



P. B. Jarosz

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,
WOJEWÓDZTWO LUBELSKIE.**



Autor operatu:



Rzecznawca Majtkowy

inż. Andrzej Jarosz - upr. nr 3870

Członek RSRM w Lublinie

Bodaczów, dnia 5 lipca 2021 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<i>Opis nieruchomości:</i>	Miejscowość Średnie Małe, gmina Nielisz, powiat zamojski, województwo lubelskie. Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem 3-kondygnacyjnym, podpiwniczonym o konstrukcji murowanej dawnej szkoły o powierzchni użytkowej 1501,20 m ² oznaczona jako działka nr 3/2, ark. mapy 1 o powierzchni 1,5900 ha. Dla nieruchomości urządzona jest księga wieczysta KW Nr ZAIZ/00112645/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Zamościu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.	
<i>Cel wyceny:</i>	Określenie wartości rynkowej nieruchomości (WR) dla potrzeb sprzedaży.	
<i>Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości:</i>	1 016 000,- zł (słownie: jeden milion szesnaście tysięcy złotych)	
	<i>W tym:</i>	
	grunt	135 500 zł słownie: sto trzydzieści pięć tysięcy pięćset złotych
	budynek szkoły	880 500 zł słownie: osiemset osiemdziesiąt tysięcy pięćset złotych
<i>Autor operatu:</i>	Rzecznawca Majątkowy inż. Andrzej Jarosz uprawnienia nr 3870	
		
<i>Data sporządzenia operatu:</i>	5 lipiec 2021 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	7
5. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	8
6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	9
7. SPOSÓB WYCENY	16
7.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości	16
7.2. Wybór podejścia i metody wyceny	16
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	17
8.1. Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań	17
8.2. Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych	18
8.3. Charakterystyka szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych	19
8.4. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości	19
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU	20
9.1. Analiza transakcji przyjętych do porównań	20
9.2. Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań	24
9.3. Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych	24
9.4. Charakterystyka szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych	25
9.5. Obliczenie wartości rynkowej gruntu	26
9.6. Obliczenie wartości rynkowej budynku szkoły	26
10. WYNIK WYCENY I WNIOSKI KOŃCOWE	26
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	27
12. ZAŁĄCZNIKI	28

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 Zamościu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości (WR) dla potrzeb sprzedaży.

3. Podstawa opracowania

3.1. Podstawy formalne

Podstawę formalną stanowi zlecenie na wykonanie operatu szacunkowego. Zlecającym operat szacunkowy jest Wójt Gminy Nielisz.

3.2. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst ujednolicony opublikowany w internetowym systemie aktów prawnych www.isap.gov.pl).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst ujednolicony opublikowany w internetowym systemie aktów prawnych www.isap.gov.pl).
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. „Kodeks cywilny” (tekst ujednolicony opublikowany w internetowym systemie aktów prawnych www.isap.gov.pl).

3.3. Podstawy metodologiczne

- R. Cymerman, A. Hopfer *Wycena nieruchomości. Zasady i procedury*, Warszawa 2010 r.
- M. Prystupa *Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego*, Warszawa 2001 r.
- E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel, *Ile jest warta nieruchomość*, Warszawa 2004 r.

- *Leksykon Rzeczoznawcy Majątkowego*, PFSRM, Warszawa 2004 r.
- J. Dydenko, *Szacowanie nieruchomości*, Warszawa 2020 r.
- Prasa i wydawnictwa fachowe: *Wycena, Nieruchomości, Rzeczoznawca Majątkowy*.
- „Serwis budowlany” – *Zbiór przepisów publikowanych przez Serwis Wolters Kluwer Polska*. Warszawa 2021 (wersja elektroniczna).
- *Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKWZ) – Polska Federacja Rzeczoznawców Majątkowych*. Warszawa 2008 z późniejszymi zmianami.

3.4. Źródła danych o nieruchomości

- Starostwa Powiatowe – przegląd aktów notarialnych kupna-sprzedaży nieruchomości,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nielisz.
- Mapa ewidencyjna wycenianej nieruchomości, wypis z rejestru gruntów.
- Wizja lokalna na nieruchomości,
- Elektroniczna przeglądarka ksiąg wieczystych.
- Informacje uzyskane od Zamawiającego,
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych.

3.5. Określenie dat istotnych dla wyceny

Data sporządzenia wyceny:	5 lipiec 2021 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	5 lipiec 2021 r.
Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	23 czerwiec 2021 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	23 czerwiec 2021 r.

4. Opis stanu nieruchomości

4.1. Stan prawny

Wyceniana nieruchomość ma uregulowany stan prawny, opisany w księdze wieczystej Nr ZA1Z/00112645/7. Księgę wieczystą badano dnia 2021.06.25. Właścicielem nieruchomości gruntowej jest Gmina Nielisz. 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
Arkusze mapy	1
Powierzchnia / ha /	1,5900
Województwo	lubelskie

Powiat	zamojski
Jednostka ewidencyjna	Nielisz
Obręb	0016 Średnie Małe
Rodzaj i klasa użytków /ha/	Bi – 0,2400 R IIIa – 1,1500 Ps III – 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 budowle. Teren częściowo ogrodzony.

Uzbrojenie terenu:

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



Źródło: SIP powiatu zamojskiego

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 murywanej, parterowy, niepodpiwniczony.

Elementy konstrukcyjne:

- fundamenty – murywane,
 - ściany – murywane,
 - 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-1-1 – 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

Wyceniana nieruchomość położona jest w gminie Nielisz, powiat zamojski.

Powiat Zamojski położony jest na granicy trzech regionów geograficznych: Wyzyny Lubelskiej, Wyzyny Zachodniowolyńskiej 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 wznieścia Działów Grabowieckich oraz rozległe obniżenie Padolu Zamojskiego. Ostatnia reforma administracyjna kraju dokonała podziału władzy na Zamojszczyźnie. Miasto Zamość otrzymało status powiatu produkcyjnego, 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 białskim. 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-Starkowa (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	%
110 596	100	56 163	50,8	54 433	49,2
11 697	100	6069	51,9	5628	48,1
98 899	100	50 094	50,7	48 805	49,3

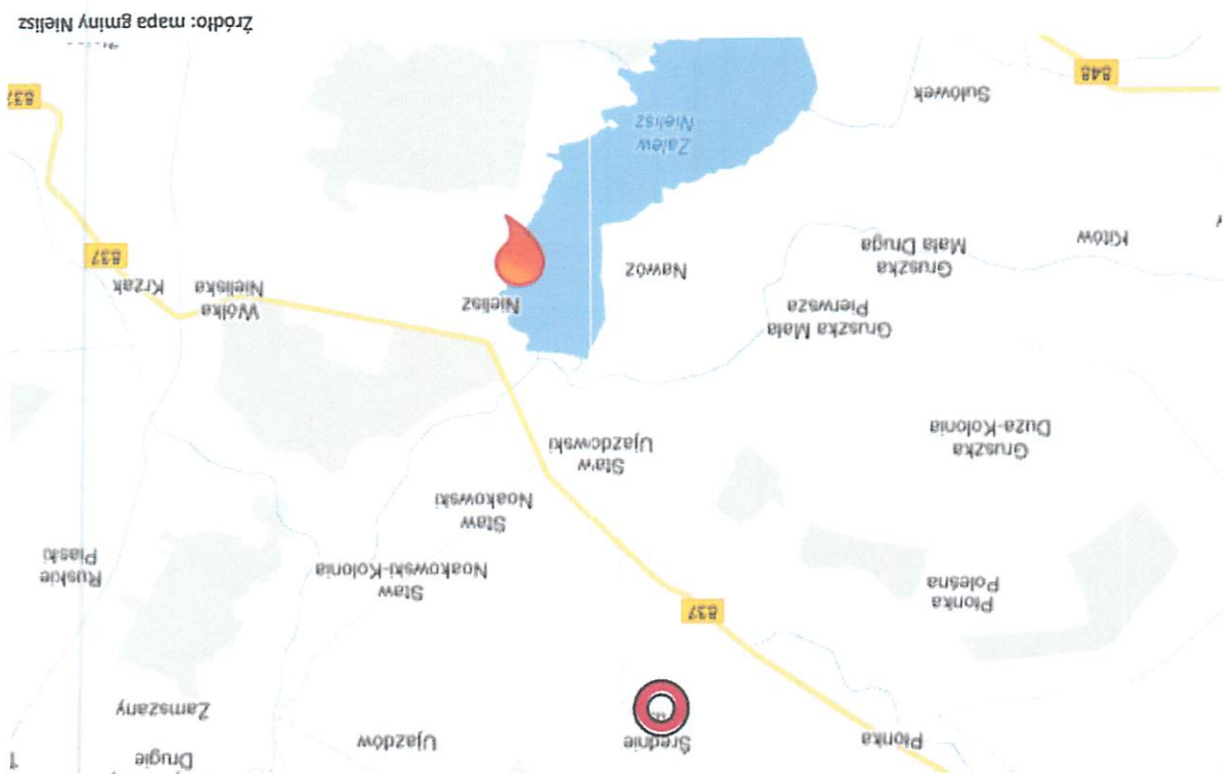


Gmina Nielisz położona jest na północno - zachodniej części Kotliny Zamojskiej (Padou Zamojskiego), która to tworzy rozległe obniżenie odwadnianie przez rzeki Por, Wieprz, Łabunkę. Cechą charakterystyczną Padou Zamojskiego jest występowanie największego w Polsce średniego usłonecznienia - około 50% dni 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 Sułów od północnego zachodu, od północnego zachodu z gminą Rudnik, Izbica od północy, gminą Stary Zamość od strony wschodniej i Szczepietynem 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 retencyjny - rekreatywny o powierzchni 940 ha z elektrownią wodną 450 kW, 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.

Średnie Małe – wieś położna w gminie Nielisz.

Lokalizacja nieruchomości na mapie gminy Nielisz



Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

- ✓ informacje z dokumentów dostarczonych przez Zleceniodawcę, dotyczące stanu prawnego nieruchomości;
- ✓ dane z wizji lokalnej dotyczące lokalizacji, sąsiedztwa nieruchomości
- ✓ inne czynniki cenotwórcze tj. funkcja w mpzp, stan przepisów prawnych, informacje o aktualnym popycie na tego typu nieruchomości.

Dla potrzeb wyceny określono:

- rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami byłych szkół podstawowych o konstrukcji mrowanej,
- obszar: gmina Nielisz oraz południowo-wschodnia część woj. lubelskiego,
- okres badania cen: ponad 3 lata.

Szacowana nieruchomości to nieruchomości nietypowa dla rynku lokalnego. Aby oszacować nieruchomości analizą objęto rynek nieruchomości zabudowanych budynkami byłych szkół o konstrukcji mrowanej. Analizując rynek lokalny obejmujący gminę Nielisz stwierdzono brak transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości o podobnych cechach do szacowanej. Dlatego też rozszerzono rynek lokalny o obszar powiatów województwa lubelskiego. 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 obranym rynku odnotowano kilka transakcji tego typu nieruchomości. Ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do wycenianej zawierają się w przedziale od około 60000 zł do ponad 700000 zł. Z uwagi na charakter nieruchomości po analizie rynku jako jednostkę porównawczą do porównań przyjęto 1 m² powierzchni użytkowej budynku. W wyniku przeprowadzonej analizy rynku do dalszych obliczeń wycenianej nieruchomości wybrano zbiór nieruchomości podobnych a więc nieruchomości porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na: lokalizację, stan prawny, przeznaczenie, wielkość i kształt nieruchomości, powierzchnię użytkową budynku, stan techniczny budynku, dojazd. Pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami przyjętymi do porównań istnieje więź polegająca na podobieństwie co stanowi warunek konieczny do uznania nieruchomości za podobną i przyjęcia jej wartości za miarodajną dla określenia wartości szacowanej nieruchomości. Są to transakcje o zakresie cenowym od 521,18 zł/m² do 737,50 zł/m². Średnia cena z przyjętej próbki reprezentatywnej wynosi 639,48 zł/m² powierzchni użytkowej budynku komercyjnego. Wykaz odnotowanych transakcji tworzących bazę obiektów podobnych do nieruchomości wycenianej, 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: lokalizacja, powierzchnia i kształt nieruchomości, powierzchnia użytkowa budynku, stan techniczny i standard wykończenia budynku, dojazd i ilość miejsc parkingowych. Najwyższe ceny transakcyjne uzyskane za nieruchomości podobne do wycenianej, uzyskały te, które posiadały korzystne położenie, korzystne zagospodarowanie terenu, dobry stan techniczny budynku, korzystny kształt i wielkość działki oraz korzystną powierzchnię użytkową budynku. Najniższe ceny zostały osiągnięte w transakcjach wolnorynkowych za nieruchomości, których wyżej wyszczególniony rodzaj cech kształtował się na niższym poziomie, np. gorszy stan techniczny, gorsza lokalizacja, gorszy stan techniczny budynku i gorsze zagospodarowanie nieruchomości.

Baza nieruchomości, na podstawie której dokonano wyceny

L.p.	Miejscowość	Gmina	Nr. rep	Data trans.	Cena trans. [zł]	Powierzchnia użytk. budynku [m ²]	Pow. działki [m ²]	Cena jedn. [zł/m ²]
1	Zalesie	Bełżyce	1472/2019	14 mar 19	590 000	800,00	8900	737,50
2	Dęblin, ul. Drawska	Dęblin Miasto	4211/2018	20 gru 19	700 000	1 161,60	15819	602,62
3	Dąbrowa	Krynice	9030/2018	30 lis 18	100 000	160,00	7400	625,00
4	Susiec	Susiec	2637/2018	4 kwi 18	62 541	120,00	1200	521,18
5	Trawniki	Trawniki	592/2018	12 mar 18	320 000	450,00	2500	711,11

Zgodnie z art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami w procesie szacowania uwzględnia się zmianę poziomu cen na wskutek upływu czasu. Liniowy trend wzrostu cen dla przyjętej bazy danych nieruchomości podobnych określono przy zastosowaniu metody badawczej *ceteris paribus*. Mając bazę n cen transakcyjnych wraz z ocenami przyjętych cech

rynkowych możemy programowo porównywać poszczególne transakcje, w ten sposób, że ustalamy 1 transakcję i porównujemy ceny cech rynkowych z pozostałymi 2, 3, 4, ... n transakcjami, później ustalamy 2 transakcję i porównujemy ceny cech rynkowych z pozostałymi 3, 4, 5, ... n transakcjami. Tak postępujemy aż do ustalonej n-1 transakcji, której ceny są porównywane z n-tą transakcją. Jeśli znajdziemy transakcję, której ceny cech rynkowych są identyczne jak ceny cech rynkowych transakcji porównywanej, to zestawiamy taką parę i obliczamy:

$$T_j = \frac{C_p - C_n}{C_n \cdot (d_p - d_n^*)}$$

Gdzie:

T_j – trend pary j-tej – utworzonych par jest m
 C_p – Cena transakcyjna odpowiadająca dacie d_p (dacie wcześniejszej)
 C_n – Cena transakcyjna odpowiadająca dacie d_n (dacie późniejszej)

Mając utworzonych m par transakcji nieruchomości różniących się tylko ceną (oceny wszystkich cech są jednakowe) i wyliczone jednostkowe trendy dla każdej pary obliczamy średni trend w badanym okresie:

$$T_r = \frac{\sum_{j=1}^m T_j}{m}$$

Trend ten trzeba przeliczyć na okres roku, otrzymując T_{rr} - trend roczny:

$$T_{rr} = \frac{365 \cdot T_r}{d_{max} - d_{min}}$$

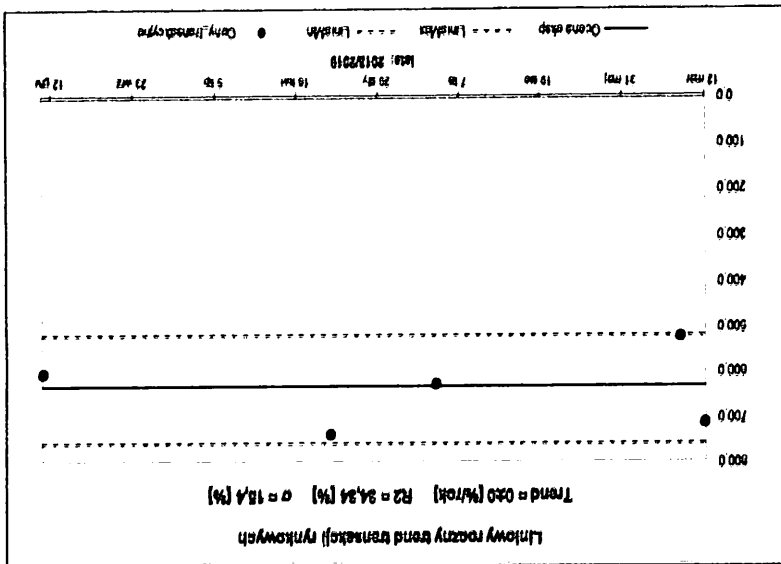
Ceny aktualizowane są wg następującego wzoru:

$$C_{akt} = C_{nom} \cdot (1 + T_r^{m-czy}) \cdot m$$

Gdzie:

m – ilość miesięcy jaka upłynęła od daty nominalnej d_{nom} do daty aktualizacji d_{akt}

Jak wynika z przeprowadzonego badania, trend wzrostu cen obliczony został na poziomie 0,00% - trend stabilny, co wykazano również w przeprowadzonej analizie rynku. Wobec powyższego uzasadnione jest przyjęcie zerowego wzrostu cen dla przyjętej próbki nieruchomości. Wyniki przeprowadzonego badania - przeprowadzonego za pomocą arkusza kalkulacyjnego EXCEL aplikacji ZAWAM - ilustruje poniższy wykres:

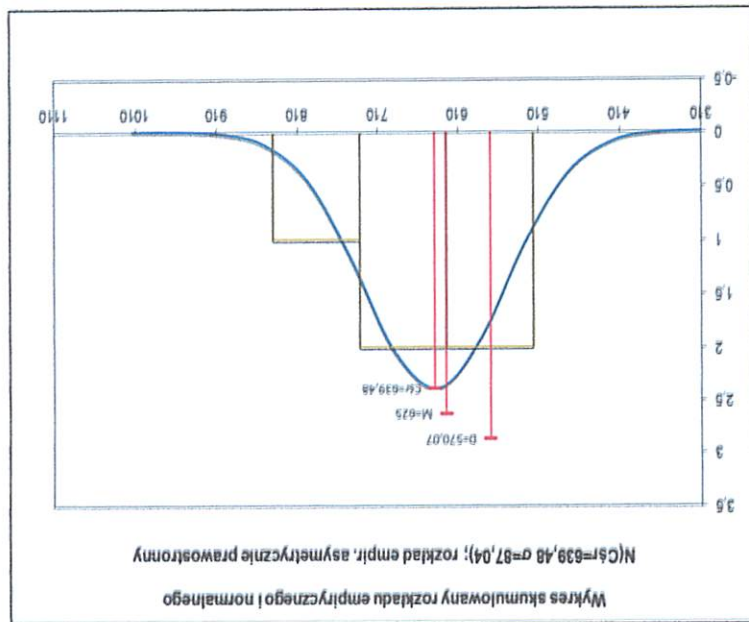


Baza nieruchomości, na podstawie której dokonano wyceny - po aktualizacji cen (trend wzrostu - 0%)

L.p.	Miejscowość	Gmina	Nr. rep.	Data trans.	Cena trans. [zł]	Pow. użytk. budynku [m ²]	Pow. działki [m ²]	Cena jedn. [zł/m ²]	Cena jedn. aktualiz. [zł/m ²]
1	Zalesie	Belzyce	1472/2019	14 mar 19	590 000	800,00	8900	737,50	737,50
2	Dęblin, ul. Drawska	Dęblin Miasto	4211/2018	20 gru 19	700 000	1 161,60	15819	602,62	602,62
3	Dąbrowa	Krynice	9030/2018	30 lis 18	100 000	160,00	7400	625,00	625,00
4	Susiec	Susiec	2637/2018	4 kwi 18	62 541	120,00	1200	521,18	521,18
5	Trawniki	Trawniki	592/2018	12 mar 18	320 000	450,00	2500	711,11	711,11
									Cmin
									Cmax

Parametry nieruchomości podobnych

L.p.	Parametr	Wartość
1	Roczny liniowy trend ustalony przez Rzeczoznawcę	0,00%
2	Aktualizacja tendem rocznym [%/rok]:	0,00%
3	Max cena aktualizowana - Cmax [zł/m ²]	737,50
4	Min cena aktualizowana - Cmin [zł/m ²]	521,18
5	Cena średnia aktualizowana Csr [zł/m ²]	639,48
6	$\Delta C = (C \text{ max} - C \text{ min})$	216,32



Zakresy cenowe
Zakres cen minimalnych: 521 - 629 [zł/m ²]
Zakres cen maksymalnych: 629 - 738 [zł/m ²]
Zakres cen średnich: 585 - 693 [zł/m ²]
Zakres cen dominujących: 515 - 624 [zł/m ²]

Dla potrzeb oszacowania przedmiotowej nieruchomości - w oparciu o przeprowadzoną analizę rynku, posiadaną wiedzę specjalistyczną, długoletnie doświadczenie zawodowe i wykonane obliczenia w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL przy pomocy aplikacji ZAWAM oraz przyjęte założenia, określone zostały następujące wagi cech:

Zestawienie cech rynkowych i ocen oraz wag

25,00%	Lokalizacja ogólna	Wielkość nieruchomości	Stan techniczno-użytkowy budynku, możliwość adaptacji	Zagospodarowanie nieruchomości	Otoczenie, sąsiedztwo	Powierzchnia użytkowa budynku
korzystna	korzystna	korzystna	dobry	korzystne	dobre	korzystna
przeciętna	przeciętna	przeciętna	średni	średnie	średnie	przeciętna
przeciętna	przeciętna	przeciętna	zły			słaba

7. Sposób wyceny

7.1. Wskazanie rodzaju i 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 szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiedzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznamieniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej*”.

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 zlecającego
- 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, stop 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 **podjęciu porównawczym metodą porównywania parametrów**. Wybrane podejście i metoda szacowania jest najbardziej optymalna dla celu wyceny, nie wpłynęły 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 nieruchomość podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego*, korygując wartość nieruchomości z uwzględnieniem cech różniących te nieruchomości oraz zmian poziomu cen wskutek upływu czasu.

Podjęcie 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. Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań

Ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny, do porównań wybrano 3 nieruchomości charakteryzujące się największym podobieństwem do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny pod względem lokalizacji, powierzchni nieruchomości, powierzchni użytkowej budynku, stanu technicznego budynku, zagospodarowania nieruchomości, otoczenia i sąsiedztwa. Korekta cen zastosowana do wybranych nieruchomości pozwoli uzyskać najniższy procentowo współczynnik zmienności cen, co pozwala z kolei na najbardziej optymalne oszacowanie wartości przedmiotowej nieruchomości. Przyjęcie innej próbki nieruchomości wpłynęłoby na zwiększenie współczynnika zmienności cen co z kolei miałoby

negatywne przełożenie na proces szacowania. Nieruchomości te przedstawiono w poniższej tabeli.

L.p.	Nr. nieruchomości w bazie	Miejscowość	Gmina	Nr. rep	Data trans.	Cena trans. [zł]	Pow. użytk. b. [m ²]	Pow. działki [m ²]	Cena jedn. [zł/m ²]	Cena jedn. aktualiz. [zł/m ²]
1	1	Zalesie	Bełżyce	1472/2019	14 mar 19	590 000	800,00	8900	737,50	737,50
2	3	Dąbrowa	Krynice	9030/2018	30 lis 18	100 000	160,00	7400	625,00	625,00
3	5	Trawniki	Trawniki	592/2018	12 mar 18	320 000	450,00	2500	711,11	711,11

Poniżej przedstawiono charakterystykę tych nieruchomości:

Nieruchomość nr 1	Nieruchomość położona jest w miejscowości Zalesie, gm. Bełżyce. Składa się z 1 działki o powierzchni 8900 m ² . Nieruchomość zabudowana jest budynkiem byłej szkoły o konstrukcji murowanej i powierzchni użytkowej 800,00 m ² . Stan techniczno-użytkowy budynku zły. Lokalizacja dobra. Otoczenie dobre. Zagospodarowanie terenu korzystne. Transakcja została zawarta w marcu 2019 roku za cenę 590000 zł czyli 737,50 zł/m ² powierzchni użytkowej budynku po aktualizacji cen.
Nieruchomość nr 2	Nieruchomość położona jest w miejscowości Dąbrowa, gm. Krynice. Składa się z 1 działki o powierzchni 7400 m ² . Nieruchomość zabudowana jest budynkiem byłej szkoły o konstrukcji murowanej i powierzchni użytkowej 160,00 m ² . Stan techniczno-użytkowy budynku średni. Lokalizacja przeciętna. Otoczenie średnie. Zagospodarowanie terenu średnie. Transakcja została zawarta w listopadzie 2016 roku za cenę 100000 zł czyli 625,00 zł/m ² powierzchni użytkowej budynku po aktualizacji cen.
Nieruchomość nr 3	Nieruchomość położona jest w miejscowości Trawniki, gm. Trawniki. Składa się z 1 działki o powierzchni 2500 m ² . Nieruchomość zabudowana jest budynkiem byłej szkoły o konstrukcji murowanej i powierzchni użytkowej 450,00 m ² . Stan techniczno-użytkowy budynku średni. Lokalizacja dobra. Otoczenie dobre. Zagospodarowanie terenu średnie. Transakcja została zawarta w marcu 2018 roku za cenę 320000 zł czyli 711,11 zł/m ² powierzchni użytkowej budynku po aktualizacji cen.

8.2. Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych

Dla potrzeb szacowania, w ramach ustalonych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen:

Cechy rynkowe	Ocena
Lokalizacja ogólna	korzystna – miasta siedziby gmin miejsko-wiejskich
	dobra – miejscowości gminne lub położone w pobliżu ośrodka gminnego
	przeciętna – miejscowości położone w dalszej odległości od ośrodka gminnego
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	dobrze – teren zabudowany, cisza, dużo zieleni
	średnie – teren zabudowany, słyszalny hałas uliczny, mało zieleni
Powierzchnia użytkowa budynku	korzystna – do 400 m ²
	przeciętna – powyżej 400 m ² do 800 m ²
	słaba – powyżej 800 m ²

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

Porównanie ocen cech rynkowych (atrybutów) nieruchomości szacowanej i nieruchomości do bezpośrednich porównań

L.p	Nieruchomości	Nieruch. szacowana	Nieruch. podobna_1	Nieruch. podobna_2	Nieruch. podobna_3
	Nr nieruchomości w bazie	---	1	3	5
	Data transakcji	---	14 mar 19	30 lis 18	12 mar 18
	Wartość nieruchomości [zł]	---	590 000,0	100 000,0	320 000,0
	Miejscowość	Średnie Małe	Zalesie	Dąbrowa	Trawniki
	Gmina	Nielisz	Bełżyce	Krynice	Trawniki
	Cena jedn. aktualizowana [zł/m ²]	do szacowania	737,50	625,00	711,11
1	Lokalizacja ogólna	przeciętna	dobra	przeciętna	dobra
2	Wielkość nieruchomości	przeciętna	przeciętna	przeciętna	korzystna
3	Stan techniczno-użytkowy budynku, możliwość adaptacji	dobry	zły	średni	średni
4	Zagospodarowanie nieruchomości	korzystne	korzystne	średnie	średnie
5	Otoczenie, sąsiedztwo	średnie	dobrze	średnie	dobrze
6	Powierzchnia użytkowa budynku	słaba	przeciętna	korzystna	przeciętna

8.4. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości

Wyniki szacowania metodą porównywania parami

X		Nr nieruchomości z bazy do porównania			1	3	5
		Cena nieruchomości porównawczej Cp [zł/m ²]			737,50	625,00	711,11
L.p	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC [%] (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Kwotowe poprawki korygujące ceny nieruchomości [zł/m ²]			
1	Lokalizacja ogólna	25,00%	54,08	-27,04	0,00	-27,04	
2	Wielkość nieruchomości	15,00%	32,45	0,00	0,00	-32,45	
3	Stan techniczno-użytkowy budynku, możliwość adaptacji	20,00%	43,26	43,26	21,63	21,63	
4	Zagospodarowanie nieruchomości	15,00%	32,45	0,00	32,45	32,45	
5	Otoczenie, sąsiedztwo	15,00%	32,45	-32,45	0,00	-32,45	

Dla potrzeb niniejszej wyceny dokonano analizy transakcji nieruchomości gruntowych niezabudowanych o dużych powierzchniach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową/zagrodową na terenie gminy Nielisz. W okresie badania cen tj. 2018-2021 r. na tak obranym rynku nieruchomości odnotowano kilkanaście transakcji nieruchomościami niezabudowanymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową o małych powierzchniach gruntu. Najwyższe ceny - przekraczające 20 zł/m² a sięgające nawet do ponad 70 zł/m² pow. działki zanotowano za nieruchomości które oprócz funkcji mieszkaniowej mogą pełnić również funkcję rekreacyjno-usługową a zlokalizowane były w pobliżu zbiornika wodnego w Nieliszu. Transakcji takimi właśnie nieruchomościami na lokalnym rynku było najwięcej. Natomiast nieruchomości o dużych powierzchniach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową odnotowano zbyt mało, aby zrealizować proces wyceny. Dlatego też rozszerzono badany rynek lokalny o rynek gmin ościennych tj: Zamość, Stary Zamość, Suliów, Szczecbrzeszyn, Izbica i Rudnik. 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 o lokalizacji podobnej co nieruchomości wyceniana oraz dużych powierzchniach gruntu powyżej 5000 m². Najczęściej występowały transakcje w przedziale od ok. 5,00 zł/m² do ponad 15,00 zł/m² i dotyczyły one typowych działek przeznaczonych pod zabudowę zagrodową. W wyniku przeprowadzonej analizy badanego rynku w celu oszacowania wartości rynkowej wycenianej nieruchomości do porównań wyselekcjonowano zbiór zawierający 6 nieruchomości podobnych do wycenianej.

9.1. Analiza transakcji przyjętych do porównań

9. Określenie wartości rynkowej gruntu

$$W_N = 1\ 016\ 000\ \text{zł}$$

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

6	Powierzchnia użytkowa budynku	10,00%	21,63	-10,82	-21,63	-10,82
Sumy:		100,00%	216,32	-27,05	32,45	-48,68
Ceny skorygowane o sumę poprawek $C_w = C_p + \sum$ popr [zł/m ²]			710,45	657,45	662,43	
Średnia arytm. cen skorygowanych = Wynik szacowania [zł/m ²]			676,78			
Powierzchnia nieruchomości szacowanej [m ²]			1 501,20			
Wartość nieruchomości przed zaakragleniem [zł]			1 015 982,14			
Wartość nieruchomości (zaokrąg. do 1) [zł]						1 015 982,00

przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane były ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości takie jak: lokalizacja, wielkość, dostępne uzbrojenie w urządzenia infrastruktury technicznej (energię, wodę, gaz, drogę). Pomiedzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami przyjętymi do porównań istnieje więź polegająca na podobieństwie co stanowi warunek konieczny do uznania nieruchomości za podobną i przyjęcia jej wartości za miarodajną dla określenia wartości szacowanej nieruchomości. Zakres cenowy nieruchomości podobnych zawiera się w przedziale cen od około 5,22 zł/m² do około 11,34 zł/m² powierzchni działki według aktów notarialnych. Średnia cena z przyjętej próbki reprezentatywnej wynosi 7,03 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 poniższej tabeli.

Baza nieruchomości, na podstawie której dokonano wyceny

L.p.	Obręb	Gmina	Nr. rep.	Data trans.	Cena trans. [zł]	Powierzchnia [m ²]	Cena jedn. [zł/m ²]
1	Wólka Złojcka	Nielisz	3184/2020	7 wrz 20	70 000	13 400	5,22
2	Nawóz	Nielisz	6128/2020	11 wrz 20	50 000	7 300	6,85
3	Wieprzec Wychody	Zamość	435/2021	21 sty 21	47 500	8 100	5,86
4	Zarzeczce	Zamość	273/2020	29 wrz 20	75 000	6 615	11,34
5	Białobrzegi	Zamość	3515/2019	28 cze 19	93 000	14 200	6,55
6	Wieprzec Wychody	Zamość	4233/2018	26 cze 18	50 000	7 900	6,33

Zgodnie z art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami w procesie szacowania uwzględnia się zmianę poziomu cen na wskutek upływu czasu. Liniowy trend wzrostu cen dla przyjętej bazy danych nieruchomości podobnych określono przy zastosowaniu metody badawczej *ceteris paribus*. Mając bazę n cen transakcyjnych wraz z ocenami przyjętych cech rynkowych możemy programowo porównywać poszczególne transakcje, w ten sposób, że ustalamy 1 transakcję i porównujemy oceny cech rynkowych z pozostałymi 2, 3, 4, ... n transakcjami, później ustalamy 2 transakcję i porównujemy oceny cech rynkowych z pozostałymi 3, 4, 5, ... n transakcjami. Tak postępujemy aż do ustalonej n-1 transakcji, której oceny są porównywane z n-tą transakcją. Jeśli znajdziemy transakcję, której oceny cech rynkowych są identyczne jak oceny cech rynkowych transakcji porównywanej, to zestawiamy taką parę i obliczamy:

$$T_j = \frac{C_p - C_w}{C_w \cdot (d_p - d_w)}$$

Gdzie:

T_j – trend pary j-tej – utworzonych par jest m
 C_w – Cena transakcyjna odpowiadająca dacie d_w (dacie wcześniejszej)
 C_p – Cena transakcyjna odpowiadająca dacie d_p (dacie późniejszej)

Mając utworzonych m par transakcji nieruchomości różniących się tylko ceną (oceny wszystkich cech są jednakowe) i wyliczone jednostkowe trendy dla każdej pary obliczamy średni trend w badanym okresie:

$$Tr = \frac{\sum_{j=1}^m Tr_j}{m}$$

Trend ten trzeba przeliczyć na okres roku, otrzymując Trr - trend roczny:

$$Trr = \frac{365 \cdot Tr}{d_{max} - d_{min}}$$

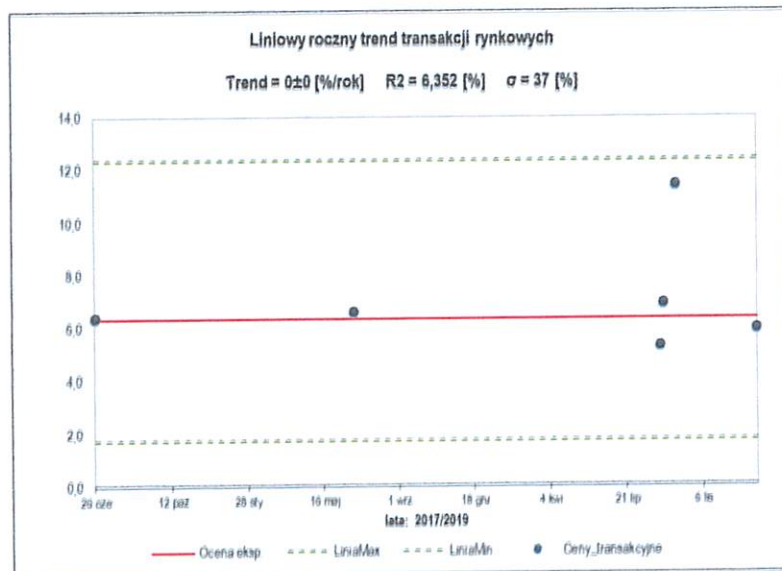
Ceny aktualizowane są wg następującego wzoru:

$$C_{akt} = C_{nom} \cdot (1 + Trr_{m-czyn} \cdot m)$$

Gdzie:

m - ilość miesięcy jaka upłynęła od daty nominalnej d_{nom} do daty aktualizacji d_{akt}

Jak wynika z przeprowadzonego badania, trend wzrostu cen obliczony został na poziomie 0,00% - trend stabilny, co wykazano również w przeprowadzonej analizie rynku. Wobec powyższego uzasadnione jest przyjęcie zerowego wzrostu cen dla przyjętej próbki nieruchomości. Wyniki przeprowadzonego badania - przeprowadzonego za pomocą arkusza kalkulacyjnego EXCELL aplikacji ZAWAM - ilustruje poniższy wykres:



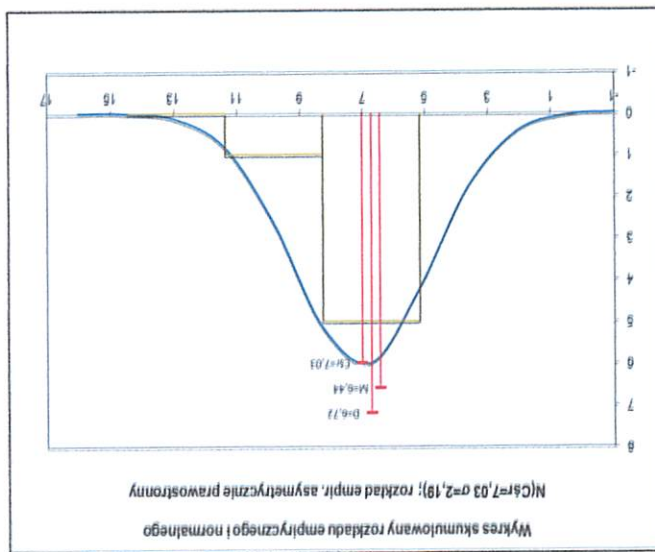
Baza nieruchomości, na podstawie której dokonano wyceny - po aktualizacji cen (trend wzrostu – 0%)

L.p.	Obręb	Gmina	Nr. rep	Data trans.	Cena trans. [zł]	Powierzchnia [m ²]	Cena jedn. [zł/m ²]	Cena jedn. aktualiz. [zł/m ²]	
1	Wólka Złojcka	Nielisz	3184/2020	7 wrz 20	70 000	13 400	5,22	5,22	Cmin
2	Nawóz	Nielisz	6128/2020	11 wrz 20	50 000	7 300	6,85	6,85	
3	Wieprzec Wychody	Zamość	435/2021	21 sty 21	47 500	8 100	5,86	5,86	Cmax
4	Zarzecze	Zamość	273/2020	29 wrz 20	75 000	6 615	11,34	11,34	

6	Włóczęgi	Zamość	3515/2019	28 cze 19	93 000	14 200	6,55	6,33
5	Włóczęgi	Zamość	4233/2018	26 cze 18	50 000	7 900	6,33	6,33

Parametry nieruchomości podobnych

L.p.	Parametr	Wartość
1	Roczny liniowy trend ustalony przez Rzeczoznawcę	0,00%
2	Aktualizacja trendem rocznym [%/rok]:	0,00%
3	Max cena aktualizowana - Cmax [zł/m ²]	11,34
4	Min cena aktualizowana - Cmin [zł/m ²]	5,22
5	Cena średnia aktualizowana Cśr [zł/m ²]	7,03
6	$\Delta C = (C_{max} - C_{min})$	6,12



Zakresy cenowe
Zakres cen minimalnych: 5 - 8 [zł/m ²]
Zakres cen maksymalnych: 8 - 11 [zł/m ²]
Zakres cen średnich: 5 - 8 [zł/m ²]
Zakres cen dominujących: 5 - 8 [zł/m ²]

Dla potrzeb oszacowania przedmiotowej nieruchomości - w oparciu o przeprowadzoną analizę rynku, posiadaną wiedzę specjalistyczną, długoletnie doświadczenie zawodowe i wykonane obliczenia w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL przy pomocy aplikacji ZAWAM oraz przyjęte założenia, określone zostały następujące wagi cech:

Zestawienie cech rynkowych i ocen oraz wag

30,00%	20,00%	20,00%	15,00%	15,00%
Lokalizacja ogólna	Uzbrojenie terenu	Wielkość działki	Otoczenie sąsiedztwo	Dostępność komunikacyjna
korzystna	średnie	przeciętna	dobrze	b. dobra
dobra	złe	niekorzystna	średnie	dobra
przeciętna				

9.2. Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań

Ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny, do porównań wybrano 3 nieruchomości charakteryzujące się największym podobieństwem do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny pod względem położenia ogólnego, zagospodarowania terenu, wielkości i kształtu działki, dojazdu i sąsiedztwa. Korekta cen zastosowana do wybranych nieruchomości pozwoli uzyskać najniższy procentowo współczynnik zmienności cen, co pozwala z kolei na najbardziej optymalne oszacowanie wartości przedmiotowej nieruchomości. Przyjęcie innej próbki nieruchomości wpłynęłoby na zwiększenie współczynnika zmienności cen co z kolei miałooby negatywne przełożenie na proces szacowania. Nieruchomości te przedstawiono w poniższej tabeli.

Lp.	Nr. nieruchomości w bazie	Obręb	Gmina	Nr. rep	Data trans.	Cena trans. [zł]	Pow. [m ²]	Cena jedn. [zł/m ²]	Cena jedn. aktualiz. [zł/m ²]
1	1	Wólka Złojcka	Nielisz	3184/2020	7 wrz 20	70 000	13 400	5,22	5,22
2	2	Nawóz	Nielisz	6128/2020	11 wrz 20	50 000	7 300	6,85	6,85
3	4	Zarzecze	Zamość	273/2020	29 wrz 20	75 000	6 615	11,34	11,34

Poniżej przedstawiono charakterystykę tych nieruchomości:

NIERUCHOMOŚĆ 1	Nieruchomość gruntowa składająca się z 1 działki, zlokalizowana w obrębie Wólka Złojcka, gmina Nielisz, o powierzchni 13400 m ² . Transakcja została zawarta we wrześniu 2020 roku za cenę 70000 zł, czyli 5,22 zł/m ² po aktualizacji cen. Lokalizacja ogólna przeciętna. Uzbrojenie terenu E. Wielkość niekorzystna. Dojazd drogą gruntową. Sąsiedztwo średnie.
NIERUCHOMOŚĆ 2	Nieruchomość gruntowa składająca się z 1 działki, zlokalizowana w obrębie Nawóz, gmina Nielisz, o powierzchni 7300 m ² . Transakcja została zawarta we wrześniu 2020 roku za cenę 50000 zł, czyli 6,85 zł/m ² po aktualizacji cen. Lokalizacja ogólna dobra. Uzbrojenie terenu E. Wielkość przeciętna. Dojazd drogą gruntową. Sąsiedztwo średnie.
NIERUCHOMOŚĆ 3	Nieruchomość gruntowa składająca się z 1 działki, zlokalizowana w obrębie Zarzecze, gmina Zamość, o powierzchni 6615 m ² . Transakcja została zawarta we wrześniu 2020 roku za cenę 75000 zł, czyli 11,334 zł/m ² po aktualizacji cen. Lokalizacja ogólna dobra. Uzbrojenie terenu E. Wielkość przeciętna. Dojazd drogą gruntową. Sąsiedztwo dobre.

9.3. Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych

Dla potrzeb szacowania, w ramach ustalonych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen:

Cechy rynkowe	Ocena
Lokalizacja ogólna	korzystna – miejscowości położone w niedalekiej odległości od miasta powiatowego
	dobra – miejscowości gminne lub położone w pobliżu ośrodka gminnego
	przeciętna – miejscowości położone w dalszej odległości od ośrodka gminnego
Uzbrojenie terenu	średnie – E, W lub G
	złe – brak jednej z ww.
Wielkość działki	przeciętna – do 10000 m ²
	niekorzystna – powyżej 10000 m ²
Śsiedztwo, otoczenie	dobrze – 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

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

Porównanie ocen cech rynkowych (atrybutów) nieruchomości szacowanej i nieruchomości do bezpośrednich porównań

L.p	Nieruchomości	Nieruch. szacowana	Nieruch. podobna_1	Nieruch. podobna_2	Nieruch. podobna_3
	Nr nieruchomości w bazie	----	1	2	4
	Data transakcji	---	7 wrz 20	11 wrz 20	29 wrz 20
	Wartość nieruchomości [zł]	---	70 000,0	50 000,0	75 000,0
	Obręb	Średnie Małe	Wólka Złojcka	Nawóz	Zarzecze
	Gmina	Nielisz	Nielisz	Nielisz	Zamość
	Cena jedn. aktualizowana [zł/m ²]	do szacowania	5,22	6,85	11,34
1	Lokalizacja ogólna	przeciętna	przeciętna	dobra	przeciętna
2	Uzbrojenie terenu	średnie	złe	złe	złe
3	Wielkość działki	niekorzystna	niekorzystna	przeciętna	przeciętna
4	Otoczenie sąsiedztwo	średnie	średnie	średnie	dobrze
5	Dostępność komunikacyjna	b. dobra	dobra	dobra	dobra

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,

Operat szacunkowy: Nieruchomość gruntowa zabudowana oznaczona jako działka nr 3/2 położna w m. Średnie Małe

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:

135 500 zł

słownie: sto trzydzieści pięć tysięcy pięćset 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,

Województwo :LUBELSKIE
Powiat :ZAMOJSKI
Jednostka ewidencyjna :062007_2 NIELISZ
Obręb :0016 ŚREDNIE MAŁE

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 25-06-2021 r.

Jednostka rejestrowa :G.162

Lp.	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności/władania	Udział
-----	---------------------	---------------------------------	--------

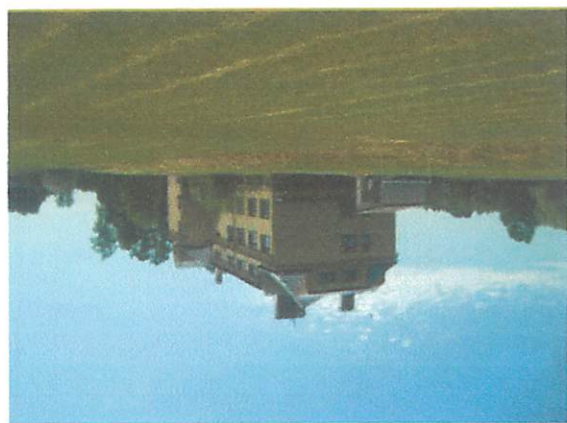
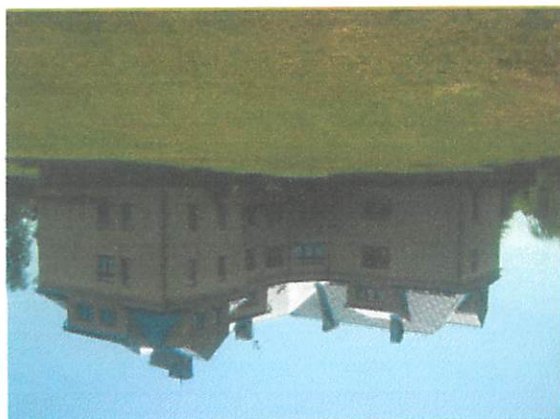
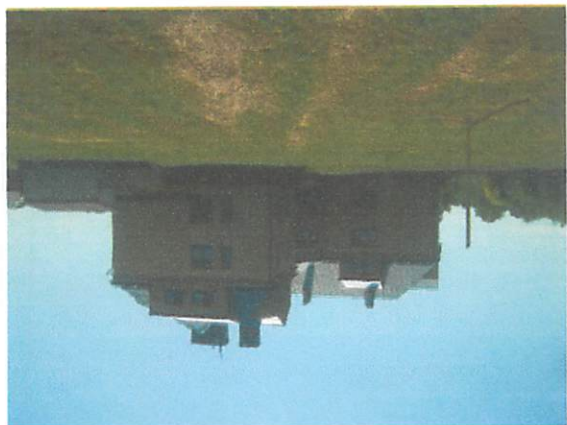
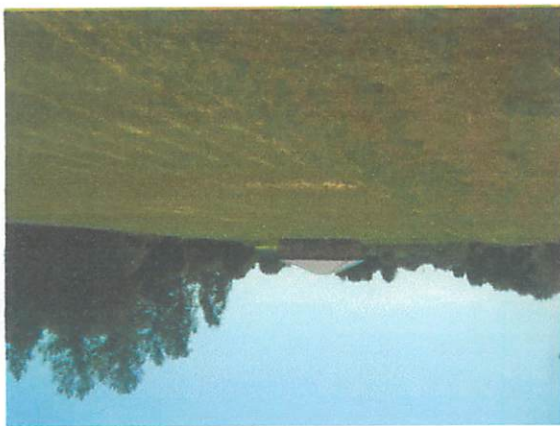
1	Gmina Nielisz	własność	1/1
---	---------------	----------	-----

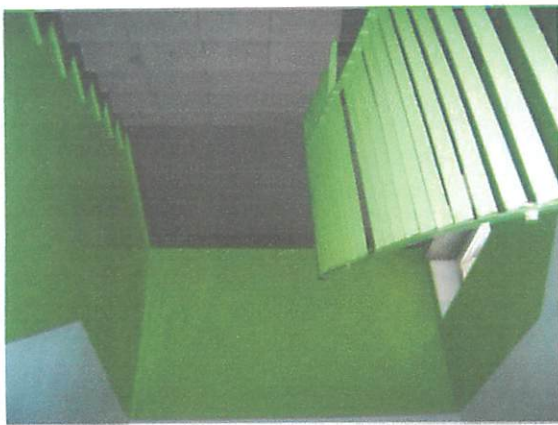
Nr działki	Ark	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
			Klasoużytek	Pow.	
3/2 Id działki : 062007_2.0016.AR_1.3/2	1		RIIIa	1,1500	1,5900
			PsIII	0,2000	
			Bi	0,2400	





Wnętrze budynku byłej szkoły





NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości		4	Nr podstawy wpisu	17
Działki ewidencyjne				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	341			1
Identyfikator działki	062007_2.0011.AR_1.341			
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0011, STAW NOAKOWSKI			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	LUBELSKIE, ZAMOJSKI, NIELISZ, STAW NOAKOWSKI	
Sposób korzystania	B - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	194			2
Identyfikator działki	062007_2.0013.AR_1.194			
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0013, STAW UJAZDOWSKI			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	2	LUBELSKIE, ZAMOJSKI, NIELISZ, STAW UJAZDOWSKI	
Sposób korzystania	B - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE			
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	3			3
Identyfikator działki	062007_2.0016.AR_1.3			
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0016, ŚREDNIE MAŁE			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	3	LUBELSKIE, ZAMOJSKI, NIELISZ, ŚREDNIE MAŁE	
Sposób korzystania	B - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE			
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	78			7
Identyfikator działki	062007_2.0015.AR_1.78			
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0015, ŚREDNIE DUŻE			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	4	LUBELSKIE, ZAMOJSKI, NIELISZ, ŚREDNIE DUŻE	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	ZA1Z / 00074820 / 9, 0,1800 HA			
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	163			1, 12
Identyfikator działki	062007_2.0011.AR_1.163			
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0011, STAW NOAKOWSKI			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	LUBELSKIE, ZAMOJSKI, NIELISZ, STAW NOAKOWSKI	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	ZA1Z / 00053231 / 0, 0,0700 HA			
Lp. 6.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	26			7, 17
Identyfikator działki	062007_2.0015.AR_1.26			
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0015, ŚREDNIE DUŻE			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	4	LUBELSKIE, ZAMOJSKI, NIELISZ, ŚREDNIE DUŻE	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	ZA1Z / 00053236 / 5, 0,1500 HA			
Lp. 7.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	265/1			2, 22, 23, 24
Identyfikator działki	062007_2.0013.AR_1.265/1			
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0013, STAW UJAZDOWSKI			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	2	LUBELSKIE, ZAMOJSKI, NIELISZ, STAW UJAZDOWSKI	
Sposób korzystania	B - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE			
Lp. 8.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	265/2			2, 22, 23, 24
Identyfikator działki	062007_2.0013.AR_1.265/2			
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0013, STAW UJAZDOWSKI			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	2	LUBELSKIE, ZAMOJSKI, NIELISZ, STAW UJAZDOWSKI	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE			
Obszar całej nieruchomości	7,1021 HA			Nr podstawy wpisu
				22, 23, 24

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW WRAZ Z WYRYSEM Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2009-02-09, STAROSTA ZAMOJSKI, ZAMOŚĆ; 4 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./ZA1Z/00002158/09/001, 2009-03-05 12:20:22, 2009-03-11-10.50.53.441781, NIE, 1-3 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
2	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW WRAZ Z WYRYSEM Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2008-12-22, STAROSTA ZAMOJSKI, ZAMOŚĆ; 5 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./ZA1Z/00002158/09/001, 2009-03-05 12:20:22, 2009-03-11-10.50.53.441781, NIE, 1-3 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
3	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW WRAZ Z WYRYSEM Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2008-12-22, STAROSTA ZAMOJSKI, ZAMOŚĆ; 6 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./ZA1Z/00002158/09/001, 2009-03-05 12:20:22, 2009-03-11-10.50.53.441781, NIE, 1-3 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
7	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2012-07-06, STAROSTA ZAMOJSKI, ZAMOŚĆ; 41 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./ZA1Z/00007996/12/002, 2012-08-01 09:03:00, 2012-09-19-13.07.52.183914, NIE, 38-40 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
12	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2012-07-06, STAROSTA ZAMOJSKI, ZAMOŚĆ; 42 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./ZA1Z/00007997/12/001, 2012-08-01 09:03:00, 2012-09-19-13.39.34.951510, NIE, 38-40 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
17	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2012-07-06, STAROSTA ZAMOJSKI, ZAMOŚĆ; 43 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./ZA1Z/00007998/12/001, 2012-08-01 09:03:00, 2012-09-19-13.55.01.644225, NIE, 38-40 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
22	ART. 27 UST. 2 USTAWY Z DNIA 6 LIPCA 1982 R. O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE (TEKST JEDN. DZ.U. Z 2019 R. POZ. 2204) <i>(podstawa oznaczenia)</i> DZ. KW./ZA1Z/00006127/21/001, 2021-06-15 10:00:00, 2021-06-15-13.35.59.405822, TAK, 114 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
23	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2021-06-09, STAROSTA ZAMOJSKI, ZAMOŚĆ; 116 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./ZA1Z/00006127/21/001, 2021-06-15 10:00:00, 2021-06-15-13.35.59.405822, TAK, 114 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
24	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2021-06-09, STAROSTA ZAMOJSKI, ZAMOŚĆ; 117 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./ZA1Z/00006127/21/001, 2021-06-15 10:00:00, 2021-06-15-13.35.59.405822, TAK, 114 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR ZA1Z/00112645/7, STAN Z DNIA 2021-06-25 12:55

PROWADZONEJ PRZEZ SĄD REJONOWY W ZAMOŚCIU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - ZA1Z

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-0	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólność)	Lp. 1.	1	1 / 1	4, 5, 6, 18, 19, 20, 21
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba, REGON)	GMINA NIELISZ, NIELISZ, 95036853000000			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	DECYZJA , G.VI.7242-33/5/96, 1996-03-18, WOJEWODA ZAMOJSKI, ZAMOŚĆ; 7 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZA1Z/00002158/09/001, 2009-03-05 12:20:22, 2009-03-11-10.50.53.441781, NIE, 1-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
5	DECYZJA , G.VI.7242-33/7/96, 1996-04-12, WOJEWODA ZAMOJSKI, ZAMOŚĆ; 8 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZA1Z/00002158/09/001, 2009-03-05 12:20:22, 2009-03-11-10.50.53.441781, NIE, 1-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
6	DECYZJA , G.VI.7242-33/9/98, 1998-03-12, WOJEWODA ZAMOJSKI, ZAMOŚĆ; 9 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZA1Z/00002158/09/001, 2009-03-05 12:20:22, 2009-03-11-10.50.53.441781, NIE, 1-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
18	UMOWA DAROWIZNY , 2156/2012, 2012-07-27, KRZYSZTOF KONDRACKI, ZAMOŚĆ; 38-40 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZA1Z/00007998/12/001, 2012-08-01 09:03:00, 2012-09-19-13.55.01.644225, NIE, 38-40 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
19	DECYZJA , G.VI.7242-33/5/96, 1996-03-18, WOJEWODA ZAMOJSKI, ZAMOŚĆ; 7 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZA1Z/00007998/12/001, 2012-08-01 09:03:00, 2012-09-19-13.55.01.644225, NIE, 38-40 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
20	DECYZJA , G.VI.7242-33/7/96, 1996-04-12, WOJEWODA ZAMOJSKI, ZAMOŚĆ; 8 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZA1Z/00007998/12/001, 2012-08-01 09:03:00, 2012-09-19-13.55.01.644225, NIE, 38-40 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
21	DECYZJA , G.VI.7242-33/9/98, 1998-03-12, WOJEWODA ZAMOJSKI, ZAMOŚĆ; 9 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZA1Z/00007998/12/001, 2012-08-01 09:03:00, 2012-09-19-13.55.01.644225, NIE, 38-40 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TRZĘŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR ZA1Z/00112645/7, STAN Z DNIA 2021-06-25 12:56
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ZAMOŚCIU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - ZA1Z

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-0	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzianki (numer wzianki, chwila zamieszczenia, opis wzianki)
1. DZ. KW. / ZA1Z / 4027 / 15 / 1 - 2015-04-28, 10:12:34

BRAK WPISÓW

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-0	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Powrót

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1016806911



- 1** Okres ubezpieczenia: od 31.01.2021 r. do 30.01.2022 r.
- 2** Ubezpieczający: WYCENA I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI ANDRZEJ JAROSZ
Adres siedziby: BODACZÓW 305A, 22-460 SZCZEBRZESZYN
E-mail: Klient nie posiada
Telefon: +48501584169
REGON: 950890455
- 3** Ubezpieczony: WYCENA I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI ANDRZEJ JAROSZ
Adres siedziby: BODACZÓW 305A, 22-460 SZCZEBRZESZYN
E-mail: Klient nie posiada
Telefon: +48501584169
REGON: 950890455

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

4	Opowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna	
		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
		100 000 EUR	100 000 EUR

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

- 5** Składka łączna: 380,25 PLN
Składka została opłacona w całości.

- 6** Warunki ubezpieczenia
1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
- 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).
 - 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

- 7** Oświadczenia
1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
 3. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonej mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
 4. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz Inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informacji o niezbedności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniłono również pod adresem www.pzu.pl.
 5. * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Unk4 TU SA, PEKAO SA, Allor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
 6. * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Unk4 TU SA, PEKAO SA, Allor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
 7. * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie.
 8. * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Unk4 TU SA, PEKAO SA, Allor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmiierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
9. * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust. 1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.
- * w polu oznacza zgodę
- Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Unk4 TU SA - Unk4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Allor Bank SA - Allor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUM PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

1016806911/pc:100000313935411/BE20 PIN: 8957



Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
 - 1) pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) ustnej – telefonicznie na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w Jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU SA rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji

ubezpieczeń.

9. PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl
13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:

Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

Potwierdzam dane kontaktowe

WYCENA I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI ANDRZEJ JAROSZ

E-mail: Klient nie posiada

Telefon: +48501584169

Data zawarcia umowy: 20.01.2021 r.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

Andrzej Jarosz
Pieczęć i podpis ubezpieczającego

WYCENA I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI
ANDRZEJ JAROSZ
Ubezpieczający

Andrzej Jarosz
Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

BARBARA POŹDZIK
22-400 Żurawiec, ul. Wyszyńskiego 4
NIP 922-261-14-53, REGON 060534663
Barbara Poździk
Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA



801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (In case of accident)



1016806911/pc:100000313935411/BE20 PIN: 8957

801 102 102 pzu.pl

