



Wycena i Zarządzanie Nieruchomościami

ANDRZEJ JAROSZ

Bodaczów 305A, 22-460 Szczepieszyn

telefon: 501584169, e-mail: a_jarosz@o2.pl

NIP: 922-133-03-44, REGON: 950890455



OPERAT SZACUNKOWY

**OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ OZNACZONEJ
JAKO DZIAŁKA NR 3/2 POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI
ŚREDNIE MAŁE, GMINA NIELISZ, POWIAT ZAMOJSKI,
WOJ. LUBELSKIE.**



Autor operatu:



Rzeczoznawca Majątkowy


inż. Andrzej Jarosz - upr. nr 3870

Członek RSRM w Lublinie

Bodaczów, dnia 10 listopada 2016 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

zgodnie z art. 158 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2015 r. Dz. U. 2015. poz. 782 z późniejszymi zmianami) oraz § 56 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z dnia 21 września 2004 roku, z późniejszymi zmianami)

Opis nieruchomości:	<p>Średnie Małe, gmina Nielisz, powiat zamojski, województwo lubelskie.</p> <p>Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem 3-kondygnacyjnym, podpiwniczonym o konstrukcji murowanej dawnej szkoły o powierzchni użytkowej 1501,20 m² oznaczona jako działka nr 3/2, ark. mapy 1 o powierzchni 1,5900 ha. Budynek jest w dobrym stanie techniczno-użytkowym.</p> <p><i>Dla nieruchomości urządzona jest księga wieczysta KW Nr ZA1Z/00112645/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy, VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Zamościu.</i></p>	
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej nieruchomości (WR) dla potrzeb budżetowych.	
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości:	<p>840.500,- zł</p> <p>(słownie: osiemset czterdzieści tysięcy pięćset złotych)</p>	
	W tym:	
	grunt	<p>61.700 zł</p> <p>słownie: sześćdziesiąt jeden tysięcy siedemset złotych</p>
	budynek szkolny	<p>778.800 zł</p> <p>słownie: siedemset siedemdziesiąt osiem tysięcy osiemset złotych</p>
Autor operatu:	<p>Rzecznik Majątkowy</p> <p>inż. Andrzej Jarosz</p> <p>uprawnienia nr 3870</p> 	
Data sporządzenia operatu:	10 listopad 2016 r.	

Spis treści:

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY.....	4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA.....	4
3.1. Podstawy formalne	4
3.2. Podstawy prawne	4
3.3. Podstawy metodologiczne.....	4
3.4. Źródła danych o nieruchomości	5
3.5. Określenie dat istotnych dla wyceny	5
4. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI	5
4.1. Stan prawny	5
4.2. Lokalizacja, otoczenie i informacje ogólne.....	6
4.3. Stan zagospodarowania.....	6
4.4. Stan techniczno-użytkowy.....	6
5. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	7
6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	8
7. SPOSÓB WYCENY	13
7.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości	13
7.2. Wybór podejścia i metody wyceny	13
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....	14
8.1. Analiza transakcji przyjętych do porównań	14
8.2. Charakterystyka nieruchomości wykorzystanych do porównań	15
8.3. Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych	16
8.4. Charakterystyka szacowanej nieruchomości i nieruchomości	16
przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych.....	16
8.5. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych.....	17
8.6. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości.....	17
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU	17
9.1. Analiza transakcji przyjętych do porównań	17
9.2. Charakterystyka nieruchomości wykorzystanych do porównań	18
9.3. Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych	19
9.4. Charakterystyka szacowanej nieruchomości i nieruchomości	19
przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych.....	19
9.5. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych.....	19
9.6. Obliczenie wartości rynkowej gruntu.....	20
9.7. Obliczenie wartości rynkowej budynku szkoły.....	20
10. WYNIK WYCENY I WNIOSKI KOŃCOWE.....	20
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	21
12. ZAŁĄCZNIKI	22

1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona w miejscowości Średnie Małe, gmina Nielisz, powiat zamojski, woj. lubelskie.

W skład powyższej nieruchomości wchodzi:

- działka gruntu o nr ewidencyjnym 3/2 ark. m. 1 o powierzchni 15900 m²,
- budynek o konstrukcji murowanej dawnej szkoły o powierzchni użytkowej 1501,20 m²,
- budynek gospodarczy o konstrukcji murowanej,
- budowle.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości.

Dla nieruchomości urządzona jest księga wieczysta KW Nr ZA1Z/00112645/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy, VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Zamościu.

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości (WR) dla potrzeb budżetowych.

3. Podstawa opracowania

3.1. Podstawy formalne

Podstawę formalną stanowi zamówienie na wykonanie operatu szacunkowego. Zamawiającym operat jest Wójt Gminy Nielisz.

3.2. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 782 z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r., "Kodeks cywilny" (tekst jednolity z 2014 poz. 121).

3.3. Podstawy metodologiczne

- Mieczysław Prystupa – „Wycena mienia”, Wydawnictwo CIM. Warszawa 2000 r.
- Ewa Kucharska Stasiak – „Nieruchomość a rynek”, Wydawnictwo Naukowe PWN. Warszawa 1999.
- Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer – „System i procedury szacowania nieruchomości”, Wydawnictwo PFSRM Warszawa 2010.
- Periodyki fachowe: Rzeczoznawca Majątkowy, Wycena, Nieruchomości.
- „Serwis budowlany” – Zbiór przepisów publikowanych przez Serwis Wolters Kluwer Polska. Warszawa 2016 (wersja elektroniczna).

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKWZ) – Polska Federacja Rzeczników Majątkowych. Warszawa 2008 z późniejszymi zmianami.

3.4. Źródła danych o nieruchomości

- Starostwo Powiatowe w Zamościu – ewidencja gruntów i budynków,
- Starostwa Powiatowe w: Zamościu, Biłgoraju, Hrubieszowie, Bychawie, Krasnymstawie i Tomaszowie Lubelskim – przegląd aktów notarialnych kupna-sprzedaży nieruchomości,
- Urząd Gminy w Nieliszu – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- Wizja lokalna na nieruchomości,
- Księga wieczysta,
- Informacje uzyskane od Zamawiającego,
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych.

3.5. Określenie dat istotnych dla wyceny

Data sporządzenia wyceny:	10 listopad 2016 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	10 listopad 2016 r.
Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	7 listopad 2016 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	7 listopad 2016 r.

4. Opis stanu nieruchomości

4.1. Stan prawny

Wyceniana nieruchomość ma uregulowany stan prawny. Właścicielem nieruchomości według księgi wieczystej jest Gmina Nielisz. Nieruchomość posiada założoną księgę wieczystą KW Nr ZA1Z/00112645/7. W księdze wieczystej nie ujawniono podziału działki nr 3. Wydruk z elektronicznej księgi wieczystej został dołączony do operatu szacunkowego.

Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów

Nr działki	3/2
Arkusz mapy	1
Powierzchnia / ha /	1,5900
Województwo	lubelskie
Powiat	zamojski
Jednostka ewidencyjna	Nielisz
Obręb	0016 Średnie Małe
Rodzaj i klasa użytków /ha/	B – 0,2400 R IVa – 1,1500

	Ps IV – 0,2000
Właściciel	Gmina Nielisz

4.2. Lokalizacja, otoczenie i informacje ogólne

Nieruchomość położona jest w miejscowości Średnie Małe w terenach budowlanych. Dojazd do nieruchomości drogą asfaltową. Nieruchomość ma kształt wieloboku i zajmuje powierzchnię 1,5900 ha, teren z lekkim spadkiem. Nieruchomość położona jest na obszarze o średniej intensywności wykorzystania terenu. Odległość nieruchomości od ośrodka gminnego wynosi około 5 km. Otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa zagrodowa, tereny niezabudowane i droga dojazdowa.

4.3. Stan zagospodarowania

Nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę nr 3/2 o powierzchni 1,5900 ha jest zabudowana. Zabudowę nieruchomości stanowi budynek o konstrukcji murowanej byłej szkoły, budynek gospodarczy o konstrukcji murowanej i budowlę. Teren częściowo ogrodzony.

Uzbrojenie terenu:

- sieć elektryczna,
- sieć wodna,
- sieć kanalizacyjna – lokalna (szambo),
- sieć telefoniczna.

4.4. Stan techniczno-użytkowy

A) Budynek byłej szkoły

Budynek o konstrukcji murowanej, 3-kondygnacyjny, podpiwniczony, wyposażony w instalację elektryczną, wodną, kanalizacyjną, telefoniczną i c.o. (zasilane z pieca na olej opałowy lub alternatywnie z pieca na paliwo stałe).

Elementy konstrukcyjne:

- fundamenty – murowane,
- ściany – murowane,
- dach konstrukcji drewnianej,
- pokrycie dachu – blacha trapezowa,
- elewacja zewnętrzna – ocieplona i otynkowana.

Elementy wykończeniowe:

➤ podpiwniczenie:

- zaplecze socjalne: szatnia, stołówka, kotłownia: podłogi wykonane z terakoty, częściowo posadzka, ściany otynkowane, częściowo wyłożone terakotą,
- stolarka okienna – drewniana,
- stolarka drzwiowa – drewniana.

➤ parter :

- pomieszczenia szkolne (sale lekcyjne, sanitariaty) : podłogi wykonane z wykładziny PCV i terakoty, ściany otynkowane, częściowo wyłożone terakotą (sanitariaty),
- stolarka okienna – drewniana,
- stolarka drzwiowa – drewniana.

➤ I piętro:

- pomieszczenia szkolne (sale lekcyjne, sanitariaty) : podłogi wykonane z wykładziny PCV i terakoty, ściany otynkowane, częściowo wyłożone terakotą (sanitariaty),
- stolarka okienna – drewniana,
- stolarka drzwiowa – drewniana.

➤ II piętro:

- pomieszczenia szkolne (sale lekcyjne, sanitariaty) : podłogi wykonane z wykładziny PCV i terakoty, częściowo posadzka, ściany otynkowane, częściowo wyłożone terakotą (sanitariaty),
- stolarka okienna – drewniana,
- stolarka drzwiowa – drewniana.

Zestawienie danych liczbowych budynku:

- powierzchnia budynku (przyjęta zgodnie z projektem architektoniczno-budowlanym):
 - powierzchnia użytkowa: 1501,20 m²
 - powierzchnia zabudowy: 527,80 m²
 - kubatura: 5974,00 m³.

Na podstawie oględzin budynku przyjęto dobry stan techniczno-użytkowy budynku. Budynek wyłączony z użytkowania w 2015 roku.

B) Budynek gospodarczy

Budynek o konstrukcji murowanej, parterowy, niepodpiwniczony.

Elementy konstrukcyjne:

- fundamenty – murowane,
- ściany – murowane,
- dach konstrukcji drewnianej,
- pokrycie dachu – eternit falisty.

Stolarka drzwiowa drewniana. Powierzchnia zabudowy (przyjęta na podstawie własnych pomiarów) – 24,00 m². Na podstawie oględzin budynku przyjęto średni stan techniczno-użytkowy budynku.

5. Przeznaczenie nieruchomości

Plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Nielisz utracił moc z dniem 31.12.2003 r. na podstawie art. 87, ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nielisz, zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Nr XVI/76/2000 z dnia 29.01.2000 r. z późniejszymi zmianami teren na którym położona jest nieruchomość oznaczony jest symbolem C-I-1.

C-I-1 – tereny zabudowy wiejskiej z usługami dla ludności i rolnictwa, obiektami związanymi z przedsiębiorczością gospodarczą na terenie rolnictwa i jego otoczenia oraz obsługi ludności, turystów, agroturystyka, gospodarstwa specjalistyczne, itp.

Oznaczenie szczegółowe UO – usługi oświaty.

Przeznaczenie terenu na którym zlokalizowana jest wyceniana nieruchomość zostało określone na podstawie w/w studium.

6. Analiza i charakterystyka rynku

Dla potrzeb wyceny określono:

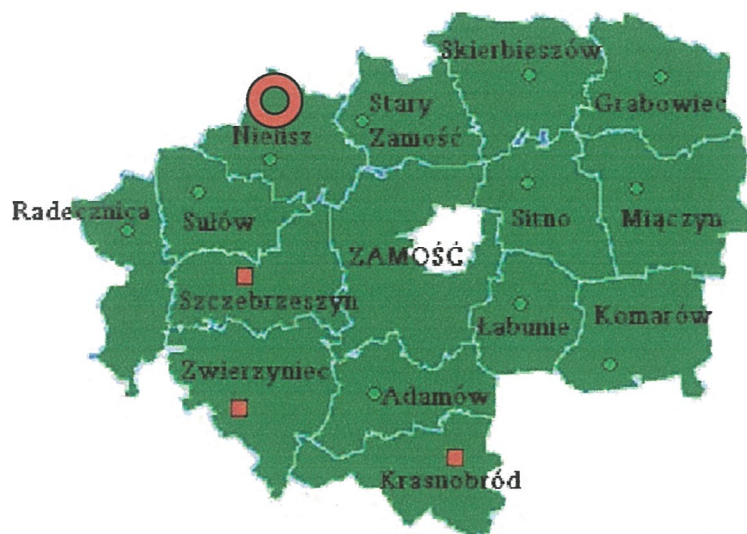
- rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami byłych szkół,
- rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych stanowiącymi przedmiot prawa własności przeznaczonych pod budownictwo,
- obszar: gmina Nielisz oraz rynek regionalny obejmujący powiaty południowo-wschodniej części województwa lubelskiego,
- okres badania cen: 3 lata.

Wyceniana nieruchomość położona jest w gminie Nielisz, powiat zamojski.

Powiat Zamojski położony jest na granicy trzech regionów geograficznych: Wyżyny Lubelskiej, Wyżyny Zachodniowołyńskiej oraz Rostocza. Ich odmienność i specyfika sprawiają, że na stosunkowo niewielkim obszarze znajdują się urozmaicone formy krajobrazowe i przyrodnicze. Północno-wschodnia część terenu powiatu leży na Wyżynie Lubelskiej, obejmując swymi granicami malownicze wzniesienia Działów Grabowieckich oraz rozległe obniżenie Padołu Zamojskiego. Ostatnia reforma administracyjna kraju dokonała podziału władzy na Zamojszczyźnie. Miasto Zamość otrzymało status powiatu grodzkiego, autonomicznego, z własną Radą, Zarządem i Prezydentem, zaś 15 gmin utworzyło Powiat Zamojski ziemski, którym zarządza Starosta. Powiat Zamojski ziemski wchodzi w skład województwa lubelskiego. Graniczy z powiatami: biłgorajskim, chełmskim, hrubieszowskim, krasnostawskim, tomaszowskim, leżącym w jego centrum, zamojskim grodzkim. Pod względem powierzchni zajmuje w województwie drugie miejsce (1872 km kw.), po bialskim. Przez powiat przechodzą międzynarodowe szlaki komunikacyjne, łączące środkową część kraju z polsko-ukraińskimi przejściami granicznymi w Hrebennem i Zosinie. Najważniejszymi z nich są: trasa szybkiego ruchu biegnąca z Warszawy przez Lublin i Zamość do Lwowa oraz linie kolejowe -Warszawa-Rawa Ruska i Linia Hutniczo-Siarkowa (szerokotorowa) prowadząca z Europy Wschodniej do Tarnobrzega i na Górny Śląsk. Odległość z Zamościa do Hrebennego wynosi 59 km, a do Zosina - 69 km.

Liczba ludności powiatu zamojskiego przedstawia się w sposób następujący:

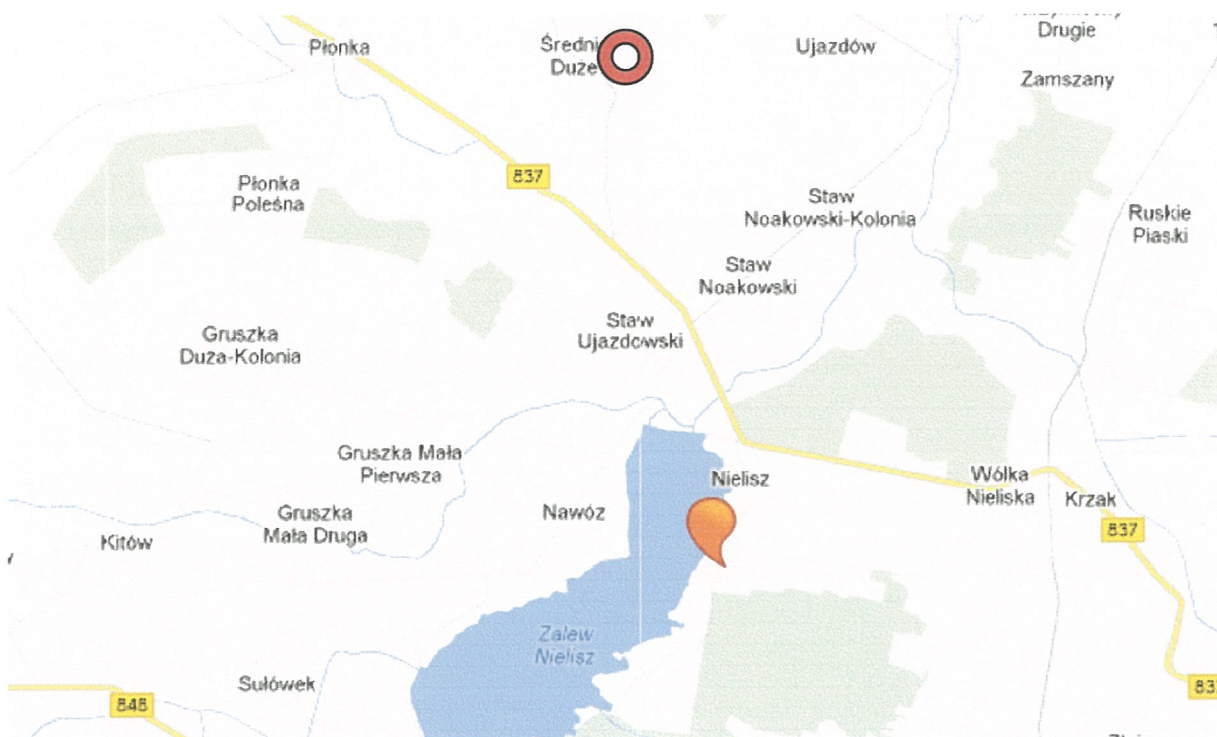
	Ogółem		Kobiety		Mężczyźni	
	osób	%	osób	%	osób	%
Ogółem	110 596	100	56 163	50,8	54 433	49,2
Miasto	11 697	100	6069	51,9	5628	48,1
Wieś	98 899	100	50 094	50,7	48 805	49,3



Lokalizacja nieruchomości na mapie powiatu zamojskiego

Średnie Małe – wieś położna w gminie Nielisz.

Gmina Nielisz położona jest na północno - zachodniej części Kotliny Zamojskiej (Padołu Zamojskiego), która to tworzy rozległe obniżenie odwadniane przez rzeki Por, Wieprz, Łabuńkę. Cechą charakterystyczną Padołu Zamojskiego jest występowanie największego w Polsce średniego uśłonecznienia - około 50% dni słonecznych w roku oraz duże połacie lasów. Gmina położona jest malowniczo w pasie wyżyn otaczających kotlinę Wieprza, największej rzeki przepływającej przez te tereny. W dolinie Wieprza znajduje się zbiornik wodny o powierzchni całkowitej 950 ha, pojemności 19,5 mln m³, długości linii brzegowej 30 km. Gmina leży w województwie lubelskim w północnej części powiatu zamojskiego. Sąsiaduje z gminą Sulów od południowego zachodu, od północnego zachodu z gminą Rudnik, Izbicą od północy, gminą Stary Zamość od strony wschodniej i Szczepieszynem od południa. Oddalona o 20 km od miasta Zamościa - siedziby powiatu, 80 km od miasta Lublina - siedziby województwa. Powierzchnia Gminy Nielisz wynosi 11 316 ha tj. 113 km². Pod względem powierzchni zajmuje 9 miejsce w powiecie zamojskim, stanowiąc 1.62 % powierzchni województwa. Gmina podzielona jest terytorialnie na 22 miejscowości, licząc 6436 mieszkańców. Największą miejscowością pod względem liczby ludności jest Nielisz, główny ośrodek gminy - siedziba władz gminnych. Znaczącą, a zarazem największą liczbę w społeczeństwie stanowią ludzie w wieku produkcyjnym w liczbie 3369 mieszkańców, których wiek wynosi 40 - 50 lat. Ciekawostką jest to, iż wśród mieszkańców gminy żyje 40 osób, które ukończyły 90 lat. Gmina przyciąga turystów pięknym położeniem. Naturalne źródła wodne oraz zbiornik retencyjno - rekreacyjny o powierzchni 940 ha z elektrownią wodną 450 kV, to prawdziwy raj dla wędkarzy i spragnionym wypoczynku nad wodą rodzin. Teren wokół zbiornika wodnego jest w trakcie zagospodarowywania. Będzie to miejsce wypoczynku i rekreacji dla turystów z całej Polski. Na terenie gminy działają małe zakłady produkcyjne i usługowe dające zatrudnienie miejscowej ludności. Do najbardziej znanych należą: gorzelnia w Ruskich Piaskach, piekarnia w Nieliszu, Bank Spółdzielczy w Nieliszu z/s w Stawie Noakowskim.



Lokalizacja nieruchomości na mapie gminy Nielisz

Badaniami objęto rynek nieruchomości zabudowanych budynkami byłych szkół o konstrukcji murowanej, murowano-drewnianej i drewnianej. Na rynku lokalnym w ciągu ostatnich trzech lat nie odnotowano transakcji tego typu nieruchomości. Dlatego też rozszerzono badany rynek lokalny o rynek regionalny obejmujący południowo-wschodnią część województwa lubelskiego – tereny wiejskie. *Rozszerzenia rynku dokonano zgodnie z § 26 pkt. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, który rozstrzyga o postępowaniu przy wycenie nieruchomości w podobnym przypadku. Przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości. Stosownie do pkt. 3, rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny oraz dostępność danych.* Na tak zdefiniowanym rynku odnotowano kilka transakcji nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami byłych szkół podstawowych w średnim i złym stanie techniczno-użytkowym. W zabudowie tej budynkom szkolnym często towarzyszą budynki gospodarcze. Są to budynki przeważnie w złym stanie technicznym i ich wpływ na cenę nieruchomości jest niewielki. Dlatego też po analizie, jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni użytkowej budynku. Wszystkie transakcje (oprócz transakcji zawartej w m. Kosobudy, gmina Zwierzyniec) dotyczyły budynków w średnim i złym stanie techniczno-użytkowym. Uzyskiwane ceny zależne są od stanu technicznego budynku, możliwości adaptacji, odległości od większych miast, stanu zagospodarowania, wielkości i kształtu działek, dojazdu oraz otoczenia. Dla potrzeb niniejszej wyceny wyselekcjonowano próbkę reprezentatywną nieruchomości najbardziej podobnych do wycenianej o zakresie cenowym od 317 zł/m² do 928 zł/m² powierzchni użytkowej budynku według aktów notarialnych. Średnia cena z próbki reprezentatywnej wynosi 465 zł/m² powierzchni użytkowej budynku. Zgodnie z art. 153

ustawy o gospodarce nieruchomościami w procesie szacowania uwzględnia się zmianę poziomu cen na skutek upływu czasu. Jak wykazano w przeprowadzonej analizie rynku w monitorowanym okresie brak wpływu czasu na ceny. Trend wzrostu cen przyjęto na poziomie 0%.

Wykaz transakcji tworzących próbkę reprezentatywną nieruchomości najbardziej podobnych do wycenianej (przed wykonaniem prac remontowo-modernizacyjnych) zgodnie z art. 4 pkt. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami (nieruchomość podobna to nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość), przedstawiono w tabeli nr 1.

Tabela nr 1

Lp.	Położenie	Data transakcji	Pow. działki [m ²]	Powierzchnia użytkowa budynku [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena zaktualizowana [zł/m ²]
1	Kosobudy, gm. Zwierzyniec	05.05.16	2900	162,67	150 900	928
2	Ubrodowice, gm. Hrubieszów	11.02.16	4106	204,60	77 870	381
3	Tyszowce, gm. Tyszowce	22.12.14	4329	1525,00	497 000	326
4	Chmiel, gm. Jabłonna	08.07.14	4465	414,12	131 380	317
5	Kłatwy, gm. Tyszowce	14.05.14	3200	140,00	60 600	433
6	Topólcza, gm. Zwierzyniec	04.03.14	3300	367,20	149 380	407

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę:

▪ położenie, lokalizacja względem większych ośrodków	-	30 %
▪ stan techniczno-użytkowy budynku, możliwość adaptacji	-	20 %
▪ zagospodarowanie nieruchomości	-	15 %
▪ wielkość nieruchomości	-	15 %
▪ otoczenie, sąsiedztwo	-	10 %
▪ powierzchnia użytkowa budynku	-	10 %
Razem:	-	100 %

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych

Dla potrzeb niniejszej wyceny dokonano analizy transakcji nieruchomości gruntowych niezabudowanych o dużych powierzchniach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową/zagrodową na terenie gminy Nielisz oraz gmin sąsiednich: Zamość, Stary Zamość, Sułów, Szczepleszyn Izbica i Rudnik. W okresie badania cen tj. 2014-2016 r. na tak obranym rynku nieruchomości odnotowano kilkanaście transakcji nieruchomościami niezabudowanymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową. Najwyższe ceny - przekraczające 20 zł/m² a sięgające nawet i do 50 zł/m² zanotowano za nieruchomości które oprócz funkcji mieszkaniowej mogą pełnić również funkcję rekreacyjną a zlokalizowane były w pobliżu zbiornika wodnego w Nieliszu. Transakcji takimi właśnie nieruchomościami

na lokalnym rynku było najwięcej. Na szerzej analizowanym rynku dla nieruchomości o lokalizacji podobnej co nieruchomość wyceniana najczęściej występowały transakcje w przedziale od ok. 2,00 zł/m² do ok. 10,00 zł/m² i dotyczyły one typowych działek przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, nie posiadających walorów rekreacyjnych. W miejscowościach gminnych typowe ceny gruntów budowlanych zbliżały się do poziomu 10,00 zł/m² natomiast w mniejszych miejscowościach oscylowały w granicach 5 zł/m². Najwyższe ceny transakcyjne uzyskują działki budowlane o dobrej lokalizacji, z pełnym uzbrojeniem, dobrym dojazdem, dobrym sąsiedztwie i możliwością odpoczynku o powierzchni do 1500 m². Ceny za nieruchomości o podobnym położeniu, zbliżonej powierzchni działki co nieruchomość szacowana zawierają się w przedziale cen od około 2,17 zł/m² do około 6,28 zł/m² powierzchni działki według aktów notarialnych. Średnia cena z próbki reprezentatywnej wynosi 4,39 zł/m² powierzchni nieruchomości. Wykaz transakcji tworzących próbkę reprezentatywną nieruchomości najbardziej podobnych zgodnie z art. 4 pkt. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami (nieruchomość podobna to nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość), przedstawiono w tabeli nr 2.

Tabela nr 2

Lp.	OBRĘB	Gmina	Data transakcji	Pow. [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa [zł/m ²]
1	Pniówek	Zamość	2016-03-30	22300	140 000	6,28
2	Pniówek	Zamość	2015-09-23	5000	25 000	5,00
3	Udrysze Kolonia	Stary Zamość	2015-09-10	5200	25 000	4,81
4	Wólka Złojcka	Nielisz	2015-09-24	17200	64 000	3,72
5	Stryjów	Izbica	2015-05-25	3700	20 000	5,41
6	Kol, Rozłopy	Sułów	2015-12-11	4607	10 000	2,17
7	Lipsko Polesie	Zamość	2014-12-30	15100	50 000	3,31

W wyniku analizy badanego rynku stwierdzono, że ceny terenów przeznaczonych pod budownictwo są ustabilizowane, zatem trend wzrostu cen przyjęto na poziomie 0%.

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę:

- położenie, lokalizacja - 30 %
- uzbrojenie terenu - 20 %
- wielkość nieruchomości - 20 %
- otoczenie, sąsiedztwo - 15 %
- dostępność komunikacyjna - 15 %
- Razem: - 100 %

7. Sposób wyceny

7.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości

Dla potrzeb przedmiotowej wyceny określono **wartość rynkową nieruchomości**. Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania jej definicji.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami: „*Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa 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.*”

7.2. Wybór podejścia i metody wyceny

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy.

Należy wziąć pod uwagę następujące czynniki:

- cel wyceny;
- rodzaj i położenie nieruchomości;
- funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym;
- stan jej zagospodarowania;
- dostępność informacji o cenach transakcyjnych;
- informacje uzyskane od zleceniodawcy
- dane z wizji lokalnej dotyczące: lokalizacji, czynników sąsiedztwa, czynników ekologicznych, rodzaju zabudowy.

W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów.

Biorąc pod uwagę uwarunkowania prawne oraz: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych, wartość przedmiotowej nieruchomości określono w **podejściu porównawczym metodą porównywania parami**. Wybrane podejście i metoda szacowania jest najbardziej optymalna dla celu wyceny, nie wpłynie negatywnie na proces szacowania, a co więcej – jest wręcz wskazana w celu zapobieżenia błędnemu oszacowaniu w warunkach funkcjonującego rynku nieruchomości.

Zgodnie z art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami w trakcie szacowania oparto się na cenach *jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego*, korygując wartość nieruchomości z uwzględnieniem cech różniących te nieruchomości oraz zmian poziomu cen wskutek upływu czasu.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były

przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości. Najbardziej prawdopodobną wartość rynkową uzyskuje się przy dużym podobieństwie nieruchomości pod względem: rodzaju, charakteru, funkcji i położenia, przy niezbyt odległym czasie transakcji. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Korygowanie cen nieruchomości porównywanych z tytułu różnic pomiędzy nimi a nieruchomością wycenianą powinno być ograniczone do minimum.

Opis metody porównywania parami:

- 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 wycenianej, których ceny 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 kwotowych 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 kwotowych.
- 8) Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej, jako średniej arytmetycznej z wartości nieruchomości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- 9) Określenie ewentualnego dodatkowego współczynnika korekcyjnego K z przedziału $[0,90-1,10]$ uwzględniającego cechy szczególne nie ujęte w zbiorze współczynników korygujących i inne szczególne cechy nieruchomości wycenianej.

8. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

8.1. Analiza transakcji przyjętych do porównań

W wyniku przeprowadzonej analizy badanego rynku wybrano próbkę reprezentatywną nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, które zestawiono w tabeli nr 1.

W zbiorze tym określono:

- cenę maksymalną: $C_{\max} = 928 \text{ zł/m}^2$ powierzchni użytkowej,
- cenę minimalną: $C_{\min} = 317 \text{ zł/m}^2$ powierzchni użytkowej,
- $\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 611 \text{ zł/m}^2$ powierzchni użytkowej.

W tabeli nr 3 przedstawiono cechy rynkowe, wagi cech oraz ich zakresy kwotowe.

Tabela nr 3

Nr cechy	Nazwa cechy	Udział w całości (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]
1	położenie (lokalizacja)	30	183
2	stan techniczno-użytkowy budynku	20	122
3	wielkość działki	15	92
4	zagospodarowanie terenu	15	92
5	otoczenie, sąsiedztwo	10	61
6	powierzchnia użytkowa budynku	10	61
Σ		100	611

Z próbki reprezentatywnej transakcji sprzedaży do dalszych obliczeń jako nieruchomości porównawcze wybrano 3 transakcje nieruchomości gruntowych zabudowanych najbardziej podobnych do wycenianej pod względem przeanalizowanych cech rynkowych wpływających na wartość rynkową nieruchomości. Nieruchomości te przedstawiono w tabeli nr 4.

Tabela nr 4

Lp.	Położenie	Data transakcji	Pow. działki [m ²]	Powierzchnia użytkowa budynku [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena zaktualizowana [zł/m ²]
1	Kosobudy, gm. Zwierzyniec	05.05.16	2900	162,67	150 900	928
2	Kłątwy, gm. Tyszowce	14.05.14	3200	140,00	60 600	433
3	Topólcza, gm. Zwierzyniec	04.03.14	3300	367,20	149 380	407

8.2. Charakterystyka nieruchomości wykorzystanych do porównań

NIERUCHOMOŚĆ A

Kosobudy, gmina Zwierzyniec. Nieruchomość o powierzchni 2900 m² zabudowana budynkiem szkoły o konstrukcji murowanej i powierzchni użytkowej 162,67 m². Działka korzystnie zagospodarowana. Dojazd drogą o nawierzchni utwardzonej.

Nieruchomość sprzedana aktem notarialnym dnia 05.05.2016 r.

Cena sprzedaży całej nieruchomości – 150.900,- zł

Cena 1 m² pow. użytkowej budynku – **928 zł**.

NIERUCHOMOŚĆ B

Kłątwy, gmina Tyszowce. Nieruchomość o powierzchni 3200 m² zabudowana budynkiem szkoły o konstrukcji murowanej i powierzchni użytkowej 140,00 m². Działka średnio zagospodarowana. Dojazd drogą o nawierzchni utwardzonej.

Nieruchomość sprzedana aktem notarialnym dnia 14.05.2014 r.

Cena sprzedaży całej nieruchomości – 60.600,- zł

Cena 1 m² pow. użytkowej budynku – **433 zł**.

NIERUCHOMOŚĆ C

Topólcza, gmina Zwierzyniec. Nieruchomość o powierzchni 3300 m² zabudowana budynkiem szkoły o konstrukcji drewnianej i powierzchni użytkowej 367,20 m². Działka średnio zagospodarowana. Dojazd drogą o nawierzchni utwardzonej.

Nieruchomość sprzedana aktem notarialnym dnia 04.03.2014 r.

Cena sprzedaży całej nieruchomości – 149.380,- zł

Cena 1 m² pow. użytkowej budynku – 407 zł.

8.3. Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych

Dla potrzeb szacowania, w ramach ustalonych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen (tabela nr 5):

Tabela nr 5

Cechy rynkowe	Ocena
Położenie (lokalizacja)	bardzo dobre – miejscowości gminne lub położone w pobliżu ośrodka gminnego przy głównych trasach komunikacyjnych
	dobre – miejscowości położone w dalszej odległości od ośrodka gminnego
	przeciętne – na peryferiach gminy, z dala od głównych tras komunikacyjnych
Wielkość nieruchomości	korzystna – do 5000 m ²
	przeciętna – powyżej 5000 m ²
Stan techniczno-użytkowy budynku, możliwość adaptacji	dobry – budynek nie wymagający remontu, możliwość adaptacji na inne cele
	średni – budynek wymagający remontu, możliwość adaptacji na inne cele
	zły – budynek do generalnego remontu, ograniczone możliwości do adaptacji
Zagospodarowanie nieruchomości	korzystne – teren zagospodarowany
	średnie – teren słabo zagospodarowany
Otoczenie, sąsiedztwo	korzystne – teren zabudowany, cisza, dużo zieleni
	średnie – teren zabudowany, słyszalny hałas uliczny, mało zieleni
Powierzchnia użytkowa budynku	korzystna – do 500 m ²
	przeciętna – powyżej 500 m ²

8.4. Charakterystyka szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych

Tabela nr 6

Lp.	Cecha rynkowa	Nieruch. wyceniana	Nieruch. A	Nieruch. B	Nieruch. C
1	położenie, lokalizacja	dobre	przeciętne	b. dobre	przeciętne
2	stan techniczno-użytkowy budynków, moż. adaptacji	dobry	dobry	zły	zły
3	wielkość działki	przeciętna	korzystna	korzystna	korzystna
4	zagospodarowanie nier.	korzystne	korzystne	średnie	średnie
5	otoczenie, sąsiedztwo	korzystne	korzystne	średnie	średnie
6	pow. użytkowa budynku	przeciętna	korzystna	korzystna	korzystna

8.5. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych

Tabela nr 7

Lp.	Nazwa cechy	Udział [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Wartość poprawki w zł/m ²		
				Nierucho mość A	Nierucho mość B	Nierucho mość C
1	położenie, lokalizacja	30	183	-91	+91	-91
2	stan techniczno-użytkowy budynków, moż. adaptacji	20	122	0	+122	+122
3	wielkość działki	15	92	-92	-92	-92
4	zagospodarowanie nier.	15	92	0	+92	+92
5	otoczenie, sąsiedztwo	10	61	0	+61	+61
6	pow. użytkowa budynku	10	61	-61	-61	-61
SUMA:		100	611	-244	+213	+31
Cena 1 m ² nier. przyjętych do porównania [zł]				928	433	407
Po uwzględnieniu poprawek				684	646	438
Średnia wartość 1 m ² nieruchomości : $X_{\text{śr}} = (X_A + X_B + X_C)/3$					589,33	

8.6. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej jako przedmiot prawa własności wynosi (zastosowano współczynnik eksperta w wysokości 0,95; ponieważ budynek ma bardzo dużą powierzchnię użytkową, znacznie większą niż budynki przyjęte do porównania):

$$W_N = 589,33 \text{ zł/m}^2 * 1501,20 \text{ m}^2 * 0,95 = 840467,09 \text{ zł}$$

Jako wartość rynkową nieruchomości po uwzględnieniu przepisów § 56 pkt. 2 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego – przyjęto:

$$W_N = 840.500 \text{ zł}$$

9. Określenie wartości rynkowej gruntu

9.1. Analiza transakcji przyjętych do porównań

W wyniku przeprowadzonej analizy badanego rynku wybrano próbkę reprezentatywną nieruchomości podobnych, które zestawiono w tabeli nr 2.

W zbiorze tym po aktualizacji cen określono:

- cenę maksymalną: $C_{max} = 6,28 \text{ zł/m}^2$,
- cenę minimalną: $C_{min} = 2,17 \text{ zł/m}^2$,
- $\Delta C = 4,11 \text{ zł/m}^2$.

W tabeli nr 8 przedstawiono cechy rynkowe, wagi cech oraz ich zakresy kwotowe.

Tabela nr 8

Lp.	Nazwa cechy	Udział w całości (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]
1	położenie, lokalizacja	30	1,23
2	uzbrojenie terenu	20	0,82
3	wielkość działki	20	0,82
4	otoczenie, sąsiedztwo	15	0,62
5	dostępność komunikacyjna	15	0,62
	Σ	100	4,11

Z próbki reprezentatywnej transakcji sprzedaży do dalszych obliczeń jako nieruchomości porównawcze wybrano 3 transakcje nieruchomości gruntowych niezabudowanych najbardziej podobnych do wycenianej pod względem przeanalizowanych cech rynkowych wpływających na wartość rynkową nieruchomości. Nieruchomości te przedstawiono w tabeli nr 9.

Tabela nr 9

Lp.	OBRĘB	Gmina	Data transakcji	Pow. [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa [zł/m ²]
A	Udrysze Kolonia	Stary Zamość	2015-09-10	5200	25 000	4,81
B	Wólka Złojcka	Nielisz	2015-09-24	17200	64 000	3,72
C	Lipsko Polesie	Zamość	2014-12-30	15100	50 000	3,31

9.2. Charakterystyka nieruchomości wykorzystanych do porównań

NIERUCHOMOŚĆ A

Nieruchomość gruntowa niezabudowana rolna z możliwością zabudowy zagrodowej. Położona w obrębie Udrysze Kolonia, gm. Stary Zamość składająca się z 1 działki o powierzchni 5200 m². Transakcja została zawarta we wrześniu 2015 roku za cenę 25000 zł, czyli 4,81 zł/m². Nieruchomość ma dostęp do sieci elektrycznej i wodnej. Dojazd drogą asfaltową.

NIERUCHOMOŚĆ B

Nieruchomość gruntowa niezabudowana rolna z możliwością zabudowy zagrodowej. Położona w miejscowości Wólka Złojcka, gm. Nielisz składająca się z 1 działki o powierzchni 17200 m². Transakcja została zawarta we wrześniu 2015 roku za cenę 64000 zł, czyli 3,72 zł/m². Nieruchomość ma dostęp do sieci elektrycznej i wodnej. Dojazd drogą asfaltową.

NIERUCHOMOŚĆ C

Nieruchomość gruntowa niezabudowana rolna z możliwością zabudowy zagrodowej. Położona w miejscowości Lipsko Polesie, gm. Zamość składająca się z 1 działki o powierzchni 15100 m². Transakcja została zawarta we grudniu 2014 roku za cenę 50000 zł, czyli 3,31 zł/m². Nieruchomość ma dostęp do sieci elektrycznej. Dojazd drogą gruntową.

9.3. Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych

Dla potrzeb szacowania, w ramach ustalonych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen (tabela nr 10):

Tabela nr 10

Cechy rynkowe	Ocena
Położenie (lokalizacja)	bardzo dobre – miejscowości gminne lub położone w pobliżu ośrodka gminnego przy głównych trasach komunikacyjnych
	dobre – miejscowości położone w dalszej odległości od ośrodka gminnego
	przeciętne – na peryferiach gminy, z dala od głównych tras komunikacyjnych
Uzbrojenie terenu	średnie – E, W, lub G
	złe – brak jednej z ww.
Wielkość działki	korzystna – do 3000 m ²
	przeciętna – powyżej (3000 – 6000) m ²
	niekorzystna – powyżej 6000 m ²
Śsiedztwo, otoczenie	dobre – podobna zabudowa, dużo zieleni, spokój, cisza
	średnie – teren słabo zagospodarowany, dużo zieleni, słyszalny hałas uliczny
Dostępność komunikacyjna	b. dobra – droga asfaltowa
	dobra – droga częściowo utwardzona
	średnia – droga gruntowa

9.4. Charakterystyka szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych

Tabela nr 11

Lp.	Cecha rynkowa	Nieruch. wyceniana	Nieruch. A	Nieruch. B	Nieruch. C
1	położenie, lokalizacja	dobre	b. dobre	przeciętne	dobre
2	uzbrojenie terenu	średnie	średnie	średnie	złe
3	wielkość działki	niekorzystna	przeciętna	niekorzystna	niekorzystna
4	otoczenie, sąsiedztwo	średnie	dobre	średnie	dobre
5	dostępność komunik.	b. dobra	b. dobra	b. dobra	średnia

9.5. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych

Tabela nr 12

Lp.	Nazwa cechy	Udział [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Wartość poprawki w zł/m ²		
				Nieruch omość A	Nieruch omość B	Nieruch omość C
1	położenie, lokalizacja	30	1,23	-0,62	+0,62	0
2	uzbrojenie terenu	20	0,82	0	0	+0,82
3	wielkość działki	20	0,82	-0,41	0	0
4	otoczenie, sąsiedztwo	15	0,62	-0,62	0	-0,62

5	dostępność komunikacyjna	15	0,62	0	0	+0,62
SUMA:		100	4,11	-1,65	+0,62	+0,82
Cena 1 m ² nier. przyjętych do porównania [zł]				4,81	3,72	3,31
Po uwzględnieniu poprawek				3,16	4,34	4,13
Średnia wartość 1 m ² nieruchomości: $X_{sr} = (X_A + X_B + X_C)/3$					3,88	

9.6. Obliczenie wartości rynkowej gruntu

Wartość rynkowa gruntu jako przedmiot prawa własności wynosi:

$$W_G = 3,88 \text{ zł/m}^2 * 15900 = 61692 \text{ zł}$$

Jako wartość rynkową gruntu po uwzględnieniu przepisów § 56 pkt. 2 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego – przyjęto:

$$W_G = 61.700 \text{ zł}$$

9.7. Obliczenie wartości rynkowej budynku szkoły

Wartość rynkową budynku szkoły stanowi różnica pomiędzy wartością nieruchomości zabudowanej i wartością rynkową gruntu niezabudowanego i wynosi ona:

$$W_B = W_N - W_G = 840.500 \text{ zł} - 61.700 \text{ zł}$$

$$W_B = 778.800 \text{ zł}$$

10. Wynik wyceny i wnioski końcowe

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej oznaczonej jako działka nr 3/2 o powierzchni 1,5900 ha położonej w miejscowości Średnie Małe, gmina Nielisz jako przedmiot prawa własności wynosi:

840.500,- zł

słownie: osiemset czterdzieści tysięcy pięćset złotych

Wartość rynkowa gruntu nieruchomości (bez części składowych) oznaczonej jako działka nr 3/2 o powierzchni 1,5900 ha położonej w miejscowości Średnie Małe, gmina Nielisz jako przedmiot prawa własności wynosi:

61.700,- zł

słownie: sześćdziesiąt jeden tysięcy siedemset złotych

- Przedmiotowy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z wymogami ustawy o gospodarce nieruchomościami i Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Przy ustalaniu wartości

nieruchomości wzięto pod uwagę w szczególności jej lokalizację, stan techniczno-użytkowy budynku, powierzchnię użytkową budynku, możliwość adaptacji budynku do innych celów, stan zagospodarowania, wielkość działki, otoczenie i dojazd. Przy wyborze podejścia oraz metody i techniki szacowania uwzględniono w szczególności: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych. Nieruchomości przyjęte do porównań zostały w sposób wyczerpujący opisane - podobnie jak i przyjęte cechy rynkowe wpływające na wartość 1 m² gruntu.

- Wyliczone jednostkowe wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej i niezabudowanej są adekwatne do badanego rynku nieruchomości; zawierają się w przedziałach pomiędzy ceną jednostkową maksymalną a minimalną.
- Określone powyżej wartości rynkowe 1 m² odpowiadają przeciętnym cenom notowanym na badanym rynku nieruchomości w obrocie nieruchomościami o podobnym położeniu, przeznaczeniu nieruchomości, uzbrojeniu w infrastrukturę techniczną, rodzajem i stanem zabudowy oraz ukształtowaniu terenu. Analiza transakcji rynkowych kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych, które miały miejsce na terenie badanego rynku w okresie ostatnich trzech lat potwierdza ten poziom wartości.
- Sporządzony operat szacunkowy odpowiada wymogom, określonym zarówno w Ustawie o gospodarce nieruchomościami, jak i w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami). Przedmiotowy operat zawiera bowiem wszelkie elementy, które mogą mieć wpływ na wartość nieruchomości, tj.: jej lokalizację, powierzchnię, uzbrojenie, rodzaj i stan zabudowy, dojazd, otoczenie oraz przeznaczenie nieruchomości. Sposób wykonania wyceny został w pełni wyjaśniony – przy jednoczesnym przedstawieniu dokładnego opisu nieruchomości przyjętych do porównania. Stwierdzić zatem należy, że przedmiotowy operat został wykonany w sposób rzetelny, a zawarte w nim twierdzenia są spójne, logiczne i konsekwentne.

11. Klauzule i zastrzeżenia

- Operat sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi Rzeczników Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- Niniejszy operat nie może być publikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji,
- Niniejszy operat szacunkowy może być wykorzystany wyłącznie dla celu, w jakim został sporządzony,
- Rzecznik majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte, prawne i fizyczne nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić podczas wizji lokalnej,
- Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego. Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości,
- Autor niniejszego opracowania nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich,
- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły udostępnione przez Zamawiającego dokumenty i materiały,
- Powierzchnię użytkową budynku szkoły przyjęto zgodnie z projektem architektoniczno-budowlanym z września 2016 r.,

- Przyjęta w operacie szacunkowym ocena stanu technicznego obiektów nie jest ekspertyzą techniczną,
- Określona wartość nieruchomości nie obejmuje podatków i opłat związanych z jej sprzedażą, w tym podatku VAT,
- Wartość prawa własności wycenianej nieruchomości określona została w oparciu o ceny transakcyjne zgodnie z § 5 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego,
- Operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

AUTOR OPRACOWANIA

Rzecznik Majątkowy

Andrzej Jarosz

Uprawnienia nr: 3870



12. Załączniki

1. Mapa zasadnicza (kserokopia).
2. Wypis z rejestru gruntów.
3. Wydruk z elektronicznej przeglądarki ksiąg wieczystych.
4. Dokumentacja fotograficzna.

STAROSTWO POWIATOWE
w ZAMOŚCIU
ul. Przemysłowa 4, 22-400 Zamość

Województwo : LUBELSKIE
Powiat : ZAMOJSKI
Jednostka ewidencyjna : NIELISZ
Obręb : 16 ŚREDNIE MAŁE

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2015-05-12

Jednostka rejestrowa : G.162

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	GINA NIELISZ NIELISZ 199; 22-413 NIELISZ;	własność	1/1
2	GINNAZJUM PUBLICZNE W ŚREDNIE DUŻE	Trwały zarząd lub zarząd	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności	Opis użytku	Klasa	Pow. uż. [ha]
1.3/2	1		1.59	7023-10/5/2000	Bi		0.24
				GKK.VI.7242-33/9/98	Ps Ps	IV	0.20
				ZA1Z/00112645/7	R R	IVa	1.15

Razem powierzchnia działek : 1.59 ha

Słownie : jeden ha. pięćdziesiąt dziewięć ar.

Cała jednostka rejestrowa: 1.59 ha

Słownie : jeden ha. pięćdziesiąt dziewięć ar.

Niniejszy wypis (wypis) z opłat
ewidencji gruntów sporządził
prac. Starostwa Powiatowego w Zamościu
Andrzej Zieliński
upr. gda. 20055
Zamość, dn. 2015-05-12



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR ZA1Z/00112645/7, STAN Z DNIA 2016-11-09
12:18

Okladka	Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
----------------	------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYTEJ

Rubryka 0.1 - Informacje podstawowe

Numer i nazwa pola			Treść pola	
1.	Numer księgi		ZA1Z / 00112645 / 7	
2.	1.	Oznaczenie wydziału	---	
		A: nazwa sądu	SĄD REJONOWY W ZAMOŚCIU	
		B: siedziba sądu	ZAMOŚĆ	
		C: kod wydziału	ZA1Z	
		D: numer wydziału	VI	
		E: nazwa wydziału	WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH	
Numer i nazwa pola			Indeks zmiany	Treść pola
3.	Typ księgi	1.	---	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Rubryka 0.2 - Dane o założeniu księgi wieczystej

Numer i nazwa pola			Indeks zmiany	Treść pola
1.	Stan w czasie założenia	1.	---	ZAŁOŻENIE KSIĘGI WIECZYTEJ DLA NIERUCHOMOŚCI, DLA KTÓREJ NIE BYŁA PROWADZONA KSIĘGA WIECZYSTA
2.	Chwila zapisania księgi		---	2009-03-11-10.50.53.441781
3.	Chwila ujawnienia księgi		---	2009-03-11-10.50.53.441781
4.	Data założenia dotychczasowej księgi wieczystej	1.	---	---

Rubryka 0.3 - Dane o zamknięciu księgi wieczystej

Numer i nazwa pola			Indeks zmiany	Treść pola
1.	Chwila zamknięcia księgi	1.	---	---
2.	Podstawa zamknięcia księgi	1.	---	---

Rubryka 0.4 - Podstawa zmiany

Brak wpisu

Nr

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Brak wpisu

Powrót



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR ZA1Z/00112645/7, STAN Z DNIA 2016-11-09
12:20

Okladka	Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
	<u>O</u>	<u>Sp</u>			

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Rubryka 1.1 - Wzmianki w dziale I-O

Lp.	Numer i nazwa pola	Treść pola
1.	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / ZA1Z / 7996 / 12 / 2
	1 B. Opis wzmianki	---
	2. Chwila zamieszczenia	2012-09-18-09.42.28.365427
	3. Chwila wykreślenia	2012-09-19-13.08.53.949807
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	WYKREŚLONO PRZY DOKONANIU WPISU
2.	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / ZA1Z / 7998 / 12 / 1
	1 B. Opis wzmianki	---
	2. Chwila zamieszczenia	2012-08-02-12.09.27.224657
	3. Chwila wykreślenia	2012-09-19-13.56.03.718586
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	WYKREŚLONO PRZY DOKONANIU WPISU
3.	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / ZA1Z / 7997 / 12 / 1
	1 B. Opis wzmianki	---
	2. Chwila zamieszczenia	2012-08-02-11.59.17.534623
	3. Chwila wykreślenia	2012-09-19-13.40.37.423572
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	WYKREŚLONO PRZY DOKONANIU WPISU

Rubryka 1.2 - Numer nieruchomości

Numer i nazwa pola		Indeks	podst.	Treść pola
		Wpisu	Wykr.	---
1. Numer bieżący nieruchomości	1.	1, 2, 3	7	1
	2.	7	12	2
	3.	12	17	3
	4.	17	---	4

Rubryka 1.3 - Położenie

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	podst.	Treść pola
			Wpisu	Wykr.	---
1.	1. Numer porządkowy	1.	1	---	1
	2. Województwo	1.	1	---	LUBELSKIE
	3. Powiat	1.	1	---	ZAMOJSKI
	4. Gmina	1.	1	---	NIELISZ
	5. Miejscowość	1.	1	---	STAW NOAKOWSKI
	6. Dzielnic	1.	---	---	---
2.	1. Numer porządkowy	1.	2	---	2
	2. Województwo	1.	2	---	LUBELSKIE
	3. Powiat	1.	2	---	ZAMOJSKI
	4. Gmina	1.	2	---	NIELISZ
	5. Miejscowość	1.	2	---	STAW UJAZDOWSKI
	6. Dzielnic	1.	---	---	---
3.	1. Numer porządkowy	1.	3	---	3
	2. Województwo	1.	3	---	LUBELSKIE

	3. Powiat	1.	3	---	ZAMOJSKI
	4. Gmina	1.	3	---	NIELISZ
	5. Miejscowość	1.	3	---	ŚREDNIE MAŁE
	6. Dzielnica	1.	---	---	---
4.	1. Numer porządkowy	1.	7	---	4
	2. Województwo	1.	7	---	LUBELSKIE
	3. Powiat	1.	7	---	ZAMOJSKI
	4. Gmina	1.	7	---	NIELISZ
	5. Miejscowość	1.	7	---	ŚREDNIE DUŻE
	6. Dzielnica	1.	---	---	---

Rubryka 1.4 - Oznaczenie

Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	podst.	Treść pola
			Wpisu	Wykr.	---
1.	1. Identyfikator działki	1.	1	---	062007_2.0011.AR_1.341
	2. Numer działki	1.	1	---	341
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1.	---	0011
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1.	---	STAW NOAKOWSKI
	4. Położenie	1.	1	---	1
	5. Ulica	1.	---	---	---
	6. Sposób korzystania	1.	1	---	B - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE
	7. Odłączenie	Numer księgi	1.	---	/ /
		Obszar	1.	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	1.	---	/ /
		Obszar	1.	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
2.	1. Identyfikator działki	1.	2	---	062007_2.0013.AR_1.194
	2. Numer działki	1.	2	---	194
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1.	---	0013
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1.	---	STAW UJAZDOWSKI
	4. Położenie	1.	2	---	2
	5. Ulica	1.	---	---	---
	6. Sposób korzystania	1.	2	---	B - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE
	7. Odłączenie	Numer księgi	1.	---	/ /

	Obszar	1.	---	---	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	1.	---	---	/ /
	Obszar	1.	---	---	---
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---	---
	B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---	---
	C: numer księgi dawnej	1.	---	---	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---	---
3.	1. Identyfikator działki	1.	2	---	062007_2.0013.AR_1.265
	2. Numer działki	1.	2	---	265
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1.	2	---	0013
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1.	2	---	STAW UJAZDOWSKI
4. Położenie		1.	2	---	2
5. Ulica		1.	---	---	---
6. Sposób korzystania		1.	2	---	B - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE
7. Odłączenie	Numer księgi	1.	---	---	/ /
	Obszar	1.	---	---	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	1.	---	---	/ /
	Obszar	1.	---	---	---
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---	---
	B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---	---
	C: numer księgi dawnej	1.	---	---	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---	---
4.	1. Identyfikator działki	1.	3	---	062007_2.0016.AR_1.3
	2. Numer działki	1.	3	---	3
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1.	3	---	0016
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1.	3	---	ŚREDNIE MAŁE
4. Położenie		1.	3	---	3
5. Ulica		1.	---	---	---
6. Sposób korzystania		1.	3	---	B - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE
7. Odłączenie	Numer księgi	1.	---	---	/ /
	Obszar	1.	---	---	---

	8. Przyłączenie	Numer księgi	1.	---	---	/ /
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---	---
5.	1. Identyfikator działki		1.	7	---	062007_2.0015.AR_1.78
	2. Numer działki		1.	7	---	78
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1.	7	---	0015
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1.	7	---	ŚREDNIE DUŻE
	4. Położenie		1.	7	---	4
	5. Ulica		1.	---	---	---
	6. Sposób korzystania		1.	7	---	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	1.	---	---	/ /
		Obszar	1.	---	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	1.	7	---	ZA1Z / 00074820 / 9
		Obszar	1.	7	---	0,1800 HA
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---	---
6.	1. Identyfikator działki		1.	12	---	062007_2.0011.AR_1.163
	2. Numer działki		1.	12	---	163
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1.	12	---	0011
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1.	12	---	STAW NOAKOWSKI
	4. Położenie		1.	12	---	1
	5. Ulica		1.	---	---	---
	6. Sposób korzystania		1.	12	---	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	1.	---	---	/ /
		Obszar	1.	---	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	1.	12	---	ZA1Z / 00053231 / 0
		Obszar	1.	12	---	0,0700 HA
	9. Numer księgi zaginionej,	A: numer księgi	1.	---	---	---

	zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	zaginionej				
		B: numer księgi	1.	---	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---	---
7.	1. Identyfikator działki		1.	17	---	062007_2.0015.AR_1.26
	2. Numer działki		1.	17	---	26
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1.	17	---	0015
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1.	17	---	ŚREDNIE DUŻE
	4. Położenie		1.	17	---	4
	5. Ulica		1.	---	---	---
	6. Sposób korzystania		1.	17	---	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	1.	---	---	/ /
		Obszar	1.	---	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	1.	17	---	ZA1Z / 00053236 / 5
		Obszar	1.	17	---	0,1500 HA
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---	---

Podrubryka 1.4.2 - Budynek

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.3 - Urządzenie

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.4 - Lokal

Brak wpisu

Rubryka 1.5 - Obszar

Numer i nazwa pola		Indeks	podst.	Treść pola
		Wpisu	Wykr.	---
1. Obszar	1.	12	17	6,9800 HA
	2.	17	---	7,1300 HA

Rubryka 1.6 - Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków

Brak wpisu

Rubryka 1.7 - Podstawa oznaczenia (sprostowania)

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 1.8 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 1.9 - Komentarz

Brak wpisu

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYTEJ

Nr	Zestawienie rubryk - podstaw wpisów				
1	Dane o wniosku		DZ. KW. / ZA1Z / 00002158 / 09 / 001		
	Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)				
	Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola
			Wpisu	Wykr.	---
	1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW WRAZ Z WYRYSEM Z MAPY EWIDENCYJNEJ
		2. Data sporządzenia			2009-02-09
		3. Nazwa organu			STAROSTA ZAMOJSKI
		4. Siedziba organu			ZAMOŚĆ
	Położenie dokumentu				
	1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	---
		6. Numer księgi			/ /
2	Dane o wniosku		DZ. KW. / ZA1Z / 00002158 / 09 / 001		
	Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)				
	Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola
			Wpisu	Wykr.	---
	1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW WRAZ Z WYRYSEM Z MAPY EWIDENCYJNEJ
		2. Data sporządzenia			2008-12-22
		3. Nazwa organu			STAROSTA ZAMOJSKI
		4. Siedziba organu			ZAMOŚĆ
	Położenie dokumentu				
	1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	---
		6. Numer księgi			/ /
3	Dane o wniosku		DZ. KW. / ZA1Z / 00002158 / 09 / 001		
	Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)				
	Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola
			Wpisu	Wykr.	---
	1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW WRAZ Z WYRYSEM Z MAPY EWIDENCYJNEJ
		2. Data sporządzenia			2008-12-22
		3. Nazwa organu			STAROSTA ZAMOJSKI
		4. Siedziba organu			ZAMOŚĆ
	Położenie dokumentu				
	1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	---
		6. Numer księgi			/ /

7

Dane o wniosku

DZ. KW. / ZA1Z / 00007996 / 12 / 002

Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola
		Wpisu	Wykr.	---
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
	2. Data sporządzenia			2012-07-06
	3. Nazwa organu			STAROSTA ZAMOJSKI
	4. Siedziba organu			ZAMOŚĆ
Położenie dokumentu				
1.	Położenie dokumentu	---	---	41
	5. Numer karty akt 6. Numer księgi			//

12

Dane o wniosku

DZ. KW. / ZA1Z / 00007997 / 12 / 001

Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)

Karta Podstawy Oznaczenia (sprostowania)					
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	podst.	Treść pola
			Wpisu	Wykr.	---
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)		---	---	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
	2. Data sporządzenia				2012-07-06
	3. Nazwa organu				STAROSTA ZAMOJSKI
	4. Siedziba organu				ZAMOŚĆ
Położenie dokumentu					
1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	---	42
		6. Numer księgi			//

17

Dane o wniosku

DZ. KW. / ZA1Z / 00007998 / 12 / 001

Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)

Kadryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)					
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	podst.	Treść pola
			Wpisu	Wykr.	---
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)		---	---	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
	2. Data sporządzenia				2012-07-06
	3. Nazwa organu				STAROSTA ZAMOJSKI
	4. Siedziba organu				ZAMOŚĆ
Położenie dokumentu					
1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	---	43
		6. Numer księgi			//

Nr

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

1.

1.

Podrubryka - Dane o wniosku

Numer i nazwa pola	Wpisu	Wykr.	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu	---	---	2009-03-05 12:20:22	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			ZA1Z / 00002158 / 09 / 001	ZALKW
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt		1-3	
	6. Numer księgi		/ /	

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu	---	---	2009-03-11-10.50.53.441781
Wpisujący	Imię		JOANNA
	Nazwisko		KOSIOR

Stanowisko		REF	
2.	1.	Podrubryka - Dane o wniosku	
Numer i nazwa pola		Wpisu	Wykr.
1. Chwila wpływu		---	---
2. Rodzaj dziennika		2012-08-01 09:03:00	
3. Numer dziennika		DZ. KW.	
4. Czy z urzędu		ZA1Z / 00007996 / 12 / OGPKW	
Położenie 5. Numer karty akt wniosku 6. Numer księgi		002	
		NIE	
		38-40	
		/ /	
Podrubryka - Chwila wpisu			
1. Chwila wpisu		---	---
Wpisujący Imię		2012-09-19-13.07.52.183914	
Nazwisko		MAŁGORZATA	
Stanowisko		RADZAJEWSKA	
		REF	
3.	1.	Podrubryka - Dane o wniosku	
Numer i nazwa pola		Wpisu	Wykr.
1. Chwila wpływu		---	---
2. Rodzaj dziennika		2012-08-01 09:03:00	
3. Numer dziennika		DZ. KW.	
4. Czy z urzędu		ZA1Z / 00007997 / 12 / OGPKW	
Położenie 5. Numer karty akt wniosku 6. Numer księgi		001	
		NIE	
		38-40	
		/ /	
Podrubryka - Chwila wpisu			
1. Chwila wpisu		---	---
Wpisujący Imię		2012-09-19-13.39.34.951510	
Nazwisko		MAŁGORZATA	
Stanowisko		RADZAJEWSKA	
		REF	
4.	1.	Podrubryka - Dane o wniosku	
Numer i nazwa pola		Wpisu	Wykr.
1. Chwila wpływu		---	---
2. Rodzaj dziennika		2012-08-01 09:03:00	
3. Numer dziennika		DZ. KW.	
4. Czy z urzędu		ZA1Z / 00007998 / 12 / OGPKW	
Położenie 5. Numer karty akt wniosku 6. Numer księgi		001	
		NIE	
		38-40	
		/ /	
Podrubryka - Chwila wpisu			
1. Chwila wpisu		---	---
Wpisujący Imię		2012-09-19-13.55.01.644225	
Nazwisko		MAŁGORZATA	
Stanowisko		RADZAJEWSKA	
		REF	

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR ZA1Z/00112645/7, STAN Z DNIA 2016-11-09
12:22

Okładka	Dział I- O	Dział I- Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
----------------	-----------------------	------------------------	-----------------	------------------	-----------------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Rubryka 2.1 - Wzmianki w dziale II

Brak wpisu

Rubryka 2.2 - Właściciel

Podrubryka 2.2.1 - Udział

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	podst.	Treść pola
			Wpisu	Wykr.	---
1.	1. Numer udziału w prawie	1.	4, 5, 6	8, 9, 10, 11	1
		2.	8, 9, 10, 11	13, 14, 15, 16	1
		3.	13, 14, 15, 16	18, 19, 20, 21	1
		4.	18, 19, 20, 21	---	1
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	1.	4, 5, 6	8, 9, 10, 11	1 / 1
		2.	8, 9, 10, 11	13, 14, 15, 16	1 / 1
		3.	13, 14, 15, 16	18, 19, 20, 21	1 / 1
		4.	18, 19, 20, 21	---	1 / 1
	3. Rodzaj wspólności		1.	---	---

Podrubryka 2.2.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	podst.	Treść pola
			Wpisu	Wykr.	---
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	4, 5, 6	---	1
	2. Nazwa	1.	4, 5, 6	---	GINA NIELISZ
	3. Siedziba	1.	4, 5, 6	---	NIELISZ
	4. REGON	1.	4, 5, 6	---	95036853000000
	5. Nazwa uprawnionego	1.	---	---	---
	6. Siedziba uprawnionego	1.	---	---	---
	7. REGON uprawnionego	1.	---	---	---

Podrubryka 2.2.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Rubryka 2.3 - Właściciel wyodrębnionego lokalu

Brak wpisu

Rubryka 2.4 - Użytkownik wieczysty

Brak wpisu

Rubryka 2.5 - Uprawniony

Brak wpisu

Rubryka 2.6 - Podstawa nabycia

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 2.7 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 2.8 - Komentarz

Brak wpisu

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYTEJ

Nr	Zestawienie rubryk - podstaw wpisów				
4	Dane o wniosku		DZ. KW. / ZA1Z / 00002158 / 09 / 001		
	Podrubryka - Decyzja administracyjna				
	Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola
			Wpisu	Wykr.	---
	1.	1. Przedmiot decyzji	---	---	DECYZJA
		2. Numer decyzji			G.VI.7242-33/5/96
		3. Data wydania decyzji			1996-03-18
		4. Oznaczenie organu			WOJEWODA ZAMOJSKI
		5. Siedziba organu			ZAMOŚĆ
	Położenie dokumentu				
1.	Położenie dokumentu	6. Numer karty akt	---	---	7
		7. Numer księgi			/ /
5	Dane o wniosku		DZ. KW. / ZA1Z / 00002158 / 09 / 001		
	Podrubryka - Decyzja administracyjna				
	Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola
			Wpisu	Wykr.	---
	1.	1. Przedmiot decyzji	---	---	DECYZJA
		2. Numer decyzji			G.VI.7242-33/7/96
		3. Data wydania decyzji			1996-04-12
		4. Oznaczenie organu			WOJEWODA ZAMOJSKI
		5. Siedziba organu			ZAMOŚĆ
	Położenie dokumentu				
1.	Położenie dokumentu	6. Numer karty akt	---	---	8
		7. Numer księgi			/ /
6	Dane o wniosku		DZ. KW. / ZA1Z / 00002158 / 09 / 001		

Podrubryka - Decyzja administracyjna

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola
		Wpisu	Wykr.	
1.	1. Przedmiot decyzji	---	---	DECYZJA
	2. Numer decyzji			G.VI.7242-33/9/98
	3. Data wydania decyzji			1998-03-12
	4. Oznaczenie organu			WOJEWODA ZAMOJSKI
	5. Siedziba organu			ZAMOŚĆ
Położenie dokumentu				
1.	Położenie dokumentu	---	---	9
	6. Numer karty akt			/ /
	7. Numer księgi			/ /

8 Dane o wniosku DZ. KW. / ZA1Z / 00007996 / 12 / 002

Podrubryka - Akt notarialny

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola
		Wpisu	Wykr.	
1.	1. Tytuł aktu	---	---	UMOWA DAROWIZNY
	2. Numer rep A			2156/2012
	3. Data sporządzenia			2012-07-27
	Notariusz 4. Imię pierwsze			KRZYSZTOF
	5. Imię drugie			---
	6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego			KONDRACKI
	7. Drugi człon nazwiska złożonego			---
	8. Siedziba			ZAMOŚĆ
Położenie dokumentu				
1.	Położenie dokumentu	---	---	38-40
	9. Numer karty akt			/ /
	10. Numer księgi			/ /

9 Dane o wniosku DZ. KW. / ZA1Z / 00007996 / 12 / 002

Podrubryka - Decyzja administracyjna

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola
		Wpisu	Wykr.	
1.	1. Przedmiot decyzji	---	---	DECYZJA
	2. Numer decyzji			G.VI.7242-33/5/96
	3. Data wydania decyzji			1996-03-18
	4. Oznaczenie organu			WOJEWODA ZAMOJSKI
	5. Siedziba organu			ZAMOŚĆ
Położenie dokumentu				
1.	Położenie dokumentu	---	---	7
	6. Numer karty akt			/ /
	7. Numer księgi			/ /

10 Dane o wniosku DZ. KW. / ZA1Z / 00007996 / 12 / 002

Podrubryka - Decyzja administracyjna

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola
		Wpisu	Wykr.	
1.	1. Przedmiot decyzji	---	---	DECYZJA
	2. Numer decyzji			G.VI.7242-33/7/96
	3. Data wydania decyzji			1996-04-12
	4. Oznaczenie organu			WOJEWODA ZAMOJSKI
	5. Siedziba organu			ZAMOŚĆ
Położenie dokumentu				

1.	Położenie dokumentu	6. Numer karty akt	---	---	8
		7. Numer księgi			/ /
11	Dane o wniosku		DZ. KW. / ZA1Z / 00007996 / 12 / 002		
Podrubryka - Decyzja administracyjna					
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola	
		Wpisu	Wykr.	---	
1.	1. Przedmiot decyzji	---	---	DECYZJA	
	2. Numer decyzji			G.VI.7242-33/9/98	
	3. Data wydania decyzji			1998-03-12	
	4. Oznaczenie organu			WOJEWODA ZAMOJSKI	
	5. Siedziba organu			ZAMOŚĆ	
Położenie dokumentu					
1.	Położenie dokumentu	6. Numer karty akt	---	---	9
		7. Numer księgi			/ /
13	Dane o wniosku		DZ. KW. / ZA1Z / 00007997 / 12 / 001		
Podrubryka - Akt notarialny					
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola	
		Wpisu	Wykr.	---	
1.	1. Tytuł aktu	---	---	UMOWA DAROWIZNY	
	2. Numer rep A			2156/2012	
	3. Data sporządzenia			2012-07-27	
Notariusz	4. Imię pierwsze			KRZYSZTOF	
	5. Imię drugie			---	
	6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego			KONDRACKI	
	7. Drugi człon nazwiska złożonego			---	
	8. Siedziba			ZAMOŚĆ	
Położenie dokumentu					
1.	Położenie dokumentu	9. Numer karty akt	---	---	38-40
		10. Numer księgi			/ /
14	Dane o wniosku		DZ. KW. / ZA1Z / 00007997 / 12 / 001		
Podrubryka - Decyzja administracyjna					
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola	
		Wpisu	Wykr.	---	
1.	1. Przedmiot decyzji	---	---	DECYZJA	
	2. Numer decyzji			G.VI.7242-33/5/96	
	3. Data wydania decyzji			1996-03-18	
	4. Oznaczenie organu			WOJEWODA ZAMOJSKI	
	5. Siedziba organu			ZAMOŚĆ	
Położenie dokumentu					
1.	Położenie dokumentu	6. Numer karty akt	---	---	7
		7. Numer księgi			/ /
15	Dane o wniosku		DZ. KW. / ZA1Z / 00007997 / 12 / 001		
Podrubryka - Decyzja administracyjna					
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola	
		Wpisu	Wykr.	---	
1.	1. Przedmiot decyzji	---	---	DECYZJA	
	2. Numer decyzji			G.VI.7242-33/7/96	
	3. Data wydania decyzji			1996-04-12	

4. Oznaczenie organu				WOJEWODA ZAMOJSKI	
5. Siedziba organu				ZAMOŚĆ	
Położenie dokumentu					
1.	Położenie dokumentu	6. Numer karty akt	---	---	8
		7. Numer księgi			/ /
16	Dane o wniosku		DZ. KW. / ZA1Z / 00007997 / 12 / 001		
Podrubryka - Decyzja administracyjna					
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola	
		Wpisu	Wykr.	---	
1.	1. Przedmiot decyzji	---	---	DECYZJA	
	2. Numer decyzji			G.VI.7242-33/9/98	
	3. Data wydania decyzji			1998-03-12	
	4. Oznaczenie organu			WOJEWODA ZAMOJSKI	
	5. Siedziba organu			ZAMOŚĆ	
Położenie dokumentu					
1.	Położenie dokumentu	6. Numer karty akt	---	---	9
		7. Numer księgi			/ /
18	Dane o wniosku		DZ. KW. / ZA1Z / 00007998 / 12 / 001		
Podrubryka - Akt notarialny					
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola	
		Wpisu	Wykr.	---	
1.	1. Tytuł aktu	---	---	UMOWA DAROWIZNY	
	2. Numer rep A			2156/2012	
	3. Data sporządzenia			2012-07-27	
	Notariusz 4. Imię pierwsze			KRZYSZTOF	
	5. Imię drugie			---	
	6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego			KONDRACKI	
	7. Drugi człon nazwiska złożonego			---	
	8. Siedziba			ZAMOŚĆ	
Położenie dokumentu					
1.	Położenie dokumentu	9. Numer karty akt	---	---	38-40
		10. Numer księgi			/ /
19	Dane o wniosku		DZ. KW. / ZA1Z / 00007998 / 12 / 001		
Podrubryka - Decyzja administracyjna					
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola	
		Wpisu	Wykr.	---	
1.	1. Przedmiot decyzji	---	---	DECYZJA	
	2. Numer decyzji			G.VI.7242-33/5/96	
	3. Data wydania decyzji			1996-03-18	
	4. Oznaczenie organu			WOJEWODA ZAMOJSKI	
	5. Siedziba organu			ZAMOŚĆ	
Położenie dokumentu					
1.	Położenie dokumentu	6. Numer karty akt	---	---	7
		7. Numer księgi			/ /
20	Dane o wniosku		DZ. KW. / ZA1Z / 00007998 / 12 / 001		
Podrubryka - Decyzja administracyjna					
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola	
		Wpisu	Wykr.	---	

1.	1. Przedmiot decyzji	---	---	DECYZJA
	2. Numer decyzji			G.VI.7242-33/7/96
	3. Data wydania decyzji			1996-04-12
	4. Oznaczenie organu			WOJEWODA ZAMOJSKI
	5. Siedziba organu			ZAMOSC
Położenie dokumentu				
1.	Położenie dokumentu	6. Numer karty akt	---	8
		7. Numer księgi		/ /

21	Dane o wniosku	DZ. KW. / ZA1Z / 00007998 / 12 / 001		
Podrubryka - Decyzja administracyjna				
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola
		Wpisu	Wykr.	---
1.	1. Przedmiot decyzji	---	---	DECYZJA
	2. Numer decyzji			G.VI.7242-33/9/98
	3. Data wydania decyzji			1998-03-12
	4. Oznaczenie organu			WOJEWODA ZAMOJSKI
	5. Siedziba organu			ZAMOŚĆ
Położenie dokumentu				
1.	Położenie dokumentu	6. Numer karty akt	---	9
		7. Numer księgi		/ /

Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów				
1.	Podrubryka - Dane o wniosku				
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Wykr.	Treść pola	Kod żąd.
	1. Chwila wpływu	---	---	2009-03-05 12:20:22	
	2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
	3. Numer dziennika			ZA1Z / 00002158 / 09 / 001	ZALKW
	4. Czy z urzędu			NIE	
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt		1-3	
		6. Numer księgi		/ /	
Podrubryka - Chwila wpisu					
	1. Chwila wpisu	---	---	2009-03-11-10.50.53.441781	
	Wpisujący	Imię		JOANNA	
		Nazwisko		KOSIOR	
		Stanowisko		REF	
2.	Podrubryka - Dane o wniosku				
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Wykr.	Treść pola	Kod żąd.
	1. Chwila wpływu	---	---	2012-08-01 09:03:00	
	2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
	3. Numer dziennika			ZA1Z / 00007996 / 12 / 002	OGPKW
	4. Czy z urzędu			NIE	
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt		38-40	
		6. Numer księgi		/ /	
Podrubryka - Chwila wpisu					
	1. Chwila wpisu	---	---	2012-09-19-13.07.52.183914	
	Wpisujący	Imię		MAŁGORZATA	
		Nazwisko		RADZAJEWSKA	
		Stanowisko		REF	
3.	Podrubryka - Dane o wniosku				

Numer i nazwa pola		Wpisu	Wykr.	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	---	2012-08-01 09:03:00	
2. Rodzaj dziennika				DZ. KW.	
3. Numer dziennika				ZA1Z / 00007997 / 12 / 001	OGPKW
4. Czy z urzędu				NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt			38-40	
	6. Numer księgi			/ /	
Podrubryka - Chwila wpisu					
1. Chwila wpisu		---	---	2012-09-19-13.39.34.951510	
Wpisujący	Imię			MAŁGORZATA	
	Nazwisko			RADZAJEWSKA	
	Stanowisko			REF	

4.	1.	Podrubryka - Dane o wniosku			
Numer i nazwa pola		Wpisu	Wykr.	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	---	2012-08-01 09:03:00	
2. Rodzaj dziennika				DZ. KW.	
3. Numer dziennika				ZA1Z / 00007998 / 12 / 001	OGPKW
4. Czy z urzędu				NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt			38-40	
	6. Numer księgi			/ /	
Podrubryka - Chwila wpisu					
1. Chwila wpisu		---	---	2012-09-19-13.55.01.644225	
Wpisujący	Imię			MAŁGORZATA	
	Nazwisko			RADZAJEWSKA	
	Stanowisko			REF	

[Powrót](#)

**TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR ZA1Z/00112645/7, STAN Z DNIA 2016-11-09
12:22**

Okładka	Dział I- O	Dział I- Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
----------------	-----------------------	------------------------	-----------------	------------------	-----------------

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**Rubryka 3.1 - Wzmianki w dziale III**

Lp.	Numer i nazwa pola	Treść pola
1.	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / ZA1Z / 4027 / 15 / 1
	1 B. Opis wzmianki	---
	2. Chwila zamieszczenia	2015-04-28-10.12.34.914636
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---

Rubryka 3.5 - Podstawa wpisu

Brak wpisu

Rubryka 3.6 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Brak wpisu

Rubryka 3.7 - Komentarz

Brak wpisu

Nr Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Brak wpisu

[Powrót](#)

**TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR ZA1Z/00112645/7, STAN Z DNIA 2016-11-09
12:23**

<u>Okładka</u>	<u>Dział I- O</u>	<u>Dział I- Sp</u>	<u>Dział II</u>	<u>Dział III</u>	<u>Dział IV</u>
-----------------------	------------------------------	-------------------------------	------------------------	-------------------------	------------------------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA**BRAK WPISÓW**

Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów
	Brak wpisu

Powrót

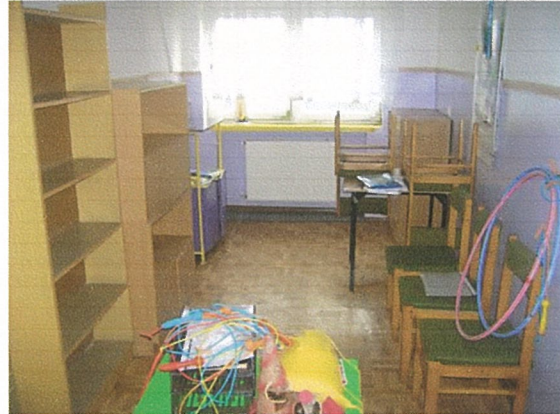
Dokumentacja fotograficzna

Wyceniana nieruchomość

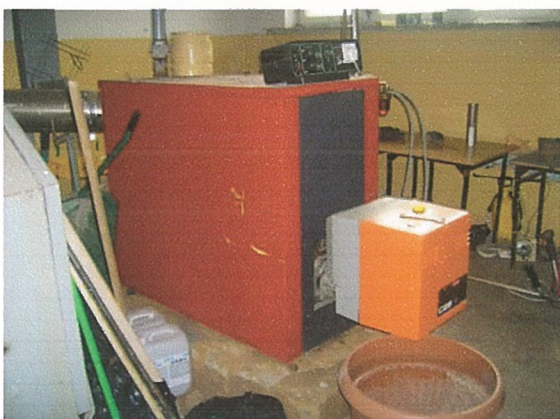




Wnętrze budynku byłej szkoły







Sporządził: inż. Andrzej Jarosz

