



**BIURO WYCNEN NIERUCHOMOŚCI
WYCENY, ANALIZY, OBSŁUGA RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

Dorota Jaworska Rzecznawca Majątkowy 4219

Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego

38-500 Sanok, ul. Kościuszki 31 lok 7; tel. 660 737 463; e-mail: d.jaworska@poczta.onet.pl

OPERAT SZACUNKOWY

**OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ CZEŚCI NIERUCHOMOŚCI,
DZIAŁKI NR 437/9 POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI RADOSZYCE
gminie Komańcza, powiecie sanockim, województwie podkarpackim
ujawnionej w księdze wieczystej KS1S/00060735/9,**



ZESTAWIENIE SZACUNKOWYCH WARTOŚCI RYNKOWYCH

Lp.	Wyszczególnienie	Określona wartość nieruchomości
1	Szacunkowa wartość rynkowa prawa własności zabudowanej działki nr 437/9 położonej w miejscowości Radoszyce, gminie Komańcza o powierzchni 998 m ² , zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym $I = (1a + 1b + 1c)$	241 000 zł słownie: dwieście czterdzieści jeden tysięcy złotych
1a	Zawarta w Lp. 1: Wartość rynkowa gruntu działki nr ewid. 437/9 położonej w miejscowości Radoszyce	22 000 zł
1b	Zawarta w Lp. 1: Wartość rynkowa budynku mieszkalnego	177 000 zł
1c	Zawarta w Lp. 1: Wartość rynkowa budynku gospodarczego	42 000 zł

Autor operatu:



mgr Dorota Jaworska
Rzecznawca Majątkowy
uprawnienia państwowe nr 4219
nadane przez
Ministra Infrastruktury

Sanok, 15 maja 2025 r.

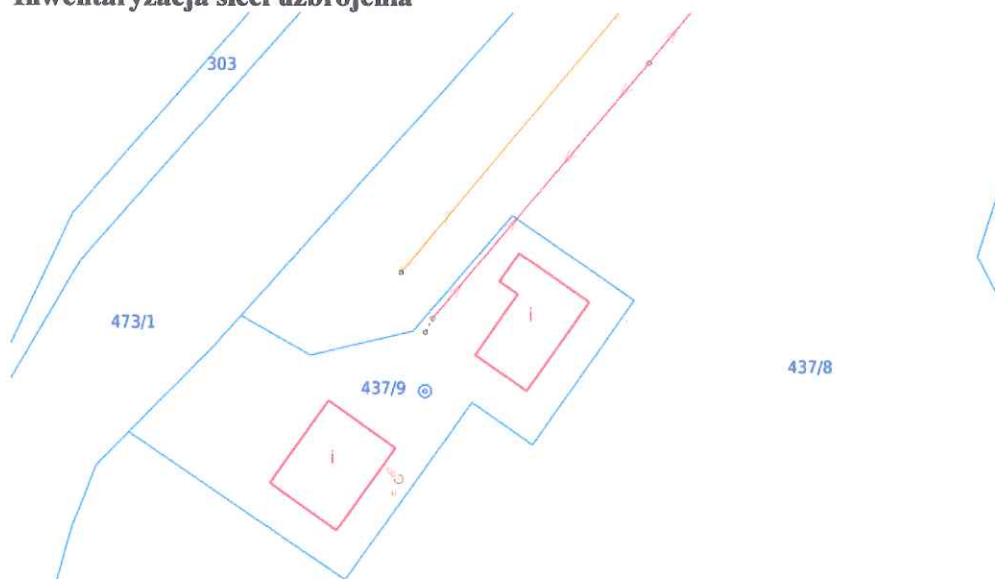
ORTOFOTOMAPA



Źródło: geoportal.gov.pl

Uzbrojenie/ możliwość uzbrojenia: działka jest uzbrojona w sieci: energii elektrycznej, wodę z własnej studni kopanej posadowionej w obszarze działki 437/9 z wykonanym przyłączem do budynku mieszkalnego, sieć kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem ścieków do własnego czerpalnego zbiornika nieczystości ciekłych.

Inwentaryzacja sieci uzbrojenia



Źródło: geoportal.gov.pl

Stan zagospodarowania i sposób użytkowania: działka jest zabudowana murowanym budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem uzupełniającym funkcję, gospodarczym. Budynek mieszkalny, murowany, wolnostojący, parterowy z użytkowym poddaszem, częściowo podpiwniczony, kryty dachówką, o powierzchni użytkowej 104,30 m², usytuowany przy południowo-wschodnim narożu działki, odległości ścian południowej i wschodniej budynku od granic działki to ok. 4 m, co jest niekorzystne. W północnej części działki posadowiony jest budynek gospodarczy, którego zbliżenie do granic jest podobne jak budynku mieszkalnego, co praktycznie uniemożliwia jego użytkowanie zgodnie z dotychczasowym sposobem użytkowania. Z uwagi na wielkość i kształt działki, nie ma możliwości swobodnego dojazdu do budynku gospodarczego, odpowiednio do jego użyteczności (umiejscowienie wrót, bram) bez przekraczania granic działki nr 437/9. Pozostały obszar działki porośnięty jest roślinnością łąkową. Ponadto w obszarze działki znajduje się studnia, usytuowana pomiędzy budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym (oznaczona na mapie zasadniczej) oraz słup elektroenergetyczny, przy granicy działki, na wysokości pd-zach naroża budynku gospodarczego. Obszar działki nie jest ogrodzony, brak utwardzeń terenu.

5.5.3. Opis budynku mieszkalnego



KONSTRUKCJA

Fundamenty: ławy betonowe lane na budowie.

Ściany nośne nadziemia: murowane, miejscami widoczna cegła pełna,

Ścianki działowe: murowane,

Stropy: stropy nad parterem strop drewniany, tynk na trzcinie, nad poddaszem stropy lekkie konstrukcji drewnianej,

Schody zewnętrzne: betonowe lane na budowie nieoblicowane.

Schody wewnętrzne: do piwnicy – betonowe, na strych – betonowe, licowane płytkami ceramicznymi.

Więźba dachowa i pokrycie dachu: dach prosty, dwuspadowy, jednokalenicowy, konstrukcja dachu drewniana, pokrycie dachu dachówką, rynny, rury spustowe stalowe lub pvc.

Kominy: przewody kominowe i wentylacyjne z cegły pełnej.

Podłogi i posadzki: podłogi oblicowane parkietami i płytkami ceramicznymi.

Stolarka: stolarka okienna plastikowa, stolarka drzwiowa wewnętrzna pływająca, drzwi wejściowe typowe.

Elewacja: budynek tynkowany.

Tynki: tynki wewnętrzne cementowo-wapienne wykonane w gorszym standardzie, częściowo ściany licowane boazerią, stan tynków wewnętrznych jest zły, całkowicie zużyte, widoczne liczne pęknięcia i zarysowania na tynkach, zmurszenia tynków, zagrzybienia murów.

Kuchnia: na podłodze płytki podłogowe, na ścianach częściowo płytki ściennie, częściowo malowania i lamperia olejna, brak wyposażenia.

INSTALACJE

Budynek wyposażony w instalacje: energetyczną, wodną, kanalizacyjną, niesprawną i niekompletną, bez grzejników instalację centralnego ogrzewania ze źródłem ciepła z pieca na paliwo stałe, opalanego drewnem, węglem, który zgodnie z przepisami prawa, kilka lat temu winien być wymieniony na kocioł spełniający warunki rozporządzenia wojewody podkarpackiego w zakresie źródeł ciepła. W budynku była również instalacja ciepłej wody użytkowej, aktualnie niesprawna.

Instalacje nadają się do wymiany.

Sposób użytkowania budynku budynek był ostatnio użytkowany w części jako kancelaria leśnictwa, w części jako mieszkalny.

Stan techniczny i funkcjonalny Stan techniczny i funkcjonalny oceniono jako niedostateczne.

Budynek murowany, budowany początkiem lat 60-tych ub. wieku na potrzeby pracowników Lasów Państwowych, z wówczas dostępnych materiałów niskiej jakości, w niskim standardzie wykonania prac budowlanych, obiekt był remontowany i modernizowany, aktualnie nadaje się do generalnego remontu.

Kryteria oceny stanu technicznego i funkcjonalnego

Stan techniczny

Ocena	Symbol	Zużycie [%]	Interpretacja
bardzo dobra	bdb.	ok. 0 ÷ 5%	stan idealny lub prawie idealny
dobra	db.	6 ÷ 15%	budynek dobrze utrzymany bez istotnych uszkodzeń
średnia	śr.	16 ÷ 30%	celowy remont bieżący oraz drobne naprawy i konserwacje
dostateczna	dst.	31 ÷ 50%	celowy częściowy remont kapitalny, występują częściowe ubytki i uszkodzenia
niedostateczna	ndst.	51 ÷ 70%	wymagany remont kapitalny lub wymiana, występują znaczne ubytki i uszkodzenia, poważne zagrożenie dla użytkowników

Stan funkcjonalny

Ocena	Symbol	Zużycie [%]	Interpretacja
bardzo dobra	bdb.	ok. 0 ÷ 5%	stan idealny lub prawie idealny
dobra	db.	6 ÷ 15%	budynek dość sprawnie funkcjonujący, drobne uchybienia w standardzie elementów
średnia	śr.	16 ÷ 30%	średnia efektywność technologiczna, celowa częściowa modernizacja niektórych systemów i instalacji
dostateczna	dst.	31 ÷ 50%	przekroczenie limitu norm, celowa częściowa modernizacja i adaptacja zgodnie z obecnymi standardami i normami
niedostateczna	ndst.	51 ÷ 70%	wymagana gruntowna modernizacja gwarantująca izolacyjność cieplną, dźwiękową oraz wymianę lub instalację systemów zgodnie z obowiązującymi standardami i normami

Opracowano na podstawie publikacji „Zasady ustalania zużycia obiektów budowlanych”, WACETOB, Warszawa 1998r.

5.5.4. Opis i stan techniczno- użytkowy budynku gospodarczego

Budynek inwentarsko- składowy, data budowy prawdopodobnie odpowiada dacie budowy budynku mieszkalnego. Jest to obiekt wolnostojący, parterowy, niepodpiwniczony, konstrukcji murowano - drewnianej, posadowiony na fundamencie betonowym, stropy drewniane na belkach, elewacja na ścianach murowanych tynk cementowo – wapienny, ściany drewniane malowane, wewnątrz częściowo wykonane tynki. Konstrukcja dachu drewniana, dach dwuspadowy pokryty dachówką. Okna i drzwi drewniane typowe dla budynków gospodarczych. Posadzki betonowe. Instalacje: elektryczna.

Dane ogólne

✓ ilość kondygnacji nadziemnych	1
✓ ilość kondygnacji podziemnych	0
✓ podpiwniczenie	brak
✓ powierzchnia zabudowy, dane Zamawiającego	93,80 m ² ,
✓ powierzchnia użytkowa, dane Zamawiającego	73,50 m ² ,
✓ kubatura, dane Zamawiającego	475,50 m ³ ,

Dane w zakresie powierzchni użytkowej i zabudowy oraz kubatury ustalono na podstawie danych Zamawiającego.

Budynek o znacznym stopniu zużycia technicznego i funkcjonalnego, nadający się do użytkowania, w którym niezbędne jest jednak wykonanie remontów.

BUDYNEK GOSPODARCZY

