

URZĄD MIEJSKI
w Blachowni
Kancelaria Ogólna

29-08-2012

Nr 42 / załączników
Skierowano
Wpis
[Signature]

*Zaś. do Zampdzew
Burmistrz Blachowni
Nr 0050, 11.11.2012
z dnia 14.09.2012.*

OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

położonej w **Blachowni** przy ul. 1 Maja nr 99
obręb Ostrowy oznaczonej w ewidencji gruntów na karcie mapy nr 1
jako działka numer **67/5** o powierzchni **0,0235 ha**
księga wieczysta **CZ1C/00080114/8**

Właściciel: Gmina Blachownia
Cel: ustanowienie trwałego zarządu

**Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości
wynosi: 570 500 zł**

(słownie: pięćset siedemdziesiąt tysięcy pięćset złotych)

Zlecniodawca: Burmistrz Blachowni.

Autor opracowania:

Wręczyca Wielka dnia 27 sierpnia 2012r.



Halina Gawęda

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

- rodzaj nieruchomości: gruntowa zabudowana / budynkiem biblioteki/
- adres nieruchomości: Blachownia ul. 1 Maja 99
- przedmiot wyceny: grunt o powierzchni- 0,0235 ha ze składnikiem budowlanym dział. nr 67/5 k.mapy 1 obręb Ostrowy
- cel wyceny: ustalenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb ustanowienia trwałego zarządu
- data wyceny: 27 sierpnia 2012 roku
- stan prawny: własność Gmina Blachownia
- oszacowana wartość:
- prawa własności - **570 500zł**
- (słownie: *pięćset siedemdziesiąt tysięcy pięćset złotych*)
w tym:
- wartość budynku **553 400 zł**
- wartość gruntu **17 100 zł**
- opis nieruchomości:
- gruntowa wraz z budynkiem biblioteki
- uzbrojenie: droga asfaltowa, energia, woda, kanalizacja sanitarna i deszczowa, centralne ogrzewanie
- lokalizacja: bardzo korzystna,
- przeznaczenie : zabudowa usługowa.



Halina Gawęda

ZAWARTOŚĆ OPERATU

I .CZĘŚĆ OGÓLNA

I.1. Przedmiot wyceny	str. 1
I.2. Cel wyceny	str. 1
I.3. Zakres wyceny	str. 1
I.4. Uwarunkowania prawne metodyczne i źródła informacji	str. 1
I.5. Data wyceny	str. 3
I.6. Data poziomu cen wyceny	str. 3
I.7. Metodologia wyceny nieruchomości	str. 3

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

II.1. Stan prawny	str. 4
II.2. Dane z ewidencji gruntów	str. 5
II.3. Ustalenie przeznaczenia nieruchomości	str. 5
II.4. Położenie i opis nieruchomości	str. 5
II.5. Określenie wartości rynkowej nieruchomości	str. 7
II.5.1. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	str. 7
II.5.2. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości	str. 8
II.5.3. Obliczenie wartości rynkowej gruntu	str. 12
II.5.4. Obliczenie wartości rynkowej składnika budowlanego	str. 14
II.5.5. Komentarz do wyniku	str. 14

III. Uwagi końcowe	str. 14
---------------------------	---------

WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

1. Wydruk elektroniczny z księgi wieczystej	zał.nr 1
2. Kserokopia wypisu z rejestru gruntów	zał.nr 2
3. Kserokopia mapy ewidencyjnej skala 1:2000	zał.nr 3
4. Dokument o zapisach w studium zagospodarowania przestrz.	zał.nr 4
5. Wyciąg z inwentaryzacji budynku(rzut przyziemia)	zał.nr 5
6. Dokumentacja fotograficzna	zał.nr 6

1. CZĘŚĆ OGÓLNA.

1.1 Przedmiot opracowania.

Przedmiotem niniejszego opracowania jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem biblioteki, położona w **Blachowni przy ul. 1 Maja 99** w obrębie geodezyjnym **Ostrowy** gm. Blachownia o powierzchni **0,0235 ha** oznaczona na karcie mapy 1 numerem ewidencyjnym działki **67/5** stanowiąca własność **Miasta i Gminy Blachownia** dla której Sąd Rejonowy w Częstochowie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **CZ1C/00080114/8**.

1.2 Cel opracowania.

Celem niniejszego opracowania jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej w celu oddania nieruchomości w trwały zarząd na rzecz jednostki organizacyjnej gminy.

1.3 Zakres opracowania.

Zakres niniejszego opracowania obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do gruntu o powierzchni **0,0235 ha** wraz ze składnikiem budowlanym – budynkiem biblioteki położonym w obrębie **Ostrowy** gmina Blachownia.

1.4 Uwarunkowania prawne, metodyczne i źródła informacji.

1.4.1 Podstawa formalna.

Podstawą formalną sporządzenia operatu szacunkowego jest zlecenie Burmistrza Blachowni z dnia 21.08.2012r. dotyczące wykonania operatu szacunkowego przedmiotowej nieruchomości.

1.4.2 Uwarunkowania formalno - prawne.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2010r Dz.U. Nr 102, poz. 651 ze zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.Nr 207 poz. 2109 ze zmianami),
- Ustawa z dnia 23 04.1964 Kodeks cywilny (Dz.Nr 16 poz.93 z późn.zm.)

Zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 21 września 1997r. o gospodarce nieruchomościami trwały zarząd jest formą władania nieruchomością przez jednostkę organizacyjną. Nieruchomości stanowiące przedmiot własności lub przedmiot użytkowania wieczystego Skarbu Państwa oddaje się w trwały zarząd państwowej jednostce organizacyjnej, a nieruchomości stanowiące przedmiot własności lub przedmiot użytkowania wieczystego jednostki samorządu terytorialnego – odpowiedniej samorządowej jednostce organizacyjnej.

W myśl art. 82 wyżej wymienionej ustawy o gospodarce nieruchomościami za nieruchomość oddaną w trwały zarząd pobiera się opłaty roczne, zaś art. 83 mówi że opłaty z tytułu

trwałego zarządu ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości a cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości jak definiuje art. 67 w/w ustawy.

Definicję wartości nieruchomości, sposoby jej określania zapisane są w dziale IV ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami /tekst jednolity Dz.U. z 2010 Nr 102, poz. 651 ze zm/.

Zgodnie z art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

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

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego /Dz.U.Nr 207 poz. 2109 ze zmianami/ w § 34 podaje zasady wyceny dla tego celu, które to zasady w niniejszym opracowaniu zostały zachowane. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

1.4.3 Podstawy metodyczne i źródła informacji.

Podstawy metodyczne.

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny – Komunikat PFSRzM z II. 2007 r. i Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych - wyd. VIII poszerz., PFSRzM, W-wa, 2003 r. mające charakter not interpretacyjnych,
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” /wydanie II/ M.Prystupa –Wydawnictwo PFSRM – Warszawa 2003r.
- Wycena mienia – poradnik, Mieczysław Prystupa, Warszawa 2000r.,
- Wartość rynkowa nieruchomości” E.Kucharska-Stasiak – TWIGGER – Warszawa 2001r..
- System szacowania nieruchomości, wyd. IV, R.Cymerman, A.Hopfer, Olsztyn – Zielona Góra, 2001r.,
- Wycena nieruchomości na tle znowelizowanej ustawy o gospodarce nieruchomościami i przepisów wykonawczych -wybrane źródła i materiały seminaryjne opracowanie Zdzisław Małecki, Poznań listopad.2004r.
- Nowe regulacje prawne w zawodzie rzeczoznawcy majątkowego – materiały z kursu specjalistycznego opracowanie Zdzisław Małecki – kwiecień 2008r.

Podstawy merytoryczne.

- wypis z rejestru gruntów,
- informacja o przeznaczeniu nieruchomości ustalona na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Blachownia,
- oględziny nieruchomości w dniu 22.08.2012r ,
- fragment mapy ewidencyjnej ,
- fragment mapy sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:1000,

- inwentaryzacja budowlana budynku biblioteki wykonana przez MIASTOPROJEKT CZĘSTOCHOWA spółka z o.o. wykonana w czerwcu 2004 roku
- zbiór własny informacji, analiz i notowań z rynku nieruchomości oraz Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.

1.5. Data wyceny przedmiotowej nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa została wyceniona wg stanu na dzień 22 sierpnia 2012r.

1.6 Data poziomu cen wyceny.

- przyjęto poziom cen sierpień 2011r.

1.7 Metodologia wyceny nieruchomości.

Stosownie do celu wyceny należy określić wartość rynkową nieruchomości.

Definicja wartości rynkowej zawarta jest w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz w PKZW Krajowy Standard Wyceny Podstawowy Nr 1 „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”. Z definicji tam zawartych wynika, że wartość rynkową nieruchomości, stanowi jej najbardziej prawdopodobną cenę, możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny, przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym jej użytkowaniu. Wyboru sposobu użytkowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku. Sposób optymalnego użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające największą wartość wycenianej nieruchomości.

Wartość rynkowa jako najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku, może być oszacowana w podejściu porównawczym lub dochodowym. Stosownie do art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wyboru właściwego podejścia dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Zasady określania wartości rynkowej zawiera Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz.2109).

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu

cen wskutek upływu czasu. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. Do wyceny samego gruntu przedmiotowej nieruchomości wybrałam metodę korygowania ceny średniej.

Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Wyceny nieruchomości dokonano uwzględniając:

- rodzaj nieruchomości,
- funkcję wyznaczoną w planie zagospodarowania przestrzennego,
- położenie ogólne oraz lokalizację szczegółową,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stan zagospodarowania – składnik budowlany,
- stan techniczny budynków i standard,
- kształt i wielkość działki,
- sąsiedztwo,
- dojazd.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach nieruchomości.

- Wyceny nieruchomości dokonano uwzględniając:
- rodzaj nieruchomości,
- funkcję wyznaczoną w planie zagospodarowania przestrzennego,
- położenie ogólne oraz lokalizację szczegółową,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stan zagospodarowania,
- kształt i wielkość działki,
- sąsiedztwo,
- dojazd.

Przy wycenie wartości nieruchomości gruntowej jako jednostkę porównawczą przyjęto 1m² powierzchni gruntu.

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

II.1. Stan prawny.

Nieruchomość będąca przedmiotem opracowania położna w województwie śląskim, powiecie częstochowskim gminie Blachownia obręb **Ostrowy** oznaczona numerem działki **67/5** o pow. **0,0235** ha posiada księgę wieczystą Nr **CZ1C/00080114/8** prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Częstochowie Wydziale Ksiąg Wieczystych z następującymi wpisami w której w dziale II jako właściciel wpisana jest **Miasto Gmina Blachownia**.

W dziale III ciężary i ograniczenia – brak wpisów.

W dziale IV hipoteki – wpis hipoteki

II.2. Dane z ewidencji gruntów.

Jednostka rejestrowa - Blachownia Miasto

Obręb - Ostrowy

Nr pozycji rejestrowej - G.679

Numer działki – 67/5

Rodzaj użytku - Bi – 0,0235 ha

Powierzchnia działki - 0,0235 ha

II.3. Przeznaczenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Dla terenu na którym położona jest wyceniana nieruchomość brak jest obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

W zapisach **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Blachownia** przyjętego Uchwałą Nr 263/L/2010 Rady Miejskiej w Blachowni z dnia 10.05.2010r “ które określa politykę przestrzenną gminy, przedmiotowy obszar określony został jako **obszar zabudowy usługowej – oznaczony symbolem U**. Aktualny sposób zagospodarowania - działka zabudowana budynkiem biblioteki.

II.4 Położenie i opis nieruchomości.

Wyceniana nieruchomość położona jest w Blachowni przy ulicy 1 Maja nr 99 w jej końcowym odcinku w pobliżu skrzyżowania z drogą krajową relacji Częstochowa – Opole noszącą na tym odcinku nazwę ulicy Częstochowskiej. Usytuowana jest po wschodniej stronie tej drogi w otoczeniu budynków użyteczności publicznej (dom kultury, policja) i budynków mieszkalnych jednorodzinnych z towarzyszącymi usługami i handlem.

Ulica 1 Maja jest jedną z głównych dróg łączących teren miasta Blachownia z miastem Częstochowa. Jest to droga o nawierzchni asfaltowej. Dojazd do nieruchomości dobry drogą krajową oraz w niedalekiej odległości znajduje się stacja kolejowa. Położenie nieruchomości zalicza się do strefy środkowej miasta Blachowni.

Teren na którym znajduje się przedmiotowy grunt wyposażony jest w następujące sieci infrastruktury technicznej takie jak:

- sieć elektryczna
- sieć wodociągowa
- sieć kanalizacyjna
- sieć telefoniczna.

Ukształtowanie terenu równe. Na nieruchomości znajduje się jednopiętrowy budynek w którym na piętrze mieści się publiczna biblioteka. Cały grunt poza niewielkim dośściem od strony ul. 1 Maja zajmuje przedmiotowy budynek.

Opis składowania budowlanego.

Budynek biblioteki, murowany, jedno parterowy w części podpiwniczony.

Wykonany w technologii tradycyjnej w drugiej połowie ubiegłego stulecia.

Dane konstrukcyjne

Ławy fundamentowe i ściany fundamentowe żelbetowe wylewane.

Ściany zewnętrzne z cegły pełnej a stropy z pustaka ceramicznego Akermana.

Dach – stropodach wentylowany, pokryty papą wraz z obróbkami i rynnami z blachy stalowej ocynkowanej.

Ściany i sufity tynkowane i malowane

Podłogi w budynku lastriko i lentexem, a w sanitariatach płytki ceramiczne, także na części ścian.

Stolarka drzwiowa i okienna drewniana malowana farbą olejną. Okna znacznie zużyte.

Jeden ciąg komunikacji pionowej – schody wylewane lastrykowe, balustrady metalowe.

Podstawowe dane techniczne wynoszą:

Powierzchnia zabudowy- 210,45 m²

Powierzchnia użytkowa ogółem - 423,82 m²

w tym:

powierzchnia użytkowa piwnic – 93,70 m²

powierzchnia użytkowa parteru – 162,01 m²

powierzchnia użytkowa piętra – 168,11 m²

Kubatura- 2209,73 m³

Do budynku doprowadzona jest sieci infrastruktury technicznej

- sieć elektryczna
- sieć wodociągowa
- kanalizacji sanitarnej
- centralnego ogrzewania z lokalnej kotłowni obsługującej sąsiednie budynki użyteczności publicznej

Budynek składa się z następujących pomieszczeń:

Parter – pomieszczenia o następującej pow. użytkowej w m²

1. Sala konferencyjna	- 116,62
2. Aneks kuchenny	- 7,11
3. Hall	- 15,91
4. Wiatrołap	- 4,80
5. Sanitariaty	- 8,45
6. Klatka schodowa	- 9,12
<u>Razem powierzchnia użytkowa</u>	<u>- 162,01</u>

Piętro - pomieszczenia o następującej pow. użytkowej w m²:

1. Pomieszczenie biblioteki	- 116,95
2. Pomieszczenie biurowe	- 16,43
3. Pomieszczenie biurowe	- 9,38
4. Hall	- 14,35
5. Klatka schodowa	- 11,00
<u>Razem powierzchnia użytkowa</u>	<u>- 168,11 m²</u>

Piwnice pomieszczenia o następującej pow. użytkowej w m²:

1. Magazyn książek	- 52,71
2. Magazyn podręczny	- 9,67
3. Pomieszczenie na sprzęt	- 6,67
4. Pomieszczenie gospodarcze	- 3,35

5.Hall - 21,30
Razem powierzchnia użytkowa – 93,70 m²

Stan techniczny budynku jest dobry.

W budynku na piętrze znajduje się biblioteka . Parter budynku obecnie nie jest użytkowany.

Piwnice budynku są zagospodarowane i nadają się do czasowego przebywania ludzi.

Cała nieruchomość bardzo korzystnie położona. Pomieszczenia na parterze nadają się do przystosowania do różnych funkcji związanych z usługami dla ludności.

II.5. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

II.5.1. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.

Analizą objęłam rynek nieruchomości gminy Blachownia, a w szczególności miasta Blachownia, a także rynek nieruchomości sąsiednich gmin w powiatach położonych w podobnej odległości od miasta Częstochowy.

Rodzaj badanego rynku, to nieruchomości zabudowane budynkami związanymi z usługami publicznymi (oświata, służba zdrowia) a także biurowo- usługowe, biurowo- produkcyjne, usługowo -handlowe, zagospodarowane pod podobne typy działalności gospodarczej.

Analizą objęłam obrót nieruchomościami w roku 2010 i 2011 oraz okres do dnia wyceny w 2012 roku.

Analizowane nieruchomości, które były przedmiotem obrotu ze względu na położenie podzieliłam na trzy strefy : środkową pośrednią i peryferyjną.

Ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych budynkami usługowymi różnego typu lub budynkami o funkcjach połączonych i infrastrukturą zawierają się w przedziale od ok. 800 zł do ok. 2000 zł za 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej budynku- dotyczy to obiektów z budynkami wzniesionymi w latach siedemdziesiątych i późniejszych, spełniających wymagania wynikające z przepisów prawa budowlanego we wszystkich zakresach.

W analizie pominięto obiekty w bardzo złym stanie technicznym, gdzie ceny transakcyjne odbiegały od przeciętnych.

Oddzielnej analizie poddano ceny transakcyjne gruntów niezabudowanych o przeznaczeniu usługowo – handlowym lub o zbliżonym przeznaczeniu.

Ceny gruntów pod wymienione zainwestowanie kształtują się w przeważającej części w przedziale od ok. 50,00 zł do ok. 90,00 zł /m².

Analizowano także wysokość czynszów uzyskiwanych z najmu lub dzierżawy nieruchomości użytkowanych na cele usługowo – handlowe, magazynowe oraz dochody i koszty związane z funkcjonowaniem takich nieruchomości.

Z analizy tej wynika, że największy wpływ na cenę nieruchomości zabudowanych ma położenie ogólne nieruchomości, jej lokalizacja, wielkość budynków , stan techniczny budynków, występująca infrastruktura lub możliwość przyłączenia do urządzeń infrastruktury technicznej, funkcja w planie przestrzennego zagospodarowania, wielkość i kształt działki oraz zagospodarowanie które decyduje o funkcjonalności nieruchomości.

Transakcje tego typu nieruchomościami zabudowane budynkami o funkcji usługowej i handlowej oraz funkcjach zbliżonych występują na lokalnym rynku niezbyt często.

W związku z tym analizą objęto transakcje tego typu nieruchomościami zabudowanymi na rynku ponad lokalnym (rynek sąsiadujących powiatów).

W analizowanym okresie, wystąpiło kilkadziesiąt transakcji, z których szczegółowej analizie poddałam 7 transakcji podobnymi obiektami, a do wyceny wybrałam cztery nieruchomości położone w Kłobucku, Blachowni Wyrazowie, Częstochowie i Krzepicach najbardziej zbliżone cechami do nieruchomości wycenianej .

Zestawienie nieruchomości porównawczych i cechy charakteryzujące te nieruchomości przyjęte do porównania przedstawiono w tabelach niniejszego opracowania.

II.5.2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości w podejściu porównawczym.

Wykaz nieruchomości porównawczych

Tabela nr 1

Lp	Data transakcji	Położenie Gmina	Pow. działki	Pow. użytk.bud	Cena transakcyjna	Cena 1 m pow.użytk
1	01.06.2012	Blachownia - Wyrazów	1670	512	665 000	1 299
2	15.03.2012	Blachowani - Łojki	3756	509	550 000	1 080
3	11.08.2011	Częstochowa -	912	584	800 000	1 370
4	18.08.2010	Kłobuck	601	127	170 000	1 339
5	19.11.2010	Lubliniec	2500	901	1358 500	1 507
6.	03.08.2010	Konopiska	5680	600	884 500	1 474
7.	17.12.2010	Krzepice	1201	679	802 760	1 182
					Cena średnia	1429 zł

Wybrane do porównywania parami transakcje o nr 1, 7, 4, 3.

Charakterystyka wybranych do porównania nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Tabela nr 1

Cechy nieruchomości	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości porównywalne			
		A/ Wyrazów	B/Krzepice	C/Kłobuck	D/Częstochowa
Data transakcji	X	1.VI.2012	17.XII.2010	18.VIII.2010	11.VIII.2011
Cena transakcyjna zł	X	665 000	802 760	170 000	800 000
Uzyskana cena 1 m ² pu	X	1299 zł	1182 zł	1 339 zł	1370 zł
Powierzchnia użytkowa w m ²	423,82	512	679	127	584
Powierzchnia działki w m ²	235	1670	1201	601	912

Halina Gawęda



Położenie ogólne	pośrednie	pośrednie	peryferyjne	pośrednie	środkowe
Lokalizacja szczegółowa	b. korzystna	b.korzystna	korzystna	korzystna	korzystna
Funkcja budynku	oświatowo-usługowa(biur	biurowo-produkcyjna	biurowa	usługowo-handlowa	usługowo-handlowa
Zagospodarowanie i inne budynki	słabe	słabe	słabe	dobre	dobre
Wiek budynku i stan techniczny	dobry	zadawalający	zadawalający	zadawalający	dobry

Ceny nieruchomości przyjętych do analizy i porównania kształtowały się następująco:

$$C_{\min} = 1\,080 \text{ zł/ m}^2$$

$$C_{\max} = 1\,507 \text{ zł/m}^2$$

$$\text{Zakres kwotowy poprawek w zł} = 427 \text{ zł/ m}^2$$

Określenie wagi cech rynkowych dla nieruchomości zabudowanej budynkiem handlowo - usługowym.

Tabela nr 2

Lp	Rodzaj cechy	Waga cechy	Zakres kwotowy poprawki
1	Położenie ogólne	30%	128
2	Lokalizacja szczegółowa	20%	86
3	Funkcja budynku	20%	85
4	Zagospodarowanie i inne budynki	15%	64
5	Wiek budynku i stan techniczny	15%	64
	R a z e m	100 %	427

Przyjęto następujące cechy i ich ocenę:

1. Położenie ogólne - środkowe, pośrednie, peryferyjne
2. Lokalizacja szczegółowa - b. korzystna, korzystna, mniej korzystna,
3. Funkcja budynku - handlowa, handlowa- mieszkalna, mieszkalna
4. Zagospodarowanie i inne budynki - b.dobry, dobry, słabe,
5. Wiek budynku i stan techn. - bardzo dobry, dobry, zadawalający

Porównywanie nieruchomości parami oraz określenie poprawek kwotowych.

Nieruchomość wyceniana - nieruchomość A

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy	Zakres kwotowy	Poprawki w zł
1	Funkcja budynku	20%	85	42
	Wiek budynku i stan techniczny	15%	64	32
Cena 1 m ²			1299,0 zł/m ²	
Skorygowana cena 1 m ²			1373,0 zł/m ²	

Nieruchomość wyceniana - nieruchomość B

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy	Zakres kwotowy	Poprawki w zł
1	Położenie	30%	128	64
2	Lokalizacja szczegółowa	20%	86	43
3	Wiek budynku i stan techniczny	15%	64	32
Cena 1 m ²			1182,0 zł/m ²	
Skorygowana cena 1 m ²			1 321,0 zł/m ²	

Nieruchomość wyceniana - nieruchomość C

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy	Zakres kwotowy	Poprawki w zł
1	Lokalizacja szczegółowa	20%	86	43
2	Funkcja budynku	20%	85	-42
3	Zagospodarowanie i inne budynki	15%	64	-32
4	Wiek budynku i stan techniczny	15%	64	32
Cena 1 m ²			1 339,0 zł/m ²	
Skorygowana cena 1 m ²			1 340,0 zł/m ²	

Nieruchomość wyceniana – nieruchomość D

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy	Zakres kwotowy	Poprawki w zł
1	Położenie	30%	128	-64
2	Lokalizacja szczegółowa	20%	86	43
3	Funkcja budynku	15%	64	-32
4	Zagospodarowanie i inne budynki	15%	64	-32
Cena 1 m ²			1 370,0 zł/m ²	
Skorygowana cena 1 m ²			1 349,0 zł/m ²	

Średnia skorygowana wartość 1 m² pow. użytk. budynku wynosi:

$$C_{\text{sr}} = [1373 \text{ zł} + 1321 \text{ zł} + 1340 \text{ zł} + 1349 \text{ zł}] : 4 = 1346 \text{ zł/m}^2 \text{ pu}$$

Wartość nieruchomości tj gruntu o pow. 235 m² wraz ze składnikiem budowlanym ustalana jest według formuły:

$$W_n = P \times C_{\text{sr}}$$

gdzie:

W_n - wartość nieruchomości

P - powierzchnia użytkowa budynków

C_{sr} - średnia cena 1 m² pow. użytkowej

$$W_n = 423,82 \text{ m}^2 \times 1346 \text{ zł/m}^2$$

$$W_n = 570\,462 \text{ zł}$$



Halina Gawęda

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej

po zaokrągleniu wynosi:

$$W_n = 570\,500 \text{ zł}$$

(słownie: pięćset siedemdziesiąt tysięcy pięćset złotych)

II.5.3. Obliczenie wartości rynkowej gruntu o pow. 0,0235 ha.

Wykaz nieruchomości porównawczych

tabela nr 1

L.p.	Położenie	Nr Rep.	Okres transakcji	Powierzchnia działki w m ²	Cena transakcyjna	Cena za 1m ²
1	Blachownia-Brzózki	2500/11	2011-09-21	897	71 000	79,15
2	Blachownia	2671/12	2012-05-30	934	63 000	67,45
3	Wręczyca W- Kalej	1239/12	2012-05-02	904	45 000	49,78
4	Wręczyca W- Kalej	2381/12	2012-05-24	810	40 000	49,38
5	Wręczyca Wielka	1099/12	2012-03-15	988	70 000	70,85
6	Blachownia	5699/11	2011-10-26	1186	86 184	72,67
7	Blachownia	5699/11	2011-11-04	1187	87 295	73,54
8	Blachownia Brzózki	1702/11	2011-06-07	524	39 300	75,00
9	Blachownia Brzózki	2311/11	2011-05-06	1000	68 600	68,60
10	Trzepizury	4447/10	2010-08-17	921	60000	65,14
11	Blachownia	995/10	2010-11-05	784	50 000	63,78
					Cena średnia	66,85

Określenie wartości brzegowych współczynników korygujących:

$$C_{\min} = 49,38 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 79,15 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 66,85 \text{ zł/m}^2$$

Wartości brzegowe współczynników korygujących wynoszą:

$$\text{Min} = 49,38 \text{ zł/m}^2 : 66,85 \text{ zł/m}^2 = 0,74 \text{ zł/m}^2$$

$$\text{Max} = 79,15 \text{ zł/m}^2 : 66,85 \text{ zł/m}^2 = 1,18 \text{ zł/m}^2$$

Przyjęto następujące cechy i ich oceny:

1. Położenie ogólne - środkowe, pośrednie, peryferyjne
2. Lokalizacja szczegółowa – bardzo dobra, dobra, przeciętna
3. Uzbrojenie terenu - pełne, częściowe, możliwość przyłączenia
4. Wielkość i kształt działki – b.korzystny, korzystny , mało korzystny

Określenie wartości gruntu - tabela porównawcza

tabela nr 2

L.p.	Cechy nieruchomości	Nieruchomość Min	Nieruchomość Max	Nieruchomość wyceniana
1.	Położenie ogólne	pośrednie	środkowe	środkowe
2.	Lokalizacja szczegółowa	przeciętna	b.dobra	b.dobra
3.	Uzbrojenie terenu	częściowe	pełne	pełne
4.	Wielkość i kształt działki	korzystny	korzystny	mało korzystny

Ocena nieruchomości gruntowej za pomocą współczynników korygujących

tabela nr 3

L.p.	Cechy nieruchomości	Procentowy wpływ na cenę (waga cechy %)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika
1.	Położenie ogólne	35	0,26 - 0,41	0,41
2.	Lokalizacja szczegółowa	20	0,15 – 0,24	0,24
3.	Uzbrojenie terenu	25	0,18 - 0,29	0,29
4.	Stan użytkowy (zagospodarowanie)	20	0,15 - 0,23	0,15
5.	SUMA	100	0,74 - 1,17	1,09

Zgodnie z powyższą tabelą porównawczą (nr 3) wartość 1 m² gruntu kształtuje się na następującym poziomie

$$W_G = C_{sr} \times u \sum_i = 66,85 \text{ zł/m}^2 \times 1,09 = 72,87 \text{ zł/m}^2$$

Oznacza to, że wartość rynkowa szacowanego gruntu o pow. 235 m² wynosi:

$$W_G = 72,87 \text{ zł/m}^2 \times 235 \text{ m}^2 = 17\,124 \text{ zł.}$$

**Oszacowana wartość rynkowa gruntu jako prawa własności
po zaokrągleniu wynosi 17 100 zł
(słownie: siedemnaście tysięcy sto złotych)**



II.5.4. Obliczenie wartości rynkowej składnika budowlanego (budynku biblioteki)

Wartość budynku stanowi różnicę pomiędzy wartością rynkową działki gruntowej wraz z budynkami oszacowaną w punkcie II.5.2 a wartością rynkową samego gruntu oszacowaną w punkcie II.5.3.

Stąd wartość budynku wynosi: $W_b = W_n - W_g$

gdzie: W_n = wartość nieruchomości (grunt wraz ze składnikiem budowlanym)

W_b = wartość składnika budowlanego

W_g = wartość gruntu

czyli $570\,500\text{ zł} - 17\,100\text{ zł} = 553\,400\text{ zł}$

Oszacowana wartość rynkowa składnika budowlanego wynosi:

$W_n = 553\,400\text{ zł}$

(słownie: pięćset pięćdziesiąt trzy tysiące czterysta złotych)

II.5.5. Komentarz do wyniku.

Zgodnie z celem wyceny określona została wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej na dzień wyceny tj. 27.08.2012r. Określona wartość rynkowa stanowi cenę jaką można uzyskać za przedmiotową nieruchomość na normalnie funkcjonującym rynku nieruchomości.

III. Uwagi końcowe

1. Ważność wyceny ogranicza się do celu zawartego w pkt.I.1.2., stanu z oględzin, poziomu cen z 27 sierpnia 2012r, stanu prawnego przedstawionego przez właściciela i wynikającego z przedstawionych dowodów.
2. Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności za nieuwzględnienie wad przedmiotu wyceny, których nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu lustracji ani na podstawie informacji uzyskanych od Zamawiającego.
3. Wykorzystanie wyceny w innym celu i przez osoby trzecie bez mojej pisemnej zgody jest niedozwolone.
4. Aktualność wyceny gruntu uzależniona jest od poziomu inflacji oraz od kształtowania się lokalnego rynku nieruchomości.
5. Operat przekazano Zamawiającemu w dwóch egzemplarzach.
6. Sporządzony wyciąg z operatu zostanie przekazany do organu prowadzącego ewidencję gruntów.

Wręczyca Wielka dnia 27 sierpnia 2012r

Autor opracowania :



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR CZ1C/00080114/8, STAN Z DNIA 2012-08-27 09:45

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

DZIAŁ I-O - "OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI"					
Rubryka 1.1 - Wzmianki w dziale I-O					
Brak wpisu					
Rubryka 1.2 - Numer nieruchomości					
Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	Treść pola		
1. Numer bieżący nieruchomości		1, 2, 3	11		
Rubryka 1.3 - Położenie					
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola		
1.	1. Numer porządkowy	1, 2, 3	1		
	2. Województwo	9	ŚLĄSKIE		
	3. Powiat	9	CZĘSTOCHOWSKI		
	4. Gmina	9	BLACHOWNIA		
	5. Miejscowość	1, 2, 3	BLACHOWNIA		
	6. Dzielnic	---	---		
Rubryka 1.4 - Oznaczenie					
Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna					
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola		
1.	1. Identyfikator działki	---	---		
	2. Numer działki	1	67/3		
	3. Obręb ewidencyjny	---	---		
	A: numer obrębu ewidencyjnego	---	---		
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	---	---		
	4. Położenie	1.	1	1	
	5. Ulica	1.	1	PARKOWA	
		2.	1	1 MAJA	
		3.	1	SIENKIEWICZA	
		4.	1	PARKOWA 1A	
		5.	1	PARKOWA 1	
	6. Sposób korzystania	1	DZIAŁKA ZABUDOWANA		
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	/ /	
		Obszar	---	---	
	8. Przyłączenie	Numer księgi	1	/ 00071703 /	
		Obszar	---	---	
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	
		C: numer księgi dawnej	1.	---	
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	
2.	1. Identyfikator działki	---	---		
	2. Numer działki	1	67/5		
	3. Obręb ewidencyjny	---	---		
	A: numer obrębu ewidencyjnego	---	---		
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	---	---		
	4. Położenie	1.	1	1	
	5. Ulica	1.	1	PARKOWA	
		2.	1	1 MAJA	
		3.	1	SIENKIEWICZA	
		4.	1	PARKOWA 1	
		5.	1	PARKOWA 1A	
	6. Sposób korzystania	1	DZIAŁKA ZABUDOWANA		
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	/ /	
		Obszar	---	---	
	8. Przyłączenie	Numer księgi	1	/ 00071703 /	
		Obszar	---	---	
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	
		C: numer księgi	1.	---	

		dawnej			
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
3.	1. Identyfikator działki			---	---
	2. Numer działki		3		640/55
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	---		---
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	---		---
	4. Położenie	1.	3		1
	5. Ulica	1.	3		PARKOWA
		2.	3		1 MAJA
		3.	3		SIENKIEWICZA
		4.	3		PARKOWA 1
		5.	3		PARKOWA 1A
	6. Sposób korzystania		3		DZIAŁKA ZABUDOWANA
	7. Odłączenie	Numer księgi	---		/ /
		Obszar	---		
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---		/ /
		Obszar	---		
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
4.	1. Identyfikator działki		9		240401_4.0001.624/9
	2. Numer działki		9		624/9
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	9		0001
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	9		BLACHOWNIA
	4. Położenie	1.	9		1
	5. Ulica	1.	9		16-GO STYCZNIA 2/6
	6. Sposób korzystania		9		B - TERENY MIESZKANIOWE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---		/ /
		Obszar	---		
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---		/ /
		Obszar	---		
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
5.	1. Identyfikator działki		9		240401_4.0001.624/10
	2. Numer działki		9		624/10
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	9		0001
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	9		BLACHOWNIA
	4. Położenie	1.	9		1
	5. Ulica	1.	9		SPORTOWA
	6. Sposób korzystania		9		DR - DROGI
	7. Odłączenie	Numer księgi	---		/ /
		Obszar	---		
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---		/ /
		Obszar	---		
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
6.	1. Identyfikator działki		9		240401_4.0001.624/11
	2. Numer działki		9		624/11
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	9		0001
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	9		BLACHOWNIA
	4. Położenie	1.	9		1
	5. Ulica	1.	9		SPORTOWA
	6. Sposób korzystania		9		BI - INNE TERENY ZABUDOWANE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---		/ /

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR CZ1C/00080114/8, STAN Z DNIA 2012-08-27 09:47

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

DZIAŁ II - "WŁASNOŚĆ"					
Rubryka 2.1 - Wzmianki w dziale II					
Brak wpisu					
Rubryka 2.2 - Właściciel					
Podrubryka 2.2.1 - Udział					
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola		
1.	1. Numer udziału w prawie	4, 5, 6	1		
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	4, 5, 6	1 / 1		
	3. Rodzaj wspólności	---	---		
Podrubryka 2.2.2 - Skarb Państwa					
Brak wpisu					
Podrubryka 2.2.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)					
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola		
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	4, 5, 6	1		
	2. Nazwa	4, 5, 6	GMINA BLACHOWNIA		
	3. Siedziba	---	---		
	4. REGON	---	---		
	5. Nazwa uprawnionego	---	---		
	6. Siedziba uprawnionego	---	---		
	7. REGON uprawnionego	---	---		
Podrubryka 2.2.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną					
Brak wpisu					
Podrubryka 2.2.5 - Osoba fizyczna					
Brak wpisu					
Rubryka 2.3 - Właściciel wyodrębnionego lokalu					
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola		
1.	1. Numer udziału w prawie	7	1		
	2. Napis	---	---		
	3. Wielkość udziału	---	---		
	A: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.	---	---		
	B: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	7	36 / 1000		
	4. Numer księgi	7	/ 00082429 /		
	5. Numer lokalu	7	3		
Rubryka 2.4 - Użytkownik wieczysty					
Brak wpisu					
Rubryka 2.5 - Uprawniony					
Brak wpisu					
Rubryka 2.6 - Podstawa nabycia					
Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi					
Rubryka 2.7 - Dane o wniosku i chwili wpisu					
Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi					
Rubryka 2.8 - Komentarz					
Brak wpisu					
WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYTEJ					

Nr	Zestawienie rubryk - podstaw wpisów			
6	Dane o wniosku		DZ. KW. // 00010985 / 95 /	
Podrubryka - Decyzja administracyjna				
Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	Treść pola ---	
1. Przedmiot decyzji		---	DECYZJE KOMUNALIZACYJNE	
2. Numer decyzji		---	---	
3. Data wydania decyzji		---	1994-05-07	
4. Oznaczenie organu		---	---	
5. Siedziba organu		---	---	
Położenie dokumentu				
Położenie dokumentu	6. Numer karty akt	---	11-12	
	7. Numer księgi	---	/ /	
4	Dane o wniosku		DZ. KW. // 00007871 / 95 /	
Podrubryka - Decyzja administracyjna				
Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	Treść pola ---	
1. Przedmiot decyzji		---	DECYZJA O STWIERDZENIU NABYCIA WŁASNOŚCI	
2. Numer decyzji		---	GKG.IV.7228/XLVIII/3/95	
3. Data wydania decyzji		---	1995-07-14	
4. Oznaczenie organu		---	---	
5. Siedziba organu		---	---	
Położenie dokumentu				
Położenie dokumentu	6. Numer karty akt	---	2-5	
	7. Numer księgi	---	/ 00080114 /	
5	Dane o wniosku		DZ. KW. // 00010984 / 95 /	
Podrubryka - Decyzja administracyjna				
Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	Treść pola ---	
1. Przedmiot decyzji		---	DECYZJA O STWIERDZENIU NABYCIA WŁASNOŚCI	
2. Numer decyzji		---	---	
3. Data wydania decyzji		---	1991-07-04	
4. Oznaczenie organu		---	---	
5. Siedziba organu		---	---	
Położenie dokumentu				
Położenie dokumentu	6. Numer karty akt	---	9	
	7. Numer księgi	---	/ 00067155 /	
7	Dane o wniosku		DZ. KW. // 00018442 / 04 /	
Podrubryka - Akt notarialny				
Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	Treść pola ---	
1. Tytuł aktu		---	UMOWA SPRZEDAŻY	
2. Numer rep A		---	5592/2004	
3. Data sporządzenia		---	2004-11-18	
Notariusz	4. Imię pierwsze	---	JOLANTA	
	5. Imię drugie	---	---	
	6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	---	MOŃKA	
	7. Drugi człon nazwiska złożonego	---	---	
	8. Siedziba	---	CZĘSTOCHOWA	
Położenie dokumentu				
Położenie dokumentu	9. Numer karty akt	---	23	
	10. Numer księgi	---	/ /	

Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów			
1.	Podrubryka - Dane o wniosku			
Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	1995-11-13 00:00:00	
2. Rodzaj dziennika		---	DZ. KW.	
3. Numer dziennika		---	/ 00010985 / 95 /	---
4. Czy z urzędu		---	NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt	---	---	
	6. Numer księgi	---	/ /	
Podrubryka - Chwila wpisu				
1. Chwila wpisu		---	1995-11-20 00:00:00	
Wpisujący	Imię	---		
	Nazwisko	---		
	Stanowisko	---		
4.	Podrubryka - Dane o wniosku			
Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	1995-08-22 00:00:00	
2. Rodzaj dziennika		---	DZ. KW.	

3. Numer dziennika		/ 00007871 / 95 /		---
4. Czy z urzędu		NIE		
Położenie wniosku	5. Numer karty akt	---		
	6. Numer księgi	/ /		
Podrubryka - Chwila wpisu				
1. Chwila wpisu		---	1995-09-25 00:00:00	
Wpisujący	Imię	---		
	Nazwisko			
	Stanowisko			
5. Podrubryka - Dane o wniosku				
Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	1995-11-13 00:00:00	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			/ 00010984 / 95 /	---
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt		---	
	6. Numer księgi		/ /	
Podrubryka - Chwila wpisu				
1. Chwila wpisu		---	1995-11-20 00:00:00	
Wpisujący	Imię	---		
	Nazwisko			
	Stanowisko			
6. Podrubryka - Dane o wniosku				
Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	2004-11-18 11:40:00	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			/ 00018442 / 04 /	---
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt		---	
	6. Numer księgi		/ /	
Podrubryka - Chwila wpisu				
1. Chwila wpisu		---	2004-11-23 00:00:00	
Wpisujący	Imię	---		
	Nazwisko			
	Stanowisko			

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR CZ1C/00080114/8, STAN Z DNIA 2012-08-27 09:50

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

DZIAŁ III - "PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA"					
Brak wpisu					
WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYTEJ					
Nr	Zestawienie rubryk - podstaw wpisów				
Brak wpisu					

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

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR CZ1C/00080114/8, STAN Z DNIA 2012-08-27 09:55

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

DZIAŁ IV - "HIPOTEKA"

Rubryka 4.1 - Wzmianki w dziale IV

Brak wpisu

Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Numer hipoteki (roszczenia)	8	1

Rubryka 4.3 - Napis

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Napis	---	---

Rubryka 4.4 - Treść wpisu

Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola			Indeks	Treść pola
			Wpisu	---
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)			8	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA
2. Suma			8	1500000,00
3. Suma słownie			8	JEDEN MILION PIĘCSET TYSIĘCY
4. Waluta sumy			8	ZŁ
5. Odsetki	A: rodzaj odsetek		---	---
		B: wysokość odsetek	---	---
6. Udział	1.		---	---
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej	1.		---	---
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	8	1
		B: wierzytelność	8	KREDYT
		C: stosunek prawny	---	---
9. Termin zapłaty			8	2007-06-20
10. Pierwszeństwo	1.		---	---
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa			---	---
12. Księga współobciążona	1.	A: nr księgi wieczystej	---	//
		B: nr hipoteki (roszczenia)	---	---
13. Inne informacje			8	KREDYT PODLEGA SPŁACIE W RATACH PÓŁROCZNYCH W WYSOKOŚCI I TERMINACH OKREŚLONYCH W UMOWIE KREDYTOWEJ, OPROCENTOWANEGO W DNIU ZAWARCIA UMOWY W WYSOKOŚCI 10% W STOSUNKU ROCZNYM PRZY CZYM BANK ZASTRZEŻŁ SOBIE MOŻLIWOŚĆ ZMIANY OPROCENTOWANIA
14. Numer hipoteki w RZHLZ			---	---
15. Rodzaj zmiany	1.		---	---

Wierzyciel hipoteczny

Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Nazwa	8	BANK OCHRONY ŚRODOWISKA S.A, ODDZIAŁ W CZĘSTOCHOWIE
	2. Siedziba	---	---
	3. REGON	---	---
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. Administrator hipoteki	---	---

Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Rubryka 4.5 - Podstawa wpisu

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

Rubryka 4.6 - Dane o wniosku i chwili wpisu

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

Rubryka 4.7 - Komentarz

Pole 4.7.0.1 - Komentarz do migracji

Indeks	Treść pola
--------	------------

Numer i nazwa pola	Wpisu	---
A: Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej, a także projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	---	---
B: Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale	---	1

Rubryka 4.8 - Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym

Brak wpisu

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYTEJ

Nr	Zestawienie rubryk - podstaw wpisów		
8	Dane o wniosku		
	DZ. KW. / / 00013004 / 95 /		
	Podrubryka - Inna podstawa		
	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola

	1. Wskazanie podstawy	---	OŚWIADCZENIE BANKU
	2. Sygnatura		---
	3. Data wydania		1995-12-27
	4. Wystawca		---
	Położenie dokumentu		
	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---
		6. Numer księgi	19
			/ /

Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów			
7.	Podrubryka - Dane o wniosku			
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
	1. Chwila wpływu	---	1995-12-28 00:00:00	
	2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.	
	3. Numer dziennika		/ 00013004 / 95 /	---
	4. Czy z urzędu		NIE	
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt	---	
		6. Numer księgi	/ /	
	Podrubryka - Chwila wpisu			
	1. Chwila wpisu	---	1996-01-02 00:00:00	
	Wpisujący	Imię		
		Nazwisko		
		Stanowisko		---

214-L Nr 2

Informacja o działce

Województwo : śląskie

Powiat : częstochowski

Jednostka ewidencyjna : 240401_4 BLACHOWNIA
MIASTO

Obręb : 0006 OSTROWY

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 22-08-2012

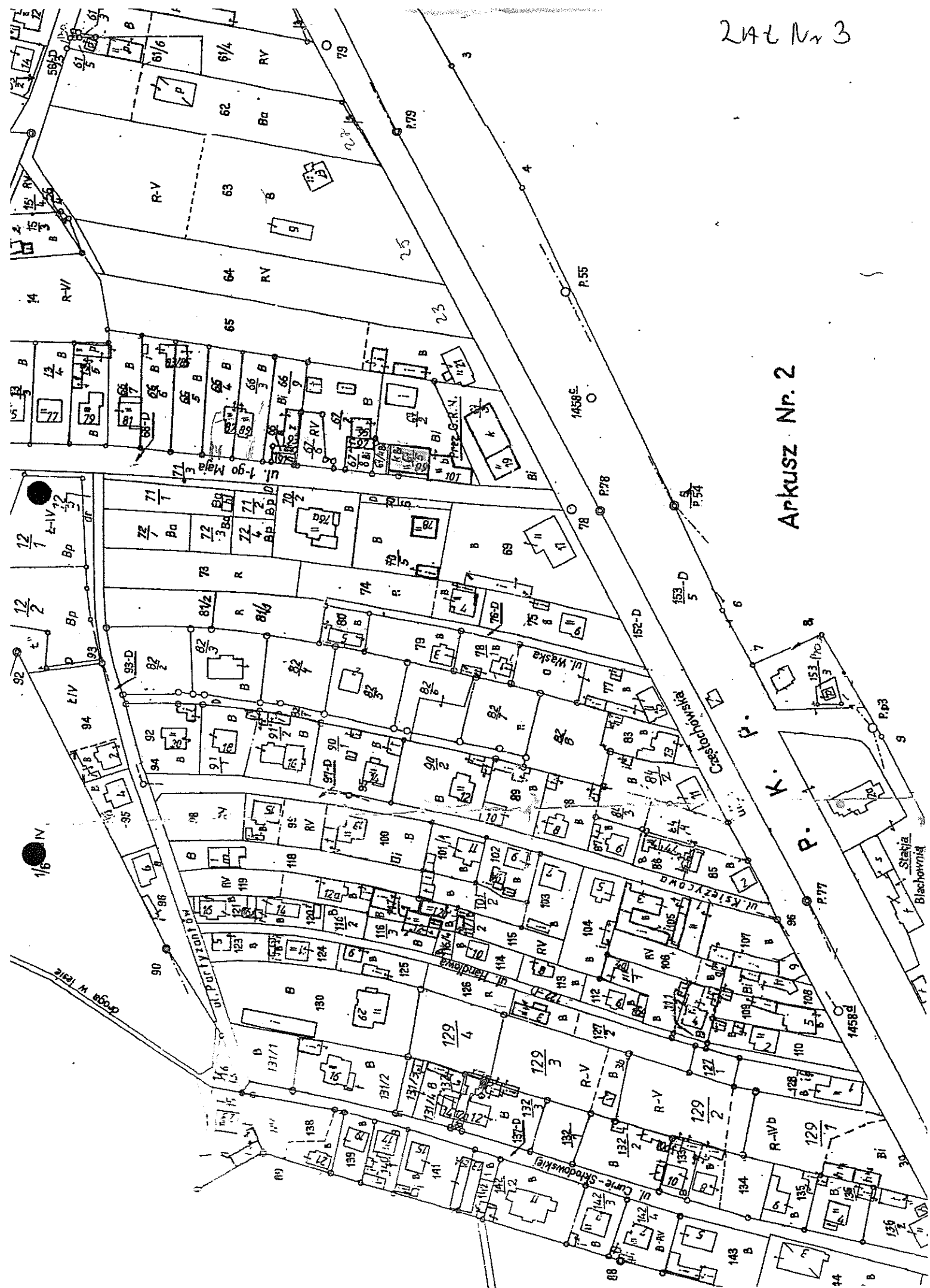
Jednostka rejestrowa : G.679

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności/władania	Udział
1	MIASTO I GMINA BLACHOWNIA SIENKIEWICZA 22; 42-290 BLACHOWNIA	własność	1/1

Nr działki	Ark	Położenie działki	Uzynki				Pow działki[ha]	Dokumenty
67/5		UL.1 MAJA 99	OZU	OFU	klasa	Pow	0.0235	KW71703 KW80114 POST II NS 1122/93 DEC GKG IV 7228/XLVIII/28/94
				Bi		0.0235		
Id działki : 240401_4.0006.67/5		Wartość w tys. zł: 0 Rejestr zabytków: Rejon statystyczny:						

Nr ewid. bud	Jedn. rej	Adres	Funkcja budynku	Kondygn n / p	Pow. zabud.	Pow. użytk.	Il. lok. odr	Il. lok. ogółem
67/5;1	G.650	1-GO MAJA 99 BLACHOWNIA	oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe	2 / 0	228.00		0	0
Wartość: 0			Rok budowy: 0			Rejestr zabytk.:		

Arkusz Nr. 2



BURMISTRZ BŁACHOWNI

ul. Sienkiewicza 22

42-290 BŁACHOWNIA

2142 Nr 4

Błachownia 22 sierpnia 2012 roku

Nr GKN 6727.78.2012

INFORMACJA

Działka o numerze ewidencyjnym gruntów 67/5 k. m. 1 obręb Ostrowy – nie jest objęta granicami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Gmina Błachownia nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego)

W związku z powyższym informuję, że:

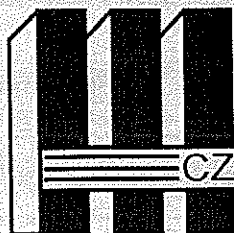
- Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), ustalenie; przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
- Natomiast w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie warunków zabudowy terenu, następuje w drodze decyzji administracyjnej, wydawanej przez właściwy miejscowo organ wykonawczy (*Burmistrz Błachowni*) gminy w trybie przepisów Rozdziału 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Błachowni nr 263/L/2010 z dnia 10 maja 2010 r., w sprawie przyjęcia studium przestrzennego zagospodarowania, działka nr 67/5 w całości położona jest na obszarze oznaczonym symbolem U – obszar zabudowy usługowej.

Z upoważnienia Burmistrza
Kierownik Referatu Organizacyjnego

mgr *[podpis]* Nowak

Kopia:
A/a GK.



MIASTOPROJEKT CZĘSTOCHOWA

Spółka z o.o.

42 – 201 CZĘSTOCHOWA, UL. SZYMANOWSKIEGO 15
tel./fax. (034) 324 – 57 – 58, e-mail: miastoprojekt@apl.pl

Nazwa i adres obiektu:

BUDYNEK BIBLIOTEKI
BLACHOWNIA K/CZĘSTOCHOWY
ul. 1 MAJA 99

Temat opracowania:

INWENTARYZACJA BUDOWLANA

Inwestor:

Miejski Dom Kultury
ul. 1 Maja 99
42-290 BLACHOWNIA

Nr umowy:

171/PW/2004

Opracowujący:

mgr inż. arch. Paweł KOPYCIAK

Data opracowania:

czerwiec 2004 r.

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

OPIS TECHNICZNY

RYSUNKI:

1.	Sytuacja	1:500
2.	Rzut piwnic	1:100
3.	Rzut parteru	1:100
4.	Rzut piętra	1:100
5.	Elewacja północna i przekrój A-A	1:100
6.	Elewacja wschodnia i zachodnia	1:100

OPIS TECHNICZNY

1. PODSTAWA I CEL OPRACOWANIA

- Zlecenie i umowa nr 171/PW/2004 z inwestorem.
- Pomiary z natury.

2. OPIS OGÓLNY BUDYNKU

Budynek powstał prawdopodobnie w drugiej połowie ubiegłego wieku. Jest budynkiem wolnostojącym, częściowo podpiwniczonym. Wykonany jest w technologii tradycyjnej, układ konstrukcyjny poprzeczny.

PODSTAWOWE PARAMETRY BUDYNKU

Długość budynku w parterze	17,85 m
Szerokość budynku w parterze	11,79 m
Powierzchnia zabudowy	210,45 m ²
Powierzchnia użytkowa piwnic	93,70 m ²
Powierzchnia użytkowa parteru	162,01 m ²
Powierzchnia użytkowa piętra	168,11 m ²
Powierzchnia użytkowa ogółem	423,82 m ²
Kubatura	~ 2209,73 m ³

3. OPIS ELEMENTÓW KONSTRUKCJI

Układ konstrukcyjny poprzeczny, technologia wykonania tradycyjna.
Z uwagi na brak możliwości dokonania odkrywek koniecznych do ustalenia rodzaju stropów, ścian, nadproży, dokładne ustalenie ich rodzajów będzie możliwe po wykonaniu ekspertyzy.

Ławy fundamentowe żelbetowe wylewane na budowie.
Ściany fundamentowe żelbetowe wylewane na budowie.
Ściany zewnętrzne i wewnętrzne wykonane z cegły pełnej - prawdopodobnie Akermana.
Klatki schodowe - żelbetowe.
Konstrukcja dachu - stropodach wentylowany.

4. ELEMENTY WYKOŃCZENIA

Pokrycie dachu z papy.
Rynny, rury spustowe, obróbki blacharskie z blachy stalowej ocynkowanej.
Ściany i sufity tynkowane i malowane.
Podłogi w budynku - lastriko i lentex oraz płytki ceramiczne w sanitariatach.
Stolarka okienna i drzwiowa drewniana, malowana farbą olejną, balustrady schodów metalowe.

5. INSTALACJE

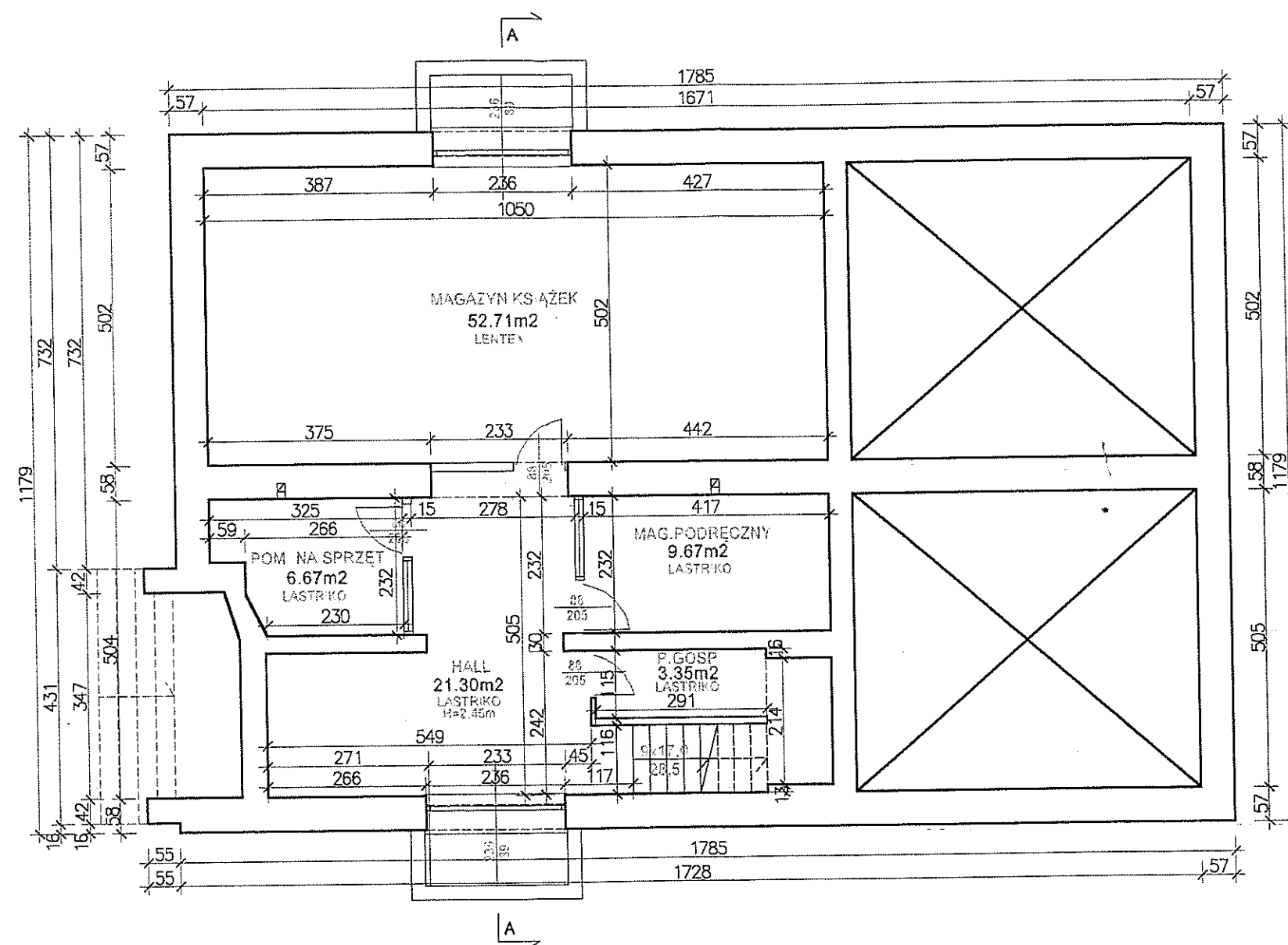
- wod.-kan.,
- elektryczna,
- telefoniczna,
- ogrzewanie c.o.

6. UWAGI

Pomiary wykonano dalmierzem laserowym i taśmą metalową w świetle ścian otynkowanych. Odjęto grubości okładzin z płytek ceramicznych i boazerii drewnianych.

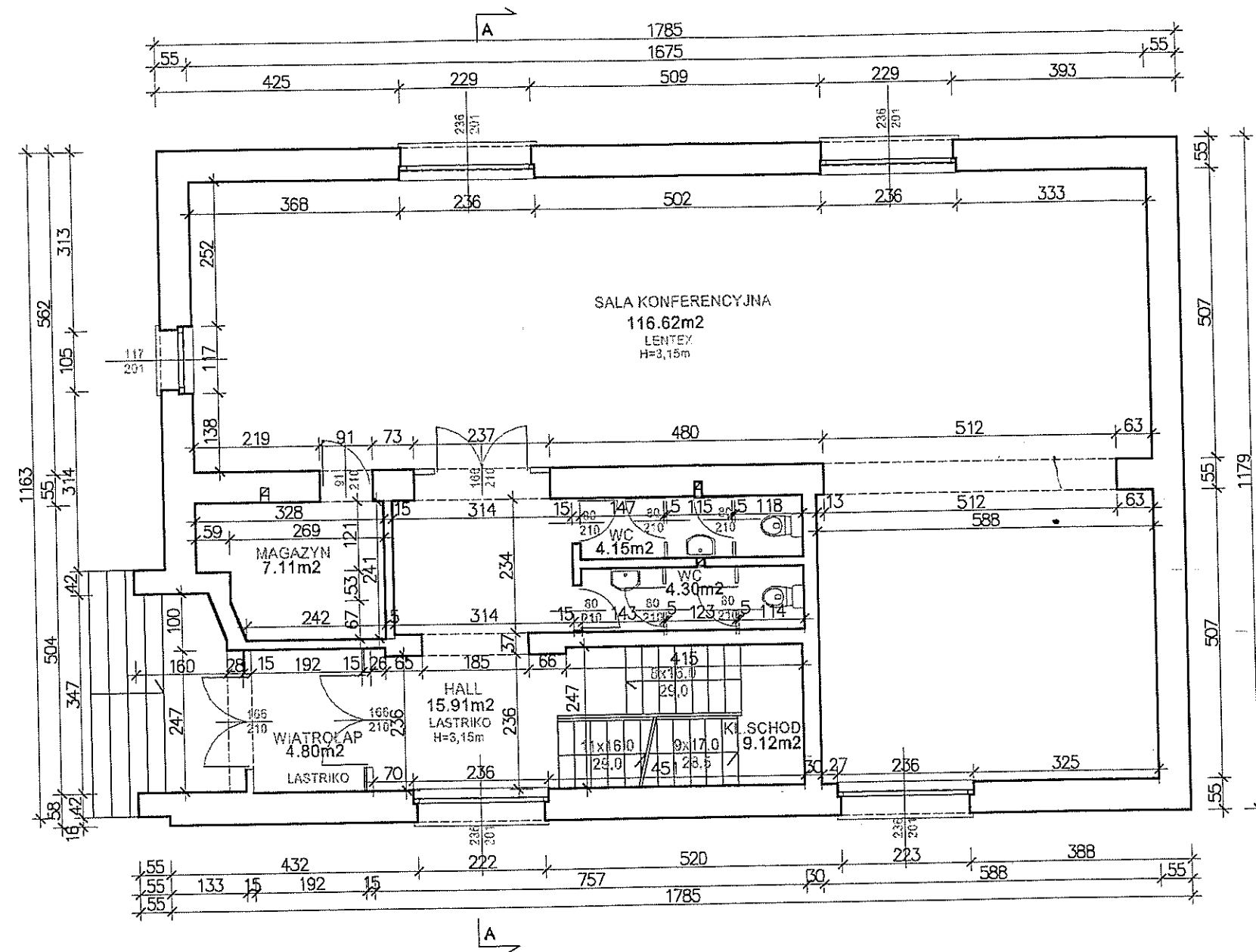
OPRACOWAŁ:

Flakryda



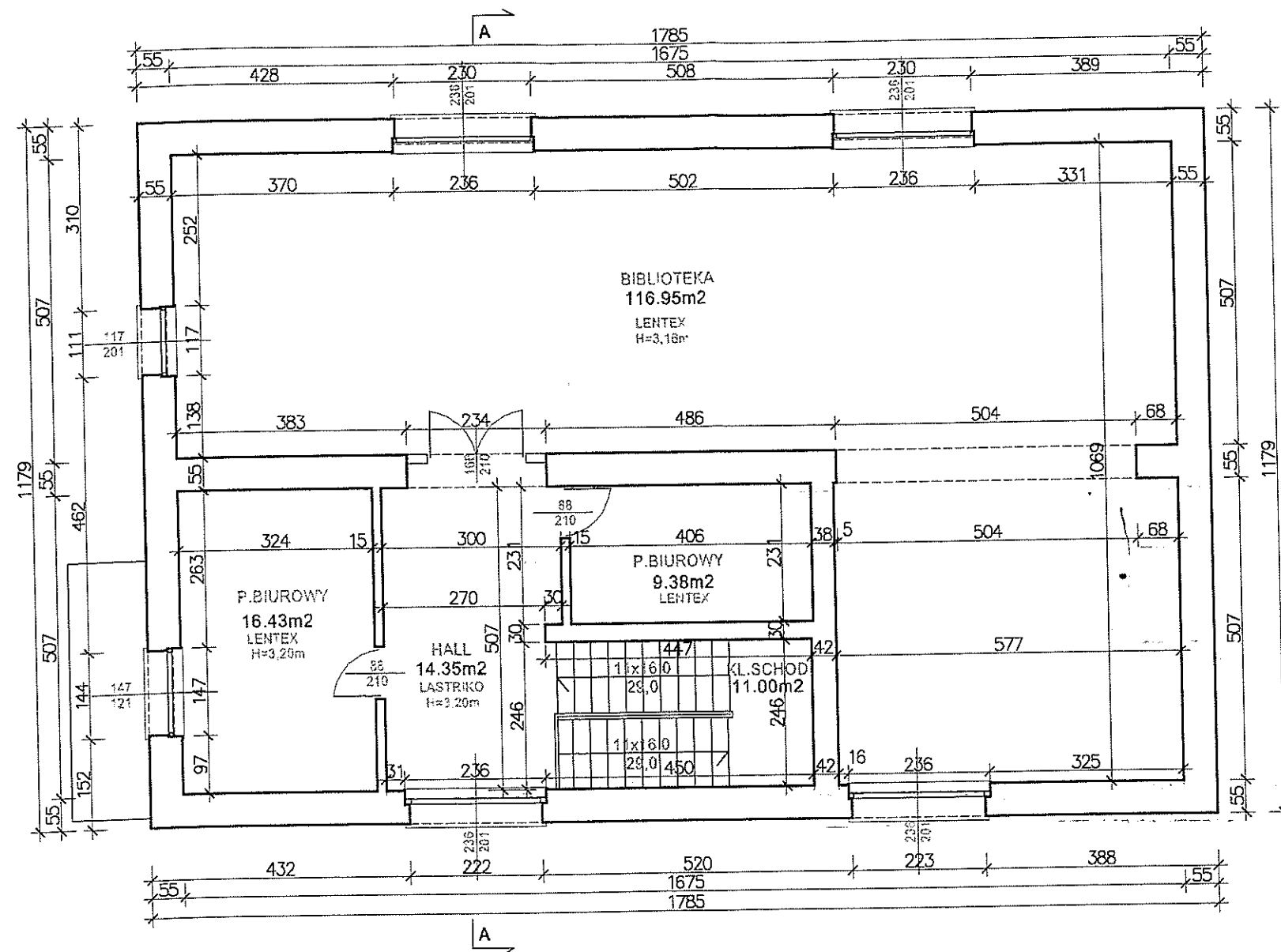
RZUT PIWNIC 1:100/

MIASTOPROJEKT CZĘSTOCHOWA SPÓŁKA Z O.O. 42-200 CZĘSTOCHOWA, ul. SZYMANOWSKIEGO 15			
OBIEKT	BLACHOWNIA, UL. 1 MAJA 99 INWENTARYZACJA BUDOWLANA BIBLIOTEKI		
TREŚĆ RYSUNKU	RZUT PIWNIC		
OPRACOWAŁ	mgr inż. arch. P.KOPYCIAK	<i>P.Kopyciak</i>	
DATA OPRACOWANIA: 06.2004 r.	SKALA 1:100	UMOWA NR 171/PW/2004	NR RYS. 2



RZUT PARTERU 1:100/

MIASTOPROJEKT CZĘSTOCHOWA SPÓŁKA Z O.O. 42-200 CZĘSTOCHOWA, ul. SZYMANOWSKIEGO 15		
OBIEKT	BLACHOWNIA, UL. 1 MAJA 98 INWENTARYZACJA BUDOWLANA BIBLIOTEKI	
TREŚĆ RYSUNKU	RZUT PARTERU	
OPRACOWAŁ	mgr inż. arch. P.KOPYCIAK	<i>P. Kopyciak</i>
DATA OPRACOWANIA: 06.2004 r.	SKALA 1:100	UMOWA NR 171/PW/2004 NR RYS. 3



RZUT PIĘTRA 1/100/

MIASTOPROJEKT CZĘSTOCHOWA SPÓŁKA Z O.O. 42-200 CZĘSTOCHOWA, ul. SZYMANOWSKIEGO 16		
OBIEKT	BLACHOWNIA, UL. 1 MAJA 99 INWENTARYZACJA BUDOWLANA BIBLIOTEKI	
TREŚĆ RYSUNKU	RZUT PIĘTRA	
OPRACOWAŁ	mgr inż. arch. P.KOPYCIAK	<i>P.Kopyciak</i>
DATA OPRACOWANIA: 06.2004 r.	SKALA 1:100	UMOWA NR 171/PW/2004 NR RYS. 4

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Uł. Gell



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Ułh Gec

