

**PREZYDENT
MIASTA PIŁY**

Piła, 13 lutego 2019 r.

GNG-II.6845.47.2019

**Pani
Maria Miler
Radna Rady Miasta Piły
w miejscu**

Odpowiadając na interpelację złożoną 31 stycznia 2019 r. w sprawie wykonania chodników i uzupełnienia placu rekreacyjno-sportowego zlokalizowanego w rejonie ul. Wiosennej w Piłe o niezbędny sprzęt oraz wskazania wysokości nakładów finansowych poniesionych przez Gminę Piła w związku z przejściem nakładów na budowę schroniska dla bezdomnych zwierząt przez podmiot prywatny informuję następująco.

Na ogólnodostępnych terenach miasta Piły znajdują się 24 place zabaw zarządzane i utrzymywane przez miasto. Corocznie na kilku z nich zostają wymienione bądź dostawione nowe urządzenia zabawowe, a dodatkowo wszystkie poddawane są bieżącym remontom i przechodzą przeglądy okresowe wymagane obowiązującymi przepisami. Również w 2019 r. zaplanowano dodatkowo jedno nowe urządzenie zabawowe. Rodzaj tego urządzenia będzie uzależniony od wypracowanych oszczędności środków finansowych przeznaczonych na place zabaw w budżecie miasta w 2019 r.

W odniesieniu do budowy chodnika na kilku odcinakach ul. Wiosennej informuję, że tego typu inwestycja z uwagi na szeroki zakres robót drogowych oraz konieczność wykonania projektu w celu uzyskania pozwolenia na budowę wymaga zabezpieczenia środków finansowych w budżecie miasta Piły. W związku z powyższym temat ten może być podjęty po wpisaniu tego przedsięwzięcia do budżetu w kolejnych latach, co pozwoli na jego realizację.

Odnosząc się do kwestii środków finansowych poniesionych w związku z przejściem przez Gminę Piła nakładów poniesionych na budowę schroniska dla bezdomnych zwierząt przez podmiot prywatny uprzejmie informuję, że wysokość nakładów poniesionych na budowę schroniska została ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego – Pana Marcina Bielawiaka (nr uprawnień 4956) w operacie szacunkowym sporządzonym 27 sierpnia 2018 r. i wyniosła łącznie 1 569 918,00 zł netto, co po doliczeniu podatku VAT w stawce 23% stanowi kwotę **1 930 999,14 zł brutto**.

Z poważaniem
z up. PREZYDENTA MIASTA
Krzysztof Szewc
Zastępca Prezydenta

Załącznik:

- kserokopia operatu szacunkowego nieruchomości zabudowanej położonej w Piłe, ul. Na Leszkowie 8, sporządzonego 27 sierpnia 2018 r.

Otrzymują:

- 1) Adresat,
- 2) aa.

Sprawę prowadzi: Karolina Sieroń
Wydział Gospodarki Nieruchomościami, tel. 67 2104205



BIURO WYCEN NIERUCHOMOŚCI

MARCIN BIELAWIAK
rzeczoznawca majątkowy
nr upr. 4956

TEL. 508 318 156

64-800 Chodzież
ul. Wierzbowa 11B/16

e-mail: marcin.bielawiak@wp.pl

www.nieruchomosci-chodziej.com.pl

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości zabudowanej położonej w
Piła, ul. Na Leszkowie 8
powiat pilski, województwo wielkopolskie

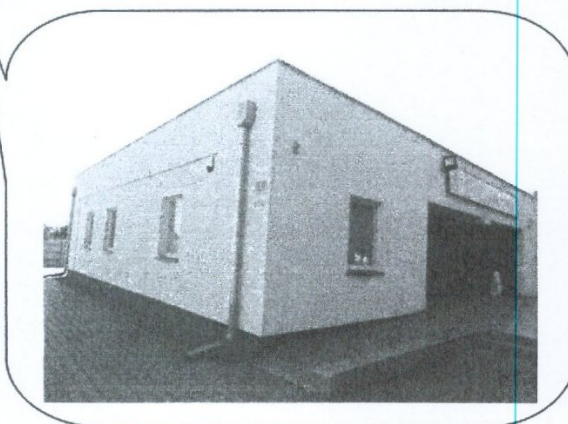
Oznaczenie nieruchomości:

Powiat: pilski

Gmina: Piła

Obręb: Piła

Działka nr 107 o pow. 3,0388 ha i 113/1 o pow. 0,1915 ha,
KW nr PO11/0004785/1



Cel wyceny:

Ustalenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży.

Sporządził: **mgr inż. Marcin Bielawiak**
rzeczoznawca majątkowy
nr upr. 4956

Chodzież, dnia 27.08.2018r.



M. Bielawiak

28 SIE. 2018

ZESTAWIENIE WARTOŚCI

I.p.	Składnik nieruchomości	Wartość w zł
1	Działka nr 107	1.235.000
2	Działka nr 113/1	77.800
3	Nakłady poczynione przez Gminę Piła	231.112
4	Nakłady poczynione przez Najemcę	1.419.744
5	Nakłady poczynione przez Najemcę - nadplanowe	150.174
Razem		3.113.830

SPIS TREŚCI

1.	PRZEDMIOT WYCENY	4
2.	ZAKRES WYCENY	4
3.	CEL WYCENY	4
4.	PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
4.1.	PODSTAWA FORMALNA	4
4.2.	PODSTAWA MATERIALNO – PRAWNA	4
4.3.	PODSTAWY METODOLOGICZNE	5
4.4.	ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
4.4.1.	O PRZEDMIOCIE WYCENY	5
4.4.2.	O RYNKU NIERUCHOMOŚCI	5
5.	OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO	6
6.	OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
6.1.	OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI	6
6.2.	STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	19
	WSTĘP 21	
8.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	25
9.	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	27
9.1.	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU	27
9.2.	OKREŚLENIE WARTOŚCI NAKŁADÓW	30
10.	WNIOSKI	33
11.	KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	33
12.	ZAŁĄCZNIKI	34

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana zlokalizowana w Pile, ul. Na Leszkowie 8, zapisana w księdze wieczystej KW nr PO11/00004785/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Pile, Wydział Ksiąg Wieczystych.

Dane ewidencyjne: powiat pilski, gm. Piła, obręb 35, działka 107 o pow. 3,0388 ha i nr 113/1 o pow. 0,1915 ha.

2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto prawo własności nieruchomości - działki nr 107 o pow. 3,0388 ha i nr 113/1 o pow. 0,1915 ha zabudowane obiektem schroniska dla zwierząt, nakłady stanowiące własność Gminy Piła, nakłady stanowiące własność najemcy oraz uzbrojenie i urządzenie terenu.

3. CEL WYCENY

Ustalenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży.

4. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1. PODSTAWA FORMALNA

Zlecenie na podstawie zawartej umowy nr 53/29/2018 z dnia 01.02.2018r. od: Gmina Piła z siedzibą w Pile, Pl. Staszica 10, dla: Biuro Wycen Nieruchomości – Marcin Bielawiak. Zlecenie częściowe nr GNT-III.6812.92.2018 z dnia 6 sierpnia 2018 r.

4.2. PODSTAWA MATERIALNO – PRAWNA

- a) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 121, 50),
- b) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004r., Nr 207, poz. 2109),
- c) Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) – 2008r.

4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- a) „Inwestowanie w nieruchomości” – praca zbiorowa pod redakcją Ewy Kucharskiej – Stasiak, Instytut Nieruchomości VALOR, 1999 r.,
- b) „System i procedury szacowania nieruchomości” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, wydawnictwo Zachodnie Centrum Organizacji, Zielona Góra 2003 r.,
- c) „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – omówienie standardu wraz z przykładami zadań” – Mieczysław Prystupa, PFSRM, Warszawa 2001 r.,
- d) „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” - M. Prystupa - 2001 r.;
- e) „Ile jest warta nieruchomość” – Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, POLTEXT, Warszawa 2004 r.,
- f) „Wycena wartości rynkowej nieruchomości” - praca zbiorowa pod redakcją Sabiny Żróbek, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego, Olsztyn 2001 r.,
- g) „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości” - S. Żróbek, M. Bej, EDUCATERRA Sp. z o.o., Olsztyn 2000 r.
- h) „Nieruchomości. Definicje, funkcje i zasady wyceny” - Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, Dom Wydawniczy ELIPSA, Warszawa 2003 r.,
- i) „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005 r.
- j) Leksykon Rzeczoznawcy Majątkowego. PFSRM,
- k) M. Prystupa – Wycena mienia. Centrum Informacji Menedżera. Warszawa 2000

4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

4.4.1. O PRZEDMIOCIE WYCENY

- a) Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 23.08.2018r.
- b) badanie księgi wieczystej PO11/00004775/8 z dnia 27.08.2018r.
- c) badanie ewidencji gruntów z dnia 14.08.2018r.
- d) badanie przeznaczenia nieruchomości
- e) mapa ewidencyjna
- f) Informacje uzyskane od zleceniodawcy

4.4.2. O RYNKU NIERUCHOMOŚCI

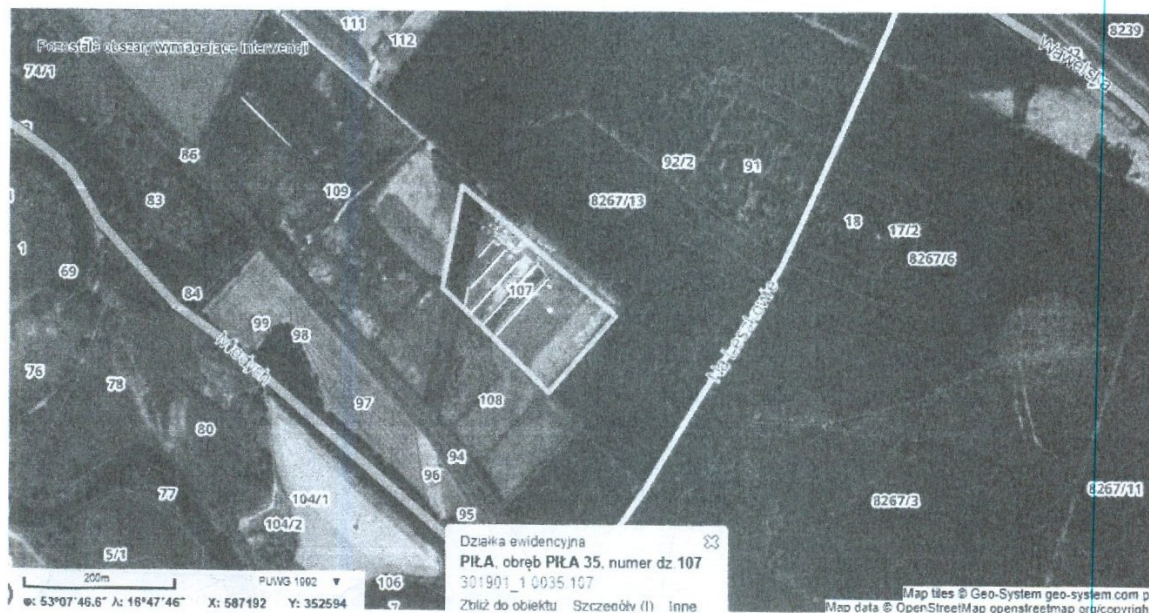
- a) Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku będące w posiadaniu wyceniającego
- b) Informacje z Kancelarii Notarialnych
- c) Informacje o cenach uzyskane w biurach obrotu nieruchomościami
- d) Prasa lokalna
- e) Własny bank danych cen transakcyjnych sprzedaży nieruchomości na rynku lokalnym

Piła – miasto w północno-zachodniej Polsce, w województwie wielkopolskim, siedziba powiatu pilskiego. Położone na pograniczu Pojezierza Wałeckiego i Pojezierza Krajeńskiego, nad Gwdą, około 11 km powyżej jej ujścia do Noteci. Miasto rozwinęło się z niewielkiej osady rybackiej położonej nad dolną Gwdą, wśród lasów. Prawa miejskie najprawdopodobniej otrzymało w XV wieku, w 1513 przywileje te zostały potwierdzone przez króla Zygmunta I Starego. Piła jest największym miastem Północnej Wielkopolski, głównym ośrodkiem gospodarczym i akademickim subregionu, postrzeganym jako świetne miejsce do inwestowania, życia i relaksu. Koncepcja miasta jest oparta na utrzymaniu zrównoważonego rozwoju poprzez poprawę gospodarki, infrastruktury oraz oferty edukacyjnej i rekreacyjnej. Miasto zachęca inwestorów atrakcyjnym usytuowaniem geograficznym (położenie na skrzyżowaniu dróg krajowych - projektowanych dróg ekspresowych S10/S11, węzeł kolejowy, lotnisko) oraz swoim potencjałem ekonomicznym i doskonałym klimatem społecznym. Do wiodących sektorów gospodarki należą: przemysł oświetleniowy, IT (technologia informacyjna), elektrotechnika i elektronika, poligrafia, usługi kadrowo-finansowo-księgowe, transport i logistyka, BPO oraz technologie wspomagające ochronę środowiska.

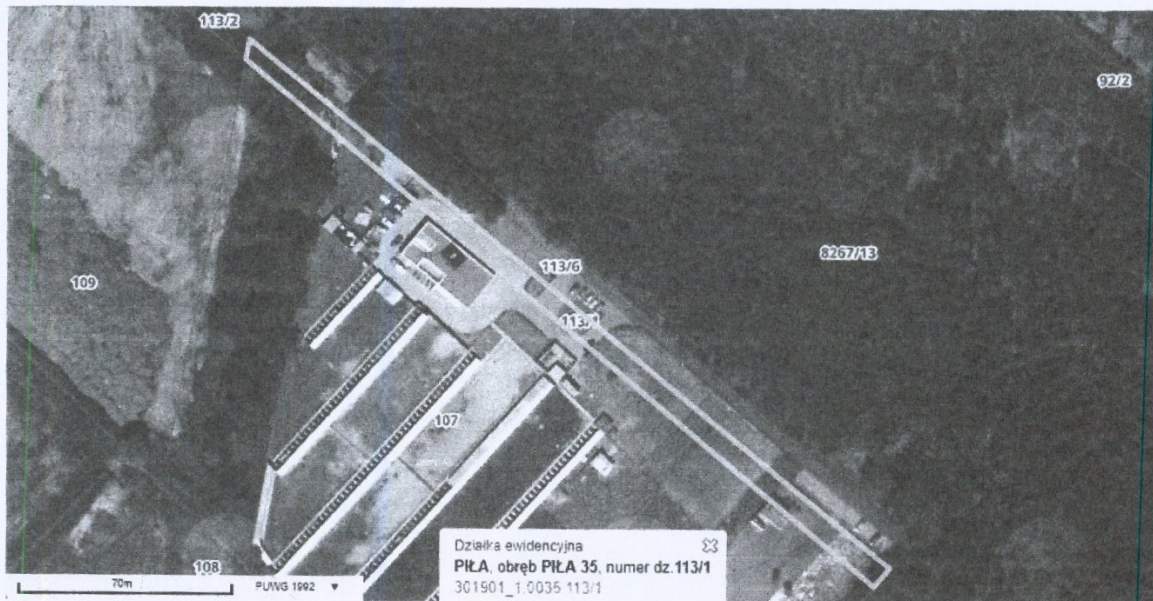
b) opis działek

Mapa satelitarna z działkami

Nr 107



Nr 113/1



Działka nr 107 i 113/1

Działki nie posiadają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Dojazd odbywa się przez działkę nr 113/6 - droga oraz przez działkę nr 8267/14 - teren lasu.

Działki zabudowane są budynkami w zabudowie wolnostojącej. Działki urządzone, teren w części utwardzony podjazdami z kostki brukowej, parking. Działki ogrodzone płotem z przęsł betonowych, paneli stalowych, siatki stalowej, bramy wjazdowe i furtki z blachy stalowej i drewniana.

Na nieruchomości budynek administracyjno socjalny, budynek gospodarczy - krematorium dla zwierząt, kojce dla psów, oświetlenie terenu, grzebowisko – tereny zielone, koryto ściekowe i dwa zbiorniki bezodpływowe na ścieki.

Otoczenie nieruchomości stanowią lasy, cmentarz, tory kolejowe.

Działka posiada przyłącza:

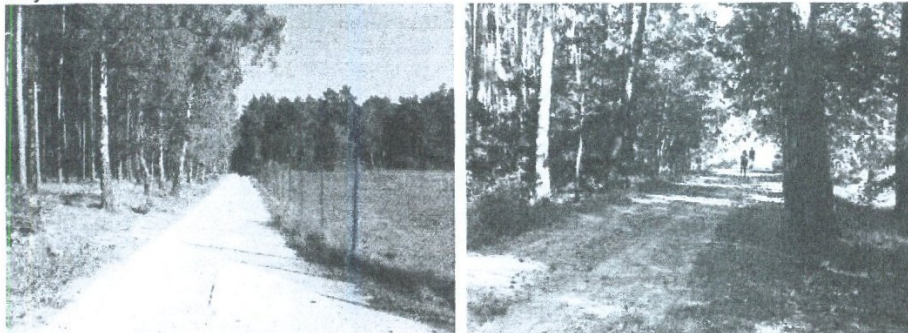
- energetyczne
- wodociągowa,
- kanalizacji sanitarnej do bezodpływowych zbiorników

Dostęp do sieci uzbrojenia terenu (w drodze):

- sieć wodociągowa,
- sieć energetyczna.

Dokumentacja fotograficzna

Dojazd i otoczenie



c) Opis budynków i budowli

1. Budynek administracyjno-socjalny.

Budynek administracyjno - socjalny, parterowy, wolnostojący wykonany w technologii tradycyjnej, murowanej.

Budynek z 2012 roku, stan techniczny bardzo dobry.

Dane powierzchniowe:

Powierzchnia użytkowa budynku 264,79 m²

Powierzchnię użytkową budynku przyjęto na podstawie projektu technicznego

Wykaz pomieszczeń:

NR. POM.	RODZAJ POMIESZCZENIA	RODZAJ POSADZKI	POWIERZCHN. POM. w m ²
PARTER			
0.1	Wiatrołap	Terakota	4,77
0.2	Hall	Terakota	15,84
0.3	Biuro	Terakota	18,49
0.4	Aneks kuchenny	Terakota	3,84
0.5	W.C. + niepełnospr.	Terakota	3,78
0.6	Komunikacja	Terakota	7,74
0.7	Stołowka	Terakota	7,01
0.8	Szatnia męska	Terakota	6,75
0.9	Łazienka	Terakota	7,17
0.10	Wiatrołap	Terakota	4,28
0.11	Łazienka	Terakota	7,17
0.12	Szatnia damska	Terakota	6,75
0.13	Pom. środków czystości	Terakota	2,50
0.14	Komunikacja	Terakota	9,32
0.15	Dezynfekcja	Terakota	4,88
0.16	Pom. chłodni	Terakota	5,12
0.17	Izolatka	Terakota	5,08
0.18	Izolatka	Terakota	4,26
0.19	Śluza	Terakota	10,11
0.20	Gabinet zabiegowy	Terakota	12,33
0.21	Magazynek lekarstw	Terakota	1,98
0.22	Komunikacja	Terakota	13,00
0.23	Hoteliki dla psów	Posadzka beton.	22,50
0.24	Magazyn żywności	Terakota	12,69
0.25	Pom. środków czystości	Terakota	3,72
0.26	Przedsiónek	Terakota	3,33
0.27	Kociarnia	Terakota	27,80
0.28	Kotłownia C.O.	Posadzka beton.	13,10
0.29	Skład opału	Posadzka beton.	19,48
Razem:			264,79 m²

Konstrukcja budynku:

- Fundamenty żelbetowe,
- Ściany murowane z bloczków żwirobotonowych i gazobetonu,
- Stropodach z płyt kanałowych,
- Pokrycie papą

Wykończenie zewnętrzne budynku:

- Tynki zewnętrzne mineralne na styropianie,
- wejście z desek elewacyjnych,
- Podjazd i wejście z płytek ceramicznych,
- Opierzenie, rynny i rury spustowe z blachy ocynk.

Wykończenie wnętrza budynku:

- posadzki terakota,
- tynki wapienno-cementowe gipsowane,
- malowanie emulsyjne,
- płytki ceramiczne na ścianach,
- okna pcv,
- drzwi wejściowe z pcv,
- drzwi płytowe,
- grzejniki konwektorowe

Instalacje

- elektryczna,
- wodna,
- kanalizacji sanitarnej,
- alarmowa (monitoring - 4 kamery),
- c.o. i c.w. z pieca na ekogroszek.

Stan techniczny i standard

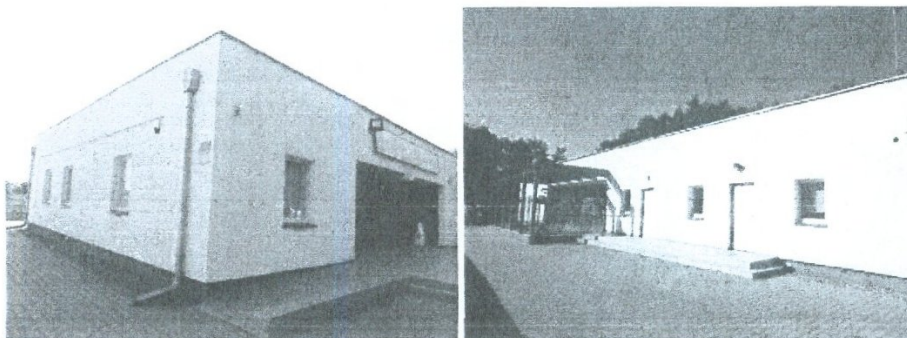
Budynek z 2012 roku

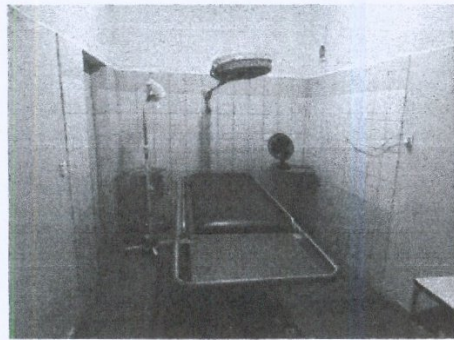
Stan techniczny budynku bardzo dobry

Standard dobry

Przyjęto stopień zużycia technicznego na poziomie 8%.

Dokumentacja fotograficzna





2. Budynek gospodarczy – krematorium dla zwierząt

Budynek parterowy, wolnostojący, niepodpiwniczony, wybudowany w technologii drewnianej.

Dane powierzchniowe:

Powierzchnia użytkowa budynku gospodarczego – krematorium o pow. 27,98 m²
w tym: część dobudowana z piecem - 12,42 m²

Powierzchnię użytkową budynku przyjęto na podstawie projektu technicznego

Konstrukcja budynku:

- Fundamenty betonowe,
- konstrukcja budynku drewniana, ściana elewacyjna z desek drewnianych,
- dach drewniany,
- Pokrycie blachą trapezową.

Wykończenie budynku:

- posadzki z kostki brukowej
- Deski drewniane
- Opierzenie, rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej,
- Okna pcv,
- Drzwi wejściowe pcv,
- komin stalowy.

Instalacje

- Elektryczna,
- Wodna,
- kanalizacji sanitarnej

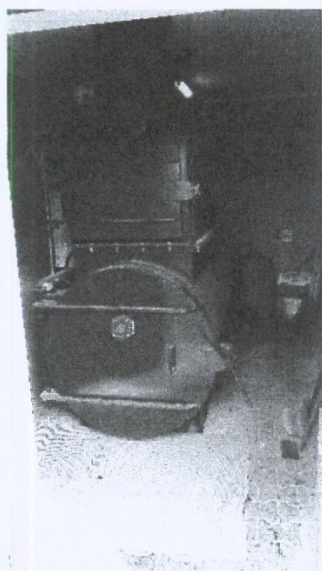
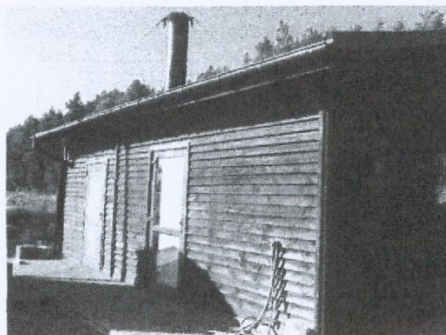
Stan techniczny i standard

Budynek wybudowany w 2012r.

Stan techniczny budynku bardzo dobry.

Przyjęto stopień zużycia technicznego na poziomie 10%.

Dokumentacja fotograficzna



3. Budowle – kojce dla psów

Na działce jest 211 kojców w tym 130 wg projektu, natomiast 81 jest dodatkowych, z czego 56 bez zadaszenia.

Wymiary kojca: szerokość 2m, długość 4 m
16 kojców jest o wymiarach 2 x 2 m

Konstrukcja:

- posadzki betonowe,
- ściany z paneli betonowych,
- od zewnątrz elementy i furki ze stali ocynkowanej,
- zadaszenie z blachy trapezowej.

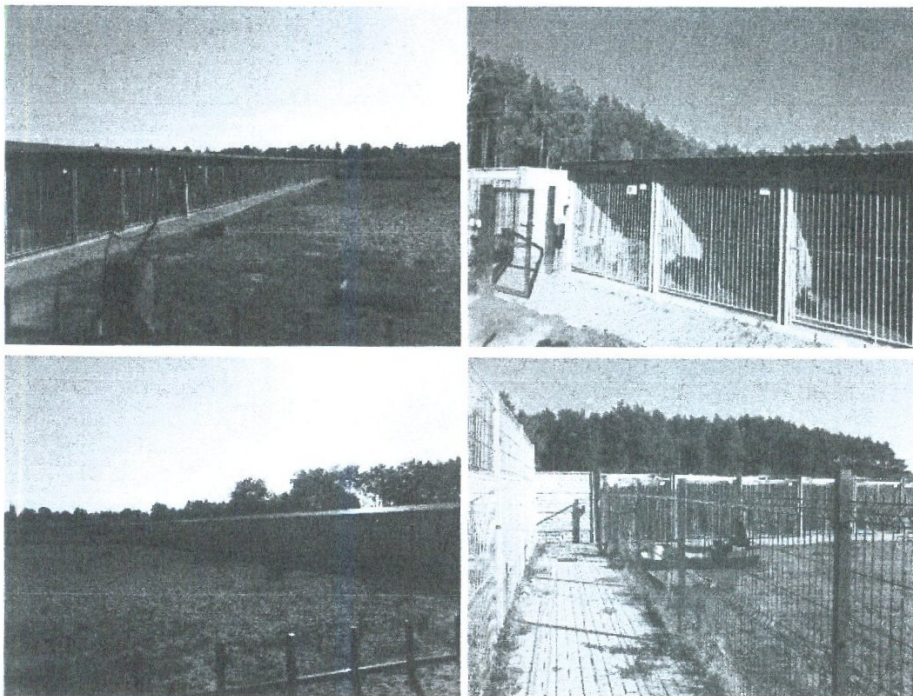
Instalacje:

- odwodnienie kojców

Stan techniczny

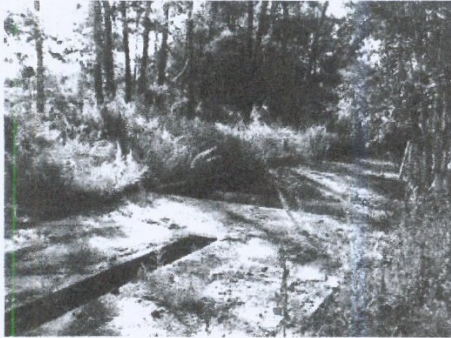
bardzo dobry

Dokumentacja fotograficzna



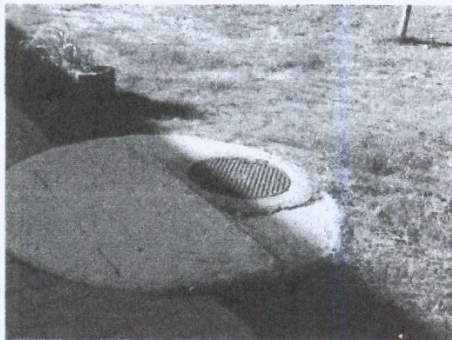
4. Budowle – koryto ociekowe

Konstrukcja betonowa. Stan techniczny średni. Nie użytkowane.



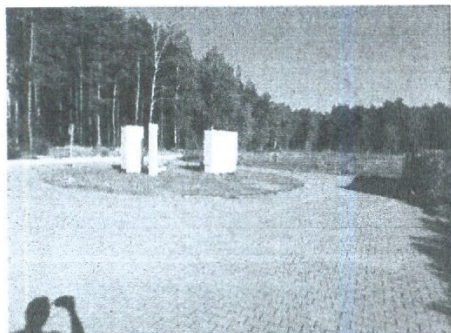
5. Budowle – sieć wodociągowa

Sieć wodociągowa rozprowadzona po terenie - podziemna. Stan techniczny bardzo dobry .



6. Budowle – parking z bramą wjazdową

Parking z kostki brukowej - ok. 230 m². Brama stalowa z wypełnieniem z siatki. Stan dobry.

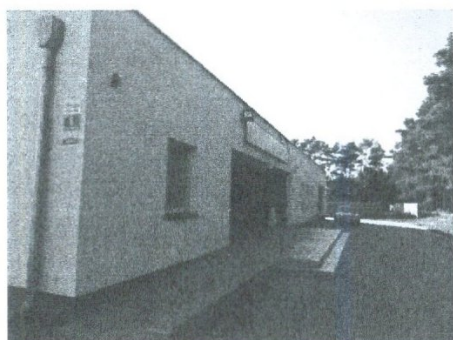


7. Budowle – grzebowisko - tereny zielone

Miejsce pochówku zwierząt.



8. Budowle – oświetlenie terenu budynku



9. Budowle – sieć energetyczna

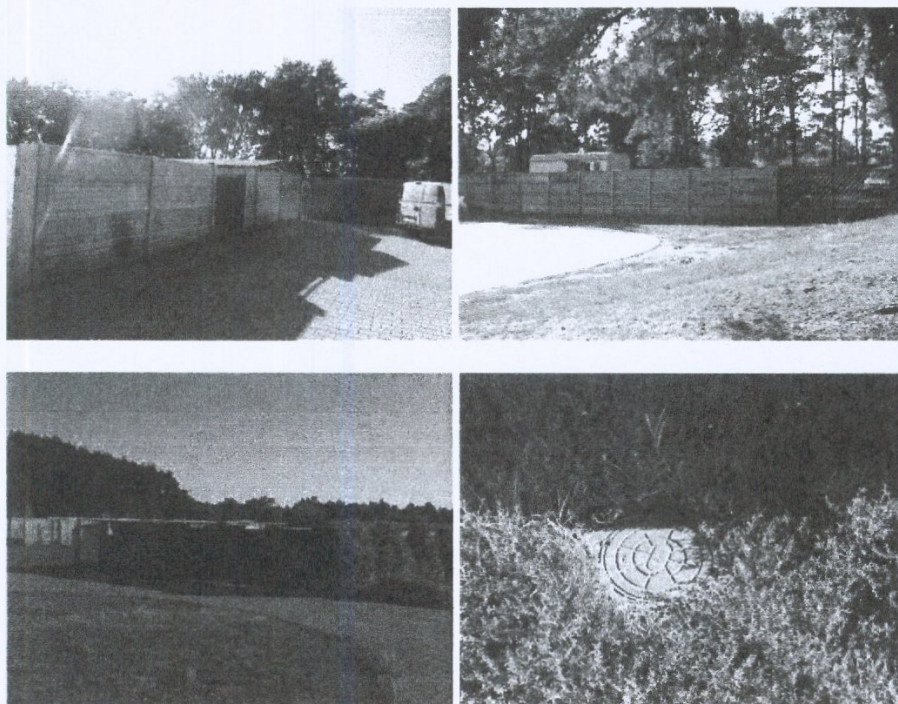
Sieć podziemna na terenie nieruchomości.

10. Budowle – ogrodzenie z bramą

Siatka metalowa na słupkach stalowych. Brama stalowa z wypełnieniem z siatki.

11. Budowle – infrastruktura towarzysząca

Dwa zbiorniki bezodpływowe o poj. 10 tys. litrów. Ogrodzenie z elementów betonowych. Osłona śmietnikowa z elementów betonowych. Sieć wodno-kanalizacyjna rozprowadzona po terenie.



6.2. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW nr PO11/00004785/1 przez Sąd Rejonowy w Pile, Wydział Ksiąg Wieczystych.

Na podstawie badania księgi wieczystej KW nr PO11/00004785/1 z dnia 27.08.2018r. w księdze wieczystej wpisano:

Dział I (oznaczenie nieruchomości)

Położenie:

Województwo: Wielkopolskie

Powiat: pilski

Gmina: Piła

Miejscowość: Piła

Działki nr: 113/1, 107 i inne

Ulica: Na Leszkowie 8

Sposób korzystania: Bi –inne tereny zabudowane

Tr –tereny różne

Powierzchnia: 84,0773 ha

Dział ISp (spis praw związanych z własnością)

UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ

PO11 / 00009500 / 5

UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ

PO11 / 00032194 / 6

Dział II (własność)

Właściciel: MIENIE KOMUNALNE MIASTA PIŁY

Dział III (obciążenia i ograniczenia)

Ograniczone prawa rzeczowe - dotyczą innych nieruchomości.

Dział IV (hipoteki)

Brak wpisów

Badanie ewidencji gruntów

Województwo: wielkopolskie
Powiat: pilski
Jednostka ewidencyjna: Piła Miasto
Miasto: Piła
Obręb: 0035

Arkusze mapy	nr działki	Blizsze określenie położenia	Określenie konturów – użytków i klas gleboznawczych		Powierzchnia w ha		Numer księgi wieczystej /oznaczenie innych dokumentów/
6	113/1	Na Leszkowie, Piła	Tereny różne	Tr	0,1915	0,1915	PO11/00004785/1
Identyfikator działki: 30901_1.0035.113/1 łączna pow. wybranych działek: 0.1915							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 83.1101							

Data badania: 27.08.2018r.

Województwo: wielkopolskie
Powiat: pilski
Jednostka ewidencyjna: Piła Miasto
Miasto: Piła
Obręb: 0035

Arkusze mapy	nr działki	Blizsze określenie położenia	Określenie konturów – użytków i klas gleboznawczych		Powierzchnia w ha		Numer księgi wieczystej /oznaczenie innych dokumentów/
7	107	Na Leszkowie 8, Piła	Grunty pod rowami Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, Inne tereny zabudowane	W Bp Bi	0,1120 0,2134 2,7134	3,0388	PO11/00004785/1
Identyfikator działki: 30901_1.0035.107 łączna pow. wybranych działek: 3.0399							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 83.1101							

Data badania: 27.08.2018r.

6.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Dla przedmiotowego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przedmiotowe działki oznaczone są jako tereny o ograniczonej dyspozycyjności do zabudowy oraz tereny przekształceń struktury przestrzennej.

Uchwała Nr VI/75/15 Rady Miasta Piły z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły

7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

WSTĘP

Wartość nieruchomości zależy od wielu czynników i jest ustalana w czasie żmudnego i wnikliwego procesu wyceny przez osobę o odpowiednich kwalifikacjach. Należy podkreślić, że wycena dokonywana przez rzeczoznawcę majątkowego, chociaż wyrażona w jednostkach monetarnych, nie jest określeniem ceny (która jest faktem rynkowym zaistniałym) a opinią o wartości.

„Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działając z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdując się w sytuacji przymusowej.”

Wartość rynkowa nieruchomości podlega oszacowaniu w procesie wyceny.

Wartość rynkowa określana jest zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Określona wartość nieruchomości musi odzwierciedlać stan rynku w dniu wyceny i odpowiadać cenie, jaką można by uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży. Należy przyjąć przy tym, że w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz w okresie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie.

Mając na uwadze powyższe oraz podstawy prawne i metodologiczne zawarte w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, oszacowania wartości rynkowej nieruchomości gruntowej dokonano w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami, natomiast wartość budynków i budowli określono jako wartość odtworzeniową w podejściu kosztowym, metodą kosztów odtworzenia, techniką wskaźnikową. Wynika to z charakteru nieruchomości i braku porównywalnych transakcji.

PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

W procesie porównania należy uwzględnić szereg czynników wpływających na wartość, a w szczególności:

- zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu,
- cechy rynkowe wycenianej nieruchomości takie jak: funkcja w planie, lokalizacja, stopień uzbrojenia, parametry fizyczne,
- ekonomiczne – po przez właściwy dobór nieruchomości podobnych.

Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Do wyceny przyjmuje się informacje o cenach transakcyjnych pochodzących z umów zawartych w formie aktu notarialnego. (nota interpretacyjna N1).

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

- metodę porównywania parami,
- metodę korygowania ceny średniej,
- metodę analizy statystycznej rynku (wyłącznie do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

W metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach kolejno z nieruchomościami podobnymi o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi. Ostateczną wartość określa się jako średnią arytmetyczną z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub jako średnią ważoną, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

PODEJŚCIE KOSZTOWE

Definicja wartości odtworzeniowej

Wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom nabycia gruntu i kosztom wytworzenia jego części składowych, z uwzględnieniem stopnia zużycia, przy założeniu, że koszty te zostały poniesione w dniu wyceny.

Interpretacja definicji wartości odtworzeniowej

1. Wartość odtworzeniowa może być określana w odniesieniu do nieruchomości zabudowanej oraz nieruchomości posiadającej inne odtwarzalne części składowe, może także dotyczyć określania wartości odrębnych odtwarzalnych części składowych gruntu.

2. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i oddzielnie koszt wytworzenia jego części składowych.
3. Przez koszt nabycia gruntu rozumieć należy jego wartość rynkową.
4. Określanie kosztów wytworzenia części składowych gruntu może być oparte na szacowaniu kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia.
5. Koszt odtworzenia to koszt wytworzenia repliki istniejących części składowych gruntu, przy zastosowaniu takiej samej technologii i takich samych materiałów, rozwiązań przestrzennych oraz jakości wykonawstwa jak w przypadku wycenianego obiektu.
6. Koszt zastąpienia to koszt wytworzenia części składowych gruntu o takiej samej funkcji i podobnych parametrach użytkowych, jakie mają części składowe wycenianej nieruchomości, lecz z wykorzystaniem aktualnie stosowanych technologii i materiałów.
7. W procedurze określania wartości odtworzeniowej do kosztów zalicza się również koszty przygotowania dokumentacji projektowej i nadzoru oraz inne uzasadnione koszty.
8. Zużycie nieruchomości wynika w szczególności z pogorszenia się jej cech fizycznych, funkcjonalnych oraz z wpływu innych czynników zewnętrznych, powodujących jej przestarzałość oraz zmniejszenie użyteczności.
9. Zużycie nieruchomości odnosi się najczęściej do części składowych gruntu. W przypadku niektórych celów wyceny zużycie może także dotyczyć wartości gruntu.
10. Przy określaniu wartości odtworzeniowej dane porównawcze z rynku muszą odnosić się zarówno do cen rynkowych gruntu oraz kosztów wytworzenia części składowych, jak i do wpływu ich zużycia na użyteczność nieruchomości.
11. Wartość odtworzeniową nieruchomości określa się bez uwzględniania dodatkowych kosztów transakcji kupna/sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat. Informacja odpowiadająca powyższemu ustaleniu powinna być zamieszczona w operacie szacunkowym.
(KSWP 1 Wartość rynkowa i odtworzeniowa).

Podejście kosztowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia (zastąpienia), pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości.

Za wartość części składowych gruntu przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia lub kosztom ich zastąpienia, pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych, albo kosztom równą ich likwidacji.

Istotą podejścia kosztowego jest przyjęcie założenia, że nabywca nieruchomości nie będzie skłonny zapłacić za nieruchomość więcej niż wyniosą koszty wzniesienia nieruchomości w takiej samej technologii lub funkcji, w tym samym miejscu i przy takim samym stopniu zużycia.

Konsekwencją przyjęcia takiego założenia jest wyróżnienie dwóch rodzajów kosztów:

- kosztu odtworzenia
- kosztu zastąpienia.

Dla zastosowania metody kosztów odtworzenia niezbędne jest dysponowanie danymi technicznymi o wycenianych obiektach budowlanych, danymi o cenach materiałów i robót budowlanych oraz o stopniu zużycia technicznego i funkcjonalnego tych obiektów.

Koszt odtworzenia oznacza koszt zbudowania obiektu identycznego (dokładnej kopii) z obiektem będącym przedmiotem wyceny. Przy określaniu wartości rzeczoznawca majątkowy uwzględnia taki sam projekt, wyposażenie, jakość prac budowlanych i uwzględnia w kalkulacji kosztów zarówno wszystkie wady, braki, jak i zbędne elementy wyposażenia lub konstrukcji czy też materiały wychodzące już z użycia. Do kosztów odtworzenia zalicza się również koszty wybudowania urządzeń towarzyszących ściśle związanych z obiektem wycenianym, przygotowanie i uporządkowanie terenu oraz koszty opracowania dokumentacji projektowej i nadzoru budowlanego. Określając koszt odtworzenia obiektu należy zatem podać aktualne na dzień wyceny koszty wybudowania jego repliki. Jedynie w przypadku, gdy materiały, z których zbudowano obiekt dzisiaj są już niedostępne na rynku, przy określaniu wartości należy przyjmować ceny materiałów najbardziej zbliżonych do materiałów użytych.

Przy metodzie kosztów zastąpienia określa się koszty zastąpienia części składowych gruntu obiektami budowlanymi o takiej samej funkcji i podobnych parametrach użytkowych, jakie mają obiekty, których wartość określa się, lecz wykonanymi przy wykorzystaniu aktualnie stosowanych technologii i materiałów.

Koszty odtworzenia lub zastąpienia budynku wycenianego pomniejsza się z tytułu zużycia technicznego i funkcjonalnego. Istotne jest również określenie pozostałego okresu, w którym budynek będzie jeszcze mógł być użytkowany, co wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zamierzeń właściciela nieruchomości.

W niniejszym opracowaniu zastosowano technikę wskaźnikową.

Technika wskaźnikowa - koszt odtworzenia (zastąpienia) obiektu jest równy iloczynowi ilości jednostek charakterystycznych i oceny jednostki charakterystycznej.

Dane dotyczące ilości jednostek charakterystycznych (m, m², m³, szt., itp.) uzyskano z dostarczonej dokumentacji technicznej.

Koszt odtworzenia (zastąpienia) W_0 wynosi:

$$W_0 = P \times C$$

gdzie:

P – ilość jednostek charakterystycznych

C_i – koszt odtworzenia jednostki charakterystycznej wraz z kosztami dokumentacji technicznej i nadzoru budowlanego

Oszacowano również stopień zużycia z obiektów budowlanych. Wyrażono go w procentach.

Przez zużycie rozumie się utratę wartości szacowanego obiektu wynikłą z jej zużycia

technicznego (fizycznego), funkcjonalnego (użytkowego) i środowiskowego.

Stopień zużycia ustalono na podstawie oględzin dokonanych budynków i budowli podczas wizji lokalnej.

Aktualna wartość odtworzenia – koszt odtworzenia lub zastąpienia pomniejszony o zużycie – wartość odtworzeniowa W_t wynosi:

$W_t = W_o \times (1 - z)$ gdzie:

z – stopień zużycia

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE

Przedmiotem analizy była baza danych będąca w posiadaniu wyceniającego. Analizą objęto transakcje zanotowane na lokalnym rynku w okresie 2016-2018r. Obszarem badań było miasto Piła. Analizowano działki przeznaczone pod zieleń, zabudowę użytkową, towarzyszącą o dużych powierzchniach. Analizą objęto takie cechy jak położenie, otoczenie, dostęp do uzbrojenia (w drodze) oraz dojazd. Analizowano nieruchomości jak najbardziej podobne do wycenianej. Wielkość poprawek korygujących określono na podstawie analizy rynku podobnych nieruchomości, biorąc pod uwagę dostępne transakcje z obrotu innymi nieruchomościami niezabudowanymi, zlokalizowanymi na analizowanym rynku.

Analizą objęto kilkanaście nieruchomości, a po selekcji przyjęto do wyceny jak najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej. Cechy nieruchomości przyjętych do porównania przedstawiono w poniższej tabeli:

I.p.	Data transakcji	ulica	Powierzchnia działek w m ²	Cena 1 mkw w zł
1	2018-02-05	Siemiradzkiego	2519	39,58
2	2017-10-02	Gęsia	1192	30,96
3	2017-04-10	Walki Młodych	74253	39,69
4	2017-03-29	Wawelska	15825	45,43
5	2017-08-07	Wawelska	5082	43,33
6	2017-02-09	Wawelska	14999	45,43

Największy wzrost cen zauważalny był w latach 2006-2008. W tej chwili nastąpiło spowolnienie wzrostów lub nawet stagnacja. Jest to spowodowane spadkiem inwestycji budowlanych oraz mniejszą liczbą udzielanych kredytów. Niektóre z transakcji odbiegały od średnich cen, jednak były to wahania o charakterze periodycznym bez ściśle zaznaczonego trendu czasowego. W wycenie przeanalizowano transakcje zawarte w ostatnim okresie i nie korygowano cen ze względów na upływ czasu.

Analizę rynku i określenie wysokości poprawek korygujących przeprowadzono ze szczególną starannością w celu uzyskania sumy końcowej, która odzwierciedlałaby faktyczną wartość rynkową nieruchomości. Wartość nieruchomości porównawczych uwzględnia ich wszystkie znane wyceniającemu cechy mające wpływ na ich wartość. Wagi cech ustalono na podstawie badania relacji podobnych nieruchomości pod względem ich charakterystyki (badano różnice

cen nieruchomości różniących się możliwie jedną cechą jak i również w wyniku badań preferencji kupujących.

Wycenę prawa własności działki niezabudowanej przeprowadzono w oparciu o następujące cechy (atrybuty) nieruchomości:

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy
1	Położenie	40%
2	Dojazd	15%
3	Uzbrojenie w drodze	15%
4	Sąsiedztwo i otoczenie	30%
Razem		100%

Założenia przyjęte w procedurze wyceny (skala ocen cech rynkowych)

Lp.	Cecha	Gradacja cech / opis
1.	Położenie	przeciętne: peryferia miasta z przeciętnie rozwiniętą komunikacją, przeciętny dostęp do dróg lokalnych
		dobrze: strefa pośrednia miasta z b. dobrą komunikacją, korzystny dostęp do dróg lokalnych
		Bardzo dobre: położenie w centrum miasta lub blisko centrum i blisko głównych dróg
2.	Dojazd	Droga nieutwardzona: działka gruntu z dojazdem gruntowym, droga polna.
		Droga utwardzona: działka gruntu, która posiada utwardzony dojazd drogą asfaltową lub z kostki brukowej.
3.	Uzbrojenie w drodze	częściowe: działka posiada częściowy dostęp do sieci uzbrojenia terenu (P, W, Ks)
		pełne: działka posiada pełny dostęp do sieci uzbrojenia terenu (P, W, Ks, G)
4.	Sąsiedztwo i otoczenie	niekorzystne: brak lub daleko do terenów zielonych, obecność uciążliwych zakładów produkcyjnych, obiektów handlowych, budynki publiczne, hałas, zanieczyszczenia.
		średnio korzystne: w sąsiedztwie podobna gęsta zabudowa i tereny inwestycyjne.
		korzystne: przy terenach zielonych korzystnie wpływających na warunki mieszkaniowe, jeziora.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

9.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny analizą objęto 6 transakcji a z nich wybrano 3 transakcje najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej.

l.p.	Data transakcji	ulica	Powierzchnia działek w m ²	Cena 1 mkw w zł
1	2018-02-05	Siemiradzkiego	2519	39,58
2	2017-10-02	Gęsia	1192	30,96
3	2017-04-10	Walki Młodych	74253	39,69
4	2017-03-29	Wawelska	15825	45,43
5	2017-08-07	Wawelska	5082	43,33
6	2017-02-09	Wawelska	14999	45,43

- cena minimalna: 30,96 zł/m²
- cena maksymalna: 45,43 zł/m²
- różnica cen – zakres kwotowy poprawek: 14,47 zł/m²

Charakterystyka nieruchomości wycenianej:

1.	Lokalizacja	30%	Przeciętna	dobra	Bardzo dobra
2.	Otoczenie	30%	Niekorzystne	Przeciętne	Korzystne
3.	Uzbrojenie w drodze	20%	brak	częściowe	pełne
4.	Dojazd	20%	Brak dojazdu	gruntowy	asfaltowy

Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomościami porównawczymi:

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nier. nr 1	p.	Nier. nr 2	p.	Nier. nr 3	p.
1.	Lokalizacja	Piła, ul. Na Leszkowie przeciętna	Piła, ul. Na Walki Młodych przeciętna	0	Piła, ul. Wawelska przeciętna	0	Piła, ul. Wawelska przeciętna	0
2.	Otoczenie	korzystne	korzystne	0	korzystne	0	korzystne	0
3.	Dostęp do uzbrojenia	częściowe	częściowe	0	częściowe	0	częściowe	0
4.	Dojazd	Brak dojazdu	utwardzony	-2	utwardzony	-2	utwardzony	-2

Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 1

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł]	Poprawki [zł]
1.	Lokalizacja	30%	4,34	0,00
2.	Otoczenie	30%	4,34	0,00
3.	Dostęp do uzbrojenia	20%	2,89	0,00
4.	Dojazd	20%	2,89	-2,89
SUMA		100%	14,47	-2,89

Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 2

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł]	Poprawki [zł]
1.	Lokalizacja	30%	4,34	0,00
2.	Otoczenie	30%	4,34	0,00
3.	Dostęp do uzbrojenia	20%	2,89	0,00
4.	Dojazd	20%	2,89	-2,89
SUMA		100%	14,47	-2,89

Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 3

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł]	Poprawki [zł]
1.	Lokalizacja	30%	4,34	0,00
2.	Otoczenie	30%	4,34	0,00
3.	Dostęp do uzbrojenia	20%	2,89	0,00
4.	Dojazd	20%	2,89	-2,89
SUMA		100%	14,47	-2,89

Obliczenie średniej arytmetycznej:

	N1	N2	N3
Wartość [zł/m ²]	39,69	45,43	45,43
Suma poprawek ze względu na różnicę cech [zł/m ²]	-2,89	-2,89	-2,89
Wartość poprawiona /skorygowana/ [zł/m ²]	36,80	42,54	42,54
Wartość uśredniona [zł/m ²]	40,63		

Działka nr 107 o pow. 30388 m²

$$W = 30388 \text{ m}^2 * 40,63 \text{ zł/m}^2$$

$$W = 1.234.664,44 \text{ zł}$$

$$W \approx 1.235.000 \text{ zł}$$

Działka nr 113/1 o pow. 1915 m²

$$W = 1915 \text{ m}^2 * 40,63 \text{ zł/m}^2$$

$$W = 77.806,45 \text{ zł}$$

$$W \approx 77.800 \text{ zł}$$

RAZEM GRUNT:

$$W = 1.235.000 \text{ zł} + 77.800 \text{ zł} = \underline{1.312.800 \text{ zł}}$$

9.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI NAKŁADÓW

ZAŁOŻENIA PRZYJĘTE DO WYCENY:

1. Części składowe gruntu stanowią nakłady poczynione przez najemcę oraz przez właściciela gruntu

2. Zakres wyceny obejmuje:

nakłady poczynione przez Gminę Piła:

- budynek gospodarczy o pow. 15,56 m²
- koryto ociekowe
- sieć wodociągowa
- parking z bramą wjazdową
- grzebowisko - tereny zielone
- oświetlenie terenu budynku
- sieć energetyczna
- ogrodzenie z bramą

nakłady poczynione przez najemcę:

- budynek administracyjno-socjalny o pow. uż. 264,79 m²
- kojce dla psów - 130 szt.
- niezbędna infrastruktura towarzysząca (dwa zb. bezodpływowe, wewn. instalacja wodno-kanalizacyjna, osłona śmietnikowa, parkingi i ogrodzenie)

Ponadto zostały wykonane ponadplanowe nakłady przez najemcę:

- 81 szt. kójców, z czego 56 bez zadaszenia
 - rozbudowa budynku gospodarczego o 12,42 m² z piecem
3. Jednostkowe ceny budynków i budowli, uzbrojenia terenu przyjęto na podstawie rynku lokalnego powiatu pilskiego,
4. ceny jednostkowe zostały określone na dzień opinii,
5. Jednostkowe ceny wskaźnikowe zawierają koszty dokumentacji i nadzoru budowlanego.

Nakłady Gminy Piła

Nazwa obiektu	Pow. uż. Obiektu w m2	jednostka obmiarowa w m2	Cena obmiarowa	Koszt odtworzenia nowego obiektu	Stopień zużycia	Koszt odtworzenia obiektu z uwzględnieniem stopnia zużycia
Budynek gospodarczy	15,56	15,56	3000,0	46680	10%	42012
koryto ociekowe	1,00	1,00	15000,0	15000	50%	7500
sieć wodociągowa	1,00	1,00	30000,0	30000	30%	21000
parking z bramą wjazdową	230,00	230,00	150,0	34500	20%	27600
grzebowisko	2000,00	2000,00	40,0	80000		80000
oświetlenie terenu budynku	1,00	1,00	10000,0	10000	10%	9000
sieć energetyczna	1,00	1,00	40000,0	40000	20%	32000
ogrodzenie z bramą	150,00	150,00	100,0	15000	20%	12000
razem:						231112

Przyjęto wartość: **231.112 zł**

Nakłady najemcy

Nazwa obiektu	Pow. uż. Obiektu w m2	jednostka obmiarowa w m2	Cena obmiarowa	Koszt odtworzenia nowego obiektu	Stopień zużycia	Koszt odtworzenia obiektu z uwzględnieniem stopnia zużycia
Budynek administracyjno-socjalny	264,79	264,79	2300,0	609017	8%	560296
kojce dla psów 130 szt.	130,00	130,00	2300,0	299000	20%	239200
utwardzenie terenu - kostka	580,00	580,00	120,0	69600	10%	62640
utwardzenie terenu - chodniki	1450,00	1450,00	60,0	87000	10%	78300
ogrodzenie terenu - betonowe	1820,00	1820,00	100,0	182000	8%	167440
ogrodzenie terenu - z siatki	2715,00	2715,00	60,0	162900	8%	149868
przyłącze wodociągowe, kanalizacji sanitarnej do zbiorników, odprowadzenie ścieków z klatek	1,00	1,00	180000,0	180000	10%	162000
razem:						1419744

Przyjęto wartość: **1.419.744 zł**

Nakłady najemcy - ponadplanowe

Nazwa obiektu	Pow. uż. Obiektu w m2	jednostka obmiarowa w m2	Cena obmiarowa	Koszt odtworzenia nowego obiektu	Stopień zużycia	Koszt odtworzenia obiektu z uwzględnieniem stopnia zużycia
Budynek gospodarczy - rozbudowa + piec	12,42	12,42	3000,0	37260	10%	33534
kojce dla psów 81 szt.	81,00	81,00	1800,0	145800	20%	116640
razem:						150174

Większość kojców - 56 szt. jest bez dachu.

Przyjęto wartość: **150.174**

ZESTAWIENIE WARTOŚCI

I.p.	Składnik nieruchomości	Wartość w zł
1	Działka nr 107	1.235.000
2	Działka nr 113/1	77.800
3	Nakłady poczynione przez Gminę Piła	231.112
4	Nakłady poczynione przez Najemcę	1.419.744
5	Nakłady poczynione przez Najemcę - nadplanowe	150.174
	Razem	3.113.830

10. WNIOSKI

Analizując lokalne uwarunkowania rynkowe na dzień wyceny, dotychczasowy sposób użytkowania oraz lokalizację nieruchomości, otrzymaną wartość (określoną na dzień 27.08.2018r.) przyjęto za najbardziej adekwatną do stron rynku, biorąc pod uwagę stan rynku oraz utratę wartości pieniądza w czasie.

Wielkość poprawek korygujących określono na podstawie analizy rynku podobnych nieruchomości, biorąc pod uwagę dostępne transakcje z obrotu innymi nieruchomościami, zlokalizowanymi na terenie analizowanego rynku.

Analizę rynku i określenie wysokości poprawek korygujących przeprowadzono ze szczególną starannością w celu uzyskania sumy końcowej, która odzwierciedlałaby faktyczną wartość rynkową nieruchomości.

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- a) Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3.
- b) Operat wykonano w jednym opracowaniu.
- c) Operat sporządzono zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny – 2008r.
- d) Otrzymana wartość określona została na dzień 27.08.2018r.
- e) Ustalona wartość rynkowa nieruchomości nie została zwiększana przez rzeczoznawcę o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem, a w szczególności podatkiem VAT.

Opracowanie:

mgr inż. Marcin Bielawiak
Rzeczoznawca majątkowy
upr. nr 4956



Mielawit

Chodzież, dnia 27.08.2018r.

12. ZAŁĄCZNIKI

1. badanie księgi wieczystej PO1/00004785/1 z dnia 27.08.2018r.

**Badanie księgi wieczystej KW nr PO11/00004785/1
W Sądzie Rejonowym w Pile,
Wydział Ksiąg Wieczystych
z dnia 27.08.2018r.**

Dział I (oznaczenie nieruchomości)

Położenie:

Województwo: Wielkopolskie

Powiat: pільski

Gmina: Piła

Miejscowość: Piła

Działki nr: 113/1, 107 i inne

Ulica: Na Leszkowie 8 i Na Leszkowie

Sposób korzystania: Bi –inne tereny zabudowane
Tr –tereny różne

Powierzchnia: 84,0773 ha

Dział ISp (spis praw związanych z własnością)

UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ
PO11 / 00009500 / 5

UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ
PO11 / 00032194 / 6

Dział II (własność)

Właściciel: MIENIE KOMUNALNE MIASTA PIŁY

Dział III (obciążenia i ograniczenia)

Ograniczone prawa rzeczowe - dotyczą innych nieruchomości.

Dział IV (hipoteki)

Brak wpisów

Sporządził: Marcin Bielawiak



Marcin Bielawiak