

KANCELARIA PRAWNO MAJĄTKOWA
ANETA CIEŚLA

tel. 695 394 351

a.ciesla@kancelaria.drl.pl

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ

Obręb: 0003 Paszowa

Gmina Olszanica

Pow. Leski

Dz. ew. nr 401/1, 402/4, 402/5, 408, 409, 411, 412/2

Wykonał:

Maksymilian Cieśla

rzecznawca majątkowy



.....
/podpis/

Rzeszów, grudzień 2015 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO						
Lokalizacja nieruchomości: Obręb: 0003 Paszowa, pow. Leski, gmina Olszanica						
Określenie działek:	Dz. ew. nr 401/1, 402/4, 402/5, 408, 409, 411, 412/2					
Rodzaj nieruchomości:	Nieruchomości gruntowe rolne niezabudowane					
Opis:	<p>Opis nieruchomości</p> <p>Wyceniane nieruchomości znajdują się w miejscowości Paszowa, gmina Olszanica, w powiecie leskim. Teren, na którym zlokalizowane są analizowane nieruchomości nie posiada obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego . Natomiast zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olszanica w/w działki przeznaczone są pod: rolnictwo zintegrowane i ekologiczne. Powierzchnia działek wg ewidencji gruntów wynosi 18,9723 ha użytkowane jako pastwiska, przydatność rolnicza przeciętna. Nieruchomości położone w bliskiej odległości od zabudowy wsi. Nieruchomości niezabudowane i nieogrodzone oraz wolna od obiektów małej architektury. Działki nie posiadają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, dojazd drogą gruntową polną. Na działkach 401/1, 409, 411 występują drzewostany leśne II klasy bonitacji w wieku 35 lat typ siedliska leśnego las świeży wyżynny.</p>					
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej nieruchomości w celu kupna					
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	04 grudzień 2015 r.					
Określona wartość	Lp.	Nr dz.	Pow. działek [ha]	Wartość gruntu [zł]	Wartość drzewostanu [zł]	Wartość ogółem [zł]
	1	402/4	0,5071	8309,78	-	8309,78
	2	402/5	0,0063	103,24	-	103,24
	3	408	9,2611	151760,46	-	151760,46
	4	412/2	1,1856	19428,28	-	19428,28
	5	401/1	1,3818	20142,88	4389,94	24532,82
	6	409	4,3546	63478,22	23250,41	86728,62
	7	411	2,2758	30102,61	39274,27	69376,88
	Razem		18,9723	293325,47	66914,61	360240,08
	Całkowita wartość po zaokrągleniu do pełnych zł					360 200,00
<i>Słownie: trzysta sześćdziesiąt tysięcy dwieście złotych</i>						
Opracował:	Maksymilian Cieśla rzeczoznawca majątkowy upr. nr 6141					
Data sporządzenia operatu szacunkowego	14 grudzień 2015 r.					



Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	4
1.1. Przedmiot wyceny.....	4
1.2. Oznaczenie nieruchomości.....	4
1.3. Zakres wyceny.....	5
2. CEL WYCENY.....	5
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
3.1. Podstawa formalna.....	5
3.2. Podstawa materialno – prawna	5
3.3. Podstawy metodologiczne wyceny	5
3.4. Źródła danych merytorycznych	5
4. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ	6
5. STAN I OPIS PRZEDMIOTU WYCENY.....	6
5.1. Stan prawny.....	6
5.2. Opis przedmiotu wyceny.....	7
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.....	10
7. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU.....	10
7.1. Charakterystyka nieruchomości gruntowych rolnych.....	10
7.2. Analiza rynku nieruchomości stanowiących grunty podobne do nieruchomości wycenianej	12
8. SPOSÓB WYCENY	14
9. OKREŚLENIE SZACOWANYCH WARTOŚCI.....	15
9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości dz. 402/4.....	15
9.2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości dz. 402/5.....	16
9.3. Określenie wartości rynkowej nieruchomości dz. 408	18
9.4. Określenie wartości rynkowej nieruchomości dz. 412/2.....	19
9.5. Określenie wartości rynkowej nieruchomości dz. 401/1.....	20
9.6. Określenie wartości rynkowej nieruchomości dz. 409	22
9.7. Określenie wartości rynkowej nieruchomości dz. 411.	24
10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY.....	26
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	28
12. ZAŁĄCZNIKI	29

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny są nieruchomości gruntowe rolne niezabudowane, zlokalizowane w województwie podkarpackim w miejscowości Paszowa, powiat Leski, gmina Olszanica, obręb 0003 Paszowa, o numerach działek ewidencyjnych 401/1, 402/4, 402/5, 408, 409, 411, 412/2.

1.2. Oznaczenie nieruchomości

Działka nr ew. 401/1, 402/4, 402/5, 408, 409, 411, 412/2

Jednostka ewidencyjna: 182104_2
 Obręb ewidencyjny: 0003 Paszowa
 Powiat: Leski
 Własność: Teresa Henryka Sowińska

Lp.	Nr działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków.	Pow. użytków ha	Pow. Działki ha	KW.
1	401/1	Lasy	LsV	0.0262	1.3818	KS1E/00032832/1
		Grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Lzr-PsIV	0.3879		
		Pastwiska trwałe	PsV	0.0131		
		Grunty orne	RIVa	0.7139		
		Grunty orne	RIVb	0.2407		
2	402/4	Pastwiska trwałe	PsV	0.0175	0.5071	KS1E/00032832/1
		Grunty orne	RIVa	0.0143		
		Grunty orne	RIVb	0.4753		
3	402/5	Grunty orne	RIVa	0.0063	0.0063	KS1E/00032832/1
4	408	Grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Lzr-RIVa	0.0046	9.2611	KS1E/00011112/5
		Łąki trwałe	ŁV	0.0989		
		Pastwiska trwałe	PsIV	0.4506		
		Pastwiska trwałe	PsV	1.2919		
		Pastwiska trwałe	PsVI	0.5719		
		Grunty orne	RIVa	3.7756		
		Grunty orne	RIVb	2.0618		
		Grunty orne	RV	1.0058		
5	409	Grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Lzr-PsIV	2.7807	4.3546	KS1E/00011112/5
		Grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Lzr-RIVa	0.0197		
		Pastwiska trwałe	PsIV	0.7616		
		Grunty orne	RIVa	0.7927		
6	411	Lasy	LsV	1.1319	2.2758	KS1E/00011112/5
		Grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Lzr-PsIV	1.1439		
7	412/2	Grunty orne	RIVa	1.1726	1.1856	KS1E/00011112/5
		Grunty orne	RIVb	0.0130		

1.3. Zakres wyceny

Zakresem wyceny objęte jest prawo własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych wraz ze składnikami roślinnymi.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby kupna.

3. PODSTAWY OPRAWOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Zlecenie wykonania wyceny nieruchomości, nr zlecenia NA/Z/OBZ/25973/2015 z dnia 01.12.2015 r.

3.2. Podstawa materialno – prawna

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. *O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI* (tekst jednolity Dz. U. Nr 163 poz. 981 z 2011 r.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., *W SPRAWIE WYCENY NIERUCHOMOŚCI I SPORZĄDZANIA OPERATU SZACUNKOWEGO* (Dz. U. 2004 Nr 207, poz. 2109 wraz z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM* (Dz. U. Nr. 80, poz. 717 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. *KODEKS CYWILNY* (Dz. U. 1964 Nr 16 poz. 93) wraz z późniejszymi zmianami;
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. *O LASACH* (Dz.U. z 2014 poz. 1153)

3.3. Podstawy metodologiczne wyceny

- KRAJOWE STANDARDY WYCENY - Podstawowe oraz Specjalistyczne, uchwalone przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- STANDARD V.6 – Określenie wartości nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych, PFSRM, Warszawa 2004.
- ROZPORZĄDZENIE MINISTRA ŚRODOWISKA z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie jednorazowego odszkodowania za przedwczesny wyrąb drzewostanu.

3.4. Źródła danych merytorycznych

W zakresie określenia przedmiotu wyceny oraz cech szacowanych nieruchomości korzystano z informacji zawartych w następujących zbiorach dokumentacji:

- zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości,
- ewidencji gruntów i budynków,
- mapa ewidencyjna,
- księgi wieczystej,

- informacje i dane uzyskane od Zleceniodawcy,
- dokumentacji fotograficznej,
- cennik detaliczny na drewno okrągłe z dn. 10.07.2015r. stosowany przez Nadleśnictwo w Lesku,
- informacji uzyskanych drogą samodzielnego gromadzenia danych oraz badania rynku.

4. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- | | |
|---|---------------------|
| - data sporządzenia operatu szacunkowego: | 14 grudzień 2015 r. |
| - data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 04 grudzień 2015 r. |
| - data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | 04 grudzień 2015 r. |
| - data dokonania oględzin nieruchomości: | 04 grudzień 2015 r. |

5. STAN I OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Stan prawny

Z badania księgi wieczystej nr KS1E/00032832/1 prowadzonej dla działek nr 401/1, 402/4, 402/5 wynika:

Dział I: *Wpisy dotyczące oznaczenia nieruchomości i wpisy praw związanych z jej własnością*
Województwo podkarpackie, powiat Leski, gmina Olszanica, obręb 0003 Paszowa,
Obszar całej nieruchomości – 1.8952 ha

Dział II: *Wpisy dotyczące własności i użytkowania wieczystego*
Prawo własności przysługuje: Teresa Henryka Sowińska

Dział III: *Wpisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych (z wyjątkiem hipotek), ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością oraz innych praw i roszczeń*
Brak wpisów

Dział IV: *Wpisy dotyczące hipotek*
Brak wpisów

Z badania księgi wieczystej nr KS1E/00011112/5 prowadzonej dla działek nr 408, 409, 411, 412/2 wynika:

Dział I: *Wpisy dotyczące oznaczenia nieruchomości i wpisy praw związanych z jej własnością*
Województwo podkarpackie, powiat Leski, gmina Olszanica, obręb 0003 Paszowa,
Obszar całej nieruchomości – 17,0771 ha

Dział II: *Wpisy dotyczące własności i użytkowania wieczystego*
Prawo własności przysługuje: Teresa Henryka Sowińska

Dział III: *Wpisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych (z wyjątkiem hipotek), ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością oraz innych praw i roszczeń*
Brak wpisów

Dział IV: *Wpisy dotyczące hipotek*
Brak wpisów

5.2. Opis przedmiotu wyceny

Opis nieruchomości nr ew. 402/4.

Wyceniana nieruchomość znajduje się w miejscowości Paszowa, gmina Olszanica, w powiecie leskim. Powierzchnia działki wg ewidencji gruntów wynosi 0,5071 ha i stanowią ją użytki rolne oznaczone jako pastwiska trwałe (PsV), grunty orne (RIVa oraz RIVb), przydatność rolnicza przeciętna. Nieruchomość położona w bliskiej odległości od zabudowy wsi. Ukształtowanie pionowe działki lekko pofałdowane, klasa nachylenia w przedziale 3-4. Nieruchomość niezabudowana i nieogrodzona oraz wolna od obiektów małej architektury. Działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, dojazd drogą gruntową polną. Na przedmiotowej działce nie występują nasadzenia roślinne w postaci drzew i krzewów, działka w całości użytkowana rolniczo jako pastwisko, niezakrzaczona. Działka foremna, kształt zbliżony do kwadratu zatem kształt nieruchomości korzystny. Możliwość innego wykorzystania niż w obrębie działalności rolniczej ograniczona.

Opis nieruchomości nr ew. 402/5.

Wyceniana nieruchomość znajduje się w miejscowości Paszowa, gmina Olszanica, w powiecie leskim. Powierzchnia działki wg ewidencji gruntów wynosi 0,0063 ha i stanowią ją użytki rolne oznaczone jako grunty orne (RIVa), przydatność rolnicza przeciętna. Nieruchomość położona w bliskiej odległości od zabudowy wsi. Ukształtowanie pionowe działki płaskie, klasa nachylenia w przedziale 1-2. Nieruchomość niezabudowana i nieogrodzona oraz wolna od obiektów małej architektury. Działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, dojazd drogą gruntową polną. Na przedmiotowej działce nie występują nasadzenia roślinne w postaci drzew i krzewów, działka nieużytkowana rolniczo, obecnie ugorowana, niezakrzaczona. Działka nieforemna, kształt zbliżony do trójkąta zatem kształt nieruchomości niekorzystny. Możliwość innego wykorzystania niż w obrębie działalności rolniczej ograniczona. Nieruchomość ze względu na swoje położenie, kształt oraz powierzchnie nie może stanowić samodzielnej nieruchomości, jej optymalne wykorzystanie to przeznaczenie na poprawę warunków sąsiednich działek.

Opis nieruchomości nr ew. 408.

Wyceniana nieruchomość znajduje się w miejscowości Paszowa, gmina Olszanica, w powiecie leskim. Powierzchnia działki wg ewidencji gruntów wynosi 9,2611 ha i stanowią ją użytki rolne oznaczone jako pastwiska trwałe (PsIV, PsV i PsVI), łąki trwałe (ŁV), grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych (Lzr-RIVa), grunty orne (RIVa, RIVb, RV), przydatność rolnicza przeciętna. Nieruchomość położona w bliskiej odległości od zabudowy wsi. Ukształtowanie pionowe działki silnie pofałdowane, klasa nachylenia w przedziale 4-6. Nieruchomość niezabudowana i nieogrodzona oraz wolna od obiektów małej architektury. Działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, dojazd drogą gruntową polną. Na przedmiotowej działce nie występują nasadzenia roślinne w postaci drzew i krzewów, działka w całości użytkowana rolniczo jako pastwisko, niezakrzaczona. Działka foremna, kształt zbliżony do prostokąta, zatem kształt nieruchomości korzystny. Możliwość innego wykorzystania niż w obrębie działalności rolniczej ograniczona.

Opis nieruchomości nr ew. 412/2.

Wyceniana nieruchomość znajduje się w miejscowości Paszowa, gmina Olszanica, w powiecie leskim. Powierzchnia działki wg ewidencji gruntów wynosi 1,1856 ha i stanowią ją użytki rolne oznaczone jako grunty orne (RIVa, RIVb), przydatność rolnicza przeciętna. Nieruchomość położona w bliskiej odległości od zabudowy wsi. Ukształtowanie pionowe działki lekko pofałdowane, klasa nachylenia w przedziale 3-4.

Nieruchomość niezabudowana i nieogrodzona oraz wolna od obiektów małej architektury. Działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, dojazd drogą gruntową polną. Na przedmiotowej działce nie występują nasadzenia roślinne w postaci drzew i krzewów, działka w całości użytkowana rolniczo jako pastwisko, niezakrzaczona. Działka foremna, kształt zbliżony do trapezu, zatem kształt nieruchomości korzystny. Możliwość innego wykorzystania niż w obrębie działalności rolniczej ograniczona.

Opis nieruchomości nr ew. 401/1.

Wyceniana nieruchomość znajduje się w miejscowości Paszowa, gmina Olszanica, w powiecie leskim. Powierzchnia działki wg ewidencji gruntów wynosi 1,3818 ha i stanowią ją użytki oznaczone jako lasy (LsV), grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych (Lzr-PsIV), pastwiska trwałe (PsV), grunty orne (RIVa, RIVb), przydatność rolnicza przeciętna. Nieruchomość położona w bliskiej odległości od zabudowy wsi. Ukształtowanie pionowe działki płaskie, klasa nachylenia w przedziale 1-2.

Nieruchomość niezabudowana i nieogrodzona oraz wolna od obiektów małej architektury. Działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, dojazd drogą gruntową polną poprzez sąsiednie działki. Działka o nieregularnych kształcie, zbliżonym do prostokąta. Możliwość innego wykorzystania niż w obrębie działalności rolniczej ograniczona. Część działki użytkowana rolniczo jako pastwisko, natomiast pozostała część nieruchomości stanowi las o łącznej powierzchni 0,4141 ha.

Lasem w rozumieniu ustawy o lasach jest grunt o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) — drzewami i krzewami oraz runem leśnym lub przejściowo jej pozbawiony.

Opis drzewostanu:

Las wyżynny świeży, klasa II bonitacji lasu, w wieku 35 lat. Drzewostan z dominującą brzozą, jodłą oraz bukiem (5Bz, 3Jd 2Bk). Stopień zadrzewienia określono na podstawie dokonanych czynności na gruncie, w tym celu wytyczono reprezentatywną powierzchnie próbną, zliczono poszczególne gatunki drzew i ich miąższość. W wyniku przeprowadzonych pomiarów określono stopień zadrzewienia dla całego kompleksu leśnego wynoszący 0,55, natomiast dla poszczególnych gatunków drzew wynosi:

- 5Bz 15 lat II bon. = 0,30
- 3Jd 35 lat II bon. = 0,15
- 2Bk 35 lat II bon. = 0,10

Opis nieruchomości nr ew. 409.

Wyceniana nieruchomość znajduje się w miejscowości Paszowa, gmina Olszanica, w powiecie leskim. Powierzchnia działki wg ewidencji gruntów wynosi 4,3546 ha i stanowią ją użytki oznaczone jako grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych (Lzr-PsIV, Lzr-RIVa), pastwiska trwałe (PsIV), grunty orne (RIVa), przydatność rolnicza przeciętna. Nieruchomość położona w bliskiej odległości od zabudowy wsi. Ukształtowanie pionowe działki płaskie, klasa nachylenia w przedziale 1-2.

Nieruchomość niezabudowana i nieogrodzona oraz wolna od obiektów małej architektury. Działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, dojazd drogą gruntową polną. Działka o nieregularnym kształcie, zbliżonym do szpicy. Możliwość innego wykorzystania niż w obrębie działalności rolniczej ograniczona. Część działki użytkowana rolniczo jako pastwisko, natomiast pozostała część nieruchomości stanowi las o łącznej powierzchni 2,8004 ha.

Lasem w rozumieniu ustawy o lasach jest grunt o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) — drzewami i krzewami oraz runem leśnym lub przejściowo jej pozbawiony.

Opis drzewostanu:

Las wyżynny świeży, klasa II bonitacji lasu, w wieku 35 lat. Drzewostan z dominującym gatunkiem jodły i buka oraz brzozy (5Jd, 4Bk 1Brz). Stopień zadrzewienia określono na podstawie dokonanych czynności na gruncie, w tym celu wytyczono reprezentatywną powierzchnie próbną, zliczono poszczególne gatunki drzew i ich miąższość. W wyniku przeprowadzonych pomiarów określono stopień zadrzewienia dla całego lasu wynoszący 0,50, natomiast dla poszczególnych gatunków drzew wynosi:

- 5 Jd 35 lat II bon. = 0,25
- 4Bk 35 lat II bon. = 0,15
- 1Brz 15 lat II bon. = 0,10

Opis nieruchomości nr ew. 411.

Wyceniana nieruchomość znajduje się w miejscowości Paszowa, gmina Olszanica, w powiecie leskim. Powierzchnia działki wg ewidencji gruntów wynosi 2,2758 ha i stanowią ją użytki oznaczone jako lasy (LsV), grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych (Lzr-PsIV), przydatność rolnicza przeciętna. Nieruchomość położona w bliskiej odległości od zabudowy wsi. Ukształtowanie pionowe działki stanowi klasa nachylenia w przedziale 4-6.

Nieruchomość niezabudowana i nieogrodzona oraz wolna od obiektów małej architektury. Działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, dojazd drogą gruntową polną. Działka o nieregularnym kształcie, zbliżonym do sopła. Możliwość innego wykorzystania niż w obrębie działalności leśnej ograniczona. Lasem w rozumieniu ustawy o lasach jest grunt o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) — drzewami i krzewami oraz runem leśnym lub przejściowo jej pozbawiony.

Opis drzewostanu:

Las wyżynny świeży, klasa II bonitacji lasu, w wieku 35 lat. Drzewostan jodłowy z bukiem oraz (6Jd, 4Bk).

Stopień zadrzewienia określono na podstawie dokonanych czynności na gruncie, w tym celu wytyczono reprezentatywną powierzchnię próbną, zliczono poszczególne gatunki drzew i ich miąższość. W wyniku przeprowadzonych pomiarów określono stopień zadrzewienia dla całego lasu wynoszący 0,60, natomiast dla poszczególnych gatunków drzew wynosi:

- 6 Jd 35 lat II bon. = 0,40

- 4Bk 35 lat II bon. = 0,20

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Teren, na którym zlokalizowane są analizowane nieruchomości nie posiada obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Natomiast zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olszanica (Uchwała Rady Gminy Olszanica nr XXVIII/210/2001 z dn. 31.12.2001 r.) w/w działki przeznaczone są pod: **Rolnictwo zintegrowane i ekologiczne**. Ponadto na powyższe nieruchomości nie zostały złożone żadne wnioski oraz nie zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Na powyższych nieruchomościach nie są prowadzone prace nad zmianą planu i studium. Aktualnie działki w większości użytkowane są rolniczo jako pastwiska, poza działką o nr ew. 411, która stanowi grunt leśny oraz dz. nr 409, która jest częściowo zalesiona.

7. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU

Dane na temat rynku nieruchomości rolnych niezabudowanych, położonych w obrębie gminy Olszanica oraz gmin sąsiednich, zostały zebrane z aktów notarialnych kupna – sprzedaży, które udostępnił Wydział Geodezji Starostwa Powiatowego w Lesku oraz w Ustrzykach Dolnych. Na podstawie zebranych informacji stworzono bazę porównawczą złożoną z 13 podobnych nieruchomości. Zebrane dane o transakcjach sprzedaży podobnych nieruchomości pochodzą z okresu ostatnich 24 miesięcy i dotyczą nieruchomości o porównywalnych cechach.

7.1. Charakterystyka nieruchomości gruntowych rolnych

Do analizy zawieranych transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych na analizowanym rynku wybrano transakcje dotyczące sprzedaży gruntów stanowiących tereny rolne. Ponadto ze względu na podobieństwo do przedmiotowej nieruchomości wybrano te nieruchomości rolne, które sklasyfikowane były jako grunty jedno i wieloużytkowe. Według uzyskanych danych wynika, że na tym terenie rynek nieruchomości rolnych jest średnio rozwinięty. Popyt na grunty rolne jest tu obecnie umiarkowany zaś podaż stosunkowo mała. Dużo gruntów jest odłogowanych. Ceny jednostkowe tych gruntów zawierają się w przedziale 10000 -20000 zł /ha.

Nabywcy nieruchomości w analizowanym rynku nieruchomości zwracają przede wszystkim uwagę na położenie nieruchomości w niedalekiej odległości od głównej zabudowy wsi. Położenie nieruchomości w bliskiej odległości od centrum wsi, minimalizuje koszty transportu oraz czyni ją lepiej dostępną dla realizacji prac rolniczych.

Ważną rolę odgrywa dostępność komunikacyjna w odniesieniu do usytuowania do głównych tras komunikacyjnych. Atrakcyjne są również nieruchomości, o regularnych kształtach, których parametry zbliżone są do prostokąta. Znaczącą rolę w atrakcyjności nieruchomości rolnych odgrywa przydatność rolnicza. Największym zainteresowaniem cieszą się działki z użytkami o klasach od I-III, wiąże się to z osiągnięciem większych plonów mniejszymi nakładami. Istotny jest również stan zagospodarowania gruntu. Grunty użytkowane bądź odłogowane krótki okres czasu tj. do 5 lat cieszą się większym zainteresowaniem niż grunty odłogowane przez okres dłuższy niż 5 lat oraz zakrzewionych i zadrzewionych. Wynika to z faktu, iż zagospodarowanie tego gruntu wymaga dodatkowych robót i zabiegów uprawowych. Nieruchomości takie nie cieszą się dużą popularnością i osiągają niższe ceny transakcyjne. Dla gruntów położonych w pobliżu zabudowy zagrodowej, bądź w miejscach atrakcyjnych pod względem walorów turystycznych istotne w cenie zakupu jest możliwość innego niż rolnicze użytkowanie.

Tabela 1. Opis cech rynkowych nieruchomości w ramach charakterystyki rynku.

Nazwa cechy (atrybutu)	Opis cechy (atrybutu)	Skala atrybutu
Położenie	stanowi ją bliskie centrum wsi do odległości 500 m.	B. korzystne 3
	oddalona od centrum wsi w odległości 500-1000 m.	Korzystne 2
	poza strefą pośrednią oddalona znacznie od centrum wsi ponad 1000 m.	Przeciętne 1
Ukształtowanie pionowe działki	płaskie, klasa nachylenia 1-2 (<3° - 6°)	Korzystny 3
	lekko pofałdowane, klasa nachylenia 3-4 (6° - 15°)	Przeciętny 2
	silnie pofałdowane, klasa nachylenia 4-6 (> 15°)	Niekorzystny 1
Dojazd	drogi publiczne o nawierzchni asfaltowej, wojewódzka, powiatowa, gminna	Korzystne 3
	drogi wewnętrzne – gruntowe utwardzone	Przeciętne 2
	ograniczony dostęp do dróg np. służebność przejazdu, drogi polne nieutwardzone	Niekorzystny 1
Stan zagospodarowania gruntu	grunt użytkowany rolniczo lub odłogowany do 5 lat	B. korzystne 3
	grunt odłogowany powyżej 5 lat ale nie zakrzewiony i zakrzaczony, zagospodarowanie tego gruntu nie wymaga dodatkowych nakładów.	Przeciętne 2
	grunt odłogowany przez okres dłuższy niż 5 lat, zakrzewiony lub częściowo zadrzewiony (zakrzewienie >35% powierzchni działki).	Niekorzystne 1
Przydatność rolnicza	grunty klasy RII, RIIa, RIIb, PsII, łII, łIII, PsIII.	B. dobra 3
	grunty klasy powyżej RIVa, RIVb, PsIV i łIV.	Przeciętna 2
	grunty klasy RV, RVI, PsZVI, łZ VI	Słaba 1
Możliwość innego niż rolnicze wykorzystanie	istnieje możliwość użytkowania poza rolniczego np. obszary atrakcyjne turystyczne,	B. korzystne 3
	utrudnione warunki użytkowania poza rolniczego.	Przeciętne 2
	brak możliwości innego użytkowania niż rolnicze.	Niekorzystne 1

7.2. Analiza rynku nieruchomości stanowiących grunty podobne do nieruchomości wycenianej

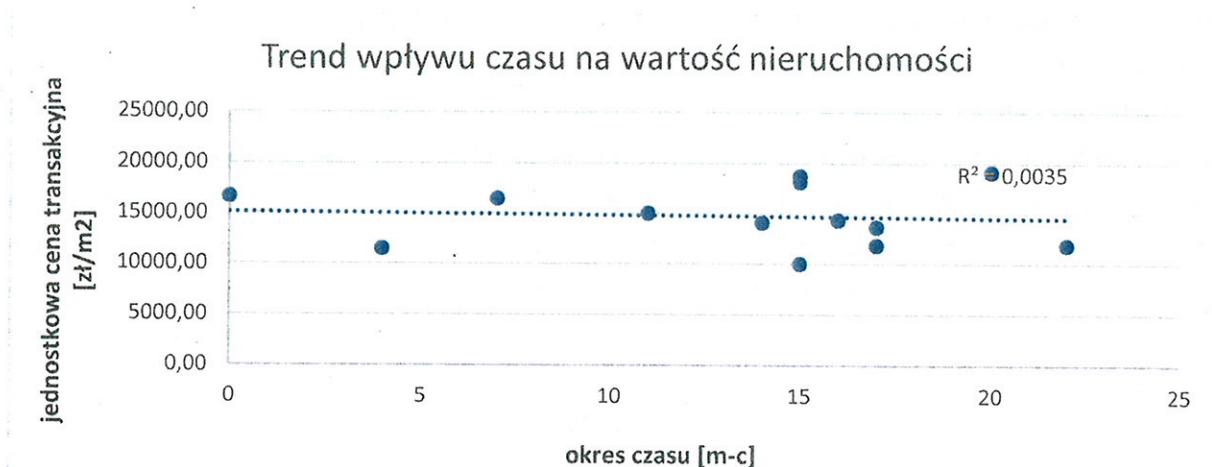
Wyselekcjonowana baza zawiera dane o nieruchomościach zlokalizowanych na terenie Gmin Olszanica, Lesko i Ustrzyk Dolnych. Podobieństwo wybranych nieruchomości do nieruchomości wycenianej zostało sformułowane za pomocą 6 atrybutów, których skale zostały zdefiniowane w punkcie 7.1. tab. 1. Zebrane informacje z aktów notarialnych i wizji terenowych zostały zamieszczone w formie tabeli 2.

Tabela 2. Zestawienie transakcji rynkowych sprzedanych nieruchomości rolnych

Lp	Działka	Data/Rep.	Pow. [ha]	Liczba miesięcy od pierwszej transakcji	Cena transakcyjna [zł]	Jednostkowa cena transakcyjna [zł/ha]
1	RUDENKA dz. 115, 117, 154/2, 158, 160/1, 171, 225	REP. A NR 3082/2015 z 2015.06.02	9,6999	17	115000,00	11855,79
2	RUDENKA dz. 226	REP. A NR 3082/2015 z 2015.06.02	4,3838	17	60000,00	13686,76
3	UHERCE MINERALNE dz.234	REP. A NR 2264/2015 z 2015.04.17	1,1299	15	11330,00	10027,44
4	OLSZANICA, dz.683	REP. A NR 941/2014 z 2014.05.27	0,5660	4	6500,00	11484,10
5	RUDENKA dz. 145	REP. A NR 1722/2014 z 2014.08.07	2,1294	7	35000,00	16436,55
6	RUDENKA dz. 305/1	REP. A NR 115/2014 z 2014.01.15	0,8542	0	14205,00	16629,59
7	BEZMIECHOWA GÓRNA, dz. 212/10, 212/11	REP. A NR 1357/2015 z 2015.05.08	0,6960	16	10000,00	14367,82
8	Brelików dz. 272/9	Akt not. 2669/2015 z 2015-04-29	9,7805	15	177160,00	18113,59
9	OLSZANICA dz. 1338	REP. A NR3485/2015 z 2015.09.24	1,8313	20	35000,00	19112,11
10	Teleśnica Oszwarowa, dz. 113	Akt not. 2976/2015 z 2015-11-04	2,1000	22	25000,00	11904,76
11	Łobozew Dolny dz. 308; 311	Akt not. 2053/2015 z 2015-06-19	2,1286	14	30000,00	14093,77
12	UHERCE MINERALNE dz. 400/28, 400/30	REP. A NR 1606/2015 z 2015.07.08	37,4350	15	700000,00	18699,08
13	Serednica dz. 75/72	Akt not. 4983/2014 z 2014-12-29	1,5700	11	23550,00	15000,00

C średnia	14361,85
Cmax=	19112,11
Cmin=	10027,44
ΔC=	9084,67

W celu ustalenia wpływu czasu na zmienność cen transakcyjnych, podjęto próbę zbadania tego zagadnienia. Na poniższym wykresie zebrano wyniki przeprowadzonej analizy.



Ryc.1. Trend wpływu czasu na wartość nieruchomości.

W kolejnym etapie określono wpływ czasu na ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych, przedstawionych w tabeli 2, w tym celu obliczono współczynnik korelacji zupełnej (liniowej) i jego kwadrat, co ilustruje tab. 3.

Tabela 3. Obliczenie współczynnika zmiany jednostkowych cen transakcyjnych w czasie

OZNACZENIE	CZAS
Współczynnik korelacji r	-0,0591
Kwadrat współ. korelacji r ²	- 0,0035

W oparciu o obliczoną wartość kwadratu współczynnika korelacji r², który jest miarą wyjaśniania zmienności cen transakcyjnych w rozważanej bazie można wnioskować, że jednostkowe ceny tego rodzaju nieruchomości w analizowanym okresie czasu nie zmieniały się, były stabilne. Stąd nie zachodzi konieczność korygowania cen transakcyjnych zawartych w tab.2 ze względu na upływ czasu.

Na podstawie analizy rynku w zakresie cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych wynika, że wagi poszczególnych cech wynoszą:

- 1 - położenie → 25 %
- 2 - ukształtowanie pionowe → 15 %
- 3 - dojazd → 15 %
- 4 - stan zagospodarowania gruntu → 15 %
- 5 - przydatność rolnicza → 10 %
- 6 - możliwość innego niż rolnicze wykorzystanie → 20 %

8. SPOSÓB WYCENY

Wybór podejścia, metody, techniki

Wartość rynkową wycenianych działek określi się w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej w oparciu o transakcje dokonane na rynku lokalnym podobnymi nieruchomościami. Uzyskana wartość w podejściu porównawczym stanowić będzie jej przewidywaną cenę, możliwą do uzyskania na rynku. Podejście porównawcze zastosowane do wyceny nieruchomości 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. Podejście to stosuje się jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych.

Wartość drzewostanu określi się techniką wskaźnikową w oparciu o dokonane czynności szacunkowe na gruncie, na podstawie których określono wiek drzewostanu, jego skład gatunkowy i stopień zadrzewienia. Technika ta opiera się na stosowaniu przelicznika wartości 1 ha drzewostanów na pniu w lesie normalnym. Przelicznikiem tym jest 1 m³ sosny II klasy jakości. Wielkości przeliczników zostały opracowane przez Instytut Badawczy Leśnictwa (T. Partyka, i T. Trampler) i opublikowane w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie jednorazowego odszkodowania za przedwczesny wyręb drzewostanu. Cenę przelicznika przyjęto wg cen drewna stosowaną przez Nadleśnictwo Lesko, w zasięgu którego znajduje się wyceniany drzewostan. Dobór podejścia w celu ustalenia wartości drzewostanu zależy od wytworzonych przez drzewostan materiałów użytkowych. Jeżeli w drzewostanie zostały wytworzone materiały użytkowe, a wartość drewna, która może być pozyskana, jest niższa od kosztów jego wytworzenia wówczas do określenia wartości stosujemy podejście kosztowe. W drzewostanach starszych, w których wartość pozyskanego drewna jest wyższa od kosztów wytworzenia stosujemy podejście dochodowe, w którym określamy wartość spodziewanych pożytków. Wartość drzewostanu określi się wzorem:

$$W_D = \sum (W_{ki} \times Z_i \times P_i) \times C \times U \times k_{1,i}$$

Gdzie:

W_{ki} – wskaźnik wartości kosztów poniesionych na założenie i pielęgnację 1 ha drzewostanu wyrażony w m³ drewna dla określonego gatunku klasy bonitacji, wieku i wieku rębności,

Z_i – stopień zadrzewienia ustalony przez rzeczoznawcę majątkowego,

P_i – pole powierzchni drzewostanu w ha,

C – cena 1 m³ drewna tartacznego iglastego WBO2 z rynku lokalnego lub nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości,

U – wskaźnik redukujący cenę sprzedaży drewna tartacznego iglastego (WBO2) o koszty pozyskania i zrywki,

$k_{1,i}$ – współczynnik jakości handlowej. Współczynnik ten przyjmuje następujące wartości:

$k_{1,1}$ – 1,0 jakość bardzo dobra i dobra,

$k_{1,2}$ – 0,9 jakość zadowalająca,

$k_{1,3}$ – 0,8 jakość zła.

Wskaźnik redukujący cenę sprzedaży drewna tartaczno iglastego (WBO2) o koszty pozyskania i zrywki U obliczono zgodnie z formułą:

$$U = 1 - \frac{K_p + K_z}{C}$$

K_p – koszty pozyskania

K_z – koszty zrywki

9. OKREŚLENIE SZACOWANYCH WARTOŚCI

9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości dz. 402/4

Z transakcji dokonanych w analizowanym okresie, wybrano nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{\max}) i cenie minimalnej (C_{\min}):

Nieruchomość o cenie maksymalnej ($C_{\max} = 19\ 112,11$ zł/ha)

Nieruchomość o cenie minimalnej ($C_{\min} = 10\ 0727,44$ zł/ha)

Tab. 4. Charakterystyka nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

L.p.	Cecha rynkowa	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
1.	położenie	3	1	3
2.	ukształtowanie pionowe	2	1	3
3.	Dojazd	2	1	3
4.	stan zagospodarowania gruntu	3	1	3
5.	przydatność rolnicza	2	1	3
6.	możliwość innego niż rolnicze wykorzystanie	2	1	3

Ze zbioru wszystkich transakcji przyjętych do analizy określono średnią arytmetyczną cenę zgodnie z formułą: $C_{\text{śr}} = \frac{\sum_{i=1}^n C_i}{13}$

$$C_{\text{śr}} = 14\ 361,85 \text{ zł/ha}$$

Obliczenie zakresów współczynników korygujących [u_{\min} , u_{\max}]:

-dolna granica współczynników korygujących u_{\min} :

$$u_{\min} = C_{\min} / C_{\text{śr}} = 0,698$$

-górna granica współczynników korygujących u_{\max} :

$$u_{\max} = C_{\max} / C_{\text{śr}} = 1,331$$

Tab.5. Zestawienie cech rynkowych i określenie sumy współczynników korygujących

rodzaj cechy	udziały k	Zakres zmienności wsp. kor.		a min	a max	a wyc.	Ui
		Ki*U min	Ki*U max				
1	0,25	0,175	0,333	1	3	3	0,333
2	0,15	0,105	0,200	1	3	2	0,152
3	0,15	0,105	0,200	1	3	2	0,152
4	0,15	0,105	0,200	1	3	3	0,200
5	0,10	0,070	0,133	1	3	2	0,101
6	0,20	0,140	0,266	1	3	2	0,203
Σ							1,141

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

Wartość rynkowa 1 ha²: $Wr = C\bar{s}r \sum_{i=1}^n ui$
 $Wr = 14\,361,85 \text{ zł/ha} \times 1,141 = 16\,386,77 \text{ zł/ha}$

Wartość rynkowa gruntu: $Wrg = P \times Wr$
 $Wrg = 0,5071 \text{ ha} \times 16\,386,77 \text{ zł/ha} = 8\,309,78 \text{ zł}$

9.2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości dz. 402/5

Działka 402/5 jest nietypową nieruchomością ze względu na swoją małą powierzchnię. Takie nieruchomości nie mogą stanowić samodzielnych działek, ich opcjonalnym wykorzystaniem jest przeznaczenie pod poprawę warunków działek sąsiednich. Z przeprowadzonych obserwacji rynku tego rodzaju gruntów, stwierdzono iż nieruchomości te osiągają poziom wartości odpowiadający działkom, dla których mają stanowić poprawę warunków użytkowania. Stąd do wyceny przyjęto zbiór podobnych nieruchomości, jakie stanowiły podstawę wyceny działki 402/4 i przypisano odpowiednio cechy.

Z transakcji dokonanych w analizowanym okresie, wybrano nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{\max}) i cenie minimalnej (C_{\min}):

Nieruchomość o cenie maksymalnej ($C_{\max} = 19\,112,11 \text{ zł/ha}$)

Nieruchomość o cenie minimalnej ($C_{\min} = 10\,0727,44 \text{ zł/ha}$)

Tab. 6. Charakterystyka nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

L.p.	Cecha rynkowa	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
1.	położenie	3	1	3
2.	uksztaltowanie pionowe	2	1	3
3.	Dojazd	2	1	3
4.	stan zagospodarowania gruntu	3	1	3
5.	przydatność rolnicza	2	1	3
6.	możliwość innego niż rolnicze wykorzystanie	2	1	3

Ze zbioru wszystkich transakcji przyjętych do analizy określono średnią arytmetyczną cenę zgodnie z formułą: $C_{\text{śr}} = \frac{\sum_{i=1}^n C_i}{13}$

$$C_{\text{śr}} = 14\,361,85 \text{ zł/ha}$$

Obliczenie zakresów współczynników korygujących [u_{min} , u_{max}]:

-dolna granica współczynników korygujących u_{min} :

$$u_{\text{min}} = C_{\text{min}} / C_{\text{śr}} = 0,698$$

-górna granica współczynników korygujących u_{max} :

$$u_{\text{max}} = C_{\text{max}} / C_{\text{śr}} = 1,331$$

Tab.7. Zestawienie cech rynkowych i określenie sumy współczynników korygujących

rodzaj cechy	udziały k	Zakres zmienności wsp. kor.		a min	a max	a wyc.	U _i
		Ki*U min	Ki*U max				
1	0,25	0,175	0,333	1	3	3	0,333
2	0,15	0,105	0,200	1	3	2	0,152
3	0,15	0,105	0,200	1	3	2	0,152
4	0,15	0,105	0,200	1	3	3	0,200
5	0,10	0,070	0,133	1	3	2	0,101
6	0,20	0,140	0,266	1	3	2	0,203
Σ							1,141

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

Wartość rynkowa 1 ha²: $W_r = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n u_i$
 $W_r = 14\,361,85 \text{ zł/ha} \times 1,141 = 16\,386,77 \text{ zł/ha}$

Wartość rynkowa gruntu: $W_{rg} = P \times W_r$
 $W_{rg} = 0,0063 \text{ ha} \times 16\,386,77 \text{ zł/ha} = 103,24 \text{ zł}$

9.3. Określenie wartości rynkowej nieruchomości dz. 408

Z transakcji dokonanych w analizowanym okresie, wybrano nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}) i cenie minimalnej (C_{min}):

Nieruchomość o cenie maksymalnej ($C_{max} = 19\ 112,11\ \text{zł/ha}$)

Nieruchomość o cenie minimalnej ($C_{min} = 10\ 0727,44\ \text{zł/ha}$)

Tab. 8. Charakterystyka nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

L.p.	Cecha rynkowa	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
1.	położenie	3	1	3
2.	ukształtowanie pionowe	2	1	3
3.	Dojazd	2	1	3
4.	stan zagospodarowania gruntu	3	1	3
5.	przydatność rolnicza	2	1	3
6.	możliwość innego niż rolnicze wykorzystanie	2	1	3

Ze zbioru wszystkich transakcji przyjętych do analizy określono średnią arytmetyczną cenę

zgodnie z formułą: $C_{\text{śr}} = \frac{\sum_{i=1}^n C_i}{13}$

$$C_{\text{śr}} = 14\ 361,85\ \text{zł/ha}$$

Obliczenie zakresów współczynników korygujących [u_{min} , u_{max}]:

-dolna granica współczynników korygujących u_{min} :

$$u_{min} = C_{min} / C_{\text{śr}} = 0,698$$

-górna granica współczynników korygujących u_{max} :

$$u_{max} = C_{max} / C_{\text{śr}} = 1,331$$

Tab.9. Zestawienie cech rynkowych i określenie sumy współczynników korygujących

rodzaj cechy	udziały k	Zakres zmienności wsp. kor.		a min	a max	a wyc.	U _i
		K _i *U min	K _i *U max				
1	0,25	0,175	0,333	1	3	3	0,333
2	0,15	0,105	0,200	1	3	2	0,152
3	0,15	0,105	0,200	1	3	2	0,152
4	0,15	0,105	0,200	1	3	3	0,200
5	0,10	0,070	0,133	1	3	2	0,101
6	0,20	0,140	0,266	1	3	2	0,203
Σ							1,141

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

Wartość rynkowa 1 ha²: $W_r = C_{\text{sr}} \sum_{i=1}^n u_i$
 $W_r = 14\,361,85 \text{ zł/ha} \times 1,141 = 16\,386,77 \text{ zł/ha}$

Wartość rynkowa gruntu: $W_{rg} = P \times W_r$
 $W_{rg} = 9,2611 \text{ ha} \times 16\,386,77 \text{ zł/ha} = 151\,760,46 \text{ zł}$

9.4. Określenie wartości rynkowej nieruchomości dz. 412/2

Z transakcji dokonanych w analizowanym okresie, wybrano nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}) i cenie minimalnej (C_{min}):

Nieruchomość o cenie maksymalnej ($C_{\text{max}} = 19\,112,11 \text{ zł/ha}$)

Nieruchomość o cenie minimalnej ($C_{\text{min}} = 10\,0727,44 \text{ zł/ha}$)

Tab. 10. Charakterystyka nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

L.p.	Cecha rynkowa	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
1.	położenie	3	1	3
2.	ukształtowanie pionowe	2	1	3
3.	Dojazd	2	1	3
4.	stan zagospodarowania gruntu	3	1	3
5.	przydatność rolnicza	2	1	3
6.	możliwość innego niż rolnicze wykorzystanie	2	1	3

Ze zbioru wszystkich transakcji przyjętych do analizy określono średnią arytmetyczną cenę zgodnie z formułą: $C_{\text{sr}} = \frac{\sum_{i=1}^n C_i}{13}$

$$C_{\text{sr}} = 14\,361,85 \text{ zł/ha}$$

Obliczenie zakresów współczynników korygujących [$u_{\text{min}}, u_{\text{max}}$]:

-dolna granica współczynników korygujących u_{min} :

$$u_{\text{min}} = C_{\text{min}} / C_{\text{sr}} = 0,698$$

-górna granica współczynników korygujących u_{max} :

$$u_{\text{max}} = C_{\text{max}} / C_{\text{sr}} = 1,331$$

Tab.11. Zestawienie cech rynkowych i określenie sumy współczynników korygujących

rodzaj cechy	udziały k	Zakres zmienności wsp. kor.		a min	a max	a wyc.	Ui
		Ki*U min	Ki*U max				
1	0,25	0,175	0,333	1	3	3	0,333
2	0,15	0,105	0,200	1	3	2	0,152
3	0,15	0,105	0,200	1	3	2	0,152
4	0,15	0,105	0,200	1	3	3	0,200
5	0,10	0,070	0,133	1	3	2	0,101
6	0,20	0,140	0,266	1	3	2	0,203
Σ							1,141

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

Wartość rynkowa 1 ha²: $Wr = C_{sr} \sum_{i=1}^n u_i$
 $Wr = 14\ 361,85 \text{ zł/ha} \times 1,141 = 16\ 386,77 \text{ zł/ha}$

Wartość rynkowa gruntu: $Wrg = P \times Wr$
 $Wrg = 1,1856 \text{ ha} \times 16\ 386,77 \text{ zł/ha} = 19\ 428,28 \text{ zł}$

9.5. Określenie wartości rynkowej nieruchomości dz. 401/1

Z transakcji dokonanych w analizowanym okresie, wybrano nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}) i cenie minimalnej (C_{min}):

Nieruchomość o cenie maksymalnej ($C_{max} = 19\ 112,11 \text{ zł/ha}$)

Nieruchomość o cenie minimalnej ($C_{min} = 10\ 0727,44 \text{ zł/ha}$)

Tab. 12. Charakterystyka nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

L.p.	Cecha rynkowa	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
1.	położenie	3	1	3
2.	ukształtowanie pionowe	2	1	3
3.	Dojazd	2	1	3
4.	stan zagospodarowania gruntu	1	1	3
5.	przydatność rolnicza	1	1	3
6.	możliwość innego niż rolnicze wykorzystanie	2	1	3

Ze zbioru wszystkich transakcji przyjętych do analizy określono średnią arytmetyczną cenę zgodnie z formułą: $C_{sr} = \frac{\sum_{i=1}^n C_i}{13}$

$C_{sr} = 14\ 361,85 \text{ zł/ha}$

Obliczenie zakresów współczynników korygujących [u_{\min} , u_{\max}]:

-dolna granica współczynników korygujących u_{\min} :

$$u_{\min} = C_{\min} / C_{\text{śr}} = 0,698$$

-górną granicę współczynników korygujących u_{\max} :

$$u_{\max} = C_{\max} / C_{\text{śr}} = 1,331$$

Tab.13. Zestawienie cech rynkowych i określenie sumy współczynników korygujących

rodzaj cechy	udziały k	Zakres zmienności wsp. kor.		a min	a max	a wyc.	U _i
		Ki*U min	Ki*U max				
1	0,25	0,175	0,333	1	3	3	0,333
2	0,15	0,105	0,200	1	3	2	0,152
3	0,15	0,105	0,200	1	3	2	0,152
4	0,15	0,105	0,200	1	3	1	0,105
5	0,10	0,070	0,133	1	3	1	0,070
6	0,20	0,140	0,266	1	3	2	0,203
Σ							1,015

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

Wartość rynkowa 1 ha²: $Wr = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n u_i$
 $Wr = 14\,361,85 \text{ zł/ha} \times 1,015 = 14\,577,28 \text{ zł/ha}$

Wartość rynkowa gruntu: $Wrg = P \times Wr$
 $Wrg = 1,3818 \text{ ha} \times 14\,577,28 \text{ zł/ha} = 20\,142,88 \text{ zł}$

Określenie wartości drzewostanu

Wartość drzewostanu określi się techniką wskaźnikową w oparciu o dokonane czynności szacunkowe na gruncie, na podstawie których określono wiek drzewostanu, jego skład gatunkowy i stopień zadrzewienia. Technika ta opiera się na stosowaniu przelicznika wartości 1 ha drzewostanów na pniu w lesie normalnym.

Wielkości przeliczników zostały opracowane przez Instytut Badawczy Leśnictwa (T. Partyka, i T. Trampler) i opublikowane w załączniku Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie jednorazowego odszkodowania za przedwczesny wyrąb drzewostanu. Cenę przelicznika przyjęto wg cen drewna stosowaną przez Nadleśnictwo Lesko w zasięgu którego znajduje się wyceniany drzewostan.

Dane taksacyjne drzewostanu.

Powierzchnia działki 0,4141 ha

Typ siedliskowy – Las świeży wyżynny

Bonitacja siedliska II.

Stopień zadrzewienia dla całego lasu wynoszący 0,55

Stopień zadrzewienia dla poszczególnych gatunków drzew wynosi:

- 2Bk 35 lat II bon. = 0,10

- 3Jd 35 lat II bon. = 0,15

- 5Brz 15 lat II bon. = 0,30

Tab. 14. Zestawienie danych wykorzystanych do obliczeń.

	Gatunek drzew	Wiek	Klasa bonit.	Wk	Udział gatunku	Stopień zadrzewienia	Pow. [ha]	Cena [zł/m ³]	Ki [-]	U [-]	Wartość [zł]
działka 401/1	Buk	35	II	83,3	20%	0,10	0,4141	352,66	0,9	0,92	1007,25
	Jodła	35	II	106,1	30%	0,15		352,66	0,9	0,92	1924,41
	Brzoza	15	II	40,2	50%	0,30		352,66	0,9	0,92	1458,27
						100%	0,55				4389,94

Wartość drzewostanu wynosi **4 400,00 zł**.

9.6. Określenie wartości rynkowej nieruchomości dz. 409

Z transakcji dokonanych w analizowanym okresie, wybrano nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}) i cenie minimalnej (C_{min}):

Nieruchomość o cenie maksymalnej ($C_{max} = 19\ 112,11\ \text{zł/ha}$)

Nieruchomość o cenie minimalnej ($C_{min} = 10\ 0727,44\ \text{zł/ha}$)

Tab. 15. Charakterystyka nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

L.p.	Cecha rynkowa	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
1.	położenie	3	1	3
2.	ukształtowanie pionowe	2	1	3
3.	Dojazd	2	1	3
4.	stan zagospodarowania gruntu	1	1	3
5.	przydatność rolnicza	1	1	3
6.	możliwość innego niż rolnicze wykorzystanie	2	1	3

Ze zbioru wszystkich transakcji przyjętych do analizy określono średnią arytmetyczną cenę

zgodnie z formułą: $C_{\text{śr}} = \frac{\sum_{i=1}^n C_i}{13}$

$$C_{\text{śr}} = 14\ 361,85\ \text{zł/ha}$$

Obliczenie zakresów współczynników korygujących [U_{min} , U_{max}]:

-dolna granica współczynników korygujących U_{min} :

$$U_{min} = C_{min} / C_{\text{śr}} = 0,698$$

-górną granicę współczynników korygujących U_{max} :

$$U_{max} = C_{max} / C_{\text{śr}} = 1,331$$

Tab.16. Zestawienie cech rynkowych i określenie sumy współczynników korygujących

rodzaj cechy	udziały k	Zakres zmienności wsp. kor.		a min	a max	a wyc.	U _i
		Ki*U min	Ki*U max				
1	0,25	0,175	0,333	1	3	3	0,333
2	0,15	0,105	0,200	1	3	2	0,152
3	0,15	0,105	0,200	1	3	2	0,152
4	0,15	0,105	0,200	1	3	1	0,105
5	0,10	0,070	0,133	1	3	1	0,070
6	0,20	0,140	0,266	1	3	2	0,203
Σ							1,015

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

Wartość rynkowa 1 ha²: $W_r = C \sum_{i=1}^n u_i$
 $W_r = 14\,361,85 \text{ zł/ha} \times 1,015 = 14\,577,28 \text{ zł/ha}$

Wartość rynkowa gruntu: $W_{rg} = P \times W_r$
 $W_{rg} = 4,3546 \text{ ha} \times 14\,577,28 \text{ zł/ha} = 63\,478,22 \text{ zł}$

Określenie wartości drzewostanu

Wartość drzewostanu określi się techniką wskaźnikową w oparciu o dokonane czynności szacunkowe na gruncie, na podstawie których określono wiek drzewostanu, jego skład gatunkowy i stopień zadrzewienia. Technika ta opiera się na stosowaniu przelicznika wartości 1 ha drzewostanów na pniu w lesie normalnym.

Wielkości przeliczników zostały opracowane przez Instytut Badawczy Leśnictwa (T. Partyka, i T. Trampler) i opublikowane w załączniku Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie jednorazowego odszkodowania za przedwczesny wyręb drzewostanu. Cenę przelicznika przyjęto wg cen drewna stosowaną przez Nadleśnictwo Lesko, w zasięgu którego znajduje się wyceniany drzewostan.

Dane taksacyjne drzewostanu.

Powierzchnia działki 1,8500 ha

Typ siedliskowy – Las świeży wyżynny

Bonitacja siedliska II.

Stopień zadrzewienia dla całego lasu wynoszący 0,50

Stopień zadrzewienia dla poszczególnych gatunków drzew wynosi:

- 4Bk 35 lat II bon. = 0,15
- 5Jd 35 lat II bon. = 0,25
- 1Brz 15 lat II bon. = 0,10

Tab. 17. Zestawienie danych wykorzystanych do obliczeń.

	Gatunek drzew	Wiek	Klasa bonit.	Wk	Udział gatunku	Stopień zadrzewienia	Pow. [ha]	Cena [zł/m ³]	Ki [-]	U [-]	Wartość [zł]
działka 409	Buk	35	II	83,3	40%	0,15	1,8500	352,66	0,9	0,92	6749,86
	Jodła	35	II	106,1	50%	0,25		352,66	0,9	0,92	14328,93
	Brzoza	35	II	40,2	10%	0,10		352,66	0,9	0,92	2171,62
						100%	0,50				23250,41

Wartość drzewostanu wynosi **23 250,41 zł**

9.7. Określenie wartości rynkowej nieruchomości dz. 411.

Z transakcji dokonanych w analizowanym okresie, wybrano nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}) i cenie minimalnej (C_{min}):

Nieruchomość o cenie maksymalnej ($C_{max} = 19\ 112,11\ \text{zł/ha}$)

Nieruchomość o cenie minimalnej ($C_{min} = 10\ 0727,44\ \text{zł/ha}$)

Tab. 18. Charakterystyka nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

L.p.	Cecha rynkowa	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
1.	położenie	3	1	3
2.	ukształtowanie pionowe	1	1	3
3.	Dojazd	1	1	3
4.	stan zagospodarowania gruntu	1	1	3
5.	przydatność rolnicza	1	1	3
6.	możliwość innego niż rolnicze wykorzystanie	2	1	3

Ze zbioru wszystkich transakcji przyjętych do analizy określono średnią arytmetyczną cenę zgodnie z formułą: $C_{\text{sr}} = \frac{\sum_{i=1}^n C_i}{13}$

$$C_{\text{sr}} = 14\ 361,85\ \text{zł/ha}$$

Obliczenie zakresów współczynników korygujących [u_{min} , u_{max}]:

-dolna granica współczynników korygujących u_{min} :

$$u_{min} = C_{min} / C_{\text{sr}} = 0,698$$

-górna granica współczynników korygujących u_{max} :

$$u_{max} = C_{max} / C_{\text{sr}} = 1,331$$

Tab.19. Zestawienie cech rynkowych i określenie sumy współczynników korygujących

rodzaj cechy	udziały k	Zakres zmienności wsp. kor.		a min	a max	a wyc.	Ui
		Ki*U min	Ki*U max				
1	0,25	0,175	0,333	1	3	3	0,333
2	0,15	0,105	0,200	1	3	1	0,105
3	0,15	0,105	0,200	1	3	1	0,105
4	0,15	0,105	0,200	1	3	1	0,105
5	0,10	0,070	0,133	1	3	1	0,070
6	0,20	0,140	0,266	1	3	2	0,203
Σ							0,921

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

Wartość rynkowa 1 ha²: $Wr = Csr \sum_{i=1}^n ui$
 $Wr = 14\,361,85 \text{ zł/ha} \times 0,921 = 13\,227,26 \text{ zł/ha}$

Wartość rynkowa gruntu: $Wrg = P \times Wr$
 $Wrg = 2,2758 \text{ ha} \times 13\,227,26 \text{ zł/ha} = 30\,102,61 \text{ zł}$

Określenie wartości drzewostanu

Wartość drzewostanu określi się techniką wskaźnikową w oparciu o dokonane czynności szacunkowe na gruncie na podstawie których określono wiek drzewostanu, jego skład gatunkowy i stopień zadrzewienia. Technika ta opiera się na stosowaniu przelicznika wartości 1 ha drzewostanów na pniu w lesie normalnym.

Wielkości przeliczników zostały opracowane przez Instytut Badawczy Leśnictwa (T. Partyka, i T. Trampler) i opublikowane w załączniku Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie jednorazowego odszkodowania za przedwczesny wyręb drzewostanu. Cenę przelicznika przyjęto wg cen drewna stosowaną przez Nadleśnictwo Lesko w zasięgu którego znajduje się wyceniany drzewostan.

Dane taksacyjne drzewostanu.

Powierzchnia działki 2,2758 ha

Typ siedliskowy – Las świeży wyżynny

Bonitacja siedliska – II

Stopień zadrzewienia dla całego lasu wynoszący 0,60

Stopień zadrzewienia dla poszczególnych gatunków drzew wynosi:

- 4Bk 35 lat II bon. = 0,20

- 6Jd 35 lat II bon. = 0,40

Tab. 20. Zestawienie danych wykorzystanych do obliczeń.

działka	Gatunek drzew	Wiek	Klasa bonit.	Wk	Udział gatunku	Stopień zadrzewienia	Pow. [ha]	Cena [zł/m ³]	Ki [-]	U [-]	Wartość [zł]
409	Buk	35	II	83,3	40%	0,20	2,2758	352,66	0,9	0,92	11071,22
	Jodła	35	II	106,1	60%	0,40		352,66	0,9	0,92	28203,05
						100%		0,60			

Wartość drzewostanu wynosi **39 274,27 zł**

10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Na podstawie wykonanych obliczeń według podejścia porównawczego wynika, że wartość rynkowa wycenianej nieruchomości stanowi:

Wartość rynkowa nieruchomości nr ew. 402/4

Wartość gruntu $W_{rg} = 8\ 309,78\ \text{zł}$

Słownie: osiem tysięcy trzysta dziewięć 78/100 złotych

Wartość rynkowa nieruchomości nr ew. 402/5

Wartość gruntu $W_{rg} = 103,24\ \text{zł}$

Słownie: sto trzy 24/100 złotych

Wartość rynkowa nieruchomości nr ew. 408

Wartość gruntu $W_{rg} = 151\ 760,46\ \text{zł}$

Słownie: sto pięćdziesiąt jeden tysięcy siedemset sześćdziesiąt 46/100 złotych

Wartość rynkowa nieruchomości nr ew. 412/2

Wartość gruntu $W_{rg} = 19\ 428,28\ \text{zł}$

Słownie: dziewiętnaście tysięcy czterysta dwadzieścia osiem 28/100 złotych

Wartość rynkowa nieruchomości nr ew. 401/1

Wartość gruntu $W_{rg} = 20\ 142,88\ \text{zł}$

Słownie: dwadzieścia tysięcy sto czterdzieści dwa 88/100 złotych

Wartość drzewostanu $W_d = 4\ 389,94\ \text{zł}$

Słownie: cztery tysiące trzysta osiemdziesiąt dziewięć 94/100 złotych

Wartość rynkowa nieruchomości nr ew. 409

Wartość gruntu W_{rg} = 63 478,22 zł

Słownie: sześćdziesiąt trzy tysiące czterysta siedemdziesiąt osiem 22/100 złotych

Wartość drzewostanu W_d = 23 250,41 zł

Słownie: dwadzieścia trzy tysiące dwieście pięćdziesiąt 41/100 złotych

Wartość rynkowa nieruchomości nr ew. 411

Wartość gruntu W_{rg} = 30 102,61 zł

Słownie: trzydzieści tysięcy sto dwa 61//100 złotych

Wartość drzewostanu W_d = 39 274,27 zł

Słownie: trzydzieści dziewięć tysięcy dwieście siedemdziesiąt cztery 27/100 złotych

Całkowita wartość gruntów po zaokrągleniu do pełnych złotych **wynosi: 360 200,00 zł**

Słownie: trzysta sześćdziesiąt tysięcy dwieście złotych

Określona wartość rynkowa nieruchomości jest możliwa do uzyskania na rynku, gdyż została określona w oparciu o rynek nieruchomości podobnych jakie były przedmiotem obrotu na rynku regionalnym. Przy określeniu wartości wzięto pod uwagę takie cechy rynkowe, które najbardziej decydują o wartości nieruchomości i uzyskaniu wiarygodnych wyników.



11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- 1) Operat sporządzony został zgodnie ze Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.
- 2) Operat szacunkowy służy wyłącznie do celu określonego w niniejszym opracowaniu.
- 3) Opracowanie nie może być publikowane w całości lub w części bez zgody opracowującego operat.
- 4) Za wady ukryte, których nie stwierdzono w trakcie wizji lokalnej opracowujący operat nie ponosi odpowiedzialności.
- 5) Wszelkie ustalenia dotyczące określenia wartości są wynikiem przeprowadzonej inwentaryzacji terenowej oraz dostępnych informacji uzyskanych od Zleceniodawcy.
- 6) Operat może być wykorzystany wyłącznie w okresie nie mającym istotnego wpływu na wartość przedmiotu wyceny, po tym okresie należy go aktualizować.
- 7) Wartość przedmiotu wyceny została określona bez uwzględnienia dodatkowych kosztów transakcji kupna /sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Rzeszów, 14. 12. 2015 r.

Opracował:



12. ZAŁĄCZNIKI

- dokumentacji fotograficznej,
- zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości,
- ewidencji gruntów i budynków,
- mapa ewidencyjna,
- księgi wieczystej.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Fot.1. Działka nr ew. 401/1.



Fot.2. Działka nr ew. 401/1.



Fot.3. Działka nr ew. 402/4.



Fot.4. Działka nr ew. 402/4.



Fot.5. Działka nr ew. 402/5.



Fot.6. Działka nr ew. 402/5.



Fot.7. Działka nr ew. 408.



Fot.8. Działka nr ew. 408.



Fot.9. Działka nr ew. 408.



Fot.10. Działka nr ew. 408.



Fot.11. Działka nr ew. 411.



Fot.12. Działka nr ew. 411.



Fot.13. Działka nr ew. 412/2.



Fot.14. Działka nr ew. 412/2.



GMINA OLSZANICA

Urząd Gminy w Olszaniczy

38-722 Olszanica 81,
tel. /0 - 13/ 461 70 45
fax./0 - 13/ 461 73 73
www.olszanica.pl
e-mail: gmina@olszanica.pl



Certyficate HU10/4954

RRG.6724.67.2015.JM

Olszanica 07.12.2015 r.

URZĄD GMINY
38-722 OLSZANICA
pow. leski
woj. podkarpackie
tel. 13-461-76-10, 13-461-70-4
13-461-70-46. fax 13-461-73-7

Z A Ś W I A D C Z E N I E

Urząd Gminy Olszanica zaświadcza, że z dniem 1 stycznia 2003 r. dotychczasowy Plan Przestrzennego Zagospodarowania Gminy Olszanica stracił swoją ważność. Gmina nie przystąpiła do zmiany Planu i nie ma obowiązku przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek o nr ewid.: 401/1, 402/4, 402/5, 408, 409, 411, 412/2 położonych w miejscowości **Paszowa**.

W związku z powyższym przedmiotowe działki obecnie **nie mają określonego przeznaczenia**.

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olszanica (Uchwała Rady Gminy Olszanica Nr XXVIII/210/2001 z dnia 31.12.2001r.) w/w działki przewidziane są pod: **Rolnictwo zintegrowane i ekologiczne**.

Informuję również, że:

- na powyższe nieruchomości nie zostały złożone żadne wnioski oraz nie zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- na powyższych nieruchomościach nie są prowadzone prace nad zmianą planu i studium.

Zaświadczenie wydaje się na wniosek strony.

W Ó J T
mgr inż. Krzysztof Zapala

Pobrano opłatę skarbową 30zł. - dowód wpłaty nr 003763/1 z dnia 04.12.2015 r.
Zgodnie z załącznikiem do ustawy z dnia 16.11.2006 r.
(Dz. U. Nr 225, poz. 1635 z późn. zm.).

Otrzymują:

1. Kancelaria Prawno Majątkowa, ul. Podkarpacka 1A/59, 35-082 Rzeszów,
2. RRG- a/a.

Sporządziła: Justyna Madej, tel. kontaktowy: (13) 461 70 45 wew. 38.

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GN.6621.1. 1915, 2015

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2015-10-30

Jednostka rejestrowa : G.153

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	TERESA HENRYKA SOWIŃSKA Rodzice:TADEUSZ,LEOKADIA RUMIANA 43; 02-956 WARSZAWA;	własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków / konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
401/1	10		las	LsV	0.0262	1.3818	KS1E/00032832/1
			grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Lzr-PsIV	0.3879		
			pastwiska trwałe	PsV	0.0131		
			grunty orne	RIVa	0.7139		
			grunty orne	RIVb	0.2407		
Id działki: 182104_2.0003.401/1		Rejestr zabytków :		Rejon statystyczny : 423320			
402/4	10		pastwiska trwałe	PsV	0.0175	0.5071	KS1E/00032832/1
			grunty orne	RIVa	0.0143		
			grunty orne	RIVb	0.4753		
Id działki: 182104_2.0003.402/4		Rejestr zabytków :		Rejon statystyczny : 423320			
402/5	10		grunty orne	RIVa	0.0063	0.0063	KS1E/00032832/1
Id działki: 182104_2.0003.402/5		Rejestr zabytków :		Rejon statystyczny : 423320			
408	10		grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Lzr-RIVa	0.0046	9.2611	KS1E/00011112/5
			łąki trwałe	ŁV	0.0989		
			pastwiska trwałe	PsIV	0.4506		

		pastwiska trwałe	PsV	1.2919		
		pastwiska trwałe	PsVI	0.5719		
		grunty orne	RIVa	3.7756		
		grunty orne	RIVb	2.0618		
		grunty orne	RV	1.0058		
Id działki: 182104_2.0003.408						
Rejestr zabytków :				Rejon statystyczny : 423320		
409	10,14	grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Lzr-PsIV	2.7807	4.3546	KS1E/00011112/5
		grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Lzr-RIVa	0.0197		
		pastwiska trwałe	PsIV	0.7615		
		grunty orne	RIVa	0.7927		
Id działki: 182104_2.0003.409						
Rejestr zabytków :				Rejon statystyczny : 423320		
411	13,14	las	LsV	1.1319	2.2758	KS1E/00011112/5
		grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Lzr-PsIV	1.1439		
Id działki: 182104_2.0003.411						
Rejestr zabytków :				Rejon statystyczny : 423320		
412/2	10,14	grunty orne	RIVa	1.1726	1.1856	KS1E/00011112/5
		grunty orne	RIVb	0.0130		
Id działki: 182104_2.0003.412/2						
Rejestr zabytków :				Rejon statystyczny : 423320		

Razem powierzchnia działek :

18.9723 ha

Słownie : osiemnaście ha. dziewięć tysięcy siedemset dwadzieścia trzy m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2016-10-30

Dokument niniejszy jest wypisem z opisowych danych ewidencji gruntów i budynków i nie jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej



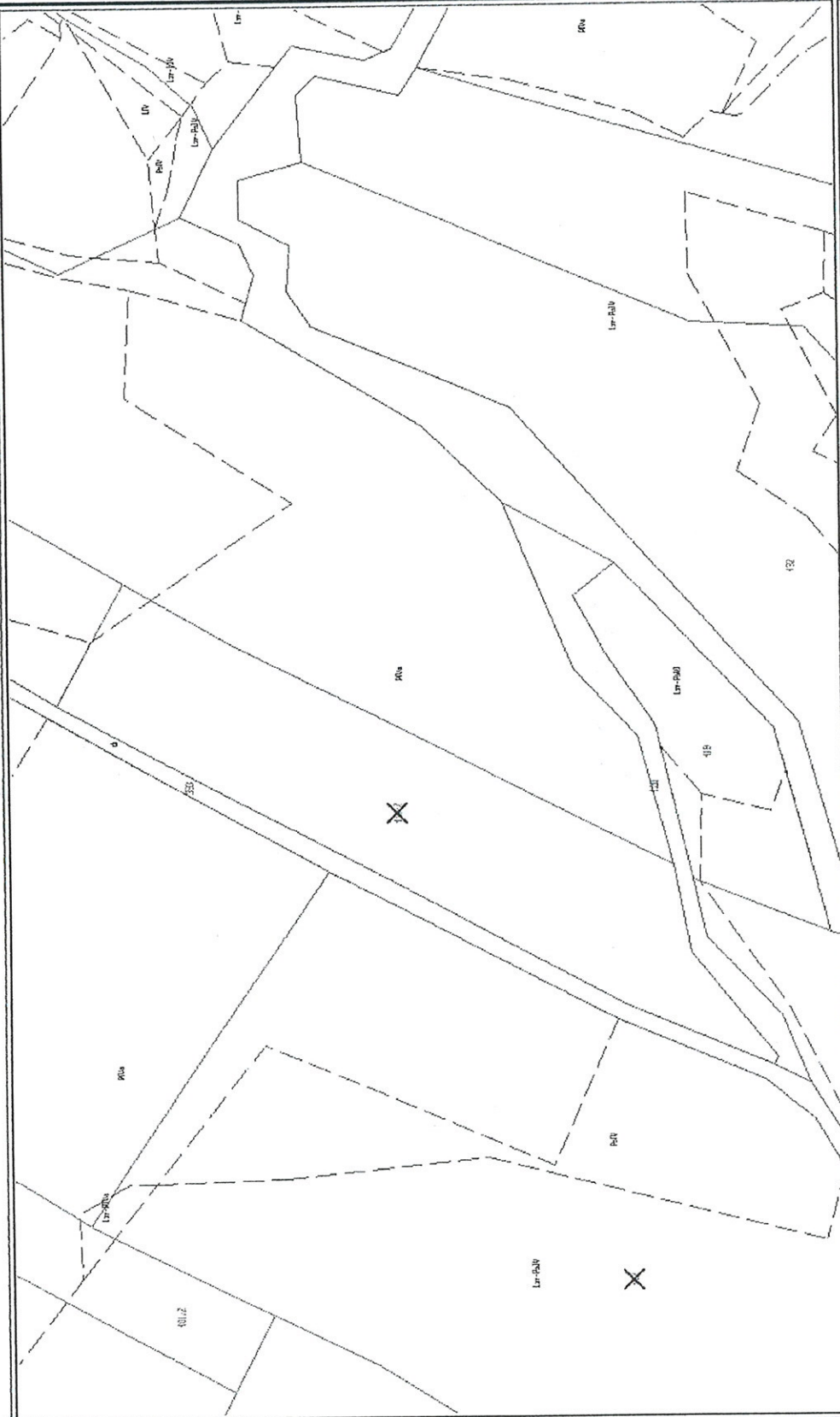
Z up. STAROSTY

inż. Helena Szal
p.o. GEODETY POWIATOWEGO

Sporządził : Helena Szal

Dokument niniejszy jest wypisem z opisowych danych ewidencji gruntów i budynków i jest przeznaczony do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

Wydruk mapy



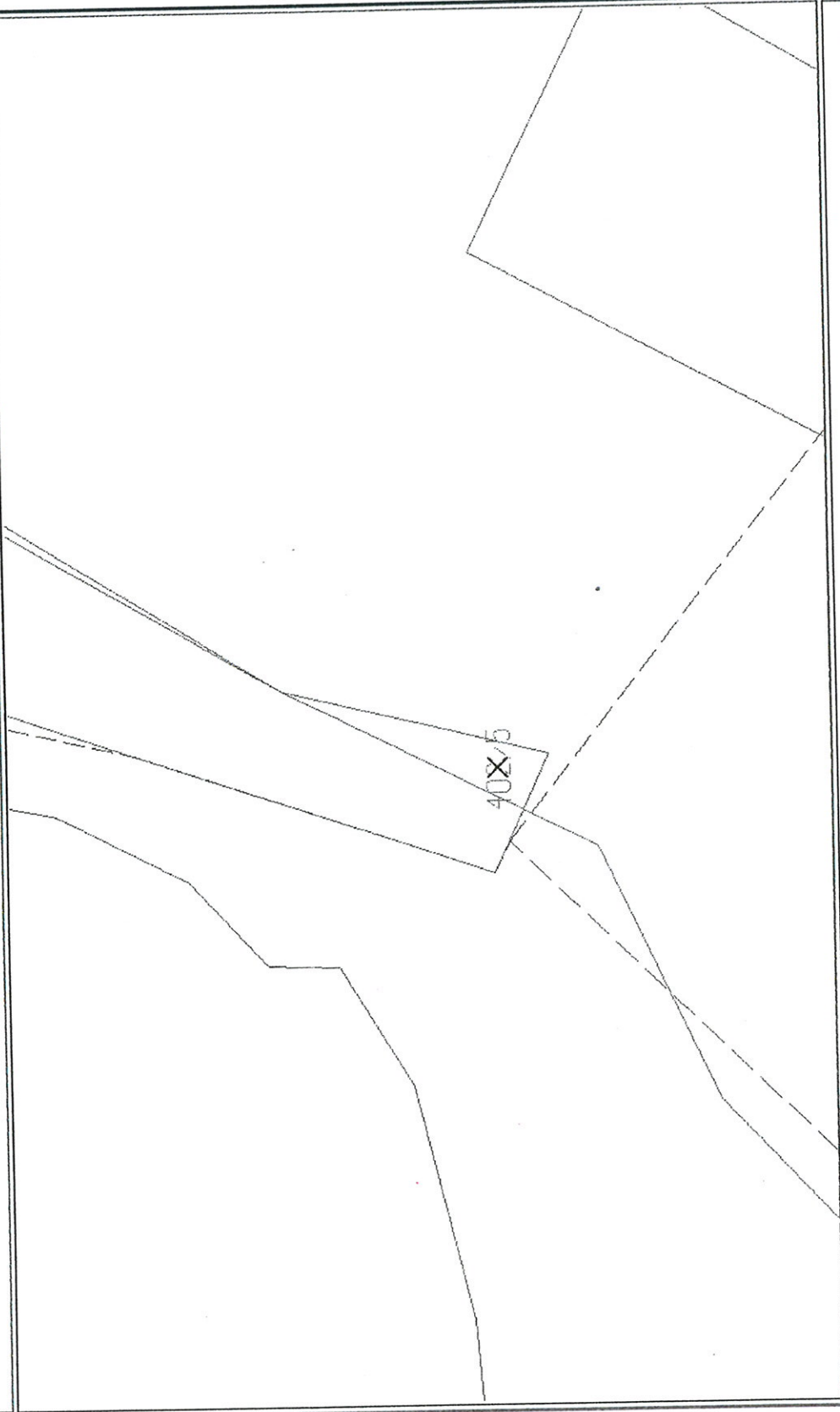
dziłka nr ew. 412/2

Sporządzono dnia: 14.12.2015 r.

Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem



Wydruk mapy



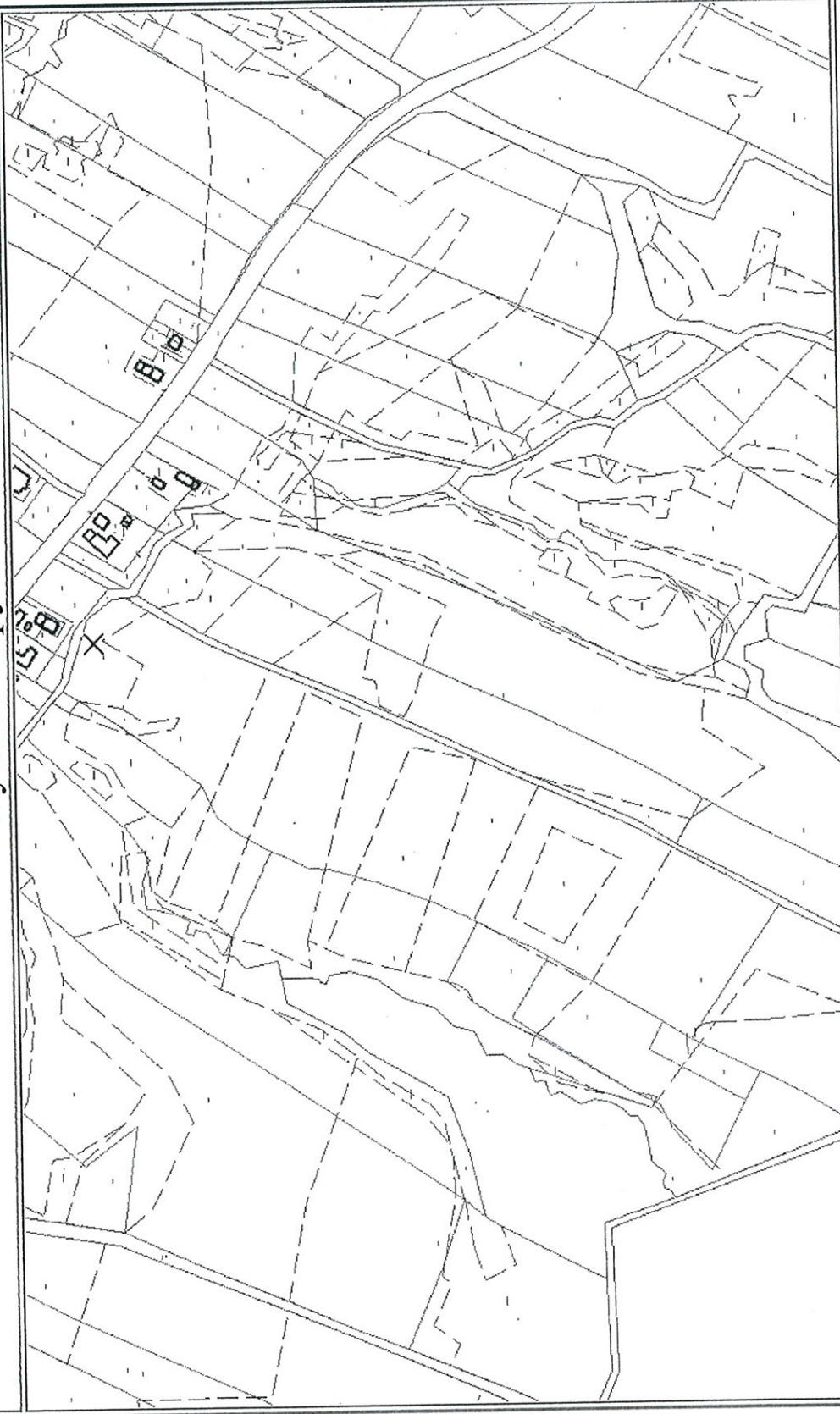
działka nr ew. 402/5

Sporządzono dnia: 14.12.2015 r.

Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem



Wydruk mapy



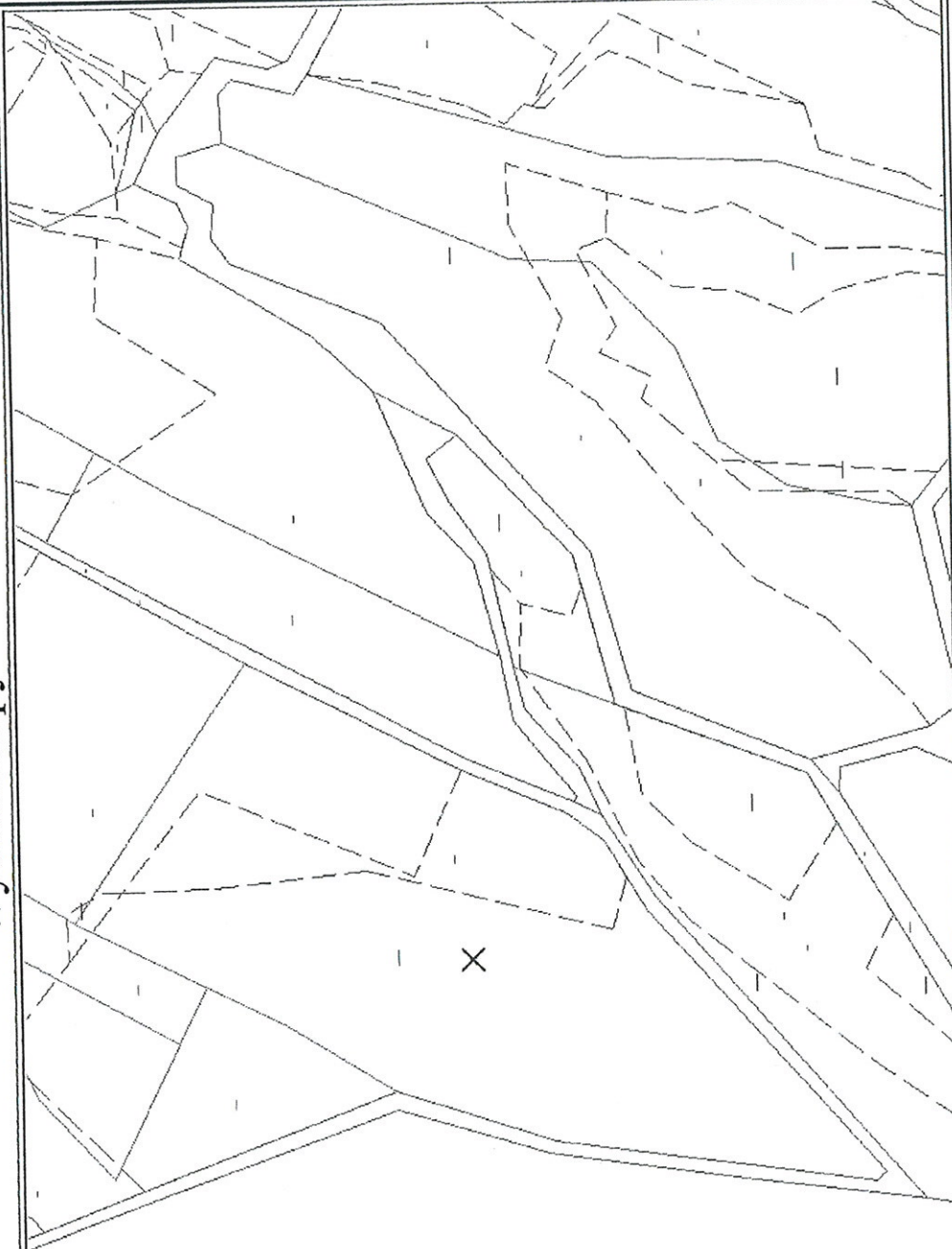
dziłka nr ew. 408

Sporządzono dnia: 14.12.2015 r.

Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem



Wydruk mapy



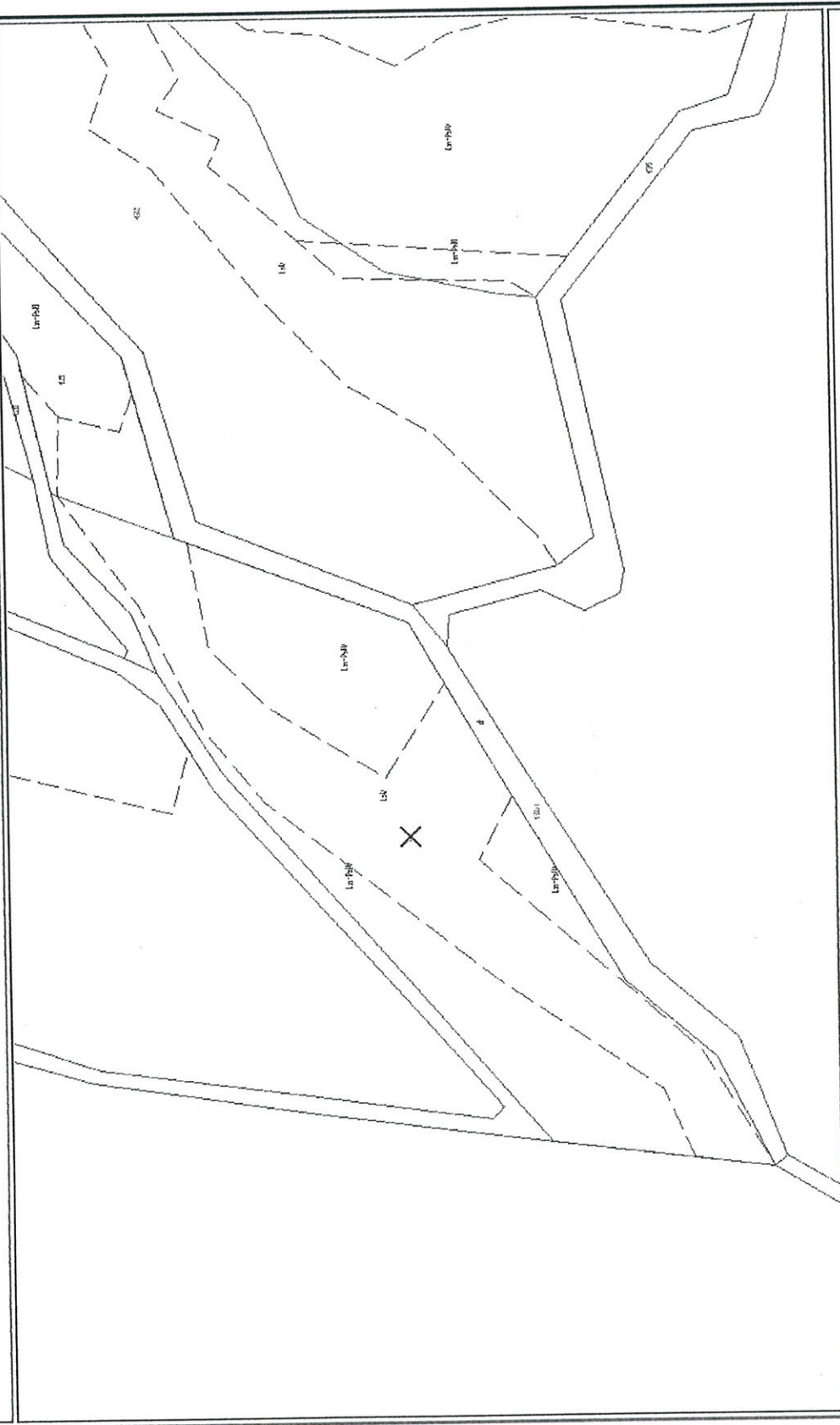
działka nr ew. 409

Sporządzono dnia: 14.12.2015 r.

Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem



Wydruk mapy

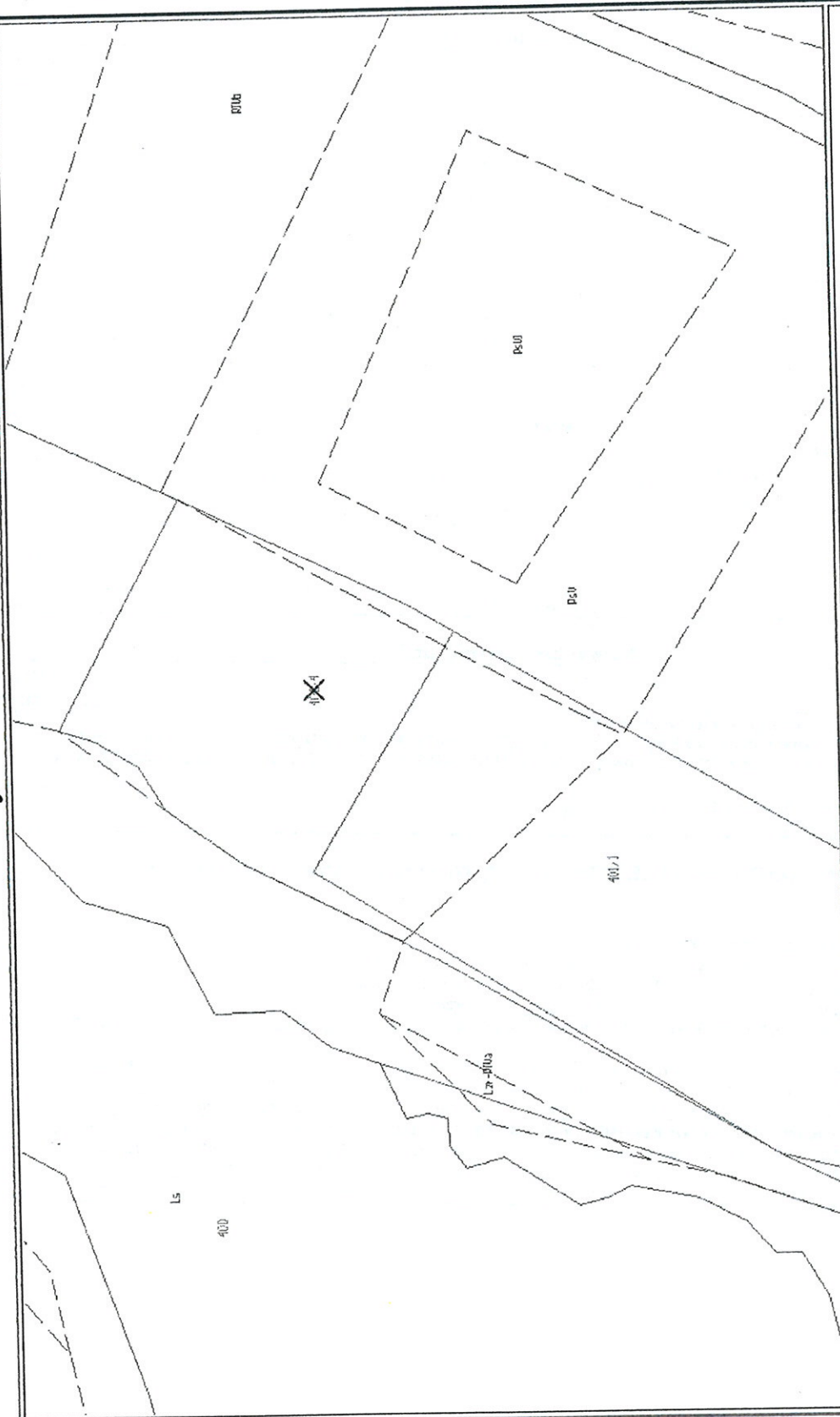


działka nr ew. 411

Sporządzono dnia: 14.12.2015 r.
Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem



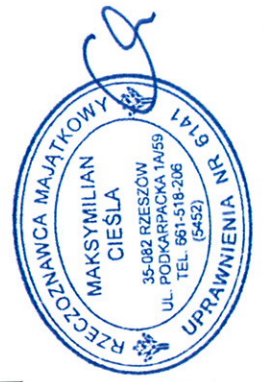
Wydruk mapy



dziłka nr ew. 402/4

Sporządzono dnia: 14.12.2015 r.

Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KS1E/00032832/1, STAN Z DNIA 2015-12-03 15:24

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W LESKU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KS1E

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<u>Dział I-O</u>	<u>Dział I-Sp</u>	<u>Dział II</u>	<u>Dział III</u>	<u>Dział IV</u>
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	1
-----------------------------	----------	-------------------	----------

Działy ewidencyjne

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	402/4			1, 4, 5
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0003, PASZOWA			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	PODKARPACKIE, LESKI, OLSZANICA, PASZOWA	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	402/5			1, 4, 5
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0003, PASZOWA			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	PODKARPACKIE, LESKI, OLSZANICA, PASZOWA	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE			
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	401/1			1, 4, 5
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0003, PASZOWA			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	PODKARPACKIE, LESKI, OLSZANICA, PASZOWA	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE			

Obszar całej nieruchomości	1,8952 HA	Nr podstawy wpisu	4, 5
----------------------------	------------------	-------------------	-------------

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu	4, 5
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	USUNIĘTO KOMENTARZ W ZWIĄZKU ZE SPROSTOWANIEM OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ		
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	MAPA UZUPEŁNIAJĄCA, NR 4272-7/03 , 2004-01-15; 7 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00000821/04/, 2004-04-08 12:45:00, 2004-06-25 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
4	MAPA EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW NR EWIDENCYJNY 4272-6/2010 , 2010-11-29, STAROSTA LESKI, LESKO; KS1E/00026476/ (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KS1E/00001005/11/001, 2011-05-20 11:32:34, 2011-05-30-12.04.27.396373, TAK, 19 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
5	WYKAZ ZMIAN GRUNTOWYCH NR EWIDENCYJNY 4272-6/2010 , 2010-11-29, STAROSTA LESKI, LESKO; 20 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KS1E/00001005/11/001, 2011-05-20 11:32:34, 2011-05-30-12.04.27.396373, TAK, 19 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

3.12.2015

<https://ekw.ms.gov.pl/eukw/pdcbdkw.html>

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KS1E/00032832/L, STAN Z DNIA 2015-12-03 15:26

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W LESKU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KS1E

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
BRAK WPISÓW				

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KS1E/00032832/1, STAN Z DNIA 2015-12-03 15:27

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŁESKU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KS1E

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	2	1 / 1	6
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	TERESA HENRYKA SOWIŃSKA, TADEUSZ, LEOKADIA, 53021203820			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	UMOWA PRZENOSZĄCA WŁASNOŚĆ NIERUCHOMOŚCI ORAZ UDZIAŁ WE WSPÓLWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI W CELU WYGASZENIA ZOBOWIĄZANIA W OZNACZONEJ CZĘŚCI , 2112/2014, 2014-04-22, ROBERT DOR, WARSZAWA; 28-31 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./KS1E/00001345/14/001, 2014-04-28 15:01:26, 2014-07-15-11.59.22.068152, NIE, 28-31 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>

[Powrót](#)

3.12.2015

<https://ekw.ms.gov.pl/eukw/pdcbdkw.html>

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **KS1E/00032832/1**, STAN Z DNIA 2015-12-03 15:27

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W LESKU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KS1E

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<u>Dział I-O</u>	<u>Dział I-Sp</u>	<u>Dział II</u>	<u>Dział III</u>	<u>Dział IV</u>
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
BRAK WPISÓW				

Powrót

3.12.2015

<https://ekw.ms.gov.pl/eukw/pdcbdkw.html>

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KS1E/00032832/1, STAN Z DNIA 2015-12-03 15:28

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W LESKU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KS1E

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
BRAK WPISÓW				

[Powrót](#)

Podsystem Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych

Ogólne informacje dotyczące wybranej księgi wieczystej

Numer księgi wieczystej

KS1E/00011112/5

Typ księgi wieczystej

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą

IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH LESKO

Data zapisania księgi wieczystej

2009-08-26

Data zamknięcia księgi wieczystej

Położenie

- **PODKARPACKIE, LESKI, OLSZANICA, PASZOWA**

Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony

- **SOWIŃSKA TERESA**

Przeglądanie treści księgi wieczystej

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KS1E/00011112/5, STAN Z DNIA 2015-12-03 15:32

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W LESKU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KS1E

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	1, 2, 3, 4
-----------------------------	----------	-------------------	------------

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	412/2			1, 2, 3, 4, 8, 9
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0003, PASZOWA			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	PODKARPACKIE, LESKI, OLSZANICA, PASZOWA	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00011505 / , 0,2054 HA			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	411			1, 2, 3, 4, 8, 9
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0003, PASZOWA			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	PODKARPACKIE, LESKI, OLSZANICA, PASZOWA	
Sposób korzystania	PS - PASTWISKA TRWAŁE			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00011505 / , 2,2800 HA			
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	409			1, 2, 3, 4, 8, 9
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0003, PASZOWA			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	PODKARPACKIE, LESKI, OLSZANICA, PASZOWA	
Sposób korzystania	PS - PASTWISKA TRWAŁE			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00002913 / , 4,3700 HA			
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	408			1, 2, 3, 4, 8, 10
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0003, PASZOWA			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	PODKARPACKIE, LESKI, OLSZANICA, PASZOWA	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00011084 / , 9,2800 HA			

Obszar całej nieruchomości	17,0771 HA	Nr podstawy wpisu	8, 9, 10
----------------------------	-------------------	-------------------	----------

Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	USUNIĘTO KOMENTARZ W ZWIĄZKU ZE SPROSTOWANIEM OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ	Nr podstawy wpisu	8, 9, 10
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	4		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSEKU

Nr podstawy wpisu	
1	WNIOSEK (podstawa oznaczenia) DZ. KW.//00001012/72/, 1972-09-26 00:00:00, 1972-10-07 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
2	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW L. KS. 806/2003 , 2003-07-15; 41 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00001681/03/, 2003-07-21 11:45:00, 2003-09-19 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

3	<p>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW GN. 7454-2/373/03, 2003-12-18; 56 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./00000125/04/, 2004-01-13 12:00:00, 2004-02-19 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i></p>
4	<p>MAPA UZUPEŁNIAJĄCA NR 4272-7/03, 2004-01-15; 69 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./00000242/04/, 2004-01-28 12:20:00, 2004-03-19 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i></p>
8	<p>MAPA EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW NR EWIDENCYJNY 4272-6/2010, 2010-11-29, STAROSTA LESKI, LESKO; KS1E/00026476/ <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./KS1E/00001004/11/001, 2011-05-20 11:31:29, 2011-05-30-11.35.40.162021, TAK, 82 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
9	<p>WYKAZ ZMIAN GRUNTOWYCH NR EWIDENCYJNY 4272-6/2010, 2010-11-29, STAROSTA LESKI, LESKO; 83 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./KS1E/00001004/11/001, 2011-05-20 11:31:29, 2011-05-30-11.35.40.162021, TAK, 82 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
10	<p>WYKAZ ZMIAN GRUNTOWYCH NR EWIDENCYJNY 4272-6/2010, 2010-11-29, STAROSTA LESKI, LESKO; 20, KS1E/00032832/1 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./KS1E/00001004/11/001, 2011-05-20 11:31:29, 2011-05-30-11.35.40.162021, TAK, 82 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR KSIĘ/00011112/5, STAN Z DNIA 2015-12-03 15:32

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W LESKU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KSIĘ

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	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 (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	2	1 / 1	---	11
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	TERESA HENRYKA SOWIŃSKA, TADEUSZ, LEOKADIA, 53021203820				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
11	UMOWA PRZENOSZĄCA WŁASNOŚĆ NIERUCHOMOŚCI ORAZ UDZIAŁ WE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI W CELU WYGASZENIA ZOBOWIĄZANIA W OZNACZONEJ CZĘŚCI , 2112/2014, 2014-04-22, ROBERT DOR, WARSZAWA; 28-31, KS1E/00032832/1 (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej</i>) DZ. KW./KS1E/00001346/14/001, 2014-04-28 15:01:26, 2014-07-15-12.01.03.274508, NIE, 28-31, KS1E/00032832/1 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi</i>)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KSIĘ/00011112/5, STAN Z DNIA 2015-12-03 15:33

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W LESKU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KSIĘ

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Komentarz do migracji				
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej				Nr podstawy wpisu
1				---

[Powrót](#)

3.12.2015

<https://ekw.ms.gov.pl/eukw/pdcbdkw.html>

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **KS1E/00011112/5**, STAN Z DNIA 2015-12-03 15:34

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W LESKU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KS1E

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<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					
Komentarz do migracji					
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej				1	Nr podstawy wpisu ---

Powrót

