

WYCENA NIERUCHOMOŚCI

WYCENA NIERUCHOMOŚCI Honorata Adamejtis-Antos

80-124 Gdańsk ul. Świtezianki 2

INWENTARYZACJE BUDOWLANE

OPERAT SZACUNKOWY

określenia wartości rynkowej

nieruchomości gruntowej zabudowanej

Stare Pole ul. Marynarki Wojennej 21a

działka nr 346/2

gmina Stare Pole

powiat malborski

województwo pomorskie

GD1M/00035711/0

WYCENA MASZYN I URZADZEŃ

Wartość rynkową nieruchomości (WR) określono według:

- * stanu nieruchomości na dzień 12 kwietnia 2016 r.
- * poziomemu cen na 19 kwietnia 2016 r.

WYCENA WARTOŚCI

PRZEDSIĘBIÓRSTW

Opracowała:

mgr inż. Honorata Adamejtis-Antos

Gdańsk, kwiecień 2016 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiot wyceny: nieruchomość gruntowa zabudowana położona w miejscowości Stare Pole przy ulicy Marynarki Wojennej 21a stanowiąca działkę nr 346/2 obszaru 22198 m² wraz z posadowionymi na niej trzema budynkami biurowymi i trzema budynkami niemieszkalnymi, objęta księgą wieczystą – KW GD1M/00035711/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Malborku.

Zakres opracowania: prawo użytkowania wieczystego gruntu i prawo własności budynków

Cel wyceny: określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej w celu zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

Krótki opis: nieruchomość gruntowa zabudowana położona w miejscowości Stare Pole przy ulicy Marynarki Wojennej 21a stanowiąca działkę nr 346/2 obszaru 22198 m² wraz z wybudowanymi na niej budynkami:

- biurowy główny o powierzchni użytkowej 1302,69 m²
- biurowy - łącznik o powierzchni użytkowej 191,92 m²
- biurowo-szkoleniowy „ART” o powierzchni użytkowej 1235,33 m²
- gospodarczy – stodoła o powierzchni zabudowy 386 m²
- gospodarczy - wiata o powierzchni użytkowej 91 m²
- gospodarczy o powierzchni użytkowej 11,45 m²

objęta księgą wieczystą – KW GD1M/00035711/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Malborku
W planie zagospodarowania przestrzennego działka nr 346/2 przeznaczona jest pod usługi.

Metoda wyceny: podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.

Data wyceny: 19 kwietnia 2016 rok

Wynik wyceny: wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków:

3 524 000 zł

(słownie: trzy miliony pięćset dwadzieścia cztery tysiące złotych)

Opracowała: mgr inż. Honorata Adamejtis-Antos



Gdańsk, kwiecień 2016 roku

SPIS TREŚCI:

1.	OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY	4
2.	OKREŚLENIE CELU WYCENY	4
3.	PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
3.1.	PODSTAWA FORMALNA.....	4
3.2.	PODSTAWY MATERIALNOPRAWNE.....	4
3.3.	ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	4
4.	OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
5.	OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	5
6.	PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.....	20
7.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	21
8.	OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	23
9.	ANALIZA UZYSKANYCH WYNIKÓW.....	25
10.	KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	26
11.	ZAŁĄCZNIKI	26

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

1.1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY:

- Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona w Starym Polu przy ulicy Marynarki Wojennej 21a stanowiąca działkę nr 346/2 obszaru 22198 m² wraz z wybudowanymi na niej trzema budynkami biurowymi i trzema budynkami niemieszkalnymi objęta księgą wieczystą KW GD1M/00035711/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Malborku.
- Zakres wyceny obejmuje określenie wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz własności budynków.

2. OKREŚLENIE CELU WYCENY

Określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości gruntowej do zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. PODSTAWA FORMALNA

Zleceniodawcy: Pomorski Ośrodek Doradztwa Rolniczego w Gdańsku
Trakt Św. Wojciecha 293
80-001 Gdańsk

Zleceńbiorca: Honorata Adamejtis-Antos – rzeczoznawca majątkowy
uprawnienia zawodowe nr 4509
w zakresie szacowania nieruchomości

3.2. PODSTAWY MATERIALNOPRAWNE

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 3 listopada 2015 roku poz. 1774, z późn. zm.)
2. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (tekst jednolity Dz. U. z 23 stycznia 2015 r. poz. 128)
3. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 21 czerwca 2013 r. poz. 707, z późn. zm.)
4. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. nr 207 poz. 2109 z późn. zm.)
5. Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych, wyd. VIII poszerzone, Warszawa 2004 r. oraz Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW)
6. Standard Zawodowy "Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności"- Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury z dnia 8 stycznia 2010 r. Nr 1, poz. 1.

3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

1. Wizja lokalna w terenie w dniu 12.04.2016 r.
2. Księga wieczysta KW GD1M/00035711/0 prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Malborku.
3. Zbiór transakcji uzyskanych z analizy aktów notarialnych w Ewidencji Gruntów Starostwa Powiatowego w Malborku.
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
5. Inne dane i informacje uzyskane w trakcie przeprowadzonej wizji oraz zebrane w trakcie opracowywania operatu.
6. Własna baza danych

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

1. Data wywiadu w terenie: 12.04.2016 r.
2. Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 12.04.2016 r.
3. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 19.04.2016 r.
4. Data sporządzenia operatu szacunkowego 19.04.2016 r.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Dla wycenianej nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Stare Pole ulica Marynarki Wojennej 21a prowadzona jest księga wieczysta KW GD1M/00035711/0 w Sądzie Rejonowym w Malborku w IV Wydziale Ksiąg Wieczystych.

Treść księgi wieczystej ustalono na podstawie wydruku z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych z dnia 12 kwietnia 2016 r.:

GD1M/00035711/0

Typ księgi: grunt oddany w użytkowanie wieczyste

Dział I-O Oznaczenie nieruchomości

Położenie: województwo: pomorskie; powiat: malborski; gmina: Stare Pole; miejscowość: Stare Pole;

Działka ewidencyjna:

1. Numer działki: 346/2

Ulica: Marynarki Wojennej 21A

Sposób korzystania: B-tereny mieszkaniowe

Obszar: 2,2198 ha

Dział I-Sp Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II Własność

Wielkość udziału: 1/1

Właściciel: Województwo Pomorskie

Siedziba: Gdańsk

Użytkownik wieczysty: Pomorski Ośrodek Doradztwa Rolniczego

Siedziba: Gdańsk

Dział III Prawa, roszczenia i ograniczenia

Numer wpisu: 1

Napis: Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego

Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe

Treść wpisu: nieodpłatna służebność polegająca na prawie korzystania ze stanowiących własność Pomorskiego Ośrodka Doradztwa Rolniczego w Gdańsku przewodów:

1) sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w celu zapewnienia dostępu do gminnej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

2) sieci energetycznej w celu zapewnienia dostępu do sieci energetycznej gestora,

3) sieci ciepłowniczej oraz ciepłej wody użytkowej w celu zapewnienia dostępu do kotłowni zlokalizowanej w budynku administracyjnym Pomorskiego Ośrodka Doradztwa Rolniczego

w Gdańsku na działce nr 354 obszaru 0,0218 ha, objętej KW nr GD1M/00021343/8, położonej w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 346/1, na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości działki nr 346/1 obszaru 0,3558 ha, przy czym służebność ta ustanowiona zostaje na czas oznaczony - do czasu usamodzielnienia się budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego na działce nr 346/1, stanowiącej własność Województwa Pomorskiego, położonej w starym polu przy ulicy Marynarki Wojennej 21 a, poprzez uzyskanie możliwości dostarczania do tego budynku wyżej wymienionych mediów za pośrednictwem innych sieci i instalacji niż stanowiące własność Pomorskiego Ośrodka Doradztwa Rolniczego, jednak na okres nie dłuższy niż do dnia 31 grudnia 2024 roku, zgodnie z treścią § 11 pkt 3 umowy Rep. a nr 8954/2014. Przedmiot wykonywania: działka nr 346/2 o pow. 2,2198 ha.

Wskazanie innej nieruchomości:

Numer księgi wieczystej: GD2M/00065955/1

Inne informacje: działka nr 346/1

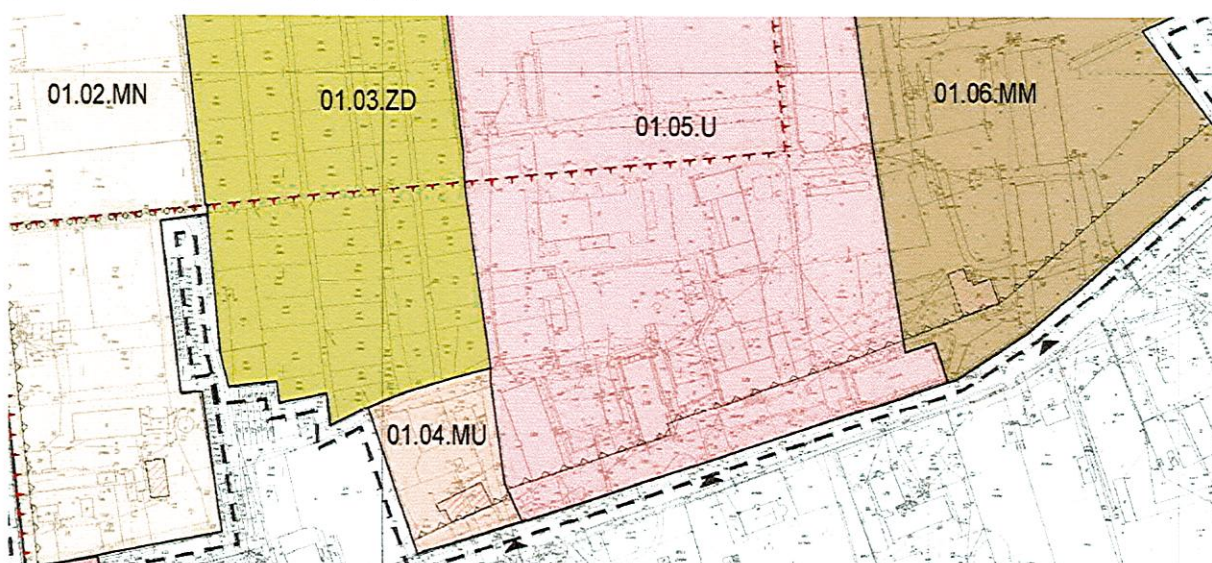
Dział IV Hipoteka

Brak wpisów.

5.2. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Stare Pole i Krzyżanowo w gminie Stare Pole zatwierdzonego przez Radę Gminy w Starym Polu uchwałą nr XXVIII/213/2002 z dnia 7 października 2002 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 17 lutego 2003 roku nr 25 poz. 263) oraz zmianą tego planu – uchwałą Rady Gminy Stare Pole nr XX/144/2008 z dnia 27 listopada 2008 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2 marca 2009 roku nr 30 poz. 598) w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Stare Pole i Krzyżanowo w gminie Stare Pole:

- działka **nr 346/2** położona jest na obszarze oznaczonym w planie symbolem **01.05.U.** tj. teren zabudowy usługowej, dopuszcza się funkcje mieszkalne integralnie związane z prowadzoną działalnością usługową, obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²



Fragment mapy z planu zagospodarowania

5.3. OPIS POŁOŻENIA

Wyceniane nieruchomości położone są w miejscowości Stare Pole przy ulicy Marynarki Wojennej w gminie Stare Pole.

Gmina Stare Pole jest położona u styku dwóch województw: pomorskiego i warmińsko-mazurskiego, w regionie Żuław Wiślanych. Zajmuje ona obszar o powierzchni 7949 ha. W jej skład wchodzi 12 wsi sołeckich. Głównym ośrodkiem osadniczym jest Stare Pole, które koncentruje prawie 40 % ludności. Podstawą rozwoju gospodarczego i ekonomicznego gminy jest gospodarka rolna i powiązana z nią działalność usługowa. Tereny gminy cechuje wysoka żyzność gleb, która umożliwia wysoką produkcję rolną.

Położenie Gminy na mapie gospodarczej obszaru województw Polski północnej można ocenić jako korzystne i sprzyjające dalszemu jej rozwojowi. Wynika to z następujących przesłanek:

- bliskie sąsiedztwo Gdańska, aglomeracji o dużej koncentracji potencjału gospodarczego, Elbląga - ośrodka o istotnym znaczeniu w rozwoju regionalnym oraz Malborka - miasta o bardzo atrakcyjnych i unikalnych walorach w turystyce światowej,
- położenie na drogowym i kolejowym szlaku komunikacyjnym o międzynarodowym i strategicznym znaczeniu, umożliwiającym dobre i szybkie połączenia komunikacyjne z większymi aglomeracjami,
- dobra i nowoczesna infrastruktura - sieć wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa i telefoniczna,
- tereny pod budownictwo jednorodzinne,
- wysoka żyzność gleb, która umożliwia wysoką produkcję rolną.

Infrastruktura

Gmina posiada dobrą i nowoczesną infrastrukturę - sieć telefoniczną, wodociągową, kanalizacyjną i gazową. Dysponuje terenami pod budownictwa wielo i jednorodzinne.

Walory krajobrazowe i turystyczne

Gmina charakteryzuje się dużymi walorami krajobrazowymi. Teren jest nizinny, urozmaicony antropogeniczną działalnością w postaci wałów p. powodziowych, rzek i kanałów. Północna część gminy obejmująca międzywale rzeki Nogat oraz las o powierzchni 329 ha stanowi atrakcyjny teren rekreacyjno-turystyczny. Występują tam zasobne w zwierzynę tereny łowieckie oraz korzystne warunki rozwoju krajoznawstwa i turystyki. We wsiach można podziwiać wiele zabytków przyrody, są wśród nich kilkusetletnie drzewa. Prawną formą ochrony przyrody jest ustanowiony Obszar Chronionego Krajobrazu Rzeki Nogat. Liczne ciekły wodne z rzeką Nogat na czele to raj dla wędkarzy i miłośników podziwiania natury oraz aktywnego wypoczynku.

Stare Pole to wieś w Polsce, położona w województwie pomorskim, w powiecie malborskim, w gminie Stare Pole, której jest siedzibą, na obszarze Żuław Elbląskich na trasie linii kolejowej Malbork-Elbląg i przy drodze krajowej nr 22.

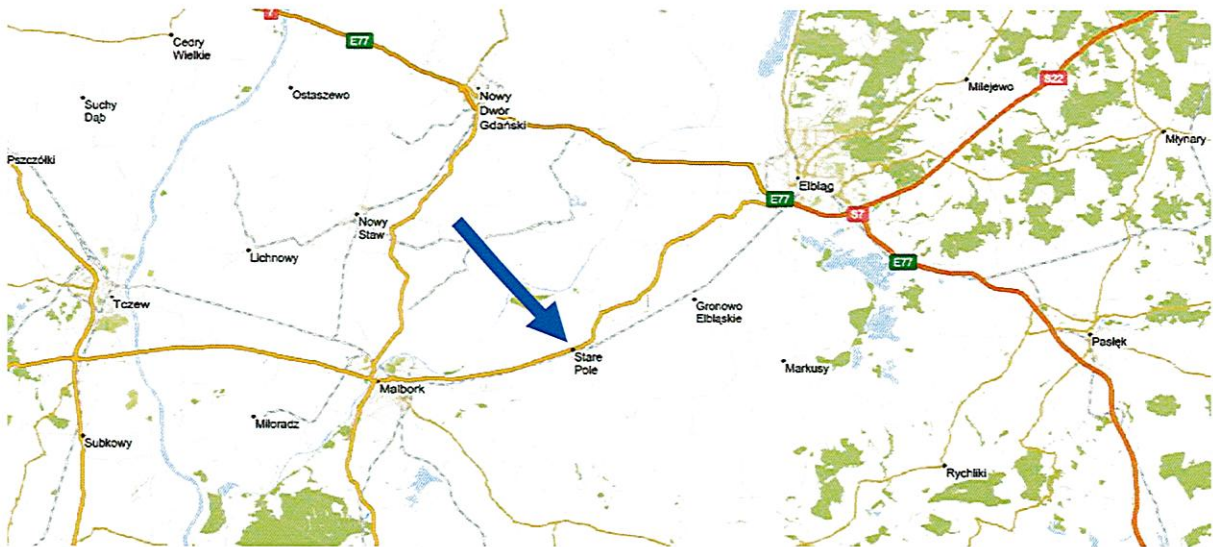
Ludność: 1862 mieszkańców (stan na 31.12.2012 r).

Stare Pole oddalone jest od Malborka o ok. 11 kilometrów i ok. 20 kilometrów od Elbląga.

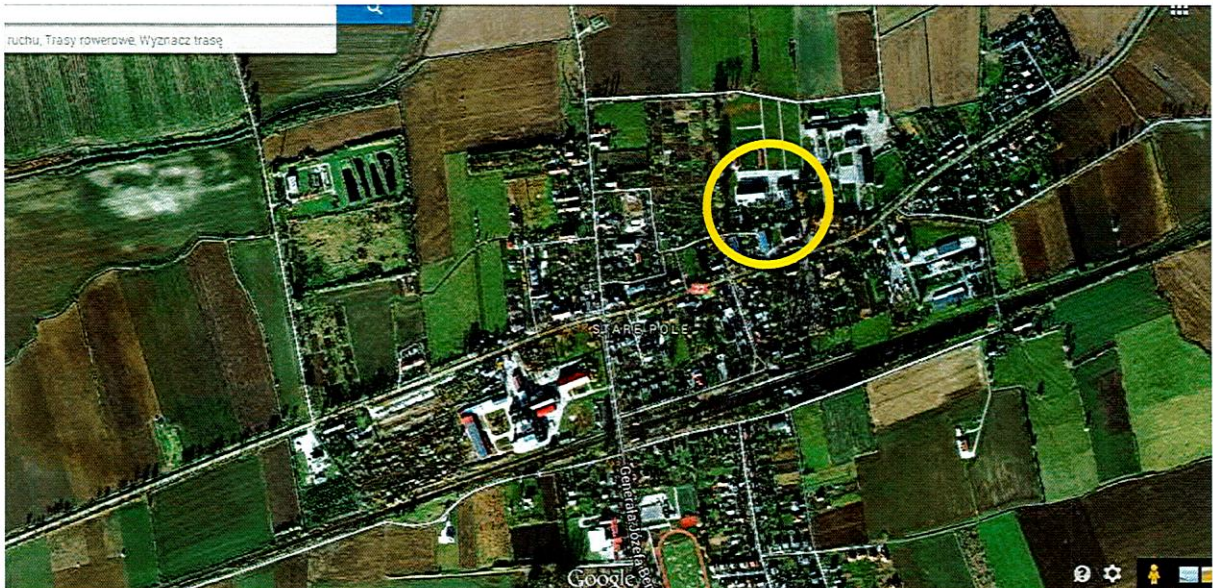
Działka nr 346/2 położona jest bezpośrednio przy drodze krajowej 22. Działka nr 333 znajduje się lekko na zachód i powyżej działki 346/2.

Poniżej przedstawiono fragment mapy okolic ze wskazaniem lokalizacji nieruchomości.

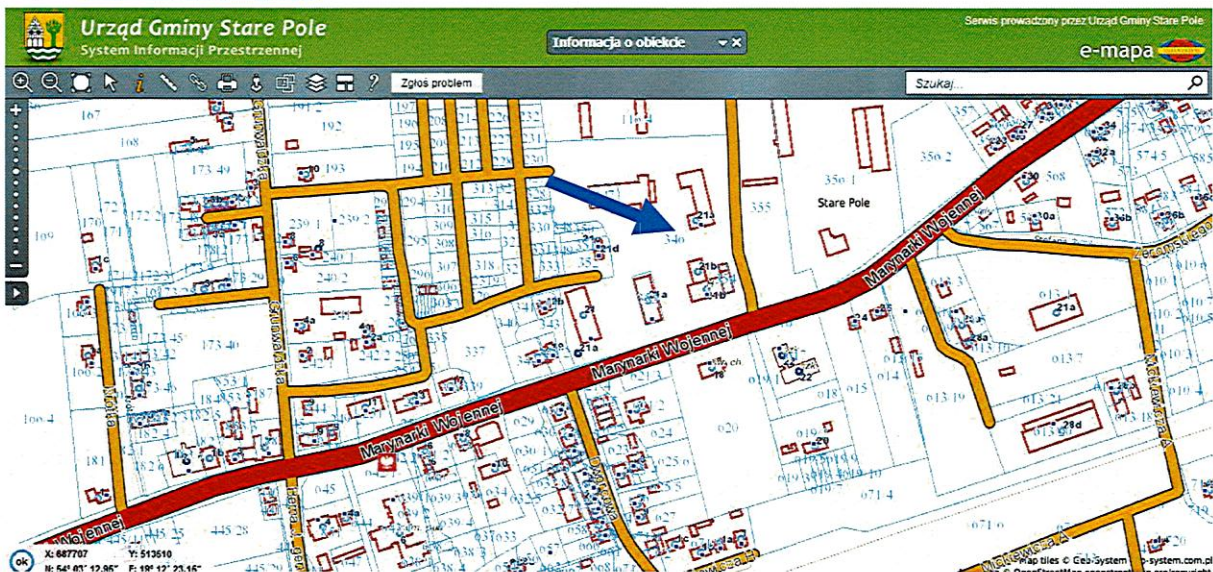
*Operat szacunkowy określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej
Stare Pole ulica Marynarki Wojennej 21a – działka nr 346/2, powiat malborski*



Lokalizację nieruchomości obrazuje powyższa mapa z <http://mapa.targeo.pl/>



mapa z <http://maps.google.pl>



mapa z <http://www.starepole.e-mapa.net/>

5.4. OPIS NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość położona w miejscowości gminnej Stare Pole przy ulicy Marynarki Wojennej 21a stanowiąca prawo użytkowania wieczystego działki nr 346/2 obszaru 22198 m² wraz z wybudowanymi na niej budynkami, objęta księgą wieczystą KW GD1M/00035711/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Malborku oraz

OPIS GRUNTU

Działka o nieregularnym kształcie, o jednorodnym ukształtowaniu, częściowo ogrodzona (łącznie z innymi działkami) – ogrodzenie przeważnie z siatki stalowej w ramach i bez ram.

Na działce znajdują się następujące budynki:

- biurowy główny o powierzchni użytkowej 1302,69 m²
- biurowy - łącznik o powierzchni użytkowej 191,92 m²
- biurowo-szkoleniowy „ART” o powierzchni użytkowej 1235,33 m²
- gospodarczy - stodoła o powierzchni zabudowy 386 m²
- gospodarczy - wiata o powierzchni użytkowej 91 m²
- gospodarczy o powierzchni użytkowej 11,45 m²

Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – drogi krajowej (działka 437).

Wewnątrz działki nr 346/2 są wydzielone 3 odrębne działki ewidencyjne objęte innymi księgami, stanowiące również własność Województwa Pomorskiego w użytkowaniu wieczystym PODR w Gdańsku

Teren uzbrojony w następujące sieci uzbrojenia terenu:

- ⇒ energia elektryczna
- ⇒ wodociąg
- ⇒ kanalizacja
- ⇒ teletechniczna
- ⇒ gazowa

Na działce są utwardzone trylinką, płytami betonowymi typu yomb oraz kostką betonową drogi wewnętrzne, parkingi i place.

Występują również tereny zielone z roślinnością wysoką i niską.

Poniżej przedstawiono dokumentację zdjęciową wykonaną w trakcie wizji lokalnej.





Widok budynku

OPIS BUDYNKÓW

1). Budynek biurowy główny

DANE TECHNICZNE:

pow. zabudowy -	436 m ²
pow. użytkowa -	1302,69 m ²
rok budowy -	1959 r.

Budynek murowany trzykondygnacyjny, z dwuspadowym dachem pokrytym blachą.

Powierzchnia użytkowa na podstawie inwentaryzacji ze lipca 2013 roku.

Budynek wykonany w technologii tradycyjnej murowanej.

Główna funkcja budynku to funkcja biurowa.

Fundamenty gruzobetonowe.

Ściany murowane z cegły.

Stropy typu Kleina (cegła).

Schody żelbetowe.

Dach – o konstrukcji drewnianej, kryty blachą.

Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej.

Standard wykończenia.

Podłogi: terakota, wykładzina PCV i dywanowa, parkiet.

Ściany malowane farbami emulsyjnymi i olejnymi lub częściowo obłożone glazurą (w łazienkach).

Stolarka okienna: z profili PCV.

Stolarka drzwiowa płytowa.

Grzejniki panelowe.

Klatka schodowa i korytarze wykończone terakotą, ściany malowane farbami emulsyjnymi.

Remont korytarzy przeprowadzony w 2004 roku na parterze i na piętrze.

W budynku znajdują się instalacje wodne, kanalizacyjne, elektryczne, centralne ogrzewanie.

Zasilanie w wodę i energię elektryczną za pośrednictwem instalacji i urządzeń PODR o/Stare Pole.

Budynek ogrzewany i zasilany w ciepłą wodę przez kotłownię PODR o/Stare Pole.

Budynek w stanie technicznym dobrym. Budynek nie jest ocieplony.

Ostatnia okresowa kontrola stanu budynku wykonana 15.05.2015 roku.

Zalecenia: konserwacja pokrycia dachowego, uzupełnienie ubytków tynku.

Poniżej przedstawiono dokumentację zdjęciową wykonaną w trakcie wizji lokalnej.

Dokumentacja zdjęciowa z dnia 12 kwietnia 2016 roku



Widok budynku

Wnętrze budynku





2). Budynek biurowy - łącznik

DANE TECHNICZNE:

pow. zabudowy -	241 m ²
pow. użytkowa -	191,92 m ²
rok budowy -	1982 r.

Budynek murowany parterowy, bez podpiwniczenia, ze stropodachem krytym papą.

Powierzchnia użytkowa na podstawie inwentaryzacji.

Budynek wykonany w technologii tradycyjnej murowanej.

Funkcja budynku – biurowa.

Fundamenty betonowe.

Ściany murowane z pustaka.

Dach – o konstrukcji drewnianej, kryty papą.

Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej.

Standard wykończenia.

Podłogi: terakota, wykładzina dywanowa.

Ściany malowane farbami emulsyjnymi lub częściowo obłożone glazurą (w łazience, pomieszczeniu kuchennym).

Stolarka okienna: z profili PCV.

Stolarka drzwiowa płytowa.

WYCENA NIERUCHOMOŚCI Honorata Adamejtis-Antos

80-124 Gdańsk ul. Świtezianki 2

tel. 607 147 033

e-mail: hadamejtis@wp.pl

Grzejniki panelowe.

W budynku znajdują się instalacje wodne, kanalizacyjne, elektryczne, centralne ogrzewanie. Zasilanie w wodę i energię elektryczną za pośrednictwem instalacji i urządzeń PODR o/Stare Pole.

Budynek ogrzewany i zasilany w ciepłą wodę przez kotłownię PODR o/Stare Pole.

Budynek w stanie technicznym dobrym. Budynek nie jest ocieplony.

Ostatnia okresowa kontrola stanu budynku wykonana 15.05.2015 roku.

Zalecenia: uzupełnienie ubytków tynku w elewacji.

Poniżej przedstawiono dokumentację zdjęciową wykonaną w trakcie wizji lokalnej.



3). Budynek biurowo-szkoleniowy „ART”

DANE TECHNICZNE:

pow. zabudowy -	860 m ²
pow. użytkowa -	1235,33 m ²
rok budowy -	1980 r.

Budynek murowany trzykondygnacyjny, ze stropodachem pokrytym papą.

Powierzchnia użytkowa na podstawie inwentaryzacji ze listopada 2015 roku.

Budynek wykonany w technologii tradycyjnej murowanej.

Fundamenty betonowe.

Ściany murowane z gazobetonu.

Stropy betonowe (żerań).

Schody żelbetowe, wykończone lastrykiem.

Dach – płyta betonowa, kryty papą.

Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej.

Standard wykończenia.

Podłogi: terakota, wykładzina PCV i dywanowa.

Ściany malowane farbami emulsyjnymi i olejnymi lub częściowo obłożone glazurą (w łazienkach).

Stolarka okienna: z profili PCV. Stolarka drzwiowa płytowa.

Grzejniki panelowe.

Remont dachu 1998 roku, wymiana okien w 2005 roku.

W budynku znajdują się instalacje wodne, kanalizacyjne, elektryczne, centralne ogrzewanie. Zasilanie w wodę i energię elektryczną za pośrednictwem instalacji i urządzeń PODR o/Stare Pole.

Budynek ogrzewany i zasilany w ciepłą wodę przez kotłownię PODR o/Stare Pole.

Budynek w stanie technicznym dobrym. Budynek nie jest ocieplony.

Ostatnia okresowa kontrola stanu budynku wykonana 15.05.2015 roku.

Zalecenia: konserwacja pokrycia dachowego, remont elewacji.

Poniżej przedstawiono dokumentację zdjęciową wykonaną w trakcie wizji lokalnej.

Dokumentacja zdjęciowa z dnia 12 kwietnia 2016 roku



Widok budynku

Wnętrze budynku





4). Budynek gospodarczy - stodoła

DANE TECHNICZNE:

pow. zabudowy - 386 m²

rok budowy - 1885 r.

Budynek drewniany, parterowy, z dachem dwuspadowym krytym eternitem. Część budynku znajduje się na wydzielonej osobnej działce ewidencyjnej nr 347.

Powierzchnia zabudowy na podstawie książki obiektu.

Funkcja budynku – magazynowa.

Fundamenty mieszane: kamień/cegła.

Konstrukcja budynku – słupy drewniane.

Ściany – deska.

Dach o konstrukcji drewnianej, kryty eternitem.

Standard wykończenia.

Posadzka betonowa

Wrota drewniane

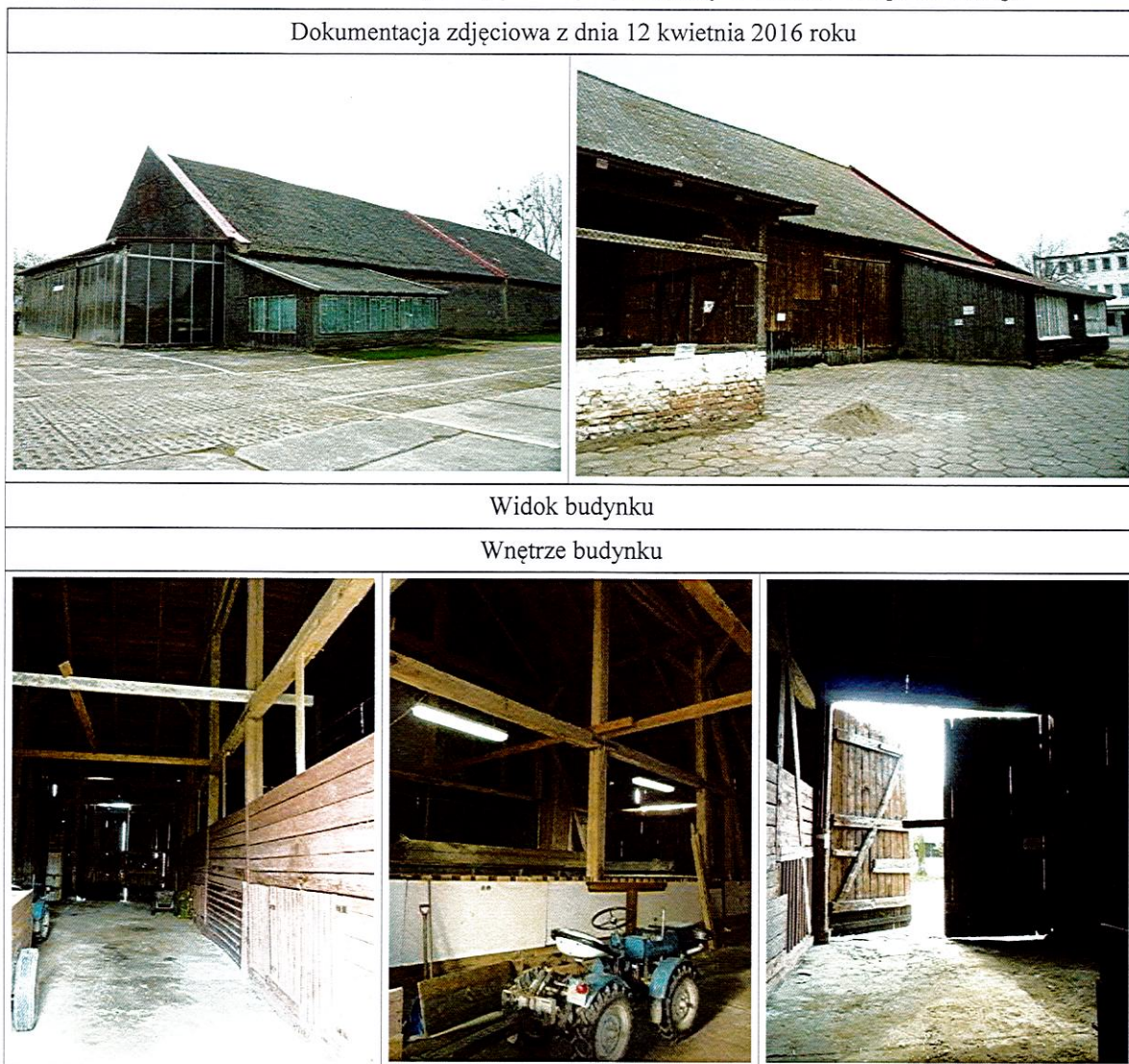
W budynku znajduje się instalacja elektryczna i odgromowa. Zasilanie w energię elektryczną za pośrednictwem instalacji i urządzeń PODR o/Stare Pole.

Budynek w stanie technicznym średnim.

Ostatnia okresowa kontrola stanu budynku wykonana 15.05.2015 roku.

Zalecenia: wymiana pokrycia dachowego, remont izolacji, deskowanie ścian częściowo do remontu, remont lub wymiana części stolarki zewnętrznej.

Poniżej przedstawiono dokumentację zdjęciową wykonaną w trakcie wizji lokalnej.



5). Budynek gospodarczy - wiata

DANE TECHNICZNE:

pow. zabudowy -	93 m ²
pow. użytkowa -	91 m ²
rok budowy -	2000 r.

Obiekt parterowy, z dachem jednospadowym krytym eternitem. Wiata przylega do szczytu budynku stodoły.

Powierzchnia użytkowa na podstawie pomiaru.

Funkcja obiektu – magazynowa.

Fundamenty: płyta betonowa.

Konstrukcja budynku – słupy stalowe.

Ściany – tworzywo sztuczne.

Dach o konstrukcji stalowej, kryty eternitem.

Standard wykończenia.

Posadzka betonowa

W budynku brak instalacji.

Obiekt w stanie technicznym dobrym.

Poniżej przedstawiono dokumentację zdjęciową wykonaną w trakcie wizji lokalnej.

Dokumentacja zdjęciowa z dnia 12 kwietnia 2016 roku



Widok wiaty

Wnętrze wiaty



6). Budynek gospodarczy

DANE TECHNICZNE:

pow. zabudowy - 19 m²
pow. użytkowa - 11,45 m²
rok budowy - 1963 r.

Obiekt wolnostojący parterowy, z dachem czterospadowym kryty dachówką.

Powierzchnia użytkowa na podstawie pomiaru.

Fundamenty: betonowe.

Ściany – murowane z cegły.

Dach o konstrukcji drewnianej, kryty dachówką.

WYCENA NIERUCHOMOŚCI Honorata Adamejtis-Antos

80-124 Gdańsk ul. Świtezianki 2

tel. 607 147 033 e-mail: hadamejtis@wp.pl

Standard wykończenia.

Posadzka betonowa

W budynku znajduje się instalacja, elektryczna. Zasilanie w energię elektryczną za pośrednictwem instalacji i urządzeń PODR o/Stare Pole.

Obiekt w stanie technicznym średnim.

Poniżej przedstawiono dokumentację zdjęciową wykonaną w trakcie wizji lokalnej.



6. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

6.1. RODZAJ WARTOŚCI

Zgodnie z przyjętym celem wyceny, oszacowaniu podlega wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo własności budynków znajdujących się na działce. Zgodnie z art. 151. 1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

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

6.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY

Właściwego podejścia i techniki szacowania przedmiotu wyceny dokonuje, na podstawie art. 154 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Uwzględniając rodzaj nieruchomości, cel wyceny, dostępne dane oraz obowiązujące przepisy prawne i zapisy standardów zawodowych, zastosowano:

- podejście porównawcze, metodę porównywania parami

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

6.3. PROCEDURA POSTĘPOWANIA W METODZIE PORÓWNYWANIA PARAMI

- Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość – ustalenie jego obszaru, rodzaju i okresu badania cen transakcyjnych.
- Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
- Podanie charakterystyki nieruchomości wycenianej oraz wybranych do porównań co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianej, których ceny są wiarygodne.
- Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- Wyliczenie poprawek kwotowych stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami wybranymi.
- Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek kwotowych.
- Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej, jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Na potrzeby wyceny określono:

- rodzaj rynku – rynek nieruchomości z zabudową niemieszkalną
- obszar rynku – obszar obejmujący powiat malborski i inne powiaty
- okres objęty analizą – od kwietnia 2013 do kwietnia 2016 r.

Rynki nieruchomości z racji swojej specyfiki stanowią z reguły trudny i kłopotliwy obiekt badań, niełatwo poddający się szczegółowym analizom zwłaszcza w warunkach wciąż kształtującej się jeszcze gospodarki rynkowej. Brak jest jednoznacznych modeli wyjaśniających kształtowanie się cen na rynkach nieruchomości. Lokalny charakter rynków, wrażliwość na zmiany prawne i ekonomiczne oraz wielość czynników determinujących wartość nieruchomości czyni ją na dłuższą metę wielkością przewidywalną z dużym błędem. Celem badań jest analiza czynników kształtujących na przestrzeni ostatnich dwóch lat wybrane segmenty rynku nieruchomości gruntowych poprzez obiektywną ocenę cech rynkowych, mających wpływ na ceny transakcyjne nieruchomości. Znajomość wartości rynkowej nieruchomości i cech rynkowych ją kreujących jest kwestią zasadniczą w wielu przypadkach, w szczególności niezbędną do celów obrotu rynkowego, a także wielu celów administracyjnych. Poprzedzające transakcje, analizy rynkowe pozwalają uzyskać rozeznanie, jakie atrybuty i w jakim stopniu wpływają na ceny rynkowe nieruchomości. Analiza rynku polega na badaniu czynników kształtujących popyt, podaż i ceny oraz warunki wymiany praw do nieruchomości. Celem analiz jest wykrywanie prawidłowości i związków między

elementami rynku a czynnikami na nie wpływającymi oraz dostarczenie informacji o preferencjach i motywacjach postępowania uczestników rynku.

Na lokalnym rynku nieruchomości jak i na rynkach równoległych transakcje podobnymi nieruchomościami występują bardzo sporadycznie.

Rynek nieruchomości w gminie Stare Pole jest rynkiem typowym. Najwyższe ceny osiągają nieruchomości o atrakcyjnej lokalizacji, położone w bliskim sąsiedztwie większych miejscowości/aglomeracji, najniższe ceny osiągają nieruchomości położone w mniej atrakcyjnych miejscach bądź z budynkami o złym stanie technicznym.

Dla celów wyceny zgromadzono dane dotyczące transakcji kupna – sprzedaży, które miały miejsce od kwietnia 2013 r. do dnia wyceny. Obrót tego typu nieruchomościami jest bardzo niewielki, zwłaszcza że wyceniana nieruchomość ma dużą powierzchnię gruntu. Popyt na tego rodzaju zabudowę jest dość ograniczony. Z uwagi na brak transakcji z tego rodzaju rozszerzono rynek o inne powiaty i wydłużono okres analizy. Częstym problemem napotykanym przy gromadzeniu tego rodzaju transakcji jest brak informacji o budynkach w zakresie powierzchni czy stanu technicznego w aktach notarialnych. Rynek tego typu obiektów jest znacznie lepiej rozwinięty w większych miastach lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Podyktowane jest to również łatwiejszym pozyskaniem ewentualnych najemców lub nabywców tego rodzaju nieruchomości. W małych miejscowościach nie występują budynki biurowe wobec czego nie mogą też później trafić na rynek. W miejscowościach gminnych często jedynymi obiektami o charakterze biurowym są siedziby urzędów administracji lecz te nie są przedmiotem obrotu rynkowego.

Spośród zebranych danych wybrano i przeanalizowano 4 transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości zabudowanych o podobnym charakterze.

Na podstawie zebranych danych można stwierdzić, że wybrany rynek lokalny jest rynkiem bardzo słabo rozwiniętym i w skali roku nie zawiera się dużo transakcji nieruchomościami zabudowanymi. Z uwagi na stan rynku nie dokonano waloryzacji cen związanej z upływem czasu (badania metodami statystycznymi na podanej próbce nie dają jednoznacznych wyników, próbka transakcji jest zbyt mała i rozciągnięta w czasie, możliwość popełnienia błędu w tym przypadku jest zbyt duża). Różnice cen ponadto wynikają z różnych cech nieruchomości.

Z powodu braku dostatecznej liczby danych transakcyjnych, wagi poszczególnych cech rynkowych ustalono analizując preferencje nabywców nieruchomości określone na podstawie danych uzyskanych w agencjach obrotu nieruchomościami.

Po analizie rzeczoznawca przyjął, że wartość nieruchomości w analizowanym segmencie rynku tworzą głównie następujące czynniki:

- lokalizacja, sąsiedztwo
- stan techniczny budynku/-ów
- powierzchnia budynku/-ów
- powierzchnia gruntu
- prawo do gruntu
- inne cechy (występowanie dodatkowej nietrwałej zabudowy, placów i dróg wewnętrznych utwardzonych itp.).

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

ZAŁOŻENIA DO WYCENY

Do wyceny przyjęto powierzchnię użytkową budynków o charakterze biurowym tj. $1302,69 \text{ m}^2 + 191,92 \text{ m}^2 + 1235,33 \text{ m}^2 = 2\,729,94 \text{ m}^2$, ponieważ to właśnie te budynki decydują o wartości tej nieruchomości. Pozostałe budynki gospodarcze takie jak stodoła czy wiata mają nietrwałą konstrukcję i mogą stanowić jedynie dodatkową cechę tej nieruchomości.

ANALIZA TRANSAKCJI PODOBNYCH

Na podstawie badania rynku lokalnego i regionalnego stwierdzono, że miały miejsce następujące transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych:

1. Transakcja z 30 kwietnia 2013 r. Starogard Gdański ul. Krasickiego, działka o powierzchni 2935 m^2 , zabudowana budynkiem biurowym o powierzchni użytkowej $656,9 \text{ m}^2$. Cena sprzedaży netto 797 900 zł, w przeliczeniu na 1 m^2 : **1 215 zł**
2. Transakcja z 21 lutego 2014 r. Łęgowo ul. Rataja, działka o powierzchni $9\,883 \text{ m}^2$, zabudowana budynkiem biurowym i magazynowym o powierzchni użytkowej 1405 m^2 . Cena sprzedaży netto 2 109 500 zł, w przeliczeniu na 1 m^2 : **1 501 zł**.
3. Transakcja z 3 września 2014 r. Pruszcz Gdański ul. Nowowiejskiego, działka o powierzchni 5267 m^2 , zabudowana budynkiem biurowym magazynowym o łącznej powierzchni użytkowej $1482,05 \text{ m}^2$. Cena sprzedaży netto 2 200 000 zł, w przeliczeniu na 1 m^2 : **1 484 zł**.
4. Transakcja z 8 lipca 2015 r. Malbork obr. 15 ulica Głowackiego, działka o powierzchni 5677 m^2 , zabudowana budynkiem administracyjnym i gospodarczym o łącznej powierzchni użytkowej $700,31 \text{ m}^2$. Cena sprzedaży netto 959 500 zł, w przeliczeniu na 1 m^2 : **1 370 zł**.

OCENA RYNKU W ASPEKCIE PRZYJĘTYCH CECH RYNKOWYCH

Na potrzeby wyceny przyjęto następującą skalę ocen cech rynkowych:

Tabela nr 2. Skala ocen cech rynkowych przyjęta na potrzeby wyceny:

Lp.	Nazwa cechy	Skala ocen
1.	lokalizacja, sąsiedztwo	bardzo dobra (w miejscowości powiatowej, w sąsiedztwie dużego miasta)
		dobra (w miejscowości gminnej lub mniejszej)
2.	stan techniczny budynku/-ów	średni
		poprawny
3.	powierzchnia budynku/-ów	duża - od 700 do 2000 m^2
		bardzo duża - powyżej 2000 m^2
4.	powierzchnia gruntu	duża w stosunku do wielkości budynku/-ów
		typowa w stosunku do wielkości budynku/-ów
5.	prawo do gruntu	własność
		użytkowanie wieczyste
6.	inne cechy	występują
		nie występują

Na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen (tabela nr 1) i przyjętej powyżej skali ocen (tabela nr 2) oraz na podstawie preferencji nabywców i analogi do wykonywanych wcześniej wycen na tym obszarze dla podobnych nieruchomości określono wagi dla poszczególnych cech rynkowych.

OCENA PRZEDMIOTU WYCENY I NIERUCHOMOŚCI O CENIE MINIMALNEJ I MAKSYMALNEJ W ASPEKcie PRZYJĘTYCH CECH RYNKOWYCH

Nieruchomość wyceniono zgodnie z Notami Interpretacyjnymi, zgodnymi z uchwałą Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Wycenę nieruchomości sporządzono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami - stosując poprawki kwotowe.

Różnica wartości pomiędzy ceną max. a ceną min. 1 m² nieruchomości przyjętych do porównań:

$$\Delta C = \text{cena max.} - \text{cena min.} = 1\,501 \text{ zł} - 1\,215 \text{ zł} = 286 \text{ zł}$$

Lp.	Cechy rynkowe	Charakterystyka nieruchomości				
		wyceniany x	1	2	3	4
1.	lokalizacja, sąsiedztwo	dobra	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra
2.	stan techniczny budynku/-ów	średni	poprawny	dobry	poprawny	poprawny
3.	powierzchnia budynku/-ów	bardzo duża	duża	duża	duża	duża
4.	powierzchnia gruntu	duża	typowa	duża	typowa	typowa
5.	prawo do gruntu	użytk. wiecz.	własność	własność	własność	własność
6.	inne cechy	występują	brak	występują	występują	brak

Wycenianą nieruchomość oceniono: lokalizacja, sąsiedztwo – dobra (w miejscowości gminnej, przy głównej drodze); stan techniczny budynków – średni; powierzchnia budynków – bardzo duża; powierzchnia gruntu – duża; prawo do gruntu – użytkowanie wieczyste; inne cechy – występują (dodatkowa zabudowa, utwardzone place, dojścia i dojazdy).

OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres kwotowy	1	2	3	4
		[%]	[zł/m ²]	1215	1501	1484	1370
1.	lokalizacja, sąsiedztwo	30	86	– 86	– 86	– 86	– 86
2.	stan techniczny budynku/-ów	20	57	+ 57	– 57	+ 57	+ 57
3.	powierzchnia budynku/-ów	20	57	– 57	– 57	– 57	– 57
4.	powierzchnia gruntu	15	43	+ 43	0	+ 43	+ 43
5.	prawo do gruntu	10	29	– 29	– 29	– 29	– 29
6.	inne cechy	5	14	+ 14	0	0	+ 14
		100	286	– 58	– 229	– 72	– 58
Cena 1 m ² po korekcie				1157	1272	1412	1312
Waga				17	25	20	17
Średnioważona cena 1 m ²				1291			

Obliczenie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej - działki nr 346/2:

$$W_{NZ} = 2729,94 \text{ m}^2 \times 1291 \text{ zł/m}^2 = 3\,524\,353 \text{ zł} \approx 3\,524\,000 \text{ zł}$$

(słownie: trzy miliony pięćset dwadzieścia cztery tysiące złotych)

9. ANALIZA UZYSKANYCH WYNIKÓW

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu - działki nr 346/2 i własności budynków położonych w Starym Polu przy ul. Marynarki Wojennej 21a wynosi:

3 524 000 zł

(słownie: trzy miliony pięćset dwadzieścia cztery tysiące złotych)

Wycena nieruchomości przeprowadzona za pomocą podejścia porównawczego odpowiada tendencjom w zakresie kształtowania się cen podobnych nieruchomości zlokalizowanych w porównywalnych miejscowościach powiatu malborskiego.

Ustalono, że obliczona na kwiecień 2016 roku rynkowa wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę, możliwą do uzyskania na rynku przy zawarciu umowy sprzedaży w warunkach niewymuszonych, w jej obecnym stanie oraz zakładając, że w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz w okresie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie.

Sporządziła:



Gdańsk, 19 kwietnia 2016 r.

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- 10.1.** Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych ustalając Wartość Rynkową (WR).
- 10.2.** Operat szacunkowy został sporządzony wyłącznie w celu, który został określony w pkt. 2. Rzeczoznawca nie bierze odpowiedzialności wobec osób trzecich z tytułu wykorzystania operatu w innym celu.
- 10.3.** Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, takich jak: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania.
- 10.4.** Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził.
- 10.5.** Operat szacunkowy opiera się na informacjach uzyskanych w trakcie wizji lokalnej oraz wynikających z badanych dokumentów. Zakłada się, że nie ukryto żadnych faktów, które mogłyby mieć niekorzystny wpływ na wartość nieruchomości.
- 10.6.** Sporządzający operat szacunkowy nie pozostaje w stosunku osobistym ani służbowym z właścicielem nieruchomości i nie jest jego pracownikiem
- 10.7.** Podana wartość nieruchomości jest wartością bez podatku VAT.
- 10.8.** Operat sporządzono w czterech egzemplarzach: trzy przekazano Zleceniodawcy a jeden pozostawiono w aktach rzeczoznawcy.
- 10.9.** Operat zawiera 26 ponumerowanych kolejno stron + załączniki.

11. ZAŁĄCZNIKI

- a) Wydruk treści księgi wieczystej GD1M/00035711/0 z dnia 9 kwietnia 2016 r.
- b) Wypis z ewidencji gruntów i budynków, wyrys z mapy ewidencyjnej
- c) Kopia mapy zasadniczej
- d) Rzuty inwentaryzacji budynków
- e) Obszary ryzyka

Gdańsk, 19 kwietnia 2016 r.

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR GD1M/00035711/0, STAN Z DNIA 2016-04-12 21:57

Okładka	Dział I-O	Dział I-9a	Dział II	Dział III	Dział IV
OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ					
Rubryka 0.1 - Informacje podstawowe					
Numer i nazwa pola					
Treść pola					
1. Numer księgi					
GD1M / 00035711 / 0					
2. Oznaczenie wydziału					
SĄD REJONOWY W MALBORKU					
A: nazwa sądu					
MALBORK					
B: siedziba sądu					
GD1M					
C: kod wydziału					
V					
D: numer wydziału					
WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH					
E: nazwa wydziału					
GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE					
Treść pola					
3. Typ księgi					
Rubryka 0.2 - Dane o założeniu księgi wieczystej					
Numer i nazwa pola					
Treść pola					
1. Stan w czasie założenia					
ZAŁOŻENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ DLA NIERUCHOMOŚCI, DLA					
KTÓREJ NIE BYŁA PROWADZONA KSIĘGA WIECZYSTA					
2. Chwila zapisania księgi					
2008-12-05 11:53:31.929201					
3. Chwila ujawnienia księgi					
2008-12-11 10:06:22.304185					
4. Data założenia dotychczasowej księgi wieczystej					
1999-06-25					
Rubryka 0.3 - Dane o zamknięciu księgi wieczystej					
Numer i nazwa pola					
Treść pola					
1. Chwila zamknięcia księgi					
2. Podstawa zamknięcia księgi					
Rubryka 0.4 - Podstawa zmiany					
Brak wpisu					

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

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR GD1M/00035711/0, STAN Z DNIA 2016-04-12 21:58

Okładka	Dział I-O	Dział I-9a	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					
Treść pola					
1. Numer bieżący nieruchomości					
14, 15 2					
Rubryka 1.3 - Położenie					
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Indeks	Treść pola	
1.	1. Numer porządkowy	1	1	---	
	2. Województwo	9, 10, 11, 12	POMORSKIE	---	
	3. Powiat	9, 10, 11, 12	MALBORSKI	---	
	4. Gmina	9, 10, 11, 12	STARE POLE	---	
	5. Miejscowość	1	STARE POLE	---	
	6. Dzielnica	---	---	---	
Rubryka 1.4 - Oznaczenie					
Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna					
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Indeks	Treść pola	
1.	1. Identyfikator działki	---	---	---	
	2. Numer działki	9, 10, 11, 12	346/2	---	
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	---	---	
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	---	---	
	4. Położenie	1. 9, 10, 11, 12	1	---	
	5. Ulica	1. 9, 10, 11, 12	MARYNARCI WOJENNEJ 2 I A	---	
	6. Sposób korzystania	9, 10, 11, 12	B - TERENY MIESZKANIOWE	---	
	7. Odłączenie	---	---	---	
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	---	
		Obszar	---	---	
		Obszar	---	---	
	9. Numer księgi zgłoszonej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	1. A: numer księgi zgłoszonej	---	---	
		B: numer księgi zniszczonej	---	---	
		C: numer księgi dawnej	---	---	
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	---	---	
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					
Treść pola					
1. Obszar					
14, 15 2,2198 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 podziałów wpisów umieszczonym na końcu treści księgi					

TRĘŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR GD1M/00035711/0, STAN Z DNIA 2016-04-12 21:58

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

BRAK WPISÓW

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Brak wpisu

TRĘŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR GD1M/00035711/0, STAN Z DNIA 2016-04-12 21:58

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	8	2	---
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	8	1 / 1	---
	3. Rodzaj współności	---	---	---

Podrubryka 2.2.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Wpisu	Treść pola
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	8	---
	2. Nazwa	8	2	WOJEWÓDZTWO POMORSKIE
	3. Siedziba	8	GDANSK	---
	4. REGON	8	0000191674836	---
	5. Nazwa uprawnionego	---	---	---
	6. Siedziba uprawnionego	---	---	---
	7. REGON uprawnionego	---	---	---

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

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Rubryka 2.3 - Właściciel wyodrębnionego lokalu

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

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 współności	---	---	---

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	1.	3	---
	2. Nazwa	3	1	POMORSKI OŚRODEK DORADZTWA ROLNICZEGO
	3. Siedziba	3	GDANSK	---
	4. REGON	---	---	---
	5. Stan przejściowy	---	---	---

Podrubryka 2.4.6 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Brak wpisu
Rubryka 2.5 - Uprawniony
Brak wpisu
Rubryka 2.6 - Podstawa nabycia
Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podpisów umieszczonym na końcu treści księgi
Rubryka 2.7 - Dane o wnioskach i chwili wpisu
Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwili wpisów umieszczonym na końcu treści księgi
Rubryka 2.8 - Komentarz
Brak wpisu

WNIOSKI I PODSTAWY WPISOW W KSIĘDZE WIECZYSTYJ									
Zestawienie rubryk - podstaw wpisów									
[02. KW. / 1900-1932 / 071]									
Dane o wniosku		Podrubryka - Decyzja administracyjna							
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Wpisy	Wyj.	poist.	Treść pola			
1.	1. Przedmiot decyzji	---	---	---	---	DECYZJA			
	2. Numer decyzji	---	---	---	---	PR-GK.III/DM/7720-139/05/06			
	3. Data wydania decyzji	---	---	---	---	2006-02-02			
	4. Oznaczenie organu	---	---	---	---	WOJEWODA PONORSKI			
	5. Siedziba organu	---	---	---	---	---			
Polozenie dokumentu									
1.	Polozenie dokumentu	---	---	---	---	16-18			
	6. Numer karty akt	---	---	---	---	//			
	7. Numer księgi	---	---	---	---	//			
[02. KW. / GDW / 00001183 / 12 / 001]									
Dane o wniosku		Podrubryka - Decyzja administracyjna							
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Wpisy	Wyj.	poist.	Treść pola			
1.	1. Przedmiot decyzji	---	---	---	---	DECYZJA			
	2. Numer decyzji	---	---	---	---	WG.IV.7532.P-20.589.2011.MNI			
	3. Data wydania decyzji	---	---	---	---	2011-08-19			
	4. Oznaczenie organu	---	---	---	---	WOJEWODA PONORSKI			
	5. Siedziba organu	---	---	---	---	GDANSK			
Polozenie dokumentu									
1.	Polozenie dokumentu	---	---	---	---	23-25			
	6. Numer karty akt	---	---	---	---	//			
	7. Numer księgi	---	---	---	---	//			

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów																																																																																																	
Nr	Podrubryka - Dane o wniosku																																																																																																
	Wzrost		Ciężar ciała		Ciężar ciała		Ciężar ciała		Kod zad.																																																																																								
2.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Numer i nazwa pola</th> <th colspan="2">Wzrost</th> <th colspan="2">Ciężar ciała</th> <th colspan="2">Ciężar ciała</th> <th colspan="2">Ciężar ciała</th> <th>Kod zad.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>Chwila wpływu</td> <td colspan="2">---</td> <td colspan="2">2007-10-31 08:15:00</td> <td colspan="2">DZ. KW.</td> <td colspan="2">---</td> <td>---</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>Rodzaj dziennika</td> <td colspan="2">---</td> <td colspan="2">/ 00004925 / 07 /</td> <td colspan="2">---</td> <td colspan="2">---</td> <td>---</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>Numer dziennika</td> <td colspan="2">---</td> <td colspan="2">---</td> <td colspan="2">---</td> <td colspan="2">---</td> <td>---</td> </tr> <tr> <td>4.</td> <td>Czy z urzędu</td> <td colspan="2">---</td> <td colspan="2">---</td> <td colspan="2">---</td> <td colspan="2">---</td> <td>---</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podłożenie wniosku</td> <td colspan="2">---</td> <td colspan="2">---</td> <td colspan="2">---</td> <td colspan="2">---</td> <td>---</td> </tr> <tr> <td>5.</td> <td>Numer karty akt</td> <td colspan="2">---</td> <td colspan="2">---</td> <td colspan="2">---</td> <td colspan="2">---</td> <td>---</td> </tr> <tr> <td>6.</td> <td>Numer księgi</td> <td colspan="2">---</td> <td colspan="2">---</td> <td colspan="2">---</td> <td colspan="2">---</td> <td>---</td> </tr> </tbody> </table>									Numer i nazwa pola		Wzrost		Ciężar ciała		Ciężar ciała		Ciężar ciała		Kod zad.	1.	Chwila wpływu	---		2007-10-31 08:15:00		DZ. KW.		---		---	2.	Rodzaj dziennika	---		/ 00004925 / 07 /		---		---		---	3.	Numer dziennika	---		---		---		---		---	4.	Czy z urzędu	---		---		---		---		---	Podłożenie wniosku		---		---		---		---		---	5.	Numer karty akt	---		---		---		---		---	6.	Numer księgi	---		---		---		---		---
Numer i nazwa pola		Wzrost		Ciężar ciała		Ciężar ciała		Ciężar ciała		Kod zad.																																																																																							
1.	Chwila wpływu	---		2007-10-31 08:15:00		DZ. KW.		---		---																																																																																							
2.	Rodzaj dziennika	---		/ 00004925 / 07 /		---		---		---																																																																																							
3.	Numer dziennika	---		---		---		---		---																																																																																							
4.	Czy z urzędu	---		---		---		---		---																																																																																							
Podłożenie wniosku		---		---		---		---		---																																																																																							
5.	Numer karty akt	---		---		---		---		---																																																																																							
6.	Numer księgi	---		---		---		---		---																																																																																							
7.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Numer i nazwa pola</th> <th colspan="2">Wzrost</th> <th colspan="2">Ciężar ciała</th> <th colspan="2">Ciężar ciała</th> <th colspan="2">Ciężar ciała</th> <th>Kod zad.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>Chwila wpływu</td> <td colspan="2">---</td> <td colspan="2">2012-01-31 09:30:00</td> <td colspan="2">DZ. KW.</td> <td colspan="2">---</td> <td>---</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>Rodzaj dziennika</td> <td colspan="2">---</td> <td colspan="2">---</td> <td colspan="2">---</td> <td colspan="2">---</td> <td>---</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>Numer dziennika</td> <td colspan="2">---</td> <td colspan="2">---</td> <td colspan="2">---</td> <td colspan="2">---</td> <td>---</td> </tr> <tr> <td>4.</td> <td>Czy z urzędu</td> <td colspan="2">---</td> <td colspan="2">---</td> <td colspan="2">---</td> <td colspan="2">---</td> <td>---</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podłożenie wniosku</td> <td colspan="2">---</td> <td colspan="2">---</td> <td colspan="2">---</td> <td colspan="2">---</td> <td>---</td> </tr> <tr> <td>5.</td> <td>Numer karty akt</td> <td colspan="2">---</td> <td colspan="2">---</td> <td colspan="2">---</td> <td colspan="2">---</td> <td>---</td> </tr> <tr> <td>6.</td> <td>Numer księgi</td> <td colspan="2">---</td> <td colspan="2">---</td> <td colspan="2">---</td> <td colspan="2">---</td> <td>---</td> </tr> </tbody> </table>									Numer i nazwa pola		Wzrost		Ciężar ciała		Ciężar ciała		Ciężar ciała		Kod zad.	1.	Chwila wpływu	---		2012-01-31 09:30:00		DZ. KW.		---		---	2.	Rodzaj dziennika	---		---		---		---		---	3.	Numer dziennika	---		---		---		---		---	4.	Czy z urzędu	---		---		---		---		---	Podłożenie wniosku		---		---		---		---		---	5.	Numer karty akt	---		---		---		---		---	6.	Numer księgi	---		---		---		---		---
Numer i nazwa pola		Wzrost		Ciężar ciała		Ciężar ciała		Ciężar ciała		Kod zad.																																																																																							
1.	Chwila wpływu	---		2012-01-31 09:30:00		DZ. KW.		---		---																																																																																							
2.	Rodzaj dziennika	---		---		---		---		---																																																																																							
3.	Numer dziennika	---		---		---		---		---																																																																																							
4.	Czy z urzędu	---		---		---		---		---																																																																																							
Podłożenie wniosku		---		---		---		---		---																																																																																							
5.	Numer karty akt	---		---		---		---		---																																																																																							
6.	Numer księgi	---		---		---		---		---																																																																																							

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR GD1M/00035711/0, STAN Z DNIA 2016-04-12 21:58

Okladka	Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA					
Rubryka 3.1 - Wzmianki w dziale III					
Brak wpisu					
Rubryka 3.2 - Numer wpisu					
Treść pola					
16					
Rubryka 3.3 - Napis					
Treść pola					
16					
Rubryka 3.4 - Treść wpisu					
Treść pola					
16					
Podrubryka 3.4.1 - Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia					
Treść pola					
16					
1. Rodzaj wpisu					
2. Treść wpisu					
16					
3. Przedmiot wykonywania					
4. Pierwszeństwo					
5. Prawo lub roszczenie uprawniające do pierwszeństwa					
6. Ustia nieruchomości					
7. Rodzaj zmiany					
16					
Podrubryka 3.4.6 - Wskazanie innej nieruchomości					
Treść pola					
16					
Rubryka 3.5 - Podstawa wpisu					
Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi					
Rubryka 3.6 - Dane o wnioskach i chwilach wpisu					
Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwilach wpisów umieszczonym na końcu treści księgi					
Rubryka 3.7 - Komentarz					
Brak wpisu					
WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ					

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR GD1M/00035711/0, STAN Z DNIA 2016-04-12 21:58

Okładka	Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ IV - HIPOTEKA					
Rubryka 4.1 - Wzmianki w dziale IV					
Brak wpisu					
Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)					
Brak wpisu					
Rubryka 4.3 - Napis					
Brak wpisu					
Rubryka 4.4 - Treść wpisu					
Brak wpisu					
Rubryka 4.5 - Podstawa wpisu					
Brak wpisu					
Rubryka 4.6 - Dane o wniosku i chwili wpisu					
Brak wpisu					
Rubryka 4.7 - Komentarz					
Pole 4.7.0.1 - Komentarz do migracji					
Numer i nazwa pola		Dzielnica		Treść pola	
Wpisu		Wpisu		Wpisu	
A: Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej					
B: Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale					
I					
Rubryka 4.8 - Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym					
Brak wpisu					
Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów					
Brak wpisu					

12-200 Stare Pole

12-200 Stare Pole

12-200 Stare Pole

(2)

Województwo: pomorskie

Powiat: malborski

Jednostka ewidencyjna: 220908_2, Stare Pole

Obręb ewidencyjny: Nr 0012, Stare Pole

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 12.04.2016 13:11:01

według stanu na dzień: 12.04.2016 13:11:01

Nr jednostki rejestrowej: G491

KW GD1M/00035711/0

Powiązane jednostki rejestru budynków: B61

Osoby: 2

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	WOJEWÓDZTWO POMORSKIE siedziba: ul. Okopowa 21/27, 80-810 Gdańsk
1/1 użytkowanie wieczyste	POMORSKI OŚRODEK DORADZTWA ROLNICZEGO W GDAŃSKU ODDZIAŁ W STARYM POLU siedziba: ul. Marynarki Wojennej 21, 82-220 Stare Pole

Działki ewidencyjne: 1

Arkusz	Nr działki	Adres lub położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Rodzaj	Pow [ha]	
2	346/2	ul. Marynarki Wojennej 21a	2.2198	W B	0.0362 2.1836	GD1M/00035711/0

Identyfikator: 220908_2.0012.346/2 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 134, 135, 136, 137, 138, 139

↑ Uwagi: Nieodpłatna służebność polegająca na prawie korzystania ze stanowiących własność PODR w Gdańsku przewodów sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej i ciepłowniczej na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 346/1.

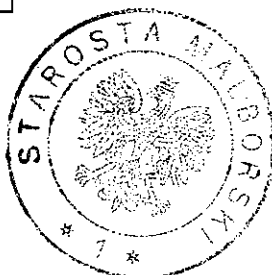
Razem powierzchnia działek: 2.2198 ha

Słownie: dwa hektary dwa tysiące sto dziewięćdziesiąt osiem metrów kwadratowych

Oznaczenia klas i użytków

B - Tereny mieszkaniowe
W - Grunty pod rowamiEwa Kuryłowicz
data: 12.04.2016

(sporządził: data i podpis)



(pieczęć urzędowa)

[Signature]
Inspektor w Wydziale Budowlanym,
Kamień 44, Marynarka i Władysław

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
data i podpis

OPRACOWANIE
20.04.2016
A. B. G. 13.17
/1/

Województwo: **pomorskie**
Powiat: **malborski**
Jednostka ewidencyjna: **220908_2, Stare Pole**
Obręb ewidencyjny: **Nr 0012, Stare Pole**

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU BUDYNKÓW

sporządzono dnia: **12.04.2016 13:12:38**

według stanu na dzień: **12.04.2016 13:12:38**

Nr jednostki rejestrowej: **B61**

KW GD1M/00035711/0

Jednostka rejestrowa gruntów: **G491**

Pozycja kartoteki budynków: **220908_2.0012.G491**

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	POMORSKI OŚRODEK DORADZTWA ROLNICZEGO W GDAŃSKU ODDZIAŁ W STARYM POLU REGON: 003003186 NIP: - siedziba: ul. Marynarki Wojennej 21, 82-220 Stare Pole

Budynki: 6

Nr ewidencyjny	134	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]:	436
Identyfikator	220908_2.0012.134_BUD	Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]:	-
Status	wybudowany	Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]:	-
Działka	346/2	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]:	0.00
Adres lub położenie	ul. Marynarki Wojennej 21b	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]:	-
Rodzaj wg KŚT	budynki biurowe	Powierzchnia użytkowa pomiesz. przynależnych do lokali [m ²]:	-
Klasa wg PKOB	budynki biurowe	Inne funkcje: -	
Główna funkcja	-	Łączna liczba izb w budynku: -	
Konstr. ścian zewn.	mur	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0	
Rok zakończenia budowy	1959	Stan użytkowania: -	
Kondygn. nad. / pod.	2 / 1	Data oddania do użytkowania: -	
Rok zakończ. przebudowy		Data rozbiórki: -	
		Przyczyna rozbiórki: -	
Numer KW	GD1M/00035711/0	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: -	
		Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: -	
		Zakres przebudowy: -	
Inne dokumenty:	-		
Wartość:	Data wyceny: -	Wpis do rejestru zabytków: -	Data wpisu: -

Nr ewidencyjny	135	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]:	241
Identyfikator	220908_2.0012.135_BUD	Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]:	-
Status	wybudowany	Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]:	-
Działka	346/2	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]:	0.00
Adres lub położenie	ul. Marynarki Wojennej 21b	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]:	-
Rodzaj wg KŚT	budynki biurowe	Powierzchnia użytkowa pomiesz. przynależnych do lokali [m ²]:	-
Klasa wg PKOB	budynki biurowe	Inne funkcje: -	
Główna funkcja	-	Łączna liczba izb w budynku: -	
Konstr. ścian zewn.	mur	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0	
Rok zakończenia budowy	1982	Stan użytkowania: -	
Kondygn. nad. / pod.	1 / 0	Data oddania do użytkowania: -	
Rok zakończ. przebudowy		Data rozbiórki: -	
		Przyczyna rozbiórki: -	
Numer KW	GD1M/00035711/0	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: -	
		Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: -	
		Zakres przebudowy: -	
Inne dokumenty:	-		
Wartość:	Data wyceny: -	Wpis do rejestru zabytków: -	Data wpisu: -

Nr ewidencyjny	136	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]:	860
Identyfikator	220908_2.0012.136_BUD	Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]:	-
Status	wybudowany	Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]:	-
Działka	346/2	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]:	0.00
Adres lub położenie	ul. Marynarki Wojennej	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]:	-
Rodzaj wg KŚT	budynki biurowe	Powierzchnia użytkowa pomiesz. przynależnych do lokali [m ²]:	-
Klasa wg PKOB	budynki biurowe	Inne funkcje: -	
Główna funkcja	-	Łączna liczba izb w budynku: -	
Konstr. ścian zewn.	mur	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0	
Rok zakończenia budowy	1977	Stan użytkowania: -	
Kondygn. nad. / pod.	3 / 0	Data oddania do użytkowania: -	
Rok zakończ. przebudowy		Data rozbiórki: -	
		Przyczyna rozbiórki: -	
Numer KW	GD1M/00035711/0	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: -	
		Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: -	
		Zakres przebudowy: -	
Inne dokumenty:	-		

Poświadczam się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny

Starosta Malborski

Nazwa materiału zasobu

MAPA EWIDENCYJNA

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu

P 2209.28.1922.2.19

Data wykonania kopii

Malbork, 12.04.2016

Imię, nazwisko i podpis osoby

Małgorzata Chorzępa

Komisariusz organu

Z UP. STAROSTY

Małgorzata Chorzępa
INSPEKTOR w Wydziale Geodezji,
Kartografii, Katastru i Nieruchomości, 116/4
Rylla

Województwo: pomorskie

Powiat: malborski

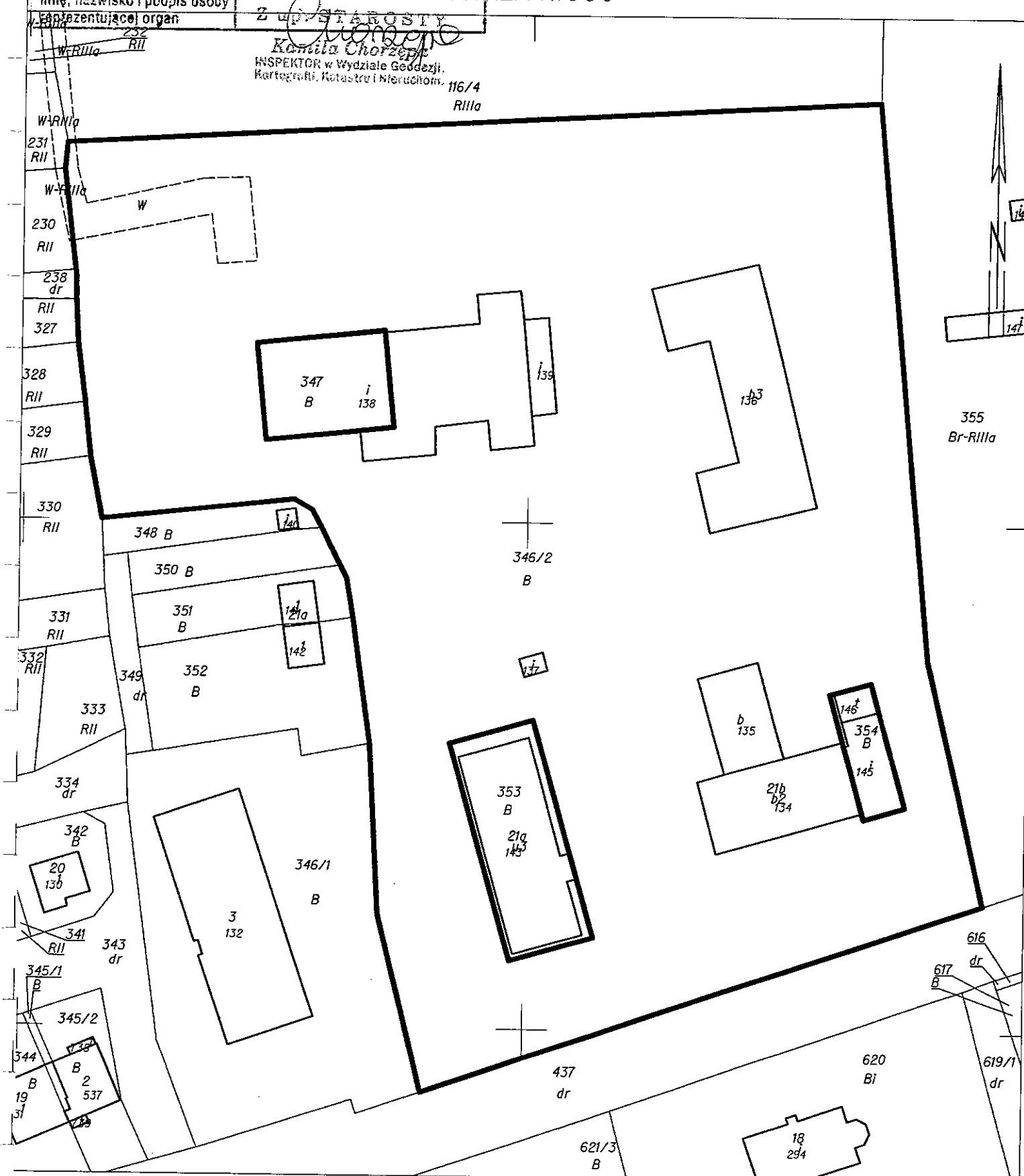
Jednostka ewidencyjna: 220908_2, Stare Pole

Obręb: 0012, Stare Pole

Działka: 346/2

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

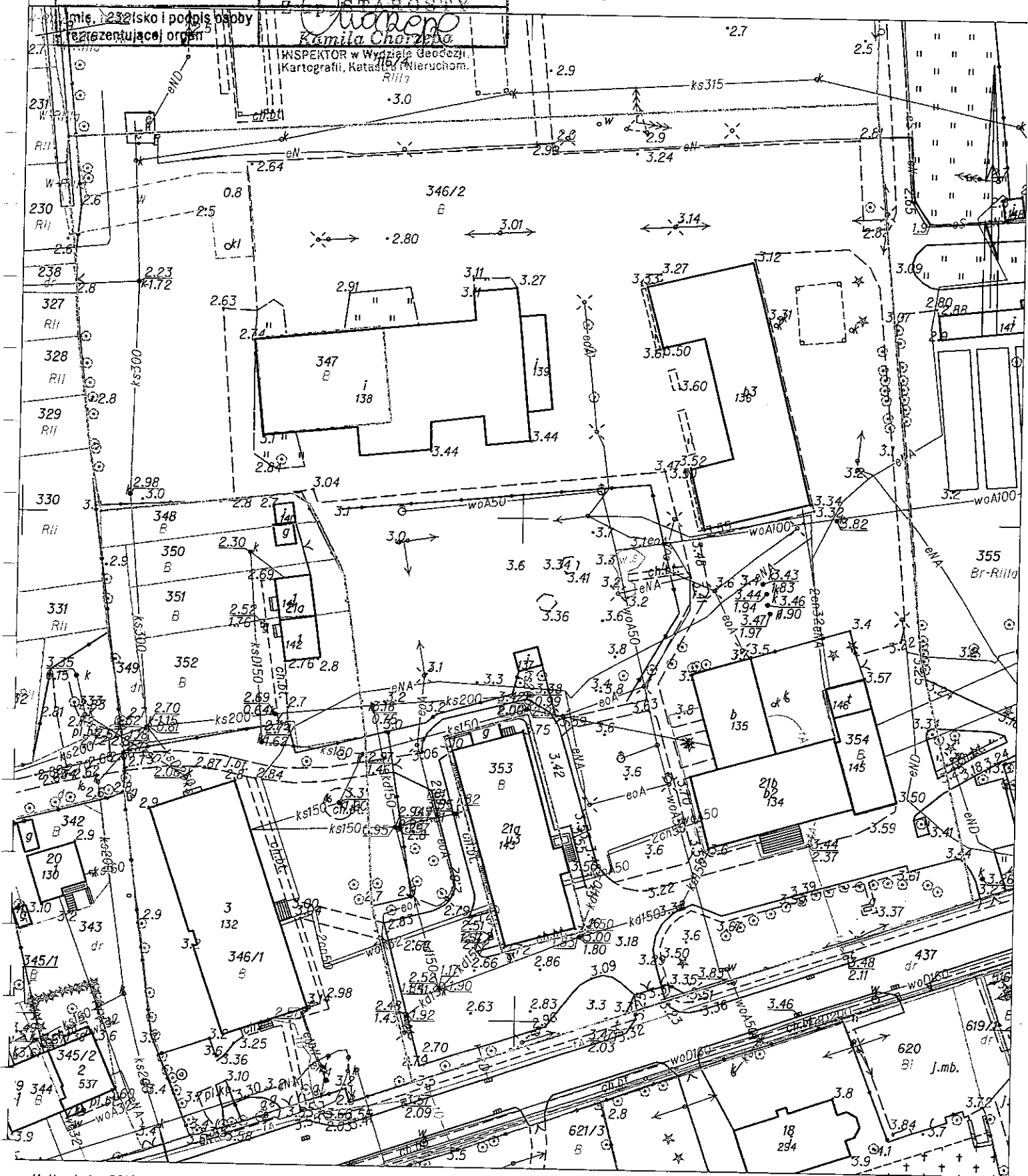
SKALA 1:1000



Poświadczam się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Starosta Malborski
Nazwa materiału zasobu	MAPA ZASADNICZA
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P 2209.2015.2. MAPY ZASADNICZEJ
Data wykonania kopii	Malbork, 12.09.2015

Województwo: pomorskie
Powiat: malborski
Jednostka ewidencyjna: 220908_2, Stare Pole
Obręb: 0012, Stare Pole
Działka: 346/2

WYBYSZKAŁA 1:1000



RZUT PIWNICY

PIWNICA

DEC 4 1970

PROJEKTOWA
PRACOWNIA

TEMAAT

Termomodernizacja budynku Pomorskiego Ośrodka Doradztwa

Rolniczego w Starym Polu zlokalizowanego na działce nr:346

OPRACOWAL:	NIR UPRAWNIEN:	POOPIŚ:	SKALA:
------------	----------------	---------	--------

0040 P00S-07	
--------------	--

1 : 10

PROJEKTOWAL:	NR UPRAWNIEN:	PODPIS:	DATA:
--------------	---------------	---------	-------

ingr. nr. 2 arch. BOHDAN SZYLAŃSKI	6159/GD/94	LIPIEC
------------------------------------	------------	--------

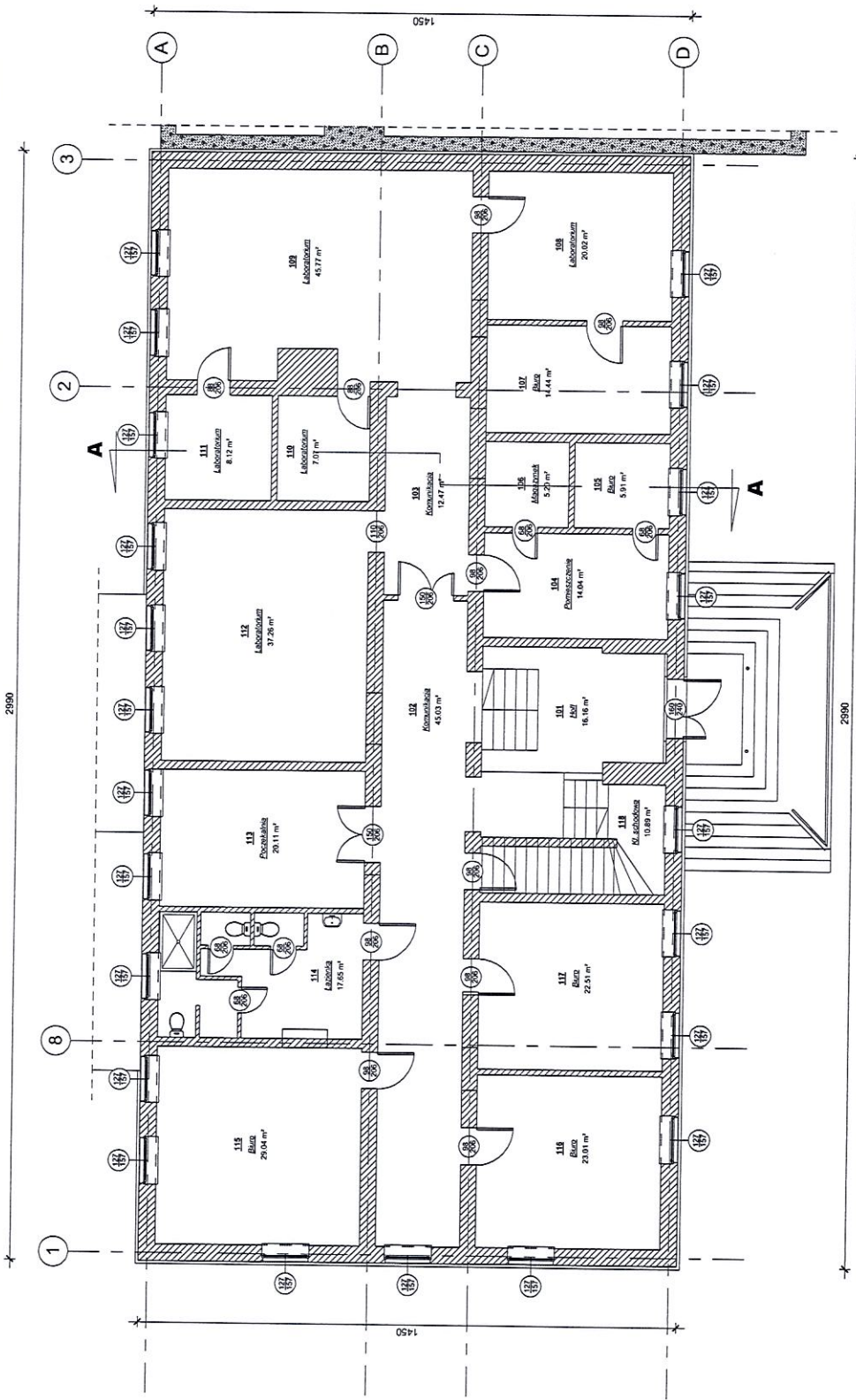
2013

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

BZIT PIWNICY Rys. N	Rys. N
------------------------	--------

A100 | IZOT | IWNIC |

BUDYNEK BIUROWY GŁÓWNY RZUT PARTERU



PARTER			
Numer	Nazwa	Powierzchnia	Obwód
101	Hall	16.16 m ²	16.66 m
102	Komunikacja	45.03 m ²	45.69 m
103	Komunikacja	12.47 m ²	15.62 m
104	Pomieszczenie	14.04 m ²	15.60 m
105	Biurowy	5.91 m ²	9.74 m
106	Magazyn	5.20 m ²	9.12 m
107	Biurowy	14.44 m ²	15.76 m
108	Laboratorium	20.02 m ²	18.00 m
109	Laboratorium	45.77 m ²	30.26 m
110	Laboratorium	7.07 m ²	10.66 m
111	Laboratorium	8.12 m ²	11.40 m
112	Laboratorium	37.26 m ²	24.56 m
113	Poczekalnia	20.11 m ²	18.30 m
114	Lazienka	17.65 m ²	30.50 m
115	Biurowy	29.04 m ²	21.56 m
116	Biurowy	23.01 m ²	19.20 m
117	Biurowy	22.51 m ²	19.00 m
118	Kl. schodowa	10.89 m ²	19.36 m
		354.71 m ²	350.99 m

PRACOWNIA

DECADA

PROJEKTOWA

ul. Wolności 11, 85-114 Bydgoszcz, tel. 52 334 11 11, e-mail: biuro@decada.pl

TEMAT:

Termomodernizacja budynku Pomorskiego Ośrodka Doradztwa Rolniczego w Starym Polu dofinansowanego na działce nr 346

OPRACOWAŁ:

NR DOKUMENTU: 0000000007

PODPISE:

SKALA:

1 : 100

PROJEKTOVAŁ:

NR UPRRAWNIENI:

PODPISE:

DATA:

LIPIEC 2015

NAZWA RYSUNKU:

RZUT PARTERU

RYS. NR:

A102

RZUT PIĘTRA



344.41 m ²	325.47 m
-----------------------	----------

PRACOWNIA DeCADA

PRACOWNIA PROJEKTOWA

TEMAT:

Termomodernizacja budynku Pomorskiego Ośrodka Doradztwa Rolniczego w Starym Polu zlokalizowanego na działce nr:346

OPRACOWAŁ:	NIR UPRAWNIEN:	PODPIS:	SKALA:
------------	----------------	---------	--------

0040/POOS/07	
0040/POOS/07	

1 : 10

PROJEKTOWAL:	NR I PRZAWNIEN:	RODZIE:	DATA:
--------------	-----------------	---------	-------

IMię i nazwisko	NR OFIARNIENIA	PODPIIS	DATA
mgr inż. arch. BOGDAN SZYJAŃSKI	6159/GD-94		

	2012	2013
1. Operating income	1,000	1,000
2. Operating expenses	800	800
3. Operating income before taxes	200	200
4. Income taxes	40	40
5. Net income	160	160
6. Other income	0	0
7. Other expenses	0	0
8. Net income before taxes	160	160
9. Income taxes	32	32
10. Net income	128	128

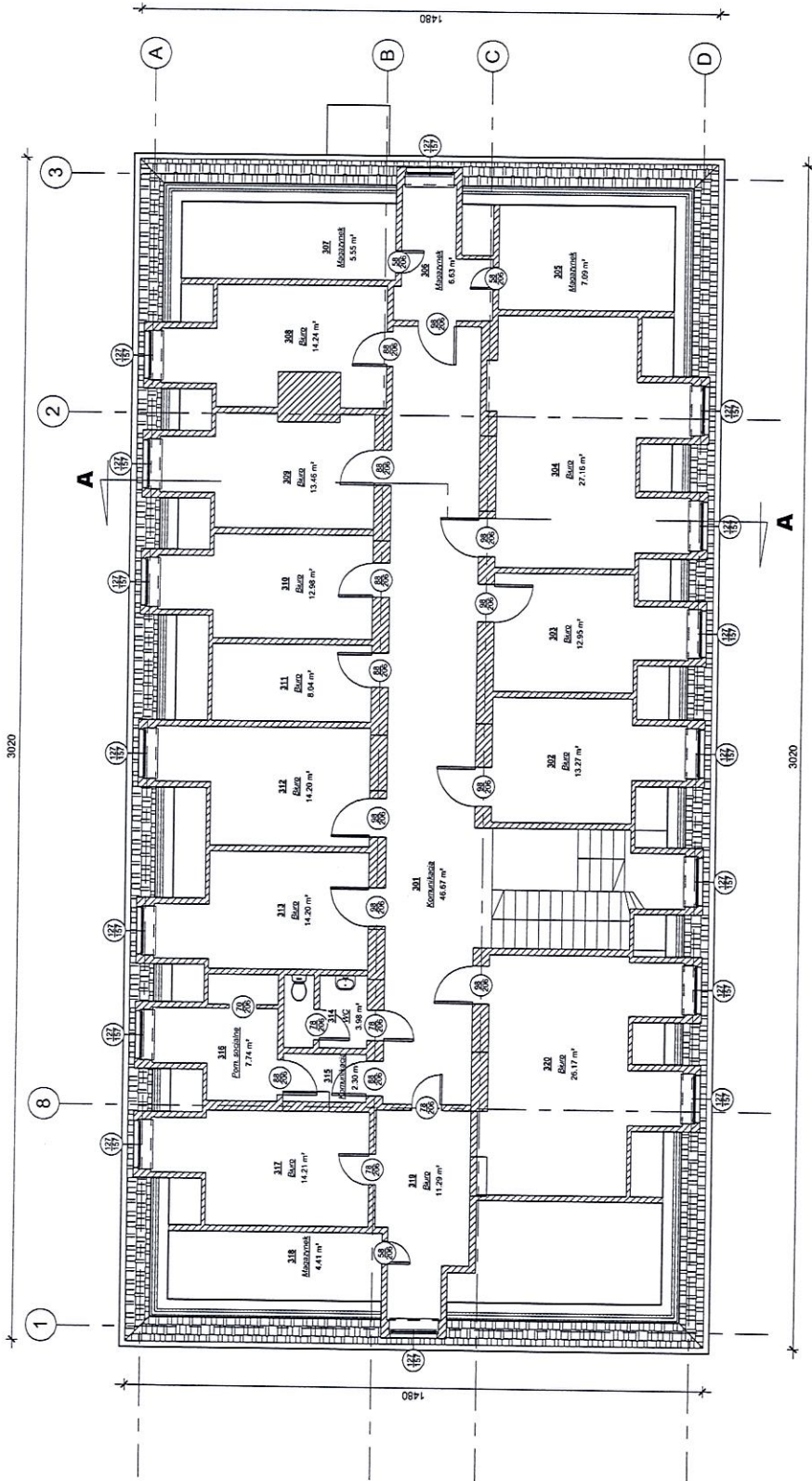
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

PAZWA RYSUNKU:	RYS. N
RZUT PIĘTRA	

RZU1 PIĘTRA
A10

BUDYNEK BIUROWY GŁÓWNY

RZUT PODDASZA



PODDASZE			Obwód
Numer	Nazwa	Powierzchnia	
301	Komunikacja	46,67 m ²	45,46 m
302	Biuro	13,27 m ²	16,28 m
303	Biuro	12,95 m ²	16,10 m
304	Biuro	27,16 m ²	26,04 m
305	Magazynok	7,09 m ²	11,24 m
306	Magazynok	6,63 m ²	12,12 m
307	Magazynok	5,55 m ²	11,74 m
308	Biuro	14,24 m ²	19,64 m
309	Biuro	13,46 m ²	17,18 m
310	Biuro	12,98 m ²	16,36 m
311	Biuro	8,04 m ²	12,10 m
312	Biuro	14,20 m ²	16,96 m
313	Biuro	14,20 m ²	16,96 m
314	WC	3,98 m ²	8,00 m
315	Komunikacja	2,30 m ²	6,72 m
316	Pom. socjalne	7,74 m ²	12,84 m
317	Pom. socjalne	14,21 m ²	17,02 m
318	Magazynok	4,41 m ²	11,22 m
319	Magazynok	11,29 m ²	15,60 m
320	Biuro	26,17 m ²	25,54 m
		268,53 m ²	335,11 m

PRACOWNIA *Decada* PROJEKTOWA

DATE:

Termomodernizacja budynku Pomorskiego Ośrodka Doradztwa Rolniczego w Starym Polu zlokalizowanego na działce nr:346

OPRACOWAL:	NR ILODRAWAJEN:	RODZAJ:	SKALA:
------------	-----------------	---------	--------

INŻ. JĘDRZEJ MYSZKA	0040.FOOS/07	POZIOM:
		POZIOM:

1000

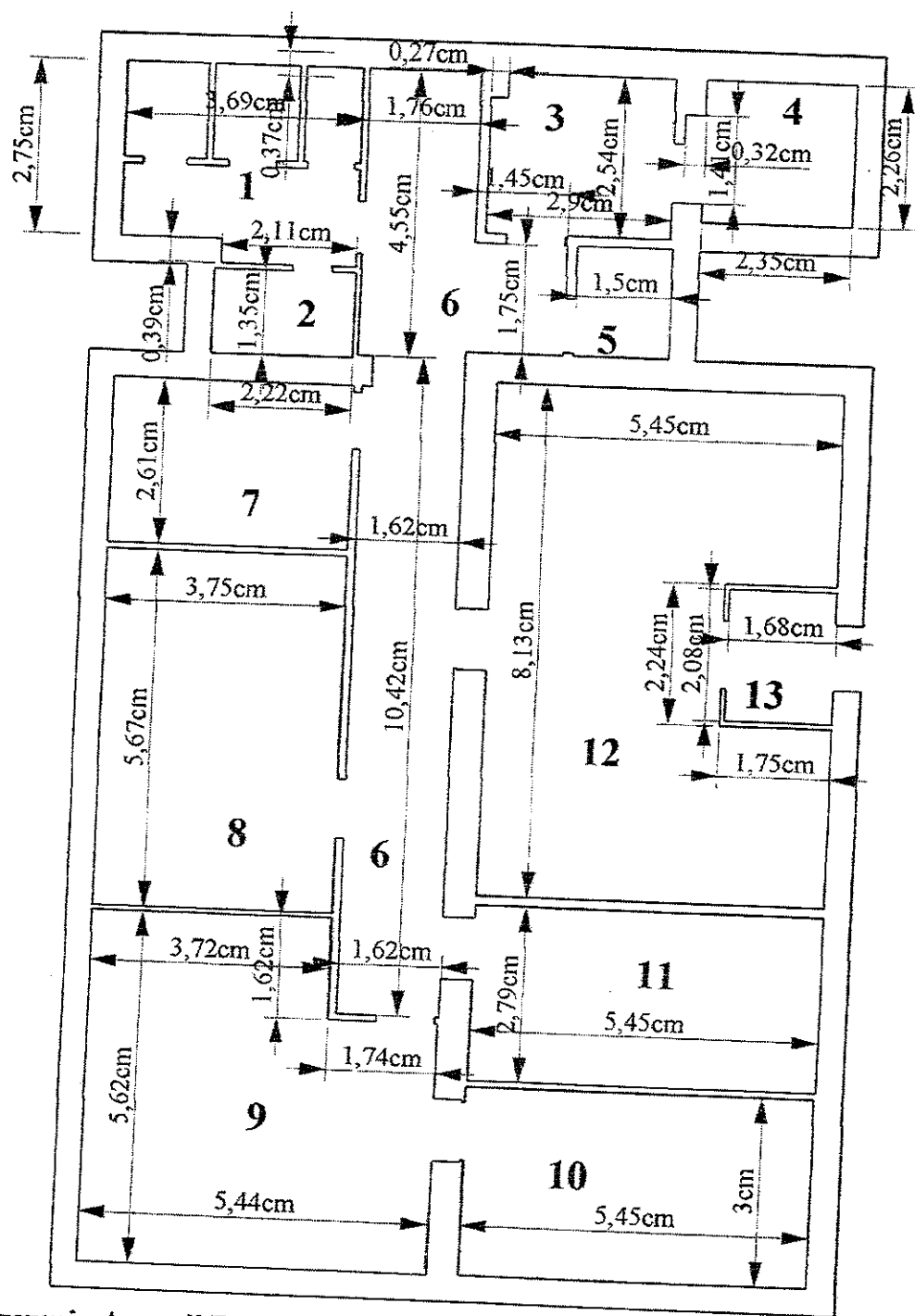
PROJEKTOWAL:	NR UPRZĄWNIENIA:	RODZAJ:	DATA:
--------------	------------------	---------	-------

mgr inż arch BOHDAN SZYJAŃSKI	615/GO-94	POPS:	DATA:
			LIPIE

2013

NAZWA RYSUNKU:		
----------------	--	--

RZUT PODDASZA



Pomieszczenia Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w Starym Polu

1 - 10,24 m ²	10 - 16,35 m ²
2 - 3,00 m ²	11 - 15,21 m ²
3 - 7,11 m ²	12 - 40,39 m ²
4 - 5,76 m ²	13 - 3,49 m ²
5 - 2,63 m ²	
6 - 28,84 m ²	
7 - 9,79 m ²	
8 - 21,26 m ²	
9 - 27,85 m ²	

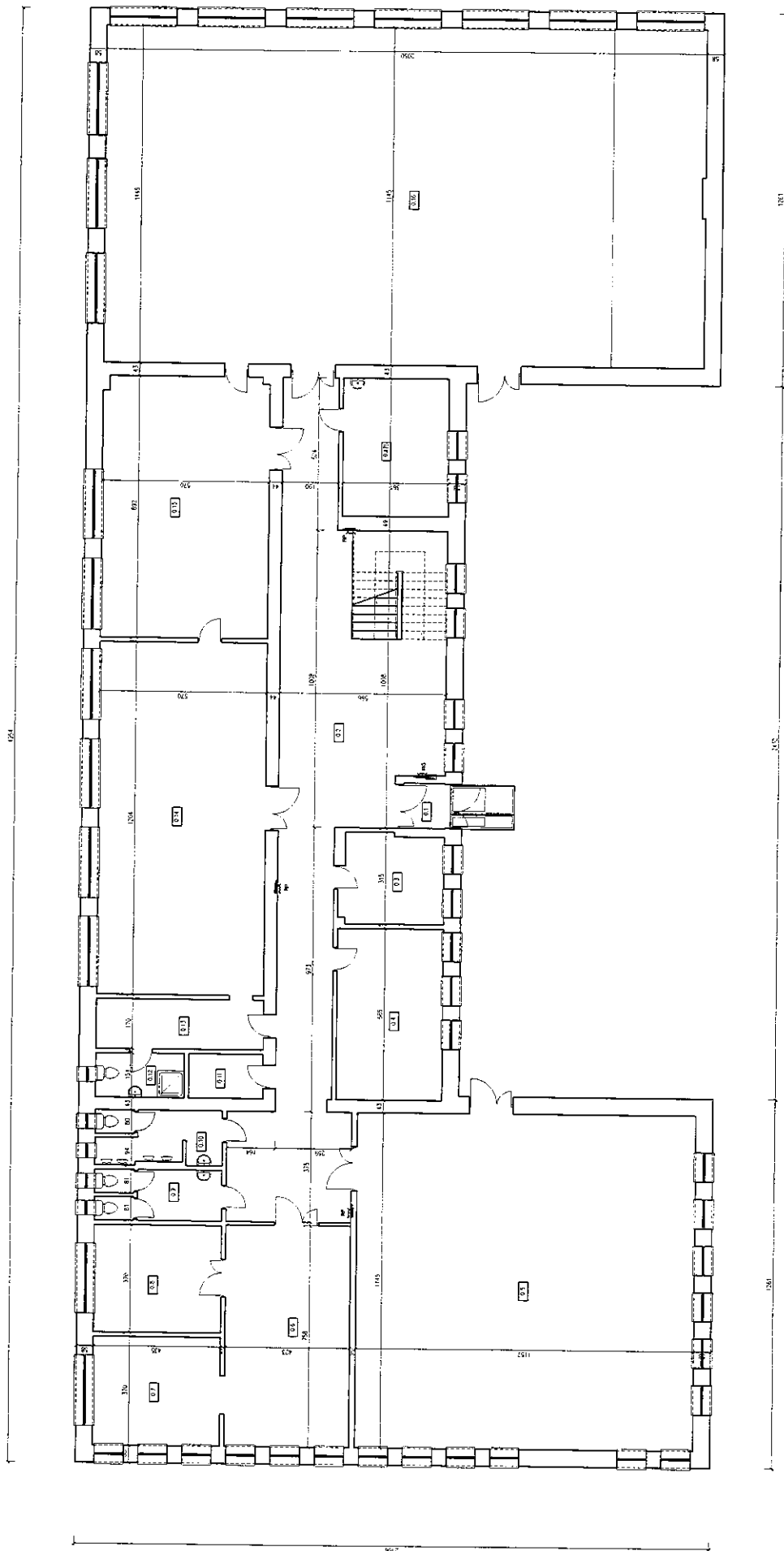
Razem powierzchnia pomieszczeń 191,91 m²

Indywidualna karta inwentaryzacyjna

Stan na 11-2015

1.	Nazwa obiektu	Budynek biurowy – ART
2.	Kategoria obiektu budowlanego	XVI
3.	Klasyfikacja Środka Trwałego (KŚT)	105
4.	Nr inwentarzowy	ST 121/1
5.	Rok budowy/data ostatniego remontu	1976 / 1998 – remont dachu, 2005 – wymiana okien
6.	Powierzchnia użytkowa	1 235,33 m ² wymiar zew. I.- 24,15m x 13,5m , wys. 10,30m II. - 21,7m x 12,6m, wys. 4,60m. III. - 21,7m x 12,6m, wys. 4,6m.
7.	Ogólna charakterystyka obiektu	Budynek murowany nie podpiwniczony, 2-piętrowy, kanalizacja, elektryczność, CO, okna PCV, dach płaski pokryty papą.
8.	Aktualny stan użytkowania/przydatność	Pomieszczenia biurowe, sale konferencyjne, sala komputerowa, serwerownia, poligrafia, biblioteka, kawiarnia.
9.	Ocena stanu technicznego/stopień zużycia	Dobry/ 25%

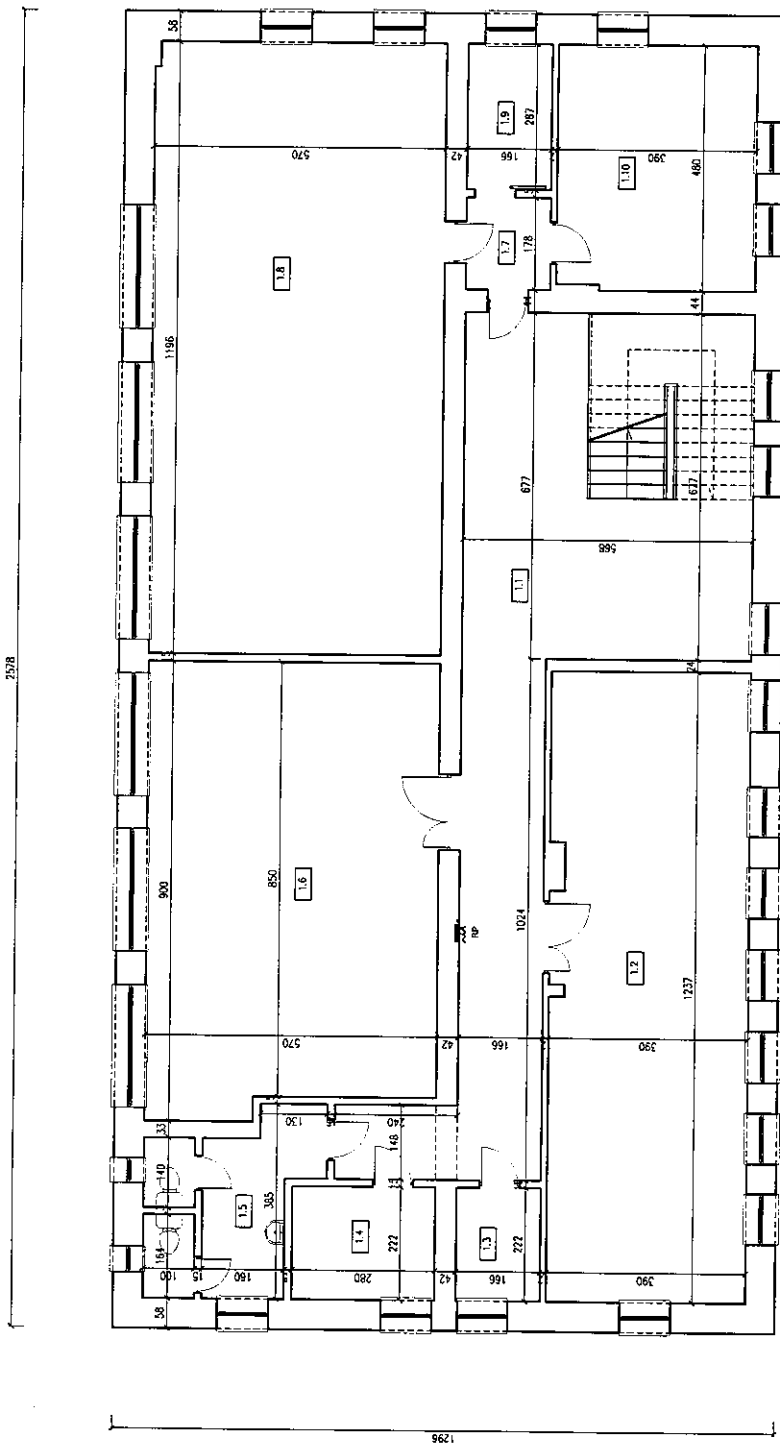
Rzut przyziemia – inwentaryzacja Skala 1:100



BILANS POWIERZCHNI				
PRZETWIERZENIE				
IP	NAZWA PRZETWIERZENIA	ROZMIAR	POW.	WSP.
Pow.				
01	Kuchnia	11x5	55,0	1,15
02	Jadalnia	11x5	55,0	1,15
03	Pokój	11x5	55,0	1,15
04	Pokój	11x5	55,0	1,15
05	Pokój	11x5	55,0	1,15
06	Pokój	11x5	55,0	1,15
07	Pokój	11x5	55,0	1,15
08	Pokój	11x5	55,0	1,15
09	Pokój	11x5	55,0	1,15
10	Pokój	11x5	55,0	1,15
11	Pokój	11x5	55,0	1,15
12	Pokój	11x5	55,0	1,15
13	Pokój	11x5	55,0	1,15
14	Pokój	11x5	55,0	1,15
15	Pokój	11x5	55,0	1,15
16	Pokój	11x5	55,0	1,15
17	Pokój	11x5	55,0	1,15
18	Pokój	11x5	55,0	1,15
19	Pokój	11x5	55,0	1,15
20	Pokój	11x5	55,0	1,15
21	Pokój	11x5	55,0	1,15
22	Pokój	11x5	55,0	1,15
23	Pokój	11x5	55,0	1,15
24	Pokój	11x5	55,0	1,15
25	Pokój	11x5	55,0	1,15
26	Pokój	11x5	55,0	1,15
27	Pokój	11x5	55,0	1,15
28	Pokój	11x5	55,0	1,15
29	Pokój	11x5	55,0	1,15
30	Pokój	11x5	55,0	1,15
31	Pokój	11x5	55,0	1,15
32	Pokój	11x5	55,0	1,15
33	Pokój	11x5	55,0	1,15
34	Pokój	11x5	55,0	1,15
35	Pokój	11x5	55,0	1,15
36	Pokój	11x5	55,0	1,15
37	Pokój	11x5	55,0	1,15
38	Pokój	11x5	55,0	1,15
39	Pokój	11x5	55,0	1,15
40	Pokój	11x5	55,0	1,15
41	Pokój	11x5	55,0	1,15
42	Pokój	11x5	55,0	1,15
43	Pokój	11x5	55,0	1,15
44	Pokój	11x5	55,0	1,15
45	Pokój	11x5	55,0	1,15
46	Pokój	11x5	55,0	1,15
47	Pokój	11x5	55,0	1,15
48	Pokój	11x5	55,0	1,15
49	Pokój	11x5	55,0	1,15
50	Pokój	11x5	55,0	1,15
51	Pokój	11x5	55,0	1,15
52	Pokój	11x5	55,0	1,15
53	Pokój	11x5	55,0	1,15
54	Pokój	11x5	55,0	1,15
55	Pokój	11x5	55,0	1,15
56	Pokój	11x5	55,0	1,15
57	Pokój	11x5	55,0	1,15
58	Pokój	11x5	55,0	1,15
59	Pokój	11x5	55,0	1,15
60	Pokój	11x5	55,0	1,15
61	Pokój	11x5	55,0	1,15
62	Pokój	11x5	55,0	1,15
63	Pokój	11x5	55,0	1,15
64	Pokój	11x5	55,0	1,15
65	Pokój	11x5	55,0	1,15
66	Pokój	11x5	55,0	1,15
67	Pokój	11x5	55,0	1,15
68	Pokój	11x5	55,0	1,15
69	Pokój	11x5	55,0	1,15
70	Pokój	11x5	55,0	1,15
71	Pokój	11x5	55,0	1,15
72	Pokój	11x5	55,0	1,15
73	Pokój	11x5	55,0	1,15
74	Pokój	11x5	55,0	1,15
75	Pokój	11x5	55,0	1,15
76	Pokój	11x5	55,0	1,15
77	Pokój	11x5	55,0	1,15
78	Pokój	11x5	55,0	1,15
79	Pokój	11x5	55,0	1,15
80	Pokój	11x5	55,0	1,15
81	Pokój	11x5	55,0	1,15
82	Pokój	11x5	55,0	1,15
83	Pokój	11x5	55,0	1,15
84	Pokój	11x5	55,0	1,15
85	Pokój	11x5	55,0	1,15
86	Pokój	11x5	55,0	1,15
87	Pokój	11x5	55,0	1,15
88	Pokój	11x5	55,0	1,15
89	Pokój	11x5	55,0	1,15
90	Pokój	11x5	55,0	1,15
91	Pokój	11x5	55,0	1,15
92	Pokój	11x5	55,0	1,15
93	Pokój	11x5	55,0	1,15
94	Pokój	11x5	55,0	1,15
95	Pokój	11x5	55,0	1,15
96	Pokój	11x5	55,0	1,15
97	Pokój	11x5	55,0	1,15
98	Pokój	11x5	55,0	1,15
99	Pokój	11x5	55,0	1,15
100	Pokój	11x5	55,0	1,15

Nazwa obiektu: _____
 Adres obiektu: _____
 Data: _____
 Skala: 1:100
 Projektant: _____
 Wykonawca: _____
 Zatwierdził: _____
 Data: _____

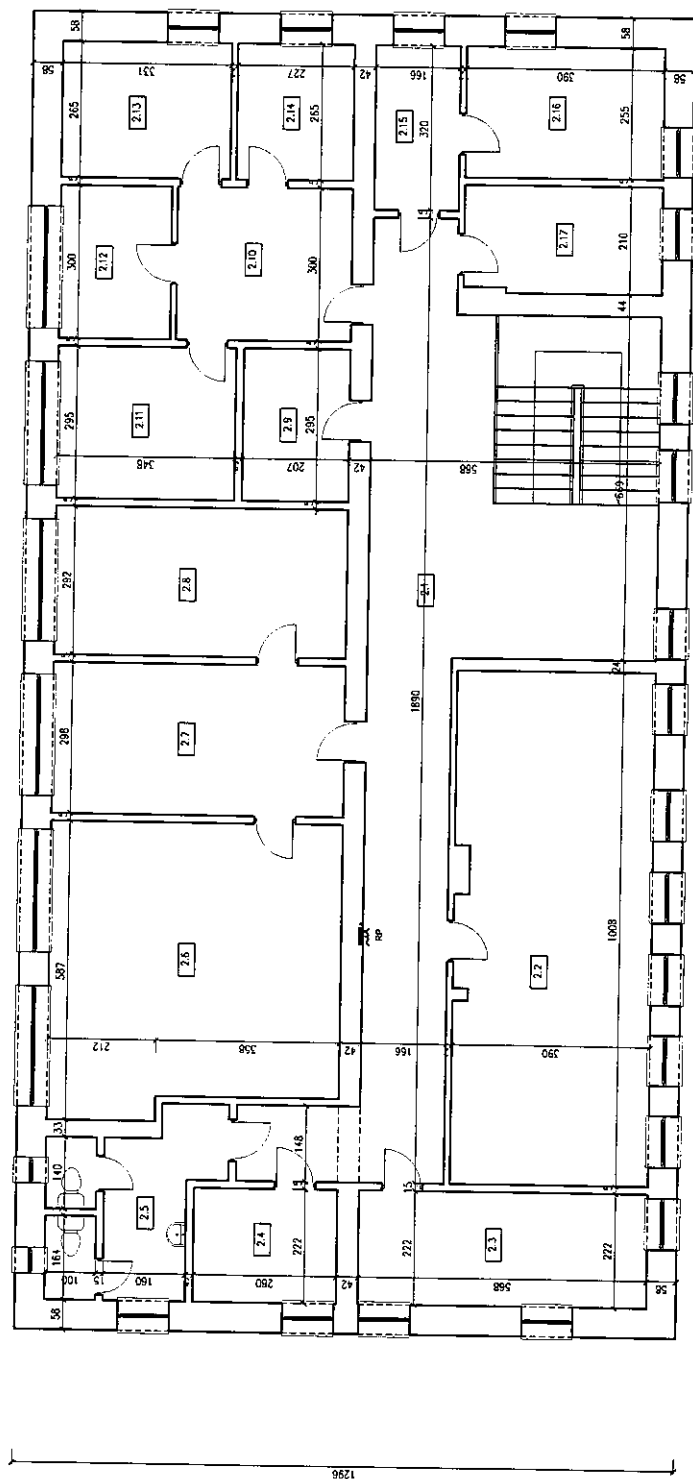
Rzut 1-go piętra – inwentaryzacja



B I L A N S P O W I E R Z C H N I I P I E T R O				
NR POL.	NATYKA POWIERZCHNI	POZIŁY POZIADZENI	POW. POLNOG	POW. HISTORIC
1.1	Komunikacja	47,17	-	-
1.2	Budynki	47,69	-	-
1.3	Pom. gospodarcze	3,69	-	-
1.4	Pom. gospodarcze	6,22	-	-
1.5	Węzł silnikowy	9,84	-	-
1.6	Sala sportowa	49,53	-	-
1.7	Komunikacja	2,95	-	-
1.8	Sala sportowa	68,14	-	-
1.9	Pom. gospodarcze	4,76	-	-
1.10	Pom. burowe	18,62	-	-
OGÓŁN. SUMA POWIERZCHNI			236,81	-

[illegible]

2578



BILANS POWIERZCHNI				
II PIĘTRO				
NR POM.	NAZWA POMIĘSZCZENIA	KODZAJ POSIADZENIA	POW. PODŁOGI	POW. HISZCZOK
2.1	Komunikacja	-	50,31	-
2.2	Pom. biurowe	-	38,64	-
2.3	Serwerownia	-	12,61	-
2.4	Pom. gospodarcze	-	6,22	-
2.5	Węzeł sanitarny	-	9,84	-
2.6	Gabinet	-	31,7	-
2.7	Sekretariat	-	16,99	-
2.8	Gabinet	-	18,62	-
2.9	Komunikacja	-	6,11	-
2.10	Pom. biurowe	-	10,23	-
2.11	Pom. biurowe	-	10,27	-
2.12	Pom. biurowe	-	6,54	-
2.13	Pom. biurowe	-	8,77	-
2.14	Pom. biurowe	-	6,02	-
2.15	Pom. biurowe	-	5,31	-
2.16	Pom. biurowe	-	9,94	-
2.17	Pom. techniczne	-	8,09	-
OGÓŁEM SUMA POWIERZCHNI			254,21	-

[illegible]

OBSZAR RYZYKA ZWIĄZANEGO Z WYCENIĄ NIERUCHOMOŚCIĄ

Na podstawie Standardu Zawodowego Rzeczników Majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” oraz operatu szacunkowego (stanowiącego integralną całość z niniejszym opracowaniem) z dnia 19-04-2016r. sporządzono poniższe opracowanie.

I. Ryzyko związane z wyceną nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy

I.1. Ryzyko rynku

Nieruchomość zalicza się do tzw. rynku nieruchomości komercyjnych. Aktualnie rynek tego typu powierzchni ożywia się.

I.2. Ryzyko związane z rodzajem nieruchomości

Cechy fizyczne wycenianej nieruchomości takie jak powierzchnia nie wpływają na wzrost ryzyka. Stan techniczny budynków pozwala na ich użytkowanie w najbliższym czasie bez większych nakładów..

I.3. Ryzyko stanu prawnego

Stan prawny nieruchomości został opisany w punkcie 5.1. operatu szacunkowego na podstawie odpisu księgi wieczystej. Na podstawie tej analizy oceniono ww. ryzyko na znikome. Brak jakichkolwiek ograniczeń oraz negatywnych wpływów zewnętrznych na nieruchomość.

I.4. Ryzyko wynikające z uwarunkowań przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Nieruchomość położona jest na terenach zurbanizowanych miejscowości gminnej Stare Pole w powiecie malborskim. Teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W planie teren ten jest oznaczony jako strefa zabudowy usługowej. Aktualne zagospodarowanie terenu jest zgodne z zapisami planu.

I.5. Ryzyko związane ze stanem technicznym nieruchomości

Stan techniczny określono jako dobry i średni. Teren wyposażony jest w podstawowe media. Z uwagi na stosowaną gospodarkę remontowo-zapobiegawczą, w okresie 25-40 lat zużycie budynków nie wzrośnie tak, aby stwarzało to zagrożenia dla wartości nieruchomości, należy w toku eksploatacji pomyśleć o modernizacji starszych budynków w podstawowym zakresie.

I.6. Ryzyko inwestora indywidualnego

Nie dotyczy. Inwestycja nie jest w trakcie realizacji.

I.7. Ryzyko spowodowane obciążeniami publicznoprawnymi oraz zmianami administracyjnymi

Nieruchomość nie ma jakichś szczególnych obciążeń publicznoprawnych, nie ma podstaw do stwierdzenia aby takie ryzyko zaistniało. Zmian administracyjnych nie przewiduje się.

I.8. Ryzyko otoczenia i sąsiedztwa nieruchomości

Aktualnie istniejące sąsiedztwo i otoczenie nieruchomości nie powodują ryzyka związanego z negatywnym oddziaływaniem na nieruchomość. Nie ma podstaw do stwierdzenia, aby ta sytuacja miała ulec zmianie.

I.9. Zagrożenia środowiskowe

Nie występują zagrożenia środowiskowe.

I.10. Możliwość generowania trwałych dochodów

Istnieje możliwość generowania trwałych dochodów w przypadku wynajęcia nieruchomości lub jej części.

II. Przewidywane zmiany na danym rynku nieruchomości w relacji do szacowanej nieruchomości

II.1. Przewidywane zmiany popytu mogące mieć wpływ na szacowaną nieruchomość.

W świetle aktualnie powstających analiz rynku powierzchni komercyjnych, popyt na powierzchnie niemieszkalne wzrasta, co korzystnie rokuje dla wartości nieruchomości, zwłaszcza z tytułu jej lokalizacji przy drodze krajowej. W najbliższym czasie i w najbliższej okolicy nie ma informacji o planowanych inwestycjach dotyczących tego typu powierzchni.

II.2. Przewidywane zmiany podaży mogące mieć wpływ na szacowaną nieruchomość.

W świetle dostępnych informacji w najbliższym czasie w sąsiedztwie nieruchomości nie powstaną konkurencyjne obiekty. Przez co nie przewiduje się wzrostu podaży mogącego negatywnie oddziaływać na wartość nieruchomości.

II.3. Ryzyko związane ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmianą funkcji nieruchomości.

Nie ma przesłanek do zmiany istniejącego planu zagospodarowania przestrzennego, ale jakakolwiek zmiana planu nie powinna powodować niezgodności z aktualnym zagospodarowaniem nieruchomości.

II.4. Trend zmiany cen na rynku na dzień wyceny i prognozowany

Na dzień wyceny trend zmiany cen jest raczej rosnący i takie są oczekiwania obserwatorów rynku jeśli chodzi o segment rynku nieruchomości komercyjnych.

II.5. Przewidywany okres ekspozycji na rynku

Okres ekspozycji tego typu nieruchomości jest trudny do przewidzenia, może wynieść od 6 do 18 m-cy w zależności od formy i intensywności wyeksponowania na rynku

II.6. Przewidywany kierunek zmian na rynku nieruchomości

Ryzyko to jest nie do określenia i nie można przewidzieć jaki będzie miało wpływ na wartość nieruchomości w przyszłości. W świetle aktualnych doniesień analityków i obserwatorów rynku nieruchomości mamy aktualnie tendencję wzrostową. Ale nie sposób przewidzieć jak długi będzie ten okres wzrostu i co po nim nastąpi (spadek czy stabilizacja), zależy to od zbyt dużej ilości czynników w tym powiązań z rynkiem finansowym.

II.7. Przewidywane/prawdopodobne zmiany trendów ekonomicznych

Obecny poziom cen związany jest z sytuacją makroekonomiczną (trwające wychodzenie z kryzysu gospodarki światowej) oraz sytuacją na rynku krajowym. Prognozy rynku nieruchomości sporządzane przez wykwalifikowane agencje obejmują głównie obszary rynku zlokalizowane w dużych miastach i obejmują rynek jako całość. Są one optymistyczne, chociaż co naturalne cechują się ostrożnością. Wskazana analiza obszarów ryzyka dotyczy tylko wycenianej nieruchomości i ogólnych tendencji na rynku i nie może być w żadnym razie utożsamiana z ryzykiem kredytowym.

III. Ryzyko związane z oceną danej nieruchomości przez inwestorów

III.1. Ocena wartości nieruchomości w okresie kilku lat

W okresie najbliższych kilku lat nie przewiduje się istotnych zmian wartości nieruchomości. Przy prawidłowo prowadzonej gospodarce remontowej nieruchomość powinna utrzymać aktualny poziom wartości.

III.2. Ogólna atrakcyjność nieruchomości

Atutem nieruchomości jest dość korzystna lokalizacja, wyposażenie w media, duża powierzchnia gruntu, dobre skomunikowanie.

III.3. Niekorzystne cechy nieruchomości

Wydzielone wewnątrz odrębne nieruchomości.

III.4. Obciążenia na nieruchomości

Na datę wyceny nie znane są rzeczoznawcy obciążenia nieruchomości.

III.5. Przewidywany wzrost kosztów obsługi nieruchomości

W przypadku braku dobrej gospodarki remontowej może wynikać ryzyko wzrostu kosztów eksploatacyjnych nieruchomości.

III.6. Ryzyko wzrostu poziomu pustostanów i opóźnienia w płatności

Nie dotyczy

III.7. Ryzyko zmian lokalnych preferencji

Ryzyko to jest trudne do określenia i nie można przewidzieć jaki będzie miało wpływ na wartość nieruchomości w przyszłości. Dobra lokalizacja nieruchomości względem głównych szlaków komunikacyjnych sprawia, że ryzyko to należy uznać za znikome.

III.8. Ryzyko wynikające z przewidywanego sąsiedztwa

Istniejące sąsiedztwo nie oddziałuje negatywnie na wycenianą nieruchomość.

Ryzyko to nie występuje.

III.9. Kierunki rozwoju terenów przyległych

Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi podobna zabudowa, zmiana zagospodarowania tego terenu nie jest przewidywana. Istniejące i przyszłe sąsiedztwo nie oddziałuje negatywnie na wycenianą nieruchomość.

IV. Ogólna opinia na temat kierunku wpływu powyższych ryzyk na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości

Ryzyko oceny danej nieruchomości przez inwestorów: Posiłkując się danymi o preferencjach kupujących z biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami oraz ankietą przeprowadzoną wśród specjalistów z rynku nieruchomości wynika, iż ryzyko oceny inwestorów przedmiotowej nieruchomości powinno być umiarkowane a nieruchomość może bez większego problemu stanowić zabezpieczenie udzielanej wierzytelności.

Ogólna opinia o nieruchomości o której mowa w punkcie 4.3 Standardu: Zdaniem rzeczoznawcy majątkowego nieruchomość może stanowić podstawę do zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy jednak określone wartości w operacji szacunkowym mają jedynie znaczenie posiłkowe i nie może przesądzać o wysokości udzielonego kredytu.

W najbliższym okresie może nastąpić lekka korekta wartości, ale w dłuższej perspektywie wartość nieruchomości powinna wzrastać. Prognoza co do wartości w okresie dłuższym niż 12 miesięcy jest mało wiarygodna z uwagi na brak wystarczających ilości danych makroekonomicznych publikowanych przez renomowane agencje ratingowe w Polsce i na świecie, które w wielu wypadkach nie są ze sobą spójne. Analiza rynku i obszarów ewentualnego ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością powstała na podstawie znajomości rynku i dostępnych źródeł informacji i są adekwatne dla normalnie działającego rynku, bez uwzględniania sytuacji nadzwyczajnych m.in. klęsk żywiołowych, działań politycznych jak i zdarzeń gospodarczych mających pośredni wpływ na rynek nieruchomości np.: kryzysów itp.

