



ANEKS DO OPERATU SZACUNKOWEGO



**nieruchomości gruntowej zabudowanej zespołem
budynków byłej leśniczówki pełniący funkcję
Ośrodka Wypoczynkowego TVP S.A
położonej w miejscowości Tłokowisko, gmina Iława,
działka nr 267/1, obręb 31 Siemiany.**

Przedmiotem aneksu jest uzupełnienie strony 2 operatu, wyciągu z przedmiotowego operatu szacunkowego o wpisanie w treści wyciągu pominiętego budynku jednorodzinnego tzw. służbówki. W wyciągu znalazły się dane ewidencyjne Właściciela, natomiast na stronach obliczeniowych str.19,20,25 dane z wizji lokalnej rzeczoznawcy.
Gdańsk 21-09-2011r

Opracował:

Wacław Łastowski

zam. 80-253 Gdańsk, ul. Zabytkowa 8, posiadający uprawnienia:
- Rzeczoznawcy Majątkowego numer uprawnień 2160MGPI B,



Gdańsk 03 marzec 2011r.

Niniejszy operat szacunkowy sporządzony w oparciu o Powszechne Krajowe Zasady Wyceny Polskiej Federacji

Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.



Centrala: Gdańsk 80-264, ul. Klonowa 1, p.III p.12, godz. 8³⁰-16³⁰ tel./fax. (0-58) 34 60 311, tel.(0-58) 34 14 513, e-mail: pro-gda@top.com.pl
Oddziały: Warszawa 00-665, ul.Nowowiejska 15-19, p.8, godz. 8⁰⁰-16⁰⁰ tel. (0-22) 660 53 85, fax. (0-22) 825-75-78, e-mail: pro-wawa@top.com.pl
Poznań 61-702, ul. Gwama 13, IV piętro, godz. 8⁰⁰-16⁰⁰ tel. (0-61) 852 76 15, fax.(0-61) 855 29 47, e-mail: pro-poznan@top.com.pl
Faktury: adres do faktur: Towarzystwo Oświatowe „Profil” Sp. J. Majtkowski i Prec, Sopot 81-842, ul. Wybickiego 38/1; NIP: 585-00-10-163
– wysyłka faktur: Gdańsk 80-264, ul. Klonowa 1, p.III p.12
Konto: Kredyt Bank SA O/Sopot, nr 77 1500 1706 1217 0000 1464 0000
Internet: <http://www.top.com.pl>

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Sporządzony zgodnie z art. 158 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz. U. Nr 102/2010 poz.651)

Opis nieruchomości	Nieruchomość położona w miejscowości Tokowisko, obręb –Siemiany, gmina Ława- Ośrodek Wypoczynkowy TVP S.A Działka gruntu nr 267/1o pow. 203000m² jest zabudowana zespołem budynków byłego gospodarstwa leśniczówki a obecnie pełniący funkcję wypoczynkowo-rekreacyjną, jako ośrodek wypoczynkowy zamieszkiwany obecnie przez 2 osoby w domu jednorodzinnym Zabudowę działki stanowią: budynek letniskowy Kampinos p. uż.80m2, wybudowany w 1973r- konstrukcji szkieletowej, drewnianej, dach kryty blachą stalową –ocynkowaną, budynek mieszkalny(leśniczówka) p.uż.270 m2 murowany, parterowy, podpiwniczony , z poddaszem użytkowanym,, wybudowany w 1976r., dach kryty blacho-dachówką, budynek chlewni- p.uż. 61 m2wybudowany w 1976r., murowany z cegły ceramicznej, dach drewniany jedno spadowy, pokryty papą, budynek stodoły-obory p.uż. 161,34m2 wybudowany w 1935r. na podmurówce z kamienia, dach dwuspadowy kryty dachówką ceramiczną, budynek szopy(magazyn drewniany 96,40m2) – wybudowany w 1950r. o konstrukcji drewnianej, pokryty dachówką ceramiczną, dom jednorodzinny p.uż.103,20m2 tzw. służbówka wybudowany prawdopodobnie w 1976r stropodach drewniany , kryty papą . Działka jest położona w odległości 16km od Ławy, na terenie parku krajobrazowego w odległości 800m od jeziora Jeziorak i 300m od drogi powiatowej Ława-Siemiany , 8 km od Ośrodka w Samówku . Otoczenie stanowią tereny leśne , kształt nieruchomości przypomina trapez. Teren jest uzbrojony w podstawowe media techniczne – sieć wodociagową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, studnia , zbiornik bezodpływowy. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią: tereny leśne parku krajobrazowego . Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW Nr23824 , prowadzona przez Sąd Rejonowy w Ławie V Wydział Ksiąg Wieczystych. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Ława zatwierdzonego Uchwałą Nr XIII/108/2003 Rady Gminy w Ławie z dnia 3 grudnia 2003r.(Dz. Urz. Województwa Warmińsko- Mazurskiego z dnia 28 stycznia 2004r.Nr 11, poz. 196) teren na którym znajduje się przedmiot wyceny -dz. Nr. 267/1 w obrębie Siemiany, gmina Ława , wchodzi w skład terenu oznaczonego na planszy miejscowego planu jako tereny leśne i dolesienia z dopuszczeniem budownictwa pensjonatowego , hotelowego ,usług nieuciążliwych związanych z turystyką i agroturystyką Działka ta położona jest w granicach parku krajobrazowego.
----------------------------------	---

Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości	Podejście kosztowe Wn = Wg + Wb +Wbi = 851862 zł Słownie : osiemset pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset sześćdziesiąt dwa zł Podejście dochodowe Wn = Wg + Wb +Wbi =1124675 zł słownie: jeden milion sto dwadzieścia cztery tysiące sześćset siedemdziesiąt pięć zł Wartość rekomendowana 1124675 zł

Data, na którą określono wartość nieruchomości	2011-03-03 poprawiono 21-09-2011r
Data sporządzenia operatu:	2011-03-03 poprawiono 21-09-2011r
Autor Operatu	Inż. Wacław Łastowski Rzeczoznawca Majątkowy nr 2160





Towarzystwo Oświatowe

OPERAT SZACUNKOWY - kopia



**nieruchomości gruntowej zabudowanej zespołem
budynków byłej leśniczówki pełniący funkcję
Ośrodka Wypoczynkowego TVP S.A
położonej w miejscowości Tłokowisko, gmina Ława,
działka nr 267/1, obręb 31 Siemiany.**

Opracował:

Wacław Łastowski

zam. 80-253 Gdańsk, ul. Zabytkowa 8, posiadający uprawnienia:

- Rzeczoznawcy Majątkowego numer uprawnień 2160MGPi B,

GDAŃSK 12.04.2011r



Niniejszy operat szacunkowy sporządzony w oparciu o Powszechne Krajowe Zasady Wyceny Polskiej Federacji

Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Centrala: Gdańsk 80-264, ul. Klonowa 1, p.III p.12, godz. 8⁰⁰-16⁰⁰ tel./fax. (0-58) 34 60 311, tel.(0-58) 34 14 513, e-mail: pro-gda@top.com.pl
Oddziały: Warszawa 00-665, ul.Nowowiejska 15-19, p.8, godz. 8⁰⁰-16⁰⁰ tel. (0-22) 660 53 85, fax. (0-22) 825-75-78, e-mail: pro-wawa@top.com.pl
Poznań 61-702, ul. Gwama 13, IV piętro, godz. 8⁰⁰-16⁰⁰ tel. (0-61) 852 76 15, fax.(0-61) 855 29 47, e-mail: poznan@top.com.pl
Faktury: adres do faktur: Towarzystwo Oświatowe „Profil” Sp. J. Majtkowski i Prec, Sopot 81-842, ul. Wybickiego 38/1; NIP: 585-00-10-163
– wysyłka faktur: Gdańsk 80-264, ul. Klonowa 1, p.III p.12
Konto: Kredyt Bank SA O/Sopot, nr 77 1500 1706 1217 0000 1464 0000
Internet: <http://www.top.com.pl>

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Sporządzony zgodnie z art. 158 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce
nieruchomościami (jednolity tekst Dz. U. Nr 102/2010 poz.651)

Opis nieruchomości	Nieruchomość położona w miejscowości Tłokowisko, obręb –Siemiany, gmina Ława- Ośrodek Wypoczynkowy TVP S.A Działka gruntu nr 267/1o pow. 20300m² jest zabudowana zespołem budynków byłego gospodarstwa leśniczówki a obecnie pełniący funkcję wypoczynkowo-rekreacyjną, jako ośrodek wypoczynkowy zamieszkiwany obecnie przez 2 osoby. Zabudowę działki stanowią: budynek letniskowy Kampinos, wybudowany w 1973r- konstrukcji szkieletowej, drewnianej, dach kryty blachą stalową – ocynkowaną, budynek mieszkalny murowany, parterowy, podpiwniczony , z poddaszem użytkowym, wybudowany w 1976r., dach kryty blachodachówką, budynek chlewni- wybudowany w 1976r., murowany z cegły ceramicznej, dach drewniany jedno spadowy, pokryty papą, budynek stodoły- wybudowany w 1935r. na podmurówce z kamienia, dach dwuspadowy kryty dachówką ceramiczną, oraz budynek szopy – wybudowany w 1950r. o konstrukcji drewnianej, pokryty dachówką ceramiczną. Działka jest położona w odległości 16km od Ławy, na terenie parku krajobrazowego w odległości 800m od jeziora Jeziorak i 300m od drogi powiatowej Ława-Siemiany , 8 km od Ośrodka w Sarnówku . Otoczenie stanowią tereny leśne , kształt nieruchomości przypomina trapez. Teren jest uzbrojony w podstawowe media techniczne – sieć wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, studnia . Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią: tereny leśne parku krajobrazowego oraz w odległości 800 m jezioro Jeziorak. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW Nr23824 , prowadzona przez Sąd Rejonowy w Ławie V Wydział Ksiąg Wieczystych. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Ława zatwierdzonego Uchwałą Nr XIII/108/2003 Rady Gminy w Ławie z dnia 3 grudnia 2003r.(Dz. Urz. Województwa Warmińsko- Mazurskiego z dnia 28 stycznia 2004r.Nr 11, poz. 196) teren na którym znajduje się przedmiot wyceny -dz. Nr. 267/1 w obrębie Siemiany, gmina Ława , wchodzi w skład terenu oznaczonego na planszy miejscowego planu jako tereny leśne i dolesienia z dopuszczeniem budownictwa pensjonatowego , hotelowego ,usług nieuciążliwych związanych z turystyką i agroturystyką Działka ta położona jest w granicach parku krajobrazowego.
-------------------------------	--

Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości	Wartość nieruchomości (grunt , budynki i budowle) – określona w podejściu kosztowym: $W_n = W_g + W_b + W_{bi} = 851862 \text{ zł}$ Sł. osiemset pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset sześćdziesiąt dwa zł Wartość przedmiotu wyceny(grunt , budynki i budowle) - określona w podejściu dochodowym : $W_n = W_g + W_b + W_{bi} = 1124675 \text{ zł}$ Sł.: jeden milion sto dwadzieścia cztery tysiące sześćset siedemdziesiąt pięć zł Wartość rekomendowana przez Rzecznik Majątkowy 1124675 zł

Data, na którą określono wartość nieruchomości	2011-04-12
Data sporządzenia operatu:	2011-04-12
Autor Operatu	Inż. Wacław Łastowski Rzecznik Majątkowy nr 2160

SPIS TREŚCI

I. DANE FORMALNO-PRAWNE	4
1. ZLECENIODAWCA	4
2. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
3. CEL WYCENY	4
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA SZACOWANIA	4
5. PODSTAWY PRAWNE	4
6. ŹRÓDŁA INFORMACJI I MATERIAŁY	4
7. METODYCZNE ŹRÓDŁA WYCENY	5
II. DANE O NIERUCHOMOŚCI	5
1. STAN PRAWNY	5
2. STAN WEDŁUG KSIĘGI WIECZYTEJ	5
3. ZAPIS W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	6
4. OZNACZENIE W EWIDENCJI GRUNTÓW	6
5. POŁOŻENIE I OPIS NIERUCHOMOŚCI	6
5.1. Lokalizacja i opis nieruchomości	7
5.2. Charakterystyka zabudowy	7
5.3. Zestawienie danych ogólnych obiektów	
III. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	8
1. PRZEDSTAWIENIE WYCENY	9
2. ANALIZA RYNKU	11
IV. SZACOWANIE NIERUCHOMOŚCI OKREŚLENIE WARTOŚCI PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU	14
Określenie wartości prawa uż. wiecz.	17
V. OSZACOWANIE CZĘŚCI SKŁADOWYCH NIERUCHOMOŚCI	17
Zestawienie wartości budynków i budowli	20
VI. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI PODEJŚCIEM DOCHODOWYM	22-28
VII. ANALIZA UZYSKANEGO WYNIKU	29
VIII. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	29
IX. ZAŁĄCZNIKI	29

I. DANE FORMALNO-PRAWNE

1. ZLECENIODAWCA:

Telewizja Polska S.A
Ośrodek Administracji TVP S.A
Ul. Woronicza 17
00-999 Warszawa

2. Przedmiot wyceny i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana zespołem budynków byłego gospodarstwa leśniczówki, pełniący obecnie funkcję wypoczynkowo-rekreacyjną jako Ośrodek Wypoczynkowy TVP S.A Nieruchomość jest położona w miejscowości Tłokowisko obręb 31 Siemiany, w gminie Ława.

Tłokowisko stanowi teren byłego gospodarstwa leśniczówki, wykorzystany jako ośrodek wypoczynkowy zamieszkiwany obecnie przez 2 osoby, położony 16km od Ławy na terenie parku krajobrazowego w odległości 800m od jeziora Jeziorak i 300 m od drogi powiatowej Ława – Siemiany, 8 km od Ośrodka w Sarnówku. Otoczenie stanowią tereny leśne, kształt nieruchomości zbliżony jest do trapezu, teren zabudowany od lesiony.

Stan według ewidencji gruntu :

Nieruchomość jest oznaczona w ewidencji gruntów jako:

- obręb: 31Siemiany, działka nr 267/1, inne tereny zabudowane-Bi, o pow. 2.03 ha
- księga wieczysta KW Nr 23824 – Sąd Rejonowy w Ławie, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zakres opracowania zgodnie z celem wyceny, obejmuje określenie dwóch wartości rynkowej prawa użytkowania nieruchomości gruntowej i prawa własności części składowych przedmiotowej nieruchomości.

3. Cel wyceny

Wartość rynkową nieruchomości określono dla potrzeb sprzedaży.

4. Określenie dat istotnych dla szacowania:

Data sporządzenia wyceny – 2011-04-12

Wyceny dokonano na podstawie cen na dzień - 2011-04-12

Wyceny dokonano wg stanu nieruchomości na dzień – 03 marca 2011r.

Data dokonania oględzin nieruchomości – 02 marca 2011r.

5. Podstawy prawne

- 5.1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz.U. Nr 102/2010 poz.651z ze zm. , Dz. U. nr 200 z 2010r poz. 1323 ze zm.);
- 5.2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207 poz.2109 ze zm.);
- 5.3. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW): Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe – Uchwała Rady Krajowej PFSRM Nr 26/07 z dnia 09 grudnia 2008r. Nota NI2 obowiązuje od 01 marca 2009r, a od 01 stycznia 2009r była zalecana do stosowania,
- 5.4.Ustawa z dnia 3 lutego 1995r Dziennik Ustaw nr 16 o ochronie gruntów rolnych i leśnych
- 5.5 Ustawa z dnia 8 czerwca 2001 r o przeznaczeniu gruntów rolnych do zalesienia (Dz.U. nr 73 poz. 764)

6. Źródła informacji i materiały:

- 6.1. **Wypis i wyrys z** rejestru gruntów i budynków dla szacowanej nieruchomości
- 6.2. Księga wieczysta KW NR 23824,
- 6.3. Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego gminy Ławy-wgląd,
- 6.4. Informacje uzyskane od Właściciela nieruchomości,
- 6.5. Analiza rynku

7. Metodyczne źródła wyceny:

- 7.1. „Systemy, zasady i procedury Wyceny nieruchomości” R. Cymerman i A. Hopfer Warszawa 2009 r;
- 7.2. „Ile jest warta nieruchomość” – M.Prystupa, E. Mączyńska, K.Rygiel 2008r;
- 7.3. „Źródła informacji w gospodarowaniu nieruchomościami” pod redakcją Andrzeja Hopfera i Ryszarda Cymermana, Warszawa 2009 r;
- 7.4. Ewa Kucharska-Stasiak „Nieruchomość w gospodarce rynkowej” Wyd Naukowe PWN Warszawa 2006r.
- 7.5 Wycena Zespołów Parkowych i nieruchomości rekreacyjnych - Poradnik Wacetob sp z o.o.
- 7.6 Scalone normatywy do wycen budynków i budowli II kw 2010 Wacetob sp z o.o. z uwzględnieniem stabilizacji cen na dzień wyceny .
- 7.7 Zasady ustalania zużycia obiektów budowlanych Wacetob sp z o.o.

II. DANE O NIERUCHOMOŚCI

1. STAN PRAWNY

Właściciel nieruchomości:

Grunt – Skarb Państwa,

Wieczysty użytkownik działki gruntu do dnia 18-11-2092r : Telewizja Polska Spółka Akcyjna, ul. J. P. Woronicza 17, Warszawa.

Podstawą nabycia tego prawa jest umowa sprzedaży przedmiotowej nieruchomości akt notarialny rep. A 305/2005 z 20.05.2005r.

2. STAN WG KSIĘGI WIECZYTEJ

Dla nieruchomości składającej się z zabudowanej działki nr 267/1 o powierzchni 20300 m² prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Ławie V Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta **Nr KW 23824**.

Księga wieczysta nr 23824 posiada wpisy.

Dział – I (oznaczenie nieruchomości)

Nieruchomość położona w Gminie Ława, miejscowości : Siemiany, działka: nr 267/1, obszar 2,03HA, sposób korzystania: Działka gruntu w użytkowaniu wieczystym i stanowiące odrębną nieruchomość budynki i urządzenia.

Dział I Sp Spis praw związanych z własnością

1.11.2.1 Okres użytkowania wieczystego: do 2092-11-18

1.11.2.2 Sposób korzystania : działka gruntu w użytkowaniu wieczystym i stanowiące odrębną nieruchomość budynki i urządzenia

Dział – II (własność)

Właściciel: Skarb Państwa,

Użytkownik wieczysty: Telewizja Polska S.A., siedziba: Warszawa,

Napis: Wpisy dotyczące użytkownika wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności.

Data założenia księgi wieczystej 1994-08-30

Okres

Dział – III (obciążenia i ograniczenia)

Bez wpisu

Dział – IV (hipoteki)- bez wpisu.

3. PRZEZNACZENIE TERENU

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Ława zatwierdzonego Uchwałą Nr XIII/108/2003 Rady Gminy w Ławie z dnia 3 grudnia 2003r. (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 stycznia 2004r. Nr 11, poz. 196) teren na którym znajduje się przedmiot wyceny -dz. Nr. 267/1 w obrębie Siemiany, gmina Ława, wchodzi w skład terenu oznaczonego na planszy miejscowego planu jako tereny leśne i dolesienia. Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Gminy Ława nr FB6727-32/2011 z dnia 02-03-2011 inwestowanie na obszarach leśnych z wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną jest ograniczone do budownictwa pensjonatowego, hotelowego, usług nieuciążliwych związanych z turystyką i agroturystyką jest zgodne z niniejszym planem pod warunkiem zachowania wymogów ustawy z dnia 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych Dz.U. nr 16. Działka ta położona jest w granicach parku krajobrazowego. Aktualny stan zagospodarowania na dzień wyceny – grunt zabudowany jest zgodnie m.p.z.p. zespołem budynków pełniących funkcje rekreacyjną i pomocnicze.

4. OZNACZENIE WG EWIDENCJI GRUNTÓW

Województwo	Warmińsko-Mazurskie
Jednostka ewidencyjna	280703-2 gmina Ława
Obręb	31 Siemiany
Klasyfikacja gruntu	Grunty orne i leśne/ BRVI, LsV/
Nr działki	267/1
Adres	Tłokowisko, obręb Siemiany, powiat Ława
Powierzchnia	20300m ²

5. POŁOŻENIE I OPIS NIERUCHOMOŚCI

5.1. Lokalizacja i opis nieruchomości

Nieruchomość położona w miejscowości Tłokowisko, obręb Siemiany, w powiecie Ława, woj. Warmińsko-Mazurskim, na terenie parku krajobrazowego, w odległości 800 m od jeziora Jeziorak. Działka gruntu nr 267/1 z obrębu 31 Siemiany jest zabudowana zespołem budynków o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej/ budynki te są pozostałością po byłym gospodarstwie leśniczówki /.

Nieruchomość stanowi funkcjonalną, zorganizowaną całość. Zabudowę działki stanowią:

-Budynek byłej leśniczówki , murowany z dwiema werandami , dach konstrukcji drewnianej kryty dachówką holenderką , podpiwniczony
- budynek letniskowy -Kampinos, budynek mieszkalny konstrukcji drewnianej, budynek chlewni murowany dach drewniany kryty eternitem załamany , budynek stodoła – obora, murowana jedną kondygnację na podmurówce z kamienia , pozostała część budynku konstrukcji ścian ryglowa drewniana z wypełnieniem z desek na nakładkę
budynek szopy -garaż konstrukcji drewnianej dach ostry kryty dachówką .
Działka ma nie znacznie zróżnicowane poziomy terenu, kształtem przypomina trapez, położona jest na terenie leśnym / park krajobrazowy/. Teren działki jest uzbrojony w podstawowe media techniczne : sieć sanitarna, zbiornik ścieków, zbiornik bezodpływowy, studnia głębinowa- głębokość 20mb/, instalacja elektryczna, ogrzewanie – piecyki elektryczne .Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny leśne które mogą być wykorzystane na obiekty związane z gospodarką leśną – budownictwo pensjonatowe, hotelowe, ośrodki wypoczynkowo-rekreacyjne.

Dojazd do przedmiotowej nieruchomości, na której obecnie znajduje się Ośrodek Wypoczynkowy TVP S.A jest od strony Elbląga , poprzez Małdyty, Zalewo i Siemiany- do miejscowości Tłokowisko- dojazd drogą asfaltową , ostatni odcinek drogą gruntową leśną. Również od strony gdańska , Tczewa , Malborka , Dzierżgonia istnieje dojazd do Siemian a wcześniej można dojechać do Tłokowiska. Od strony południowej dojeżdżamy z dróg 15,16 Olsztyn –Grudziądz i Olsztyn –Toruń przez Iławę do Tokowiska i Siemian .
Przedmiotowa nieruchomość jest użytkowana zgodnie z przeznaczeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Charakterystyka techniczna obiektów:

Zabudowę działki nr 267/1 stanowią nw. obiekty(schemat rozmieszczenia budynków na mapie sytuacyjno – wysokościowej):

1. Budynek letniskowy Kampinos wybudowany 1973r. o konstrukcji szkieletowej drewnianej na podmurówce betonowej ze stropem drewnianym, dach pokryty blachą stalową – ocynkowaną.
2. Budynek z lokalami użytkowymi murowany, parterowy, podpiwniczony z poddaszem użytkowym wybudowany w 1976r. ściany z cegły ceramicznej oraz kopertowy pokryty dachówką.
3. Budynek chlewni wybudowany w 1976r. murowany z cegły ceramicznej dach drewniany jedno spadowy pokryty eternitem.
4. Budynek stodoły wybudowany w 1935r. na podmurówce z kamienia, lewa część murowana z cegły na wysokość jednej kondygnacji , prawa drewniana, dach dwuspadowy pokryty dachówką ceramiczną.
5. Budynek szopy wybudowany w 1950r. konstrukcja drewniana pokryty dachówką ceramiczną.
6. Budynek mieszkalny. Murowany dla personelu obsługi ośrodka wczasowego

7. Teren przedmiotowej nieruchomości jest ogrodzony płotem stalowym i siatką metalową.

5.2. Charakterystyka zabudowy.

Stan techniczny elementów budynku ustalono na podstawie oględzin i kryterium określonego w Zasadach ustalenia zużycia obiektów budowlanych Wacetob sp z o.o. przy uwzględnieniu trwałości poszczególnych budynków w latach i wieku budynku w latach.

5.3. Zestawienie budynków, obiektów budowlanych i ich dane techniczne ogólne

Zgodnie z klasyfikacją dokonaną w części opisowej w wycenie uwzględniono poniższe budynki i budowle.

L.p.	Nazwa obiektu	Powierzchnia zabudowy (m ²)	Powierzchnia netto/użytkowa (m ²)	Kubatura (m ³)	Zużycie (%)
2.	Bud po stodole i oborze	176	161,34 ✓	1408	90
3.	Bud. byłej leśniczówki, apartamenty	167	270 ✓	567	67
4.	Magazyn drewniany	70	96,40	280	90
5	Domek jednorodzinny	120	103,20 ✓	392	60
6	Budynek gospodarczy po chlewni	70	61 ✓	217	60
7	Sieć sanitarna fi 150	18,40	18,40	-	65
8	Zbiornik ścieków	1	1	-	85
9	Zbiornik bezodpływowy	1	1	-	65
10	Studia głębinowa 20 mb	1	1	-	65
11	Droga dojazdowa	135m ²	135m ²		50
12	Ogrodzenie	574mb	574mb		80
13	Domek letniskowy „Kampinos”	86	80 ✓		80
14	Sieć energetyczna	180	180		50
1	Grunt	M2	20300		

III. OKRESLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

1. Metoda wyceny.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi jej przewidywana cena, możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu następujących warunków:

- strony umowy są od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,

- upłynął okres niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Takie stanowisko skutkuje ustaleniem wartości rynkowej nieruchomości według stanu techniczno użytkowego, położenia i przeznaczenia oraz poziomu cen rynkowych z daty oszacowania.

Z powołanego rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości oraz sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109 z 2004r.) wynika, że „Do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze albo podejście dochodowe”.

Zgodnie z § 21 ust.1 RRM z 21 września 2004r.(Dz. U. nr 207, poz. 2109 z 2004r.) wynika że do określenia wartości przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości za koszt nabycia gruntu o którym mowa w art.153 ust 3 przyjmuje się wartość rynkową gruntu o takich samych cechach lub podobnych .

Zgodnie z § 21 ust.1 RRM z 21 września 2004r.(Dz. U. nr 207, poz. 2109 z 2004r.) części składowych , o którym mowa w art.153 ust 3 ustawy, przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia pomniejszoną o wartość zużycia .

Zgodnie z art. 151 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami mówi iż podejście kosztowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu , że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości . Przy podejściu tym odrębnie określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych .

Jednocześnie art. 154ust 1 powołanej ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami stanowi, że: „Wyboru właściwego podejścia oraz metod i technik szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych”.

W rozpatrywanym przypadku brak danych podobnych transakcji na rynku lokalnym i regionalnym. Transakcje kupna-sprzedaży obiektów tego typu występują na rynku niezmiernie rzadko.

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości autor operatu posłużył się podejściem dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej do określenia wartości rynkowej oraz podejścia mieszanego przy zastosowaniu wyceny gruntu podejściem porównawczym i budynków i budowli podejściem kosztowym metodą kosztów odtworzenia techniką elementów scalonych .

2. Przedstawienie sposobu wyceny

Ze względu na cel wyceny, którym jest określenie wartości rynkowej nieruchomości jako podstawy do ustalenia ceny sprzedaży , postanowienia zlecenia z zamawiającym, stan rynku nieruchomości, zachodzi konieczność zastosowania takiego podejścia, w którym możliwe jest oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości określa się dla nieruchomości, które są lub mogą

być przedmiotem obrotu na rynku. Wartość rynkową nieruchomości stanowi jej

przewidywana cena, możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen

transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu warunków określonych w art. 151 ust.1

Ustawy z dnia 21.08.1997 r o gospodarce nieruchomościami / Dz. U. 2004 nr 261
poz. 2603 ze zmianami/.

W zależności od celu wyceny i innych szczegółowych uwarunkowań danej nieruchomości szacuje się różne rodzaje wartości rynkowej nieruchomości. W tym przypadku oczywistym jest oszacowanie wartości rynkowej dla Aktualnego Sposobu Użytkowania / WRU/. Wartość rynkową nieruchomości określono w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej. W podejściu porównawczym istotą jest określenie wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego / ceny transakcyjne z okresów minionych/. W ramach tego podejścia istnieją trzy metody szacowania wartości nieruchomości: metoda porównywania parami, korygowania ceny średniej i metoda analizy statystycznej rynku.

Dla potrzeb niniejszego opracowania posłużono się metodą korygowania ceny średniej w zakresie wyceny gruntu , która polega na;

- ustaleniu rynku lokalnego, na którym znajduje się nieruchomość, poprzez określenie jego rodzaju, obszaru oraz badania cen na nieruchomości podobne;
- określenie liczby i wag cech rynkowych na podstawie bazy danych cenowych z danego rynku lokalnego;
- opis wycenianej nieruchomości pod kątem cech rynkowych
- opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej w kontekście cech rynkowych
- określenie ceny średniej z bazy danych cenowych z rynku lokalnego oraz zakresu sumy współczynników korygujących
- określeniu wartości rynkowych

Wartość rynkowa szacowanej nieruchomości zależeć będzie w rezultacie od cen nieruchomości sprzedanych wcześniej i różnic w cechach z nieruchomością wycenianą. Tak więc podstawowym założeniem przedstawianej metody jest zasada porównywania obiektu podobnego, porównawczego o znanej cenie i cechach z

obiektem szacowanym o znanych cechach a nieznanej wartości. Dla określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zgodnie z § 29 ust. 3 RRM Dz.U. nr 207 poz.2109 określono jako przedmiot prawa własności i współczynnika korygującego dla określenia prawa użytkowania wieczystego gruntu.

Dla określenia wartości części składowej nieruchomości gruntowej wykorzystano podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia technikę elementów scalonych.

3. Analiza rynku lokalnego

Miejscowość Siemiany położona jest w gminie Ława, 16 km od samej Ławy, nad jeziorem Jeziorak, na terenie powiatu Ława, w województwie warmińsko-mazurskim. Województwo to zajmuje obszar 24 tys. km² i jest czwarte pod względem wielkości w Polsce. Postrzegane jest jako region o dużej atrakcyjności turystycznej, charakteryzuje się niskim stopniem urbanizacji i uprzemysłowienia, niską gęstością zaludnienia, gęstą siecią dróg lokalnych o niskiej jakości i relatywnie dobrym stanem sanitarnym środowiska. Władze prowadzą proekologiczną politykę, zmierzającą do ochrony cennego ekosystemu regionu.

Na jego obszarze położone są historyczne krainy Mazur i Warmii, części Powiśla i części Żuław Wiślanych, a także Kraina Wielkich Jezior Mazurskich. Z tego względu nastawione jest na rozwój turystyki, szczególnie w zakresie sportów wodnych. Jeziora i rzeki Pojezierza Ławskiego tworzą bowiem wraz z Kanałem Ostródzko-Elbląskim szeroki system żeglugi śródlądowej, łączącej okoliczne akweny wodne. Kanał ten umożliwia dopłynięcie z Ławy aż do Bałtyku. Z uwagi na atrakcyjność tras kajakowych i żeglarskich w okolicy ulokowano liczne stacje wodne, obozowiska i pola biwakowe. Na terenie województwa popularna jest także turystyka piesza i rowerowa, jazda konna, wędkarstwo i myślistwo.

Na terenie województwa, a w szczególności w powiecie ławskim, bardzo rozwinięto bazę noclegową, w tym ośrodki agroturystyczne często połączone ze stadniną koni i hotele, jak również liczne pensjonaty i kwatery prywatne oraz pola namiotowe, kawiarnie, restauracje i puby. Większość miejsc noclegowych (ok. 85%) zlokalizowanych jest w dwóch gminach powiatu – miejskiej i wiejskiej Ława. Obiekty są aktywne głównie sezonowo, co wpływa negatywnie na zyski właścicieli i najemców. Obszarami wspomagającymi rozwój bazy turystycznej mogą stać się: turystyka biznesowo-szkoleniowa i turystyka kulturowa, które pozwolą przedłużyć sezon, a także turystyka młodzieżowa i rozwijająca się w regionie Warmii i Mazur turystyka wiejska. Relatywna bliskość Warszawy i Trójmiasta zapewnia coroczny dopływ klientów, którzy jednak zmagają się z trudnościami komunikacyjnymi (dojazdowymi, brak stałych połączeń lotniczych itp.). Obserwuje się tu intensywny rozwój obiektów wysokiej kategorii i powstawanie ośrodków o wysokim standardzie typu „całoroczne wioski wakacyjne” z ofertą aktywno – rekreacyjną. Występuje natomiast niedostatek bazy noclegowej o średnim standardzie.

Należy również zauważyć, iż w „Strategii rozwoju społeczno-gospodarczego województwa Warmińsko-Mazurskiego do roku 2020” planowany jest dalszy rozwój

turystyki oraz infrastruktury, w tym komunikacyjnej, który wsparty ma być środkami z Unii Europejskiej. Obszary turystyczne na terenie województwa objęte są bowiem programem Natura 2000 i CORINE. Program rozwoju regionu zakłada m.in. rozbudowę bazy turystycznej z uwzględnieniem wydłużenia okresu trwania sezonu turystycznego, a także pozyskanie inwestorów celem rozbudowy infrastrukturalnej. Z powyższego wyciągnąć można wniosek dalszego rozwoju rynku nieruchomości rekreacyjnych.

Rynkowe ceny 1m² gruntu o przeznaczeniu inwestycyjnym na rynku lokalnym / w okresie monitorowania od 19-05-2009 do dnia wyceny / w zależności od lokalizacji i sąsiedztwa, przeznaczenia w planie, wielkości i kształtu działki, stanu zagospodarowania, uzbrojenia dojazdu oraz formy władania i warunków wystawy i nasłonecznienia kształtowały się na poziomie od ok. 15,57zł/m² do około 41,10zł/m², przy cenie średniej 30,29zł/m² a szczególnych lokalizacjach przekraczały te wartości, które odrzucono ze względu na duże rozbieżności jako transakcje krańcowe minimalne i maksymalne. Nieruchomości przyjęte do porównania wybrano z rynku lokalnego Gminy Ława południowej części parku krajobrazowego Ława i obrębów sąsiednich, o funkcji sąsiedniej niezabudowanej o funkcji inne niemieszkalne o dominującej tereny zabudowy usługowej, tereny obsługi w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych, leśnych, rybackich, tereny rekreacji i zieleni. Rynkowe ceny nieruchomości zabudowanych dotyczą nieruchomości mieszkalnych o powierzchni 800-1200m² i kształtuje się 10,33 C min, Cmax 168,41, cśr 69,53 zł/m². zabudowane budynkami mieszkalnymi niskimi, W związku ze zbyt małą ilością transakcji będących przedmiotem obrotu, stanowiących użytkowanie wieczyste – dlatego porównano działki stanowiące własność, z przeznaczeniem pod zabudowę usługową lub rekreacyjną z uwzględnieniem usług o niezbędnych powierzchniach dla określonej funkcji wypoczynkowej. Jednak na przedmiotowym rynku widoczne jest duże i niestabilne zainteresowanie gruntami przeznaczonymi na cele mieszkaniowe, związane jest to z daleko idącym rozwojem rynku lokalnego i poszerzaniem jego granic oraz dużym popytem na nowe osiedla mieszkaniowe, stąd ograniczenia pojawiają się dla działalności wielko powierzchniowej, które sprzedawane są w większości na własność. Jednakże najchętniej nabywane są nieruchomości gruntowe nie zabudowane, ale uzbrojone i częściowo utwardzone z możliwością zabudowy. Jedną z najważniejszych cech jest lokalizacja nieruchomości / ogólna i szczegółowa/ oraz jej sąsiedztwo. Drugą ważną cechą wpływającą na cenę kupowanych nieruchomości jest uzbrojenie terenu i dobry dojazd. Dodatkowo zauważalny jest wpływ szczegółowych funkcji, najwyższe ceny osiągają grunty budowlane pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczalnością usług, w omawianym przypadku mamy doczynienia z nieruchomością o przeznaczeniu w planie pod inwestowanie, ograniczone do budownictwa pensjonatowego, hotelowego, usług nieuciążliwych związanych z turystyką i agroturystyką. Analiza rynku wykazała, że wysokość popytu jest mniejsza niż podaż na nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę rekreacyjną w związku z kryzysową sytuacją gospodarczą w kraju i brakiem środków do inwestowania na cele rekreacyjne, co powoduje zapotrzebowanie na tego typu nieruchomości jest ograniczone. W wyniku analizy stwierdzono, że ceny transakcyjne w/w nieruchomości na badanym obszarze wykazywały nie znaczną tendencję wzrostową, powyżej poziomu inflacji oraz określono średni miesięczny wzrost cen przedmiotowych nieruchomości na poziomie 0,05%.

Uwzględniając cechy charakterystyczne I grupy dla nieruchomości rekreacyjnych infrastrukturę gruntu, warunki geotechniczne, warunki wystawy i nasłonecznienia, warunki lokalizacji w rozumieniu dostępności komunikacyjnej oraz dostępności elementów infrastruktury administracyjnej, handlowej, usługowej oraz tzw. drugą grupę cech jakimi są infrastruktura rekreacyjna, walory krajobrazu, długość sezonu rekreacyjnego,

różnorodność walorów rekreacyjnych , dostępność i atrakcyjność elementów przestrzeni , walory uzdrowiskowe , sąsiedztwo , pole powierzchni działki , jakość lokalizacji szczegółowej , inne np. duch miejsca , tradycja , należy zauważyć występowanie cech pozytywnych wynikających z pierwszej grupy , oraz w ograniczonym zakresie z drugiej grupy takie jak skromna infrastruktura rekreacyjna , krótki sezon rekreacyjny bez wykonania rozbudowy bazy nie uzyska interesującego zwrotu z inwestycji . Odnotowano iż negatywnymi cechami wycenianej nieruchomości są : przeciętna dostępność i atrakcyjność elementów przestrzeni , przecięte walory uzdrowiskowe , przeciętna jakość lokalizacji szczegółowej , nie występuje tzw. duch miejsca . Biorąc powyższe pod uwagę należy liczyć się z koniecznością obniżenia wartości nieruchomości do poziomu cen transakcyjnych np. gospodarstw rolnych .

4. Zasady wyboru obiektów do porównania

W celu ustalenia wartości nieruchomości wycenianej przyjęto do porównania ceny transakcyjne uzyskane w wyniku transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości porównywalnych z nieruchomością wycenianą w pojęciu typowego nabywcy, wybranych zgodnie z zasadami wyboru nieruchomości porównawczych tj. dostępnych wyceniającemu i zbadanych pod kątem podobieństwa do nieruchomości szacowanej pod względem położenia, funkcji wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stanu zagospodarowania, wyposażenia w urządzenia techniczne, stanu prawnego , wielkości , atrakcyjności pod względem inwestowania ,w ograniczonym zakresie powierzchni i kształtu działki oraz sprzedaż w możliwie najmniej odległym czasie od momentu wyceny.

IV. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

1. Określenie wpływu czasu na ceny transakcyjne.

Tabelaryczne zestawienie odnotowanych transakcji oraz korekta cen transakcyjnych ze względu na upływ czasu po odrzuceniu transakcji o parametrach skrajnych.

Zgodnie z analizą rynku odnotowano wzrost trendu cen na poziomie 005%

Transakcje NIEZABUDOWANE pod ZABUDOWĘ - gm. ILAWA i ZALEWO															
Lp.	Data transakcji	Nr Aktu Not.	IRCW	Gmina	Obręb	Nr KW grunтовой	Nr Działki	Pow. Działki	Wartość	Cena 1 m ²	tytułu wpływu czasu [%]	Skoryg. cena transak. [zł/m ²]	Rodzaj nabywanego prawa	Przeznaczenie w planie / Rodzaj nieruchomości / Funkcja dominująca	Rodzaj użytku
1	2011.01.24	N 437/201	1086	ILAWA	43 - WIKIELEC	EL11/00051615/3	112/7	1200	46000,00	38,33	0,10%	38,37	własność	niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodową; Tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego.	(RiVb 1200)
2	2010.12.03	N 7713/201	1067	ILAWA	43 - WIKIELEC	EL11/00022272/4	112/8	1201	47000,00	39,13	0,15%	39,19	własność	niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodową	(RiVb 1201)
3	2010.08.04	N 5005/201	1014	ILAWA	27 - NOWA WIEŚ	EL11/00000657/7	36/4	2930	120000,00	40,96	0,35%	41,10	własność	niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodową; Tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego.	(RiVa 300 RV 2030 t.V 600)
4	2010.08.05	N 1249/201	1010	ILAWA	19 - KARAS	EL11/00051128/2	162/12	1739	56120,00	32,27	0,35%	32,38	własność	niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodową; Tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego.	(RiVa 1739)
5	2010.07.22	N 3500/201	1006	ILAWA	43 - WIKIELEC	EL11/00051064/5	32/8	1272	30000,00	23,58	0,40%	23,68	własność	niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodową; Tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego.	(Bp 1272)
6	2010.07.05	N 4193/201	1000	ILAWA	37 - SZALIKOWO	EL11/00047975/3	22/3 i 22/5	4250	150000,00	35,29	0,40%	35,44	dz. 22/3- własność, a dz. 22/5- współwłasność	niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodową, a dz. 22/5-to tereny dróg publicznych.	(RiVa 1704 RiVb 2546)
7	2010.06.29	N 3998/201	997	ILAWA	20 - LASECZNO	EL11/00002104/0	46/2 i 147/1	1969	65000,00	33,01	0,45%	33,16	własność	niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodową i mieszkaniową; Działki 146/2 i 147/2 - Funkcja dominująca; Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych i rybactwach	Produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa
9	2010.06.11	N 2649/201	984	ILAWA	15 - KALDUNY	EL11/00008723/7	188	1290	20000,00	15,50	0,45%	15,57	własność	niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodową; Tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego.	(RiIib 1290)
10	2010.05.28	N 3248/201	978	ILAWA	29 - RUDZIENICE	EL11/00012686/6	150/21	900	25000,00	27,78	0,50%	27,92	własność	niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodową; Tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego.	(RiVa 100 RV 800)
11	2010.04.20	N 2534/201	963	ILAWA	27 - NOWA WIEŚ	EL11/00029125/8	59/2	3006	115000,00	38,26	0,55%	38,47	własność	niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodową; Tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego.	(RV 3006)
12	2010.11.09	N 3222/201	475	ZALEWO	20 - UROWO	EL11/00028901/5	79/28	818	20000,00	24,45	0,20%	24,50	własność	niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodową	(Psv 818)
13	2010.03.09	N 764/201	417	ZALEWO	20 - UROWO	EL11/00042482/5	306/67	1028	30000,00	29,18	0,60%	29,36	własność	niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodową	(RiIib 857 RV 171)
14	2010.01.22	N 306/201	408	ZALEWO	20 - UROWO	KW 42482	306/63	1050	29000,00	27,62	0,70%	27,81	własność	niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodową	(RiIib 857 RV 171)
										C min = 16,57	zł/m ²	C śr = 31,30	zł/m ²	U min = 0,50	
										C max = 41,10	zł/m ²			U max = 1,31	

2. Wybór cech rynkowych wycenianej nieruchomości.

Analiza rynku wykazała, że na ceny rynkowe na rynku lokalnym wpływają niżej wymienione cechy rynkowe oraz pozwoliła ustalić wpływ poszczególnych cech na cenę, a więc ustalić wagę tych cech, co spowodowało następujące procentowe wyliczenie:

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy w %
1	Warunki lokalizacji	25%
2	walory krajobrazowe	20%
3	różnorodność walorów rekreacyjnych	15%
4	dostępność i atrakcyjność elementów prz.	10%
5	infrastruktura techniczna gruntu	10%
6	Sąsiedztwo	20%
	Razem:	100%

Każda z wyróżnionych cech wykazuje wewnętrzną niejednorodność, co stało się podstawą dalszego wewnętrznego podziału.

Cechy rynkowe opisano na skali przymiotnikowej:

- Warunki lokalizacji:
- Dobra - odległość do obiektów handlowych i usługowych, instytucji publicznych do 7 km dobre, przeciętne, słabe

- Przeciętna odległość -do obiektów handlowych i usługowych , instytucji publicznych do 14 km
- Słaba odległość -do obiektów handlowych i usługowych , instytucji publicznych powyżej 14 km

Różnorodność walorów krajobrazowych : bardzo mała w obrysie budynku i bardzo duża – słabe , (powyżej 1500 m2) przeciętnej wielkości – przeciętne (500 do 1500 m2), działka mała (od 200 m2 - 500m2)– korzystnie;

- Dostępność atrakcyjność elementów przestrzeni dobry – pełne , przeciętne – w ograniczonym zakresie ,słabe – nie występuje ;
- infrastruktura techniczna i stan zagospodarowania : dobre – pełne zróżnicowania rzędnych, przeciętne niepełne uzbrojenie (jednego czynnika) , słabe -brak uzbrojenia , nie zagospodarowana
- dojazd, dostęp do drogi oraz sąsiedztwo form prawnych np. , kilkunastu nieruchomości rekreacyjnych , niekorzystne kilku dziesięciu innych nieruchomości rekreacyjnych
- walory krajobrazowe : korzystne, przeciętne, słabe;
- wystawa i nasłonecznienie : regularny – korzystnie, przeciętny mieszany kształt – pośredni , nieregularny kształt – słaby.

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cech w %
1	Warunki lokalizacji	25%
2	możliwości inwest. i ograniczenia	20%
3	infrastruktura techn.stan zagospodar.	15%
4	dojazd, dostęp do drogi oraz sąsiedz.	10%
5	walory krajobrazowe	10%
5	Wystawa i nasłonecznienie	20%
	Razem:	100%

Wyliczenia dokonuje się podejściem porównawczym metodą korygowania ceny średniej

2.1 Określenie wartości działki nr267/1o pow. 20 300 m2 przy uwzględnieniu współczynników dla cech ustalonych wskutek analizy cen transakcyjnych nieruchomości .

$$C_{\min} = 15,57 \text{ zł/m}^2 \quad C_{\max.} = 41,10/\text{m}^2 \quad C_{\text{śr.}} = 31,30/\text{m}^2$$

$$G_{\text{dolna}} = \frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = 0,50 \quad G_{\text{górna}} = \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = 1,31$$

L.p.	Cecha rynkowa	określenie	Udział %	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynników
1	Warunki lokalizacji	przeciętne	25,00%	0,1250	0,3275	0,2262
2	Możliwości inwestycyjne i ogr.	przeciętne	20,00%	0,1000	0,2620	0,1810
3	Infrasuktura tech. i stan zag.	niepełne	15,00%	0,0750	0,1965	0,1357
4	Dojazd , dostęp do drogi ora	przeciętne	10,00%	0,0500	0,1310	0,0905
5	Walory krajobrazu	korzystne	10,00%	0,0500	0,1310	0,1310
6	Wystawa i nasłonecznienie	przeciętne	20,00%	0,1000	0,2620	0,1810
			100,00%	0,5000	1,3100	0,9454

3. Określenie wartości wycenianej nieruchomości.

Wartość rynkową 1 m² gruntu obliczono jako korektę ceny średniej.

$$W_N = C_{\text{śr}} \times \sum U_i$$

Zatem wartość rynkowa gruntu wynosi:

$$W_G = 31,30 \text{ zł} \times 0,9454 \times 20300 \text{ m}^2 = 600698 \text{ zł}$$

(słownie: sześćset tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt osiem zł)

Wartość 1m² = 29,59 zł przyjęto 30 ,00zł

Oszacowana wartość nieruchomości gruntowej (działki ewidencyjnej nr 267/1 powierzchni 20300m² położonych w miejscowości Tłokowisko, Gmina Ława , dla stanu określonego na dzień wyceny wynosi zatem;

$$W_g = 600698 \text{ zł}$$

(słownie: sześćset tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt osiem zł)

4. Określenie wartości prawa użytkowania wieczystego

Wyceniana nieruchomość stanowi przedmiot użytkowania wieczystego

Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. Dz.U. nr 207 poz. 2109, w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, wartość rynkową nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego określa się przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości gruntowych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego z uwzględnieniem wysokości stawek procentowych opłat rocznych i nie wykorzystanego okresu trwania prawa użytkowania wieczystego. W przypadku braku odpowiednich transakcji prawem użytkowania wieczystego, wyceny można dokonać wykorzystując transakcje prawem własności ustalając wzajemne relacje między obu prawami, lub jeśli ustalenie relacji nie jest możliwe, wykorzystując współczynnik W_k . Ponieważ transakcje prawem użytkowania wieczystego na analizowanym rynku odnotowuje się sporadycznie, (odnotowano dwie transakcje w okresie dwuletnim) ponadto dotyczyły nieruchomości o zróżnicowanym przeznaczeniu, wielkości i położeniu oraz dotyczyły zróżnicowanego okresem nie wykorzystanego prawa użytkowania wieczystego, ustalenie cech rynkowych wpływających na wartość nieruchomości przy tak ograniczonym i zróżnicowanym rynku jest praktycznie niemożliwe. W związku z tym do wyceny przyjęto nieruchomości będące przedmiotem prawa własności i dokonano korekty cen transakcyjnych nieruchomości będących przedmiotem prawa własności współczynnikiem uwzględniającym wpływ nie wykorzystanego okresu prawa użytkowania wieczystego i liczby lat na które to prawo ustanowiono. Współczynnik korygujący został określony według wzoru:

$$W_k = \left[1 - \frac{S_r}{R} \right] * \frac{t}{T} + 0,25 * \frac{T - t}{T}$$

gdzie:

S_r - stawka procentowa opłaty rocznej, nie większa niż 3% (dla nieruchomości wycenianej przeznaczonej na realizację urządzeń infrastruktury technicznej stawka opłaty rocznej wynosi 1%)

R - przeciętna stopa kapitalizacji ustalana na podstawie badania rynku nieruchomości zawierająca się w przedziale 0,09 – 0,12

t - liczba lat niewykorzystanego okresu prawa użytkowania wieczystego

T - liczba lat na które ustanowiono użytkowanie wieczyste

Współczynnik W_k dla wycenianej nieruchomości wynosi: (prawo użytkowania wieczystego ustanowiono do 2092-11-18 roku, czyli niewykorzystany okres użytkowania wieczystego wynosi 81 lata)

$$W_k = \left[1 - \frac{3}{12} \right] * \frac{81}{99} + 0,25 * \frac{99 - 81}{99} = 0,794$$

Zatem ceny transakcyjne uzyskane przy sprzedaży prawa własności działek niezabudowanych należy korygować o współczynnik W_k równy 0,794

5.Określenie wyniku wyceny ,wartości prawa użytkowania wieczystego

$$W_g = 600698 \text{ zł}$$

(słownie: sześćset tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt osiem zł)

$$W_{ngu} = W_g = 600698 \text{ zł} \times 0,794 = 476954 \text{ zł}$$

Oszacowana wartość nieruchomości gruntowej bez części składowych jako prawa użytkowania wieczystego (działki ewidencyjnej nr267/1 powierzchni 2,03 ha położonej w miejscowości Tłokowisko, Gmina Ława , obręb 0031 SIEMIANY, dla stanu określonego na dzień wyceny wynosi zatem;

$$W_{uw} = 476954 \text{ zł}$$

(st. czterysta siedemdziesiąt sześć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt cztery zł)

V.OSZACOWANIE WARTOŚCI CZĘŚCI SKŁADOWYCH NIERUCHOMOŚCI

1. zasada określania zużycia budynków i budowli

Podczas oględzin przedmiotu wyceny, wykonano obmiary kontrolne lecz z uwagi na brak dokumentacji technicznej u Zleceniodawcy porównano z wykazem obiektów budowlanych przekazanych przez Zlecającego .

Wartość odtworzeniowa budynku w podejściu kosztowym, metodzie kosztów odtworzenia, technice elementów scalonych określa się wg następującej formuły matematycznej:

$$W_B = \sum_{i=1}^n IS_i \times CS_{ji} (1 + W_{KD}) \times \left(1 - \frac{S_z}{100}\right)$$

gdzie:

IS_i - ilość robót w scalonym elemencie;

CS_{ji} - ceny jednostkowe scalonych elementów robót, w których uwzględniona jest robocizna, materiały i sprzęt, oraz koszty pośrednie i zysk;

W_{KD} - koszty opracowania dokumentacji i nadzoru budowlanego, geologii, geodezji w formie wskaźnika odniesionego do kosztów odtworzenia robót budowlanych, przyjęto 10%;

S_z - stopień zużycia technicznego ustalony jako średnioważone zużycie techniczne obiektu budowlanego.

2. Określenie stopnia zużycia technicznego dokonano według zasad

Stopień zużycia jest miarą i wyrazem utraty wartości budynków i innych obiektów budowlanych, wynikającej z ich stanu fizycznego (zużycie techniczne), stanu funkcjonalnego (zużycie funkcjonalne), oraz czynników środowiskowych.

Stopień zużycia technicznego ustalony jako stopień zużycia naturalnego budynków w zależności od ich wieku ze wzoru:

$$S_z = \sum_{i=1}^n \frac{t}{T} \times 100$$

gdzie:

S_z - stopień zużycia danego elementu robót określony procentowo,

n - ilość elementów w obiekcie.

t - wiek budynku w latach

T trwałość budynku w latach

Procentowy stopień zużycia technicznego poszczególnych elementów budynku ustalony został w czasie oględzin budynku oraz posłankowo w oparciu o regułę inż. Rossa, dla obiektów o złym utrzymaniu i normalnie utrzymywanych, tj. regularnie konserwowanych i remontowanych, wyrażoną w postaci wzoru:

$$S_z = \frac{t \times (t + T)}{2T^2} \times 100$$

gdzie:

t – wiek elementu scalonego,

T – normatywny okres trwałości poszczególnych elementów scalonych

Dla określenia wartości odtworzeniowej przedmiotu wyceny wg stanu na dzień 03-03-2011r. w pierwszej kolejności konieczne jest określenie wartości odtworzeniowej tego budynku w stanie nowym, a następnie określenie stopnia zużycia technicznego, na podstawie oceny zużycia budynku.

Obliczeń wartości odtworzeniowej budynków i budowli dokonano podejściem kosztowym metodą kosztów odtworzenia techniką elementów scalonych dokonując obliczenia programem Wacetob ze Scalonych normatywów do wycen budynków i budowli.

Karty wyceny w załączeniu.

3. Tabela ze zbiorem danych stanowiących podstawę sporządzenia kart wyceny :

L.p.	Nazwa obiektu	Powierzchnia zabudowy (m ²)	Powierzchnia netto/użytkowa (m ²)	Kubatura (m ³)	Stopień zużycia (%)	Um. objętość muru	Um. pow. elewacji
	Budynki						
2.	Bud po stodole i oborze	176	161,34	1130	90		
	W tym część po oborze	90,17	82,54	578	90	26,70	124,21
	część po stodole ściany drewniane	85,85	78,80	552	90	23,45	133,27
3.	Bud. byłej leśniczówki , apartamenty	118,92	270	567	67	98,22	98,96
4.	Magazyn drewniany Ściany i dach drewniany	79	96,40	280	90	25,48	63,60
5	Domek jednorodzinny Murowany stropodach drewniany	112	103,20	392	60	28,16	52,50
6	Budynek gospodarczy po chlewni murowany , dach drewniany	70	61	217	60	30,60	121,47
13	Domek letniskowy „Kampinos” drewniany	86	80	258	90	18	48,70
	Budowle						
7	Sieć sanitarna fi 150	85 mb		-	35		
8	Zbiornik ścieków	1	1	-	15		
9	Zbiornik bezodpływowy	1	1	-	35		
10	Studia głębinowa 20 mb	1	1	-	35		

11	Droga dojazdowa	135m2	135m2		50		
12	Ogrodzenie	574mb	574mb		20		
14	Sieć energetyczna	180	180		50		
	Sieć wodociągowa	55	55		35		

4. Zestawienie określonych wartości budynków podejściem kosztowym , metodą kosztów odtworzenia techniką elementów scalonych w oparciu o karty obliczeń stanowiące załącznik do operatu szacunkowego .

1	Działka	M2	20300		476954 zł	
	Budynki	j.m.	Ilość p.o.	Kubatura	Wartość	
2.	Bud po stodole i oborze	M2	161,34	1130	15071	
	1.w tym część : po oborze	p.z.	82,54	578	7854	
	2.w tym część: po stodole	p.z	78,80	552	7217	
3.	Bud. byłej leśniczówki ,	p.o	270	567	110485	
4.	Magazyn drewniany	p.o.	96,40	280	9184	
5	Domek jednorodzinny	p.o.	103,20	392	99788	
6	Budynek gospodarczy po chlewni	p.o.	61	217	29385	
13	Domek letniskowy „Kampinos” drewniany	p.o.	80	258	16935	
					295919	

5.Zestawienie określonych wartości budowli określonych podejściem kosztowym , metodą kosztów odtworzenia techniką elementów scalonych w oparciu o karty obliczeń stanowiące załącznik operatu szacunkowego .

	Budowle	ilość	Cena jed.	Wartość
7	Sieć sanitarna fi 150	mb	85	9831
8	Zbiornik ścieków	szt	1	5848
9	Zbiornik bezodpływowy	szt	1	8200
10	Studia głębinowa 20 mb	szt	1	13515
11	Droga dojazdowa	m2	135	6569
12	Ogrodzenie	mb	574mb	15760
14	Sieć energetyczna	mb	180	12100
15	Sieć wodociągowa	mb	55	9166
	Razem			80989
1	Grunt	M2	20300	476954

5. Określona wartość nieruchomości wynosi :

$$W_n = W_g + W_b + W_{bi} = 474954 \text{ zł} + 295919 + 80989 \text{ zł} = 851862 \text{ zł}$$

VI. Określenie wartości prawa użytkowania gruntu oraz nieruchomości budynkowej podejściem dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej

1. Stawki czynszu ustalone dla przedmiotu wyceny

Wysokość miesięcznych stawek czynszu dla poszczególnych powierzchni określono szacunkowo na podstawie badania lokalnego rynku nieruchomości wynikających z zarządzenia nr 0151-185/2010r Burmistrza Ławy z dnia 17 grudnia 2010r w sprawie stawek czynszu dzierżawnego za nieruchomości stanowiące własność Gminy Miejskiej Ława oraz Zarządzenia nr 556 / 2010r Burmistrza miasta Ostródy z dnia 9 grudnia 2010r

Procedura postępowania polegała na określeniu potencjalnej stawki brutto, jaka może być osiągnięta z jednego metra kwadratowego powierzchni budynku i terenu do niego przylegającego położonego w Tłokowisko stanowiących przedmiot wyceny.

Określono udział wydatków operacyjnych w stawce czynszowej, związanych z eksploatacją i funkcjonowaniem nieruchomości wycenianej.

Wydatki operacyjne obejmują:

- podatek od nieruchomości;
- opłata za wieczyste użytkowanie gruntu,

- nakłady na konserwację i remonty bieżące;
- koszty ubezpieczenia;

Stawki czynszu zostały określone na podstawie analizy rynku nieruchomości:
z rynku lokalnego gminy Ława

Analiza danych uzyskanych od firm zajmujących się obrotem nieruchomościami a także danych własnych pozwala na stwierdzenie, że w ofercie znajdują się przede wszystkim nieruchomości o niskim standardzie, z czego obiekty małe znajdują najemców w miarę szybko. Obiekty duże, wykonane w starych technologiach, często mocno zdewastowane rzadko znajdują dzierżawców.

Osobnym zagadnieniem, mającym wpływ na wysokość stawki dzierżawy są budowle, które służą do prawidłowego funkcjonowania budynków dzierżawionych. Do takich budowli zaliczamy:

- oświetlenie terenu,
- ogrodzenie,
- sieci zewnętrzne i wewnętrzne,
- obiekty technologiczne trwale związane z budynkami.

W zależności od zakresu wyposażenia technologicznego stawka wyjściowa za budynek i grunt może wzrastać od 50 do 100%.

Dla poszczególnych budynków z uwzględnieniem funkcji określony stawki jednostkowe brutto czynszu przy założeniu optymalnego wykorzystania obiektu :

- pom. lokalowe usługowe — $13,0 \text{ zł/m}^2/\text{m-c}$,
- pom. pomocnicze — $2,00 \text{ zł/m}^2/\text{m-c}$
- pom. mieszkalno-socjalne — $2,30 \text{ zł/m}^2/\text{m-c}$,
- pom. magazyn -garażowe wiaty drewniane — $1,5 \text{ zł/m}^2/\text{m-c}$.
- grunt na cele rekreacyjne $0,50 \text{ zł/m}^2/\text{m-c}$

2. Podejście dochodowe

Podejście dochodowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależnia od przewidywanego dochodu. W podejściu dochodowym ma zastosowanie:

- metoda inwestycyjna stosowana przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości przynoszącej dochód z czynszów;
- metoda zysków stosowana przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości w oparciu o udział w dochodach z prowadzonej tam działalności.

Metodę inwestycyjną i metodę zysków stosuje się przy użyciu technik szacowania:

- techniki kapitalizacji prostej;
- techniki dyskontowania strumieni pieniężnych.

W rozpatrywanym przypadku jako zasadne uznaje się stosowanie **metody**

inwestycyjnej (stosowaną przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości

przynoszącej dochód z czynszów, którego wysokość można określić na podstawie analizy kształtowania się rynkowych stawek czynszowych za najem lub dzierżawę),

przy użyciu **techniki kapitalizacji prostej**, najbardziej właściwej dla jednorazowego stabilnego charakteru dochodu w czasie. Metodę tę można uznać za rodzaj metody porównawczej, gdzie cechą porównawczą jest możliwa do osiągnięcia stawka czynszu, w zależności od standardu wynajmowanej powierzchni i lokalizacji obiektu

3. Technika kapitalizacji prostej

Wartość rynkową nieruchomości przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej określa się z zależności:

$$W_{ND} = D / r$$

gdzie :

W_{ND} - wartość rynkowa nieruchomości;

D - roczny dochód operacyjny netto z nieruchomości;

r - stopa kapitalizacji netto.

Wartość dochodową nieruchomości określono jako pochodną z wpływów za wynajem budynków, która przenosi wartość gruntu oraz budowli.

Model techniki kapitalizacji prostej jest szczególnym przypadkiem techniki zdyskontowanych strumieni pieniężnych (uproszczeniem dla $n \rightarrow \infty$). Uzyskany wynik jest uzależniony od przyjętej długości analizowanych okresów i związanej z tym wysokością oraz częstotliwością uzyskiwanych dochodów. W efekcie wykonywanych obliczeń przy ograniczonej liczbie założeń wynik działania prowadzi do jego mniejszego upośledzenia.

Wybór właściwej stopy kapitalizacji wymaga przeanalizowania poniższych elementów

- ogólnego poziomu rentowności na rynku inwestycyjnym;
- dodatku na ryzyko;
- poprawki na spodziewany wzrost wartości;
- stopy oprocentowania kredytu inwestycyjnego.

Procedura postępowania składa się z następujących czynności:

- określenie rocznego dochodu brutto z nieruchomości wycenianej;
- określenie rocznych wydatków operacyjnych i funkcjonowania nieruchomości wycenianej;
- ustalenie rocznego dochodu operacyjnego netto z nieruchomości wycenianej poprzez odjęcie od dochodu brutto rocznych wydatków operacyjnych;
- analiza przeprowadzonych transakcji czynszowych nieruchomości porównywalnych w celu ustalenia rocznego dochodu i stopy kapitalizacji netto;
- podzielenie rocznego dochodu netto z nieruchomości wycenianej przez ustaloną na podstawie danych z transakcji czynszowych nieruchomości porównywalnych, stopę kapitalizacji netto.

4. Szacowanie nieruchomości-podejście dochodowe

4.1. Opis podejścia

Podejście dochodowe oparto na założeniu, że potencjalny nabywca zapłaci za wykupienie praw do pobierania przyszłych zysków. Zysk ten może wystąpić w dwóch formach:

- jako cykliczny przyływ gotówki, w tym przypadku dochód z wynajmowania nieruchomości,
- oraz po sprzedaży nieruchomości.

W wycenie posłużono się techniką kapitalizacji prostej, jako techniką prowadzącą do poszukiwania obecnej wartości przyszłego dochodu i utożsamienie tej wartości z wartością rynkową.

Dochód z nieruchomości odnosi się do budynków łącznie z gruntem zgodnie z obrysem budynku, w zakresie wpływu na osiągnięty dochód, powierzchnia zabudowy razy dwa.

Kapitalizacja prosta jest procesem zamiany jednorocznego przepływu dochodu w wartość dochodową, przy użyciu stopy kapitalizacji. Technika ta bazuje na założeniu, że wysokość rocznego dochodu będzie stała i nieruchomość będzie przynosić dochód przez nieograniczony okres czasu.

Przy użyciu tej metody należy określić dwie wielkości:

- roczny dochód netto z szacowanej nieruchomości,
- wielkość stopy kapitalizacji

4.2. Dochody z nieruchomości

Dochód możliwy do uzyskania z wynajmu wycenianej nieruchomości określono poprzez oszacowanie prawdopodobnej stawki czynszu, na podstawie oferowanych do wynajmu obiektów stawek gminnych dla obiektów magazynowo- składowych oraz biurowych na rynku stanowiących własność Gminy Miejskiej Ława.

Potencjalny dochód brutto - PDR

Biorąc pod uwagę lokalizację nieruchomości, funkcję, stan techniczno- użytkowy, estetyczny pomieszczeń, określa się produktywność nieruchomości, czyli potencjalny dochód jaki może generować nieruchomość przy aktualnych stawkach czynszu rynkowego.

Na podstawie analizy rynku lokalnego **jako podstawę do ustalenia przychodu przyjęto stawki czynszu dzierżawnego w wysokości miesięcznie netto, tj. w wysokości planowanych obciążeń czynszowych najemców.**

Analiza zawartych umów najmu pozwala na stwierdzenie, że następujące koszty bieżące eksploatacji:

- energia elektryczna
- koszty związane z ogrzaniem obiektów

spoczywają na najemcach nieruchomości.

Pozostałe niezbędne koszty związane z funkcjonowaniem nieruchomości stanowią koszty ponoszone przez właścicieli nieruchomości:

- podatki i opłaty od nieruchomości
- koszty dostarczenia mediów, odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości
- koszty ubezpieczenia nieruchomości
- koszty zarządzania nieruchomością.

Na podstawie analizy stawek czynszowych z rynku, a przede wszystkim otrzymanych od właściciela nieruchomości informacji, uwzględniając ich stan techniczny, standard wyposażenia pomieszczeń oraz posiadanie zaplecza socjalnego przyjęto następujące stawki czynszu za wynajem budynków:

Dla budynku nr2 jako przechowalnia sprzętu:

- pom. lokalowe usługowe — **13,0 zł/m²/m-c**,
- pom. pomocnicze — **2,00 zł/m²/m-c**
- pom. mieszkalno-socjalne — **2,30 zł/m²/m-c**,
- pom. magazyn -garażowe wiata drewniana— **1,5zł/m²/m-c**.
- grunt na cele rekreacyjne 0,50złm2/m-c

Obliczenia **rocznego dochodu z nieruchomości brutto** dokonano w poniższej tabeli

Tabela nr 3

1	Działka	M2	20300		476954 zł
	Budynki	j.m.	Ilość p.u.	Stawka x 12	Wartość
2.	Bud po stodole i oborze	M2	161,34		
	1.w tym część : po oborze	p.u.	82,54	2	1980,96
	2.w tym część: po stodole	p.u.	78,80	2	1891,20
3.	Bud. byłej leśniczówki ,	p.u.	270	13	42120
4.	Magazyn drewniany	p.u.	96,40	1,5	1735,20
5	Domek jednorodzinny	p.u.	103,20	2,3	2848,32
6	Budynek gospodarczy po chlewni	p.u.	61	2	1464
13	Domek letniskowy „Kampinos” drewniany	p.u.	80	13	12480
1	Grunt	M2	20300-689	0,50	117666
					182186

Efektywny dochód brutto

Efektywny dochód brutto wyznacza się z zależności:

$$EDB = PDB - SD$$

gdzie:

EDB - roczny efektywny dochód brutto

PDB - roczny potencjalny dochód brutto

SD - na podstawie znajomości umów dzierżawnych zakłada się, że potencjalne straty dochodu z tytułu pustostanów i zaległości czynszowych dla szacowanej nieruchomości będą się kształtować na poziomie rynkowym w

wysokości 15% dochodu operacyjnego brutto. Nieruchomość nie będzie przynosiła dochodów poza czynszowych.

$$EDB = 182186 (1 - 0,15) = 154858 \text{ zł}$$

4.3. Dochód operacyjny netto - DON

Efektywny dochód brutto wyznacza się z zależności:

$$DON = EDB - WOP$$

Gdzie:

EDB - roczny efektywny dochód brutto
WOP - roczne wydatki operacyjne

Wydatki operacyjne obejmują wszystkie niezbędne koszty związane z funkcjonowaniem nieruchomości, tj.:

podatki i opłaty od nieruchomości,
koszty dostarczania mediów,
koszty wywozu śmieci,
koszty ubezpieczenia nieruchomości.

Dla szacowanej nieruchomości roczne wydatki operacyjne, zgodnie z danymi podanymi przez właściciela nieruchomości, wynoszą odpowiednio:

podatek od nieruchomości	- 20000,00 zł
opłata za użytkowanie wieczyste gruntu	- 19780,00 zł
koszty dostarczania zimnej wody, opłaty za ścieki i wywóz nieczystości	- 1750,00 zł
koszty ubezpieczenia nieruchomości	- 1 484,00 zł

Koszty remontów bieżących, konserwacji i zarządzania przyjmuje się na poziomie 5000zł

Razem koszty : 48014,00 zł

Dochód operacyjny netto wyniesie:

$$DON = 154858 \text{ zł} - 48014 \text{ zł} = 106844 \text{ zł}$$

Przyjęto

DON = 106844 zł

5.3. Ustalenie stopy kapitalizacji

Określenie stopy kapitalizacji jest jedną z najważniejszych kwestii przy szacowaniu wartości dochodowej. Określa ona skłonność inwestora do zaangażowania jego kapitału w daną działalność. Jest to wielkość specyficzna dla tej działalności, a nie uniwersalna dla całego rynku inwestycyjnego.

Stopa kapitalizacji odzwierciedla zwrot zainwestowanego kapitału i dochód z tego kapitału.

Analizując rynek nieruchomości przemysłowych trudno jest określić stopę kapitalizacji, jako wzajemną relację pomiędzy ceną transakcyjną zapłaconą za daną nieruchomość a dochodem możliwym do uzyskania z tej nieruchomości. Lokalny

rynek nie jest rozwinięty. Na rynku regionalnym stopa kapitalizacji waha się od 9 do 12 %.

Stopę kapitalizacji określono powiększając stopę zwrotu odpowiadającą lokacie kapitału w przedsięwzięcia wolne od ryzyka o ryzyko wynikające z sytuacji rynkowej, poprzez określenie indeksów ryzyka operacyjnego (ryzyka indywidualnego i ryzyka inwestowania).

Stopę kapitalizacji dochodu oszacowano na podstawie oceny istniejącego rynku kapitałowego traktując ją jako cenę kapitału wynikającą z sytuacji rynkowej.

Tak rozumiana stopa kapitalizacji składa się z trzech elementów:

- **wielkość bazowa – r_b**
obejmuje ona określenie kosztu zaangażowania kapitału w oparciu o tzw. lokaty bezpieczne, tj. średnie oprocentowanie długoterminowych lokat bankowych, obligacji czy bonów skarbowych oraz prognozy poziomu inflacji:

$$r_b = \frac{(1 + r_n)}{(1 + r_i)} - 1$$

gdzie:

r_n - stopa nominalna długoterminowych bezpiecznych papierów wartościowych

r_i - planowana stopa inflacji (prognoza długoterminowa)

prognoza długoterminowa inflacji
obligacje skarbowe 10-letnie

$r_i = 4,0 \%$

$r_n = 5,86 \%$

$$r_b = \frac{1 + 0,0586}{1 + 0,04} - 1$$

$r_b = 1,788 \%$

- **premia za ryzyko inwestowania w nieruchomość – r_r**
stopa ryzyka płynności, zarządzania i atrakcyjności inwestowania w nieruchomość.

Ryzyko inwestowania w nieruchomość - 1 – 2%.

Inwestycje w nieruchomości komercyjne, zwłaszcza o dużym metrażu charakteryzują się zdecydowanie największym ryzykiem na rynku nieruchomości i dlatego dla szacowanej nieruchomości przyjęto stopień ryzyka inwestycyjnego w wysokości 1,7%

- **premia za ryzyko inwestowania w określony fragment rynku nieruchomości – r_{kon}**

Średni poziom ryzyka dla poszczególnych sektorów rynku nieruchomości jest zróżnicowany:

- sektor budowlany – 3,69%
- sektor handlowy - 5,66%
- sektor rekreacyjny – 4,19%

Poziom ryzyka nie należy do najwyższych – jest oceniany jako **średni**, jest niższy niż przy akcjach a wyższy niż przy obligacjach, co znajduje odzwierciedlenie w przeciętnej dochodowości nieruchomości.

r_{kon} - ryzyko inwestowania w konkretny segment rynku nieruchomości : 2 -10%

Przyjęto r_{kon} 6,0 %

Stopę kapitalizacji określa się z następującej zależności:

$$r = r_b + r_r + r_{kon}$$

Dla rozpatrywanej nieruchomości przyjmuje się następujące dane wyjściowe:

- wielkość bazową – r_b 1,788 %
- premia za ryzyko inwestowania w nieruchomości – r_r 1,7 %
- premia za ryzyko inwestowania w sektor – r_{kon} 6,0 %

$$r = r_b + r_r + r_{kon}$$

$$r = 1,788 + 1,7 + 6,0 = 9,49 \%$$

przyjęto: 9,5 %.

5.4. Wynik szacowania wartości nieruchomości

Wartość rynkowa nieruchomości określona w podejściu dochodowym wynosi :

$$W_{ND} = D / r = 106844 \text{ zł} / 0,095 = 1124675 \text{ zł}$$

gdzie :

- W_{ND} - wartość rynkowa nieruchomości;
- D - roczny dochód operacyjny netto z nieruchomości;
- r - stopa kapitalizacji netto.

Wartość rynkową nieruchomości zabudowanej zespołem budynków o funkcji administracyjno – biurowej i warsztatowo – produkcyjno - magazynowej, położonej w Tłokowisku dz.nr 276/1 według stanu i poziomu cen z daty oszacowania określono na kwotę:

$$W_n = 1124675 \text{ zł}$$

słownie: jeden milion sto dwadzieścia cztery tysiące sześćset siedemdziesiąt pięć zł

VII. ANALIZA UZYSKANEGO WYNIKU

Podana powyżej wartość jest wartością rynkową, tj. najbardziej prawdopodobną ceną możliwą do uzyskania na rynku przy przyjęciu założeń określonych w opracowaniu i jest aktualna na dzień oszacowania.

Jest ona wartością uwzględniającą lokalizację, sąsiedztwo i możliwości jej wykorzystania. Wartość ta odzwierciedla ostatnie zachowania lokalnego rynku nieruchomości i jest adekwatna do tego rynku.

Duża podaż nieruchomości komercyjnych na rynku oraz niski wzrost gospodarczy kraju rokuje spadek popytu na nieruchomości podobne do oszacowanej a tym samym utrzymanie się dochodu na stałym poziomie.

Wycenę przeprowadzono dla optymalnego sposobu użytkowania na podstawie zasad stosowanych w gospodarkach rynkowych.

VIII. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa oraz Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych.
2. Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystane dla innego celu, aniżeli określonego w operacie.
3. Podstawę do określenia stanu prawnego stanowiły dokumenty i materiały przekazane przez Zamawiającego, które uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego badania.
4. Wycena opiera się na dokonanej wizji lokalnej nieruchomości, oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez zleceniodawcę.
5. Ustalony stan techniczny budynków nie jest ekspertyzą budowlaną.

IX. ZAŁĄCZNIKI

1. Lokalizacja ogólna nieruchomości.
2. Wypis i wyrys z ewidencji gruntu
3. Odpis z KW EL11/00023824/6
4. Dokumentacja fotograficzna.



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA
Nieruchomości zlokalizowanej w Tłokowisku







obiekt 21

L.p.	Element	Jednostka obmiaru	Wskaźnik na skaloną jednostkę obmiaru (zł)	Obmiar obiektu wycenianego	Wartość w stanie nowym (zł)	Udział w nowym budynku (%)	Zużycie (%)	Wartość po uwzględnieniu zużycia (zł)	Udział w koszcie i budowie (%)
1	ROBOTY ZIEMNE, FUNDAMENTY, ŚCIANY PIWNIC I STROP NAD PIWNICĄ	100 m2 pow. zab.	20676,02	90,17	18643,57	19,96	90	1864,35	19,96
2	ŚCIANKI NADZIEMIA I ŚCIANKI DZIAŁOWE	100 m3 um. obj. muru	46494,15	26,7	12413,93	13,29	90	1241,39	13,29
3	STROPY I SCHODY	100 m2 pow. ogół.	20841,54	82,54	17202,60	18,42	90	1720,26	18,42
4	DACH, KONSTRUKCJA, OCIEPLENIE I POKRYCIE	100 m2 pow. zab.	19276,44	90,17	17381,57	18,61	90	1738,15	18,61
5	PODŁOŻA, POSADZKI I KANAŁY	100 m2 pow. ogół.	7246,19	82,54	5981,00	6,40	90	598,10	6,40
6	STOLARKA I ŚLUSARKA	100 m2 pow. ogół.	8942,27	82,54	7380,95	7,90	90	738,09	7,90
7	TYNKI WEWNĘTRZNE, OKŁADZINY I MALOWANIE	1000 m3 kubatury	14450,26	578	8352,25	8,94	90	835,22	8,94
8	ELEWACJA I RÓŻNE ROBOTY ZEWNĘTRZNE	100 m2 um. pow. elew.	4838,94	124,21	6010,45	6,43	90	601,04	6,43
9	INSTALACJE SANITARNE	1000 m3 kubatury	0	578	0	0	90	0	0
10	INSTALACJE ELEKTRYCZNE	1000 m3 kubatury	0	578	0	0	90	0	0
11		100 m2 pow. ogół.	0	82,54	0	0	90	0	0

Wartość obiektu w stanie nowym: 93366,36 zł
na 1m2 pow. ogólnej: 9336,64 zł
na 1m3 kubatury: 0,7647

Wartość obiektu po uwzględnieniu zużycia: 9336,64 zł
Współczynnik regionalny: 0,7647
Koszty dodatkowe [%]: 10
Obiekt po uwzgl. zużycia k.do i.i wsp.reg: 7853,9 zł



L.p.	Element	Jednostka obmiaru	Wskaźnik na skaloną jednostkę obmiaru (zł)	Obmiar obiektu wycenianego	Wartość w stanie nowym (zł)	Udział w nowym budynku (%)	Zużycie (%)	Wartość po uwzględnieniu zużycia (zł)	Udział w koszcie i budowie (%)
1	ROBOTY ZIEMNE, FUNDAMENTY, ŚCIANY PIWNIC I STROP NAD PIWNICĄ	100 m2 pow. zab.	14539,63	85,85	12482,27	14,54	90	1248,22	14,54
2	ŚCIANKI NADZIEMIA I ŚCIANKI DZIAŁOWE	100 m3 um. obj. muru	71832,03	23,45	16844,61	19,63	90	1684,46	19,63
3	STROPY I SCHODY	100 m2 pow. ogół.	3928,74	78,8	3095,85	3,60	90	309,58	3,60
4	DACH, KONSTRUKCJA, OCIEPLENIE I POKRYCIE	100 m2 pow. zab.	28246,54	85,85	24249,65	28,26	90	2424,96	28,26
5	PODŁOŻA, POSADZKI I KANAŁY	100 m2 pow. ogół.	10013,97	78,8	7891,01	9,19	90	789,10	9,19
6	STOLARKA I ŚLUSARKA	100 m2 pow. ogół.	20552,56	78,8	16195,41	18,87	90	1619,54	18,87
7	TYNKI WEWNĘTRZNE, OKŁADZINY I MALOWANIE	1000 m3 kubatury	1414,62	552	780,87	0,91	90	78,08	0,91
8	ELEWACJA I RÓŻNE ROBOTY ZEWNĘTRZNE	100 m2 um. pow. elew.	3190,85	133,27	4252,45	4,95	90	425,24	4,95
9	INSTALACJE SANITARNE	1000 m3 kubatury	0	552	0	0	90	0	0
10	INSTALACJE ELEKTRYCZNE	1000 m3 kubatury	0	552	0	0	90	0	0
11		100 m2 pow. ogół.	0	78,8	0	0	90	0	0

Wartość obiektu w stanie nowym:

na 1m2 pow. ogólnej:
na 1m3 kubatury:

85792,16 zł
1088,73 zł
155,42 zł

Wartość obiektu po uwzględnieniu zużycia:

Współczynnik regionalny:
Koszty dodatkowe [%]:

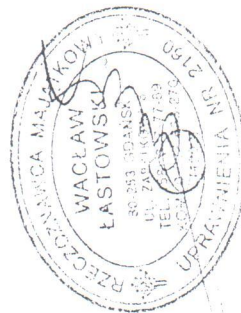
8579,22 zł
0,7647
10
7216,57 zł

Objekt po uwzgl. zużycia, k.dod.i wsp.reg:



06/08/23

L.p.	Element	Jednostka obmiaru	Wskaźnik na skaloną jednostkę obmiaru (zł)	Obmiar obiektu wycenianego	Wartość w stanie nowym (zł)	Udział w nowym budynku (%)	Zużycie (%)	Wartość po uwzględnieniu zużycia (zł)	Udział w koszcie i budowie (%)
1	ROBOTY ZIEMNE, FUNDAMENTY, ŚCIANY PIWNIC I STROP NAD PIWNIĄ	100 m2 pow. zab.	49442,82	118,92	58797,41	14,77	67	19403,14	14,77
2	ŚCIANKI NADZIEMIA I ŚCIANKI DZIAŁOWE	100 m3 um. obj. muru	62053,13	98,22	60948,59	15,31	67	20113,03	15,31
3	STROPY I SCHODY	100 m2 pow. ogół.	30485,55	270	82310,98	20,68	67	27162,62	20,68
4	DACH, KONSTRUKCJA, OCIEPLENIE I POKRYCIE	100 m2 pow. zab.	19751,30	118,92	23488,25	5,90	67	7751,12	5,90
5	PODŁOŻA, POSADZKI I KANAŁY	100 m2 pow. ogół.	14034,35	270	37892,75	9,52	67	12504,60	9,52
6	STOLARKA I ŚLUSARKA	100 m2 pow. ogół.	24697,21	270	66682,46	16,75	67	22005,21	16,75
7	TYNKI WEWNĘTRZNE, OKŁADZINY I MALOWANIE	1000 m3 kubatury	43058,66	567	24414,26	6,13	67	8056,70	6,13
8	ELEWACJA I RÓŻNE ROBOTY ZEWNĘTRZNE	100 m2 um. pow. elew.	3568,18	98,96	3531,07	0,88	67	1165,25	0,88
9	INSTALACJE SANITARNE	1000 m3 kubatury	29399,62	567	16669,58	4,18	67	5500,96	4,18
10	INSTALACJE ELEKTRYCZNE	1000 m3 kubatury	41069,32	567	23286,30	5,85	67	7684,48	5,85
11		100 m2 pow. ogół.	0	270	0	0	67	0	0



Wartość obiektu w stanie nowym:

na 1m2 pow. ogólnej:
na 1m3 kubatury:

398021,7 zł

1474,15 zł

701,98 zł

Wartość obiektu po uwzględnieniu zużycia:

Współczynnik regionalny:

Koszty dodatkowe [%]:

Obiekt po uwzgl. zużycia, k.doc.i wsp.reg.:

131347,16 zł

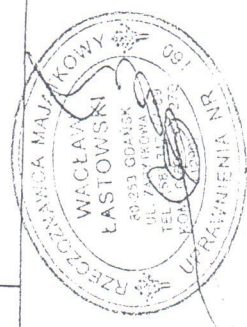
0,7647

10

110485,29 zł

efekt nr 4

L.p.	Element	Jednostka obmiaru	Wskaźnik na skaloną jednostkę obmiaru (zł)	Obmiar obiektu wycenianego	Wartość w stanie nowym (zł)	Udział w nowym budynku (%)	Zużycie (%)	Wartość po uwzględnieniu zużycia (zł)	Udział w koszcie i budowie (%)
1	ROBOTY ZIEMNE, FUNDAMENTY, ŚCIANY PIWNIC I STROP NAD PIWNICĄ	100 m2 pow. zab.	17362,90	79	13716,69	12,56	90	1371,66	12,56
2	ŚCIANKI NADZIEMIA I ŚCIANKI DZIAŁOWE	100 m3 um. obj. muru	40076,63	25,48	10211,52	9,35	90	1021,15	9,35
3	STROPY I SCHODY	100 m2 pow. ogół.	17036,44	96,4	16423,13	15,04	90	1642,31	15,04
4	DACHI, KONSTRUKCJA, OCIEPLENIE I POKRYCIE	100 m2 pow. zab.	41249,45	79	32587,06	29,84	90	3258,70	29,84
5	PODŁOŻA, POSADZKI I KANAŁY	100 m2 pow. ogół.	11871,51	96,4	11444,14	10,48	90	1144,41	10,48
6	STOLARKA I ŚLUSARKA	100 m2 pow. ogół.	15704,07	96,4	15138,72	13,86	90	1513,87	13,86
7	TYNKI WEWNĘTRZNE, OKŁADZINY I MALOWANIE	1000 m3 kubatury	22366,20	280	6262,53	5,73	90	626,25	5,73
8	ELEWACJA I RÓŻNE ROBOTY ZEWNĘTRZNE	100 m2 um. pow. elew.	5360,21	63,6	3409,09	3,12	90	340,90	3,12
9	INSTALACJE SANITARNE	1000 m3 kubatury	0	280	0	0	90	0	0
10	INSTALACJE ELEKTRYCZNE	1000 m3 kubatury	0	280	0	0	90	0	0
11		100 m2 pow. ogół.	0	96,4	0	0	90	0	0



Wartość obiektu w stanie nowym:
na 1m2 pow. ogólnej:
na 1m3 kubatury:

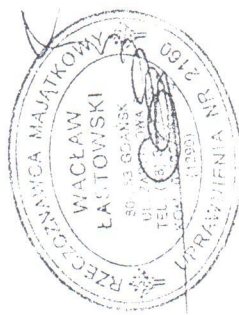
109192,93 zł
1132,71 zł
389,97 zł

Wartość obiektu po uwzględnieniu zużycia:
Współczynnik regionalny:
Koszty dodatkowe [%]:
Obiekt po uwzgl. zużycia, k.dod.i wsp.reg:

10919,29 zł
0,7647
10
9184,98 zł

Objekt nr 5

L.p.	Element	Jednostka obmiaru	Wskaźnik na skaloną jednostkę obmiaru (zł)	Obmiar obiektu wycenianego	Wartość w stanie nowym (zł)	Udział w nowym budynku (%)	Zużycie (%)	Wartość po uwzględnieniu zużycia (zł)	Udział w koszcie i budowie (%)
1	ROBOTY ZIEMNE, FUNDAMENTY, ŚCIANY PIWNIC I STROP NAD PIWNICĄ	100 m2 pow. zab.	45517,93	112	50980,08	30,08	30	35686,06	30,08
2	ŚCIANKI NADZIEMIA I ŚCIANKI DZIAŁOWE	100 m3 um. obj. muru	53417,99	28,16	15042,50	8,87	30	10529,75	8,87
3	STROPY I SCHODY	100 m2 pow. ogół.	16790,45	103,2	17327,74	10,22	30	12129,42	10,22
4	DACH, KONSTRUKCJA, OCIEPLENIE I POKRYCIE	100 m2 pow. zab.	13657,54	112	15296,44	9,02	30	10707,51	9,02
5	PODŁOŻA, POSADZKI I KANAŁY	100 m2 pow. ogół.	21086,23	103,2	21760,99	12,84	30	15232,69	12,84
6	STOLARKA I ŚLUSARKA	100 m2 pow. ogół.	11243,76	103,2	11603,56	6,84	30	8122,49	6,84
7	TYNKI WEWNĘTRZNE, OKŁADZINY I MALOWANIE	1000 m3 kubatury	24390,64	392	9561,13	5,64	30	6692,79	5,64
8	ELEWACJA I RÓŻNE ROBOTY ZEWNĘTRZNE	100 m2 um. pow. elew.	7101,66	52,5	3728,37	2,19	30	2609,86	2,19
9	INSTALACJE SANITARNE	1000 m3 kubatury	34210,54	392	13410,53	7,91	30	9387,37	7,91
10	INSTALACJE ELEKTRYCZNE	1000 m3 kubatury	27449,17	392	10760,07	6,34	30	7532,05	6,34
11		100 m2 pow. ogół.	0	103,2	0	0	0	0	0



Wartość obiektu w stanie nowym:
na 1m2 pow. ogólniej:
na 1m3 kubatury:

169471,45 zł
1642,17 zł
432,13 zł

Wartość obiektu po uwzględnieniu zużycia:
Współczynnik regionalny:
Koszty dodatkowe [%]:
Obiekt po uwzgl. zużycia, k.dod.i wsp.reg.

118630,02 zł
0,7647
10
99788,01 zł

Obiekt w C

L.p.	Element	Jednostka obmiaru	Wskaźnik na scaloną jednostkę obmiaru (zł)	Obmiar obiektu wycenianego	Wartość w stanie nowym (zł)	Udział w nowym budynku (%)	Zużycie (%)	Wartość po uwzględnieniu zużycia (zł)	Udział w koszcie i budowie (%)
1	ROBOTY ZIEMNE, FUNDAMENTY, ŚCIANY PIWNIC I STROP NAD PIWNICĄ	100 m2 pow. zab.	9994,21	70	6995,94	8,01	60	2798,37	8,01
2	ŚCIANKI NADZIEMIĄ I ŚCIANKI DZIAŁOWE	100 m3 um. obj. muru	93632,24	30,6	28651,46	32,80	60	11460,58	32,80
3	STROPY I SCHODY	100 m2 pow. ogół.	27707,73	61	16901,71	19,35	60	6760,68	19,35
4	DACH, KONSTRUKCJA, OCIEPLENIE I POKRYCIE	100 m2 pow. zab.	21635,68	70	15144,97	17,34	60	6057,99	17,34
5	PODŁOŻA, POSADZKI I KANAŁY	100 m2 pow. ogół.	10715,91	61	6536,70	7,48	60	2614,68	7,48
6	STOLARKA I ŚLUSARKA	100 m2 pow. ogół.	7661,02	61	4673,22	5,35	60	1869,29	5,35
7	TYNKI WEWNĘTRZNE, OKŁADZINY I MAŁOWANIE	1000 m3 kubatury	5768,25	217	1251,71	1,43	60	500,68	1,43
8	ELEWACJA I RÓŻNE ROBOTY ZEWNĘTRZNE	100 m2 um. pow. elew.	5908,65	121,47	7177,24	8,21	60	2870,89	8,21
9	INSTALACJE SANITARNE	1000 m3 kubatury	0	217	0	0	60	0	0
10	INSTALACJE ELEKTRYCZNE	1000 m3 kubatury	0	217	0	0	60	0	0
11		100 m2 pow. ogół.	0	61	0	0	60	0	0



Wartość obiektu w stanie nowym:
na 1m2 pow. ogólnej:
na 1m3 kubatury:

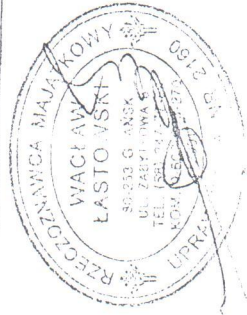
87333 zł
1431,69 zł
402,46 zł

Wartość obiektu po uwzględnieniu zużycia:
Współczynnik regionalny:
Koszty dodatkowe [%]:
Obiekt po uwzgl. zużycia, k.dod. i wsp.reg:

34933,2 zł
0,7647
10
29384,75 zł

obiekt 13

L.p.	Element	Jednostka obmiaru	Wskaźnik na skaloną jednostkę obmiaru (zł)	Obmiar obiektu wycenianego	Wartość w stanie nowym (zł)	Udział w nowym budynku (%)	Zużycie (%)	Wartość po uwzględnieniu zużycia (zł)	Udział w koszcie i budowie (%)
1	ROBOTY ZIEMNE, FUNDAMENTY, ŚCIANY PIWNIC I STROP NAD PIWNICĄ	100 m2 pow. zab.	11800,37	86	10148,31	5,04	90	1014,83	5,04
2	ŚCIANKI NADZIEMIĄ I ŚCIANKI DZIAŁOWE	100 m3 um. obj. muru	159362,47	57,50	91638,20	45,51	90	9163,82	45,51
3	STROPY I SCHODY	100 m2 pow. ogół.	15989,49	80	12791,59	6,35	90	1279,15	6,35
4	DACH, KONSTRUKCJA, OCIEPLENIE I POKRYCIE	100 m2 pow. zab.	31382,05	86	26988,57	13,40	90	2698,85	13,40
5	PODŁOŻA, POSADZKI I KANAŁY	100 m2 pow. ogół.	10880,73	80	8704,59	4,32	90	870,45	4,32
6	STOLARKA I ŚLUSARKA	100 m2 pow. ogół.	26193,39	80	20954,71	10,40	90	2095,47	10,40
7	TYNKI WEWNĘTRZNE, OKŁADZINY I MALOWANIE	1000 m3 kubatury	78578,03	258	20273,13	10,06	90	2027,31	10,06
8	ELEWACJA I RÓŻNE ROBOTY ZEWNĘTRZNE	100 m2 um. pow. elew.	1357,49	48,7	661,09	0,32	90	66,10	0,32
9	INSTALACJE SANITARNE	1000 m3 kubatury	8470,30	258	2185,33	1,08	90	218,53	1,08
10	INSTALACJE ELEKTRYCZNE	1000 m3 kubatury	27050,91	258	6979,13	3,46	90	697,91	3,46
11		100 m2 pow. ogół.	0	80	0	0	90	0	0



Wartość obiektu w stanie nowym:
na 1m2 pow. ogólnej:
na 1m3 kubatury:

201324,71 zł
2516,56 zł
780,33 zł

Wartość obiektu po uwzględnieniu zużycia:
Współczynnik regionalny:
Koszty dodatkowe [%]:
Obiekt po uwzgl. z życia, k.dod.i wsp.reg:

20132,47 zł
0,7647
10
16934,83 zł

Województwo : WARMIŃSKO-MAZURSKIE
Powiat : IŁAWA
Jednostka ewidencyjna : 280703_2 GMINA IŁAWA
Obręb : 0031 SIEMIANY

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2011-03-02

Jednostka rejestrowa : G.359

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	SKARB PAŃSTWA	własność	1/1
2	TELEWIZJA POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA WORONICZA 17 WARSZAWA;	Użytkowanie wieczyste	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
267/1	8		Inne tereny zabudowane	Bi	2.03	2.03	KW 23824

Id działki: 280703_2.0031.267/1							
Wartość w tyś. zł: 0 ()		Rejestr zabytków :		Rejon statystyczny :			

Razem powierzchnia działek :

2.03 ha

Słownie : dwa ha. trzy ar.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2011-03-02

Sporządził : Jacek Mówiński

Iława, dnia 02.03.2011r.

Nr FB 6727 – 32/2011

Z A Ś W I A D C Z E N I E

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława zatwierdzonego Uchwałą Nr XIII/108/2003 Rady Gminy w Iławie z dnia 3 grudnia 2003r. (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 28 stycznia 2004r. Nr 11, poz. 196) działka nr 267/1 w obrębie Siemiany, gmina Iława, wchodzi w skład terenu oznaczonego na planszy miejscowego planu w skali 1 : 25000 jako tereny leśne i dolesienia. Działka położona jest w granicach parku.

§ 20.1. Gospodarka na obszarach leśnych i przeznaczonych do zalesienia **L** – oznaczenie na rysunku planu symbolem wg legendy na rysunku planu.

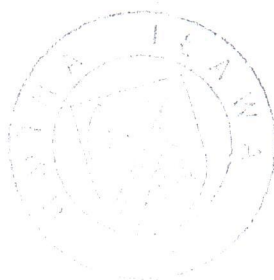
1) Gospodarka leśna – wraz z zalesieniami gruntów rolnych prowadzona przez Nadleśnictwa Lasów Państwowych w oparciu o plany urządzeniowe polno – leśne jest zgodna z niniejszym planem jeżeli grunty przewidziane pod zalesienie nie mają innego przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Iława niż rolne.

2) Zalesianie gruntów rolnych, w oparciu o Ustawę z dnia 8 czerwca 2001 r. o przeznaczeniu gruntów rolnych do zalesienia (Dz. U. Nr 73 poz. 764) jest zgodne z niniejszym planem jeżeli grunty przewidziane pod zalesienie nie mają innego przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Iława niż rolne.

3) Inwestowanie na obszarach leśnych z wyjątkiem budowy obiektów związanych z gospodarką leśną, ograniczone do budownictwa pensjonatowego, hotelowego, usług nieuciążliwych związanych z turystyką i agroturystyką jest zgodne z niniejszym planem pod warunkiem zachowania wymogów Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16)

4) Z zalesień należy wykluczyć obszar wzdłuż istniejących i projektowanych sieci energetycznych o szerokościach pasów określonych w odrębnych przepisach.

Oplata skarbową w wys. 17,- zł
została uiszczona
w dniu 02.03.2011r.
nr pokwit. 875



02.03.2011
mgr inż. Józef J. J. J.
mgr inż. J. J. J.
mgr inż. J. J. J.



Figure 1

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTOŚCI NR EL1I/00023824/6

Okladka	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	2	1
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	2	1 / 1
	3. Rodzaj wspólności	---	---

Podrubryka 2.2.2 - Skarb Państwa

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	2	1
	2. Nazwa	2	SKARB PAŃSTWA
	3. Siedziba	---	---
	4. REGON	---	---
	5. Rola instytucji	---	---

Podrubryka 2.2.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

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

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Rubryka 2.3 - Właściciel wyodrębnionego lokalu

Brak wpisu

Rubryka 2.4 - Użytkownik wieczysty

Podrubryka 2.4.1 - Napis

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Napis	3	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI

Podrubryka 2.4.2 - Udział

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Numer udziału w prawie	3	1
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	3	1 / 1
	3. Rodzaj wspólności	---	---

Podrubryka 2.4.3 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 2.4.4 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

Podrubryka 2.4.5 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	3	1
	2. Nazwa	3	TELEWIZJA POLSKA S.A.
	3. Siedziba	3	WARSZAWA
	4. REGON	---	---
	5. Stan przejściowy	---	---

Podrubryka 2.4.6 - Osoba fizyczna

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 WIECZYSTEJ

Nr	Zestawienie rubryk - podstaw wpisów			
2	Dane o wniosku			
	DZ. KW. // 00002281 / 94 /			
	Podrubryka - Inna podstawa			
	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola	
		Wpisu		
	1. Wskazanie podstawy	---	ZAŚWIADCZENIE	
	2. Sygnatura	---	---	
	3. Data wydania	---	1994-08-18	
	4. Wystawca	---	KIEROWNIK URZĄDU REJONOWEGO W IŁAWIE	
	Położenie dokumentu			
	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	DOK. 1
		6. Numer księgi	---	//
3	Dane o wniosku			
	DZ. KW. // 00002460 / 94 /			
	Podrubryka - Decyzja administracyjna			
	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola	
		Wpisu		
	1. Przedmiot decyzji	---	DECYZJA	
	2. Numer decyzji	---	GKG-GN-7224/172/94	
	3. Data wydania decyzji	---	1994-08-25	
	4. Oznaczenie organu	---	WOJEWODA OLSZTYŃSKI	
	5. Siedziba organu	---	---	
	Położenie dokumentu			
	Położenie dokumentu	6. Numer karty akt	---	DOK. 3
		7. 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	---	1994-08-18 00:00:00	
	2. Rodzaj dziennika	---	DZ. KW.	
	3. Numer dziennika	---	/ 00002281 / 94 /	
	4. Czy z urzędu	---	NIE	
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt	---	
		6. Numer księgi	---	
			//	
	Podrubryka - Chwila wpisu			
	1. Chwila wpisu	---	1994-08-30 00:00:00	
	Wpisujący	Imię		
		Nazwisko		
		Stanowisko		
2.	Podrubryka - Dane o wniosku			
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
	1. Chwila wpływu	---	1994-09-08 00:00:00	
	2. Rodzaj dziennika	---	DZ. KW.	
	3. Numer dziennika	---	/ 00002460 / 94 /	
	4. Czy z urzędu	---	NIE	
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt	---	
		6. Numer księgi	---	
			//	
	Podrubryka - Chwila wpisu			
	1. Chwila wpisu	---	1994-09-22 00:00:00	
	Wpisujący	Imię		
		Nazwisko		
		Stanowisko		

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR EL11/00023824/6

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

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYTEJ

Rubryka 0.1 - Informacje podstawowe

Kateryka 0.1 - Informacje podstawowe

Numer i nazwa pola		Treść pola	
1.	Numer księgi	EL11 / 00023824 / 6	
2.	Oznaczenie wydziału	---	
	A: nazwa sądu	SĄD REJONOWY W IŁAWIE	
	B: siedziba sądu	IŁAWA	
	C: kod wydziału	EL11	
	D: numer wydziału	V	
	E: nazwa wydziału	WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH	
Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
3.	Typ księgi	---	GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTÉ, BUDYNEK I URZĄDZENIE STANOWIĄCE ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Rubryka 0.2 - Dane o założeniu księgi wieczystej

Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
1.	Stan w czasie założenia	---	ZAŁOŻENIE KSIĘGI WIECZYTEJ DLA NIERUCHOMOŚCI, DLA KTÓREJ NIE BYŁA PROWADZONA KSIĘGA WIECZYSTA
2.	Chwila zapisania księgi	---	2006-05-08-12.10.33.432117
3.	Chwila ujawnienia księgi	---	2006-05-10-11.03.36.659993
4.	Data założenia dotychczasowej księgi wieczystej	---	1994-08-30

Rubryka 0.3 - Dane o zamknięciu księgi wieczystej

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

Rubryka 0.4 - Podstawa zmiany

Brak wpisu

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYTEJ

Zestawienie rubryk - podstaw wpisów

Brak wpisu

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Nr				
1.	Podrubryka - Dane o wniosku			
	Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola
	1. Chwila wpływu	---	---	1994-08-18 00:00:00
	2. Rodzaj dziennika	---	---	DZ. KW.
	3. Numer dziennika	---	---	/ 00002281 / 94 /
	4. Czy z urzędu	---	---	NIE
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt	---	---
		6. Numer księgi	---	---
	Podrubryka - Chwila wpisu			
	1. Chwila wpisu	---	---	1994-08-30 00:00:00
	Wpisujący	Imię	---	---
		Nazwisko	---	---
		Stanowisko	---	---
2.	Podrubryka - Dane o wniosku			
	Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola
	1. Chwila wpływu	---	---	1994-09-08 00:00:00
	2. Rodzaj dziennika	---	---	DZ. KW.
	3. Numer dziennika	---	---	/ 00002460 / 94 /
	4. Czy z urzędu	---	---	NIE
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt	---	---
		6. Numer księgi	---	---
	Podrubryka - Chwila wpisu			
	1. Chwila wpisu	---	---	1994-09-22 00:00:00
	Wpisujący	Imię	---	---
		Nazwisko	---	---
		Stanowisko	---	---

Powrót

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

Rubryka 1.9 - Komentarz

Pole 1.9.0.1 - Komentarz do migracji

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
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

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Zestawienie rubryk - podstaw wpisów

Nr	Dane o wniosku	DZ. KW. / / 00002281 / 94 /																														
1	<table> <tr> <th colspan="3">Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)</th></tr> <tr> <th>Numer i nazwa pola</th><th>Indeks Wpisu</th><th>Treść pola</th></tr> <tr> <td>1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)</td><td>---</td><td>OPIS I MAPA</td></tr> <tr> <td>2. Data sporządzenia</td><td>---</td><td>---</td></tr> <tr> <td>3. Nazwa organu</td><td>---</td><td>---</td></tr> <tr> <td>4. Siedziba organu</td><td>---</td><td>---</td></tr> <tr> <th colspan="3">Położenie dokumentu</th></tr> <tr> <td>Położenie dokumentu</td><td>5. Numer karty akt</td><td>---</td></tr> <tr> <td></td><td>6. Numer księgi</td><td>DOK. 2</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td>//</td></tr> </table>	Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)			Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	OPIS I MAPA	2. Data sporządzenia	---	---	3. Nazwa organu	---	---	4. Siedziba organu	---	---	Położenie dokumentu			Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---		6. Numer księgi	DOK. 2			//	
Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)																																
Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola																														
1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	OPIS I MAPA																														
2. Data sporządzenia	---	---																														
3. Nazwa organu	---	---																														
4. Siedziba organu	---	---																														
Położenie dokumentu																																
Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---																														
	6. Numer księgi	DOK. 2																														
		//																														
4	<table> <tr> <th colspan="3">Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)</th></tr> <tr> <th>Numer i nazwa pola</th><th>Indeks Wpisu</th><th>Treść pola</th></tr> <tr> <td>1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)</td><td>---</td><td>OPIS I MAPA</td></tr> <tr> <td>2. Data sporządzenia</td><td>---</td><td>---</td></tr> <tr> <td>3. Nazwa organu</td><td>---</td><td>---</td></tr> <tr> <td>4. Siedziba organu</td><td>---</td><td>---</td></tr> <tr> <th colspan="3">Położenie dokumentu</th></tr> <tr> <td>Położenie dokumentu</td><td>5. Numer karty akt</td><td>---</td></tr> <tr> <td></td><td>6. Numer księgi</td><td>DOK. 4</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td>//</td></tr> </table>	Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)			Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	OPIS I MAPA	2. Data sporządzenia	---	---	3. Nazwa organu	---	---	4. Siedziba organu	---	---	Położenie dokumentu			Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---		6. Numer księgi	DOK. 4			//	
Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)																																
Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola																														
1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	OPIS I MAPA																														
2. Data sporządzenia	---	---																														
3. Nazwa organu	---	---																														
4. Siedziba organu	---	---																														
Położenie dokumentu																																
Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---																														
	6. Numer księgi	DOK. 4																														
		//																														

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

1.

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów				
Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	1994-08-18 00:00:00	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			/ 00002281 / 94 /	
4. Czy z urzędu			NIE	---
Położenie wniosku	5. Numer karty akt		---	
	6. Numer księgi		//	
Podrubryka - Chwila wpisu				
1. Chwila wpisu		---	1994-08-30 00:00:00	
Wpisujący	Imię			
	Nazwisko			
	Stanowisko			

2.

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów				
Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	1994-09-08 00:00:00	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			/ 00002460 / 94 /	
4. Czy z urzędu			NIE	---
Położenie wniosku	5. Numer karty akt		---	
	6. Numer księgi		//	
Podrubryka - Chwila wpisu				
1. Chwila wpisu		---	1994-09-22 00:00:00	
Wpisujący	Imię			
	Nazwisko			
	Stanowisko			

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTej NR EL1I/00023824/6

Okladka	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, 4	1

Rubryka 1.3 - Położenie

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Numer porządkowy	1, 4	1
	2. Województwo	---	---
	3. Powiat	---	---
	4. Gmina	---	---
	5. Miejscowość	1, 4	ITAWA
	6. Dzielnica	1, 4	SIEMIANY

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	---	---
	3. Obręb ewidencyjny	1, 4	267/1
	A: numer obrębu ewidencyjnego	---	---
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	---	---
	4. Położenie	---	---
	5. Ulica	1, 4	1
	6. Sposób korzystania	---	---
		1, 4	DZIAŁKA GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM I STANOWIĄCE ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ BUDYNKI I URZĄDZENIA
	7. Odłączenie	---	//
	8. Przyłączenie	---	//
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	---	---
	A: numer księgi zaginionej	1.	---
	B: numer księgi zniszczonej	1.	---
	C: numer księgi dawnej	1.	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---

Podrubryka 1.4.2 - Budynek

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.3 - Urządzenie

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.4 - Lokal

Brak wpisu

Rubryka 1.5 - Obszar

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Obszar	1, 4	2,0300 HA

Rubryka 1.6 - Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków

Brak wpisu

Rubryka 1.7 - Podstawa oznaczenia (sprostowania)

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

Rubryka 1.8 - Dane o wniosku i chwili wpisu

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR EL11/00023824/6

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 WIECZYSTEJ					
Nr	Zestawienie rubryk - podstaw wpisów				
Brak wpisu					

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

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR EL11/00023824/6

Okladka	Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ IV - "HIPOTEKA"					
Brak wpisu					
WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ					
Zestawienie rubryk - podstaw wpisów					
Brak wpisu					
Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów					
Brak wpisu					
Powrót					

