budynek jest obiektem około 60-letnim, bez większych nakładów, bez prowadzenia prawidłowej gospodarki remontowej i konserwacyjnej. Zasadnicze elementy konstrukcyjne budynku ulegały przez lata znacznemu i szybszemu niż standardowe zużyciu technicznemu i funkcjonalnemu ze względu na brak zabezpieczenia przez czynnikami atmosferycznymi, brak konserwacji, brak remontów. Zwraca się uwagę na zalegającą w całym budynku wilgoć, wyczuwalny zapach stęchlizny, widoczne zacieki i mocne, ogromne zawilgocenia ścian piwnic i części mieszkalnych. Ponadto znaczne zużycie wykazują mury budynku, konstrukcja dachu, pokrycie dachu, co w zasadniczy sposób wpływa na ocenę jego stanu technicznego. Budynek ten nadaje się do kapitalnego remontu, który powinien zostać przeprowadzony jak najszybciej, aby zabezpieczyć obiekt przed degradacją wewnętrzną jego struktury.

Zakres ograniczanego prawa rzeczowego dotyczącego budynku mieszkalnego:

Zgodnie z wpisem dziale III księgi wieczystej KS2E/00039088/6:
Janowi Pasławskiemu i Stanisławie Pasławskiej przysługuje dożywotnia służebność osobista mieszkania w jednym pokoju z używalnością kuchni i innych pomieszczeń służących do wspólnego użytku w budynku mieszkalnym, stanowiącym część składową darowanej nieruchomości.
Ustalono, że Jan Pasławski zmarł, zatem ograniczone prawo rzeczowe przysługuje aktualnie jedynie Stanisławie Pasławskiej.

Na podstawie udostępnionych przez Urząd Miejski w Ustrzykach Dolnych danych zawartych na piśmie z dnia 18.12.2025r. ustalono PESEL i datę urodzenia Stanisławy Pasławskiej tj. **PESEL 510801XXXXX, data urodzenia 01.08.1951r.**

Ponadto w trakcie oględzin ustalono, że dożywotnia służebność osobista mieszkania w jednym pokoju z używalnością kuchni i innych pomieszczeń służących do wspólnego użytku w budynku mieszkalnym, stanowiącym część składową darowanej nieruchomości dotyczy powierzchni:
- pokój, kuchnia, z których to pomieszczeń korzysta uprawniona: łącznie 40,23m2
- łazienka, przedpokój, wiatrołap, z których to pomieszczeń korzysta zarówno właściciel jak i uprawniona: łącznie 20,23m2, a czego przyporządkowuję uprawnionej: 20,23m2 : 2 = 10,11m2.

Zatem uprawnionej przysługuje łącznie powierzchnia 50,34m2.

Budynek gospodarczy – stodoła:
został wybudowany prawdopodobnie także w latach 60/70-tych ubiegłego stulecia. Jest to budynek połączony ścianą nośną z innym obiektem gospodarczym, wg mapy ewidencji gruntów i budynków były to niegdyś obiekty o takiej samej powierzchni zabudowy i kubaturze, jednak na dzień oględzin istniała tylko połowa drugiego budynku gospodarczego.

Jest to obiekt wykonany w konstrukcji drewnianej, ściany z desek, dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej kryty starą cementową dachówką, bez rynien i rur spustowych, wrota drewniane, brak wylewek. Budynek o powierzchni zabudowy 103m2, o znacznym zużyciu technicznym i funkcjonalnym, elementy drewniane zniszczone przez biologiczne szkodniki drewna i wilgoć przenikającą zarówno z gruntu jak i z nieszczelnego pokrycia dachowego. Ściany i wrota w obiekcie są silnie zawilgocone i z widocznymi brakami/ubytkami materiału, sam budynek odchyla się od pionu. Stan techniczny budynku jest zły.

Budynek gospodarczy:
został wybudowany prawdopodobnie także w latach 60/70-tych ubiegłego stulecia. Jest to pierwotnie budynek o identycznej powierzchni zabudowy i kubaturze co budynek gospodarczy – stodoły, ale jego część najprawdopodobniej uległa zawaleniu i obecnie ma on powierzchnię zabudowy ok. 52m2. Obiekt jest połączony ścianą nośną ze stodołą.

Jest to obiekt wykonany w konstrukcji drewnianej, ściany z desek, dach jednospadowy o konstrukcji drewnianej kryty starą cementową dachówką, bez rynien i rur spustowych, wrota drewniane, brak wylewek. Budynek o znacznym zużyciu technicznym i funkcjonalnym, elementy drewniane zniszczone przez biologiczne szkodniki drewna i wilgoć przenikającą zarówno z gruntu jak i z nieszczelnego pokrycia dachowego. Ściany i wrota w obiekcie są silnie zawilgocone i z widocznymi brakami/ubytkami materiału. Stan techniczny budynku jest zły.

Wiaty:
dwa obiekty otwarte, częściowo obudowane, o konstrukcji drewnianej, kryte dachem jednospadowym, z pokryciem z eternitu falistego, bez rynien i rur spustowych, bez wylewek. Obiekty o powierzchni zabudowy łącznie 60,85m2, w niezadowalającym stanie technicznym.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W DOKUMENTACH PRZESTRZENNYCH

Podążając za wytycznymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w Warszawie zaprezentowanymi w dniu 03.09.2023r. , zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw:
„Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw

uchwalania planów ogólnych gminy."
W Gminie Ustrzyki Dolne nie wszedł w życie plan ogólny, nie został on uchwalony, zatem zgodnie z wytycznymi, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Wg Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ustrzyki Dolne – Uchwała nr XXXII/419/20 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 27 października 2020r.:
M1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej i usług
ZR1 – tereny zieleni nieurządzonej i użytków rolnych,
ZP1 – tereny zieleni urządzonej,

Działka ponadto leży w obszarze Natura 2000 Obszary Specjalnej Ochrony oraz Parku Krajobrazowego Gór Słonnych

7. ANALIZA RYNKU

7.1. Rodzaj rynku

rynek gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi murowanymi z zabudową towarzyszącą, rynek gruntów rolnych, rynek gruntów leśnych z drzewostanem użytkowym

7.2. Obszar rozpatrywanego rynku

obszary o podobnym potencjale społeczno – ekonomicznym

7.3. Okres badania cen

2 lata poprzedzające sporządzenia opinii, w przypadku nieruchomości zabudowanych rozszerzono okres analizy nieznacznie ponad 2 lata z uwagi na niedoskonałość rynku nieruchomości w tym segmencie tego rynku przejawiającą się w małej liczbie transakcji nieruchomościami podobnymi, ze względu na nieznaczący trend zmienny w cenach na rynku lokalnym w analizowanych segmentach nieruchomości nie aktualizowano cen z uwagi na datę wyceny

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 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 GRUNTU ZABUDOWANEGO

L.p.	Lokalizacja	Data/ rep.	Pow. użytk./ Pow. działki	Cena transakcji
1	Ropienka	27-03-2024 rep. 931/2024	95,00 m^2 1953 m^2	131 250 zł 1 381,58 zł/m^2
2	Krościenko	11-03-2024 rep. 739/2024	177,00 m^2 4208 m^2	350 000 zł 1 977,40 zł/m^2
3	Ustjanowa Górna	03-01-2025 rep. 24/2025	89,00 m^2 2274 m^2	260 000 zł 2 921,35 zł/m^2
4	Hoszów	20-12-2024 rep. 3887/2024	88,40 m^2 2270 m^2	150 000 zł 1 696,83 zł/m^2
5	Brzegi Dolne	28-08-2024 rep. 2595/2024	69,70 m^2 7358 m^2	170 000 zł 2 439,02 zł/m^2
6	Olszanica	19-02-2024 rep. 918/2024	140,00 m^2 1658 m^2	385 000 zł 2 750,00 zł/m^2
7	Uherce Mineralne	02-11-2023 rep. 3329/2023	100,00 m^2 1006 m^2	250 000 zł 2 500,00 zł/m^2

Dla analizowanego rynku przyjęto:
C_{max} = 2 921,35 zł/m^2 - nr 3
C_{min} = 1 381,58 zł/m^2 - nr 1
$\Delta C = C_{max} - C_{min}$ = 1 539,77 zł/m^2

Zestawienie cech rynkowych i ich wag dla określonego rynku

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy
1.	Stan techniczny budynku	30,0 %
2.	Powierzchnia działki	25,0 %
3.	Standard wykończenia	25,0 %
4.	Dodatkowe zabudowania na działce	20,0 %
	SUMA:	**100,0 %**

Charakterystyka rynku w ramach cech rynkowych

L.p.	Ocena*	Opis
1.	Stan techniczny budynku	
	zadawalający	budynek wybudowany w technologii tradycyjnej - murowanej. Prace remontowe i konserwatorskie przeprowadzane regularnie. Poszczególne elementy budynku utrzymane poprawnie. Celowy jest remont bieżący, polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach lub konserwacji i impregnacji. Stopień zużycia 16-30%
	średni	Budynek wybudowany w technologii tradycyjnej - murowanej. Prace remontowe i konserwatorskie niewykonywane regularnie. W poszczególnych elementach

		budynku widoczne uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu. Celowy jest remont. Stopień zużycia 31-45%
	niezadowalający	Budynek wybudowany w technologii tradycyjnej - murowanej. Prace remontowe i konserwatorskie niewykonywane regularnie. W poszczególnych elementach budynku widoczne uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu. Celowy jest remont. Stopień zużycia 46-60%
	zły	Budynek wybudowany w technologii tradycyjnej - murowanej. Prace remontowe i konserwatorskie nieprzeprowadzane. Poszczególne elementy budynku wykazują znaczne uszkodzenia i ubytki. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny. Stopień zużycia 61-75%
2.	Powierzchnia działki	
	duża	działka o powierzchni powyżej 4000 m. kw.
	średnia	działka o powierzchni pomiędzy 2000 m. kw, a 4000 m. kw.
	mała	działka o powierzchni do 2000 m. kw.
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.	Dodatkowe zabudowania na działce	
	bardziej znaczące	występują dodatkowe zabudowania o powierzchni większej niż 100m2
	znaczące	występują dodatkowe zabudowania o powierzchni większej niż 50m2
	przeciętne	występują dodatkowe zabudowani na działce, jednak są to zabudowania z przekroczeniem granicy działki, z których część stoi na działce sprzedanej a część na działce sąsiedniej
	mniej znaczące	brak dodatkowych zabudowań na działce lub zabudowania małe do 50m2 lub większość z nich w stanie złym, awaryjnym

* - pierwsza ocena najlepsza, ostatnia najgorsza

ZESTAWIENIE TRANSAKCJI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ WYCENY GRUNTU O CHARAKTERZE ROLNYM

L.p.	Lokalizacja	Data/ rep.	Pow. działki	Cena transakcji
1	Wojtkówka	26-08-2025 rep. 2390/2025	0,6955 ha	25 000 zł 35 945,36 zł/ha
2	Wojtkówka	04-07-2024 rep. 2063/2024	1,4682 ha	64 000 zł 43 590,79 zł/ha
3	Bandrów Narodowy	29-04-2024 rep. 1308/2024	0,9477 ha	64 000 zł 67 531,92 zł/ha
4	Jureczkowa	26-04-2024 rep. 1019/2024	3,1837 ha	130 000 zł 40 832,99 zł/ha
5	Krościenko	15-03-2024 rep. 971/2024	5,0788 ha	186 000 zł 36 622,82 zł/ha
6	Brzegi Dolne	14-02-2024 rep. 543/2024	6,5060 ha	284 000 zł 43 652,01 zł/ha

Dla analizowanego rynku przyjęto:

C_{max} = 67 531,92 zł/ha - nr 3

C_{min} = 35 945,36 zł/ha - nr 1

$\Delta C = C_{max} - C_{min}$ = 31 586,56 zł/ha

Zestawienie cech rynkowych i ich wag dla określonego rynku

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy
1.	Atrakcyjność sąsiedztwa	30,0 %
2.	Jakość dróg dojazdowych	30,0 %
3.	Kultura rolna	20,0 %
4.	Cechy geotechniczne	20,0 %
	SUMA:	**100,0 %**

Charakterystyka rynku w ramach cech rynkowych

L.p.	Ocena*	Opis
1.	Atrakcyjność sąsiedztwa	
	większa	nieruchomość zlokalizowana w bezpośrednim w sąsiedztwie gruntów rolnych, ale w pobliżu zabudowy
	standardowa	nieruchomość zlokalizowana w bezpośrednim w sąsiedztwie gruntów rolnych, w oddaleniu od ostatniej zabudowy
2.	Jakość dróg dojazdowych	
	lepsza	dojazd drogą utwardzoną
	przeciętna	dojazd drogą polną nieutwardzoną, przejezdną
	gorsza	dojazd po gruntach stanowiących wydzielone geodezyjnie drogi, nieprzejezdne w terenie lub przeprawa przez bród
3.	Kultura rolna	
	średnia	teren działki na znacznej części koszony, mogą występować nieznaczne lokalne zakrzaczenia śródpolne
	słaba	grunt od dłuższego czasu nieuprawiany, porośnięty chwastami, samosiewkami drzew, widoczne ślady "zdziczenia" roślinności.
4.	Cechy geotechniczne	
	przeciętne	działka o kształcie foremnym, teren w większości płaski, może występować na niewielkim obszarze teren trudnodostępny dla uprawy
	gorsze	działka o kształcie nieforemnym, występują liczne jary i skarpy, znaczna część działki jest trudnodostępna dla uprawy

* - 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 sąsiedztwa	standardowa	większa
2.	Jakość dróg dojazdowych	gorsza	lepsza
3.	Kultura rolna	słaba	średnia
4.	Cechy geotechniczne	gorsze	przeciętne

ZESTAWIENIE TRANSAKCJI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ WYCENY GRUNTU Z DRZEWOSTANEM

L.p.	Lokalizacja	Data/ rep.	Pow. działki	Cena transakcji
1	Rudenka	18-07-2024 rep. 2684/2024	0,7165 ha	37 500 zł 52 337,75 zł/ha
2	Wańkowa	12-03-2024 rep. 1254/2024	0,0924 ha	3 100 zł 33 549,78 zł/ha
3	Bachlawa	11-01-2024 rep. 261/2024	0,1841 ha	15 300 zł 83 107,01 zł/ha
4	Mchawa	19-12-2023 rep. 8808/2023	0,0400 ha	1 500 zł 37 500,00 zł/ha

5	Wańkowa	18-10-2023 rep. 7231/2024	0,6600 ha	35 500 zł 53 787,88 zł/ha
6	Krościenko	03-06-2025 rep. 5450/2025	2,4862 ha	99 450 zł 40 000,80 zł/ha
7	Bandrów Narodowy	17-12-2024 rep. 3823/2024	3,5039 ha	174 000 zł 49 658,95 zł/ha
8	Bandrów Narodowy	05-09-2024 rep. 6549/2024	2,9908 ha	198 000 zł 66 203,02 zł/ha
9	Jureczkowa	26-04-2024 rep. 1019/2024	3,1837 ha	130 000 zł 40 832,99 zł/ha
10	Wojtkówka	29-01-2024 rep. 288/2024	1,1965 ha	83 431 zł 69 729,21 zł/ha

Dla analizowanego rynku przyjęto:

C_{max} = 83 107,01 zł/ha - nr 3

C_{min} = 33 549,78 zł/ha - nr 2

$\Delta C = C_{max} - C_{min}$ = 49 557,23 zł/ha

Zestawienie cech rynkowych i ich wag dla określonego rynku

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy
1.	Położenie w stosunku do głównych dróg	25,0 %
2.	Trudność przeprowadzenia zrywki	25,0 %
3.	Jakość dróg dojazdowych	25,0 %
4.	Jakość drzewostanu	25,0 %
	SUMA:	**100,0 %**

Charakterystyka rynku w ramach cech rynkowych

L.p.	Ocena*	Opis
1.	Położenie w stosunku do głównych dróg	
	mała	W odległości do 2 km od drogi, bliskość innych działek rolnych
	średnia	W odległości do 5 km od drogi, bliskość innych działek rolnych
	duża	W odległości powyżej 5 km od drogi, dojazd utrudniony
2.	Trudność przeprowadzenia zrywki	
	mała	trudność przeprowadzenia zrywki oceniana jest jako znikoma, teren łatwo dostępny, z niewielką deniwelacją, odległość od głównych traktów komunikacyjnych mała
	przeciętna	trudność przeprowadzenia zrywki oceniana jest jako przeciętna, co wynika z przyjmowania przez nieruchomość średnich cech wpływających na ocenę tej cechy
	duża	trudność przeprowadzenia zrywki oceniana jest jako duża, teren trudnodostępny, duża skarpa, odległość od głównych traktów komunikacyjnych duża
3.	Jakość dróg dojazdowych	
	dobra	droga dojazdowa do nieruchomości wyznaczona geodezyjnie i przejezdna, dojazd dobry lub przeciętny
	zła	droga dojazdowa do nieruchomości trudna lub nieprzejezdna lub brak faktycznego dojazdu do nieruchomości
4.	Jakość drzewostanu	
	lepsza	w przewadze drzewostany w wieku rębnym, bliskorębnym i drzewa w klasie II i III bonitacji, które nie zostały zaliczone do drzewostanów bliskorębnych, ale wytworzyły materiał średniowymiarowy i wielkowymiarowy w znacznej ilosci
	średnia	przeważający drzewostan młody, który nie wytworzył materiału użytkowego, występuje także drzewostan, który wytworzył materiał średniowymiarowy lub

		wielkowymiarowy, ale w mniejszym udziale

* - pierwsza ocena najlepsza, ostatnia najgorsza

8. SPOSÓB WYCENY

8.1. Rodzaj określanej wartości

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

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 ZABUDOWANEJ DZIAŁKI NR 34/3 Z UWZGLĘDNIENIEM SŁUŻEBNOŚCI OSOBISTEJ MIESZKANIA

Brak na rynku nieruchomości podobnych do szacowanej, ze względu na jej dużą powierzchnię oraz zróżnicowaną funkcję zarówno w dokumentach przestrzennych Miasta

i Gminy Ustrzyki Dolne jak i faktyczny sposób wykorzystywania. Zatem w celu dokonania oszacowania wydzielono poszczególne funkcjonalne części nieruchomości, które zostały wycenione oddzielnie, a szczególności:
- wydzielona funkcjonalnie działka nr 34/3 o powierzchni 0,3355ha z zabudowaniami,
- wydzielona funkcjonalnie działka nr 34/3 o powierzchni 0,5763ha o charakterze rolnym,
- wydzielona funkcjonalnie działka nr 34/3 o powierzchni 0,8283ha z drzewostanem leśnym,

zaś łączną wartości nieruchomości stanowi suma poszczególnych części pomniejszona o wartość rynkową służebności osobistej mieszkania.

9.1. Wydzielona funkcjonalnie działka nr 34/3 o powierzchni 0,3355ha z zabudowaniami

Zestawienie par porównawczych

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

Lokalizacja: Ropienka**; pow.** 95,00 m^2

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 1	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Stan techniczny budynku	niezadowalający	niezadowalający	461,93 zł	0,00 zł
2.	Powierzchnia działki	średnia	mała	384,94 zł	384,94 zł
3.	Standard wykończenia	niski	niski	384,94 zł	0,00 zł
4.	Dodatkowe zabudowania na działce	mniej znaczące	przeciętne	307,95 zł	-307,95 zł
				SUMA:	**76,99 zł**

Wartość z porównania z nieruchomością nr 1:

$$W_1 = 1\,381{,}58 \text{ zł/m}^2 + 76{,}99 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{1\,458{,}57 \text{ zł/m}^2}$$

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

Lokalizacja: Brzegi Dolne**; pow.** 69,70 m^2

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 5	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Stan techniczny budynku	niezadowalający	zły	461,93 zł	230,97 zł
2.	Powierzchnia działki	średnia	duża	384,94 zł	-384,94 zł
3.	Standard wykończenia	niski	niski	384,94 zł	0,00 zł
4.	Dodatkowe zabudowania na działce	mniej znaczące	mniej znaczące	307,95 zł	0,00 zł
				SUMA:	**-153,97 zł**

Wartość z porównania z nieruchomością nr 5:

$$W_2 = 2\,439{,}02 \text{ zł/m}^2 - 153{,}97 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{2\,285{,}05 \text{ zł/m}^2}$$

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

Lokalizacja: Uherce Mineralne**; pow.** 100,00 m^2

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 7	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Stan techniczny budynku	niezadowalający	średni	461,93 zł	-230,97 zł
2.	Powierzchnia działki	średnia	mała	384,94 zł	384,94 zł
3.	Standard wykończenia	niski	średni	384,94 zł	-384,94 zł
4.	Dodatkowe zabudowania na działce	mniej znaczące	mniej znaczące	307,95 zł	0,00 zł
				SUMA:	**-230,97 zł**

Wartość z porównania z nieruchomością nr 7:

W_3 = 2 500,00 zł/m^2 - 230,97 zł/m^2 = **2 269,03 zł/m^2**

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:

Średnia wartość rynkowa 1m^2 nieruchomości:

(1 458,57 zł + 2 285,05 zł + 2 269,03 zł) / 3 = 2 004,22 zł

Wartość rynkowa nieruchomości: 155,55 m^2 * 2 004,22 zł/m^2 = 311 756 zł

WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI: 311 756 zł

Słownie: trzysta jedenaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt sześć złotych

9.2. Wydzielona funkcjonalnie działka nr 34/3 o powierzchni 0,5763ha o charakterze rolnym

Zestawienie par porównawczych

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

Lokalizacja: Wojtkówka, gm. Ustrzyki Dolne**; pow.** 1,4682 ha

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 2	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Atrakcyjność sąsiedztwa	większa	większa	9 475,97 zł	0,00 zł
2.	Jakość dróg dojazdowych	przeciętna	przeciętna	9 475,97 zł	0,00 zł
3.	Kultura rolna	słaba	średnia	6 317,31 zł	-6 317,31 zł
4.	Cechy geotechniczne	przeciętne	przeciętne	6 317,31 zł	0,00 zł
				SUMA:	**-6 317,31 zł**

Wartość z porównania z nieruchomością nr 2:

W_1 = 43 590,79 zł/ha - 6 317,31 zł/ha = **37 273,48 zł/ha**

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

Lokalizacja: Jureczkowa, gm. Ustrzyki Dolne**; pow.** 3,1837 ha

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 4	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Atrakcyjność sąsiedztwa	większa	standardowa	9 475,97 zł	9 475,97 zł
2.	Jakość dróg dojazdowych	przeciętna	przeciętna	9 475,97 zł	0,00 zł
3.	Kultura rolna	słaba	słaba	6 317,31 zł	0,00 zł
4.	Cechy geotechniczne	przeciętne	przeciętne	6 317,31 zł	0,00 zł
				SUMA:	**9 475,97 zł**

Wartość z porównania z nieruchomością nr 4:

W_2 = 40 832,99 zł/ha + 9 475,97 zł/ha = **50 308,96 zł/ha**

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

Lokalizacja: Brzegi Dolne, gm. Ustrzyki Dolne**; pow.** 6,5060 ha

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 6	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Atrakcyjność sąsiedztwa	większa	większa	9 475,97 zł	0,00 zł
2.	Jakość dróg dojazdowych	przeciętna	przeciętna	9 475,97 zł	0,00 zł
3.	Kultura rolna	słaba	słaba	6 317,31 zł	0,00 zł
4.	Cechy geotechniczne	przeciętne	przeciętne	6 317,31 zł	0,00 zł
				SUMA:	**0,00 zł**

Wartość z porównania z nieruchomością nr 6:

W_3 = 43 652,01 zł/ha + 0,00 zł/ha = **43 652,01 zł/ha**

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:

Średnia wartość rynkowa 1ha nieruchomości:

(37 273,48 zł + 50 308,96 zł + 43 652,01 zł) / 3 = 43 744,82 zł

Wartość rynkowa nieruchomości: 0,5763 ha * 43 744,82 zł/ha = 25 210 zł

WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI: 25 210 zł

Słownie: dwadzieścia pięć tysięcy dwieście dziesięć złotych

9.3. Wydzielona funkcjonalnie działka nr 34/3 o powierzchni 0,8283ha z drzewostanem leśnym

Zestawienie par porównawczych

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

Lokalizacja: Rudenka, Gm. Ustrzyki Dolne**; pow.** 0,7165 ha

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 1	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Położenie w stosunku do głównych dróg	mała	mała	12 389,31 zł	0,00 zł
2.	Trudność przeprowadzenia zrywki	mała	mała	12 389,31 zł	0,00 zł
3.	Jakość dróg dojazdowych	dobra	dobra	12 389,31 zł	0,00 zł
4.	Jakość drzewostanu	lepsza	średnia	12 389,31 zł	12 389,31 zł
				SUMA:	**12 389,31 zł**

Wartość z porównania z nieruchomością nr 1:

W_1 = 52 337,75 zł/ha + 12 389,31 zł/ha = **64 727,06 zł/ha**

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

Lokalizacja: Krościenko, Gm. Ustrzyki Dolne**; pow.** 2,4862 ha

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 6	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Położenie w stosunku do głównych dróg	mała	średnia	12 389,31 zł	6 194,66 zł
2.	Trudność przeprowadzenia zrywki	mała	mała	12 389,31 zł	0,00 zł
3.	Jakość dróg dojazdowych	dobra	zła	12 389,31 zł	12 389,31 zł
4.	Jakość drzewostanu	lepsza	średnia	12 389,31 zł	12 389,31 zł
				SUMA:	**30 973,28 zł**

Wartość z porównania z nieruchomością nr 6:

W_2 = 40 000,80 zł/ha + 30 973,28 zł/ha = **70 974,08 zł/ha**

Para nr 3 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 10)

Lokalizacja: Wojtkówka, Gm. Ustrzyki Dolne**; pow.** 1,1965 ha

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 10	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Położenie w stosunku do głównych dróg	mała	mała	12 389,31 zł	0,00 zł
2.	Trudność przeprowadzenia zrywki	mała	mała	12 389,31 zł	0,00 zł
3.	Jakość dróg dojazdowych	dobra	dobra	12 389,31 zł	0,00 zł
4.	Jakość drzewostanu	lepsza	lepsza	12 389,31 zł	0,00 zł
				SUMA:	**0,00 zł**

Wartość z porównania z nieruchomością nr 10:

W_3 = 69 729,21 zł/ha + 0,00 zł/ha = **69 729,21 zł/ha**

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:

Średnia wartość rynkowa 1ha nieruchomości:

(64 727,06 zł + 70 974,08 zł + 69 729,21 zł) / 3 = 68 476,78 zł

Wartość rynkowa nieruchomości: 0,8283 ha * 68 476,78 zł/ha = 56 719 zł

WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI: 56 719 zł

Słownie: pięćdziesiąt sześć tysięcy siedemset dziewiętnaście złotych

9.4. Oszacowanie wartości rynkowej służebności osobistej mieszkania

Zakres ograniczanego prawa rzeczowego dotyczącego budynku mieszkalnego zgodnie z wpisem dziale III księgi wieczystej KS2E/00039088/6:
Janowi Pasławskiemu i Stanisławie Pasławskiej przysługuje dożywotnia służebność osobista mieszkania w jednym pokoju z używalnością kuchni i innych pomieszczeń służących do wspólnego użytku w budynku mieszkalnym, stanowiącym część składową darowanej nieruchomości.
Ustalono, że Jan Pasławski zmarł, zatem ograniczone prawo rzeczowe przysługuje aktualnie jedynie Stanisławie Pasławskiej.

Na podstawie udostępnionych przez Urząd Miejski w Ustrzykach Dolnych danych zawartych na piśmie z dnia 18.12.2025r. ustalono PESEL i datę urodzenia Stanisławy Pasławskiej tj. PESEL 510801XXXXX, data urodzenia 01.08.1951r.

Ponadto w trakcie oględzin ustalono, że dożywotnia służebność osobista mieszkania w jednym pokoju z używalnością kuchni i innych pomieszczeń służących do wspólnego użytku w budynku mieszkalnym, stanowiącym część składową darowanej nieruchomości dotyczy powierzchni:
- pokój, kuchnia, z których to pomieszczeń korzysta uprawniona: łącznie 40,23m2
- łazienka, przedpokój, wiatrołap, z których to pomieszczeń korzysta zarówno właściciel jak i uprawniona: łącznie 20,23m2, a czego przyporządkowuję uprawnionej: 20,23m2 : 2 = 10,11m2.
Zatem uprawnionej przysługuje łącznie powierzchnia 50,34m2.
Na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości w zakresie cen czynszów najmu budynków mieszkalnych lub ich części na terenach wiejskich poniżej prezentuje się następujące dane:

ZESTAWIENIE CZYNSZÓW

L.p.	Lokalizacja	Pow. użytk./ Pow. działki	Cena transakcji
1	Nowosielce	75,00 m^2 700 m^2	1 500 zł 20,00 zł/m^2
2	Grabownica Starzeńska	50,00 m^2 800 m^2	1 100 zł 22,00 zł/m^2
3	Pakoszówka	75,00 m^2 2000 m^2	1 200 zł 16,00 zł/m^2
4	Długie	80,00 m^2 700 m^2	1 400 zł 17,50 zł/m^2
5	Besko	150,00 m^2 4000 m^2	1 500 zł 10,00 zł/m^2
6	Strachocina	75,00 m^2 700 m^2	1 000 zł 13,33 zł/m^2
7	Zagórz, obr. Dolina	80,00 m^2 500 m^2	1 600 zł 20,00 zł/m^2
8	Zagórz, obr. Dolina	80,00 m^2 500 m^2	1 200 zł 15,00 zł/m^2

Dla analizowanego rynku przyjęto:
C_{max} = 22,00 zł/m^2 - nr 2
C_{min} = 10,00 zł/m^2 - nr 5
$C_{śr}$ = 16,73 zł/m^2

Przyjmuje się cenę średnią miesięcznego czynszu lokalnie na terenach wiejskich tj: 17 zł/m2, zaś za powierzchnię, której dotyczy prawo:

17 zł/m2 * 50,34 m2 = 856 zł

Miesięczna wartość czynszu za mieszkanie: 856 zł

- **hipotetyczny czas dalszego trwania życia dożywotników**

Data urodzenia osoby uprawnionej:
Stanisława Pasławska tj. PESEL 510801XXXXX, data urodzenia 01.08.1951r. – wiek aktualny 74 lata i 5 miesięcy

Określenie czasu trwania życia: vide Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego **z dnia 25 marca 2025 r.** w sprawie tablicy średniego dalszego trwania życia kobiet i mężczyzn:

Na podstawie tej tablicy szacuje się prawdopodobną długość życia osób w określonym wieku.

Tablica średniego dalszego trwania życia kobiet i mężczyzn, będąca podstawą przyznania emerytur na wnioski zgłoszone od dnia 1 kwietnia 2025 r. do 31 marca 2026 r.

Ukończone lata życia	Miesiące ukończone powyżej pełnego roku życia											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
30	591,5	590,5	589,6	588,6	587,7	586,7	585,8	584,8	583,8	582,9	581,9	581,0
31	580,0	579,0	578,1	577,1	576,1	575,2	574,2	573,2	572,3	571,3	570,3	569,4
32	568,4	567,5	566,5	565,6	564,6	563,7	562,7	561,8	560,8	559,9	558,9	558,0
33	557,0	556,0	555,1	554,1	553,2	552,2	551,3	550,3	549,3	548,4	547,4	546,5
34	545,5	544,6	543,6	542,7	541,7	540,8	539,8	538,9	537,9	537,0	536,0	535,1
35	534,1	533,2	532,2	531,3	530,3	529,4	528,5	527,5	526,6	525,6	524,7	523,7
36	522,8	521,9	520,9	520,0	519,0	518,1	517,1	516,2	515,2	514,3	513,3	512,4
37	511,4	510,5	509,5	508,6	507,7	506,7	505,8	504,9	503,9	503,0	502,1	501,1
38	500,2	499,3	498,3	497,4	496,4	495,5	494,6	493,6	492,7	491,7	490,8	489,8
39	488,9	488,0	487,0	486,1	485,1	484,2	483,3	482,3	481,4	480,4	479,5	478,5
40	477,6	476,7	475,7	474,8	473,9	472,9	472,0	471,1	470,1	469,2	468,3	467,3
41	466,4	465,5	464,6	463,6	462,7	461,8	460,9	459,9	459,0	458,1	457,2	456,2
42	455,3	454,4	453,4	452,5	451,6	450,6	449,7	448,8	447,8	446,9	446,0	445,0
43	444,1	443,2	442,3	441,3	440,4	439,5	438,6	437,6	436,7	435,8	434,9	433,9
44	433,0	432,1	431,2	430,3	429,3	428,4	427,5	426,6	425,7	424,8	423,8	422,9
45	422,0	421,1	420,2	419,3	418,3	417,4	416,5	415,6	414,7	413,8	412,8	411,9
46	411,0	410,1	409,2	408,3	407,4	406,5	405,6	404,6	403,7	402,8	401,9	401,0
47	400,1	399,2	398,3	397,4	396,5	395,6	394,7	393,8	392,9	392,0	391,1	390,2
48	389,3	388,4	387,5	386,6	385,7	384,8	383,9	383,0	382,1	381,2	380,3	379,4
49	378,5	377,6	376,7	375,8	374,9	374,0	373,2	372,3	371,4	370,5	369,6	368,7
50	367,8	366,9	366,0	365,1	364,2	363,3	362,5	361,6	360,7	359,8	358,9	358,0
51	357,1	356,2	355,4	354,5	353,6	352,8	351,9	351,0	350,2	349,3	348,4	347,6
52	346,7	345,8	345,0	344,1	343,2	342,3	341,5	340,6	339,7	338,8	338,0	337,1
53	336,2	335,3	334,5	333,6	332,8	331,9	331,1	330,2	329,3	328,5	327,6	326,8
54	325,9	325,1	324,2	323,4	322,5	321,7	320,8	320,0	319,1	318,3	317,4	316,6
55	315,7	314,9	314,0	313,2	312,3	311,5	310,7	309,8	309,0	308,1	307,3	306,4
56	305,6	304,8	304,0	303,1	302,3	301,5	300,7	299,8	299,0	298,2	297,4	296,5
57	295,7	294,9	294,0	293,2	292,4	291,5	290,7	289,9	289,0	288,2	287,4	286,5
58	285,7	284,9	284,1	283,3	282,5	281,7	280,9	280,0	279,2	278,4	277,6	276,8
59	276,0	275,2	274,4	273,6	272,8	272,0	271,2	270,4	269,6	268,8	268,0	267,2
60	266,4	265,6	264,8	264,1	263,3	262,5	261,7	260,9	260,1	259,4	258,6	257,8
61	257,0	256,2	255,5	254,7	253,9	253,1	252,4	251,6	250,8	250,0	249,3	248,5
62	247,7	246,9	246,2	245,4	244,7	243,9	243,2	242,4	241,6	240,9	240,1	239,4
63	238,6	237,9	237,1	236,4	235,6	234,9	234,1	233,4	232,6	231,9	231,1	230,4
64	229,6	228,9	228,1	227,4	226,7	225,9	225,2	224,5	223,7	223,0	222,3	221,5
65	220,8	220,1	219,4	218,7	217,9	217,2	216,5	215,8	215,1	214,4	213,6	212,9
66	212,2	211,5	210,8	210,1	209,3	208,6	207,9	207,2	206,5	205,8	205,0	204,3
67	203,6	202,9	202,2	201,6	200,9	200,2	199,5	198,8	198,1	197,5	196,8	196,1
68	195,4	194,7	194,0	193,3	192,6	191,9	191,3	190,6	189,9	189,2	188,5	187,8
69	187,1	186,4	185,8	185,1	184,4	183,7	183,1	182,4	181,7	181,0	180,4	179,7
70	179,0	178,3	177,7	177,0	176,3	175,7	175,0	174,3	173,7	173,0	172,3	171,7
71	171,0	170,4	169,7	169,1	168,4	167,8	167,1	166,5	165,8	165,2	164,5	163,9
72	163,2	162,6	161,9	161,3	160,6	160,0	159,4	158,7	158,1	157,4	156,8	156,1
73	155,5	154,9	154,3	153,6	153,0	152,4	151,8	151,1	150,5	149,9	149,3	148,6
74	148,0	147,4	146,8	146,1	145,5	144,9	144,3	143,6	143,0	142,4	141,8	141,1
75	140,5	139,9	139,3	138,7	138,1	137,5	136,9	136,2	135,6	135,0	134,4	133,8

Zatem maksymalny okres obciążenia ograniczonym prawem rzeczowym nieruchomości wynosi:
- dla kobiety w wieku 74 lat i 5 miesięcy – 144,9 miesiąca, **przyjmuję 145 miesięcy**

<u>Wartość rynkowa prawa służebności osobistej obciążającej nieruchomość na rzecz Stanisławy Pasławskiej</u>

856 zł/miesiąc * 145miesięcy = **124 120 zł**

Słownie: sto dwadzieścia cztery tysiące sto dwadzieścia złotych

9.5. Oszacowanie wartości rynkowej całej nieruchomości z uwzględnieniem obciążenia służebnością osobistą mieszkania na rzecz Stanisławy Pasławskiej

W = 311 756 zł + 25 210 zł + 56 719 zł - 124 120 zł = 269 565 zł

Słownie: dwieście sześćdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset sześćdziesiąt pięć 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, 21 stycznia 2026 r.

11. ZAŁĄCZNIKI

1. wydruki elektronicznych KW prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Lesku Wydział Zamiejscowy Ustrzykach Dolnych,
2. informacja o nr pesel osoby uprawnionej w ramach służebności,
3. wypis z rejestru gruntów,
4. mapa ewidencji gruntów,
5. dokumentacja fotograficzna.