

**Egzemplarz nr 1**

## OPERAT SZACUNKOWY

**OBIEKT: NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA ZABUDOWANA BUDYNKAMI REKREACYJNYMI  
Z OBIEKTAMI MAŁEJ ARCHITEKTURY**

**LOKALIZACJA: BRUDZEWICE, gmina Suchań, powiat stargardzki  
(ADRES) działka nr 524, obręb nr 0001 - Brudzewice,**



**Autor operatu:**

- mgr inż. ARTUR SZCZERBIŃSKI  
uprawnienia zawodowe nr 311  
tel. 605/04-77-69**


## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

zgodnie z art.158 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami

1. Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami rekreacyjnymi z obiektami małej architektury położonej w m. Brudzewice, gmina Suchań, powiat stargardzki;
2. Oznaczenie w ewidencji gruntów:  
działka nr 524, obręb nr 0001 - Brudzewice, gmina Suchań, powiat stargardzki, województwo zachodniopomorskie;
3. Księga wieczysta Sądu Rejonowego w Stargardzie, V Wydział Ksiąg Wieczystych:  
- działka nr 524 - KW. nr SZ1T/00122881/3.
4. Prawa do nieruchomości:  
- prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej należy do spółki pod firmą GOLDEN CAPITAL MANAGEMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie;
5. Krótki opis nieruchomości:  
Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkami rekreacyjnymi z obiektami małej architektury opisana działką ewidencyjną nr 524 o obszarze 6.765 m<sup>2</sup> nie objęta planem zagospodarowania przestrzennego a w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchań stanowiąca część użytku ekologicznego UE8 „Łąki brudzewickie”, na którym należy prowadzić gospodarkę ekstensywną.  
Uzbrojenie – podstawowe.
6. Cel dokonanej wyceny: oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości dla celów rachunkowości lub zabezpieczenia wierzytelności oraz w celu ustalenia jej ceny w przypadku sprzedaży;
7. Do wyceny nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej;
8. Operat szacunkowy sporządzono we wrześniu 2016 roku, wartość określona została na dzień 6 września 2016 r.;
9. Operat został wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego:  
mgr inż. ARTURA SZCZERBIŃSKIEGO (uprawnienia zawodowe nr 311);
10. Określone wartości rynkowe prawa do nieruchomości:

WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ w zaokrągleniu do 1.000,- zł	<b>661.000,- zł</b>
słownie: sześćset sześćdziesiąt jeden tysięcy złotych	

ZASTRZEŻONE PRAWA AUTORSKIE, SZCZEGÓLNICIE DLA PUBLIKACJI, WYKONYWANIA PRZEDRUKÓW,  
KOPII I WYKORZYSTANIA NIEZGODNEGO Z PRZEZNACZENIEM.

OPRACOWANIE JEST OBJĘTE KLAUZULĄ POUFNOŚCI NA ŻYCZENIE ZAMAWIAJĄCEJ.

NINIEJSZY WYCIĄG NIE ZOSTAŁ DOSTARCZONY ORGANOWI PROWADZĄCEMU EWIDENCJĘ GRUNTÓW I BUDYNKÓW



## SPIS TREŚCI

<b>1</b>	<b>PODSTAWY OPRACOWANIA.....</b>	<b>1</b>
1.1	PODSTAWY FORMALNOPRAWNE .....	1
1.2	PODSTAWY MATERIALNOPRAWNE.....	3
<b>2</b>	<b>OPIS PRZEDMIOTU WYCENY .....</b>	<b>4</b>
2.1	STAN PRAWNY .....	4
2.2	OZNACZENIE W EWIDENCJI GRUNTÓW.....	5
2.3	FUNKCJA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	6
<b>3</b>	<b>CZĘŚĆ OGÓLNA OPERATU SZACUNKOWEGO .....</b>	<b>7</b>
3.1	RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI .....	7
3.2	DOBÓR METODY WYCENY .....	7
3.3	PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE - OPIS METODY KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ.....	8
3.4	PROCEDURA OKREŚLANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ .....	9
3.5	ZAŁOŻENIA I DEFINICJE .....	10
3.6	DATA STANU NIERUCHOMOŚCI I POZIOMU CEN.....	11
<b>4</b>	<b>OPIS NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>12</b>
4.1	LOKALIZACJA I OTOCZENIE .....	12
4.2	SZCZECIN .....	12
4.3	GMINA SUCHAŃ.....	13
4.4	OPIS LOKALIZACJI.....	15
4.5	DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA .....	18
<b>5</b>	<b>PROCEDURA SZACOWANIA .....</b>	<b>30</b>
5.1	OPIS RYNKU.....	30
5.2	OTOCZENIE MAKROEKONOMICZNE.....	31
5.3	RYNEK NIERUCHOMOŚCI W POLSCE .....	33
5.4	OPIS RYNKU NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANYCH .....	35
5.5	OKRES EKSPOZYCJI NA RYNKU.....	36
5.6	PROGNOZA RYNKU NA ROK 2016 .....	36
<b>6</b>	<b>OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>37</b>
6.1	OBJAŚNIENIA I OPIS NIERUCHOMOŚCI PORÓWNYWANYCH .....	37
6.2	PROCEDURA OBLICZENIOWA I TABELA WYCENY GRUNTU .....	38
<b>7</b>	<b>WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>41</b>
<b>8</b>	<b>OBSZARY RYZYKA ZWIĄZANE Z SZACOWANĄ NIERUCHOMOŚCIĄ .....</b>	<b>42</b>
<b>9</b>	<b>DANE KOŃCOWE .....</b>	<b>43</b>
9.1	OGRANICZENIA I ZASTRZEŻENIA .....	43
9.2	WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW .....	43

Warszawa, 6 września 2016 r.

# OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami rekreacyjnymi z obiektami małej architektury – wraz z prawem własności gruntu w działce nr 524, obręb nr 0001 - Brudzewice, położonej w m. Brudzewice, gmina Suchań.

*Opracowanie obejmuje wycenę nieruchomości zabudowanej wraz z infrastrukturą, bez obiektów niezwiązanych trwale z nieruchomością.*

## 1 PODSTAWY OPRACOWANIA

### 1.1 PODSTAWY FORMALNOPRAWNE

#### 1.1.1 ZAMAWIAJĄCY

Niniejsze opracowanie zostało wykonane na podstawie umowy o dzieło zawartej pomiędzy Zamawiającą – spółką pod firmą GOLDEN CAPITAL MANAGEMENT Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie a Wykonawcą – rzeczoznawcą majątkowym Arturem Szcherbińskim.

Opracowanie zostało wykonane w oparciu o informacje, wyjaśnienia i dokumenty źródłowe przygotowane przez Zamawiającą oraz materiały i informacje pozyskane przez rzeczoznawcę, niezbędne w procesie określenia wartości nieruchomości.

#### 1.1.2 AUTOR OPERATU

**mgr inż. ARTUR SZCZERBIŃSKI, rzeczoznawca majątkowy**, uprawnienia zawodowe nr 311 nadane przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, posiadający specjalistyczne przeszkolenia w zakresie szacowania majątku dla potrzeb skarbowo – podatkowych oraz zabezpieczeń kredytowych.

*Oświadczam, że nie mam oraz nie planuję żadnych związków z Zamawiającą - Właścicielką nieruchomości, ani też nie mam oraz nie planuję żadnych innych kontaktów, które mogłyby wpłynąć na bezstronność opracowania. Wynagrodzenie autora operatu w żaden sposób nie jest uzależnione od wartości szacowanej nieruchomości.*

**ZASTRZEŻONE PRAWA AUTORSKIE, SZCZEGÓLNICIE DLA PUBLIKACJI, WYKONYWANIA PRZEDRUKÓW, KOPII I WYKORZYSTANIA NIEZGODNEGO Z PRZEZNACZENIEM. OPRACOWANIE JEST OBJĘTE KLAUZULĄ POUFNOŚCI NA ŻYCZENIE ZAMAWIAJĄCEJ.**

### 1.1.3 PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości gruntowa budynkami rekreacyjnymi z obiektami małej architektury położona w m. Brudzewice, gmina Suchań opisana w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Stargardzie, V Wydział Ksiąg Wieczystych o numerze kw. SZ1T/00122881/3 obejmująca:

- prawo własności gruntu w działce ewid. nr 524, obręb nr 0001 - Brudzewice, o obszarze 6.765 m<sup>2</sup>.
- prawo własności dwóch budynków kempingowych krytych trzciną,
- prawo własności budynku gospodarczego (sauny ogrodowej),
- prawo własności altany ogrodowej krytej trzciną,
- prawo własności placu obiektów małej architektury m.in. siłowni plenerowej, placu zabaw dla dzieci, ogrodzenia terenu.

Zakres wyceny obejmuje wycenę wartości rynkowej nieruchomości (WR) w przypadku sprzedaży w normalnych warunkach rynkowych.

Zestawienie podstawowych informacji dotyczących przedmiotu wyceny

Działka nr 524	Obszar 6.765 m <sup>2</sup>	Księga wieczysta kw. nr SZ1T/00122881/3
----------------	-----------------------------	--

### 1.1.4 CEL WYCENY

W niniejszym operacie szacunkowym określono wartość rynkową nieruchomości gruntowej położonej w m. Brudzewice, gmina Suchań.

Operat może zostać wykorzystany do celów zabezpieczenia wierzytelności z tytułu kredytu udzielonego przez Bank na zasadzie określonej w art. 93 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku prawo bankowe (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 128 z późniejszymi zmianami) oraz art. 65 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. nr 124 z 1361, z późniejszymi zmianami).



*Niniejsze opracowanie zostało wykonane ściśle do wyżej opisanego celu i za jego wykorzystanie do innych celów autor nie ponosi odpowiedzialności. Metodologia oszacowania wartości rynkowej nieruchomości jest zgodna z przepisami prawa oraz ze standardami zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych i z wytycznymi TEGoVA obrazując najbardziej zbliżoną cenę transakcyjną, jaką można uzyskać wystawiając szacowaną nieruchomość na wolnym rynku.*

### 1.1.5 WARUNKI WYKONANIA WYCENY

Oszacowania wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej wykonano przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen w obrocie tego typu nieruchomości, celu wyceny, rodzaju nieruchomości i jej położenia, funkcji wyznaczonej dla niej w planie zagospodarowania przestrzennego, stopnia wyposażenia w urządzenia komunalne, energetyczne i gazowe oraz stanu zagospodarowania.

### 1.1.6 DATY ISTOTNE DLA WYCENY

Data sporządzenia wyceny:	6 września 2016 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	6 września 2016 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	data oględzin nieruchomości
Data dokonania oględzin nieruchomości:	27 sierpnia 2016 r.

## 1.2 PODSTAWY MATERIALNOPRAWNE

### 1.2.1 PRZEPISY PODSTAWOWE

Za podstawę wyceny posłużyły następujące akty prawne:

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r. poz. 121 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 782 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 29 września 1997 r. Prawo Bankowe (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 128 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami);

### 1.2.2 PRZEPISY UZUPEŁNIAJĄCE I NORMY ZAWODOWE

Przy wycenie, jako przepisy uzupełniające, zastosowano następujące przepisy prawne:

- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. nr 124 z 1361, z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami);
- *Powszechne Krajowe Zasady Wyceny* - standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych opracowane i wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, a w szczególności:
  - Krajowy Standard Wyceny Podstawowy Nr 1 (KSWP 1) „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”;
  - Krajowy Standard Wyceny Podstawowy Nr 3 (KSWP 3) „Operat szacunkowy”;
  - Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny Nr 3 (KSWP 3) „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”;
  - Nota Interpretacyjna Nr 1 (NI 1) „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”;

### 1.2.3 ŹRÓDŁA INFORMACJI

W celu sporządzenia wyceny wykorzystano następujące źródła i opracowania oraz dokumenty uzyskane przez autora operatu i przedłożone przez Zamawiającą:

- dokumenty przedłożone przez Zamawiającą załączone do niniejszego operatu;
- „Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości 1/2016 – maj 2016” Związek Banków Polskich, Warszawa 31 maja 2016 (Raport AMRON SARFiN);
- „Raport o stanie rynku nieruchomości - wiosna 2016” mBank Hipoteczny, W-wa 2016;
- „Raport z Rynku Nieruchomości 2015 Polska” Ober-Haus, Warszawa 2016;

- „Marketbeat Polska – Wiosna 2016” Cushman & Wakefield 2016;
- „Wycena nieruchomości miejskich” Waław Kłopociński, Wydawn. SGP W-wa 1995;
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” Mieczysław Prystupa, Warszawa 2003;
- „Inwestowanie w nieruchomości” praca zbiorowa pod kierunkiem Ewy Kucharskiej – Stasiak, Instytut Nieruchomości VALOR Łódź 1999,
- „Zasady gospodarki przestrzennej i szacowanie nieruchomości” Andrzej Hopfer z zespołem – wyd. Zachodnie Centrum Organizacji, Zielona Góra 1996;
- „Wycena mienia” Mieczysław Prystupa, CIM, Warszawa 2000;
- „Europejskie standardy wyceny 2000” (wydanie polskie). Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Warszawa 2001;
- „Leksykon rzeczoznawcy majątkowego”. Praca zbiorowa. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Warszawa 2004;
- baza danych autora operatu oraz dane uzyskane w Urzędzie Miejskim o notowaniach cen rynkowych nieruchomości w Legnicy;
- informacje udzielone przez właściciela nieruchomości;
- wizja lokalna nieruchomości przeprowadzona w dniu 27 sierpnia 2016 roku.

## 2 OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

Zgodnie z art. 4 pkt 17 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez stan nieruchomości należy rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno - użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której jest położona.

### 2.1 STAN PRAWNY

Wyceniana nieruchomość ma urządzoną księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Stargardzie, V Wydział Ksiąg Wieczystych nr kw. SZ1T/00122881/3. Niniejsza księga wieczysta została ujawniona w Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych i jest prowadzona w formie elektronicznej.

Zapisy w księdze sprawdzono za pośrednictwem Internetu w dniu 6 września 2016 roku, wydruk zapisów księgi załączono do operatu.

Księga Wieczysta Nr <b>SZ1T/00122881/3</b>	
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA	
<b>Dział I</b>	Położenie: <i>Brudzewice, Gmina Suchań, powiat stargardzki, województwo zachodniopomorskie.</i>
<b>1</b>	Numer działki: <i>524</i>
	Numer obrębu ewidencyjnego: <i>0001</i>
	Nazwa obrębu ewidencyjnego: <i>Brudzewice</i>
	Położenie: <i>1</i>
	Ulica: <i>---</i>
	Sposób korzystania: <i>Ł - łąki trwałe</i>
	Obszar: <i>0,6500 ha</i>
	Budynek: <i>Brak wpisu</i>
	Urządzenie: <i>Brak wpisu</i>
	Lokal: <i>Brak wpisu</i>
	Obszar nieruchomości: <i>0,6765 ha</i>
	Komentarz: <i>---</i>

Dział I SP	Brak wpisów.
Dział II	Właściciel: GOLDEN CAPITAL MANAGEMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Siedziba - Warszawa REGON - 146029714
Dział III	Brak wpisów.
Dział IV	Brak wpisów.

Stan prawny nieruchomości opisany w księdze wieczystej – co do właściciela, obszaru, położenia i użytkowania działki jest zgodny ze stanem faktycznym.



**Rzecznawca określił wartość nieruchomości, jako wolną od obciążeń hipotecznych, nie analizując wpływu ewentualnych obciążeń hipotecznych na jej wartość rynkową.**

## 2.2 OZNACZENIE W EWIDENCJI GRUNTÓW

Na podstawie wypisu z rejestru gruntów z dnia 22 września 2015 roku prowadzonego przez Starostę Stargardzkiego stwierdzono, że zapisy w rejestrze są następujące:

Obręb ewidencyjny	Nr działki	Pow. działki [ha]	KW	Właściciel gruntu	Blizsze określenie położenia	Rodzaj użytku
0001 - Brudzewice	524	0,6765	SZ1T/00122881/3	poprzedni właściciele	Brudzewice	ŁIV – 0,6316 W-ŁIV – 0,0449

Stan prawny nieruchomości opisany w ewidencji gruntów – co do właścicieli, prawa do gruntu, numeracji i powierzchni działek jest zgodny ze stanem faktycznym.

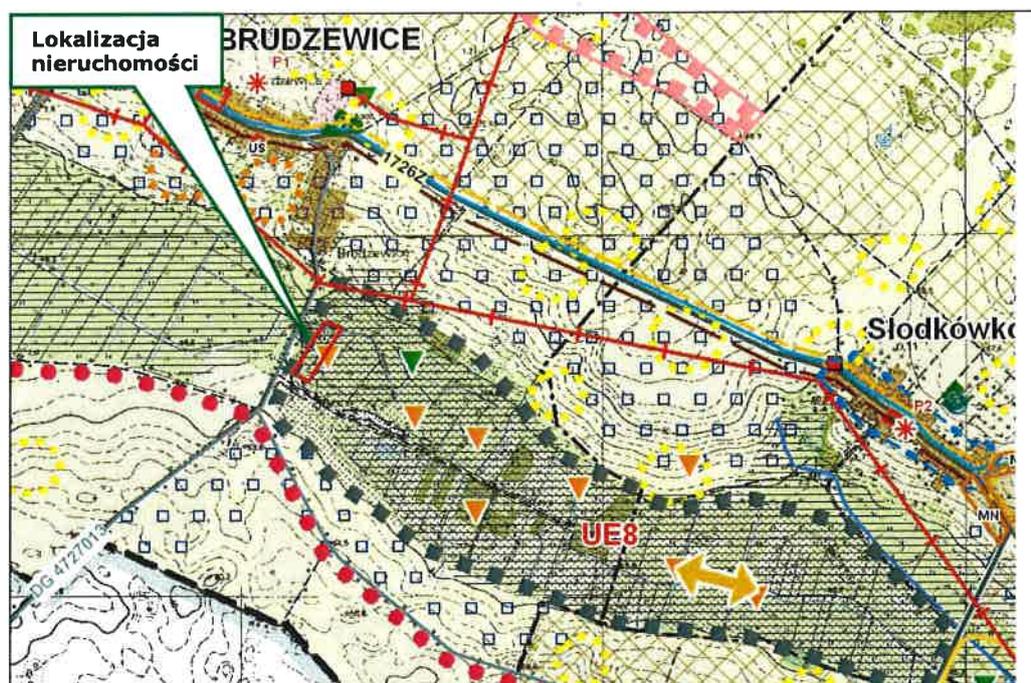
## 2.3 FUNKCJA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



Teren nieruchomości nie jest objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego.

Nieruchomości znajduje się w strefie użytku ekologicznego UE8 wyznaczonego w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchań* zatwierdzonego Uchwałą nr VI/48/11 Rady Miejskiej w Suchaniu z dnia 29 czerwca 2011 roku zmienionego ostatnio Uchwałą nr II/8/14 Rady Miejskiej w Suchaniu z dnia 23 grudnia 2014 roku.

Fragment rysunku planu zagospodarowania przestrzennego poniżej:



Zapisy *Studium...* są następujące:

### UE8 "łaki brudzewickie"

Obiekt znajduje się w dolinie dopływu Reczycy, pomiędzy Brudzewicami i Słodkówkiem.

Przedmiotem ochrony jest kompleks silnie podtopionych łąk, miejscami turzycowisk, z interesującą awifauną.

### Zalecenia:

Na przedstawionych obszarach należy zachować stan równowagi biocenotycznej, nie zmieniać stosunków wodnych, zachować wszelkie zadrzewienia i zakrzewienia w strefie otaczającej proponowane użytki ekologiczne, chronić przed zanieczyszczeniem i degradacją, w tym przed eksploatacją torfu, nie zmieniać dotychczasowego sposobu użytkowania. Na łąkach w UE6 "Oz koło Sadłowa" i UE8 "łaki brudzewickie" należy prowadzić gospodarkę ekstensywną. Wszystkie użytki są miejscami bytowania różnych gatunków fauny, zwłaszcza ptactwa wodno-błotnego. Należy zachować zróżnicowany charakter ich siedlisk, zarówno ze względu na znaczenie ekologiczne, jak i walory krajobrazowe.

### 3 CZĘŚĆ OGÓLNA OPERATU SZACUNKOWEGO

#### 3.1 RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI

W procesie wyceny określona została **wartość rynkowa nieruchomości (WR)**. Założono, iż zbycie nieruchomości następuje w dniu wyceny. Ustalona wartość nieruchomości odzwierciedla stan rynku lokalnego na dzień wyceny i odpowiada najbardziej prawdopodobnej cenie, jaką można by uzyskać za szacowaną nieruchomość przy zawarciu umowy sprzedaży. Przyjęto, iż w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz w okresie negocjowania umowy ceny nie uległyby zmianie.

Założono, iż nieruchomość wystawiona została na sprzedaż na nieograniczonym rynku przez czas wystarczający dla jego zbadania, wykonania odpowiedniego marketingu i wynegocjowania ceny sprzedaży.



**Wartość rynkowa nieruchomości (WR)** ustalana jest dla funkcji nieruchomości zgodnie z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

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

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

Wartość rynkowa przedstawia wartość wymienną lub kwotę, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymogi definicji wartości rynkowej. Pojęcie wartości rynkowej nie jest uzależnione od faktycznego zawarcia transakcji w dniu, na który sporządzona zostaje wycena.

#### 3.2 DOBÓR METODY WYCENY

Rzecznawca oszacował wartość nieruchomości zgodnie z art. 134 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami o treści:

**Art. 134.**

2. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

3. Wartość rynkową nieruchomości określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, ... , nie powoduje zwiększenia jej wartości.

Lokalizacja i funkcja rozpatrywanej nieruchomości oraz dostępność danych z lokalnego rynku nieruchomości zobligowały rzeczoznawcę do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej korzystając z podejścia porównawczego. W obecnych warunkach rynkowych na rynku lokalnym - terenie powiatu stargardzkiego odnotowano odpowiednią liczbę transakcji podobnymi nieruchomościami, co pozwoliło na zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie tej nieruchomości. Do porównania przyjęto transakcje gruntami niezabudowanymi o przeznaczeniu pod rekreację oraz nieruchomościami zabudowanymi budynkami rekreacyjnymi i mieszkalnymi położonymi na terenach atrakcyjnych turystycznie.

W opracowaniu zastosowano metodę korygowania ceny średniej w podejściu porównawczym.

Według mojej oceny oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości przy pomocy powyższej metody pozwala na dokładne uwzględnienie wpływu sposobu użytkowania, lokalizacji, funkcji nieruchomości określonej w planie zagospodarowania przestrzennego i stanu koniunktury na rynku nieruchomości na jej wartość. Wartość nieruchomości oszacowana podejściem porównawczym, z uwagi na obecny standard i stan prawny nieruchomości, powinna być najbardziej właściwa do określenia jej wartości rynkowej (WR).

Zastosowanie podejścia porównawczego jest zgodne w szczególności z § 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

### 3.3 PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE - OPIS METODY KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ

Szacowanie wartości rynkowej przy zastosowaniu podejścia porównawczego jest procesem, w którym obliczona wartość rynkowa wynika z analizy rynku lokalnego tego typu nieruchomości i porównywania ich z obiektem szacowania. Podstawą podejścia porównawczego są relacje do cen innych nieruchomości porównywanych przy zastosowaniu zasady substytucyjności, założeniu równowagi popytu i podaży oraz zasady najlepszej i najbardziej efektywnej funkcji.

Zgodnie z § 4 pkt. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, w podejściu porównawczym, przy metodzie korygowania ceny średniej *do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.*

Powyższe podejście zastosowano w niniejszej wycenie z uwagi na możliwość wykorzystania danych dotyczących transakcji zawieranych na lokalnym rynku nieruchomości. Funkcjonujący rynek lokalny pozwolił na zebranie wiarygodnych danych o zaistniałych transakcjach mieszczących się w definicji wartości rynkowej.

Przy podejściu tym uwzględnia się następujące atrybuty porównawcze:

- ceny nieruchomości uzyskiwane na niewymuszonym rynku,
- data transakcji i warunki rynkowe,
- lokalizacja nieruchomości i jej otoczenie,
- położenie szczegółowe – osiedle, ulica, sąsiedztwo itp.
- odległość od atrakcji turystycznych, brzegu rzeki, jeziora.
- możliwość zabudowy gruntu, możliwy do uzyskania sposób zagospodarowania gruntu,
- stopień wyposażenia gruntu w urządzenia infrastruktury komunalnej,
- forma nabycia i władania,

W praktyce ilość atrybutów ogranicza się jedynie do tych, które mają istotny wpływ na cenę nieruchomości przyjętych do porównania, a w następstwie na cenę nieruchomości podlegającej oszacowaniu. Wielkość poprawek ustala się w oparciu o specyfikę i znajomość rynku.

### 3.4 PROCEDURA OKREŚLANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

Procedura określania wartości rynkowej metodą korygowania ceny średniej składa się z następujących etapów:

1. Ustalenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, w szczególności poprzez określenie jego rodzaju, obszaru oraz okresu badania cen.
2. Określenie liczby i wag cech rynkowych na podstawie bazy danych cen transakcyjnych z rynku lokalnego.  
*W metodzie korygowania ceny średniej sposób określania wag cech rynkowych wymaga przyjęcia założenia, że*
  - wartość rynkowa nieruchomości będącej wyceny mieści się w przedziale pomiędzy ceną minimalną ( $C_{min}$ ) a ceną maksymalną ( $C_{max}$ ) jakie znajdują się w zbiorze transakcji przyjętym przez rzeczoznawcę,
  - przy przyjęciu powyższych warunków brzegowych zastosować należy w procesie szacowania nieruchomości ogólną metodę interpolacji,
  - w przypadku, gdy wyceniana nieruchomość posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech nieruchomości o cenie maksymalnej lub gorsze od cech nieruchomości o cenie minimalnej należy stosować metodę ekstrapolacji.
3. Opis wycenianej nieruchomości pod kątem cech rynkowych.
4. Opis nieruchomości o cenie minimalnej ( $C_{min}$ ) i nieruchomości o cenie maksymalnej ( $C_{max}$ ) wraz z podaniem cech rynkowych tych lokali.
5. Określenie ceny średniej ( $C_{sr}$ ) z bazy danych transakcyjnych oraz zakresu sumy czynników korygujących jako:

$$\left[ \frac{C_{min}}{C_{sr}}, \frac{C_{max}}{C_{sr}} \right]$$

Powyższy zakres zapewni, że wartość rynkowa nieruchomości znajduje się pomiędzy  $C_{min}$  a  $C_{max}$ .

6. Określenie zakresu współczynników korygujących  $u_i$  poszczególnych cech.

Poszczególne współczynniki korygujące określa się osobno dla każdej cechy rynkowej podając zakres ich dopuszczalnych wartości w następujący sposób :

$$waga_i \times (C_{min} / C_{max}) \leq u_i \leq waga_i \times (C_{max} / C_{min})$$

Przyjmując powyższe warunki brzegowe, należy zastosować w szacowaniu nieruchomości ogólną metodę interpolacji.

7. Określanie jednostkowej wartości rynkowej według poniższego wzoru:

$$W_R = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

- $u_i$  – wielkość i-go współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości.
- $n$  – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych dla danego rodzaju nieruchomości.

Należy podkreślić, że liczba współczynników jest równa określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości na danym rynku lokalnym.

### 3.5 ZAŁOŻENIA I DEFINICJE

W opracowaniu przyjęto następujące założenia:

- definicja wartości rynkowej nieruchomości jest przyjęta według *Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny* - standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych opracowanych i wydanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych,
- definicja wartości rynkowej nieruchomości jest zgodna z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz z wytycznymi Europejskiej Grupy Rzecznawców Majątkowych TEGoVA,
- nieruchomość jest wyceniana jako „wolna” tj. bez najemców i dzierżawców,
- obecna funkcja nieruchomości jest zgodna z zapisami i wytycznymi planu zagospodarowania przestrzennego,
- kontynuacja obecnej funkcji nieruchomości jest uzasadniona i możliwa,
- instalacje i ich podłączenia są zgodne z obowiązującymi normami,
- elementy niezbadane i ukryte nie mają wpływu na wartość nieruchomości.

W trakcie realizacji wyceny oparto się na zasadzie *'najlepszego i najbardziej efektywnego wykorzystania'* (*Highest and Best Use*) definiowanego według „*The Appraisal of Real Estate*”, 10th Edition oraz Krajowy Standard Wyceny Podstawowy Nr 1 „*Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa*”. Sposób najkorzystniejszego użytkowania oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające największą wartość wycenianej nieruchomości.

Zgodnie z wymogami standardów zawodowych oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami wycena nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu ma być przeprowadzona przez rzeczoznawców na podstawie jej wartości rynkowej.

Definicję wartości nieruchomości przyjęto według art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w treści:

*1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi jej przewidywana cena, możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu następujących warunków:*

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

tekst definicji podano za ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. Z 2004r. nr 261 poz. 2603 z późniejszymi zmianami)

przy uwzględnieniu definicji opublikowanej w Krajowym Standardzie Wyceny Podstawowym Nr 1 „*Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa*” Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych w treści -

*Jeżeli przepisy prawa nie stanowią inaczej wartość rynkowa jest definiowana, jako „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość, zakładając, że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej, oraz upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku”.*

tekst definicji podano za Krajowym Standardzie Wyceny Podstawowym Nr 1 „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa” Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Warszawa 2009

Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

W niniejszym operacie szacunkowym jako podstawę do obliczeń przyjęto wartość nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania (WR), wynika to z następujących czynników:

- celu sporządzenia wyceny,
- stanu rynku nieruchomości,
- uwarunkowań prawnych szacowanej nieruchomości.

Wartość nieruchomości określono z uwzględnieniem obowiązujących przepisów i przytoczonych wyżej metod i założeń.

### **3.6 DATA STANU NIERUCHOMOŚCI I POZIOMU CEN**

Wycenę sporządzono według stanu nieruchomości z dnia 27 sierpnia 2016 roku tj. daty przeprowadzenia wizji lokalnej nieruchomości, według poziomu cen na dzień 6 września 2016 roku.

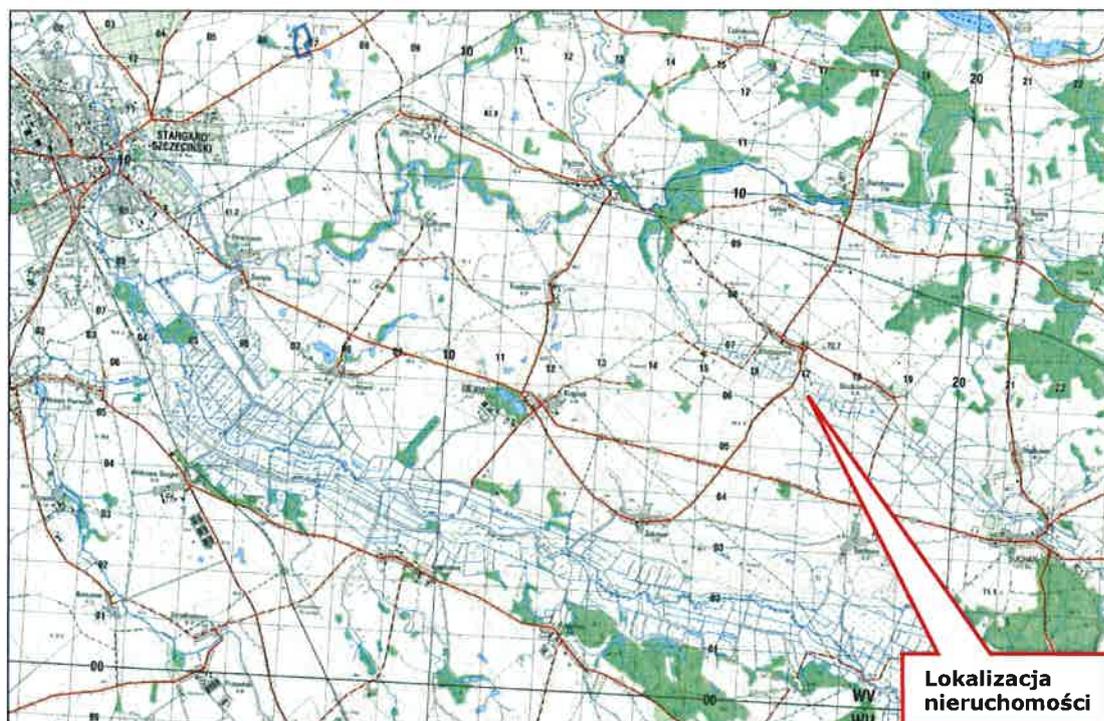


## 4 OPIS NIERUCHOMOŚCI

### 4.1 LOKALIZACJA I OTOCZENIE

Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest w m. Brudzewice, w południowej części miejscowości, w II linii zabudowy przy drodze gminnej prowadzącej do wsi z drogi Suchań - Stargard, na terenach osady Strzelnica. Na sąsiedniej działce nr 523 położonej bezpośrednio przy drodze znajduje się staw, sztuczny zbiornik wodny. Teren szacowanej nieruchomości oraz działka nr 523 (ze stawem) stanowią całość funkcjonalną działającą gospodarczo pod nazwą „Zielony Zakątek”, w którym oferowane są usługi turystyczno-rekreacyjne z łowiskiem komercyjnym. Ośrodek proponuje następujące atrakcje dla gości: sauna ogrodowa, ruska bania siłownia, plac zabaw, domki kryte strzechą.

#### SZKIC LOKALIZACYJNY NIERUCHOMOŚCI



Źródło – geoportal.gov.pl - ilustracja załączona wyłącznie dla celów informacyjnych

### 4.2 SZCZECIN

Źródło - wikipedia



Szczecin (łac. *Stetinum* lub *Sedinum*, kaszub. *Sztetëno*, niem. *Stettin*) – miasto na prawach powiatu, stolica i największe miasto województwa zachodniopomorskiego. Szczecin jest jednym z najstarszych i największych miast w Polsce (3. miejsce pod względem zajmowanej powierzchni i 7. pod względem liczby ludności). Szczecin jest członkiem Unii Metropolii Polskich. Miasto jest centrum aglomeracji szczecińskiej, skupiającej okoliczne gminy i miasta.

Rozbudowana gospodarka z udziałem różnych gałęzi przemysłu sprawia, że Szczecin jest głównym ośrodkiem gospodarczym regionu. Charakterystyczna dla miasta jest gospodarka morska m.in. znajduje się tu duży port morski i stocznia. Miasto jest

ośrodkiem turystycznym, z dużą liczbą zabytków. Stanowi centrum kulturalne - liczne teatry, muzea i ośrodki kultury. Jest też ośrodkiem religijnym poprzez kurię arcybiskupią, wydziały teologiczne, sanktuarium maryjne.

Miasto otaczają trzy puszcze: Wkrzańska od północy, Bukowa od południa oraz Goleniowska od wschodu.

Szczecin leży w północno-zachodniej Polsce, w zachodniej części woj. zachodniopomorskiego przy granicy polsko-niemieckiej. Miasto leży nad rzeką Odrą oraz jeziorem Dąbie, obejmując część Międzyodrza.

Odległość z centrum miasta do Morza Bałtyckiego w linii prostej wynosi 55 km. Szczecin graniczy z miastem i gminą Police (od północy) oraz gminami: Dobra, Kołbaskowo od zachodu, Gryfino i Stare Czarnowo od południa oraz Kobylanka i Goleniów od wschodu.

Szczecin jest uznawany za historyczną stolicę Pomorza Zachodniego.

Szczecin to znaczący ośrodek gospodarki morskiej. Port morski obsługuje armatorów z całego świata i jest portem macierzystym dwóch dużych przedsiębiorstw żeglugowych: Polskiej Żeglugi Morskiej i Euroafrica. Ponad to mają tu swoje siedziby liczne inne firmy powiązane z gospodarką morską. Na terenie portu, na wyspie Ostrów Grabowski działa Spółka Wodna Międzyodrza zajmująca się oczyszczaniem ścieków. Tradycyjny dla miasta jest przemysł stoczniowy - Stocznia Szczecińska Nowa oraz stocznie remontowe: Szczecińska Stocznia Remontowa "Gryfia", Stocznia Pomerania Sp. z o.o. oraz stocznia rzeczna Grupa Stoczni Odra Sp. z o.o..

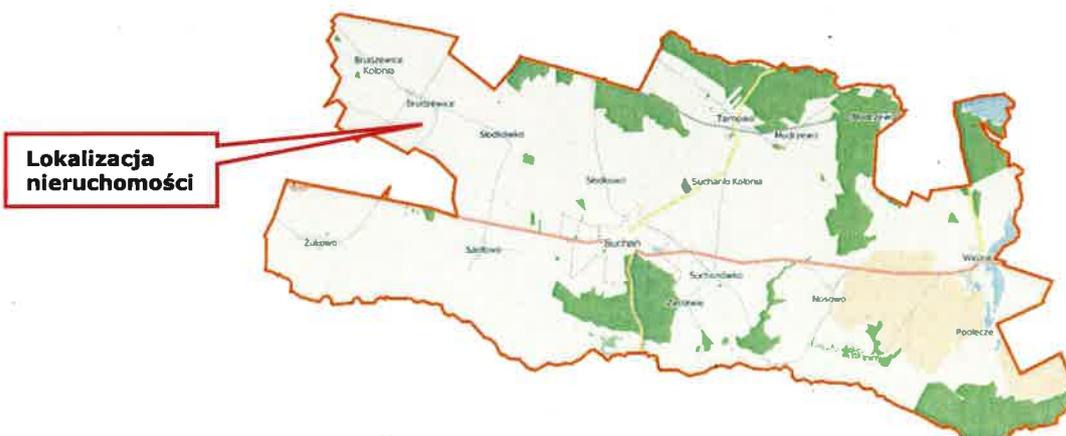
Huta Szczecin jest jedyną na polskim wybrzeżu hutą żelaza. Szczecińskie Zakłady Nawozów Fosforowych Superfosfat S.A., zlokalizowane niedaleko huty, produkują nawozy sztuczne dla rolnictwa i ogrodnictwa.

#### 4.3 GMINA SUCHAŃ



GMINA SUCHAŃ położona jest w południowej części powiatu stargardzkiego na obszarze Równiny Pyrzycko-Stargardzkiej, opodal rzeki Iny. Teren gminy Suchań rozciąga się na wschód od gminy Stargard, od południa graniczy z rzeką Iną, od północy po części z rzeką Reczyca i linią kolejową Stargard-Recz a wschodnią granicę gminy wyznacza linia jezior Wapnica i Sierakowo, od zachodu sąsiaduje z gminą Stargard a od północy: z gminą Stargard, Marianowo i Dobrzany, od wschodu z gminą Recz a od południa z gminą Choszczno i Sierakowo.

Do 31 grudnia 1998 r. wchodziła w skład województwa szczecińskiego.



Siedzibą gminy jest miasto Suchań.

Miejsce w województwie (na 114 gmin): powierzchnia 80, ludność 88.  
Gmina stanowi 8,7% powierzchni powiatu.

Gmina leży na Równinie Nowogardzkiej i Pojezierzu Ińskim. Południową granicę gminy wyznacza dostępna dla kajaków rzeka Ina, a przez Suchań przepływa jej dopływ, Rzeczyca. Tereny leśne zajmują 13% powierzchni gminy, a użytki rolne 77%.



Na terenie gminy znajduje się Jezioro Wapnickie o pow. 62,5 ha i Jezioro Sierakowskie o pow. 65 ha, które głównie pełnią funkcję rybacką. Oba jeziora posiadają zaplecze noclegowe z wypożyczalnią sprzętu pływackiego.

Gmina Suchań położona jest wzdłuż drogi krajowej nr 10 ze Szczecina do Bydgoszczy, Torunia i Warszawy w odległości 56 km od Szczecina, 20 od Stargardu, 14 km od Recza. Ponadto przez gminę przebiega droga wojewódzka nr 160 do Miedzichowa, przez Piaśnicz (7 km), Choszczno (18 km), Drezdenko i Międzychód.

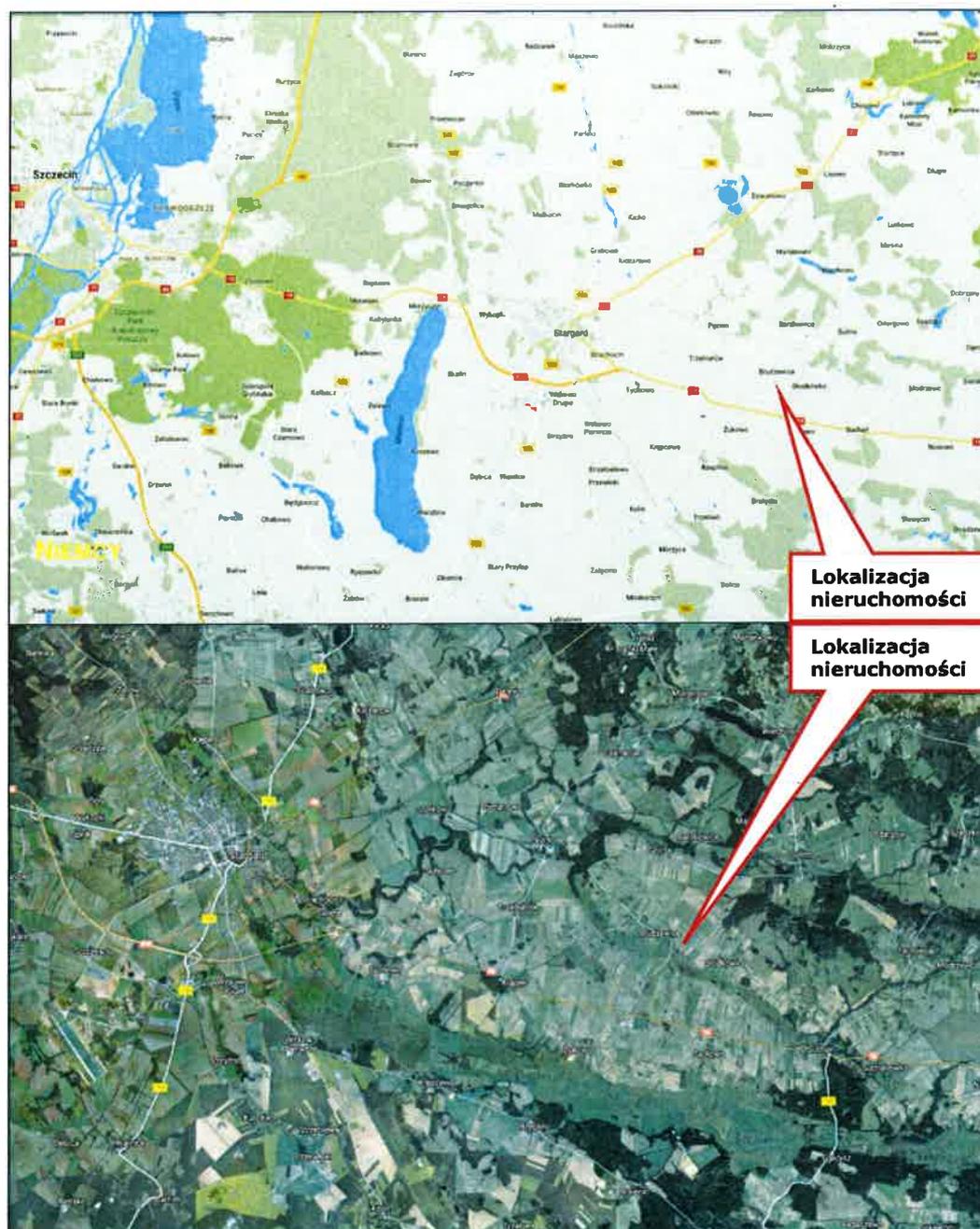
Suchań był jednym z dwóch miast w obecnym województwie zachodniopomorskim (obok Dziwnowa), które nigdy nie doczekało się połączenia kolejowego. Najbliżej położona była linia kolejowa otwarta w 1895 r. ze Stargardu do Kalisza Pomorskiego (ostatni etap linii z Piły) przez najbliższą miastu stację Tarnowo Pomorskie. Linia została zamknięta w 2000 r., a po tym czasie odcinek Stargard-Kalisz Pomorski jeszcze kilkakrotnie otwierano i zamykano. Obecnie (od września 2006 r.) jest czynna. Obecnie w gminie czynna jest 1 stacja: Tarnowo Pomorskie.

BRUDZEWICE (niem. *Brüsewitz*) – wieś w Polsce położona w województwie zachodniopomorskim, w powiecie stargardzkim, w gminie Suchań, położona na północny zachód od Suchania (siedziby gminy) i na wschód od Stargardu (siedziby powiatu).



#### 4.4 OPIS LOKALIZACJI

Szczegółowa lokalizacja nieruchomości, która jest poddana wycenie jest wskazana na poniższym wycinku ortofotomapy:



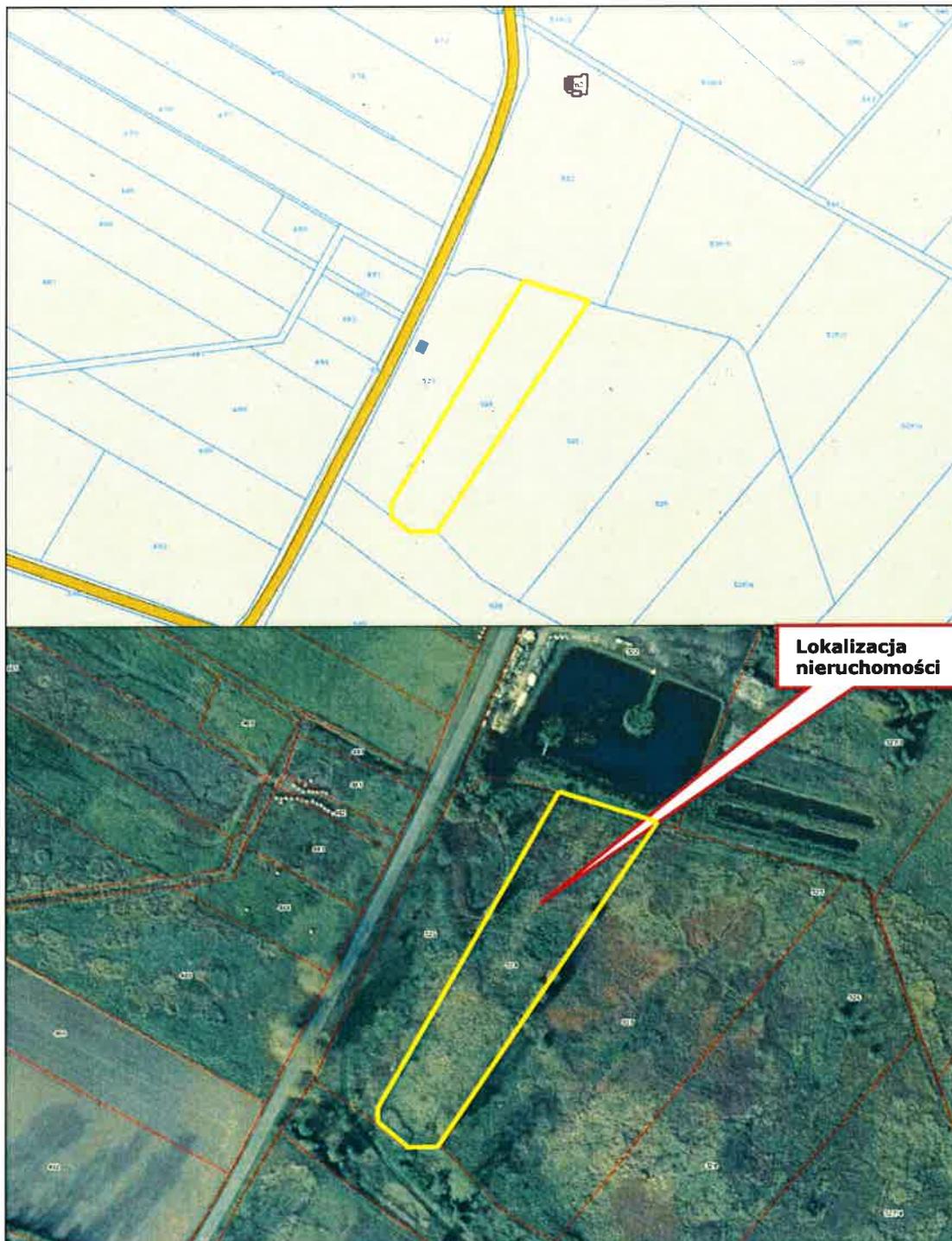
Źródło – [google.maps.pl](http://google.maps.pl), [geoportal.gov.pl](http://geoportal.gov.pl) ilustracja załączona wyłącznie dla celów informacyjnych

Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest w m. Brudzewice, w południowej części miejscowości, w II linii zabudowy przy drodze gminnej prowadzącej do wsi z drogi Suchań - Stargard, na terenach osady Strzelnica. Na sąsiedniej działce nr 523 położonej bezpośrednio przy drodze znajduje się staw, sztuczny zbiornik wodny. Teren szacowanej nieruchomości oraz działka nr 523 (ze stawem) stanowią całość funkcjonalną działającą gospodarczo pod nazwą „Zielony Zakątek”, w którym oferowane są usługi turystyczno-rekreacyjne z łowiskiem komercyjnym. Ośrodek proponuje następujące atrakcje dla gości: sauna ogrodowa, ruska bania siłownia, plac zabaw, domki kryte strzechą.

Teren działek nr 523 i 524 stanowi całość funkcjonalną i ma regularny kształt zbliżony do trapezu a ich granice stanowią:

- od północy – teren zabudowany domem jednorodzinnym z dużym stawem,
- od zachodu – droga gminna o nawierzchni asfaltowej a za nią tereny rolne,
- od wschodu – tereny użytków ekologicznych – łąki brudzewickie,
- od południa – ciek wodny, tereny użytków ekologicznych – łąki brudzewickie.

Na działce nr 523 znajduje się staw, częściowo naturalny użytkowany turystycznie i jako komercyjne łowisko (sztucznie zarybiony)



Źródło – geoportal.gov.pl ilustracja załączona wyłącznie dla celów informacyjnych

Stan zagospodarowania nieruchomości jest bardzo dobry. Wjazd i parking o nawierzchni trawiastej, ogrodzenie i brama wjazdowa z desek drewnianych w stylu rustykalnym, nowe, elementów stalowych, teren nieruchomości jest ogrodzony w całości.

Wjazd na teren nieruchomości z drogi gminnej, lokalnej o nawierzchni asfaltowej.

Na działce nr 524 znajdują się następujące budynki i obiekty:

- **budynek gospodarczy (sauna ogrodowa)** - obiekt jednokondygnacyjny, zwarty, o wymiarach ok. 4,0 × 2,2 m, w stanie technicznym bardzo dobrym, standard podwyższony,
- **dwie chaty (budynki kempingowe)** - obiekty jednokondygnacyjne, wolnostojące, o konstrukcji drewnianej, z jedną ścianą murowaną z kamienia, kryte trzcina, w stanie technicznym bardzo dobrym, standard podwyższony.
- **altana ogrodowa** - obiekt jednokondygnacyjny, wolnostojący, o konstrukcji drewnianej, z jedną ścianą murowaną z kamienia, kryta trzcina, w stanie technicznym bardzo dobrym, standard średni.

oraz budowle:

- balia ogrodowa – sauna odkryta, o konstrukcji drewnianej, okrągła,
- siłownia plenerowa z serii FIT, pięciostanowiskowa, stanowiska podwójne, produkcji firmy FIT PARK Sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu (ZAMA Maciej Zagórski),
- plac zabaw dla dzieci z wyposażeniem,
- ogrodzenie terenu z desek na słupach drewnianych, w stylu rustykalnym, bez granicy zachodniej (z działką nr 523),

Nieruchomość ma dostęp do następującej infrastruktury komunalnej:

- sieć energetyczna,
- sieć wodociągowa,



**Z uwagi na cel i zakres oszacowania rzeczoznawca nie oszacował odrębnie wartości rynkowych obiektów niekubaturowych, wychodząc z założenia, że są one elementami towarzyszącymi, niezbędnymi i warunkującymi prawidłowe funkcjonowanie obiektów kubaturowych, tym bardziej, że nie miał możliwości wykonania szczegółowej inwentaryzacji oraz jednoznacznego określenia zastosowanych materiałów i parametrów technicznych elementów uzbrojenia gruntu.**

**Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana podejściem porównawczym na podstawie transakcji rynkowych dla nieruchomości, gdzie udział obiektów niekubaturowych oraz obiektów pomocniczych zawiera się w cenach transakcyjnych przyjętych do porównania w procedurze wyceny.**



4.5 DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

**Zielony Zakątek**

# ZAPRASZAMY!

W OFERCIE:

- SAUNA
- DOMKI
- BALIA

I WIELE INNYCH ATRAKCJI...

„ZIELONY ZAKĄTEK” Brudzewice 1B  
Marcin Czerwiński 73-131 Pezino  
e-mail: zielonyzakatek@opoczta.pl tel.: +48 669 021 591  
[www.e-zielonyzakatek.com.pl](http://www.e-zielonyzakatek.com.pl)

Reklama firmy „Zielony Zakątek”



Panorama nieruchomości (w głębi działka nr 523 ze stawem)



Domki kempingowe



*Domki kempingowe*



*Altana i balia ogrodowa*



*Domki kempingowe*

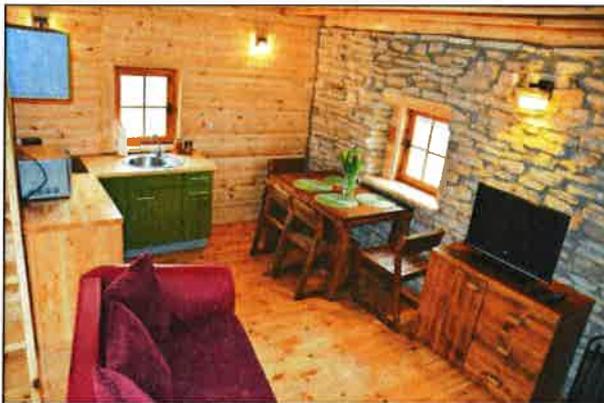
*Domki kempingowe*



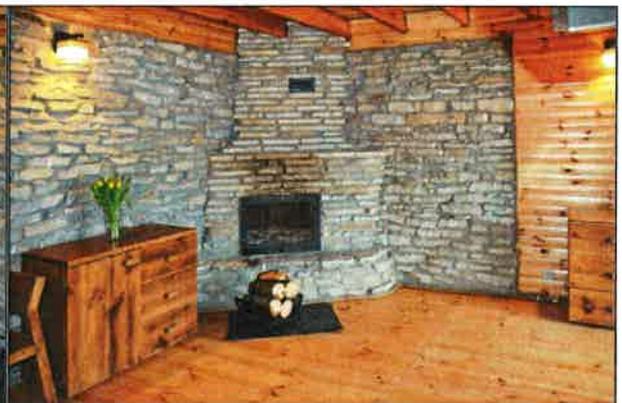
*Domek kempingowy A*



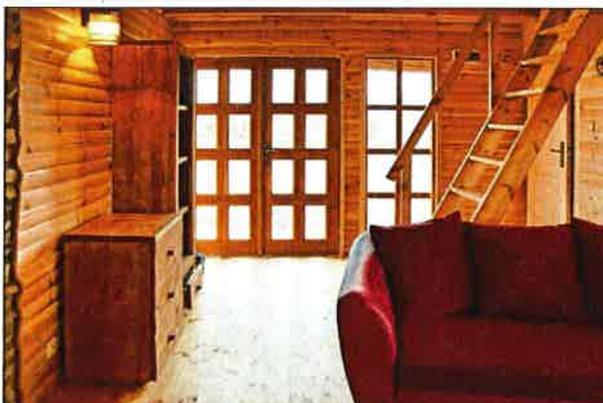
*Domek kempingowy A - wnętrze*



*Domek kempingowy A - wnętrze*



*Domek kempingowy A - wnętrze*



*Domek kempingowy A - wnętrze*



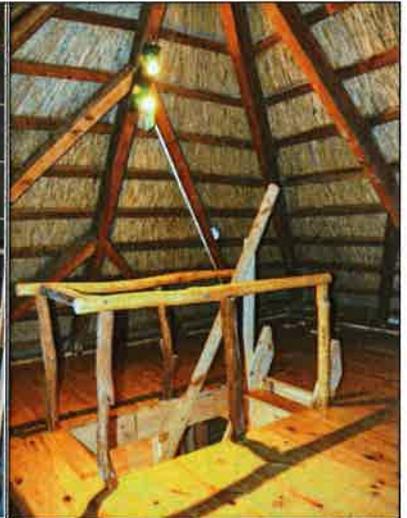
*Domek kempingowy A - wnętrze*



*Domek kempingowy A - wnętrze*



*Domek kempingowy A - wnętrze*



*Domek kempingowy A - wnętrze*



*Domek kempingowy B*



*Domek kempingowy B*



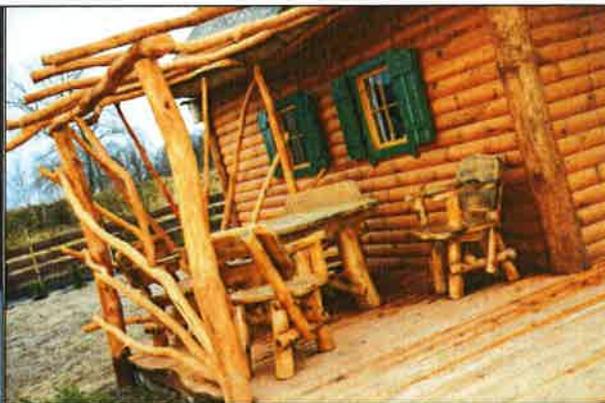
*Domek kempingowy B - wnętrze*



*Domek kempingowy B - wnętrze*



*Domek kempingowy B - wnętrze*



*Domek kempingowy B - taras*



*Domek kempingowy B - wnętrze*



*Domek kempingowy B - wnętrze*



*Domek kempingowy B - łazienka*



*Domek kempingowy B - łazienka*



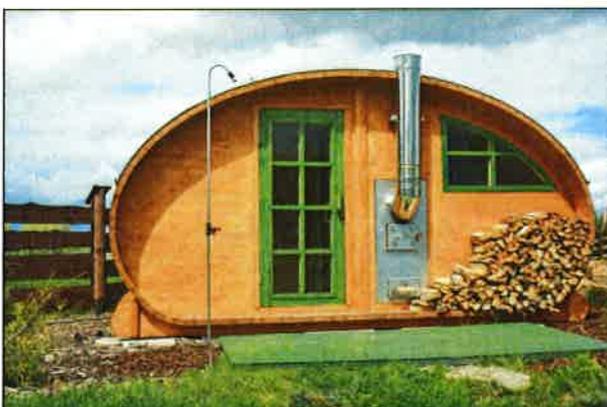
*Sauna - piec*



Sauna – widok ogólny



Sauna



Sauna – widok od frontu



Sauna - wnętrze



Sauna - wnętrze



Sauna - wnętrze



Sauna - czerpak



Sauna – termometr i higrometr



Altana



Altana



Altana



Altana - wnętrze



*Balnia*



*Balnia*



*Balnia*



*Balnia*



*Plac zabaw*



Plac zabaw



Plac zabaw



Plac zabaw



Plac zabaw



Plac zabaw



Siłownia plenerowa



Plac zabaw



Siłownia – regulamin



Siłownia – urządzenie treningowe



Siłownia – urządzenie treningowe

Siłownia – urządzenie treningowe

Siłownia – urządzenie treningowe



Siłownia – urządzenie treningowe

Siłownia – urządzenie treningowe

Siłownia – urządzenie treningowe



Siłownia – urządzenie treningowe

Siłownia – urządzenie treningowe

Siłownia – urządzenie treningowe



*Działka nr 523 - staw*



*Działka nr 523 - staw*



*Działka nr 523 - staw*



*Działka nr 523 - staw*



*Działka nr 523 - staw*

*Działka nr 523 - staw*



## 5 PROCEDURA SZACOWANIA

---

Dla potrzeb niniejszej wyceny zbadano lokalny rynek nieruchomości oraz dokonano jego analizy na podstawie wskazanych źródeł informacji.

Zakres analizy i stopień jej szczegółowości wynikał w szczególności z:

- stanu prawnego wycenianej nieruchomości, w tym przypadku nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami rekreacyjnymi z obiektami małej architektury,
- celu i zakresu wyceny, w tym przypadku określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dla celów sprawozdawczości rachunkowej.
- dostępności i liczebności danych rynkowych odnoszących się zwłaszcza do transakcji rynkowych nieruchomościami o atrybutach porównywalnych do atrybutów nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
- metodologii przyjętej do sporządzenia wyceny.

Celem dokonanej analizy rynku było określenie podstaw rynkowych sporządzenia wyceny, a w szczególności:

- stanu i stopnia rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny,
- uwarunkowań tego rynku, w tym stosunków w zakresie popytu i podaży oraz kształtowania się cen transakcyjnych na tym segmencie rynku,
- stopnia spełnienia przez nieruchomość wymogów rynku lokalnego,
- wybór danych przyjętych w procesie szacowania.

### 5.1 OPIS RYNKU

---

#### 5.1.1 RODZAJ RYNKU

---

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych będących przedmiotem prawa własności i użytkowania wieczystego przeznaczonych pod zabudowę rekreacyjną i cele usług turystycznych.

Inwestorzy rynkowi nie rozróżniają obu praw i różnica pomiędzy cenami transakcyjnymi gruntów będących przedmiotem prawa własności a użytkowania wieczystego nie przekracza 5 % zarówno w górę jak i w dół.

Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych obiektami rekreacyjnymi i turystycznymi będącymi przedmiotem prawa własności i użytkowania wieczystego.

#### 5.1.2 OBSZAR RYNKU

---

Teren regionu zachodniopomorskiego – okolic Brudzewic, powiat stargardzki.

#### 5.1.3 OKRES BADANIA CEN

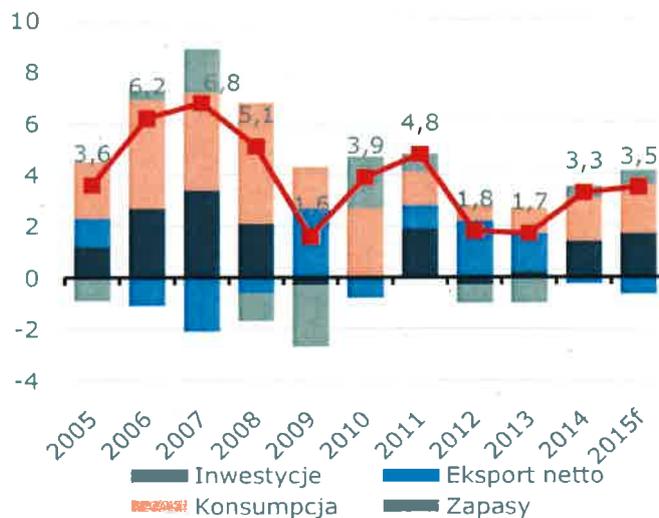
---

Od roku 2014.

## 5.2 OTOCZENIE MAKROEKONOMICZNE

Gospodarka polska – mimo stagnacji na głównych rynkach eksportowych – wciąż znajduje się na ścieżce wzrostu. Zapoczątkowane w 2013 roku ożywienie gospodarcze było kontynuowane również w 2014 roku – wzrost gospodarczy przekroczył 3,0%. Jednocześnie odnotowano przyspieszenie wzrostu wynagrodzeń ponad 4%, a liczba osób pozostających bez pracy spadła po raz pierwszy od ponad dwóch lat poniżej dwóch milionów. Tym niemniej, I półrocze 2015 roku było również okresem wzrastającej niepewności co do krótkoterminowych perspektyw polskiej gospodarki. Negatywnie w 2014 r. zaskoczyła inflacja. Wbrew prognozom rok upłynął pod znakiem niemal monotonicznego jej spadku – w lipcu po raz pierwszy w historii spadła ona poniżej zera a na koniec roku sięgnęła -1%.

W 2014 rok polska gospodarka weszła solidnie rozpędzona, a wzrost gospodarczy w I kwartale wyniósł aż 3,4%, zaskakując pozytywnie ekonomistów, przebijając oczekiwania nawet największych optymistów. Choć nie brakowało czynników ryzyka i towarzyszących im obaw o polską gospodarkę, a także negatywnych niespodzianek w danych o wyższej częstotliwości, wzrost gospodarczy w kolejnych kwartałach utrzymał się powyżej 3% (3,5% w II kwartale, 3,1% w IV kwartale).



Źródło – mBank Hipoteczny

Na bardzo dobre wyniki polskiej gospodarki złożyło się kilka czynników:

- Dalsze przyspieszenie w konsumpcji, wspierane wyższym realnym wzrostem dochodów gospodarstw domowych (dotyczy to nie tylko płac, ale również innych źródeł dochodu takich jak świadczenia społeczne) i systematycznie poprawiającymi się nastrojami konsumentów. W 2014 roku, przy dość umiarkowanych wzrostach sprzedaży detalicznej, za gros wzrostów konsumpcji odpowiadały usługi.
- Silne wzrosty inwestycji prywatnych, które odpowiadały w 2014 roku za większą część imponującego, bo sięgającego 10% wzrostu nakładów na środki trwałe w gospodarce. Siła inwestycji prywatnych to w opinii Banku przede wszystkim efekt odroczonego popytu inwestycyjnego (w okresie dekoniunktury przedsięwzięcia były odkładane na później) i silnej poprawy sentymentu przedsiębiorstw na przełomie roku, a także konieczność zwiększania mocy wytwórczych, których wykorzystanie jest relatywnie wysokie.
- Duża żywotność polskiego rynku pracy – w 2014 roku obserwowaliśmy dalszy spadek stopy bezrobocia, która w grudniu sięgnęła zaledwie 11,4% (wobec 13,4% na koniec 2013 r.). Jednocześnie, w minionym roku dynamicznie rosła

liczba pracujących – w zależności od przyjętej miary i źródła danych, wzrost ten wyniósł od 0,7 do 2%.

- Drastyczne złagodzenie polityki pieniężnej w poprzedzającym roku, które obok natychmiastowych skutków w postaci zmniejszenia obciążeń budżetów gospodarstw domowych obsługą zadłużenia, wpłynęło również na strukturę ich aktywów (wycyfywanie środków z kont oszczędnościowych i przenoszenie do funduszy inwestycyjnych lub ich wydawanie), wspierając wydatki konsumpcyjne.

Wbrew powszechnym prognozom i wbrew oczekiwaniom NBP, w 2014 inflacja nie powróciła do wzrostów. Przeciwnie – to właśnie w 2014 roku inflacja spadła poniżej zera i to właśnie w tym roku notowano w kolejnych miesiącach kolejne rekordy na tym obszarze. Na przestrzeni roku inflacja spadła z 0,5% notowanych w styczniu 2014 do -1% w grudniu 2014. Złożyło się na to wiele czynników, począwszy od silnych spadków cen żywności związanych z bardzo dobrymi zbiorami i późniejszą wojną handlową z Rosją, a skończywszy na „szoku naftowym” pod koniec 2014 (spadek cen ropy naftowej o ponad 50%), którego efekty jeszcze w pełni nie znalazły odzwierciedlenia w danych CPI. Na te impulsy nałożył się niski poziom inflacji bazowej, który należy wiązać ze zjawiskami deflacyjnymi w otoczeniu zewnętrznym polskiej gospodarki (ujemne tempo wzrostu cen dóbr importowanych przez większą część doku) i wciąż niepełną odbudowę popytu wewnętrznego w kraju. W takich warunkach średnioroczne tempo wzrostu cen konsumentów wyniosło w 2014 roku niemal dokładnie zero.

Po pierwsze, wpływ konfliktu ukraińsko-rosyjskiego, jego politycznych reperkusji i załamania aktywności ekonomicznej w obydwu krajach zaczął być odczuwalny w sposób wyraźny przez polskich przedsiębiorców. Zgodnie z danymi GUS, wyrażony w złotych eksport do państw Europy Środkowo - Wschodniej (a więc przede wszystkim do Rosji i na Ukrainę) spadł w pierwszych pięciu miesiącach roku o 10% w stosunku do analogicznego okresu 2014 roku, przy czym spadek wartości dóbr wysyłanych z Polski na Ukrainę sięgnął w tym okresie 30%.

Po drugie, aktywności gospodarczej w I kwartale w pełni pomogły korzystne warunki atmosferyczne, jako że ciepła i sucha zima pozwoliła na wczesne rozpoczęcie prac budowlanych. Przesunięcie to dostrzeżono zarówno w danych miesięcznych dot. produkcji budowlano-montażowej i liczby mieszkań, których budowy rozpoczęto, jak i w wynikach tych branż przetwórstwa przemysłowego, których produkty znajdują zastosowanie przede wszystkim w budownictwie (cement i produkty rafineryjne, metale).

Po trzecie, obowiązujące przez pierwsze trzy miesiące roku zmienione zasady odliczania VAT od samochodów innych niż ciężarowe (popularne „samochody z kratką”) pozwoliły na istotne zwiększenie sprzedaży samochodów, klasyfikowanych równocześnie jako środki trwałe (środki transportu) przez przedsiębiorców dokonujących zakupów. Stanowiło to czynnik zwiększający jednocześnie konsumpcję i inwestycje prywatne.

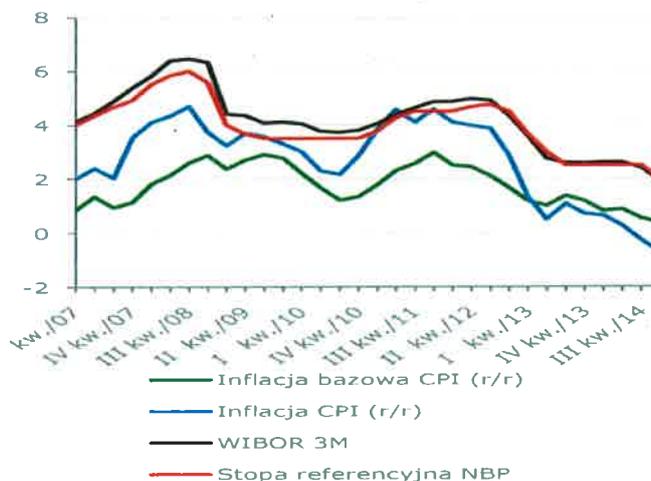
Wymienione wyżej czynniki nałożyły się na pozytywne tendencje istniejące już wcześniej w polskiej gospodarce – mowa tu przede wszystkim o rosnącej skłonności przedsiębiorstw do inwestowania (do czego zmusza wzrost popytu i wysoki poziom mocy wytwórczych) oraz o stale poprawiającym się sentymencie gospodarstw domowych, które na konsumpcję wydają coraz większe strumienie dochodów (przede wszystkim płac). Tym niemniej, o ile I kwartał był czasem pozytywnych zaskoczeń, o tyle w kolejnych trzech miesiącach dominowały negatywne niespodzianki. Spowolnienie dynamiki produkcji przemysłowej i produkcji budowlano-montażowej w II kwartale, w połączeniu z zakończeniem oddziaływania jednorazowych czynników sprawia, że – w ocenie Banku – wzrost gospodarczy w II kwartale najprawdopodob-

niej spowolnił do ok. 3,0 % r/r. Zmienne koleje polskiej gospodarki znalazły również odzwierciedlenie w pogorszeniu sentymentu przedsiębiorców, najsilniej widocznym w odpowiedziach udzielanych przez menadżerów logistyki (indeks PMI).

I połowa roku w polityce pieniężnej upłynęła pod znakiem kontynuacji łagodnego nastawienia, uzasadnionego przez brak presji inflacyjnej w gospodarce. Konsensus, zarówno w łonie Rady Polityki Pieniężnej, jak i wśród analityków i uczestników rynku wskazywał na utrzymywanie stóp procentowych na rekordowo niskim poziomie przez kolejne miesiące. Zmiana w polityce pieniężnej przychodziła jednak powoli.

Oczekiwania wznowienia cięć stóp procentowych pojawiły się w maju i czerwcu, wraz z pogorszeniem krajowych danych makroekonomicznych, intensyfikacją wojny handlowej z Rosją oraz rozpoczęciem nowej fazy luzowania monetarnego przez Europejski Bank Centralny. Informacje napływające w miesiącach wakacyjnych tylko ten trend wzmocniły i ostatecznie na wrześniowym posiedzeniu RP zasignalizowała rozpoczęcie nowego cyklu cięć stóp procentowych. Doszło do tego w październiku, kiedy stopa referencyjna została obcięta o 50 pb (lombardowa aż o 100 pb).

W kolejnych miesiącach na decyzjach RPP zaważyły wewnętrzne różnice zdań co do adekwatnej reakcji na połączenie solidnego wzrostu gospodarczego i pogarszających się perspektyw inflacyjnych, i na posiedzeniach w listopadzie i grudniu nie doszło do obniżek, choć gołębie skrzydło Rady Polityki Pieniężnej takie wnioski regularnie zgłaszało.



Źródło – mBank Hipoteczny

### 5.3 RYNEK NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

Wśród najważniejszych czynników ryzyka dla polskiej gospodarki wymienić należy recesję na rynkach zagranicznych utrudniającą eksport, kryzys na światowych rynkach finansowych i coraz większe uzależnienie polityki kredytowej banków krajowych od zewnętrznych źródeł finansowania.

Dwa pierwsze czynniki znajdują się poza zasięgiem oddziaływania krajowej polityki gospodarczej, która może wykorzystywać jedynie środki o charakterze buforowym, ochraniające polski rynek przed skutkami zewnętrznych zawirowań. Wydaje się, że wyjaśnienia wymaga czynnik trzeci, ważny co najmniej z dwóch powodów. Jest często niedocenianą, endogeniczną przyczyną kryzysów bankowych i gospodarczych oraz znajduje się w zasięgu wpływu krajowej polityki gospodarczej.

Rynek nieruchomości w Polsce jest silnie związany z rynkiem kredytów hipotecznych, które finansują obecnie ponad 85 % zakupów mieszkań. Budownictwo stanowiło jak dotychczas silną lokomotywę wzrostu całej gospodarki.

W tych trudnych okolicznościach, których jednym z poważniejszych katalizatorów był rynek nieruchomości w USA i Europie warunki funkcjonowania tego rynku na terenie naszego kraju też uległy znaczącemu pogorszeniu. Przede wszystkim pojawiły się poważne utrudnienia ze strony kapitału finansującego rynek nieruchomości, który do niedawna podejmował się finansowania inwestycji powyżej ich wartości zaś obecnie wymaga znacznego wkładu własnego. Decyzja ta utrudniła życie zarówno jednostkowym konsumentom, którzy nie mają możliwości sfinansowania własnego mieszkania przy takich wymaganiach instytucji finansowych, jak i deweloperom.

Deweloperzy ubiegający się o finansowanie nie mają już zagwarantowanego pozytywnego nastawienia banków, które nauczone gorzkim doświadczeniem prześwietlają wszelkie inwestycje i bardzo ostrożnie finansują nowe inwestycje. Nie inaczej jest też z tymi, którzy kończą inwestycje i z różnych względów nie są w stanie, ze względu na różnice kursowe czy też inne czynniki, sfinansować jej do końca a banki niechętnie przyznają następne środki na dokończenie, dla ratowania tych, już wykorzystanych. Powoduje to silne napięcia na rynkach nieruchomości i w niektórych przypadkach skutkuje ogłoszeniem bankructwa przedsiębiorców, a czasami tylko znacznymi obniżkami cen nieruchomości. Jest to forma reakcji na sytuację na rynku gdzie podaż jest ciągle znacznie wyższa od popytu, stłumionego przez instytucje finansowe. Kredyt na zakup nowych mieszkań na rynku wtórnym zaczął stanowić nieoczekiwaną konkurencję dla deweloperów. Finansuje bowiem zakup mieszkań oferowanych przez niedawnych nabywców. W ten sposób firmy deweloperskie narażone są na silną konkurencję ze strony swoich byłych klientów. Po trzecie – nastąpiła gwałtowna zmiana modelu finansowania mieszkań. Dotychczasowy model, polegający na zaliczkach wpłacanych okresowo przez nabywców, uległ zmianie. Klienci mają coraz bogatszą ofertę nabycia nieruchomości gotowych, dlatego nie chcą akceptować zaliczkowego finansowania mieszkań, które są dopiero w fazie projektowania lub budowy.

Sytuacja kryzysu na rynkach finansowych nie jest jedynym czynnikiem mającym wpływ na rynek nieruchomości. W obliczu kryzysu, obniżenia prognoz wzrostu gospodarczego, przewidywanego wzrostu bezrobocia oraz wahań stabilności walutowej złotówki nowego znaczenia zaczynają nabierać także takie czynniki jak brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dotychczas ten element mimo, że zauważany, powodujący wzrost wartości kosztów i długotrwałości oczekiwania na zwrot z zainwestowanego kapitału był rekompensowany przez systematyczny wzrost cen nieruchomości i łatwą zbywalność przy rosnącym popycie. Jednak gdy zabrakło siły napędowej dla rynku – popytu, zaczęły się problemy także z cenami nieruchomości, inwestorzy znacznie baczniej obserwują wszelkie czynniki powodujące wzrost koniecznych nakładów i dążą do obniżenia kosztów. Spadające tempo inwestycji w nieruchomości musiało się także odbić na rynku nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę. Jeszcze w 2007 roku widać było determinację wielu inwestorów, którzy nie bacząc na długotrwałe procedury administracyjne walczyli o odrolnienie każdego skrawka ziemi nadającego się pod zabudowę, najchętniej mieszkaniową. Obecnie nie widać już tej determinacji, szczególnie jeżeli chodzi o grunty, dla których istnieje możliwość wydania warunków tylko i wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową.

Niestety okazuje się, że ograniczenie popytu powoduje znaczne osłabienie zainteresowania zakupem gruntów i choć nie obserwuje się jeszcze znaczących spadków cen transakcyjnych gruntów niezabudowanych to jednak zmiany, które zamierza wprowadzić ustawodawca mogą wraz z aktualnie panującymi warunkami ekonomicznymi doprowadzić do niewielkiej korekty cen transakcyjnych.

W dużo lepszej sytuacji znajduje się sektor nieruchomości gruntowych niezabudowanych o możliwym wykorzystaniu pod zabudowę komercyjną i usługową. Tutaj kwestie związane z wpływem szeroko pojętego kryzysu i zmniejszenia popytu jest znacznie mniej odczuwalna. Powodem jest mocniejszy związek tego sektora z rodzimą sytuacją gospodarczą. Oczywiście tempo wzrostu popytu na tego rodzaju gruntu też poddało się ogólnie przyjętej tendencji, która prowadzi do zmniejszenia, jednak spowodowało to tylko niewielkie spowolnienie rynku.

W granicach miast jest coraz mniej gruntów, na których możliwa jest zabudowa obiektem o przeznaczeniu komercyjnym lub usługowym. Zdecydowana większość wydanych decyzji dotyczy budynków mieszkalnych ewentualnie mieszkalno – usługowych. Wynika to z inercji rynku nieruchomości, którego reakcja na warunki makroekonomiczne jest zawsze opóźniona o kilka miesięcy, ale także z dużo większego popytu, jakimi charakteryzowały się grunty o tym przeznaczeniu w poprzednich latach.

#### 5.4 OPIS RYNKU NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANYCH

Analiza transakcji z rynku nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę przemysłową i użytkową zawartych w mieście Legnica w latach 2009 – 2016 prowadzona przez autora operatu oraz danych uzyskanych od firm zajmujących się obrotem nieruchomościami – pozwala na stwierdzenie, że obrót gruntami niezabudowanymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkalną jednorodziną jest dość duży z wyraźną przewagą popytu nad podażą. Popyt inwestorów (deweloperów) jest w większości skierowany w stronę terenów średniej wielkości (ok. 800 – 1.500 m<sup>2</sup>), położonych w atrakcyjnych lokalizacjach, z bezpośrednim wjazdem i dobrym dojazdem. Popyt inwestorów instytucjonalnych, skierowany na zakup nieruchomości na cele inwestycyjne jest również duży, z wyraźnym trendem wzrostowym. Dużym powodzeniem cieszą się również tereny duże kilku- czy kilkunastohektarowe pozwalające deweloperom na racjonalne planowanie dużych inwestycji, odbija się to również w cenach tych gruntów osiągających pułapy przekraczające ceny działek średnich – do 5.000 m<sup>2</sup>.

Analiza cen transakcyjnych w powiecie stargardzkim potwierdza prawdziwość danych statystycznych. W procesie szacowania nieruchomości analizie poddano kilkadziesiąt transakcji zawartych na terenie powiatu, w którym położona jest nieruchomość oraz w powiatach sąsiadujących. Fakt ten potwierdza ogólną tendencję, gdzie na terenie aglomeracji wrocławskiej większość zawartych umów sprzedaży dotyczy gruntów o przeznaczeniu mieszkaniowym.

Ceny gruntów rekreacyjnych w powiecie stargardzkim w latach 2010 - 2016 zawierały się w przedziale od 25,- zł/m<sup>2</sup> do 150,- zł/m<sup>2</sup> za działkę budowlaną, a cena jest głównie uzależniona od dwóch czynników:

- zapisów w planie zagospodarowania przestrzennego,
  - obszaru i kształtu terenu,
- dotąd dodatkowe czynniki wpływające na cenę gruntu to:
- uzbrojenie terenu w media,
  - tzw. wystawa, czyli szerokość frontu działki,
  - warunki gruntowe – wodne.

Popyt, kreowany w latach 2006 – 2009 przez dużych inwestorów na grunty pod zabudowę mieszkalną i użytkową spowodował utrzymywanie się cen wywoławczych gruntów na wysokim poziomie. Odnotowuje się także wysoki poziom cen wywoławczych nieruchomości gruntowych sprzedawanych przez inwestorów prywatnych. Sprzedający oczekują na powrót koniunktury gdyż pomimo recesji gospodarczej i spadku oprocentowania lokat bankowych oraz ich opodatkowania podatkiem do-

chodowym występuje cały czas związane z tym dość mocne zainteresowanie inwestorów lokowaniem oszczędności w inwestycje o niskim stopniu ryzyka. Większość transakcji na rynku wtórnym jest finansowana kredytami hipotecznymi.

Niewielka oferta rynku wolnych gruntów przeznaczonych pod zabudowę w granicach gminy Nieporęt powoduje, że na rynku wtórnym obrót nieruchomościami niezabudowanymi jest ograniczony, a ceny za te nieruchomości są na wysokim poziomie. Dominującym czynnikiem cenotwórczym, w przypadku gruntów niezabudowanych, poza lokalizacją, jest stopień i standard uzbrojenia, dojazd oraz wielkość działki.

## 5.5 OKRES EKSPOZYCJI NA RYNKU

Typowy okres ekspozycji dla gruntów niezabudowanych o dużych obszarach (przy założeniu „rozsądnej” ceny wywoławczej) to około 4 do 6 miesięcy obecności na rynku.

Dla tej nieruchomości typowy okres ekspozycji to czas około sześciu miesięcy, jest on zależny głównie od sytuacji na rynku, który dla gruntów komercyjnych należy obecnie do najbardziej stabilnych segmentów rynku.

## 5.6 PROGNOZA RYNKU NA ROK 2016

Dalszy rozwój rynku kryje się przede wszystkim w możliwościach finansowych przyszłych nabywców nieruchomości tj. w zdolności kredytowej ludności. Z tego powodu nie było widocznego wzrostu cen w latach 2011 - 2014 i pierwszej połowie 2015 roku, a także oczekuje się niewielkiego wzrostu cen w 2016 roku, który mimo wszystko nie wystąpił w roku 2015 w znacznym stopniu. Dalszych znacznych wzrostów cen mieszkań nie można oczekiwać w stolicy. W innych aglomeracjach nie można spodziewać się dużych wzrostów cen, jednak nie prognozowałbym tak dużych wahań cen jak w zeszłym roku.

Czynnikami stymulującymi popyt na rynku nieruchomości mieszkaniowych będą:

- prognozy obniżki poziomu stóp procentowych od II połowy 2016 r.;
- perspektywa docelowego obniżania poziomu LTV;
- stabilizacja cen mieszkań na rynku nieruchomości mieszkaniowych, niewielkie fluktuacje w wysokości cen nieruchomości na rynku pierwotnym, natomiast w przypadku rynku wtórnego przewiduje się stabilizację cen;

Czynnikiem negatywnie wpływającym na popyt na rynku nieruchomości mieszkaniowych będzie:

- wysoka niepewność na rynku;
- wejście w życie nowej rekomendacji S, która uniemożliwi zaciągnięcie kredytu na 100% wartości nieruchomości.

Czynnikami wpływającymi na podaż na rynku nieruchomości mieszkaniowych :

- zmniejszenie skali rozpoczynanych nowych inwestycji mieszkaniowych w ubiegłych latach będzie skutkowało wyhamowaniem ilości mieszkań oddanych do użytkowania, które najsilniej będzie odczuwalne w II połowie 2016 r. i I połowie 2017 r.;
- malejąca oferta mieszkań dostępnych na rynku pierwotnym będzie sprzyjała ożywieniu podaży i zachęcała do rozpoczynania nowych inwestycji;
- utrzymująca się na wysokim poziomie (ok. 20%) rentowność deweloperskich projektów mieszkaniowych będzie zachęcała do rozpoczynania nowych inwestycji. Utrzymanie ceny mieszkań na stałym poziomie, przy niskich, spadających cenach czynników produkcji zapewni wysokie stopy zwrotu.

## 6 OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

### 6.1 OBJAŚNIENIA I OPIS NIERUCHOMOŚCI PORÓWNYWANYCH

W oszacowanej wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami rekreacyjnymi z obiektami małej architektury jest uwzględniona wartość infrastruktury towarzyszącej, ponieważ każda z nieruchomości porównywanych została sprzedana wraz z tą infrastrukturą i jej wartość zawarta jest w cenie transakcyjnej.

Do celów oszacowania wartości nieruchomości gruntowej – prawa własności gruntu wykorzystano transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych zaistniałe na rynku lokalnym czterech gmin powiatu stargardzkiego. Selekcji obiektów porównawczych dokonano w ten sposób, aby podstawowe cechy cenotwórcze były zbliżone do nieruchomości wycenianej (przede wszystkim w zakresie położenia, przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, powierzchni działki (m<sup>2</sup>), formy własności i dostępności infrastruktury komunalnej). Uzyskane ceny transakcyjne zostały sparametryzowane cechami cenotwórczymi działek porównywanych i zróżnicowane w stosunku do cech działki objętej wyceną. Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego.

Do obliczeń przyjęto jako jednostkę porównawczą cenę 1 m<sup>2</sup> gruntu.

Obszary gruntu podano na podstawie odpowiednich aktów notarialnych transakcji sprzedaży tych nieruchomości.

Wykorzystując istniejące unormowania prawne wycenę niniejszą sporządzono podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej z wykorzystaniem następujących transakcji:

Lp. Nr.	Adres nieruchomości	Data transakcji	Obszar gruntu (m <sup>2</sup> )	Cena transakcyjna (PLN)	Wskaźnik trendu (%)	Skorygowana cena transakcyjna (PLN)	Skorygowana cena 1 m <sup>2</sup> gruntu	MPZP	
1	Wapnica, gm. Suchań - dz.222/66	2014-05-29	857	96.000,- zł	1,8%	96.722,- zł	112,86 zł	Zab. Rekr. Jezioro	
2	Wapnica 64, gm. Suchań - dz.68	2014-05-26	2.000	210.000,- zł	1,8%	213.820,- zł	106,91 zł	Bud. Rekr. Jezioro	
3	Żukowo, gm. Suchań - dz.471/3	2015-07-30	3.329	260.000,- zł	0,9%	252.192,- zł	75,76 zł	R, E Rzeka	
4	Brudzewice 87, gm. Suchań - dz.409	2015-03-26	675	93.000,- zł	1,2%	94.072,- zł	139,37 zł	Bud. HU Rzeka	
5	Żukowo 26, gm. Suchań - dz.316/1	2014-12-04	2.400	140.000,- zł	1,4%	141.956,- zł	59,15 zł	BMJ do rozb. Rzeka	
6	Szadzko 37, gm. Dobrzany - dz.131/2	2015-12-22	1.000	64.000,- zł	0,6%	64.358,- zł	64,36 zł	Bud. Rekr. Jezioro	
7	Krzemień, gm. Dobrzany - dz.63/2, 62/4	2015-11-30	3.820	131.610,- zł	0,6%	132.409,- zł	34,66 zł	Zab. Rekr. Jezioro	
8	Szadzko, gm. Dobrzany - dz.186	2015-04-15	2.000	172.000,- zł	1,1%	173.908,- zł	86,95 zł	Zab. Rekr. Jezioro	
9	Szadzko, gm. Dobrzany - dz.186	2014-05-15	2.000	172.000,- zł	1,8%	175.170,- zł	87,59 zł	Zab. Rekr. Jezioro	
10	Morzycza 17, gm. Dołice - dz.106/4	2015-07-15	1.357	145.000,- zł	0,9%	146.319,- zł	107,83 zł	BMJ Rzeka	
11	Studnica 5, gm. Ińsko - dz.90/2	2016-04-27	900	120.000,- zł	0,3%	120.337,- zł	133,71 zł	BMJ Jezioro	
12	Linówko, gm. Ińsko - dz.153/18	2016-04-29	3.082	116.000,- zł	0,3%	116.320,- zł	37,99 zł	Zab. Rekr. Jezioro	
13	Ścienne, gm. Ińsko - dz.192/4	2016-02-18	5.400	116.400,- zł	0,4%	116.903,- zł	21,65 zł	Rola / Zab. Rekr.	
14	Storkowo, gm. Ińsko - dz.335/47	2014-01-09	3.000	60.000,- zł	2,1%	61.272,- zł	20,42 zł	Rola / Zab. Rekr.	
Trend cenowy [roczny]: 0,8%							Cena średnia w zbiorze transakcji	77,80 zł	
							Cena maksymalna w zbiorze transakcji	139,37 zł	
							Cena minimalna w zbiorze transakcji	20,42 zł	

W rubryce „adres nieruchomości” wykazano ulicę, przy której położony jest nieruchomość porównywana.

Ceny transakcyjne wzięte do porównania zwiększono z uwagi na upływ czasu wskaźnikiem wynoszącym (+ 0,8%), ponieważ podczas analizy rynku zanotowano w latach 2014 - 2016 widoczny niewielki dodatni trend zmiany cen gruntów. W 2015 roku ceny transakcyjne wahały się w przedziale ± 6,0 % rocznie co było wynikiem znacznej determinacji sprzedających, którzy powstrzymywali się od sprzedaży w sytuacjach niesatysfakcjonujących ofert kupna. W roku 2016 zastosowano dodatni wskaźnik zmiany cen z uwagi na coraz mniejszą stagnację rynku i wzrastający popyt oraz możliwą korektę trendu cenowego w przyszłości.

Rzeczoznawca zbadał także transakcje, w których nieruchomości gruntowe niezabudowane osiągnęły ceny minimalną i maksymalną.

**Transakcja o cenie minimalnej:**

Transakcja z 9 stycznia 2014 roku,  
Działka niezabudowana, rolna, przeznaczona w Studium... pod zabudowę,  
Storkowo, gm. Ińsko, działka nr 335/47,  
działka gruntu o obszarze 3.000 m<sup>2</sup>, prawo własności gruntu,  
cena transakcyjna – **747.430,- zł**

**Transakcja o cenie maksymalnej:**

Transakcja z 26 marca 2015 roku,  
Działka zabudowana, przezn. w Studium... pod zab. usługowo-handlową,  
Brudzewice 87, gm. Suchań, działka nr 409,  
działka gruntu o obszarze 675 m<sup>2</sup>, prawo własności gruntu,  
cena transakcyjna – **93.000,- zł**



*Uwaga - ze względu na poufność niektórych danych nie podano ich w opracowaniu, dane te są do wglądu dla uprawnionego podmiotu w archiwum autora.*

## 6.2 PROCEDURA OBLICZENIOWA I TABELA WYCENY GRUNTU

W poniższej tabeli ustalono wagi cech rynkowych dla porównywanych nieruchomości a także cenę minimalną  $C_{min}$  i cenę maksymalną  $C_{max}$  ze zbioru transakcji dla potrzeby ustalenia zakresu poprawek kwotowych  $\Delta C$ .

Wagi cech rynkowych określono przyjmując założenie, że wartość rynkowa szacowanej nieruchomości znajduje się pomiędzy ceną minimalną  $C_{min}$  a ceną maksymalną  $C_{max}$  ze zbioru transakcji – obiektów przyjętych do porównania z nieruchomością wycenianą z bazy danych obiektów porównawczych.

Bezwzględna wartość  $\Delta C$  stanowi zakres kwoty wszystkich poprawek w procesie porównywania nieruchomości wycenianej z nieruchomością wzorcową.

Wagą cechy rynkowej jest jej udział procentowy w przedziale cenowym  $\Delta C$ .

W niniejszym operacie wagi cech rynkowych określono na podstawie badania preferencji potencjalnych nabywców odnośnie do cech, które są przez nich brane pod uwagę przy zakupie gruntów. Badanie takie jest prowadzone pod kierunkiem autora operatu w agencjach obrotu nieruchomościami w Warszawie i okolicach w sposób ciągły od 1998 roku.

Lp.	Cechy rynkowe - opis	Waga cechy [%]
1	Lokalizacja ogólna (strefa cenności, strefa miasta)	20%
2	Lokalizacja szczegółowa / sąsiedztwo	20%
3	Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego	15%
4	Zabudowa, wykorzystanie gruntu	25%
5	Uzbrojenie terenu w media	5%
6	Obszar działki	10%
7	Dojazd do gruntu	5%
<b>Suma</b>		<b>100%</b>

Każdą z wymienionych niżej preferencji można scharakteryzować przy pomocy skali ocen od 1 do 5, gdzie 1 oznacza „bardzo niekorzystne”, 2 - „mierne”, 3 - „przeciętne”, 4 - „korzystne”, 5 - „bardzo korzystne”. Należy zaznaczyć, że oceny te nie mają charakteru bezwzględnego, a dokonywane są na tle zbioru nieruchomości przyjętych do porównań. Tak np. relatywnie atrakcyjna i w pełni uzbrojona działka może zostać oceniona jako „przeciętna” na tle innych bardzo atrakcyjnych gruntów w bardzo dobrych lokalizacjach lub jako „bardzo korzystna” na tle mniej atrakcyjnych gruntów w gorszych lokalizacjach.

Szacowaną nieruchomość gruntową opisaną działką nr 524 położoną w m. Brudzewice, gmina Suchań, obręb nr 0001 - Brudzewice można ocenić następująco:

Lp.	Cechy rynkowe - opis	Waga cechy[%]	Charakterystyka opisowa cechy	Ocena cechy
1	Lokalizacja ogólna (strefa cenności, strefa miasta)	20%	średnia	3
2	Lokalizacja szczegółowa / sąsiedztwo	20%	atrakcyjna	4
3	Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego	15%	UEkoł. rekreacja	4
4	Zabudowa, wykorzystanie gruntu	25%	zab. rekreacyjna	4
5	Uzbrojenie terenu w media	5%	podstawowe	2
6	Obszar działki	10%	średni	3
7	Dojazd do gruntu	5%	dobry	4
<b>Suma</b>		<b>100%</b>		<b>3,4</b>

Ze zbioru danych transakcyjnych stanowiącego podstawę do porównań o liczbie porównywanych transakcji  $n = 14$ , określono:

Cenę minimalną  $C_{min} = 20,42 \text{ zł/m}^2$

Cenę maksymalną  $C_{max} = 139,37 \text{ zł/m}^2$

Cenę średnią  $C_{sr} = 77,80 \text{ zł/m}^2$

Zakres sumy współczynników korygujących określono według formuły:

$$\left[ \frac{C_{min}}{C_{sr}} \leq \sum_{i=1}^n u_i \leq \frac{C_{max}}{C_{sr}} \right]$$

Obliczenia granicy dolnej i górnej współczynnika korygującego przedstawia się następująco:

$$\text{Granica dolna } G_d = \frac{C_{min}}{C_{sr}} = 0,2625$$

$$\text{Granica górna } G_g = \frac{C_{max}}{C_{sr}} = 1,7914$$

Zakres współczynników korygujących dla określanej wartości nieruchomości gruntowej wynosi:

$$0,2625 \leq \sum_{i=1}^n U_i \leq 1,7914$$

W tabeli przedstawionej na stronie następnej dokonano oszacowania współczynnika wpływu cech rynkowych na wartość rynkową nieruchomości wycenianej w drodze porównania jej cech z cechami kolejno każdego z porównywanych gruntów. Wyliczenia poprawek dokonano na podstawie tabeli oceny cech rynkowych.

W obliczeniach zastosowano ogólną metodę interpolacji w zależności od rodzaju cech rynkowych. W operacji nie zastosowano metody ekstrapolacji ponieważ żadna z cech rynkowych nie wykraczała poza warunki brzegowe tj. poza przedział  $[C_{\min}; C_{\max}]$ .

Lp.	Rodzaj współczynnika	Waga cechy [%]	Zakres współczynnika		Wartość współczynnika
			dolny	górnym	
1	Lokalizacja ogólna (strefa cenności, strefa miasta)	20%	0,0525	0,3583	0,2054
2	Lokalizacja szczegółowa / sąsiedztwo	20%	0,0525	0,3583	0,2819
3	Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego	15%	0,0394	0,2687	0,2114
4	Zabudowa, wykorzystanie gruntu	25%	0,0656	0,4478	0,3523
5	Uzbrojenie terenu w media	5%	0,0131	0,0896	0,0322
6	Obszar działki	10%	0,0263	0,1791	0,1027
7	Dojazd do gruntu	5%	0,0131	0,0896	0,0705
<b>Razem:</b>			<b>0,2625</b>	<b>1,7914</b>	<b>1,2564</b>

Przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny K z przedziału  $[0,90 - 1,10]$ . Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada szczególne wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą.

Oszacowana podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej wartość rynkowa nieruchomości gruntowej nie odbiega od cen transakcyjnych na rynku lokalnym oraz od cen wywoławczych gruntów. W opracowaniu przyjęto K równe 1.

Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> obszaru działki, dla aktualnego sposobu użytkowania, będącego przedmiotem wyceny, bez zastosowania współczynnika korekcyjnego K, wynosi:

$$77,80 \text{ zł/m}^2 \times 1,2564 = 97,75 \text{ zł/m}^2$$

słownie w zaokrągleniu: dziewięćdziesiąt siedem złotych 75/100 złotych

**Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami rekreacyjnymi z obiektami małej architektury (WR), oszacowana podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, wraz z prawem własności gruntu opisanego działką nr 524, obręb nr 0001 - Brudzewice, położonej w m. Brudzewice, gmina Suchań wynosi, w zaokrągleniu do 1.000,- złotych:**

$$6.765 \text{ m}^2 \times 97,75 \text{ zł/m}^2 = 661.278,75 \text{ zł}$$

w zaokrągleniu - **661.000,- zł**

słownie: sześćset sześćdziesiąt jeden tysięcy złotych

## 7 WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości rzeczoznawca proponuje przyjmując jako **wartość rynkową nieruchomości zabudowanej** jej wartość obliczoną na podstawie podejścia porównawczego, ponieważ będzie to najbardziej prawdopodobna cena, po której można sprzedać tą nieruchomość na rynku lokalnym w jej obecnym stanie prawnym.

Wybór podejścia porównawczego jest najbardziej wiarygodny, ponieważ sposób oszacowania wartości nieruchomości opiera się na zaistniałych transakcjach rynkowych i pozwala na większą dokładność oszacowania wartości nieruchomości niż innymi podejściami.

Zgodnie ze szczegółowymi wyliczeniami stanowiącymi integralną część niniejszego opracowania **wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami rekreacyjnymi z obiektami małej architektury (WR)**, położonej w m. Brudzewice, gmina Suchań wraz z prawem własności gruntu w działce nr 524, obręb nr 0001 - Brudzewice, oszacowano, w zaokrągleniu do 1.000,- złotych, w wysokości:

**661.000,- zł**

słownie: sześćset sześćdziesiąt jeden tysięcy złotych

Autor operatu:



ARTUR SZCZERBIŃSKI  
WARSZAWA  
TEL. 605-047-768 (317)  
UPRAWNIENIA NR 311

mgr inż. Artur Szczerbiński



## **8 OBSZARY RYZYKA ZWIĄZANE Z SZACOWANĄ NIERUCHOMOŚCIĄ**

Zgodnie z Polskimi Krajowymi Zasadami Wyceny PKZW Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych – Krajowym Standardem Wyceny Specjalistycznym nr 3: „Wycena dla zabezpieczenia wiarytelności” uzgodnionym z Ministrem Infrastruktury w dniu 4 stycznia 2010 roku dokonano analizy ryzyk związanych z szacowaną nieruchomością.

W wyniku analizy:

- \* nie ujawniono poznanych w trakcie szacowania nieruchomości okoliczności ograniczających jej przydatność do celu zabezpieczenia wiarytelności,
- \* nie stwierdzono obszarów ryzyka związanych z przedmiotową nieruchomością, w kontekście przewidywanych zmian na rynku nieruchomości zabudowanych budynkami użytkowymi na badanym obszarze,
- \* ryzyko związane z oceną szacowanej nieruchomości przez Inwestorów wynikać może jedynie z nieznanych na chwilę obecną a możliwych w przyszłości zachowań kryzysowych na rynkach finansowych,
- \* nie stwierdzono nowych obszarów ryzyka związanych z szacowaną nieruchomością.

Biorąc pod uwagę charakter szacowanej nieruchomości oraz obecny i prognozowany stan rynku lokalnego, stwierdzono że szacowana nieruchomość jest obciążona niewielkim ryzykiem ogólnym oraz jest przydatna jako zabezpieczenie wiarytelności kredytodawcy. Wartość nieruchomości powinna pozostać stabilna w czasie.

*RYZYKO PRAWNE* – szacowana nieruchomość posiada księgę wieczystą a jej stan prawny jest uregulowany.

*RYZYKO TECHNICZNE (INWESTYCJI)* – średnie – budynki kempingowe i sauny są wybudowane zgodnie ze sztuką budowlaną i zasadami wiedzy technicznej oraz przepisami Prawa Budowlanego. Przewidywany okres trwałości obiektów od 20 do ok. 30 lat. Koniecznym jest prowadzenie regularnych remontów bieżących budynków.

*RYZYKO LOKALIZACJI* – nie przewiduje się w sąsiedztwie szacowanej nieruchomości niekorzystnych zmian w otoczeniu i krajobrazie szacowanej nieruchomości, mimo, że stwierdzono negatywne wpływy zagrożeń środowiskowych z sąsiedztwa.

*RYZYKO PROCESU INWESTYCYJNEGO* – niskie, inwestycja zakończona, obiekt nie wymaga obecnie remontu.

*RYZYKO RYNKOWE* – stwierdzono niezbyt wysoki stopień rozwoju rynku lokalnego na terenie powiatu stargardzkiego w segmencie nieruchomości rekreacyjnych. Stan rynku uznano za stabilny, nieruchomość powinna znaleźć nabywcę lub najemcę w przypadku konieczności szybkiej sprzedaży bez zbyt długiego okresu oczekiwania.

*RYZYKO SYSTEMOWE* – niebezpieczeństwo przenoszenia kryzysu finansowego na lokalny rynek nieruchomości uznano za stosunkowo niewielkie z uwagi na stabilność rynku i znaczne finansowanie go środkami własnymi nabywców a nie kredytami bankowymi.

Dla opiniowanej nieruchomości na datę wyceny nie istnieją inne możliwe do ustalenia obszary ryzyka.

**PRZYDATNOŚĆ DLA ZABEZPIECZENIA WIARYTELNOŚCI KREDYTODAWCY: wysoka.**

## 9 DANE KOŃCOWE

---

### 9.1 OGRANICZENIA I ZASTRZEŻENIA

---

- Żadne informacje posiadane przez autora operatu mogące mieć wpływ na wartość budynku nie zostały utajnione.
- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji lokalnej, ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty odnoszące się do stanu prawnego uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji;
- Wyników wyceny nie można wykorzystywać do innego celu aniżeli określony w punkcie 1.1.4 niniejszego operatu szacunkowego;
- Autor operatu zakłada, że wszystkie informacje mogące mieć wpływ na wartość zostały ujawnione oraz, że uzyskane informacje i dostarczone przez Zamawiającą dane są aktualne, prawdziwe i kompletne.
- Ustalona wartość rynkowa nieruchomości nie została powiększona o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem.

### 9.2 WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

---

*Dokumentacja fotograficzna nieruchomości znajduje się wewnątrz operatu.*

*Załącznikami do operatu są dokumenty przedłożone przez Zamawiającą:*

- wydruk elektronicznej księgi wieczystej,
- wypis z rejestru gruntów,
- kopie faktur za obiekty budowlane,

**OPRACOWANIE WYKONANO W TRZECH EGZEMPLARZACH - W TYM W DWÓCH DLA ZLECENIODAWCY I JEDNYM ARCHIWALNYM PRZECHOWYWANYM PRZEZ AUTORA.  
OPRACOWANIE ZAWIERA 43 STRONY PONUMEROWANE I SPIĘTE ORAZ ZAŁĄCZNIKI.  
DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA ZAWIERA 67 ZDJĘĆ.**

**ZAŁĄCZNIKI  
DO OPERATU  
SZACUNKOWEGO**

# Wygenerowano przy użyciu: EKW.PL

Aktualny na dzień: 2016-09-06 22:10:51 UTC

UWAGA: Niniejszy wydruk PDF nie jest dokumentem prawnym w rozumieniu Ustawy o Księgach Wieczystych i Hipotece. Dokument będący dokumentem prawnym można pobrać na stronie Ministerstwa Sprawiedliwości w formie elektronicznej lub PDF.

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ		
Rubryka 0.1 - Informacje podstawowe		
Numer i nazwa pola	Indeks zmiany	Treść pola
1. Numer księgi	SZ1T / 00122881 / 3	
2. Oznaczenie wydziału	...	
A: nazwa sądu	SĄD REJONOWY W STARGARDZIE	
B: siedziba sądu	STARGARD	
C: kod wydziału	SZ1T	
D: numer wydziału	V	
E: nazwa wydziału	WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH	
Numer i nazwa pola	Indeks zmiany	Treść pola
3. Typ księgi	...	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Rubryka 0.2 : Dane o założeniu księgi wieczystej		
Numer i nazwa pola	Indeks zmiany	Treść pola
1. Stan w czasie założenia	...	ZAŁOŻENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ W WYNIKU ODŁĄCZENIA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI Z INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ
2. Chwila zapisania księgi	...	2014-03-18-11.06.18.648065
3. Chwila ujawnienia księgi	...	2014-03-18-11.06.18.648065
4. Data założenia dotychczasowej księgi wieczystej	...	...
Rubryka 0.3 - Dane o zamknięciu księgi wieczystej		

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

Rubryka 0.4 - Podstawa zmiany		
Brak wpisu		

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI		
--------------------------------------	--	--

Rubryka 1.1 - Wzmianki w dziale I-O		
Brak wpisu		

Rubryka 1.2 - Numer nieruchomości		
Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
Wpisu	Wpisu	---
1. Numer bieżący nieruchomości	1, 2	1

Rubryka 1.3 - Położenie		
-------------------------	--	--

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
Wpisu	Wpisu	---	---
1.	1. Numer porządkowy	1, 2	1
	2. Województwo	1, 2	ZACHODNIOPOMORSKIE
	3. Powiat	1, 2	STARGARDZKI
	4. Gmina	1, 2	SUCHAN
	5. Miejscowość	1, 2	BRUDZEWICE
	6. Dzielnicą	...	---

Rubryka 1.4 - Oznaczenie		
--------------------------	--	--

<b>Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna</b>			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	
1.	1. Identyfikator działki	1, 2	321411_5.0001.524
	2. Numer działki	1, 2	524
	3. Obręb ewidencyjny	1, 2	0001
	A: numer obrębu ewidencyjnego	1, 2	BRUDZEWICE
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1, 2	BRUDZEWICE
	4. Położenie	1, 1, 2	1
	5. Ulica	1, ---	---
	6. Sposób korzystania	1, 2	Ł - ŁĄKI TRWAŁE
	7. Odłączenie	Numer księgi	1, ---
		Obszar	//
	8. Przyłączenie	Numer księgi	1, 2
		Obszar	SZ1T / 00011514 / 9
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	1, ---	0.6500 HA
		A: numer księgi zaginionej	1, ---
		B: numer księgi zniszczonej	---
		C: numer księgi dawnej	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	---

<b>Podrubryka 1.4.2 - Budynek</b>	
Brak wpisu	

<b>Podrubryka 1.4.3 - Urządzenie</b>	
Brak wpisu	

<b>Podrubryka 1.4.4 - Lokal</b>	
Brak wpisu	

<b>Rubryka 1.5 - Obszar</b>			
1. Obszar	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	Wpisu	
	5, 6, 7	0,6765 HA	---

<b>Rubryka 1.6 - Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków</b>	
Brak wpisu	

<b>Rubryka 1.7 - Podstawa oznaczenia (sprostowania)</b>	
Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi	

<b>Rubryka 1.8 - Dane o wniosku i chwili wpisu</b>	
Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi	

<b>Rubryka 1.9 - Komentarz</b>	
Brak wpisu	

<b>WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ</b>			
Zestawienie rubryk - podstaw wpisów			
Nr	Dane o wniosku		
1	DZ. KW./SZ1T / 00001393 / 14./001		
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---
	2. Data sporządzenia		WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
	3. Nazwa organu		2014-02-26
	4. Siedziba organu		STAROSTA STARGARDZKI
			STAROGARD SZCZECIŃSKI
<b>Położenie dokumentu</b>			
1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt dokumentu	---
		6. Numer księgi	4
			//

2	Dane o wniosku		DZ. KW. / SZYT / 00001393 / 14 / 001			
<b>Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)</b>						
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola		
		Wpisu	Wykr.	---		
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ		
	2. Data sporządzenia	2013-09-11				
	3. Nazwa organu	STAROSTA STARGARDZKI				
	4. Siedziba organu	STARGARD SZCZECIŃSKI				
<b>Położenie dokumentu</b>						
1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	5		
		6. Numer księgi	//			
5	Dane o wniosku		DZ. KW. / SZYT / 00001980 / 16 / 001			
<b>Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)</b>						
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola		
		Wpisu	Wykr.	---		
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW		
	2. Data sporządzenia	2015-12-22				
	3. Nazwa organu	STAROSTA STARGARDZKI				
	4. Siedziba organu	STARGARD SZCZECIŃSKI				
<b>Położenie dokumentu</b>						
1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	30		
		6. Numer księgi	//			
6	Dane o wniosku		DZ. KW. / SZYT / 00001980 / 16 / 001			
<b>Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)</b>						
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola		
		Wpisu	Wykr.	---		
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ		
	2. Data sporządzenia	2015-10-08				

3. Nazwa organu		STAROSTA STARGARDZKI				
4. Siedziba organu		STARGARD SZCZECIŃSKI				
<b>Położenie dokumentu</b>						
1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	49		
		6. Numer księgi	SZYT / 00047674 / 9			
7	Dane o wniosku		DZ. KW. / SZYT / 00001980 / 16 / 001			
<b>Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)</b>						
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola		
		Wpisu	Wykr.	---		
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ		
	2. Data sporządzenia	2015-10-08				
	3. Nazwa organu	STAROSTA STARGARDZKI				
	4. Siedziba organu	STARGARD SZCZECIŃSKI				
<b>Położenie dokumentu</b>						
1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	50		
		6. Numer księgi	SZYT / 00047674 / 9			
<b>Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów</b>						
Nr						
1.	<b>Podrubryka - Dane o wniosku</b>					
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.		
	1. Chwila wpływu	---	2014-03-03 09:59:00			
	2. Rodzaj dziennika	DZ. KW.				
	3. Numer dziennika	SZYT / 00001393 / 14 / 001				
	4. Czy z urzędu	NIE				
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt	1-3			
		6. Numer księgi	//			
<b>Podrubryka - Chwila wpisu</b>						
	1. Chwila wpisu	---	2014-03-18-11.06.18.648065			
	Wpisujący	Imię		KATARZYNA		
		Nazwisko		BUGAJEWSKA		

Stanowisko	REF
<b>Podrubryka - Dane o wniosku</b>	
Numer i nazwa pola	Treść pola Kod żąd.
1. Chwila wpływu	2016-02-29 10:04:00
2. Rodzaj dziennika	DZ. KW.
3. Numer dziennika	SZYT / 00001980 / 16 / 001 WPOGN
4. Czy z urzędu	TAK
Położenie wniosku	29
6. Numer księgi	/ /
<b>Podrubryka - Chwila wpisu</b>	
1. Chwila wpisu	2016-03-15-12:51:59.000331
Wpisujący	Imię BARTOSZ Nazwisko KOWALSKI Stanowisko REF

<b>DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</b>	
BRAK WPISÓW	

<b>Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisu</b>	
Brak wpisu	

<b>DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ</b>	
----------------------------	--

<b>Rubryka 2.1 - Wzmianki w działach II</b>	
Brak wpisu	

<b>Rubryka 2.2 - Właściciel</b>	
---------------------------------	--

<b>Podrubryka 2.2.1 - Udział</b>			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
			---

1.	1. Numer udziału w prawie	4	3
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	4	1 / 1
	3. Rodzaj współności	---	---

<b>Podrubryka 2.2.2 - Skarb Państwa</b>	
Brak wpisu	

<b>Podrubryka 2.2.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)</b>	
Brak wpisu	

<b>Podrubryka 2.2.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną</b>			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Usta wskazań udziałów w prawie	1. 4	3
	2. Nazwa	4	GOLDEN CAPITAL MANAGAMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	3. Siedziba	4	WARSZAWA
	4. REGON	4	146029714
	5. Stan przejściowy	---	---
	6. KRS	---	---

<b>Podrubryka 2.2.5 - Osoba fizyczna</b>	
Brak wpisu	

<b>Rubryka 2.3 - Właściciel wyodrębnionego lokalu</b>	
Brak wpisu	

<b>Rubryka 2.4 - Użytkownik wieczysty</b>	
Brak wpisu	

<b>Rubryka 2.5 - Uprawniony</b>	
Brak wpisu	

<b>Rubryka 2.6 - Podstawa nabycia</b>	
---------------------------------------	--

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

<b>Rubryka 2.7 - Dane o wniosku i chwili wpisu</b>	
Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi	

<b>Rubryka 2.8 - Komentarz</b>	
Brak wpisu	

<b>WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ</b>	
<b>Zestawienie rubryk - podstaw wpisów</b>	

4		Dane o wniosku		Dz. Kw. / SZYT / 00009428 / 15 / 001	
<b>Podrubryka - Akt notarialny</b>					
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Wykr.	Treść pola
1.	1. Tytuł aktu	---	---	---	UMOWA POŻYCZKI ORAZ UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI NA ZABEZPIECZENIE
	2. Numer rep A				3373/2015
	3. Data sporządzenia				2015-12-14
	Notariusz				ELŻBIETA
	4. Imię pierwsze				---
	5. Imię drugie				---
	6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego				KOZIOROWSKA
	7. Drugi człon nazwiska złożonego				---
	8. Siedziba				WARSZAWA
<b>Położenie dokumentu</b>					
1.	Położenie dokumentu	---	---	---	17-22
					//

<b>Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów</b>	
---	--

<b>Podrubryka - Dane o wniosku</b>			
2.			
Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu	---	2015-12-22 10:36:00	
2. Rodzaj dzielnika		DZ. KW.	
3. Numer dzielnika		SZYT / 00009428 / 15 / 001	PRVLA
4. Czy z urzędu		NIE	
5. Numer karty akt		17-22	
6. Numer księgi		//	
<b>Podrubryka - Chwila wpisu</b>			
1. Chwila wpisu		---	2016-01-07-11.31.32.766868
Wpisujący		Imię	BARTOSZ
		Nazwisko	KOWALSKI
		Stanowisko	REF

<b>DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</b>	
BRAK WPISÓW	

<b>Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów</b>	
Nr	Brak wpisu

<b>DZIAŁ IV - HIPOTEKA</b>	
BRAK WPISÓW	

<b>Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów</b>	
Nr	Brak wpisu

Wygenerowano przy użyciu: EKW.PL

Aktualny na dzień: 2016-09-06 22:10:51 UTC

UWAGA: Niniejszy wydruk PDF nie jest dokumentem prawnym w rozumieniu Ustawy o Księgach Wieczystych i Hipotece. Dokument będący dokumentem prawnym można pobrać na stronie Ministerstwa Sprawiedliwości w formie elektronicznej lub PDF.

STAROSTA STARGARDZKI  
79-110 Stargard Szczeciński  
ul. Skoczyna 1  
tel./fak 91 480 48 02 fax 91 480 48 01  
(nazwa organu)

Nr wypisu: RM.411.822.2015.2015.KB

Województwo: zachodniopomorskie

Powiat: stargardzki

Jednostka ewidencyjna: 321411\_5, Suchań - obszar wiejski

Obręb ewidencyjny: 0001, Brudzewice

Miejscowość: Brudzewice

## WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

Jednostka rejestrowa gruntów: G.105

### WŁAŚCICIELE / WŁADAJĄCY:

#### Współwłaściciel

UDZIAŁ: 1/2

Czerwiński Marcin Rafał, rodzice: Wojciech Maria, PESEL 78110409994

Zam. ul. Wysoka 1D m.2, 85-323 Bydgoszcz

#### Współwłaściciel ustawy

UDZIAŁ WSPÓLNY: 1/2

MAŁŻEŃSTWO:

Czerwińska Maria Jolanta, rodzice: Magnus Gertruda, PESEL 59122202540

Zam. ul. Wysoka 1D m.2, 85-323 Bydgoszcz

Czerwiński Wojciech Czesław, rodzice: Czesław Franciszka, PESEL 58011601776

Zam. ul. Wysoka 1D m.2, 85-323 Bydgoszcz

### DZIAŁKI EWIDENCYJNE:

Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer KW lub oznaczenie dokumentu
					użytku [ha]	działki [ha]	
3	524	Brudzewice	Łąki trwałe	ŁIV	0.6316	0.6765	SZ1T/00122881/3
			Rowy	W-ŁIV	0.0449		

Id dz: 321411\_5.0001.524

Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.6765

#### KLAUZULE

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

W dniu: 2015-09-22

dokument sporządzony przez: Zbigniew Kubrak

Stargard Szczeciński, dnia: 2015-09-22

  
(podpis)



Z up. Starosty  
Renate Truchala-Budwa  
DYREKTOR  
Powiatowego Centrum Dokumentacji  
Geodezyjno-Kartograficznej  
w Stargardzie Szczecińskim  
geodeta powiatowy

(imię i nazwisko osoby uprawnionej)

STARGARD, dnia 02.06.2014

Nazwisko, imię CZERWIŃSKI MARCIN

Adres UL. WYSOKA 1D/2 85-323 BYDGOSZCZ

Telefon 669 021 591

*J. Kowalski*  
02.06.2014

738

STAROSTWO POWIATOWE w Stargardzie Szczecińskim BIURO OBSŁUGI URZĘDU	
wpłynięto	09.06.2014
L.dz.	738/18
Podpis	<i>MLK</i>

Starostwo Powiatowe  
ul. Skarbowa 1  
73-110 Stargard Szczeciński

### Zgłoszenie robót budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę

na podstawie art. 30 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane ( tekst jednolity:  
Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm. )

zgłaszam zamiar przystąpienia do wykonania na nieruchomości,  
położonej w BUDZEWICIE.....nr geod. działki.....524.  
przy ulicy .....pod nr .....

robót budowlanych polegających na:

BUDOWIE PLACU ZABAW O WYMIARACH  
10x15 m Z BUDOWANEGO Z DRENA  
SKŁADAJĄCEGO SIĘ Z 7 ELEMENTÓW

Zgłoszenia należy dokonać przed zamierzonym terminem rozpoczęcia robót budowlanych. Do wykonania robót budowlanych można przystąpić, jeżeli w terminie 30 dni od dnia dokonania zgłoszenia organ nie wniesie sprzeciwu.

Termin rozpoczęcia robót: PAŹDZIERNIK 2014.....

*Czerwiński Marcin*  
(podpis)

Przedkładam następujące załączniki zgodnie z art. 30 pkt 2, 3, 4, 5 ustawy Prawo budowlane załączam:

1. Oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
2. Niezbędne szkice, rysunki, a także pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymagane odrębnymi przepisami.

..... 01.06.2014 12:45

73-110 Stargard Szczeciński  
ul. Skarbowa 1  
(091) 480 48 02, 480 48 01

Stargard Szczeciński, dnia 09.09.2014 r.

Znak: CB.6743.738.1.2014.AA1

**Pan Marcin Czerwiński**  
**ul. Wysoka 1d/2**  
**85-323 Bydgoszcz**

W związku z Pani zgłoszeniem z dnia 09.06.2014 r. obejmującym budowę placu zabaw na dz. nr geod. 524 obr. Brudzwice gm. Suchań, informuję, że w świetle **art. 3 pkt 4** ustawy - Prawo budowlane, tego rodzaju obiekt należy zakwalifikować jako zaliczający się do obiektów małej architektury (obiekty architektury ogrodowej i służące rekreacji codziennej).

Zgodnie z **art. 29 ust. 1 pkt 22** w związku z **art. 30 ust. 1 pkt 1** ustawy - Prawo budowlane, budowa obiektów małej architektury, za wyjątkiem usytuowanych w miejscach publicznych, nie wymaga pozwolenia na budowę oraz nie podlega zgłoszeniu staroście.

**z up. Starosty**  
*Jacek Adamczyk*  
Dyrektor Wydziału Urbanistyki  
Architektury i Budownictwa

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

Otrzymałem.  
12.09.2014  
Marcin Czerwiński

STARGARD, dnia 27.06.2014

*afu*

Nazwisko, imię CZŁ. RYKIN. S. K. MARCIN.

Adres ul. Skarbowa 1 D. / 2 B. S. 373 BUDOWA STC

Telefon 669 021 294

*7.06.2014*  
*27.06.2014*

STAROSTWO POWIATOWE w Stargardzie Szczecińskim BIURO OBSŁUGI URZĘDU	
wypłynęło	27.06.2014
L.dz	15305
Podpis	<i>Łokasik</i>

862

Starostwo Powiatowe  
ul. Skarbowa 1  
73-110 Stargard Szczeciński

### Zgłoszenie robót budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę

na podstawie art. 30 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane ( tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm. )

zgłaszam zamiar przystąpienia do wykonania na nieruchomości,  
położonej w BUDOWA W. C. L......nr geod. działki 524..  
przy ulicy .....pod nr .....

robót budowlanych polegających na:

BUDOWA 3 ALIANT DREWNIANICZ (CZAJOHN).....  
0. WYMIARACH 2m x 2.10, ZBUDOWANYCH.....  
Z DREWNA Z OKNA MI DO OBSERWACJI.....  
STAKOŁ.....

Zgłoszenia należy dokonać przed zamierzonym terminem rozpoczęcia robót budowlanych. Do wykonania robót budowlanych można przystąpić, jeżeli w terminie 30 dni od dnia dokonania zgłoszenia organ nie wniesie sprzeciwu.

Termin rozpoczęcia robót: PAZDZIERNIK 2014...

*Czerwinski*  
(podpis)

Przedkładam następujące załączniki zgodnie z art. 30 pkt 2, 3, 4, 5 ustawy Prawo budowlane załączam:

1. Oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
2. Niezbędne szkice, rysunki, a także pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymagane odrębnymi przepisami.

..... ZGŁOSZENIA

78-110 Stargard Szczeciński  
ul. Skarbowa 1  
18-110 18-110 18-110 18-110 18-110

Stargard Szczeciński, ul. Skarbowa 1

Znak:CB.6743.862.1.2014.AA1

**Pan Marcin Czerwiński**  
ul. Wysoka 1d/2  
85 - 323 Bydgoszcz

Na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 2 oraz art. 30 ust. 1 pkt 1 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. -  
Prawo budowlane ( Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm. ),  
po rozpatrzeniu wniosku inwestora z dnia 27.06.2014 r.

**nie wniesiono sprzeciwu**

do zamiaru wykonania robót budowlanych obejmujących swym zakresem:

- budowę trzech altan ( czatowni ) o powierzchni zabudowy 4,40 m<sup>2</sup> każda, na dz. nr geod. 524 obr.  
Brudzewice gm. Suchań.

Do wykonywania w/w robót, zgodnie z art. 30 ust. 5 Ustawy Prawo Budowlane można przystąpić  
nie później niż po upływie dwóch lat od dnia przyjęcia niniejszego pisma.

**z up. Starosty**  
*Jack Adamczyk*  
Dyrektor Wydziału Urbanistyki  
Architektury i Budownictwa

Otrzymują:

1. Adresat

② a/a

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego  
w Stargardzie Szczecińskim

*Otrzymałem*  
*12.09.2014*

*Marcin Czerwiński*

STARGARD..., dnia 27.06.2014r

Nazwisko, imię WERWIŃSKI MARCIN

Adres ul. WYSOKA 10/2 85-323 BYDGOSZCZ

Telefon 669 021 591

STAROSTWO POWIATOWE w Stargardzie Szczecińskim BIURO OBSŁUGI URZĘDU	
wpłynęło	27.06.2014 864
L.dz.	15303
Podpis	<i>[Podpis]</i>

Starostwo Powiatowe  
ul. Skarbowa 1  
73-110 Stargard Szczeciński

### Zgłoszenie robót budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę

na podstawie art. 30 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.)

zgłaszam zamiar przystąpienia do wykonania na nieruchomości,  
położonej w BRUDZEWICIE.....nr geod. działki 524...  
przy ulicy .....pod nr .....

robót budowlanych polegających na:

BUDOWIE OGRODZENIA DREWNIANEGO O WYSOKOŚCI.....  
PRZEŚCIA 1,3-1,6 M. PRAZ DŁUGOŚCI 2,5 M. W OKŁAD.....  
PRZEŚCIA NCHODZĄ 4 DESKI ORAZ SŁUPEK 10x10.....  
OGRODZENIE LICZĄC BĘDZIE 100 PRZESEK.....

Zgłoszenia należy dokonać przed zamierzonym terminem rozpoczęcia robót budowlanych. Do wykonania robót budowlanych można przystąpić, jeżeli w terminie 30 dni od dnia dokonania zgłoszenia organ nie wniesie sprzeciwu.

Termin rozpoczęcia robót: RAZDZIERNIK 2014.....

*[Podpis]*  
(podpis)

Przedkładam następujące załączniki zgodnie z art. 30 pkt 2, 3, 4, 5 ustawy Prawo budowlane załączam:

1. Oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
2. Niezbędne szkice, rysunki, a także pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymagane odrębnymi przepisami.

PROSZĘ O PISEMNE PRZYJĘCIE ZGŁOSZENIA

73-110 Stargard Szczeciński  
ul. Skarbowa 1  
tel. (091) 480 48 02, 480 48 01  
SB.6743.864.1.2014.AA1

Stargard Szczeciński, dnia 09.09.2014 r.

**Pan Marcin Czerwiński**  
**ul. Wysoka 1d/2**  
**85-323 Bydgoszcz**

Na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 23 oraz art. 30 ust. 1 pkt 3 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.),  
po rozpatrzeniu wniosku inwestora z dnia 27.06.2014 r.

**nie wniesiono sprzeciwu**

do zamiaru wykonania robót budowlanych obejmujących swym zakresem:

- budowę ogrodzenia działki nr geod. 524 obr. Brudzewice gm. Suchań, od strony dz. nr geod. 528/dr.

Do wykonywania w/w robót, zgodnie z art. 30 ust. 5 Ustawy Prawo Budowlane można przystąpić nie później niż po upływie dwóch lat od dnia przyjęcia niniejszego pisma.

Jednocześnie informuję, że zgodnie z § 41 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.), umieszczenie na ogrodzeniach, na wysokości mniejszej niż 1,8 m, ostro zakończonych elementów, drutu kolczastego, tłuczonego szkła oraz innych podobnych wyrobów i materiałów jest zabronione.

Otrzymują:

1. Adresat.

2 a/a

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego  
w Stargardzie Szczecińskim

**z up. Starosty**

*Janek Adamczyk*  
Dyrektor Wydziału Urbanistyki  
Architektury i Budownictwa

*Otrzymałem sk. 12.09.2014*

*Marcin Czerwiński*

STARGARD....., dnia 27.06.2014.

Nazwisko, imię CIERWIŃSKI MARCIN  
Adres UL. WYSOKA 10/2 85-323 BYDGOSZCZ  
Telefon 665 021 591

*J. Kowalski*  
27.06.2014 *Kowalski*

STAROSTWO POWIATOWE w Stargardzie Szczecińskim BIURO OBSŁUGI URZĘDU	
wpłynęło	27.06.2014
L.dz.	15304
Podpis	<i>Łokajewski</i>

Starostwo Powiatowe  
ul. Skarbowa 1  
73-110 Stargard Szczeciński

### Zgłoszenie robót budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę

na podstawie art. 30 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.)

zgłaszam zamiar przystąpienia do wykonania na nieruchomości,  
położonej w BRUZZELNICE.....nr geod. działki 524.....  
przy ulicy .....pod nr .....

robót budowlanych polegających na:

BUDOWA ALIANY KONSTRUKCJI DREWNIANEJ.....  
O. 3. BRĘDNICY 5m 1. WYDOKOŃCENIA 5M KRYTEJ TRZCIŃNĄ.....  
WODNĄ 2. TRZEMIA ŚCIANAMI 2. PIAKOWCA.....

Zgłoszenia należy dokonać przed zamierzonym terminem rozpoczęcia robót budowlanych. Do wykonania robót budowlanych można przystąpić, jeżeli w terminie 30 dni od dnia dokonania zgłoszenia organ nie wniesie sprzeciwu.

Termin rozpoczęcia robót: PAŹDZIERNIK 2014 R.....

*Czajkowski*  
(podpis)

Przedkładam następujące załączniki zgodnie z art. 30 pkt 2, 3, 4, 5 ustawy Prawo budowlane załączam:

1. Oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
2. Niezbędne szkice, rysunki, a także pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymagane odrębnymi przepisami.

PROSZĘ O PISEMNE PRZYJĘCIE ZGŁOSZENIA

Znak: CB.6743.867.1.2014.AA1

**Pan Marcin Czerwiński**  
**ul. Wysoka 1d/2**  
**85 - 323 Bydgoszcz**

Na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 2 oraz art. 30 ust. 1 pkt 1 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. -  
Prawo budowlane ( Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm. ),  
po rozpatrzeniu wniosku inwestora z dnia 27.06.2014 r.

**nie wniesiono sprzeciwu**

do zamiaru wykonania robót budowlanych obejmujących swym zakresem:

- budowę altany o średnicy 5 m, na dz. nr geod. 524 obr. Brudzewice gm. Suchań.

Do wykonywania w/w robót, zgodnie z art. 30 ust. 5 Ustawy Prawo Budowlane można przystąpić  
nie później niż po upływie dwóch lat od dnia przyjęcia niniejszego pisma.

**z up. Starosty**

*Jacek Adamczyk*  
Dyrektor Wydziału Urbanistyki  
Architektury i Budownictwa

Otrzymują:

1. Adresat

2 a/a

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego  
w Stargardzie Szczecińskim

Otrzymałem  
12.09.2014  
Marcin Czerwiński

STARGARD, dnia 27.06.2014

Nazwisko, imię CZERNIŃSKI MARCIN

Adres ul. WITOSKA 1D.12.85-323.010057CZ

Telefon 669 024 591

STAROSTWO POWIATOWE w Stargardzie Szczecińskim BIURO OBSŁUGI URZĘDU	
wpłynęło	27.06.2014 866
L.dz.	15301
Podpis	<i>[Podpis]</i>

*[Podpis]*  
*[Podpis]*  
Starostwo Powiatowe  
ul. Skarbowa 1  
73-110 Stargard Szczeciński

### Zgłoszenie robót budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę

na podstawie art. 30 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane ( tekst jednolity:  
Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm. )

zgłaszam zamiar przystąpienia do wykonania na nieruchomości,  
położonej w BRUDZKICACH.....nr geod. działki...525...  
przy ulicy .....pod nr .....

robót budowlanych polegających na:

BUDOWIE...SILKANI...RENNIETRZNEJ...SKŁADAJACEJ...  
SILKI...PIECIU...URZĄDZEN

Zgłoszenia należy dokonać przed zamierzonym terminem rozpoczęcia robót budowlanych. Do wykonania robót budowlanych można przystąpić, jeżeli w terminie 30 dni od dnia dokonania zgłoszenia organ nie wniesie sprzeciwu.

Termin rozpoczęcia robót: PAŹDZIERNIK 2014R.....

*[Podpis]*  
(podpis)

Przedkładam następujące załączniki zgodnie z art. 30 pkt 2, 3, 4, 5 ustawy Prawo budowlane załączam:

1. Oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
2. Niezbędne szkice, rysunki, a także pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymagane odrębnymi przepisami.

STAROSTA STARGARDZKI  
73-110 Stargard Szczeciński  
ul. Skarbowa 1  
tel./fax (091) 480 44 00, 480 44 01

Stargard Szczeciński, dnia 09.09.2014 r.

Znak: CB.6743.866.1.2014.AA1

**Pan Marcin Czerwiński**  
**ul. Wysoka 1d/2**  
**85-323 Bydgoszcz**

W związku z pana zgłoszeniem z dnia 27.06.2014 r. obejmującym budowę siłowni zewnętrznej na dz. nr geod. 524 obr. Brudzwice gm. Suchań informuję, że w świetle art. 3 pkt 4 ustawy - Prawo budowlane, tego rodzaju obiekt należy zakwalifikować jako zaliczający się do obiektów małej architektury ( obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej ).

Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 22 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy - Prawo budowlane, budowa obiektów małej architektury w miejscu nie będącym miejscem publicznym, nie wymaga pozwolenia na budowę oraz nie podlega zgłoszeniu staroście.

**z up. Starosty**  
**Jacek Adamczyk**  
Dyrektor Wydziału Urbanistyki  
Architektury i Budownictwa

Otrzymują:

1. Adresat

② a/a

Stzymańcu  
dnia 12.09.2014

Marcin Czerwiński

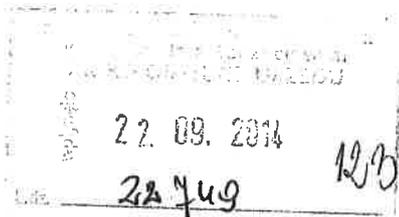
STAROGARD, dnia 19.09.2014

Nazwisko, imię M. MARCIN CZERWIŃSKI

Adres 25-323 BYDGOŚCZ, UL. WYSOKA 10/2

Telefon 665 021 591

*J. Kolarz*  
22.09.2014. *Kolarz*



Starostwo Powiatowe  
ul. Skarbowa 1  
73-110 Stargard Szczeciński

### Zgłoszenie robót budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę

na podstawie art. 30 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane ( tekst jednolity:  
Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm. )

zgłaszam zamiar przystąpienia do wykonania na nieruchomości,  
położonej w BRUDZEWICACH nr geod. działki 524...  
przy ulicy ..... pod nr .....

robót budowlanych polegających na:

BUDYNEK GOSPODARCZY O KONSTRUKCYI.....  
DRENIANIEJ, PARTEROWI, DACH KRYTY.....  
GONIEM PRZYSTOSOWANY DO UŻYTKOWANIA.....  
TAKŻE JAKO SAUNA - URZĄDZONY W WĘZADZEWIA  
WE RZEWIAZANIA PRODUCENTA, POSIADAJĄC  
ODPOWIEDNIE ATESTY, WYMIARY 2EW. 4,0x2,70xWYSOKOŚĆ  
OKOŁO 2M

Zgłoszenia należy dokonać przed zamierzonym terminem rozpoczęcia robót budowlanych. Do wykonania robót budowlanych można przystąpić, jeżeli w terminie 30 dni od dnia dokonania zgłoszenia organ nie wniesie sprzeciwu.

Termin rozpoczęcia robót: PAŹDZIEŃNIK.....

*Czerwiński*  
(podpis)

Przedkładam następujące załączniki zgodnie z art. 30 pkt 2, 3, 4, 5 ustawy Prawo budowlane załączam:

1. Oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
2. Niezbędne szkice, rysunki, a także pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymagane odrębnymi przepisami.

73-110 Stargard Szczeciński  
ul. Skarbowa 1  
tel./fax (091) 480 48 00, 480 48 01

Stargard Szczeciński, dnia 23.09.2014 r.

Znak:CB.6743.1233.1.2014.LB4

Pan Marcin Czerwiński  
zam. ul. Wysoka 1D/2  
85 - 323 Bydgoszcz

Na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 2 oraz art. 30 ust. 1 pkt 1 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. -  
Prawo budowlane ( Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm. ),  
po rozpatrzeniu wniosku inwestora z dnia 22.09.2014 r.

**nie wnoszę sprzeciwu**

do zamiaru wykonania robót budowlanych obejmujących swym zakresem:

- budowę wolnostojącego, parterowego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy do 25 m<sup>2</sup>,  
( przystosowanego do użytkowania także jako sauna ), na dz. nr geod. 524 obr. Brudzewice  
gm. Suchań.

Do wykonywania w/w robót, zgodnie z art. 30 ust. 5 Ustawy Prawo Budowlane można przystąpić  
nie później niż po upływie dwóch lat od dnia przyjęcia niniejszego pisma.

z up. Starosty  
Jacek Adamezyk  
Dyrektor Wydziału Urbanistyki,  
Architektury i Budownictwa

Otrzymują:

1. Adresat

2) a/a

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego  
w Stargardzie Szczecińskim

Otrzymałam 23.09.2014  
Joanna Czerwińska

"FASADA"

ORYGINAL

**SPRZEDAWCA:**  
 pieczęć sprzedawcy  
 Marek Brukwiński  
 Konopnicka 21/4 tel. 8341218  
 73-131 STARGARD SZCZECIŃSKI  
 73-131 PERNO BIRUBZENICE 15  
 8199783720KATEK105-81-57  
 73-131 STARGARD 5202 KONOPNICKA 21/4  
 adres  
 NIP 2154-1105-161-157  
 Data dokonania (zakończenia) dostawy,  
 wykonania usługi, otrzymania zaliczki, raty (1) 30.12.2014  
 73-131 STARGARD SZCZECIŃSKI  
 Rachunek bankowy 531020436400010000126130

**NABYWCA:**  
 2IEŁONY ZAKATEK  
 Imię i nazwisko lub nazwa firmy  
 MARCIN CZERUŃSKI  
 73-131 PERNO BIRUBZENICE 15  
 adres  
 NIP 531611694452  
 Sposób zapłaty przele + gotówka Termin zapłaty 3 dni  
 Zamówienie (umowa) Symbol z dnia

Faktura wystawiona w walucie [ ] Kurs zg. z Art. 31a ustawy z dnia 11.03.2004r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. 2011 Nr 177 poz. 1054 ze zm.)

L.p.	Nazwa (rodzaj) towaru lub usługi (zakres wykonywanych usług)	Podstawa prawna zwolnienia od podatku (2)	J.m.	Ilość	Cena jednostkowa NETTO	Wartość sprzedaży NETTO	Stawka podatku (%)	Kwota podatku w PLN		Wartość sprzedaży BRUTTO
								zł	gr	
	Budowa altany ogrodowej inwentary trzcin	1122				35000 00	23	8050 00		43050 00
Przeznaczono do refundacji w ramach Programu Operacyjnego „Zrównoważony Rozwój sektora rybołówstwa i nadbrzeżnych obszarów rybackich 2007-2013”										
<b>Razem wg stawek podatku</b>						35000 00	X	8050 00		43050 00
						35000 00	23%	8050 00		43050 00
							8%			
							5%			
							0%			

1) Należy podać datę dokonania lub zakończenia dostawy towaru lub wykonania usługi albo datę otrzymania całości lub części należności, powodującej powstanie obowiązku podatkowego - o ile taka data jest określona i różni się od daty wystawienia faktury.  
 2) W przypadku dostawy towarów lub świadczenia usług zwolnionych od podatku należy powołać przepis ustawy lub wydanego aktu wykonawczego: dyrektywy lub innej podstawy prawnej uzasadniających zastosowanie zwolnienia od podatku.

Do zapłaty: 43050 00 Słownie: czterdzieści trzy tysiące pięćdziesiąt 00/100

Imię i nazwisko oraz podpis osoby uprawnionej (upoważnionej) do odbioru faktury

Imię i nazwisko oraz podpis osoby uprawnionej (upoważnionej) do wystawienia faktury

Indeks 226 | tel. (91) 578-07-41 | fax 578-07-45 | www.dariusz.pl

**Sprzedawca**

Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowo-Handlowe "ZAMA"  
 Maciej Zagórski  
 ul. Powstańców Wielkopolskich 74, 87-100 Toruń  
 NIP 9561751820

**Nabywca**

ZIELONY ZAKĄTEK Marcin Rafał Czerwiński  
 Brudzewice 1B, 73-131 Pęczyno  
 NIP 5361694452

Data sprzedaży: 31-12-2014

Sposób zapłaty: Gotówka

Termin zapłaty: 60 dni (01-03-2015)

Lp.	Nazwa towaru lub usługi	Symbol PKWiU	Jm	Ilość	Cena jedn. bez podatku	Wartość bez podatku	VAT %	Kwota VAT	Wartość z podat. VAT
1	WYCIĄG FITD02+KRZESŁO FITD01		szt	1	8 000,00 zł	8 000,00 zł	23%	1 840,00 zł	9 840,00 zł
2	BIEGACZ FITD04+ORBITREK FITD11		szt	1	8 000,00 zł	8 000,00 zł	23%	1 840,00 zł	9 840,00 zł
3	PRASA NOŻNA FITD05+WIOŚLARZ FITD31		szt	1	8 000,00 zł	8 000,00 zł	23%	1 840,00 zł	9 840,00 zł
4	SURFER FITD03+TWISTER FITD08		szt	1	8 000,00 zł	8 000,00 zł	23%	1 840,00 zł	9 840,00 zł
5	PORĘCZE FITD13+DRAŻEK FITD16		szt	1	8 000,00 zł	8 000,00 zł	23%	1 840,00 zł	9 840,00 zł
6	TABLICA Z REGULAMINEM		szt	1	1 000,00 zł	1 000,00 zł	23%	230,00 zł	1 230,00 zł

**Razem do zapłaty: 50 430,00 zł****Razem:** 41 000,00 zł 9 430,00 zł **50 430,00 zł**

Słownie złotych:

**W tym:** 41 000,00 zł 23% 9 430,00 zł 50 430,00 zł

(pięćdziesiąt tysięcy czterysta trzydzieści zł zero gr)

Zapłacono: 50 430,00 zł

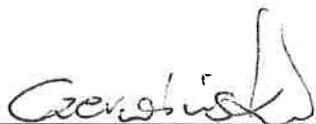
Pozostaje: 0,00 zł

Uwagi:

Przedstawiono do refundacji w ramach  
 Programu Operacyjnego „Zrównoważony  
 Rozwój sektora rybołówstwa i nadbrzeżnych  
 obszarów rybackich 8007.2013” (1)

Przedsiębiorstwo Produkcyjno Usługowo Handlowe  
**ZAMA Zagórski Maciej**  
 ul. Powstańców Wielkopolskich 74, 87-100 Toruń  
 NIP 9561751820 REGON 870477524

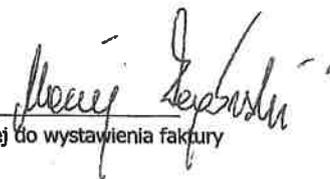
Dziękujemy i zapraszamy ponownie

Maciej Zagórski  
właściciel


podpis osoby upoważnionej do odbioru faktury  
 Towar otrzymałem

Maciej Zagórski

podpis osoby upoważnionej do wystawienia faktury



GRYFINO

miejsowość

dnia 14.01.2015 r.

data wystawienia

## Sprzedawca

MAREK PARTYKA  
ZABNICA, UL. DŁUGA 1  
74-100 GRYFINO

NIP 8 5 8 1 7 4 3 0 9 4

## Nabywca

ZIELONY ZAKĄTEK  
MARCIN CZERWIŃSKI  
BRUDZEWICE 1B  
73-131 PĘZINO

NIP 5 3 6 1 6 9 4 4 5 2

FAKTURA Nr

02/01/2015

Sposób płatności:  gotówka  
 przelew

Termin płatności: 14 dni

Nazwa Banku:

Nr konta:

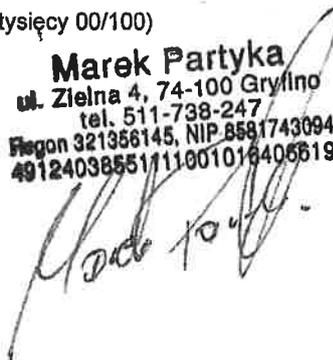
Lp.	Rodzaj (nazwa) towaru (usługi)	J.m.	Ilość	Cena jednostkowa (zł)	Wartość towaru (usługi) (zł)
1	BUDOWA TRZECH CZATOWNI DREWNIANYCH DO OBSERWACJI PTAKÓW	USŁ.	1	19 000,00	19 000,00
0	<p><i>Przedstawiono do refundacji w ramach Programu Operacyjnego „Zrównoważony Rozwój sektora rybołówstwa i nadbrzeżnych obszarów rybackich 2007-2013” (2)</i></p> <p>PODMIOT ZWOLNIONY Z VAT, ART. 113 UST. 1 USTAWY O VAT</p>				
<b>RAZEM:</b>					<b>19 000,00</b>

Do zapłaty: 19 000,00 zł (słownie: dziewiętnaście tysięcy 00/100)

Zapłacono: 0,00 zł

Pozostało do zapłaty: 19 000,00 zł

**Marek Partyka**  
ul. Zielna 4, 74-100 Gryfino  
tel. 511-738-247  
Regon 321356145, NIP 8581743094  
4912403855111001016406619



## Sprzedawca

MAREK PARTYKA  
 ŻABNICA, UL. DŁUGA 1  
 74-100 GRYFINO

NIP 8 5 8 1 7 4 3 0 9 4

## Nabywca

ZIELONY ZAKĄTEK  
 MARCIN CZERWIŃSKI  
 BRUDZEWICE 1B  
 73-131 PEZINO

NIP 5 3 6 1 6 9 4 4 5 2

FAKTURA Nr

01/01/2015

Sposób płatności:  gotówka  
 przelew

Termin płatności: 14 dni

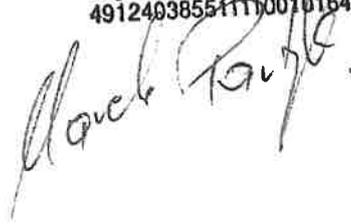
Nazwa Banku:

Nr konta:

Lp.	Rodzaj (nazwa) towaru (usługi)	J.m.	Ilość	Cena jednostkowa (zł)	Wartość towaru (usługi) (zł)
1	WYKONANIE OGRODZENIA DREWNIANEGO	USŁ.	1	25 000,00	25 000,00
0	<p><i>Przedstawiono do refundacji w ramach Programu Operacyjnego „Zrównoważony Rozwój sektora rybołówstwa i nadbrzeżnych obszarów rybackich 2007-2013” (2)</i></p> PODMIOT ZWOLNIONY Z VAT, ART. 113 UST. 1 USTAWY O VAT				
<b>RAZEM:</b>					<b>25 000,00</b>

Do zapłaty: 25 000,00 zł (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy 00/100)Zapłacono: 0,00 złPozostało do zapłaty: 25 000,00 zł

**Marek Partyka**  
 ul. Zielna 4, 74-100 Gryfino  
 tel. 511-738-247  
 Regon 321356145, NIP 8581743094  
 4912403855111001018406619



LIFE POLSKA IWONA OLEJNIK  
41-407 IMIELIN, ul. RZEMIESLNICZA 12  
TEL: 646-232-39-47

Nr dokumentu: FV-000018  
Miejscowość: IMIELIN  
Data: 17-02-2015  
Data sprzedaży: 17-02-2015

Zielony Zakątek  
Marcin Czerwinski  
73-134 Brudzewice, ul. Brudzewice 1b  
NIP: 536-169-44-52

Lp.	Nazwa produktu, opis	ILOSC	J.M.	Cena netto	Wart. Netto	VAT	
						%	PKWU
1.	sauna ogrodowa	1,00	szt.	27 215,45	27 215,45	23,00	
2.	Dach pokryty gontem	1,00	szt.	900,00	900,00	23,00	28.12.10-50.50
3.	Ceber	1,00	szt.	89,43	89,43	23,00	28.12.10-50.50
4.	Chochla	1,00	szt.	73,17	73,17	23,00	28.12.10-50.50
5.	Termo-higrometr	1,00	szt.	85,37	85,37	23,00	28.12.10-50.50
6.	Klepsydra	1,00	szt.	81,30	81,30	23,00	28.12.10-50.50
7.	Zaglówek	2,00	szt.	134,15	268,30	23,00	28.12.10-50.50
8.	Aromat do sauny	1,00	szt.	32,52	32,52	23,00	28.12.10-50.50
9.	Wieszak	11,00	szt.	44,72	44,72	23,00	28.12.10-50.50
10.	Kamienie	1,00	szt.	89,43	89,43	23,00	28.12.10-50.50
11.	Montaż sauny	1,00	szt.	788,62	788,62	23,00	
12.	Usługa	1,00	szt.	2 643,20	2 643,20	23,00	
13.	Zaliczka (oferta 15B z dn. 04.09.2014r.) na podstawie: FV-000004 z dnia: 14-01-2015 1/15/mag szer2500 swierk plec -sauna owalna	-1,00		10 000,00	-10 000,00	23,00	
				BRUTTO	NETTO	%	VAT
				27 443,16	22 311,51	23,00	5 131,65
Razem				27 443,16	22 311,51	×	5 131,65

ŁĄCZNA WARTOŚĆ FAKTURY = **27 443,16**

SŁOWNIE: dwadzieścia siedem tys czterysta czterdzieści trzy zł szesnaście gr

ZAPŁACONO ..... 0,00  
DO ZAPŁATY ..... 27 443,16

FORMA ZAPŁATY ..... PRZELEW  
TERMIN ZAPŁATY ..... 24-02-2015 (7 dni)  
NR RACHUNKU ..... 46109017400000000124109922  
NAZWA BANKU ..... Bank Zachodni WBK

Potwierdzam odbiór  
usługi Czerwinski

Do czasu uregulowania płatności towar jest własnością  
sprzedawcy, po upływie terminu płatności naliczane będą  
ustawowe odsetki.!!!

17-02-2015

Podpis osoby upoważnionej do podpisu i odbioru  
faktury VAT

**LIFE POLSKA**

Iwona Olejnik  
41-407 Imielin, ul. Rzemieślnicza 12  
tel./fax (032) 223 97 86, 6 409 728 004  
NIP: 646-232-39-47

Rafał OLEJNIK

Podpis osoby upoważnionej do wystawiania i podpisu  
faktury VAT

EGZ 1/2  
STRONA 1

LIFE POLSKA IWONA OLEJNIK  
41-407 IMIELIN, ul. RZEMIESLNICZA 12  
P: 646-232-39-47 REGON: 240625300

Telefon: 032-223-97-86  
Fax: 032-225-68-29  
e-mail: biuro@bram-stal.pl

Konto: Bank Zachodni WBK  
46 1090 1740 0000 0001 2410 9922

# **UPRAWNIENIA RZECZOZNAWCY**



URZĄD MIESZKALNICTWA I ROZWOJU MIAST

# ŚWIADECTWO

## NADANIA UPRAWNIENŹ ZAWODOWYCH W ZAKRESIE SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie art. 231 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.  
o gospodarce nieruchomościami  
(Dz. U. Nr 115, poz. 741 i z 1998 r. Nr 106, poz. 668)  
stwierdza się, że

*Artur Bohdan Proxenbiński, s. Ryszarda*

otrzymał w dniu *28.08.1993* uprawnienia zawodowe

NR *311*

w zakresie szacowania nieruchomości, i posiada tytuł  
rzecznawcy majątkowego  
oraz prawo wykonywania działalności zawodowej w zakresie  
szacowania nieruchomości, a także maszyn i urządzeń  
trwale związanych z gruntem.

PREZES  
URZĘDU MIESZKALNICTWA  
I ROZWOJU MIAST

Warszawa, dnia *14 maja 1999r.*

# Z A Ś W I A D C Z E N I E

Pan *Artur Szczerbiński*

ukończył kurs specjalistyczny nt.:

## "METODOLOGIA SZACOWANIA WARTOŚCI MAJĄTKU W CELU ZABEZPIECZENIA KREDYTOWEGO"

zorganizowany przez

POLSKI BANK ROZWOJU S.A.  
w Warszawie  
w dniach 2 - 3 grudnia 1993 r.

  
Alojzy Kiziniwicz  
Rzecznik nieruchomości

  
Joanna Salajczyk  
Dyrektor Departamentu  
Kadr i Szkolenia PBR S.A.

Nr zaświadczenia 3/161/93

Warszawa, 3 grudnia 1993 r.