

Wycena Nieruchomości
Katarzyna Janisz
ul. Asnyka 3
05-822 Milanówek
Tel. 501 376 523
janisz.kasia@gmail.com

Sygn. akt WA2M/GUp-s/712/2022

OPERAT SZACUNKOWY

(opis i oszacowanie nieruchomości)

nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym

zlokalizowanym
na działce 208/7
pod adresem Czerteż 2
obręb 2 - Czerteż
gm. Sanok - gmina
pow. sanocki
woj. podkarpackie



Autor wyceny:

Katarzyna Janisz
Nr uprawnień 5056

Milanówek, czerwiec 2023 roku.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości:	Budynek dwu kondygnacyjny, podpiwniczony, mieszkalny zlokalizowany na dz. ewid. nr 208/7, obręb 0002 o pow. 1 788 m² pod adresem Czerteż 2, gmina Sanok - gmina, powiat sanocki, województwo podkarpackie. Powierzchnia użytkowa przedmiotowego budynku wynosi 144,05 m². Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW nr KS1S/00067594/7 przez Sąd Rejonowy w Sanoku, V Wydział Ksiąg Wieczystych.
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej 1/4 udziału w prawie własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego Pana Mariusza Dudy prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIX Wydział Gospodarczy, sygn. akt WA2M/GUp-s/712/2022.
Oszacowana wartość rynkowa 1/4 udziału według stanu na dzień wyceny: Oszacowana wartość 1/4 udziału w warunkach sprzedaży wymuszonej:	84 500 zł /słownie: osiemdziesiąt cztery tysiące pięćset złotych/ 59 150 zł /słownie: pięćdziesiąt dziewięć tysięcy sto pięćdziesiąt złotych/
Data sporządzenia operatu szacunkowego	19 czerwca 2023 r.
Autor operatu:	Katarzyna Janisz

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	4
1.1 PRZEDMIOT WYCENY	4
1.2 ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY	4
3.1 ZLECENIODAWCA	4
3.2 PODSTAWY PRAWNE	4
3.3 ŹRÓDŁA DANYCH METODOLOGICZNYCH	4
3.4 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
3.5 DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
4. WARUNKI I OGRANICZENIA	5
5. STOSOWANA METODOLOGIA.....	6
6. LOKALIZACJA I OPIS NIERUCHOMOŚCI	8
6.1 LOKALIZACJA	8
6.2 OPIS NIERUCHOMOŚCI	9
6.2.1 Działka	9
6.2.2 Budynek.....	11
7. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	12
7.1 KSIĘGA WIECZYSTA	12
7.2 EWIDENCJA GRUNTÓW	13
7.3 REJESTR ZABYTKÓW	14
7.4 OCHRONA ŚRODOWISKA	14
8. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	14
HTTPS://SIP.GISON.PL/SANOKGMINA	15
9. OPIS RYNKU LOKALNEGO.....	15
10. PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA I OBLICZANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	16
10.1 PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA	16
10.2 OPIS NIERUCHOMOŚCI WYBRANYCH DO PORÓWNAŃ.....	17
10.3 OBLICZANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	18
10.4 WARTOŚĆ RYNKOWA DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY	18
11. PODSUMOWANIE	19
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	20

Załączniki

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1 Przedmiot wyceny

Budynek dwu kondygnacyjny, podpiwniczony, mieszkalny zlokalizowany na dz. ewid. nr 208/7, obręb 0002 o pow. 1 788 m² pod adresem Czerteż 2, gmina Sanok - gmina, powiat sanocki, województwo podkarpackie. Powierzchnia użytkowa przedmiotowego budynku wynosi 144,05 m².

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW nr KS1S/00067594/7 przez Sąd Rejonowy w Sanoku, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2 Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie:

- wartości rynkowej 1/4 udziału w ww. nieruchomości w dacie wyceny,
- wartości 1/4 udziału w ww. nieruchomości w warunkach wymuszonej sprzedaży.

2. Cel wyceny

Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej 1/4 udziału w prawie własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego Pana Mariusza Dudy prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIX Wydział Gospodarczy, sygn. akt WA2M/GUp-s/712/2022.

3. Podstawy formalne, prawne i merytoryczne wyceny

3.1 Zleceniodawca

Wycenę sporządzono na zlecenie Syndyka Katarzyny Uszak, ul. Wspólna 35 lok. 17, 00-519 Warszawa zgodnie ze zleceniem w sprawie sygn. akt WA2M/GUp-s/712/2022.

3.2 Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Załącznik do obwieszczenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 stycznia 2023 r. (Dz. U. poz. 344) z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 6.07.1982 roku o Księgach Wieczystych i hipotece (Dz. U. nr 19/82 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami).

3.3 Źródła danych metodologicznych

- Standardy zawodowe Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych;

- Literatura fachowa z zakresu metodologii wycen.

3.4 Źródła danych merytorycznych

Wycenę przeprowadzono w oparciu o:

- wizję lokalną przeprowadzoną w dniu 19.05.2023 r.;
- Przegląd elektronicznej Księgi Wieczystej KW Nr KS1S/00067594/7 w dniu 19.06.2023 r.;
- uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 8.02.2023 r.;
- wypis z kartoteki budynków z dnia 8.02.2023 r.;
- wyrys z mapy ewidencyjnej;
- obmiar;
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sanok (Uchwała XXXV/227/98 Rady Gminy Sanok);
- wgląd do transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości zabudowanych, jakie miały miejsce na terenie gminy Sanok i Zarszyn;
- wywiad terenowy przeprowadzony w okolicy;
- informacje uzyskane w agencjach pośrednictwa nieruchomości;
- literaturę fachową z zakresu szacowania nieruchomości;
- dane własne wynikające ze znajomości rynku nieruchomości.

3.5 Daty istotne dla operatu szacunkowego

Data sporządzenia wyceny	19.06.2023 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	19.05.2023 r.
Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	19.05.2023 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	19.05.2023 r.

4. Warunki i ograniczenia

Wszelkie informacje odnośnie: stanu prawnego nieruchomości i powierzchni uzyskano od Zamawiającego oraz Wierzyciela. Ponadto przeprowadzono wywiad we właściwych urzędach.

W szczególności informacje, na których oparto wycenę, obejmują:

- lokalizację,
- stan prawny,
- informacje z wizji lokalnej.

Niniejsza opinia uwzględnia widoczny stan techniczny budynku, jednakże żadna ocena techniczna konstrukcji nie została przeprowadzona.

Przyjęto następujące założenia:

- Przy uzbrojeniu gruntu nie użyto materiałów o utajonych wadach, nie zostały też one później wprowadzone;
- Prawo własności gruntu nie podlega nadzwyczajnym lub ograniczonym warunkom, prawo to może być udowodnione, a jego stosowanie jest zgodne z prawem;

- Nie zostały przeprowadzone badania zanieczyszczenia środowiska i gruntu, a wycena nie uwzględnia żadnych kosztów związanych z tym tematem, jakie mogłyby być poniesione przez właściciela.

Niniejsza wycena nie uwzględnia żadnych umów finansowych lub obciążeń, którym nieruchomość może podlegać. W wycenie nie brano pod uwagę żadnych obciążeń podatkowych, które mogłyby pojawić się przy sprzedaży obecnie albo w przyszłości, a także wpłynąć na koszt sprzedaży.

Opisany stan własnościowy i formalno-prawny przyjęto w dobrej wierze na podstawie informacji udostępnionych przez Zleceniodawcę niniejszego opracowania.

Ponadto niniejsza wycena została wykonana przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen dla tego typu nieruchomości, z uwzględnieniem położenia, stopnia wyposażenia w urządzenia komunalne i techniczne oraz stanu zagospodarowania gruntu a także przeznaczenia w planie.

Niniejszy operat szacunkowy podaje wartość rynkową nieruchomości według poziomu cen z dnia 19.05.2023 roku. Późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały uwzględnione.

Jakiegokolwiek odejście od powyższych założeń może mieć poważny wpływ na przedmiotową wycenę.

5. Stosowana metodologia

Wycenę wykonano zgodnie z zasadami stosowanymi w gospodarkach rynkowych, zgodnie z Ustawą o Gospodarce Nieruchomościami oraz zgodnie ze standardami zawodowymi zatwierdzonymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Polskie standardy określają wartość rynkową nieruchomości jako szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym (KSWP) – Wartość rynkowa – przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne. Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, także takie, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd w wartości rynkowej może być uwzględniony dodatkowy jej element, ale tylko taki, za jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują zwykłą jej wartości nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie

działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

Przedmiotowa nieruchomość to obiekt o funkcji mieszkalnej. Z uwagi na lokalizację uznano, że optymalnym sposobem użytkowania nieruchomości jest funkcja mieszkalna. Wielkość poszczególnych powierzchni w budynku, jego stan techniczny, rozkład pomieszczeń, standard wykończenia i wyposażenia, a także lokalizacja – decydują o pełnej przydatności mieszkalnej wycenianej nieruchomości.

Biorąc pod uwagę przeznaczenie nieruchomości (działka gruntowa zabudowana), wyceny dokonano w podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody korygowanej ceny średniej rynkowej.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wybór metody korygowanej ceny średniej rynkowej uzasadnia rodzaj nieruchomości oraz odpowiednia liczba dostępnych transakcji porównawczych. Istota zastosowanej metody polega na założeniu, że najwięcej transakcji zostało zawartych po cenach zbliżonych do wartości średniej, a wartość rynkowa wycenianej nieruchomości znajduje się pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną z próbki reprezentatywnej.

Wartość rynkową (W_R) 1 m² powierzchni użytkowej domu obliczono na podstawie wzoru:

$$W_R = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

C_{sr} - oznacza cenę średnią z próby

u_i - oznacza wartości współczynników odzwierciedlające ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

Wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży – WRW.

Bazując na definicji, że wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy,

można stwierdzić jednoznacznie, że w przypadku, gdy zostanie ograniczone choć jedno z założeń (innymi słowy - nie zostaną spełnione wszystkie warunki wolego rynku, bądź wystąpią z istotnymi ograniczeniami np. presja czasu) - uzyskaną wartość nieruchomości nie możemy utożsamiać z wartością rynkową.

W takim przypadku dokonuje się oszacowania wartości dla wymuszonej sprzedaży – WRW – która oznacza wartość przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia np. czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży.

Wartość tą wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$WRW = W_r * (W_a + W_c)$$

Gdzie:

W_r - wartość rynkowa,

W_a - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

W_c - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku.

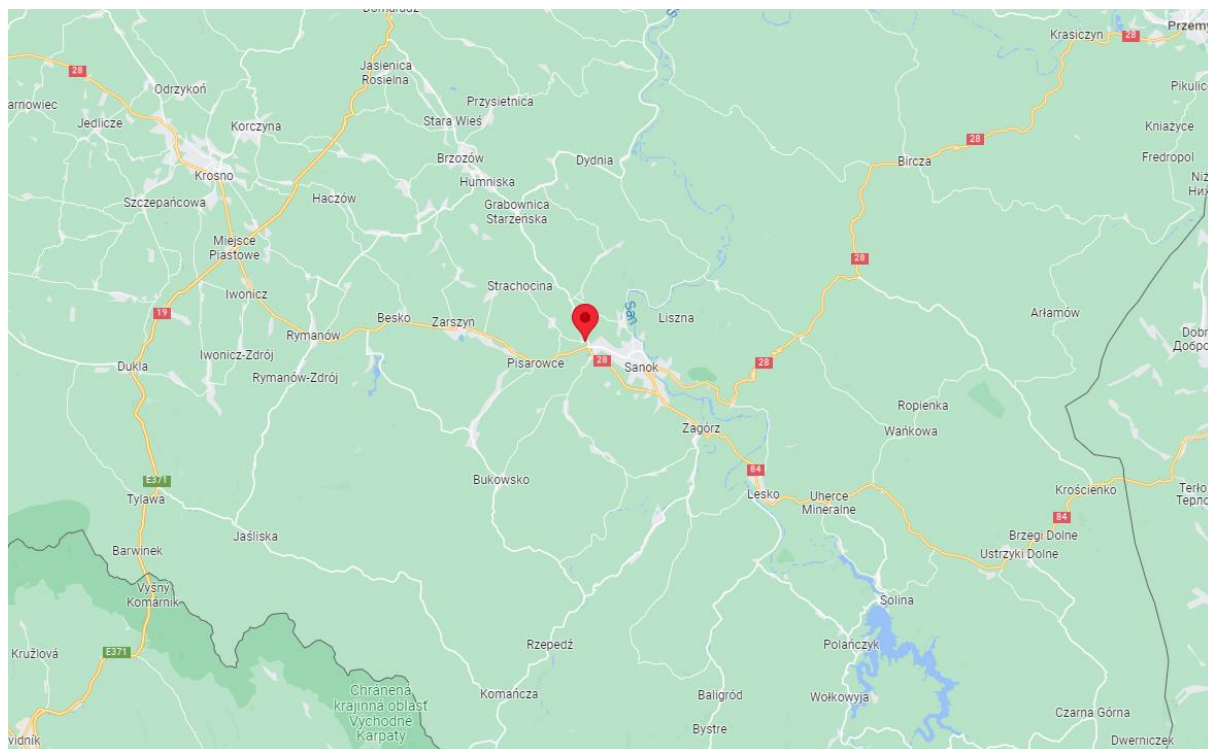
Przy wyborze podejścia i metody kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 r.

6. Lokalizacja i opis nieruchomości

6.1 Lokalizacja

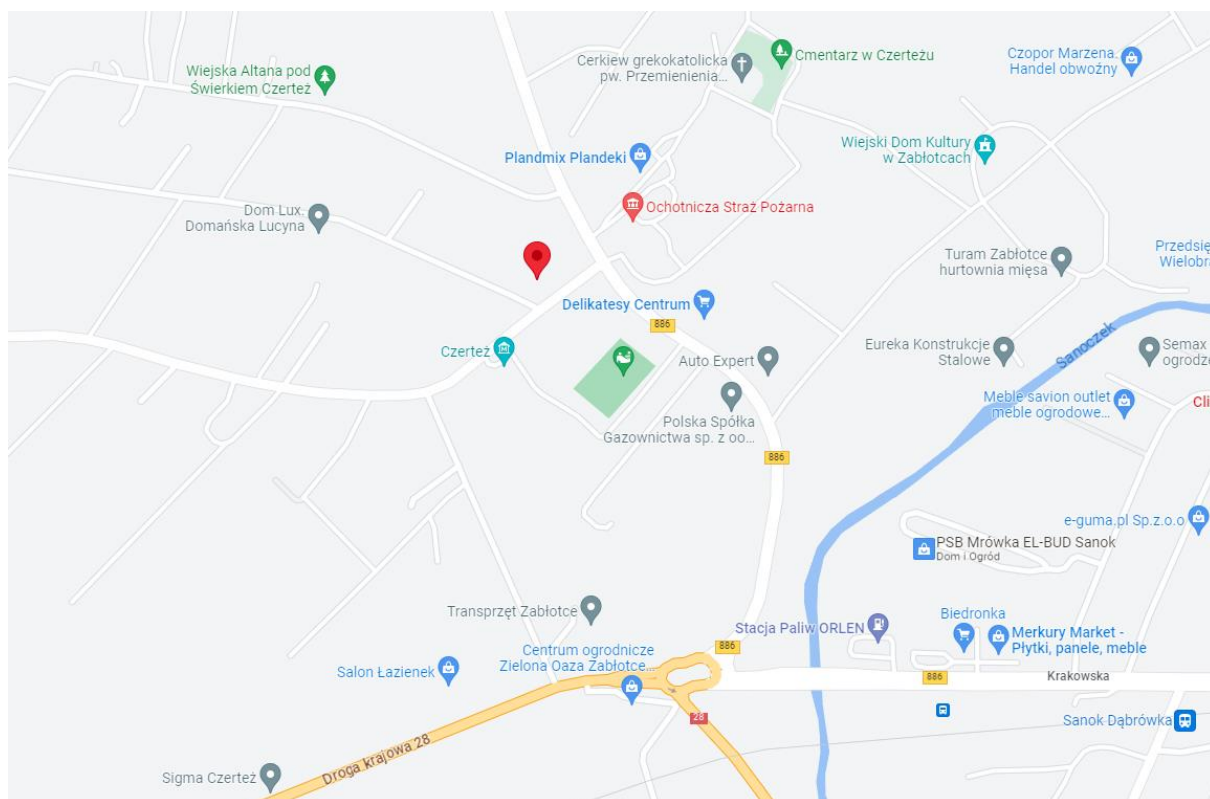
Przedmiotowa nieruchomość znajduje się we wsi Czerzeż. Czerzeż – wieś w Polsce położona w województwie podkarpackim, w powiecie sanockim, w gminie wiejskiej Sanok.

Od zachodu granicę z Kostarowcami stanowi potok, od północnego zachodu z Jurowcami wąwóz oraz pola uprawne, od północy granicą ze Srogowem Dolnym jest czerteski las, ze wschodu graniczy potokiem i bezpośrednio z zabudową wsi Zabłotce, a od południa z Tuchorzem, czyli odrębną częścią wsi Zabłotce i Sanoczkiem położonymi za drogą krajową 28. Całość leży na pograniczu Pogórza Bukowskiego i Pogórza Dynowskiego. Przez wieś przebiega droga wojewódzka nr 886 do Rzeszowa i Sanoka.



<http://maps.google.pl/>

Wyceniana nieruchomość położona jest około 800 m od drogi krajowej nr 28. W podobnej odległości rozpoczyna się miasto Sanok.



<http://maps.google.pl/>

Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

W odległość około 1,5 km znajduje się stacja kolejowa PKP Sanok Dąbrówka, która daje możliwość dotarcia do centrum Sanoka i sąsiednich miejscowości.

Urząd Gminy Sanok jest oddalony o około 4,5 km od przedmiotowej nieruchomości. W podobnej odległości zlokalizowane są inne instytucje użyteczności publicznej, Zamek Królewski w Sanoku oraz Park Miejski. Najbliższy sklep znajduje się w odległości około 300 m.

Lokalizację nieruchomości uznano za dobrą.

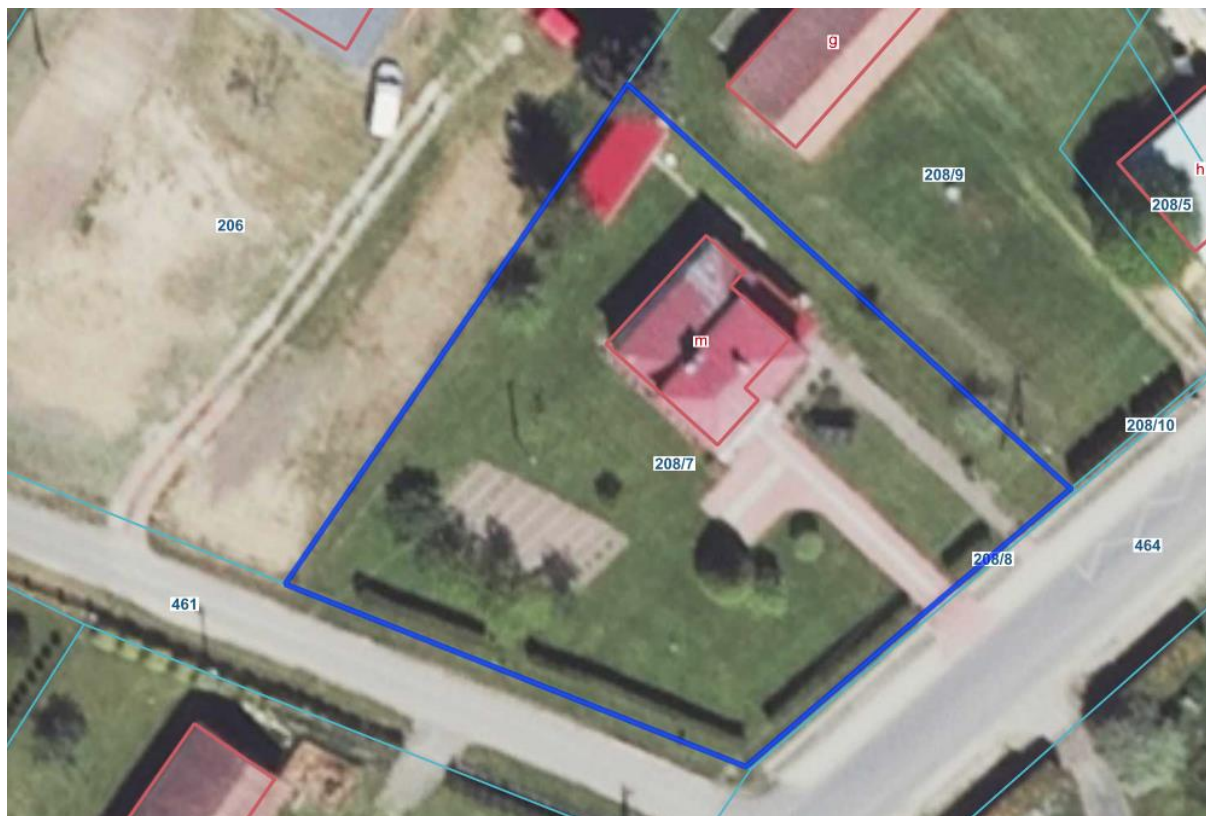
Otoczenie i sąsiedztwo (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz sąsiedztwo terenów zieleni) uznano za dobre.

6.2 Opis nieruchomości

6.2.1 Działka

Przedmiotowa nieruchomość stanowi działkę numer ewidencyjny 208/7 o pow. 1 788 m². Działka ma kształt regularny, zbliżony do trapezu. Teren zagospodarowany, trawnik, krzewy, drzewa. Teren nieruchomości ogrodzony. Na działce znajduje się budynek mieszkalny i budynek gospodarczy.

Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

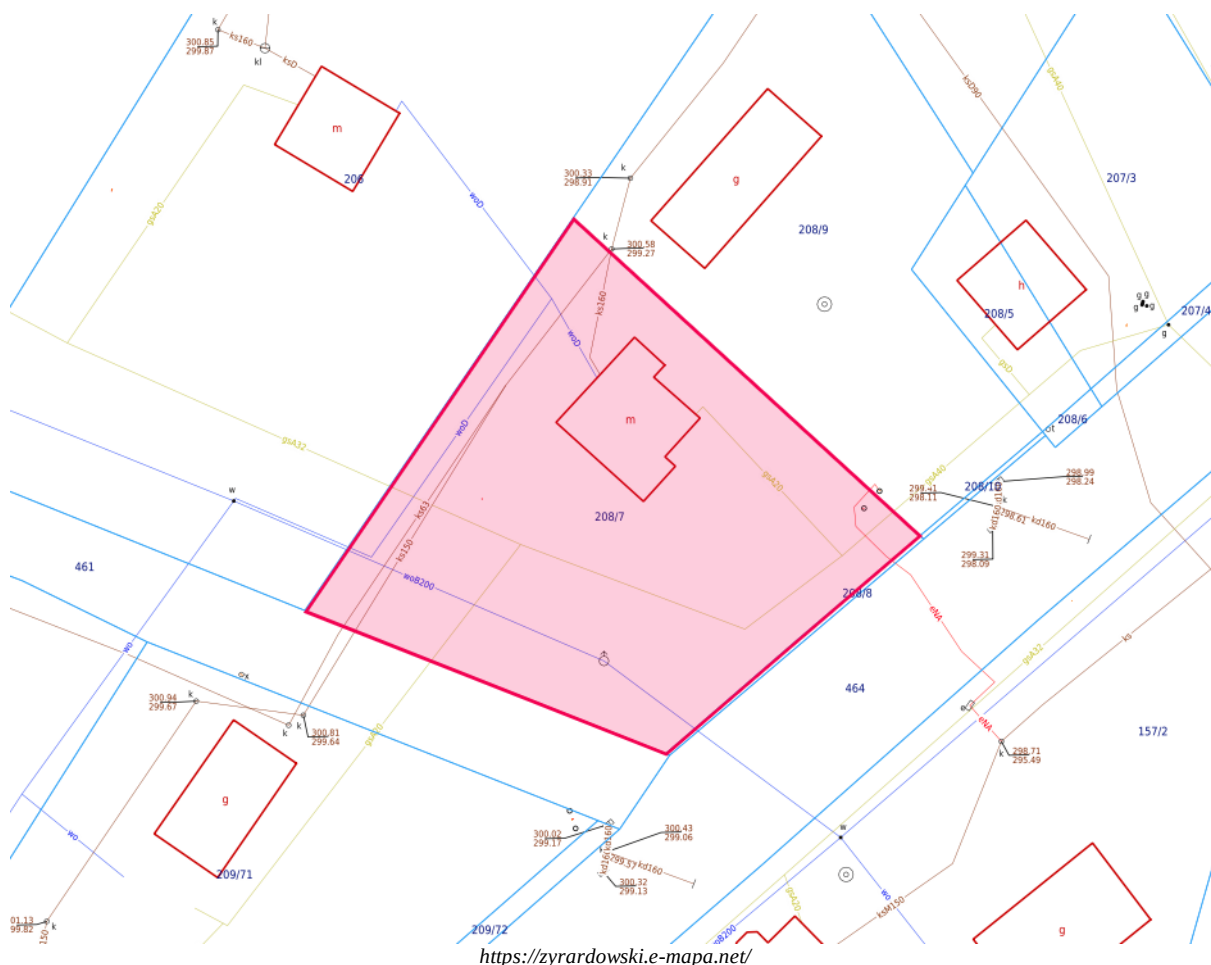


Media

Działka znajduje się w zasięgu następujących instalacji:

- linia elektryczna,
- wodociąg,
- kanalizacja,
- gaz.

Dostęp do mediów oceniono jako korzystny.



6.2.2 Budynek

Na działce nr ew. 208/7 znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny, dwu kondygnacyjny, podpiwniczony. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej murowanej. Wybudowany w 1972 r.

Powierzchnia użytkowa wynosi 144,05 m² (parter + piętro).

Powierzchnia piwnicy wynosi 49,38 m².

Powierzchnia zabudowy wynosi 124 m².

Dach pokryty jest blachą, okna plastikowe i drewniane, budynek otynkowany. Ogrzewanie – paliwo stałe oraz gazowe, panel fotowoltaniczny.

Podłogi – terakota, parkiet, panele. Ściany – malowane, glazura. Kuchnia – zabudowa meblowa. Łazienki - biały montaż.

Ogólny standard budynku oceniono jako dobry.

Na działce znajdują się też budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy około 18 m².

7. Stan prawny nieruchomości

Stan prawny ustalono na podstawie przeglądu elektronicznej księgi wieczystej nr KS1S/00067594/7 w dniu 19.06.2023 r. oraz uproszczonego wypisu z rejestru gruntów i kartoteki budynków z dn. 8.02.2023 r. (dokumenty te stanowią załączniki do niniejszej wyceny).

7.1 Księga wieczysta

Na podstawie przeglądu Księgi Wieczystej nr **KS1S/000067594/7** w dniu 19.06.2023 r. prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Sanoku, V Wydział Ksiąg Wieczystych stwierdzono następujące wpisy:

Dział I:	<i>położenie:</i> nieruchomość gruntowa, województwo podkarpackie, powiat sanocki, gmina Sanok, miejscowość Czerteż, działka ewid. nr 208/7, obręb ewidencyjny 0002 Czerteż, B – TERENY MIESZKANIOWE, obszar 0,1788 HA.
Dział I-SP:	<i>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:</i> Brak wpisów
Dział II:	<i>własność:</i> wielkość udziału 1/4, Kazimierz Duda wielkość udziału 1/4, Kazimierz Duda wielkość udziału 1/4, Kazimierz Duda wielkość udziału 1/4, Mariusz Duda
Dział III:	<i>prawa, roszczenia, ograniczenia</i> Wzmianka – 1 – wpis ogłoszenia upadłości
Dział IV:	<i>hipoteki</i> Brak wpisów

Zgodnie z art. 313 ust 2 Prawa upadłościowego sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Przywołany powyżej zapis ma zastosowanie w przypadku sprzedaży udziału 1/4 w zabudowanej nieruchomości gruntowej o pow. 0,1788 ha, dz. nr 208/7, położonej w miejscowości Czerteż, gm. Sanok, pow. sanocki, woj. podkarpackie, KW nr KS1S/00067594/7 będącej przedmiotem Opisu i oszacowania.

W stosunku do sprzedaży przedmiotowego udziału nie będzie miał zastosowania art. 313 ust. 6 Pu w zw. z art. 1013 kpc (brak wpisów o ustanowieniu hipoteki).

W stosunku do sprzedaży nieruchomości nie będzie miał zastosowania art. 313 ust. 3 Pu (brak obciążeń).

Uwaga: Wydruk z ww. elektronicznych ksiąg wieczystych stanowi załącznik do niniejszej wyceny.

7.2 Ewidencja gruntów

Zgodnie z Uproszczonym wypisem z rejestru gruntów wydanym z up. Starosty w dniu 8.02.2023 r. przedmiotowa nieruchomość położona jest w województwie podkarpackim, powiat sanocki, jednostka ewidencyjna – 181705_2 Sanok - G, obręb 181705_2.0002, Czerteż:

Osoby: 1

UWAGA: W jednostce znajdują się jeszcze inni władający.

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/4 współwłasność	Duda Mariusz (Kazimierz, Teresa) adres: ul. Nocznickiego 9/13, 01-948 Warszawa

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
208/7 181705_2.0002.208/7		0.1788	PsIII B	0.1398 0.0390	KS1S/00067594/7

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 145.

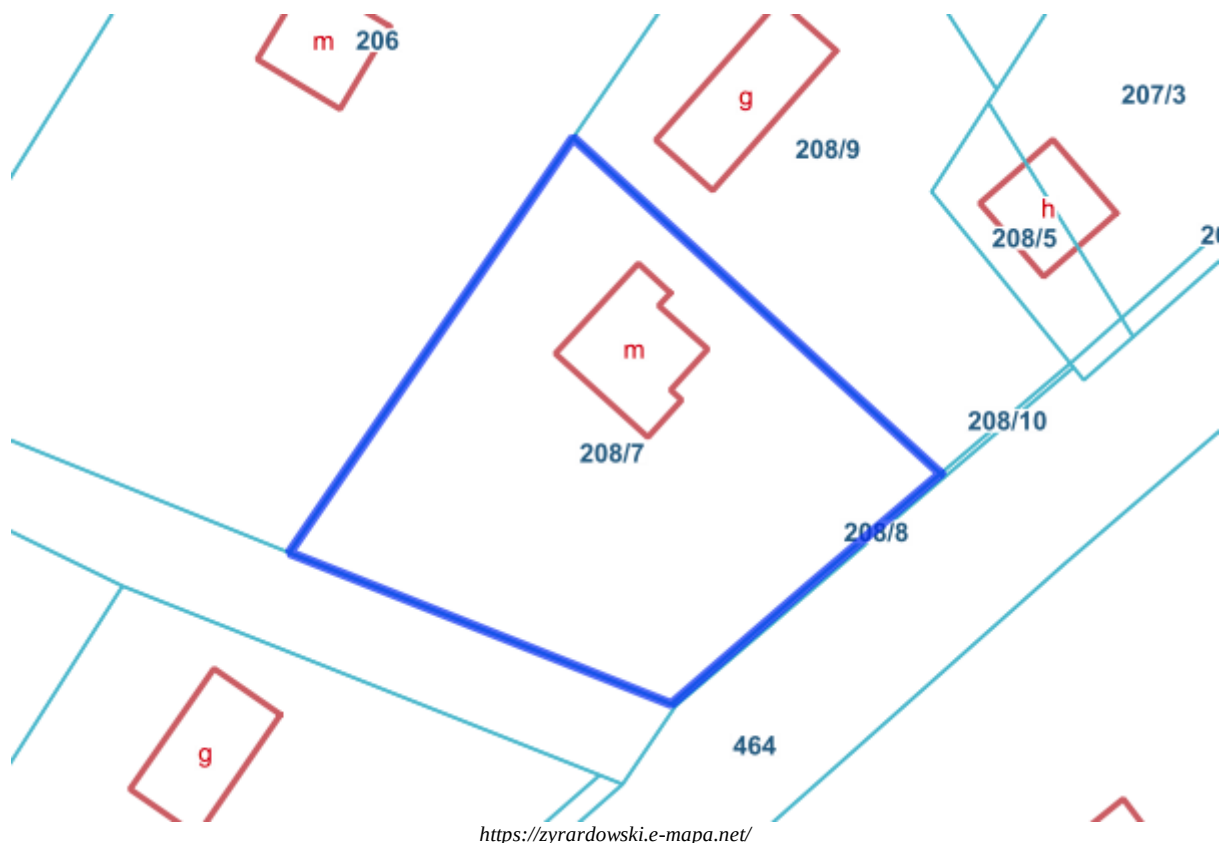
Razem powierzchnia działek [ha]:	0.1788	ha
Słownie:	jeden tysiąc siedemset osiemdziesiąt osiem metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
B - Tereny mieszkaniowe
PsIII - Pastwiska trwałe

Budynki: 1

Nr ewidencyjny	145			Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 124 Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: - Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali nielowodrębionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Identyfikator	181705_2.0002.145_BUD			
Status	wybudowany			
Działka	181705_2.0002.208/7			
Adres lub położenie	Czeretż 2			Inne funkcje: - Łączna liczba izb w budynku: 5 Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0 Stan użytkowania: - Data oddania do użytkowania: - Data rozbioru: - Przyczyna rozbioru: -
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne			
Klasa wg PKOB	budynki mieszkalne jednorodzinne			
Główna funkcja	budynek jednorodzinny			
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy	1972	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: data szacowana Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: - Zakres przebudowy: -
		Wiek zakończenia budowy	-	
Kondygn. nad. / pod.	2/1	Rok zakończenia przebudowy	-	
		Wiek zakończenia przebudowy	-	
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatł: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: 5-izbowe: 1				

Uwaga: Uproszczony wypis i wyrys z rejestru gruntów oraz wypis z kartoteki budynków z dn. 8.02.2023 r. stanowią załącznik do niniejszej wyceny.



7.3 Rejestr zabytków

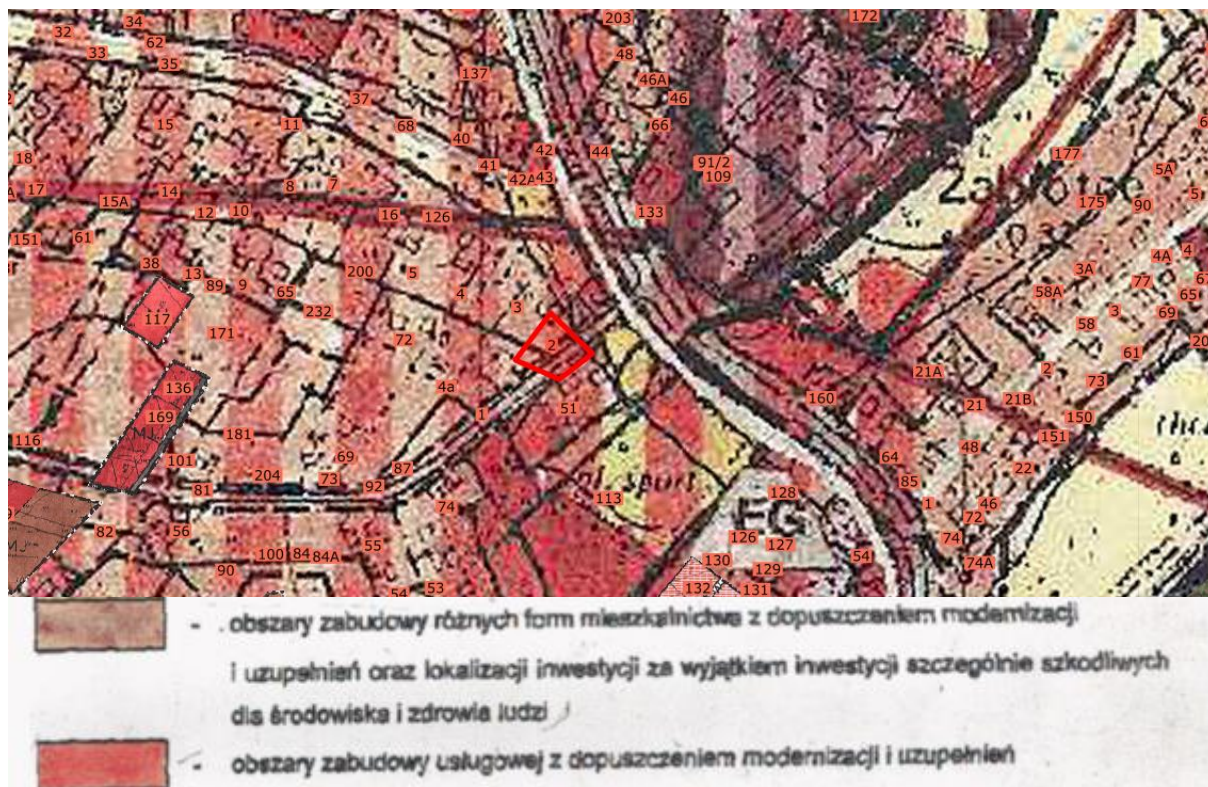
Przedmiotowy budynek nie został ujęty w gminnej ewidencji zabytków prowadzonej przez Konserwatora Zabytków i nie stanowi przedmiotu zainteresowania konserwatorskiego.

7.4 Ochrona Środowiska

W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości nie stwierdzono obiektów wykorzystywanych do produkcji czy magazynowania materiałów niebezpiecznych lub toksycznych, mogących wpływać niekorzystnie na zanieczyszczenie środowiska.

8. Plan zagospodarowania przestrzennego

Dla terenu, na którym znajduje się przedmiot wyceny, w chwili obecnej nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sanok (Uchwała XXXV/227/98 Rady Gminy Sanok) teren na którym leży działka jest oznaczony jako tereny zabudowy różnych form mieszkalnictwa z dopuszczeniem modernizacji i uzupełnień oraz lokalizacji inwestycji za wyjątkiem inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz obszar zabudowy usługowej z dopuszczeniem modernizacji i uzupełnień.



<https://sip.gison.pl/sanokgmina>

9. Opis rynku lokalnego

Sanok to gmina wiejska położona w województwie podkarpackim, w powiecie sanockim. Pod względem powierzchni gmina Sanok jest jedną z największych w powiecie sanockim, zajmuje powierzchnię 231,4 km². Gmina posiada specyficzny układ, skupiona jest wokół miasta Sanok, które jednocześnie stanowi jej siedzibę. Gmina Sanok ma charakter rolniczy i jest silnie zalesiona.

Na koniec 2022 roku gminę Sanok zamieszkiwało 18 222 osób. Największymi skupiskami ludności są Niebieszczany liczące 2 190 mieszkańców, Trepcza z liczbą mieszkańców 1 129 oraz Strachocina o łącznej liczbie mieszkańców 1 111.

Rynek ofertowy sprzedaży domów jednorodzinnych na terenie gminy Sanok jest stosunkowo rozwinięty. Oferty są wystawiane głównie przez biura nieruchomości działające na terenie miejscowości, wiele jest również wystawionych bezpośrednio przez Właściciela. W tym momencie na rynku jest kilka propozycji sprzedaży domów mieszkalnych. Średni okres ekspozycji na rynku (od wystawienia oferty do zawarcia umowy sprzedaży/przedwstępnej umowy sprzedaży) to około 12 – 14 miesięcy. Potencjalni nabywcy poszukują również działek z myślą o budowie domu.

Poniższą analizę przeprowadzono na podstawie danych z aktów notarialnych, informacji uzyskanych w biurach pośrednictwa oraz w oparciu o obserwacje autora dotyczące trendów na rynku nieruchomości.

Analizą objęto akty notarialne kupna/sprzedaży domami mieszkalnymi kilkunastoletnimi zlokalizowanymi na terenie gminy Sanok i sąsiadującej z nią gminy Zarszyn. Odnotowano kilkanaście transakcji domami jednorodzinnych mogących stanowić obiekty porównawcze. Zgodnie z analizą stwierdzono, iż ceny transakcyjne domów na rynku wtórnym na ww.

terenie są zróżnicowane, kształtują się w przedziale od około 1 500 zł/m² do ponad 3 000 zł/m² powierzchni użytkowej domu w zależności od lokalizacji szczegółowej, stanu technicznego budynku, otoczenia, powierzchni działki i dodatkowych zabudowań.

Tabela nr 1: Wykaz odnotowanych transakcji domami jednorodzinnymi położonymi na rynku lokalnym.

Lp.	Obręb	Ulica	Pu domu (m ²)	Pow. działki (m ²)	Akt notarialny	Data transakcji	Cena transakcyjna	Cena zł 1m ²
1	Posada	Głowackiego	146,0	1014	1043/2023	2023-04-04	280 000	1 918
2	Posada	Śniegowa	152,3	1570	860/2023	2023-02-08	350 000	2 299
3	Raczkowa		202,0	2700	797/2023	2023-02-02	600 000	2 970
4	Zabłotce		94,0	1179	1426/2022	2022-12-08	200 000	2 128
5	Dąbrówka	Mazowiecka	181,0	1310	5905/2022	2022-10-07	325 000	1 796
6	Zabłocie		220,0	1276	6756/2022	2022-08-05	675 000	3 068
7	Posada	Robotnicza	129,0	1101	5079/2022	2022-06-13	200 000	1 550
8	Sanoczek		202,0	1418	823/2022	2022-03-09	600 000	2 970
9	Pisarowice		154,6	2028	1566/2022	2022-02-18	345 000	2 232
10	Załuż		110,0	1573	64/2022	2022-01-04	320 000	2 909
11	Śródmieście	Południowa	109,0	2116	6073/2021	2021-09-28	294 000	2 697

10. Przyjęte założenia i obliczanie wartości nieruchomości

10.1 Przyjęte założenia

Dla potrzeb wyceny określono rynek lokalny nieruchomości:

- rodzaj: domy mieszkalne – rynek wtórny;
- obszar: gmina Sanok i Zarszyn;
- okres monitorowania: od września 2021 do maja 2023 r.

W trakcie dokonywania analizy cen transakcyjnych na podstawie aktów notarialnych kupna – sprzedaży domów na terenie miasta Żyrardów stwierdzono 11 transakcji sprzedaży na rynku domów jednorodzinnych porównywalnych z obiektem wycenianym. W cenie transakcyjnej sprzedanych domów jednorodzinnych zawarta jest wartość budynku wraz z gruntem, na którym znajduje się dom mieszkalny.

Analizując cechy nieruchomości wybrano te, które różnicują nieruchomości i mają wpływ na wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny (wynika to z badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości). Cechy te można uporządkować następująco:

- lokalizacja, położenie względem dostępu do środków komunikacji i punktów usługowo-handlowych;
- sąsiedztwo i otoczenie
- dodatkowe zabudowania;
- wielkość działki;
- standard budynku i funkcjonalność
- oraz rok budowy.

Tabela nr 2: Cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości zabudowanej

LP	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Lokalizacja, położenie	bardzo dobra	w rejonie głównych ulic z bardzo dobrym dostępem do komunikacji i obiektów handlowo-usługowych, szkoły,
		dobra	w bliskim zasięgu do większych ulic i przystanków komunikacji
		peryferyjne	w dalszym zasięgu do głównych ulic i środków komunikacji
2	Sąsiedztwo i otoczenie	bardzo dobre	zadbana okolica, duże poczucie bezpieczeństwa, bliskość dużych terenów zielonych, w okolicy zabudowa jednorodzinna,
		dobre	dobre poczucie bezpieczeństwa, bliskość dużych terenów zielonych, w okolicy zabudowa jednorodzinna, wielorodzinna, tory kolejowe, główne ciągi komunikacyjne
		średnie	w okolicy zabudowa jednorodzinna, wielorodzinna i usługowa, główne ciągi komunikacyjne, tory kolejowe
3	Dodatkowe powierzchnie	korzystna	duża powierzchnia nie wliczona do PU np. wysoka piwnica, na działce dodatkowe zabudowania, np.: murowane budynki gospodarcze, garaż, itp.
		mniej korzystna	brak
4	Wielkość działki	korzystna	prostokąt lub trapez, pow. powyżej 1 500 m ² - wyższa cena jednostkowa
		mniej korzystna	działka o powierzchni poniżej 1 500 m ²
5	Standard budynku i funkcjonalność	bardzo dobry	budynek, wykonany w technologii tradycyjnej murowanej, do wykończenia użyto materiałów w bardzo dobrym standardzie, budynek na bieżąco odnawiany, zadbane, nowoczesny
		dobry	budynek, wykonany w technologii tradycyjnej murowanej, do wykończenia użyto materiałów w dobrym standardzie, budynek na bieżąco odnawiany, zadbane,
		średni	budynek w średnim stanie i standardzie wykończenia, wymagający odświeżenia, odremontowania i unowocześnienia
6	Rok budowy	korzystny	wybudowany po 2000 r.
		mniej korzystny	wybudowany przed 2000 r.

10.2 Opis nieruchomości wybranych do porównań

Na podstawie wszystkich transakcji na lokalnym rynku – domy jednorodzinne, określono przedział cenowy (cenę min i max) w jakim zawierają się ceny 1 metra kw. w przeliczeniu na powierzchnię użytkową.

Próba reprezentatywna opiera się na 11 elementach w następującym przedziale cenowym:

- cena średnia z próby (Cśred)	2 412 zł/m ²
- cena minimalna (Cmin)	1 550 zł/m ²
- cena maksymalna (Cmax)	3 068 zł/m ²

Opis nieruchomości o najniższej cenie transakcyjnej (Cmin):

Działka zabudowana domem 2 kondygnacyjnym, podpiwniczonym, murowanym położona w miejscowości Posady przy ul. Robotniczej na terenie zabudowy mieszkaniowej o powierzchni użytkowej 129,0 m², powierzchnia gruntu 1 101 m². Budynek mieszkalny w standardzie średnim wybudowany w 1961 r. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej. Na działce dodatkowe 2 budynki gospodarcze. Data transakcji 13.06.2022 r., cena transakcyjna wynosi za 1 m² 1 550 zł.

Opis nieruchomości o najwyższej cenie transakcyjnej (Cmax):

Działka zabudowana domem jednorodinnym, 2 kondygnacyjnym, podpiwniczonym, murowanym, mieszkalnym położona w Zabłociu. Nieruchomość położona jest na terenie zabudowy mieszkaniowej, powierzchnia działki wynosi 1 276 m², powierzchnia użytkowa budynku 220,0 m². Standard bardzo dobry. Budynek wybudowany w 1999 r. Data transakcji 5.08.2022 r., cena za 1 m² 3 068 zł.

Granice współczynników korygujących są następujące:

$$C_{\min}/C_{\text{śred}} = 0,643$$

$$C_{\max}/C_{\text{śred}} = 1,272$$

10.3 Obliczanie wartości nieruchomości

Dla wycenianej nieruchomości przyjęto następującą ocenę cech użytkowych:

Położenie i atrakcyjność lokalizacji	– dobra;
Sąsiedztwo i otoczenia	– bardzo dobre;
Dodatkowe powierzchnie	- korzystne;
Wielkość działki	– korzystna;
Standard budynku i funkcjonalność	- dobry;
Rok budowy	- mniej korzystny.

Tabela nr 3. Określenie wielkości współczynnika korygującego dla wycenianej nieruchomości

L.p	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy	Zakres współczynnika		Wysokość współczynnika
			Dolny	Górny	
1	Położenie, lokalizacja	25	0,161	0,318	0,239
2	Sąsiedztwo	10	0,064	0,127	0,127
3	Dodatkowe powierzchnie	5	0,032	0,064	0,064
4	Wielkość działki	5	0,032	0,064	0,064
5	Standard budynku i funkcjonalność	40	0,257	0,509	0,383
6	Rok budowy	15	0,096	0,191	0,096
Razem		100	0,643	1,272	0,973

Zgodnie z powyższym wartość 1m^2 powierzchni użytkowej budynku zlokalizowanego pod adresem Czerteż 2 na działce ewid. nr 208/7 oszacowano:

$$W_R = 0,973 \times 2\,412 \text{ zł/m}^2 = 2\,347 \text{ zł/m}^2$$

W związku z tym wartość budynku wraz z gruntem została oszacowana na poziomie cen ze maja 2023 r. w wysokości:

$$W_N = 144,05 \text{ m}^2 \times 2\,347 \text{ zł} = 338\,085 \text{ zł}$$

przyjęto $W_N = 338\,000 \text{ zł}$

$$W_{N1/4} = 338\,000 \text{ zł} / 4 = 84\,500 \text{ zł}$$

przyjęto $W_{N1/4} = 84\,500 \text{ zł}$

/słownie: osiemdziesiąt cztery tysiące pięćset złotych

10.4 Wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży

$$WRW = W_r * (W_a + W_c)$$

Gdzie:

W_r - wartość rynkowa,

W_a - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

W_c - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej

wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Dla przedmiotowej nieruchomości sumę współczynników przyjęto na poziomie 30% (nieruchomość w zabudowie wolnostojącej, jednorodzinna, sprzedaż udziału, mocno ograniczona liczba potencjalnych zainteresowanych).

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży na dzień wyceny:

$W_{W1/4} = 59\ 150\ \text{zł}$

Przyjęto: $W_{W1/4} = \mathbf{59\ 150\ \text{zł}}$

/słownie: pięćdziesiąt dziewięć tysięcy sto pięćdziesiąt złotych/

11. Podsumowanie

Oszacowana wartość rynkowa 1/4 udziału według stanu na dzień wyceny: Oszacowana wartość 1/4 udziału w warunkach sprzedaży wymuszonej:	84 500 zł /słownie: osiemdziesiąt cztery tysiące pięćset złotych/ 59 150 zł /słownie: pięćdziesiąt dziewięć tysięcy sto pięćdziesiąt złotych/
--	--

Biorąc pod uwagę lokalizację oraz standard budynku, otrzymane wartości należy uznać za możliwe do osiągnięcia w warunkach panujących na rynku lokalnym.

Oszacowane wartości odzwierciedlają najbardziej prawdopodobne ceny, możliwe do uzyskania na rynku za przedmiotową nieruchomość.

Obserwuje się umiarkowane zainteresowanie domami w badanej okolicy wśród inwestorów.

12. Klauzule i zastrzeżenia

1. Sporządzony operat szacunkowy przeznaczony jest do wyłącznego użytku Zleceniodawcy.
2. Niniejsza wycena sporządzona została wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
3. Żadnej części niniejszej wyceny i raportu nie wolno powielać w jakimkolwiek dokumencie, okólniku i prospekcie bez pisemnej zgody autora co do formy w jakiej może się ukazać.
4. Przyjmuję odpowiedzialność za umiejętności i dokładność oczekiwaną od zawodu rzeczoznawcy majątkowego.
5. Niniejsza wycena składa się z 22 ponumerowanych stron plus załączniki.
6. Autor wyceny Katarzyna Janisz jest wpisana na listę biegłych w zakresie wyceny nieruchomości Sądu Okręgowego w Warszawie.
7. Oszacowana wartość nie zawiera podatku VAT.
8. Informacje zawarte w operacie szacunkowym objęte są zasadą poufności w myśl przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz tajemnicą wynikającą z przepisów ustawy o ochronie danych osobowych.
9. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany innych czynników wpływających na jego wartość.

Milanówek, dn. 19.06.2023 r.

Autor wyceny:

Katarzyna Janisz
nr uprawnień 5056

Dokumentacja fotograficzna

Wyceniana nieruchomość:



