

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ

Dane dotyczące nieruchomości :

- Województwo : lubelskie
- Powiat : lubelski
- Gmina : Wólka
- Obręb, ark. mapy : 4 Jakubowice Murowane, ark. nr 2
- Miejscowość : Jakubowice Murowane
- Działki ewidencyjne nr : 411/4, 412/2, 415/2, 416, 419, 420, 426, 427, 428, 430, 431, 440/4, 441/4, 445, 446, 449, 450, 453, 454, 460, 461, 462, 464, 465, 474/2, 477, 478, 482, 483, 486, 487, 490, 491, 497, 498, 499, 501, 502, 510, 513, 514, 518, 519, 522, 523, 526, 527, 533, 534, 535, 537, 538
- Powierzchnia łączna : 4,3817 ha
- Własność : Instytut Agrofizyki im. Bohdana Dobrzańskiego PAN
- Nr księgi wieczystej : LU11/00211989/6



Dane dotyczące operatu szacunkowego:

- Autor opracowania : mgr inż. Katarzyna Małysz,
Rzecznawca Majątkowy, nr upr. 4913
- Miejsce i data sporządzenia operatu : Lublin, 29 lutego 2016 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis przedmiotu wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej na która składają się działki ewidencyjne:

- województwo: lubelskie, powiat: lubelski, gmina: Wólka, obręb: 4 Jakubowice Murowane, ark. mapy 2
- miejscowość: Jakubowice Murowane
- działki ewidencyjne: nr 411/4 o pow. 0,0127ha, 412/2 o pow. 0,0137ha, 415/2 o pow. 0,0199ha, 416 o pow. 0,0300ha, 419 o pow. 0,0200ha, 420 o pow. 0,0200ha, 426 o pow. 0,0100ha, 427 o pow. 0,0100ha, 428 o pow. 0,0300ha, 430 o pow. 0,0100ha, 431 o pow. 0,0200ha, 440/4 o pow. 0,0032ha, 441/4 o pow. 0,0039ha, 445 o pow. 0,0300ha, 446 o pow. 0,0200ha, 449 o pow. 0,0100ha, 450 o pow. 0,0200ha, 453 o pow. 0,0100ha, 454 o pow. 0,0200ha, 460 o pow. 0,0100ha, 461 o pow. 0,0100ha, 462 o pow. 0,0200ha, 464 o pow. 0,0001ha, 465 o pow. 0,0100ha, 474/2 o pow. 0,1082ha, 477 o pow. 0,0600ha, 478 o pow. 0,0600ha, 482 o pow. 0,3100ha, 483 o pow. 0,1700ha, 486 o pow. 0,1400ha, 487 o pow. 0,2600ha, 490 o pow. 0,1700ha, 491 o pow. 0,2000ha, 497 o pow. 0,1100ha, 498 o pow. 0,1100ha, 499 o pow. 0,2700ha, 501 o pow. 0,0700ha, 502 o pow. 0,2200ha, 510 o pow. 0,1000ha, 513 o pow. 0,0500ha, 514 o pow. 0,0500ha, 518 o pow. 0,2400ha, 519 o pow. 0,1300ha, 522 o pow. 0,1100ha, 523 o pow. 0,2000ha, 526 o pow. 0,1400ha, 527 o pow. 0,1600ha, 533 o pow. 0,0900ha, 534 o pow. 0,0900ha, 535 o pow. 0,2400ha, 537 o pow. 0,0400ha, 538 o powierzchni 0,1200 ha
- łączna powierzchnia to 4,3817 ha

Wyceniane nieruchomości stanowią łąki trwale, położone są przy rzece Bystrzycy w większym kompleksie łąk. Działki o kształcie wydłużonego prostokąta, stanowią siedem kompleksów działek o długości około 600-650m przeciętych trzema drogami gruntowymi. Działki z dostępem do drogi publicznej gruntowej. Bezpośrednim sąsiedztwem nieruchomości jest droga ekspresowa – obwodnica miasta Lublin.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego większość działek leży w terenie oznaczonym symbolem RZ – łąki i pastwiska; działki o nr 411/4, 412/2, 415/2, 416, 440/4, 441/4, 445, 446, 474/1 oraz część działek nr 474/2, 477, 478, 482 z uwagi na sąsiedztwo wybudowanej drogi ekspresowej leżą w terenie oznaczonym symbolem ZI – zielen izolacyjna.

Stan prawny:

- Właściciel nieruchomości: Instytut Agrofizyki im. Bohdana Dobrzańskiego PAN
- KW LU11/00211989/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, V Wydział Ksiąg Wieczystych

Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej WR na dzień wyceny dla potrzeb sprzedaży.

Metodologia wyceny: podejście porównawcze, metoda porównywania parami

Wartość rynkowa nieruchomości na dzień wyceny WR: **27 259 zł**,

słownie: dwadzieścia siedem tysięcy dwieście pięćdziesiąt dziewięć złotych

Data na którą określono stan przedmiotu wyceny: 18 luty 2016 rok

Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 29 luty 2016 rok

Autor opracowania



Lublin, dnia 29 lutego 2016 r.

Spis treści

OPERAT SZACUNKOWY	- 1 -
WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	- 2 -
1 PRZEDMIOT WYCENY	- 4 -
1.1 PRZEDMIOT WYCENY	- 4 -
1.2 ZAKRES WYCENY (RODZAJ PRAW PODLEGAJĄCYCH WYCENIE)	- 4 -
1.3 CEL WYCENY.....	- 4 -
2 PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU	- 4 -
2.1 PODSTAWY FORMALNE	- 4 -
2.2 PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE	- 4 -
2.3 PODSTAWY METODOLOGICZNE	- 5 -
2.4 DATY ISTOTNE DLA WYCENY	- 5 -
3 OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	- 5 -
3.1 STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.....	- 5 -
3.2 OZNACZENIE W EWIDENCJI GRUNTÓW.	- 7 -
3.3 OZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.	- 10 -
3.4 DOSTĘP DO DROGI	- 10 -
3.5 STAN OTOCZENIA.	- 10 -
3.6 OPIS STANU TECHNICZNO-UŻYTKOWEGO NIERUCHOMOŚCI.	- 11 -
4 ZASTOSOWANA PROCEDURA SZACOWANIA	- 12 -
4.1 WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI.....	- 12 -
5 ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	- 14 -
5.1 OBSZAR RYNKU	- 14 -
5.2 RODZAJ RYNKU LOKALNEGO.....	- 14 -
5.3 OKRES BADANIA CEN.....	- 14 -
5.4 ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	- 14 -
5.5 TREND CZASOWY	- 15 -
6 WYCENA NIERUCHOMOŚCI	- 16 -
6.1 ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTYCH DO PORÓWNIANIA W PROCESIE WYCENY	- 16 -
6.2 ZAŁOŻENIA PRZYJĘTE DO ANALIZY :	- 16 -
6.3 OPIS NIERUCHOMOŚCI WYBRANYCH DO PORÓWNAŃ	- 16 -
6.4 CHARAKTERYSTYKA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI ORAZ NIERUCHOMOŚCI WZIĘTYCH DO PORÓWNAŃ W ŚWIETLE CECH RÓŻNICUJĄCYCH	- 17 -
6.5 PROCEDURA SZACOWANIA	- 17 -
7 WYNIK KOŃCOWY WYCENY	- 18 -
8 KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	- 18 -
8.1 KLAUZULE	- 18 -
8.2 USTALENIA DODATKOWE	- 18 -
9 ZAŁĄCZNIKI	- 18 -

1 PRZEDMIOT WYCENY

1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej na która składają się działki ewidencyjne:

- województwo: lubelskie, powiat: lubelski, gmina: Wólka, obręb: 4 Jakubowice Murowane, ark. mapy 2
- miejscowość: Jakubowice Murowane
- działki ewidencyjne: nr 411/4 o pow. 0,0127ha, 412/2 o pow. 0,0137ha, 415/2 o pow. 0,0199ha, 416 o pow. 0,0300ha, 419 o pow. 0,0200ha, 420 o pow. 0,0200ha, 426 o pow. 0,0100ha, 427 o pow. 0,0100ha, 428 o pow. 0,0300ha, 430 o pow. 0,0100ha, 431 o pow. 0,0200ha, 440/4 o pow. 0,0032ha, 441/4 o pow. 0,0039ha, 445 o pow. 0,0300ha, 446 o pow. 0,0200ha, 449 o pow. 0,0100ha, 450 o pow. 0,0200ha, 453 o pow. 0,0100ha, 454 o pow. 0,0200ha, 460 o pow. 0,0100ha, 461 o pow. 0,0100ha, 462 o pow. 0,0200ha, 464 o pow. 0,0001ha, 465 o pow. 0,0100ha, 474/2 o pow. 0,1082ha, 477 o pow. 0,0600ha, 478 o pow. 0,0600ha, 482 o pow. 0,3100ha, 483 o pow. 0,1700ha, 486 o pow. 0,1400ha, 487 o pow. 0,2600ha, 490 o pow. 0,1700ha, 491 o pow. 0,2000ha, 497 o pow. 0,1100ha, 498 o pow. 0,1100ha, 499 o pow. 0,2700ha, 501 o pow. 0,0700ha, 502 o pow. 0,2200ha, 510 o pow. 0,1000ha, 513 o pow. 0,0500ha, 514 o pow. 0,0500ha, 518 o pow. 0,2400ha, 519 o pow. 0,1300ha, 522 o pow. 0,1100ha, 523 o pow. 0,2000ha, 526 o pow. 0,1400ha, 527 o pow. 0,1600ha, 533 o pow. 0,0900ha, 534 o pow. 0,0900ha, 535 o pow. 0,2400ha, 537 o pow. 0,0400ha, 538 o powierzchni 0,1200 ha
- łączna powierzchnia to 4,3817 ha
- Właściciel nieruchomości: Instytut Agrofizyki im. Bohdana Dobrzańskiego PAN
- KW LU11/00211989/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, V Wydział Ksiąg Wieczystych

1.2 Zakres wyceny (rodzaj praw podlegających wycenie)

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

1.3 Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej WR na dzień wyceny dla potrzeb sprzedaży.

2 PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU

2.1 Podstawy formalne

- Zleceniodawca, zlecenie na oszacowanie wartości nieruchomości – Instytut Agrofizyki PAN, ul. Doświadczalna 4, 20-290 Lublin,
- Wykonawca – Katarzyna Małysz - Rzeczoznawca Majątkowy, uprawnienia nr 4913 w zakresie szacowania nieruchomości, nadane przez Ministra Infrastruktury dnia 15.10.2009r.

2.2 Podstawy materialno – prawne

- Ustawa z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015r., poz. 1774) z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 23.04.1964 roku, Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014r., poz. 121) z późniejszymi zmianami,
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207 poz. 2109) z późniejszymi zmianami,

Po zapoznaniu się z wymogami Zleceniodawcy, jak również po ustaleniu przedmiotu i celu wyceny, ustalono, iż podstawą prawną niniejszego operatu szacunkowego jest ustawa z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015r., poz. 1774) z późniejszymi zmianami. Zgodnie z art. 150 pkt. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się między innymi określenia wartości rynkowej dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Art. 151 definiuje co stanowi wartość rynkową nieruchomości. Art. 152 zawiera w pkt. 2 katalog podejść możliwych do zastosowania przy wycenie nieruchomości. Natomiast art. 153 pkt. 1, 2 i 3 precyzuje poszczególne podejścia, a art. 154 umożliwia rzeczoznawcy wybór właściwego podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości przy uwzględnieniu w szczególności celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, funkcji wyznaczonej w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu zagospodarowania oraz dostępnych danych o cenach nieruchomości podobnych.

W związku z art. 156 rzeczoznawca majątkowy sporządził na piśmie niniejszy operat szacunkowy. Art. 175 pkt. 1 zobowiązuje m.in. rzeczoznawcę majątkowego do wykonywania czynności szacowania nieruchomości zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardów zawodowych, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości.

Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego jest szczegółowym przepisem regulującym postępowanie, w wyniku, którego następuje określenie wartości nieruchomości. Przy czym poprzez zwrot „określenie wartości nieruchomości” rozumie się zgodnie z §3, określenie wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości. Rozdział 4 zawiera sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego.

2.3 Podstawy metodologiczne

- Materiały szkoleniowe „Seminarium dla rzeczoznawców”, program PFSRM,
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny.

2.3.1 Materiały źródłowe

- Księga wieczysta LU11/00211989/6,
- Wypis z rejestru gruntów,
- Mapa ewidencyjna,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- Wywiad terenowy i oględziny,
- Dane o cenach transakcyjnych,
- Informacje uzyskane w terenowych jednostkach administracji,
- Inne dane i informacje otrzymane od zlecającego,
- Informacje i dane własne autora opracowania.

2.4 Daty istotne dla wyceny

- | | |
|------------------------------------------------------|---------------|
| • Data sporządzenia operatu szacunkowego | 29.02.2016 r. |
| • Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 29.02.2016 r. |
| • Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny | 18.02.2016 r. |
| • Data dokonania oględzin | 18.02.2016 r. |

3 OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

3.1 Stan prawny nieruchomości

Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej prowadzona jest Księga Wieczysta nr LU11/00211989/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

Dział I – Oznaczenie nieruchomości:

Województwo: lubelskie, Powiat: lubelski, Gmina: Wólka, Miejscowość: Jakubowice Murowane

Nr działki	Obręb ewidencyjny	Sposób korzystania	Obszar
449	Jakubowice Murowane		
486	Jakubowice Murowane		
522	Jakubowice Murowane		
419	Jakubowice Murowane	Ł – łąki trwałe	
453	Jakubowice Murowane	Ł – łąki trwałe	
490	Jakubowice Murowane		
526	Jakubowice Murowane	Ł – łąki trwałe	
445	Jakubowice Murowane		
482	Jakubowice Murowane		
518	Jakubowice Murowane		
427	Jakubowice Murowane	Ł – łąki trwałe	0,0100 ha
461	Jakubowice Murowane	Ł – łąki trwałe	0,0100 ha
498	Jakubowice Murowane	Ł – łąki trwałe	0,1100 ha
534	Jakubowice Murowane	Ł – łąki trwałe	0,0900 ha
420	Jakubowice Murowane	Ł – łąki trwałe	0,0200 ha
454	Jakubowice Murowane	Ł – łąki trwałe	0,0200 ha
491	Jakubowice Murowane		0,2000 ha
527	Jakubowice Murowane	Ł – łąki trwałe	0,1600 ha
428	Jakubowice Murowane	Ł – łąki trwałe	0,030 ha
462	Jakubowice Murowane	Ł – łąki trwałe	0,0200 ha
499	Jakubowice Murowane		0,2700 ha
535	Jakubowice Murowane		0,2400 ha
446	Jakubowice Murowane	Ł – łąki trwałe	0,0200 ha
483	Jakubowice Murowane		0,1700 ha
519	Jakubowice Murowane		0,1300 ha
431	Jakubowice Murowane	Ł – łąki trwałe	0,0200 ha
465	Jakubowice Murowane	Ł – łąki trwałe	0,0100 ha
502	Jakubowice Murowane	Ł – łąki trwałe	0,2200 ha
538	Jakubowice Murowane		0,1200 ha
477	Jakubowice Murowane	łąka	0,0600 ha
513	Jakubowice Murowane	łąka	0,0500 ha
478	Jakubowice Murowane	łąka	0,0600 ha
514	Jakubowice Murowane	łąka	0,0500 ha
416	Jakubowice Murowane		
450	Jakubowice Murowane		
487	Jakubowice Murowane		
523	Jakubowice Murowane		
426	Jakubowice Murowane		
460	Jakubowice Murowane		
497	Jakubowice Murowane		
533	Jakubowice Murowane		
510	Jakubowice Murowane		
430	Jakubowice Murowane		
464	Jakubowice Murowane		

501	Jakubowice Murowane		
537	Jakubowice Murowane		
412/2	Jakubowice Murowane	Ł – łąki trwałe	
415/2	Jakubowice Murowane	Ł – łąki trwałe	
474/2	Jakubowice Murowane	Ł – łąki trwałe	
441/4	Jakubowice Murowane	Ł – łąki trwałe	
440/4	Jakubowice Murowane	Ł – łąki trwałe	
411/4	Jakubowice Murowane	Ł – łąki trwałe	

Obszar: 4,3730 ha

Dział I-Sp: Spis spraw związanych z własnością: Brak wpisu

Dział II Własność: Instytut Agrofizyki im. Bohdana Dobrzańskiego PAN z siedzibą w Lublinie

Dział III Prawa, roszczenia i ograniczenia: Brak wpisu

Dział IV Hipoteki: Brak wpisu

Do wyżej wymienionej księgi wieczystej NIE złożono wniosków

Treść zapisów z księgi wieczystej znajduje się jako załącznik do niniejszego operatu szacunkowego w formie notatki z badania księgi wieczystej.

UWAGA: w powyższej księdze wieczystej istnieje rozbieżność w stosunku do danych zawartych w ewidencji gruntów dotycząca powierzchni łącznej całej nieruchomości. W niniejszym opracowaniu przyjmuje się jako zgodne z aktualnym stanem prawnym dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków. Ujawniona w księdze niezgodność wymaga sprostowania.

3.2 Oznaczenie w ewidencji gruntów.

Województwo	lubelskie
Powiat	lubelski
Jednostka ewidencyjna	Wólka
Obręb ewidencyjny	4 Jakubowice Murowane
Właściciel	Instytut Agrofizyki im. Bohdana Dobrzańskiego PAN
Księga Wieczysta	LU11/00211989/6

Nr działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]
411/4	łąki trwałe	LIV	0,0127	0,0127
412/2	łąki trwałe	LIV	0,0137	0,0137
415/2	łąki trwałe	LIV	0,0199	0,0199
416	łąki trwałe	LIV	0,0300	0,0300
419	łąki trwałe	LIV	0,0200	0,0200
420	łąki trwałe	LIV	0,0200	0,0200
426	łąki trwałe	LIV	0,0100	0,0100
427	łąki trwałe	LIV	0,0100	0,0100
428	łąki trwałe	LIV	0,0300	0,0300
430	łąki trwałe	LIV	0,0100	0,0100
431	łąki trwałe	LIV	0,0200	0,0200
440/4	łąki trwałe	LIV	0,0023	0,0032
	łąki trwałe	LV	0,0009	
441/4	łąki trwałe	LIV	0,0023	0,0039
	łąki trwałe	LV	0,0016	
445	łąki trwałe	LIV	0,0100	0,0300

	łąki trwałe	LV	0,0100	
	rowy	W	0,0100	
446	łąki trwałe	LIV	0,0100	0,0200
	łąki trwałe	LV	0,0100	
449	łąki trwałe	LV	0,0100	0,0100
450	łąki trwałe	LIV	0,0100	0,0200
	łąki trwałe	LV	0,0100	
453	łąki trwałe	LIV	0,0100	0,0100
454	łąki trwałe	LIV	0,0100	0,0200
	łąki trwałe	LV	0,0100	
460	łąki trwałe	LIV	0,0100	0,0100
461	łąki trwałe	LV	0,0100	0,0100
462	łąki trwałe	LV	0,0200	0,0200
464	łąki trwałe	LV	0,0001	0,0001
465	łąki trwałe	LV	0,0100	0,0100
474/2	łąki trwałe	LIII	0,0100	0,1082
	łąki trwałe	LIV	0,0300	
	łąki trwałe	LV	0,0682	
477	łąki trwałe	LIII	0,0100	0,0600
	łąki trwałe	LIV	0,0100	
	łąki trwałe	LV	0,0400	
478	łąki trwałe	LIII	0,0100	0,0600
	łąki trwałe	LIV	0,0200	
	łąki trwałe	LV	0,0300	
482	grunty zadrzewione i zakrzewione	Lz-RIVa	0,0100	0,3100
	łąki trwałe	LIII	0,0300	
	łąki trwałe	LIV	0,0700	
	łąki trwałe	LV	0,1500	
	rowy	W	0,0500	
483	grunty zadrzewione i zakrzewione	Lz-RIVa	0,0100	0,1700
	łąki trwałe	LIII	0,0300	
	łąki trwałe	LIV	0,0500	
	łąki trwałe	LV	0,0600	
	rowy	W	0,0200	
486	grunty zadrzewione i zakrzewione	Lz-RIVa	0,0100	0,1400
	łąki trwałe	LIII	0,0200	
	łąki trwałe	LIV	0,0400	
	łąki trwałe	LV	0,0700	
487	grunty zadrzewione i zakrzewione	Lz-RIVa	0,0100	0,2600
	łąki trwałe	LIII	0,0300	
	łąki trwałe	LIV	0,0600	
	łąki trwałe	LV	0,1400	
490	grunty zadrzewione i zakrzewione	Lz-RIVa	0,0100	0,1700
	łąki trwałe	LIII	0,0200	
	łąki trwałe	LIV	0,0600	

	łąki trwałe	LV	0,0800	
491	grunty zadrzewione i zakrzewione	Lz-RIVa	0,0100	0,2000
	łąki trwałe	LIII	0,0200	
	łąki trwałe	LIV	0,0700	
	łąki trwałe	LV	0,1000	
497	łąki trwałe	LIII	0,0100	0,1100
	łąki trwałe	LIV	0,0400	
	łąki trwałe	LV	0,0600	
498	łąki trwałe	LIII	0,0100	0,1100
	łąki trwałe	LIV	0,0500	
	łąki trwałe	LV	0,0500	
499	grunty zadrzewione i zakrzewione	Lz-RIVa	0,0100	0,2700
	łąki trwałe	LIII	0,0300	
	łąki trwałe	LIV	0,1100	
	łąki trwałe	LV	0,1200	
501	łąki trwałe	LIII	0,0100	0,0700
	łąki trwałe	LIV	0,0300	
	łąki trwałe	LV	0,0300	
502	grunty zadrzewione i zakrzewione	Lz-RIVa	0,0100	0,2200
	łąki trwałe	LIII	0,0300	
	łąki trwałe	LIV	0,0900	
	łąki trwałe	LV	0,0900	
510	łąki trwałe	LIII	0,0900	0,1000
	rowy	W	0,0100	
513	łąki trwałe	LIII	0,0500	0,0500
514	łąki trwałe	LIII	0,0500	0,0500
518	łąki trwałe	LIII	0,2200	0,2400
	łąki trwałe	LIV	0,0100	
	rowy	W	0,0100	
519	łąki trwałe	LIII	0,1300	0,1300
522	łąki trwałe	LIII	0,1100	0,1100
523	łąki trwałe	LIII	0,1800	0,2000
	łąki trwałe	LIV	0,0100	
	rowy	W	0,0100	
526	łąki trwałe	LIII	0,1300	0,1400
	łąki trwałe	LIV	0,0100	
527	łąki trwałe	LIII	0,1600	0,1600
533	łąki trwałe	LIII	0,0900	0,0900
534	łąki trwałe	LIII	0,0900	0,0900
535	łąki trwałe	LIII	0,2300	0,2400
	rowy	W	0,0100	
537	łąki trwałe	LIII	0,0400	0,0400
538	łąki trwałe	LIII	0,1200	0,1200
Łącznie				4,3817

Łącznie:

ŁIII	ŁIV	ŁV	Lz-RIVa	W
1,9600 ha	1,0409 ha	1,1808 ha	0,0800 ha	0,1200 ha

kserokopia dokumentu znajduje się w załącznikach

3.3 Oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Nieruchomość położona jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Wólka zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Wólka Nr XXXVIII/269/2001 z dnia 28.12.2001r., Dziennik Urzędowy Woj. Lubelskiego Nr 14 z dnia 05.03.2002 r. poz. 430.

Zgodnie z zapisami w/w planu większość działek leży w terenie oznaczonym symbolem RZ – łąki i pastwiska, działki o nr 411/4, 412/2, 415/2, 416, 440/4, 441/4, 445, 446, 474/1 oraz część działek nr 474/2, 477, 478, 482 z uwagi na sąsiedztwo wybudowanej drogi ekspresowej leżą w terenie oznaczonym symbolem ZI – zieleni izolacyjna.

3.4 Dostęp do drogi

Nieruchomość posiada dostęp do drogi – każda z działek graniczy z drogą gruntową o słabej jakości, dojazd do działek w czasie roztopów niemożliwy.

3.5 Stan otoczenia.

Wyceniana nieruchomość znajduje się na terenie miejscowości Jakubowice Murowane, gm. Wólka.

Powierzchnia Gminy Wólka wynosi 72,65 km², użytki rolne stanowią 77,8% powierzchni ogólnej, lasy 13,2% powierzchni ogólnej. Sołectwa w Gminie: Bystrzyca, Długie, Kolonia Biskupie, Kolonia Pliszczyn, Kolonia Świdnik Mały, Łuszczów I, Łuszczów II, Łysaków, Jakubowice Murowane, Pliszczyn, Rudnik, Sobianowice, Świdnik Duży I, Świdnik Duży II, Świdnik Mały, Świdniczek oraz Wólka.

Gmina od strony południowo - zachodniej graniczy z miastem Lublin, od strony północno-zachodniej z Gminą Niemce, od południowo-wschodu z Gminą Mełgiew powiatu świdnickiego i Gminą Spiczyn powiatu łączyńskiego od strony wschodniej. W nieodległym Świdniku zlokalizowany jest Port Lotniczy Lublin.

Odległość do Urzędu Gminy Wólka, który znajduje się w Jakubowicach Murowanych wynosi ok. 1,5 km, do centrum miasta Lublina ok. 7 km, do granic z miastem Lublin ok. 2 km. Osiedle mieszkaniowe Borek znajduje się w odległości ok. 1 km, Turka natomiast w odległości ok. 2 km.

Gmina Wólka posiada duży potencjał - w planie zagospodarowania przestrzennego Gminy znajdują się tereny przeznaczone pod działalność gospodarczą, usługową, handlową, przemysłową, a także tereny o wysokich walorach krajobrazowych i turystycznych (dolina rzeki Ciemięgi). Dodatkową korzyścią dla potencjalnych inwestorów jest bliskość takich miast jak Lublin, Świdnik, Łęczna. Gmina posiada również znaczną część terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w Turce, Łuszczowie I i II, Sobianowicach, Rudniku, Świdniku Dużym, Świdniku Małym, Kolonii Biskupie, Świdniczku oraz Pliszczynie. Podmiejski charakter tych miejscowości sprawia, iż są bardzo dobrym miejscem do zamieszkania dla osób pracujących w miastach, ceniących spokój i ciszę.

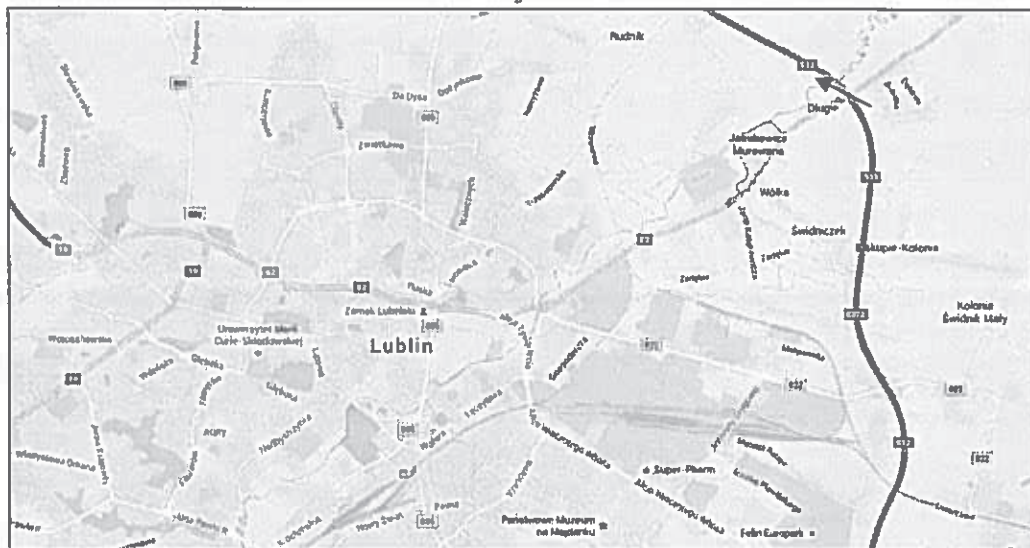
Na terenie Gminy w miejscowości Turka znajdują się tereny przeznaczone pod przemysł, składy, bazy, zakłady przemysłowe, hurtownie (ok. 48 ha), w Łuszczowie tereny o przeznaczeniu pod eksploatację surowców mineralnych – wydobywanie Piasku (ok. 36 ha), w m. Pliszczyn i Łysaków tereny pod usługi turystyczne, przy projektowanym zbiorniku wodnym na rzece Ciemiędze. W ostatnich latach znacząco rozwinęła się infrastruktura techniczna. Po telefonizacji kończy się obecnie w Gminie budowę wodociągów. Ponad połowa wsi została wyposażona w sieć gazową, cztery obręby posiadają kanalizację. Władze samorządowe kontynuują budowę sieci gazowej i sanitarnej. Dokonuje się scalania gruntów i ułatwia zamianę ich funkcji. Ceny działek są zdecydowanie niższe w porównaniu z sąsiadującym Lublinem, jednak na atrakcyjność tych terenów ma wpływ bliskość lubelskiej aglomeracji, dobra komunikacja i coraz bardziej rozwinięta infrastruktura techniczna.

Przez Gminę Wólka przebiega droga Lublin-Łęczna nr 82, droga ekspresowa S17 Kurów – Lublin – Piaski. Do Osiedla Borek i Turka poprzez miejscowość Długie dojeżdżają autobusy lubelskiego MPK.

3.5.1 Lokalizacja szczegółowa nieruchomości

Nieruchomość leży w miejscowości Jakubowice Murowane. Zlokalizowana jest w peryferyjnej części miejscowości poza obszarem zabudowań. Do najbliższych zabudowań około 200 m. Od wschodu graniczy z drogą ekspresową, od południa z rzeką Bystrycą, od zachodu z terenami łąk, od północy z polami uprawnymi.

Lokalizacja



źródło: www.maps.google.pl

3.6 Opis stanu techniczno-użytkowego nieruchomości.

Wycenie podlega nieruchomość gruntowa niezabudowana składająca się z 52 działek ewidencyjnych leżących w jednym kompleksie terenów łąk, działki ewidencyjne o nr 411/4 o pow. 0,0127ha, 412/2 o pow. 0,0137ha, 415/2 o pow. 0,0199ha, 416 o pow. 0,0300ha, 419 o pow. 0,0200ha, 420 o pow. 0,0200ha, 426 o pow. 0,0100ha, 427 o pow. 0,0100ha, 428 o pow. 0,0300ha, 430 o pow. 0,0100ha, 431 o pow. 0,0200ha, 440/4 o pow. 0,0032ha, 441/4 o pow. 0,0039ha, 445 o pow. 0,0300ha, 446 o pow. 0,0200ha, 449 o pow. 0,0100ha, 450 o pow. 0,0200ha, 453 o pow. 0,0100ha, 454 o pow. 0,0200ha, 460 o pow. 0,0100ha, 461 o pow. 0,0100ha, 462 o pow. 0,0200ha, 464 o pow. 0,0001ha, 465 o pow. 0,0100ha, 474/2 o pow. 0,1082ha, 477 o pow. 0,0600ha, 478 o pow. 0,0600ha, 482 o pow. 0,3100ha, 483 o pow. 0,1700ha, 486 o pow. 0,1400ha, 487 o pow. 0,2600ha, 490 o pow. 0,1700ha, 491 o pow. 0,2000ha, 497 o pow. 0,1100ha, 498 o pow. 0,1100ha, 499 o pow. 0,2700ha, 501 o pow. 0,0700ha, 502 o pow. 0,2200ha, 510 o pow. 0,1000ha, 513 o pow. 0,0500ha, 514 o pow. 0,0500ha, 518 o pow. 0,2400ha, 519 o pow. 0,1300ha, 522 o pow. 0,1100ha, 523 o pow. 0,2000ha, 526 o pow. 0,1400ha, 527 o pow. 0,1600ha, 533 o pow. 0,0900ha, 534 o pow. 0,0900ha, 535 o pow. 0,2400ha, 537 o pow. 0,0400ha, 538 o powierzchni 0,1200 ha, położonych w gminie Wólka, obręb 4 Jakubowice Murowane, ark. mapy 2.

3.6.1 Dojazd i dostęp do nieruchomości

Dojazd do wycenianych działek odbywa się drogą gruntową. Cały kompleks działek przecinają w poprzek (z zachodu na wschód) trzy drogi gruntowe o różnym stopniu przejezdności.

3.6.2 Wielkość i kształt działki

Każda z działek posiada kształt zbliżony do wydłużonego prostokąta lub trapezu prostokątnego.

3.6.3 Uzbrojenie terenu

Przedmiotowa nieruchomość nie jest uzbrojona.

3.6.4 Opis nieruchomości

Niezbudowana nieruchomość gruntowa składająca się z 52 działek leżących w jednym kompleksie łąk. Nie wszystkie działki mają ze sobą wspólną granicę. Działki nie stanowią jednej ciągłej nieruchomości. Tylko niektóre z nich mają wspólną granicę. Cała nieruchomość stanowi 7 kompleksów rozgraniczonych innymi działkami.

Teren płaski, położony w naturalnym obniżeniu terenu przy rzece Bystrzycy. Teren zalewowy przy wiosennych roztopach lub większych opadach deszczu. Miejscowości pomiędzy którymi znajduje się nieruchomość – Jakubowice Murowane oraz Długie, leżą na wzniesieniu terenu, stąd naturalny spadek wód opadowych następuje na przedmiotową nieruchomość. Działki nie uprawiane, z widocznymi miejscami porośniętymi krzakami.

4 ZASTOSOWANA PROCEDURA SZACOWANIA

W niniejszym operacie określono wartość rynkową dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania – WR nieruchomości gruntowej niezabudowanej. Przy określeniu wartości brano pod uwagę całokształt okoliczności występujących w trakcie eksponowania nieruchomości na rynku, wykonania odpowiedniego marketingu i negocjowania cen sprzedaży.

Wybór określonego podejścia, metody i techniki uzależniono od wielu czynników, a w szczególności od:

- celu wyceny,
- rodzaju i położenia nieruchomości,
- funkcji wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stanu zagospodarowania,
- dostępności danych o cenach nieruchomości podobnych (ilość i rodzaj możliwych do wykorzystania danych zebranych na rynku nieruchomości).

Mając na uwadze obowiązujące przepisy prawne oraz zachowanie się rynku lokalnego nieruchomości – do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano:

Wartość rynkowa nieruchomości na dzień sporządzenia wyceny WR	
Podejście	Porównawcze
Metoda	Porównywania parami

4.1 Wartość rynkowa nieruchomości.

Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej ceną możliwą do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

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

Pojęcie „najbardziej prawdopodobna jej cena” oznacza wyrażoną w pieniądzu kwotę, którą, rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu, na który wartość została określona. Jest to najlepsza cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, może uzyskać sprzedawca oraz najbardziej korzystna cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, zgodzi się zapłacić kupujący. Kwota ta nie dotyczy ceny, która została podwyższona lub obniżona ze względu na szczególne warunki lub okoliczności, takie jak np. sprzedaż z bonifikatą.

Pojęcie „możliwa do uzyskania na rynku” oznacza, iż wartość nieruchomości jest wielkością szacowaną, a nie kwotą z góry ściśle określoną lub faktycznie zapłaconą ceną. Jest to hipotetyczna cena, za którą w dniu wyceny można zawrzeć transakcję odpowiadającą wszystkim wymogom definicji wartości rynkowej.

Pojęcie „w dniu wyceny” stawia wymóg, aby wartość rynkowa była właściwa w danym momencie, na który została określona. Może to być data opracowania operatu szacunkowego lub wcześniejsza. Wartość podana w

operacie szacunkowym odzwierciedla stan rynku oraz uwarunkowania istniejące w dniu wyceny, a nie w dniu wcześniejszym lub późniejszym. W definicji zakłada się także jednoczesne zawarcie i wykonanie umowy.

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób najkorzystniejszego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania. Wyboru sposobu użytkowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku. W przypadku niniejszej wyceny sposób najkorzystniejszego użytkowania stanowi kontynuację aktualnego sposobu użytkowania.

Sposób najkorzystniejszego użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

W przypadku przedmiotowej nieruchomości aktualny sposób wykorzystania jest zarazem najbardziej korzystnym sposobem użytkowania.

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

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna - sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

4.1.1 Podejście porównawcze.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom uzyskanym za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala się z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście to stosuje się, gdy znane są dane o cenach nieruchomości podobnych do wycenianej i ich cechach. Nieruchomość wycenianą porównuje się z nieruchomościami podobnymi /porównywalnymi/ o znanych cenach transakcyjnych, z uwzględnieniem cech fizycznych, ekonomicznych i środowiskowych.

Przedmiot wyceny jest porównywany z nieruchomościami porównywalnymi w rozumieniu potencjalnego, typowo poinformowanego nabywcy.

Charakter nieruchomości wycenianej, pozwala zastosować podejście porównawcze, gdyż spełnione są trzy główne warunki:

- rynek jest w miarę stabilny,
- odnotowano na rynku odpowiednią ilość transakcji nieruchomości o podobnych cechach, co nieruchomości wyceniana,
- nieruchomości podobne były przedmiotem obrotu na rynku w okresie dwóch ostatnich lat.

4.1.1.1 Metoda 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 Kz przedziału [0,90-1,10] uwzględniającego cechy szczególne nie ujęte w zbiorze współczynników korygujących i inne szczególne cechy nieruchomości wycenianej.

5 ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Obszar rynku

Obszar rynku lokalnego analizowany w przedmiotowej wycenie obejmuje powiat lubelski, zamojski, puławski, biłgorajski, lubartowski, parczewski.

5.2 Rodzaj rynku lokalnego

Rodzaj rynku przyjętego do wyceny uwarunkowany jest typem wycenianej nieruchomości. W przypadku przedmiotowej wyceny, jest to rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego jako tereny łąk i pastwisk.

5.3 Okres badania cen

Dla potrzeb przedmiotowej wyceny monitorowaniem cen objęto okres do 3 lat poprzedzających wycenę z uwagi na słabo rozwinięty rynek gruntami o podobnym przeznaczeniu i powierzchni.

5.4 Analiza rynku nieruchomości

Lubelszczyzna to region o charakterze rolniczym. Na blisko 4300 wsi i osad wiejskich przypadają 42 miasta. Mieszkańcami wsi jest ponad połowa ludności - 53,4% (przy średniej w kraju 39%). Lubelskie jest też jednym z województw w Polsce mających największy udział użytków rolnych. Lubelszczyzna nie jest obszarem jednorodnym rolniczo. Jest ona zróżnicowana pod względem warunków przyrodniczych i ekonomiczno-organizacyjnych. Różnice dotyczą, między innymi, struktury użytków rolnych. Średnio w województwie trwale użytki zielone stanowią 16,9% przy średniej krajowej 22,1%. Północna i północno-wschodnia część województwa lubelskiego wyróżnia się wyraźnie wyższym udziałem trwałych użytków zielonych. Jednak potencjał produkcyjny łąk i pastwisk nie jest efektywnie wykorzystany i ulega degradacji. W województwie lubelskim przeważają gospodarstwa o małej powierzchni. Wyższym udziałem gospodarstw większych obszarowo wyróżnia się północna część województwa lubelskiego, charakteryzująca się jednocześnie zwiększonym udziałem trwałych użytków zielonych i glebami o niskiej jakości bonitacyjnej. Wśród gospodarstw indywidualnych przeważają gospodarstwa wielokierunkowe, o małej skali produkcji. Jedną z przyczyn małej produkcji oraz zaniedbań w zakresie agrotechniki jest uciążliwa szachownica gruntów. Zjawisko to występuje z dużą siłą w środkowej i południowo-zachodniej części województwa. Rozdrobniony rozłóg gospodarstwa, złożony z kilku lub nawet kilkunastu działek, często oddalonych od zabudowań, nie tylko obniża efektywność produkcyjno-ekonomiczną produkcji, ale także zwiększa ujemne oddziaływanie rolnictwa na środowisko naturalne. Racjonalne zagospodarowanie nawozów organicznych jest możliwe tylko wówczas, gdy mogą być one stosowane na całej powierzchni gruntów gospodarstwa. W województwie lubelskim rozłóg pól i sieć dróg rolniczych często to uniemożliwiają.

Ze względu na fakt, iż wyceniana nieruchomość składa się z 52 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 4,3817 ha, analizą objęto teren kilku powiatów województwa lubelskiego. Nie jest to typowa nieruchomość sprzedawana na terenie województwa lubelskiego. Nieruchomości sprzedawane charakteryzują się również rozdrobnieniem powierzchni na kilka działek ewidencyjnych, ale ich łączna powierzchnia jest mniejsza. Dlatego aby można było wycenić przedmiotową nieruchomość, należało zbadać większy obszar województwa lubelskiego.

Analiza transakcji dokonanych w badanym okresie gruntami stanowiącymi łąki trwale na określonym wyżej rynku pokazała, iż nieruchomości te o powierzchniach podobnych do przedmiotowej nieruchomości w zasadzie nie występują. Zaobserwowano kilkanaście transakcji gruntami o powierzchniach od 1 ha do 3,16 ha za ceny jednostkowe od 3968 zł/ha do 11020 zł/ha. Zaobserwowano również jedną transakcję dotyczącą nieruchomości stanowiącej łąkę trwałą położoną w powiecie parczewskim, gminie Dębowa Kłoda, obręb Uhnin o powierzchni 17,4756 ha składająca się z jednej działki ewidencyjnej, sprzedaną za cenę jednostkową 9750 zł/ha. Średnia cena jednostkowa dla tych transakcji wyniosła 8210 zł/ha przy średniej powierzchni 1,97 ha.

Decydujące cechy cenotwórcze to dojazd i dostęp do nieruchomości, położenie nieruchomości w stosunku do siedliska, oraz kształt i rozdrobnienie nieruchomości. Cecha powierzchnia nieruchomości nie miała wpływu na cenę z uwagi na fakt, iż w większości nieruchomości te są rozdrobnione powierzchniowo, rzadko stanowią jedną działkę ewidencyjną. Cecha ta została ujęta w procesie szacowania jako kształt i rozdrobnienie nieruchomości. Cecha: „przydatność glebowo-rolnicza gruntu” została pominięta w dalszych analizach, ponieważ nieruchomości wzięte do porównań mają powyższą cechę na tym samym poziomie. Podobnie cecha – oddziaływanie na nieruchomości użytków przyległych również nie miała wpływu na cenę. Wszystkie działki leżały w terenach łąk lub łąk i pól uprawnych. Nie sąsiadowały z zakładami przemysłowymi.

Badanie i wnikliwa analiza rynku lokalnego (preferencje rynkowe potencjalnych nabywców oraz badania sondazowo-ankietowe), interesującego nas typu nieruchomości niezabudowanych wykazała, że na ceny rynkowe wpływają następujące cechy nieruchomości, które wraz z ich gradacją przedstawiono w tabeli poniżej:

L.P.	Rodzaj cechy	Waga cech (%)	Wartoścowanie poszczególnych cech (atributów) w %
1.	Jakość drogi dojazdowej	30	<u>Dobra</u> – droga gruntowa utwardzona lub dojazd do pola bezpośrednio drogą asfaltową <u>Słaba</u> – nieruchomość położona wśród pól, brak dostępu z drogi gminnej, dojazd wydzielonymi drózkami
2.	Położenie w stosunku do siedliska	30	<u>Dobre</u> – do 1000m <u>Niekorzystne</u> – powyżej 1000 m
3.	Kształt i rozdrobnienie działek	40	<u>Korzystny</u> – regularny w kształcie prostokąta (łatwiejsza agrotechnika, mniej nawrotów, mniejsze koszty), jedna do trzech działek <u>Przeciętny</u> – regularny w kształcie kwadratu lub zbliżony – jedna do trzech działek <u>Niekorzystny</u> – wąska, długa bądź nieregularna, granice działki łamane (trudna uprawa, większe koszty), więcej niż 3 działki nie graniczące ze sobą
	Suma	100	

5.5 Trend czasowy

W badanym okresie nie stwierdzono wpływu czasu na zmianę wartości podobnych nieruchomości. W związku z powyższym nie przyjęto poprawki z tego tytułu (tzw. trendu czasowego).

6 WYCENA NIERUCHOMOŚCI

6.1 Zestawienie nieruchomości przyjętych do porównania w procesie wyceny

Zestawienie transakcji jakie miały miejsce na badanym rynku:

Lp.	Data transakcji	Numer Rep.	Gmina	Obręb	Pow. działki [ha]	Cena transakcyjna [zł]	Cena za 1 ha pow. gruntu
1	2015-07-09	3141/2015	Zamość	Pniówek	1,9900	18000	9045,23
2	2014-09-23	1641/2014	Dęblin	Masów	2,0177	8980	4450,61
3	2015-07-21	2774/2015	Zamość	Wieprzec Wychody	2,0900	11500	5502,39
4	2014-02-28	494/2014	Dębowa Kłoda	Plebania Wola	3,0300	25000	8250,83
5	2015-11-17	6955/2015	Zamość	Płotki	3,1600	28500	9018,99

6.2 Założenia przyjęte do analizy :

- o jednostką odniesienia jest 1 ha powierzchni działki,
- o do analizy nieruchomości gruntowych niezabudowanych wybrano 3 transakcje z rejonu porównywalnego, które łącznie z nieruchomością wycenianą, zostały przeanalizowane pod kątem cech rynkowych różniących te nieruchomości,
 - cena minimalna : 4450,61 zł / ha
 - cena maksymalna : 9045,23 zł / ha
 - $\Delta C = C_{max} - C_{min}$: 4594,62 zł / ha

Obliczenie zakresu kwotowego cech rynkowych :

1. jakość drogi dojazdowej : $30\% \times 4594,62 \text{ zł/ha} = 1378,39 \text{ zł/ha}$
2. położenie w stosunku do siedliska : $30\% \times 4594,62 \text{ zł/ha} = 1378,39 \text{ zł/ha}$
3. kształt i rozdrobnienie działek : $40\% \times 4594,62 \text{ zł/ha} = 1837,85 \text{ zł/ha}$

6.3 Opis nieruchomości wybranych do porównań

nr 1 – gmina Zamość, miejscowość Pniówek, nieruchomość gruntowa niezabudowana o powierzchni: 1,9900 ha, składająca się z 1 działki ewidencyjnej, przeznaczenie w planie: teren łąk. Dojazd drogą gruntową, 50m od drogi asfaltowej. Do siedliska 100m. Kształt prostokąta. Nieruchomość znajduje się wśród łąk, graniczy z rzeką. Cena transakcyjna 18 000 zł z lipca 2015 r., cena 1 ha po korekcie trendem czasowym na poziomie 9045,23 zł. Nr AN 3141/2015.

nr 2 – gmina Zamość, miejscowość Wieprzec Wychody, nieruchomość gruntowa niezabudowana o powierzchni: 2,0900 ha, składająca się z 4 działek ewidencyjnych, z których dwie graniczą ze sobą, przeznaczenie w planie: teren łąk. Dojazd drogą gruntową, do drogi gminnej około 1200m. Do siedliska 1200m. Kształt nieregularny. Nieruchomość znajduje się wśród łąk, jedna działka graniczy z rzeką. Cena transakcyjna 11 500 zł z lipca 2015 r., cena 1 ha po korekcie trendem czasowym na poziomie 5502,39 zł. Nr AN 2774/2015.

nr 3 – gmina Dębowa Kłoda, miejscowość Plebania Wola, nieruchomość gruntowa niezabudowana o powierzchni: 3,0300 ha, składająca się z 1 działki ewidencyjnej, przeznaczenie w planie: teren łąk. Dojazd drogą gruntową dobrej jakości, 400m od drogi asfaltowej. Działka graniczy z siedliskiem. Kształt nieregularny zbliżony do kwadratu. Nieruchomość znajduje się wśród łąk i pól uprawnych, graniczy z rzeką. Cena transakcyjna 25 000 zł z lutego 2014 r., cena 1 ha po korekcie trendem czasowym na poziomie 8250,83 zł. Nr AN 494/2014.

6.4 Charakterystyka wycenianej nieruchomości oraz nieruchomości wziętych do porównań w świetle cech różnicujących

Cechy	Nieruchomość wyceniana	Nier. 1	Nier. 2	Nier. 3
Jakość drogi dojazdowej	Słaba	Dobra	Słaba	Dobra
Położenie w stosunku do siedliska	Dobre	Dobre	Niekorzystne	Dobre
Kształt i rozdrobnienie działek	Niekorzystny	Korzystny	Niekorzystny	Przeciętny

6.5 Procedura szacowania

Transakcje porównawcze	Nieruchomość wyceniana	1	2	3
Lokalizacja	Jakubowice Murowane	Pałówek	Wieprzec Wychody	Plebania Wola
Tytuł prawny	własność	własność	własność	własność
Powierzchnia działki	4,3817 ha	1,9900 ha	2,0900 ha	3,0300 ha
Jakość drogi dojazdowej	słaba	dobra	słaba	dobra
Położenie w stosunku do siedliska	dobre	dobre	niekorzystne	dobre
Kształt i rozdrobnienie	niekorzystny	korzystny	niekorzystny	przeciętny
Data transakcji		lip-15	lip-15	lut-14
Cena transakcyjna w zł/ha		9045,23	5502,39	8250,83
Współczynnik trendu czasowego		1,000	1,000	1,000
Cena poprawiona w zł/ha		9045,23	5502,39	8250,83
Cena maksymalna			9 045,23	z/ha
Cena minimalna			4 450,61	z/ha
Różnica cen (Δ C)			4 594,62	z/ha
Cechy rynkowe			Waga cechy	Zakres kwotowy cechy w zł
Cecha 1	Jakość drogi dojazdowej		30%	1378,39
Cecha 2	Położenie w stosunku do siedliska		30%	1378,39
Cecha 3	Kształt i rozdrobnienie		40%	1837,85
Porównanie nieruchomości				
Cechy rynkowe			Poprawki [zł]	
Cecha 1	Jakość drogi dojazdowej	-1378,39 zł	0,00 zł	-1378,39 zł
Cecha 2	Położenie w stosunku do siedliska	0,00 zł	1378,39 zł	0,00 zł
Cecha 3	Kształt i rozdrobnienie	-1837,85 zł	0,00 zł	-918,92 zł
Suma poprawek wyrażona kwotowo		-3216,23	1378,39	-2297,31
Cena transakcyjna w zł/m² poprawiona		5829,00	6880,78	5953,52
Wartość jednostkowa nieruchomości				6 221,10 zł
Powierzchnia [ha]				4,3817
Wartość wycenianej nieruchomości				27 258,99 zł

Obliczenie wartości cząstkowych:

$$W1 = 9045,23 \text{ zł/ha} - 3216,23 \text{ zł/ha} = 5829,00 \text{ zł/ha}$$

$$W2 = 5502,39 \text{ zł/ha} + 1378,39 \text{ zł/ha} = 6880,78 \text{ zł/ha}$$

$$W3 = 8250,83 \text{ zł/ha} - 2297,31 \text{ zł/ha} = 5953,52 \text{ zł/ha}$$

$$18663,30 \text{ zł/ha} : 3 = 6221,10 \text{ zł/ha}$$

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej:

$$4,3817 \text{ ha} \times 6221,10 \text{ zł/ha} = 27258,99 \text{ zł, w zaokrągleniu } 27259 \text{ zł}$$

Słownie: dwadzieścia siedem tysięcy dwieście pięćdziesiąt dziewięć złotych

7 WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Niniejszy operat sporządzono w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej przeznaczonej pod tereny łąk. Z uwagi na rodzaj przedmiotu wyceny, sposób użytkowania, cechy fizyczne i rynkowe - określona wartość, to wartość rynkowa dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania oszacowana przy użyciu podejścia porównawczego, metody porównywania parami.

Dla potrzeb wyceny określono obszar i rodzaj rynku lokalnego, skąd powzięto informacje, a następnie poddano je analizie, w wyniku, której ustalono i wyliczono wartość rynkową na poziomie:

- wartość rynkowa nieruchomości niezabudowanej na dzień wyceny: 27 259 zł

Wartość rynkowa przedmiotowego prawa określona została na podstawie wnikliwej analizy rynku lokalnego, danych zawartych w aktach notarialnych (dostępnych do dnia wyceny), danych z lokalnych biur obrotu nieruchomościami, a także w oparciu o cechy wycenianej nieruchomości i przyjęte założenia. Wartość rynkowa nieruchomości zawiera się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne na lokalnym rynku.

8 KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

8.1 Klauzule.

- Operat sporządzono w oparciu o dane zgromadzone w trakcie wizji terenowej, dokumenty dostarczone przez zamawiającego, informacje uzyskane z jednostek administracji terenowych i obrotu nieruchomościami o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych do wycenianej,
- Ustalona wartość rynkowa wynika z aktualnego poziomu cen i może ulec zmianie w czasie,
- Zakłada się, że nie ukryto żadnych faktów, które mogłyby mieć wpływ na wartość wycenianej nieruchomości. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za stan prawny nieruchomości,
- Przedstawione prawa do nieruchomości uznano za wiarygodne i nie podlegały one odrębnemu badaniu,
- Operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w celu szacowania,
- Operat sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach,
- Oszacowana wartość nieruchomości nie zawiera podatku VAT,
- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.

8.2 Ustalenia dodatkowe.

- Wynikiem przeprowadzonych obliczeń i analiz było ustalenie wartości rynkowej nieruchomości dla przyjętego celu,
- Cechy wpływające na wartość rynkową nieruchomości zostały uwzględnione przy sporządzaniu niniejszego operatu,
- Oszacowana wartość została oparta na wnikliwej analizie rynku lokalnego i danych transakcyjnych zawartych w aktach notarialnych udostępnionych przez Urzędy Starostw, danych z lokalnych biur obrotu nieruchomościami oraz przyjęte przez wyceniającego założenia,
- Podana wartość, zdaniem autora wyceny jest rynkowa i taka powinna zostać uwzględniona w przyjętym celu.

9 ZAŁĄCZNIKI

- Dokumentacja fotograficzna

- Notatka z badania księgi wieczystej
- Wypis z ewidencji gruntów
- Mapa ewidencyjna

AUTOR OPRACOWANIA
Rzecznawca Majątkowy
mgr inż. Katarzyna Małysz
Uprawnienia nr: 4913



Lublin, 29 lutego 2016r.

Dokumentacja fotograficzna



Notatka z badania księgi wieczystej

Notatka z badania księgi wieczystej nr LU11/00211989/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, V Wydział Ksiąg Wieczystych na dzień 18.02.2016r.:

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

Dział I – Oznaczenie nieruchomości:

Województwo: lubelskie, Powiat: lubelski, Gmina: Wólka, Miejscowość: Jakubowice Murowane

Nr działki	Obręb ewidencyjny	Sposób korzystania	Obszar
449	Jakubowice Murowane		
486	Jakubowice Murowane		
522	Jakubowice Murowane		
419	Jakubowice Murowane	Ł – łąki trwałe	
453	Jakubowice Murowane	Ł – łąki trwałe	
490	Jakubowice Murowane		
526	Jakubowice Murowane	Ł – łąki trwałe	
445	Jakubowice Murowane		
482	Jakubowice Murowane		
518	Jakubowice Murowane		
427	Jakubowice Murowane	Ł – łąki trwałe	0,0100 ha
461	Jakubowice Murowane	Ł – łąki trwałe	0,0100 ha
498	Jakubowice Murowane	Ł – łąki trwałe	0,1100 ha
534	Jakubowice Murowane	Ł – łąki trwałe	0,0900 ha
420	Jakubowice Murowane	Ł – łąki trwałe	0,0200 ha
454	Jakubowice Murowane	Ł – łąki trwałe	0,0200 ha
491	Jakubowice Murowane		0,2000 ha
527	Jakubowice Murowane	Ł – łąki trwałe	0,1600 ha
428	Jakubowice Murowane	Ł – łąki trwałe	0,030 ha
462	Jakubowice Murowane	Ł – łąki trwałe	0,0200 ha
499	Jakubowice Murowane		0,2700 ha
535	Jakubowice Murowane		0,2400 ha
446	Jakubowice Murowane	Ł – łąki trwałe	0,0200 ha
483	Jakubowice Murowane		0,1700 ha
519	Jakubowice Murowane		0,1300 ha
431	Jakubowice Murowane	Ł – łąki trwałe	0,0200 ha
465	Jakubowice Murowane	Ł – łąki trwałe	0,0100 ha
502	Jakubowice Murowane	Ł – łąki trwałe	0,2200 ha
538	Jakubowice Murowane		0,1200 ha
477	Jakubowice Murowane	łąka	0,0600 ha
513	Jakubowice Murowane	łąka	0,0500 ha
478	Jakubowice Murowane	łąka	0,0600 ha
514	Jakubowice Murowane	łąka	0,0500 ha
416	Jakubowice Murowane		
450	Jakubowice Murowane		
487	Jakubowice Murowane		
523	Jakubowice Murowane		
426	Jakubowice Murowane		

460	Jakubowice Murowane		
497	Jakubowice Murowane		
533	Jakubowice Murowane		
510	Jakubowice Murowane		
430	Jakubowice Murowane		
464	Jakubowice Murowane		
501	Jakubowice Murowane		
537	Jakubowice Murowane		
412/2	Jakubowice Murowane	Ł – łąki trwałe	
415/2	Jakubowice Murowane	Ł – łąki trwałe	
474/2	Jakubowice Murowane	Ł – łąki trwałe	
441/4	Jakubowice Murowane	Ł – łąki trwałe	
440/4	Jakubowice Murowane	Ł – łąki trwałe	
411/4	Jakubowice Murowane	Ł – łąki trwałe	

Obszar: 4,3730 ha

Dział I-Sp: Spis spraw związanych z własnością: Brak wpisu

Dział II Własność: Instytut Agrofizyki im. Bohdana Dobrzańskiego PAN z siedzibą w Lublinie

Dział III Prawa, roszczenia i ograniczenia: Brak wpisu

Dział IV Hipoteki: Brak wpisu

Do wyżej wymienionej księgi wloczystej NIE złożono wniosków

Lublin, 18 luty 2016 r.
miejscowość i data

Katarzyna Małysz, nr upr. 4913
podpis Rzeczoznawcy Majątkowego



Starostwo Powiatowe
w Lublinie
ul. Spokojna 9
20-074 Lublin
43 666 43 66

Województwo : LUBELSKIE
Powiat : LUBELSKI
Jednostka ewidencyjna : 080914_2 WÓLKA
Obręb : 4 JAKUBOWICE MUROWANE

Nr kancelaryjny : GGN 6621 9 849 2014 BK1

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

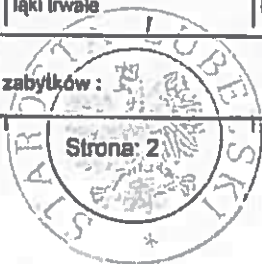
z dnia 2014-11-27

Jednostka rejestrowa : G.155

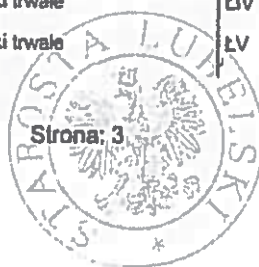
Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział				
1 INSTYTUT AGROFIZYKI IM BOHDANA DOBRZAŃSKIEGO PAN UL. DOŚWIADCZALNA 4, 20-280 LUBLIN,		własność	1/1				
Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub Inny dokument własności
411/4	2		łąki trwałe	ŁIV	0 0127	0 0127	A.N.3050/2003 DEC GGN.6620.5.19.2011 KW LU1W00211989/0
Id działki: 080914_2.0004.411/4 Wartość w tys. zł: Rejestr zabytków : Rejon statystyczny :							
412/2	2		łąki trwałe	ŁIV	0 0137	0 0137	A.N.3030/2003 KW 211989
Id działki: 060914_2.0004.412/2 Wartość w tys. zł: Rejestr zabytków : Rejon statystyczny :							
415/2	2		łąki trwałe	ŁIV	0 0199	0 0199	A.N.2609/2003 KW 211989
Id działki: 080914_2.0004.415/2 Wartość w tys. zł: Rejestr zabytków : Rejon statystyczny :							
416	2		łąki trwałe	ŁIV	0 03	0 03	A.N.4373/2003 KW 211989
Id działki: 080914_2.0004.416 Wartość w tys. zł: Rejestr zabytków : Rejon statystyczny :							
419	2		łąki trwałe	ŁIV	0 02	0 02	A.N.3036/2003 KW 211989
Id działki: 080914_2.0004.419 Wartość w tys. zł: Rejestr zabytków : Rejon statystyczny :							
420	2		łąki trwałe	ŁIV	0 02	0 02	A.N.2810/2003 KW 211989
Id działki: 060914_2.0004.420 Wartość w tys. zł: Rejestr zabytków : Rejon statystyczny :							



426	2		łąki trwałe	ŁIV	0.01	0.01	AN 2969/2004 KW 211989
Id działki: 060914_2.0004.426 Wartość w tys. zł: Rejestr zabytków : Rejon statystyczny :							
427	2		łąki trwałe	ŁIV	0.01	0.01	A.N.2816/2003 KW 211989
Id działki: 060914_2.0004.427 Wartość w tys. zł: Rejestr zabytków : Rejon statystyczny :							
428	2		łąki trwałe	ŁIV	0.03	0.03	A.N.2804/2003 KW 211989
Id działki: 060914_2.0004.428 Wartość w tys. zł: Rejestr zabytków : Rejon statystyczny :							
430	2		łąki trwałe	ŁIV	0.01	0.01	AN 3703/2004 KW 211989
Id działki: 060914_2.0004.430 Wartość w tys. zł: Rejestr zabytków : Rejon statystyczny :							
431	2		łąki trwałe	ŁIV	0.02	0.02	A.N.3043/2003 KW 211989
Id działki: 060914_2.0004.431 Wartość w tys. zł: Rejestr zabytków : Rejon statystyczny :							
440/4	2		łąki trwałe łąki trwałe	ŁIV ŁV	0.0023 0.0009	0.0032	A.N.3342/2003 DEC GGN.6620.5 20 2011 KW LU11/00211989/6
Id działki: 060914_2.0004.440/4 Wartość w tys. zł: Rejestr zabytków : Rejon statystyczny :							
441/4	2		łąki trwałe łąki trwałe	ŁIV ŁV	0.0023 0.0016	0.0039	A.N.3342/2003 DEC GGN.6620.5 21 2011 KW LU11/00211989/6
Id działki: 060914_2.0004.441/4 Wartość w tys. zł: Rejestr zabytków : Rejon statystyczny :							
445	2		łąki trwałe łąki trwałe Rowy	ŁIV ŁV W	0.01 0.01 0.01	0.03	A.N.3050/2003 KW 211989
Id działki: 060914_2.0004.445 Wartość w tys. zł: Rejestr zabytków : Rejon statystyczny :							
446	2		łąki trwałe łąki trwałe	ŁIV ŁV	0.01 0.01	0.02	A.N.3030/2003 KW 211989
Id działki: 060914_2.0004.446 Wartość w tys. zł: Rejestr zabytków : Rejon statystyczny :							



449	2		łąki trwałe	ŁV	0.01	0.01	A.N.2809/2003 KW LU11/00211989/6
Id działki: 060914_2.0004.449 Wartość w tys. zł: Rejestr zabytków : Rejon statystyczny :							
450	2		łąki trwałe	ŁIV	0.01	0.02	A.N.4373/2003
			łąki trwałe	ŁV	0.01		KW 211989
Id działki: 060914_2.0004.450 Wartość w tys. zł: Rejestr zabytków : Rejon statystyczny :							
453	2		łąki trwałe	ŁV	0.01	0.01	A.N.3036/2003 KW 211989
Id działki: 060914_2.0004.453 Wartość w tys. zł: Rejestr zabytków : Rejon statystyczny :							
454	2		łąki trwałe	ŁIV	0.01	0.02	A.N.2810/2003
			łąki trwałe	ŁV	0.01		KW 211989
Id działki: 060914_2.0004.454 Wartość w tys. zł: Rejestr zabytków : Rejon statystyczny :							
460	2		łąki trwałe	ŁIV	0.01	0.01	AN 2969/2004 KW 211989
Id działki: 060914_2.0004.460 Wartość w tys. zł: Rejestr zabytków : Rejon statystyczny :							
461	2		łąki trwałe	ŁV	0.01	0.01	A.N.2816/2003 KW 211989
Id działki: 060914_2.0004.461 Wartość w tys. zł: Rejestr zabytków : Rejon statystyczny :							
462	2		łąki trwałe	ŁV	0.02	0.02	A.N.2804/2003 KW 211989
Id działki: 060914_2.0004.462 Wartość w tys. zł: Rejestr zabytków : Rejon statystyczny :							
464	2		łąki trwałe	ŁV	0.0001	0.0001	AN 3703/2004 KW 211989
Id działki: 060914_2.0004.464 Wartość w tys. zł: Rejestr zabytków : Rejon statystyczny :							
465	2		łąki trwałe	ŁV	0.01	0.01	A.N.3043/2003 KW 211989
Id działki: 060914_2.0004.465 Wartość w tys. zł: Rejestr zabytków : Rejon statystyczny :							
474/2	2		łąki trwałe	ŁIII	0.01	0.1082	AN 2974/2004
			łąki trwałe	ŁIV	0.03		KW 211989
			łąki trwałe	ŁV	0.0582		



Id działki: 060914_2.0004.474/2		Wartość w tys. zł:		Rejestr zabytków :		Rejon statystyczny :		
477	2			łaki trwale	ŁIII	0.01	0.06	KW 211989
				łaki trwale	ŁIV	0.01		
				łaki trwale	ŁV	0.04		
Id działki: 060914_2.0004.477		Wartość w tys. zł:		Rejestr zabytków :		Rejon statystyczny :		
478	2			łaki trwale	ŁIII	0.01	0.06	A.N.3342/2003
				łaki trwale	ŁIV	0.02		KW 211989
				łaki trwale	ŁV	0.03		
Id działki: 060914_2.0004.478		Wartość w tys. zł:		Rejestr zabytków :		Rejon statystyczny :		
482	2			Grunty zadrzewione i zakrzewio	Lz-RIVa	0.01	0.31	A N 3050/2003
				łaki trwale	ŁIII	0.03		KW 211989
				łaki trwale	ŁIV	0.07		
				łaki trwale	ŁV	0.15		
				Rowy	W	0.05		
Id działki: 060914_2.0004.482		Wartość w tys. zł:		Rejestr zabytków :		Rejon statystyczny :		
483	2			Grunty zadrzewione i zakrzewio	Lz-RIVa	0.01	0.17	A.N.3030/2003
				łaki trwale	ŁIII	0.03		KW 211989
				łaki trwale	ŁIV	0.05		
				łaki trwale	ŁV	0.06		
				Rowy	W	0.02		
Id działki: 060914_2.0004.483		Wartość w tys. zł:		Rejestr zabytków :		Rejon statystyczny :		
486	2			Grunty zadrzewione i zakrzewio	Lz-RIVa	0.01	0.14	A.N.2809/2003
				łaki trwale	ŁIII	0.02		KW 211989
				łaki trwale	ŁIV	0.04		
				łaki trwale	ŁV	0.07		
Id działki: 060914_2.0004.486		Wartość w tys. zł:		Rejestr zabytków :		Rejon statystyczny :		
487	2			Grunty zadrzewione i zakrzewio	Lz-RIVa	0.01	0.26	A.N.4373/2003
				łaki trwale	ŁIII	0.03		KW 211989
				łaki trwale	ŁIV	0.08		
				łaki trwale	ŁV	0.14		
Id działki: 060914_2.0004.487		Wartość w tys. zł:		Rejestr zabytków :		Rejon statystyczny :		



490	2		Grunty zadrzewione i zakrzewio	Lz-RIVa	0.01	0.17	A.N 3036/2003
			łaki trwale	ŁIII	0.02		KW 211989
			łaki trwale	ŁIV	0.06		
			łaki trwale	ŁV	0.08		
Id działki: 060914_2.0004.490							
Wartość w tys. zł:		Rejestr zabytków :			Rejon statystyczny :		
491	2		Grunty zadrzewione i zakrzewio	Lz-RIVa	0.01	0.20	A.N 2810/2003
			łaki trwale	ŁIII	0.02		KW 211989
			łaki trwale	ŁIV	0.07		
			łaki trwale	ŁV	0.10		
Id działki: 060914_2.0004.491							
Wartość w tys. zł:		Rejestr zabytków :			Rejon statystyczny :		
497	2		łaki trwale	ŁIII	0.01	0.11	AN 2969/2004
			łaki trwale	ŁIV	0.04		KW 211989
			łaki trwale	ŁV	0.06		
Id działki: 060914_2.0004.497							
Wartość w tys. zł:		Rejestr zabytków :			Rejon statystyczny :		
498	2		łaki trwale	ŁIII	0.01	0.11	A.N.2816/2003
			łaki trwale	ŁIV	0.05		KW 211989
			łaki trwale	ŁV	0.05		
Id działki: 060914_2.0004.498							
Wartość w tys. zł:		Rejestr zabytków :			Rejon statystyczny :		
499	2		Grunty zadrzewione i zakrzewio	Lz-RIVa	0.01	0.27	A.N.2804/2003
			łaki trwale	ŁIII	0.03		KW 211989
			łaki trwale	ŁIV	0.11		
			łaki trwale	ŁV	0.12		
Id działki: 060914_2.0004.499							
Wartość w tys. zł:		Rejestr zabytków :			Rejon statystyczny :		
501	2		łaki trwale	ŁIII	0.01	0.07	AN 3703/2004
			łaki trwale	ŁIV	0.03		KW 211989
			łaki trwale	ŁV	0.03		
Id działki: 060914_2.0004.501							
Wartość w tys. zł:		Rejestr zabytków :			Rejon statystyczny :		
502	2		Grunty zadrzewione i zakrzewio	Lz-RIVa	0.01	0.22	A.N 3043/2003
			łaki trwale	ŁIII	0.03		KW 211989
			łaki trwale	ŁIV	0.09		
			łaki trwale	ŁV	0.09		



Id działki 060914_2.0004.502							
Wartość w tys. zł:		Rejestr zabytków :			Rejon statystyczny :		
510	2		łaki trwałe	ŁIII	0.09	0.10	AN 2974/2004
			Rowy	W	0.01		KW 211989
Id działki 060914_2.0004.510							
Wartość w tys. zł:		Rejestr zabytków :			Rejon statystyczny :		
513	2		łaki trwałe	ŁIII	0.05	0.05	AN 3342/2003
							KW 211989
Id działki 060914_2.0004.513							
Wartość w tys. zł:		Rejestr zabytków :			Rejon statystyczny :		
514	2		łaki trwałe	ŁIII	0.05	0.05	AN 3342/2003
							KW 211989
Id działki 060914_2.0004.514							
Wartość w tys. zł:		Rejestr zabytków :			Rejon statystyczny :		
518	2		łaki trwałe	ŁIII	0.22	0.24	AN 3050/2003
			łaki trwałe	ŁIV	0.01		KW 211989
			Rowy	W	0.01		
Id działki 060914_2.0004.518							
Wartość w tys. zł:		Rejestr zabytków :			Rejon statystyczny :		
519	2		łaki trwałe	ŁIII	0.13	0.13	AN 3030/2003
							KW 211989
Id działki 060914_2.0004.519							
Wartość w tys. zł:		Rejestr zabytków :			Rejon statystyczny :		
522	2		łaki trwałe	ŁIII	0.11	0.11	AN 2809/2003
							KW 211989
Id działki 060914_2.0004.522							
Wartość w tys. zł:		Rejestr zabytków :			Rejon statystyczny :		
523	2		łaki trwałe	ŁIII	0.18	0.20	AN.4373/2003
			łaki trwałe	ŁIV	0.01		KW 211989
			Rowy	W	0.01		
Id działki 060914_2.0004.523							
Wartość w tys. zł:		Rejestr zabytków :			Rejon statystyczny :		
526	2		łaki trwałe	ŁIII	0.13	0.14	AN.3038/2003
			łaki trwałe	ŁIV	0.01		KW 211989
Id działki 060914_2.0004.526							
Wartość w tys. zł:		Rejestr zabytków :			Rejon statystyczny :		
527	2		łaki trwałe	ŁIII	0.16	0.16	AN.2810/2003
							KW 211989
Id działki 060914_2.0004.527							
Wartość w tys. zł:		Rejestr zabytków :			Rejon statystyczny :		

**ZAKŁAD PROJEKTOWO-BUDOWLANY
PRACOWNIA PROJEKTOWO-STUDIALNA
EKO-PLAN**

ul. Braci Wieniawskich 1/244
20-844 Lublin

**ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

GMINY WÓLKA

Zleceńdawca: Zarząd Gminy Wólka

Zespół autorski:

mgr inż. Marek Kozłowski
opr. urb. 953/89
biegły z listy MOSZNIŁ nr 0617

mgr inż. Anna Chrzanowska
mgr inż. Anita Nankiewicz
mgr inż. Ewa Zaborek
mgr Gustaw Obel
Jolanta Kulik
Barbara Wabik

Kierownik Pracowni:
mgr inż. Marek Kozłowski

Lublin - grudzień 2001 r.

2) nakazuje się wyznaczenie bezpośredniej i pośredniej strefy ochrony sanitarnej ujęć wody pitnej, zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. Tereny zielone:

4.1. RZ - łąki i pastwiska - o ustaleniach.

- 1) zakazuje się lokalizacji wszelkich budynków i innych obiektów budowlanych o charakterze kubaturowym;
- 2) zakazuje się melioracji o jedynie odwadniającej charakterze,
- 3) na przepływających naturalnych ciekach wodnych dopuszcza się lokalizowanie zbiorników retencyjnych o wysokości spiętrzenia do 2 metrów;

4.2. ZC - cmentarze - o ustaleniach:

- 1) dopuszcza się budowę lub rozbudowę cmentarzy pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 10 metrów;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków związanych z funkcją cmentarza, w szczególności obiektów kultu religijnego;
- 3) zakazuje się lokalizowania budynków w odległości mniejszej niż 50 metrów od granicy cmentarza,
- 4) zasady eksploatacji cmentarza należy ustalić w oparciu o dokumentację hydrogeologiczną terenu,
- 5) dopuszcza się lokalizację parkingów.

4.3. ZD - ogrody działkowe - o ustaleniach

- 1) dopuszcza się lokalizowanie parterowych budynków związanych z funkcją terenu, o następujących wymogach kubaturowych:
 - kalenica pozioma o wysokości do 4 metrów,
 - posiadanie parteru do 0,3 metrów powyżej poziomu gruntu;
 - powierzchnia zabudowy do 30 m²,
 - dach dwuspadowy o symetrycznych połaciach.

4.4. ZI - zieleni izolacyjna - o ustaleniach

- 1) nakazuje się nasadzenia zieleni izolacyjnej przed lub jednocześnie z podjęciem budowy sąsiadujących obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi lub mogących pogorszyć stan środowiska, w szczególności komunikacyjnych, przemysłowych, składowych oraz związanych z gospodarką wodno-ściekową i gospodarką odpadami;
- 2) dopuszcza się przeprowadzanie ciągów pieszych;
- 3) zakazuje się lokalizowania wszelkich budynków

4.5. ZL - zieleni leśna - o ustaleniach.

- 1) zakazuje się lokalizowania wszelkich budynków, z wyjątkiem bezpośrednio związanych z gospodarką leśną, w lasach i w odległości mniejszej niż 30 metrów od ściany lasu;
- 2) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych w wyznaczonej na rysunkach planu strefie ochrony siedliskowej lasu.

4.6. ZP - zieleni parkowa - o ustaleniach.

- 1) dopuszcza się przeprowadzanie ciągów pieszych i rowerowych oraz przystosowywanie terenu do funkcji wypoczynkowej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie parterowych budynków usługowych, związanych ze sportem i wypoczynkiem, o jednostkowej powierzchni zabudowy do 30 m²,
- 3) zakazuje się przeczyszczania na cele wymienione w pkt. 1) i 2) więcej niż łącznie 10% powierzchni terenu;