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

****

ORYGINAŁ/KOPIA

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową nieruchomości stanowiącej działki ewidencyjne nr 97/4 i 96/1 o powierzchni łącznie 0,0553 ha zabudowane budynkiem mieszkalnym położone w miejscowości Postołów, Gmina Lesko, powiat leski, dla której jest prowadzona w Sądzie Rejonowym w Lesku Księga Wieczysta KS1E/00031839/3.

Cel:
opis i oszacowanie nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Lesku Tomasza Klucznika, sygn. Km 15/26, na podstawie art. 948 k.p.c.

WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI: 391 920 zł

Słownie: trzysta dziewięćdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset dwadzieścia złotych

Data, na którą określono wartość: 12 maja 2026 r.

Autor operatu: Anna Orłowska
ul. Graniczna 9
38-540 Zagórz

Zagórz, 26 maja 2026 r.

SPIS TREŚCI:

1. PRZEDMIOT I ZAKRES OPINII

2. CEL OPINII

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 OPINII

1.1. Przedmiot opinii

Przedmiotem opinii jest nieruchomość stanowiąca działki ewidencyjne nr 97/4 i 96/1 o powierzchni łącznie 0,0553 ha zabudowane budynkiem mieszkalnym, położone w miejscowości Postołów, Gmina Lesko, powiat leski, dla której jest prowadzona w Sądzie Rejonowym w Lesku Księga Wieczysta KS1E/00031839/3.

1.2. Zakres wyceny

Wycena wartości rynkowej prawa własności gruntu wraz z naniesieniami.

2. CEL OPINII

opis i oszacowanie nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Lesku Tomasza Klucznika, sygn. Km 15/26, na podstawie art. 948 k.p.c.

3. PODSTAWA FORMALNA ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną stanowi postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Lesku Tomasza Klucznika z dnia 31 marca 2026 r., sygn. Km 15/26, o powołaniu biegłego do wykonania opinii ustalającej wartość nieruchomości.

3.2. Podstawa prawna opracowania opinii

1) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tekst jednolity Dz.U. z 2026 r. poz. 399.
2) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, Dz.U. z 2023 r. poz. 1832.
3) Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego, tekst jednolity Dz.U. z 2026 r. poz. 468, w szczególności art. 948 k.p.c.
4) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tekst jednolity Dz.U. z 2026 r. poz. 538.
5) Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 317.
6) Powszechne Krajowe Zasady Wyceny oraz aktualne standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych w zakresie, w jakim nie pozostają w sprzeczności z przepisami powszechnie obowiązującymi.

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) kopia z mapy ewidencji gruntów,
4) Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Lesko,
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

8) wizja lokalna na nieruchomości,

4. DATY ISTOTNE DLA USTALENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- data sporządzenia operatu szacunkowego: 26 maja 2026 r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 12 maja 2026 r.
- data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 12 maja 2026 r.
- data dokonania oględzin nieruchomości: 12 maja 2026 r.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny

Sąd Rejonowy w Lesku KS1E/00031839/3

5.1. Dział I-O - Oznaczenie nieruchomości

Działka	Identyfikator	Obręb / położenie	Sposób korzystania wg KW	Powierzchnia
97/4	182103_5.0012.97/4	0012 Postołów, gmina Lesko, powiat leski, woj. podkarpackie	B - tereny mieszkaniowe	0,0470 ha
96/1	182103_5.0012.96/1	0012 Postołów, gmina Lesko, powiat leski, woj. podkarpackie	B - tereny mieszkaniowe	0,0083 ha
Razem	-	-	-	0,0553 ha

W Dziale I-O ujawniono więc kompleks dwóch działek gruntu, które funkcjonalnie stanowią jedną nieruchomość zabudowaną. Dane powierzchniowe są zgodne z wypisem z rejestru gruntów.

5.2. Dział I-Sp - Spis praw związanych z własnością

W Dziale I-Sp ujawniono prawa służebnościowe związane z własnością nieruchomości. Mają one zasadnicze znaczenie użytkowe, ponieważ zapewniają dostęp i korzystanie z wody.

Lp.	Treść ujawnionego prawa	Znaczenie dla nieruchomości
1	Prawo drogi koniecznej przez działki nr 97/6 i 97/7 położone w Postołowie, według oznaczenia literami A-B-C-D-E-F-G-H-K-L-A na szkicu sytuacyjnym, na rzecz każdoczesnych właścicieli działki nr 97/4. Księgi obciążone: KS1E/00002972/5 i KS1E/00020939/4.	Prawo zapewnia skomunikowanie nieruchomości z drogą publiczną poprzez grunty sąsiednie. Wartość nieruchomości uwzględnia istnienie tego prawa; brak bezpośredniego frontu przy drodze publicznej stanowi jednak cechę ograniczającą.
2	Prawo przechodu i przejazdu istniejącym pasem drożnym o szerokości 4 m przez działkę nr 97/5 na rzecz każdoczesnych właścicieli działki nr 97/4 oraz służebność czerpania wody ze studni na działce nr 97/5.	Prawo umożliwia dojście i dojazd oraz korzystanie z ujęcia wody. W praktyce podnosi funkcjonalność, ale oznacza zależność od cudzych działek i stanu technicznego drogi oraz studni.

5.3. Dział II - Własność

W Dziale II jako właściciel nieruchomości ujawniony jest Tomasz Tkacz, syn Jana i Janiny, PESEL 79090909557, w udziale 1/1. Podstawę wpisu stanowi umowa sprzedaży z dnia 03.03.2006 r., rep. A 592/2006.

5.4. Dział III - Prawa, roszczenia i ograniczenia

W Dziale III ujawniono wpis dotyczący wszczęcia egzekucji z nieruchomości przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Lesku w sprawie Km 15/26 oraz przyłączenie kolejnego wierzyciela do egzekucji w sprawie Km 101/26. Jako podmioty występują m.in. Prokura Niestandaryzowany Fundusz Wierzytelności Fundusz Inwestycyjny Zamknięty oraz Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Centrum Restrukturyzacji i Windykacji.

5.5. Dział IV - Hipoteka

Lp.	Rodzaj hipoteki	Kwota	Wierzyciel / tytuł
1	Hipoteka umowna łączna zwykła	322 046,40 zł	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział 1 w Lesku; zabezpieczenie kredytu, płatnego na warunkach określonych w oświadczeniu banku.
2	Hipoteka umowna łączna kaucyjna	90 172,99 zł	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.; zabezpieczenie odsetek i innych kosztów ubocznych związanych z umową kredytu.
3	Hipoteka przymusowa	3 079,00 zł	Gmina Lesko; zabezpieczenie zaległości podatkowych wraz z odsetkami za zwłokę.

5.6. Opis nieruchomości

Wyceniana nieruchomość jest położona w mieście Postołów na terenie Gminy Lesko, bezpośrednio w pobliżu granicy administracyjnej z miastem Lesko, lokalnie obok Sanoka i Zagórza jednej z większych aglomeracji. Miasto Lesko położone nad Sanem, na obszarze Gór Sanocko-Turczańskich, liczy ok. 5,5 tys. mieszkańców.

Postołów jest miejscowością położoną w gminie Lesko, w powiecie leskim, w województwie podkarpackim. Miejscowość leży w dolinie Sanu, w strefie oddziaływania miasta Leska oraz w powiązaniu komunikacyjnym z Sanokiem i Zagórzem. Układ przestrzenny miejscowości ma charakter wiejski, z zabudową mieszkaniową i zagrodową koncentrującą się wzdłuż lokalnych dróg oraz w sąsiedztwie trasy prowadzącej z Leska w kierunku Sanoka. Otoczenie ma cechy lokalizacji podmiejskiej i rekreacyjnej. Bliskość rzeki San, krajobraz Pogórza i Bieszczadów oraz położenie w sąsiedztwie Leska zwiększają atrakcyjność nieruchomości o funkcji mieszkaniowej oraz potencjalnie najmu krótkoterminowego. Jednocześnie lokalizacja poza zwartym centrum miasta wiąże się z ograniczoną dostępnością usług bezpośrednio w miejscu położenia nieruchomości i większym znaczeniem dojazdu samochodowego.

Nieruchomość jest położona w drugiej linii zabudowy od drogi gminnej, w otoczeniu nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz gruntów niezabudowanych. Nnieruchomość znajduje się w odległości poniżej 100 m w linii prostej od rzeki San.

Nieruchomość stanowi dwie działki ewidencyjne nr 97/4 i 96/1 jako kompleks o powierzchni łącznie 0,553 ha zabudowany budynkiem mieszkalnym. Według uproszczonego wypisu z rejestru gruntów jednostka rejestrowa G.94 obejmuje działki nr 96/1 i 97/4. Właścicielem w ewidencji jest Tomasz Piotr Tkacz, udział 1/1. Dla obu działek wskazano księgę wieczystą KS1E/00031839/3.

Działka	Użytki i klasy wg EGiB	Powierzchnia	Uwagi
96/1	B - 0,0028 ha; RIVa - 0,0055 ha	0,0083 ha	Działka o funkcji uzupełniającej w kompleksie nieruchomości.
97/4	B - 0,0259 ha; RIVa - 0,0211 ha	0,0470 ha	Działka zasadnicza, zabudowana budynkiem mieszkalnym.
Razem	B - 0,0287 ha; RIVa - 0,0266 ha	0,0553 ha	Kompleks funkcjonalny nieruchomości zabudowanej.

Kompleks ma kształt foremny, symetrycznym teren ukształtowany płasko, posiada dostęp do drogi publicznej poprzez ustanowioną i wpisana do księgi wieczystej służebność gruntową ustanowioną na rzecz każdoczesnych właścicieli działki nr 97/4 stanowiącej część kompleksu. Dojazd ten jest od drogi gminnej po drodze gruntowej zwyczajowo utwardzonej, w części gruntowej, a następnie w znacznej części po działce nr 97/5 utwardzonej brukiem. Teren kompleksu działek nr 97/4 i 96/1 jest zaopatrzmy w następujące media: energia elektryczna, kanalizacja wiejska, gaz, woda ze studni kopanej - na zasadzie prawa służebności czerpania wody ze studni na działce nr 97/5 – prawo wpisane do księgi wieczystej. Teren działki nr 97/4 jest od frontu wzdłuż budynku i za budynkiem na części gruntu utwardzony kostką brukową na powierzchni około 110 m2. Na działce znajdują się nasadzenia drzew i krzewów bez aranżacji, drzewa stanowiące otulinę budynku mieszkalnego, niewielki ogród, teren kompleksu w części ogrodzony siatką na słupkach stalowych, od strony działki nr 97/5 – brak ogrodzenia.

Budynek mieszkalny zlokalizowany na terenie kompleksu działek nr 97/4, 96/1 został wybudowany w swojej zasadniczej części w 1993r., z dobudówką wykonaną w 2008 r.

Podstawowe dane techniczne budynku mieszkalnego:
Powierzchnia zabudowy: 88m2
Powierzchnia użytkowa: 101,53m2
Podpiwniczenie: nie
Garaż: nie
Liczba kondygnacji nadziemnych/podziemnych: 2/0
Rok budowy: I zasadnicza część 1993r., druga część 2008r.
Adres: Postołów 36

Jest to budynek wolnostojący, nie podpiwniczony, parterowy z użytkowym poddaszem, posiadający na poziomie piętra duży zadaszony taras. Budynek funkcjonalnie posiada dwa niezależne apartamenty na parterze, które są wykorzystywane pod wynajem, na poddaszu zaś, do którego wejście prowadzi po schodach zewnętrznych w okładzinie z płytek, znajduje się 1 apartament. Każdy apartament posiada własną łazienkę. Budynek wybudowany został w konstrukcji tradycyjnej, murowanej z pustaka siporeks, murowanego na zaprawie cementowo – wapiennej, ścianki działowe wykonane z regipsu, budynek jest ocieplony styropianem i

otynkowany, dach o konstrukcji drewnianej, ocieplony, kryty blachą, kominy z cegły pełnej, stolarka okienna drewniana i PCV, stolarka drzwiowa płycinowa. Wnętrze budynku wykończone zostało w sposób tradycyjny w średnim standardzie. Ściany otynkowane tynkiem i pomalowane farbą emulsyjną, w ciągach technologicznych płytki, ściany łazienek w okładzinie z płytek, podłogi na parterze w znacznej części w okładzinie z płytek, także w pokoju w jednym z apartamentów - płytki, w drugim apartamencie zaś na podłodze parkiet, fragment podłogi z paneli, na poddaszu taras posiada okładzinę z płytek, zaś w części zamkniętej na podłodze w salonie i kuchni – parkiet, w łazience zaś płytki, na ścianach w łazience i ciągu technologicznym – płytki, w pozostałej części pomalowane farbą emulsyjną tynki cementowo – wapienne. Budynek mieszkalny zaopatrzony jest w następujące media: energia elektryczna, woda, gaz, kanalizacja, ogrzewanie gazowe, w salonie na poddaszu zamontowany kominek.

Budynek mieszkalny jest wykończony jest w średnim standardzie, z materiałów średniej jakości i średnim standardzie wykonania prac budowlanych oraz wykończeniowych, W zakresie zużycia technicznego i funkcjonalnego ocenia się, że stan budynku jest zadowalający, co wynika z jakości użytych materiałów i jakości prac budowlanych, a także typowego zużycia wynikającego z normalnego użytkowania, okresu trwałości poszczególnych części budynku o danej konstrukcji i wbudowanych materiałach .

6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Działki nr 97/4 i 96/1 w obrębie ewidencyjnym Postołów leżą w obszarze nie objętym planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego, a wszystkie decyzje są wydawane w oparciu o przepisy szczególne. Działki są zabudowane budynkiem mieszkalnym.
Obszar działek wg Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lesko jest opisany jako M5 – teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej z usługami.

7. ANALIZA RYNKU

7.1. Rodzaj rynku

rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi o konstrukcji murowanej

7.2. Obszar rozpatrywanego rynku

obszary o podobnym potencjale społeczno – ekonomicznym

7.3. Okres badania cen

2 lata od dnia wyceny, cen nie aktualizowano z uwagi na upływ czasu ze względu na nieznaczący trend zmienny w cenach na rynku lokalnym

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	Manasterzec	05-11-2025 rep. 3921/2025	163,20 m^2 8457 m^2	470 000 zł 2 879,90 zł/m^2
2	Manasterzec	30-09-2025 rep. 3199/2025	83,60 m^2 7848 m^2	165 000 zł 1 973,68 zł/m^2
3	Średnia Wieś	28-04-2025 rep. 2075/2025	199,40 m^2 1222 m^2	400 000 zł 2 006,02 zł/m^2
4	Postołów	13-11-2024 rep. 5647/2024	82,45 m^2 1814 m^2	140 000 zł 1 698,00 zł/m^2
5	Mokre	29-07-2025 rep. 2954/2025	110,00 m^2 1354 m^2	320 000 zł 2 909,09 zł/m^2
6	Czaszyn	14-04-2025 rep. 1819/2025	167,00 m^2 779 m^2	400 000 zł 2 395,21 zł/m^2
7	Czaszyn	29-01-2025 rep. 346/2025	140,00 m^2 7377 m^2	315 000 zł 2 250,00 zł/m^2
8	Średnie Wielkie	28-01-2025 rep. 525/2025	50,15 m^2 3480 m^2	179 000 zł 3 569,29 zł/m^2
9	Poraż	24-01-2025 rep. 434/2025	104,00 m^2 934 m^2	320 000 zł 3 076,92 zł/m^2
10	Zahutyń	27-06-2024 rep. 2344/2024	163,85 m^2 3874 m^2	655 000 zł 3 997,56 zł/m^2

Dla analizowanego rynku przyjęto:

C_{max} = 3 997,56 zł/m^2 - nr 10

C_{min} = 1 698,00 zł/m^2 - nr 4

$\Delta C = C_{max} - C_{min}$ = 2 299,56 zł/m^2

Zestawienie cech rynkowych i ich wag dla określonego rynku

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy
1.	Atrakcyjność lokalizacji	30,0 %
2.	Stan techniczny budynku	25,0 %
3.	Standard wykończenia	20,0 %
4.	Powierzchnia działki	10,0 %
5.	Jakość drogi dojazdowej	15,0 %
	SUMA:	**100,0 %**

Charakterystyka rynku w ramach cech rynkowych

L.p.	Ocena*	Opis
1.	Atrakcyjność lokalizacji	
	większa	Atrakcyjność wynika z sąsiedztwa nowej zabudowy lub bliskiego sąsiedztwa rzeki San
	przeciętna	Typowa zabudowa wiejska
2.	Stan techniczny budynku	
	dobry	Budynek nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne

		uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Budynek wymaga konserwacji. Stopień zużycia 11-25%
	średni	Budynek utrzymany jest zadawalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji. Stopień zużycia 26-50%
	zadawalający	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny. Stopień zużycia 51-60%.
3.	Standard wykończenia	
	lepszy	Budynek nowy lub po generalnym remoncie, ściany ocieplone z tynkiem szlachetnym, łazience oraz WC płytki ceramiczne, ściany szpachlowane szpachlą gipsową, stolarka nowego typu.
	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.	Jakość drogi dojazdowej	
	bardzo dobra	Droga asfaltowa lub inna utwardzona
	przeciętna	Droga polna lub dojazd na zasadzie służebności

* - pierwsza ocena najlepsza, ostatnia najgorsza

Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej w aspekcie cech rynkowych

L.p.	Cecha rynkowa	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
1.	Atrakcyjność lokalizacji	przeciętna	większa
2.	Stan techniczny budynku	zadawalający	dobry
3.	Standard wykończenia	niski	lepszy
4.	Powierzchnia działki	średnia	duża
5.	Jakość drogi dojazdowej	przeciętna	bardzo dobra

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 Rady Ministrów z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2023r. poz. 1832),

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Do wyceny 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 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 3)

Lokalizacja: Średnia Wieś, gm. Lesko**; pow.** 199,40 m^2

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 3	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Atrakcyjność lokalizacji	większa	przeciętna	689,87 zł	689,87 zł
2.	Stan techniczny budynku	dobry	zadawalający	574,89 zł	574,89 zł
3.	Standard wykończenia	średni	niski	459,91 zł	229,96 zł
4.	Powierzchnia działki	mała	mała	229,96 zł	0,00 zł
5.	Jakość drogi dojazdowej	przeciętna	przeciętna	344,93 zł	0,00 zł
				SUMA:	**1 494,72 zł**

Wartość z porównania z nieruchomością nr 3:

$$W_1 = 2\,006{,}02 \text{ zł/m}^2 + 1\,494{,}72 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{3\,500{,}74 \text{ zł/m}^2}$$

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

Lokalizacja: Czaszyn, gm. Zagórz**; pow.** 167,00 m^2

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 6	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Atrakcyjność lokalizacji	większa	przeciętna	689,87 zł	689,87 zł
2.	Stan techniczny budynku	dobry	średni	574,89 zł	287,45 zł
3.	Standard wykończenia	średni	średni	459,91 zł	0,00 zł
4.	Powierzchnia działki	mała	mała	229,96 zł	0,00 zł
5.	Jakość drogi dojazdowej	przeciętna	bardzo dobra	344,93 zł	-344,93 zł
				SUMA:	**632,39 zł**

Wartość z porównania z nieruchomością nr 6:

$$W_2 = 2\,395{,}21 \text{ zł/m}^2 + 632{,}39 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{3\,027{,}60 \text{ zł/m}^2}$$

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

Lokalizacja: Średnie Wielkie, gm. Zagórz**; pow.** 50,15 m²

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 8	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Atrakcyjność lokalizacji	większa	przeciętna	689,87 zł	689,87 zł
2.	Stan techniczny budynku	dobry	średni	574,89 zł	287,45 zł
3.	Standard wykończenia	średni	średni	459,91 zł	0,00 zł
4.	Powierzchnia działki	mała	duża	229,96 zł	-459,92 zł
5.	Jakość drogi dojazdowej	przeciętna	przeciętna	344,93 zł	0,00 zł
				SUMA:	**517,40 zł**

Wartość z porównania z nieruchomością nr 8:

$$W_3 = 3\,569{,}29 \text{ zł/m}^2 + 517{,}40 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{4\,086{,}69 \text{ zł/m}^2}$$

Para nr 4 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 9)

Lokalizacja: Poraż, gm. Zagórz**; pow.** 104,00 m²

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 9	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Atrakcyjność lokalizacji	większa	przeciętna	689,87 zł	689,87 zł
2.	Stan techniczny budynku	dobry	dobry	574,89 zł	0,00 zł
3.	Standard wykończenia	średni	średni	459,91 zł	0,00 zł
4.	Powierzchnia działki	mała	mała	229,96 zł	0,00 zł
5.	Jakość drogi dojazdowej	przeciętna	bardzo dobra	344,93 zł	-344,93 zł
				SUMA:	**344,94 zł**

Wartość z porównania z nieruchomością nr 9:

$$W_4 = 3\,076{,}92 \text{ zł/m}^2 + 344{,}94 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{3\,421{,}86 \text{ zł/m}^2}$$

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:

Średnia wartość rynkowa 1m² nieruchomości:

(3 500,74 zł + 3 027,60 zł + 4 086,69 zł + 3 421,86 zł) / 4 = 3 509,22 zł

Współczynnik korekcyjny (K): 1,10

Teren przed budynkiem oraz wokół i za budynkiem został zagospodarowany, wyłożony na dużej powierzchni kostką brukową, wykonano parking dla pojazdów. Utwardzenie na znacznej powierzchni o dużych walorach użytkowych podnosi atrakcyjność nieruchomości, która jest i może być wykorzystywana pod wynajem, dlatego stosuje się współczynnik korekcyjny K = 1,10.

Wartość rynkowa ($C_{śr}$ * K): 3 509,22 zł/m² * 1,10 = 3 860,14 zł/m²

Wartość rynkowa nieruchomości: 101,53 m² * 3 860,14 zł/m² = 391 920 zł

WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI: 391 920 zł

Słownie: trzysta dziewięćdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset dwadzieścia 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, 26 maja 2026 r.

12. ZAŁĄCZNIKI

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