



Rok założenia  
1996

## WYCENA NIERUCHOMOŚCI I DORADZTWO INWESTYCYJNO – BUDOWLANE mgr inż. Marcin Nowak

58-316 Wałbrzych ul. Forteczna 62 m 4 tel. 074 840 67 93;  
kom. 0 602 609 115; e-mail nmarcin @ wb.onet.pl NIP 886-102-48-51  
konto BZWBK SA oddział Wałbrzych Nr 62 1090 2271 0000 0005 8406 3419

# OPERAT SZACUNKOWY

*określający wartość rynkową nieruchomości niezabudowanej  
oraz przyszłej wartości po zakończeniu inwestycji*

Nieruchomość : Działki zabudowane nr 99/1 i 99/2 obręb nr 2 Zdrój  
m. Duszniki Zdrój ,  
Lokalizacja : Duszniki Zdrój ul. Zdrojowa 7  
Rodzaj praw : prawo własności



Cel opracowania : ustalenie ceny sprzedaży  
Ustalona aktualna wartość nieruchomości: **506 000 PLN**  
Słownie złotych: pięćset sześć tysięcy

**Dz. 99/1 98 500 PLN**

Słownie złotych: dziewięćdziesiąt osiem tysięcy pięćset

**Dz. 99/2 407 500 PLN**

Słownie złotych: czterysta siedem tysięcy pięćset

Autor opracowania :



Wałbrzych – 25 listopad 2017 r.

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.

**Rodzaj nieruchomości:** Grunt zabudowany,

**Właściciel:** Sanatoria Dolnośląskie Sp. z o.o.  
z siedzibą w Sokołowsku

**Adres nieruchomości:** Duszniki Zdrój ul. Zdrojowa 7

**Opis nieruchomości :** działki gruntu nr 99/1 i 99/2 zabudowane budynkiem użytkowym pralni oraz ujęcia wody mineralnej dla potrzeb sanatorium Ziemowit . Działki o łącznej powierzchni 3133 m<sup>2</sup>. Teren w pełni uzbrojony w elementy infrastruktury technicznej ( media ,sieci i drogi ). Działka w trakcie podziału geodezyjnego

**Aktualna wartość nieruchomości:** **506 000 PLN**

Słownie złotych: pięćset sześć tysięcy

**Dz. 99/1 98 500 PLN**

Słownie złotych: dziewięćdziesiąt osiem tysięcy pięćset

**Dz. 99/2 407 500 PLN**

Słownie złotych : czterysta siedem tysięcy pięćset

**Poziom cen:**

**listopad 2017 roku**

**Metoda oszacowania:**

podejście porównawcze metodą korygowania  
ceny średniej

**Data wizji lokalnej:**

**Autor operatu szacunkowego**

25 listopad 2017 roku

mgr inż. Marcin NOWAK



## SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.....	2
SPIS TREŚCI.....	3
1. INFORMACJE OGÓLNE.....	4
1.1. PRZEDMIOT I CEL WYCENY .....	4
<b>PRZEDMIOT WYCENY</b> .....	4
<b>CEL WYCENY</b> .....	4
1.2. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE ORAZ MATERIAŁY WYJŚCIOWE DO WYCENY .....	4
1.3. METODYKA WYCENY .....	5
1.4. DATA WYCENY .....	5
1.5. WIZJA LOKALNA.....	5
2. LOKALIZACJA, POŁOŻENIE NIERUCHOMOŚCI .....	6
3. DANE O NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ .....	6
3.1. INFORMACJE OGÓLNE.....	6
3.2. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI .....	6
3.3. KSZTAŁT, SYTUACJA WYSOKOŚCIOWA, PRZYŁĄCZA .....	7
3.4. CECHY WPŁYWAJĄCE NA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI.....	7
3.5. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	8
4. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU .....	8
4.1. POWIERZCHNIA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ.....	8
4.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU .....	9
Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości .....	9
4.3. <i>Analiza transakcji</i> .....	10
5. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM .....	10
5.1. AKTUALNA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI .....	10
5.1.1. <i>Wybór podejścia, metody i techniki szacowania</i> .....	11
5.1.2. <i>WARTOŚĆ WYCENIANYCH PRAW</i> .....	12
5.1.3. SZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....	12
5.2. RYNKOWA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI .....	13
5.2.1. WARTOŚĆ ODTWORZENIOWA.....	15
WARTOŚĆ ODTWORZENIOWA NIERUCHOMOŚCI .....	16
5.2.2. WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI .....	16
5.2.3. ANALIZA RYNKU .....	16
6. ZESTAWIENIE OSZACOWANYCH WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....	19
7. WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI .....	19
8. WYPOSAŻENIE OBIEKTU.....	20
9. MOŻLIWOŚĆ UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI PRZEZ OSOBY TRZECIE.....	20
10. UWAGI KOŃCOWE, KLAUZULE .....	20
ZAŁĄCZNIKI .....	22
- LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI	
- WYPIS Z KW	
- WYPIS Z EWIDENCJI GRUNTÓW,	

## **1. INFORMACJE OGÓLNE**

Niniejsze opracowanie zostało wykonane na zlecenie właściciela nieruchomości

### **1.1. PRZEDMIOT I CEL WYCENY**

#### **PRZEDMIOT WYCENY**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana na działce o oznaczeniu geodezyjnym nr 99/1 i 99/2 obręb 0002 Zdrój położona w Dusznikach Zdroju przy ulicy Zdrojowej 7 o łącznej powierzchni 3133 m<sup>2</sup>. Obecną zabudowę stanowi budynek ostatnio użytkowany jako pralnia z kotłownią stanowiący zaplecze sanatorium Ziemowit który jest położony przy ul. Chopina. Obiekt wybudowany jako budynek pensjonatowy w latach dwudziestych XX w. jednak pełnił rolę pralni z kotłownią. Od kilku lat użytkowany jako magazyn oraz garaż. Stan techniczny budynku średni / słaby.

Ponadto na działce znajduje się ujęcie wody mineralne obecnie użytkowane przez Zespół Uzdrawisk Kłodzkich.

Teren ten nie posiada aktualnego MPZP. Zgodnie z obowiązującym studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania miasta Duszniki Zdrój teren na którym znajduje się nieruchomość przeznaczony jest jako

#### **CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej jako podstawy dla ustalenia ceny sprzedaży.

### **1.2. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE ORAZ MATERIAŁY WYJŚCIOWE DO WYCENY**

#### **Podstawy prawne i normatywne wyceny**

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. Nr 102 z 2010 r. poz. 651 z późniejszymi zmianami).
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości oraz zasad i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16/1991 poz. 93 z późniejszymi zmianami).
4. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19 poz. 147 z późniejszymi zmianami).
5. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 marca 1992 roku w sprawie wykonania Ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 29/92 poz. 128 z późniejszymi zmianami).



**Materiały i źródła danych o nieruchomości:**

1. Mapa sytuacyjno – wysokościowa,
2. Wypisy z ewidencji gruntów,
3. Mapa ewidencyjna
4. Wypis z KW,
5. Studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego Gminy Duszniki Zdrój
6. Wizja lokalna nieruchomości dokonana przez biegłego – autora opracowania we listopadzie 2017 roku.

**1.3 METODYKA WYCENY**

Wartość rynkową aktualną nieruchomości oszacowano w podejściu porównawczym stosując metodę korygowania średniej ceny.

W przypadku wycenianej nieruchomości aktualną wartość rynkową nieruchomości stanowi sumę wartość rynkowej praw do nieruchomości gruntowej niezabudowanej oraz wartość nieruchomości budynkowej istniejącej w obecnym stanie technicznym

**1.4 DATA WYCENY**

Wartość nieruchomości oszacowano według stanu praw i rzeczy oraz cen na dzień 25 listopada 2017 roku.

**1.5 WIZJA LOKALNA**

Wizja lokalna nieruchomości dokonana została w listopadzie 2017 roku przez biegłego Marcina Nowaka.

## **2. LOKALIZACJA, POŁOŻENIE NIERUCHOMOŚCI**

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w Dusznikach Zdroju w centralnej części miasta na terenie przylegającym do parku zdrojowego a terenami zabudowy pensjonatowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oraz budynków usług sanatoryjnych oraz drogą gminną.

Nieruchomość położona jest w centrum uzdrowiska najbardziej atrakcyjnego pod względem rynku nieruchomości komercyjnych w Dusznikach Zdroju nieopodal dworku Chopina w którym odbywają się koncerty fortepianowe oraz koncerty Festiwalowe.

Właściciel przedmiotowej nieruchomości jest w trakcie opracowywania dokumentacji związanej z podziałem nieruchomości na dwie części. Pierwsza część obejmująca grunt wraz z zabudową budynkiem byłej pralni, druga obejmuje grunt wraz z ujęciem wody mineralnej. Dla terenu na którym zlokalizowana jest nieruchomość brak jest uchwalonego ogólnego planu zagospodarowania terenu. Obecnie prowadzenie jest przez Urząd Miasta Duszniki Zdrój uchwalanie MPZP dla obszaru obejmującego również przedmiotową nieruchomość.

## **3. DANE O NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ**

### **3.1 INFORMACJE OGÓLNE**

Nieruchomość obecnie składa się z działki nr 99/1 i 99/2 o łącznej powierzchni 3133 m<sup>2</sup> (jak wcześniej wspomniano będącej w trakcie podziału geodezyjnego).

Całość nieruchomości posiada kształt zbliżony do trapezu, są płaskie i dobrze nasłonecznione. Dla terenu na którym zlokalizowana jest nieruchomość brak jest aktualnych zapisów ogólnego miejscowego planu zagospodarowania terenu. Rada Miasta jest obecnie w trakcie uchwalania nowego MPZP dla terenu obejmującego również przedmiotową nieruchomość. Proponowany jest zapis dla tego terenu jako tereny mieszkaniowe z funkcją szeroko rozumianych usług i handlu..

### **3.2 STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI**

Z wypisu z rejestru gruntów oraz z odpisu z aktu notarialnego a także wypisów KW SW1K/00065703/0 wynika, że działka oznaczone geodezyjnie numerem 99/1 i 99/2 (AM-3) obręb 0002 Zdrój ma powierzchnię łączną 0,3133 ha i położona jest przy ul. Zdrojowej w Dusznikach Zdroju, na terenie obrębu Zdrój. Jako właściciela wpisano:

Sanatoria Dolnośląskie Spółka z o.o. z siedzibą w Sokołowsku

Kopia wypisu z rejestru gruntów oraz odbitka z mapy ewidencyjnej a także oświadczenie o badaniu zapisów KW na dzień 05-05-2014 roku stanowią załącznik do niniejszego opracowania.

### **OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI GRUNTÓW**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zlokalizowana w Dusznikach Zdroju przy ul. Świerczewskiego. Przedmiotem niniejszej opinii jest w szczególności prawo własności działki nr



99/1 i 99/2 (AM-3) obręb Zdrój ma powierzchnię łączną równą 0,3133 ha. Nieruchomość jest zabudowana budynkiem usługowym. Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Kłodzku, Wydział V Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta nr SW1K/00065703/0

### **3.3 KSZTAŁT, SYTUACJA WYSOKOŚCIOWA, PRZYLĄCZA**

Wyceniana nieruchomość gruntowa posiada kształt zbliżony do trapezu.

Położenie sytuacyjno wysokościowe nieruchomości jest bardzo korzystne. Teren jest o niewielkim nachyleniu, a odchyłki wysokościowe na terenie posesji nie przekraczają 50 cm.

Teren nieruchomości jest uzbrojony. Do budynku doprowadzona jest miejska sieć wodociągowa, elektroenergetyczna, kanalizacyjna.

Wszystkie grunty niezabudowane budynkami są zagospodarowane zgodnie z planem zagospodarowania – jako dojścia i dojazdy do garaży, tereny zieleni i placów zabaw dla dzieci.

Dojazd do nieruchomości jest zapewniony od drogi, która jest w pełni urządzona i zagospodarowana.

### **3.4 CECHY WPŁYWAJĄCE NA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI**

Nieruchomość posiada bardzo dobre położenie lokalizacyjne. Lokalizację tą cechuje umiarkowany popyt na nieruchomości o podobnych cechach. Zabudowa przewidziana do ewentualnej adaptacji i rozbudowy na budynek pensjonatowy. Lokalizacja nieruchomości bardzo atrakcyjna – centrum uzdrowiska.

#### **3.4.1 Ciężary i ograniczenia**

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzone są przez Sąd Rejonowy w Kłodzku, Wydział V Ksiąg Wieczystych, księgi wieczyste numer SW1K/00065703/0 Odpisy KW znajduje się w załączniku niniejszego opracowania.

#### **3.4.2 Zanieczyszczenia gruntu**

Opiniowana nieruchomość użytkowana jest od kilkadziesiąt lat. Jako teren przemysłowy Nieruchomość jest zabudowana. W trakcie wizji lokalnej nie stwierdzono żadnych zanieczyszczeń, w związku z czym w dalszej części opracowania przyjęto, iż nieruchomość jest wolna od jakichkolwiek zanieczyszczeń.

Analiza i ocena ewentualnych zanieczyszczeń gruntu nie jest przedmiotem niniejszego operatu. Przy ocenie zarówno wartości gruntu jak i wartości rynkowej nieruchomości przyjęto, iż nieruchomość jest wolna od jakichkolwiek zanieczyszczeń. Ewentualnie występujące koszty

usunięcia ukrytych zanieczyszczeń gruntu i ziemi lub budynku powinien oszacować specjalista od spraw związanych z ochroną środowiska.

### **3.5 PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie planu miejscowego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Dla terenu na którym zlokalizowana jest nieruchomość brak jest aktualnych zapisów ogólnego miejscowego planu zagospodarowania terenu. Rada Miasta jest obecnie w trakcie uchwalania nowego MPZP dla terenu obejmującego również przedmiotową nieruchomość. Proponowany jest zapis dla tego terenu jako tereny mieszkaniowe z funkcją szeroko rozumianych usług sanatoryjnych..

## **4. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU**

Ze względu na cel wyceny oszacowanie wartości prawa UW gruntu określono w podejściu porównawczym stosując metodę porównywania nieruchomości parami.

Podejście porównawcze

Art. 151 ust.1 Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianych."

Niniejsze opracowanie wykonano przy uwzględnieniu aktualnych cen kształtujących się w obrocie tego typu nieruchomościami, funkcji wyznaczonej w planie zagospodarowania przestrzennego, sposobu użytkowania, ograniczeń planistycznych, położenia nieruchomości, dostępności, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej (energetyczne, gazowe i komunalne) oraz stanu jej zagospodarowania. Uwzględniono również walory środowiska i sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości.

Oszacowanie wartości rynkowej gruntu przeprowadzono przy uwzględnieniu cen jakie uzyskano za nieruchomości podobne będących w przeszłości przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość skorygowano ze względu na cech różniące te nieruchomości.

### **4.1 POWIERZCHNIA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ**

Opiniowana nieruchomość gruntowa oznaczona w Ewidencji Gruntów w Jednostce Ewidencyjnej m. Duszniki Zdrój obręb Zdrój położona jest w Dusznikach Zdroju w atrakcyjnej pod



względem rynku nieruchomości okolicy – centrum uzdrowiska . Powierzchnia działki zgodnie z przedłożonymi dokumentami wynosi 3133 m<sup>2</sup>.

Opiniowane nieruchomości gruntowa ujawnione są w Księdze Wieczystej KW Nr SW1K/00065703/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział V Ksiąg Wieczystych..

Nieruchomość:			
Oznaczenie	Obręb	Oznaczenie działki	Powierzchnia
SW1K/00065703/0	Nr 0002 Zdrój	99/1	2320 m <sup>2</sup>
SW1K/00065703/0	Nr 0002 Zdrój	99/2	813
Łączna powierzchnia			3133 m <sup>2</sup>

## 4.2 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU

### Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.

W celu oszacowania wartości rynkowej działki nr 99/1 i 99/2 o łącznej powierzchni 3133 m<sup>2</sup> jako przedmiotu prawa własności, biegły dokonał kompleksowej charakterystyki i analizy rynku nieruchomości podobnych do wycenianej w zakresie sprzedaży działek gruntu na terenie Dusznik Zdroju . Biorąc pod uwagę przedmiot oszacowania analizą objęto wolnorynkowe transakcje, jakie miały miejsce w latach 2016-2017, sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych, stanowiących przedmiot prawa własności, zlokalizowanych na terenie Dusznik Zdroju, oraz na terenie pobliskich przeznaczonych w planach zagospodarowania pod tereny usług uzdrowiskowych. Te tereny można odnieść do najlepszych terenów dla uzdrowisk kłodzkich .

Na badanym obszarze stwierdzono znaczny obrót niezabudowanymi działkami gruntu. W latach 2015 - 2017 zanotowano ponad 60 transakcji gruntami niezabudowanymi przeznaczonymi pod zabudowę obiektami z usługami uzdrowiskowymi , w tym 18 transakcji w ciągu ostatniego roku W wyniku badania stwierdzono, iż obrót takimi gruntami kształtuje się w cenach za 1 m<sup>2</sup> powierzchni działki od 80 do 455 zł, przy czym ceny te wahają się najczęściej w granicach od 180 do 320 zł/1m<sup>2</sup> powierzchni działki. Do wyznaczenia wartości rynkowej gruntu działki pominięto transakcje znacznie odbiegające w górę oraz w dół od średniej. W wyniku przeprowadzonego badania rynku w latach 2015-2017, ze szczególnym uwzględnieniem ostatniego roku, stwierdzono:

- stabilny poziom cen na terenie analizowanym,
- wyższy poziom cen w częściach o wyższym stopniu urbanizacji, w tym na terenach uzbrojonych,
- w wyniku badania ponad 60 transakcji nie stwierdzono zależności pomiędzy powierzchnią oraz kształtem działki a jej ceną transakcyjną,

### 4.3. Analiza transakcji

W zestawieniu tabelarycznym przedstawiono zawarte transakcje na tereny analizowanym pod budownictwo usługowe

lp	Miejscowość	Obręb	Powierzchnia [m]	Cena trans.	Cena za m <sup>2</sup> (netto)	Data transakcji
1	Duszniki Zdrój	Zieleniec	1681	300000	178,47	10.2012
2	Duszniki Zdrój	centrum	1700	279000	164,12	11.2012
3	Duszniki Zdrój	Zdrój	3503	288000	82,22	12.2012
4	Duszniki Zdrój	Zdrój	2277	478180	210,00	05.2012
5	Duszniki Zdrój	centrum	1765	240000	135,98	07.2012
6	Duszniki Zdrój	centrum	2200	198200	90,09	09.2012
7	Duszniki Zdrój	centrum	2211	398560	180,26	01.2012
8	Duszniki Zdrój	Zdrój	1041	199890	192,02	10.2012r.
9	Duszniki Zdrój	ul. Wojska Polskiego	5758	840000	145,88	12.2012r
10	Duszniki Zdrój	Zdrój	923	162310	175,85	06.2012r
11	Duszniki Zdrój	Zieleniec	2941	315500	107,28	03.2013r.
12	Duszniki Zdrój	Zieleniec	878	185000	210,71	04.2013r.
13	Duszniki Zdrój	Zieleniec	2373	384450	162,01	05.2013r.
14	Duszniki Zdrój	centrum	5437	844500	155,32	05.2014r.
					2190,20	156,44

## 5. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM

### 5.1. AKTUALNA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość będącą przedmiotem wyceny jest zabudowana i przeznaczona do ewentualnej dalszej zabudowy poprzez rozbudowę istniejącej zabudowy. Dla tego terenu brak jest aktualnych ustaleń MPZP. Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości ustalona została w dalszej części niniejszego operatu jako wartość rynkowa prawa własności dla przewidywanego sposobu użytkowania. Szacunek wartości przeprowadzono w oparciu o podejście porównawcze z zastosowaniem metody korygowania ceny średniej. Szacunek w taki sposób przeprowadzono do całej nieruchomości gruntowej.

Szacowanie nieruchomości przy zastosowaniu metody porównania cen sprzedaży jest procesem, w którym wyestymowana wartość rynkowa jest wynikiem analizy rynku danego typu nieruchomości z obiektem szacowania. Podstawą podejścia porównawczego jest to, iż wartość rynkowa nieruchomości pozostaje w bezpośredniej relacji do cen konkurencyjnych



nieruchomości porównawczych i zależy od szeregu reguł ekonomicznych takich jak: substytucyjności, równowagi popytu i podaży oraz innych okoliczności zewnętrznych.

Podejście porównawcze może być stosowane do szacowania wszystkich typów nieruchomości i rodzajów praw jeśli tylko zaistniała w ostatnim czasie dostateczna ilość wiarygodnych transakcji, aby na ich podstawie można było określić zachowanie się rynku.

Szacowanie wartości nieruchomości odbywa się poprzez realizację procedury porównywania nieruchomości szacowanej (przedmiotu wyceny) z nieruchomościami podobnymi o znanych cenach transakcyjnych (obiekty porównawcze), z uwzględnieniem cech fizycznych, środowiskowych i ekonomicznych. Innymi słowy przedmiot wyceny jest przyrównywany do nieruchomości, które są porównywalne.

Zastosowanie tej metody daje najlepsze wyniki, gdy obiekty te są identyczne z przedmiotem wyceny, położone są w niedalekiej odległości, transakcje zostały zawarte stosunkowo niedawno oraz istnieje stabilny rynek. Ze względu na fakt, że nieruchomości nie mogą być absolutnie identyczne, użycie tej metody wyceny wymaga stosowania korekt i poprawek w celu wyeliminowania lub złagodzenia występujących różnic.

Dostosowanie cech nieruchomości porównawczych do obiektu szacowanego odbywa się bowiem w celu obliczenia jakie ceny otrzymano by gdyby nieruchomości sprzedawane posiadały takie same cechy jak nieruchomość szacowana.

Takie przesłanki zostały w przypadku szacowanej nieruchomości spełnione, a wartość nieruchomości wyszacowano przy zastosowaniu atrybutów jakie preferowane są na rynku lokalnym.

W opracowaniu wykorzystano dane cenowe ze zrealizowanych transakcji kupna - sprzedaży na rynku nieruchomości przez osoby fizyczne które pierwotnie nabyły nieruchomości w wyniku działalności inwestycyjnej budowy jak i kupna w wolnym obrocie.

Dla ustalenia ostatecznie aktualnej wartości nieruchomości tj wg stanu zaawansowania robót budowlanych na dzień szacowania biegły przeprowadził w podejściu kosztowym analizę zaawansowania prac budowlanych na nieruchomości. Procentowy stopień zaawansowania prac budowlanych będzie współczynnikiem służącym do skorygowania otrzymanej przyszłej wartości rynkowej do aktualnej wartości rynkowej.

### **5.1.1. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania**

Zgodnie z § 3.1 Rozporządzenia RM z dnia 21 września 2004 r. określenie wartości nieruchomości polega na określeniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości.

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

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

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Wyceny nieruchomości dokonuje się podejściem porównawczym, dochodowym i mieszanym. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych.

Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny z rynku obrotu nieruchomościami odpowiadającymi wycenianej. Natomiast podejście dochodowe stosuje się dla nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód.

Biorąc pod uwagę wymogi banków udzielających kredytów zabezpieczonych ustanowieniem hipoteki na nieruchomości, biegły wybiera podejście porównawcze. W ramach tego podejścia zastosowana zostanie metoda korygowania ceny średniej.

### 5.1.2. WARTOŚĆ WYCENIANYCH PRAW

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości grunтовой, stanowiącej podstawę zabezpieczenia kredytu bankowego.

Wszystkie powyższe nieruchomości posiadają zapis w planie lub studium jako użytkowanie handel i usługi lub mieszkaniowa (patrz tabela w załącznikach str.24)

Cena min		82,22
Cena średnia		156,44
Cena max		210,71
zakres współczynników		
0,526	$\leq SUI \leq$	1,347

#### Obliczenie trendu czasowego

Sprzedaż wszystkich działek nastąpiła w okresie od czerwiec 2012 roku do maja 2014 dlatego w dalszej części korektę ze względu na upływ czasu pominięto

### 5.1.3. SZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Określenie cech wpływających na wartość nieruchomości oraz ich wag

Analiza lokalnego rynku nieruchomości podobnych pozwoliła ustalić cechy charakterystyczne nieruchomości i wpływ poszczególnych cech na cenę oraz wagę tych cech.



L.p.	Rodzaj cechy	Waga w %	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika $U_i$
1.	Lokalizacja	30	0,1578 - 0,4041	0,2810
2.	Dostęp do drogi	10	0,0526 - 0,1347	0,0937
3.	wielkość	30	0,1578 - 0,4041	0,1578
4.	stan zagospodarowania	10	0,0526 - 0,1347	0,0526
5.	Sąsiedztwo i otoczenie	10	0,0526 - 0,1347	0,0937
6.	Przeznaczenie	10	0,0526 - 0,1347	0,0937
	<b>SUMA</b>	<b>100</b>	<b>0,5260 - 1,3470</b>	<b>0,7730</b>

Biorąc pod uwagę cytowane powyżej uwarunkowania, wartość rynkowa prawa własności nieruchomości położonej w Dusznikach przy ul. Zdrojowej ustalona wynosi:

Określenia wartości 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu dokonano w oparciu o formułę:

$$W_n = C_{ur} * \sum_{i=1}^n u_i$$

Określenie wartości prawa UW przedmiotowej nieruchomości gruntowej:

$$WRU = 3133 * 156,44 * 0,7730 \approx 379000 \text{ PLN}$$

(słownie: trzysta siedemdziesiąt dziewięć tysięcy zł).

## 5.2. RYNKOWA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Wartość nieruchomości dla celu oceny ustalenia ceny sprzedaży przy założeniu podziału nieruchomości na dwie części należy ujmować w dwóch płaszczyznach. Z uwagi na planowany podział nieruchomości z których jedna stanowić ma część z istniejącą zabudowaną budynkiem usługowym a druga część grunt z ujęciem wody mineralnej. Pierwsza to jako wartość całej nieruchomości zabudowanej oraz wartość gruntu. Druga wartość to wartość rynkowa nieruchomości gruntowej. W poprzedniej części została określona wartość rynkowa gruntu.

Wyceniona powyżej nieruchomość gruntowa jest zabudowana budynkiem użytkowym..

Zabudowę działki stanowi budynek gospodarczy – wolnostojący, dwukondygnacyjny, bez podpiwniczenia ze strychem nieużytkowym.

Na parterze mieściła się kotłownia ze składem opału, garaż i warsztat – kotłownia nieczynna.

Na piętrze mieściła się pralnia i suszarnia oraz pomieszczenia sanitarne i socjalne - pralnia nieczynna. W chwili obecnej budynek pełni funkcje magazynową i garażową.

Opis konstrukcji budynku, jego instalacje i dane techniczne:

- Fundamenty: kamienne,
- Ściany konstrukcyjne: na parterze ściany kamienne, na piętrze murowane z cegły,

- Ściany działowe z cegły ceramicznej,
- Schody z parteru na piętro: żelbetowe, monolityczne,
- Stropy: betonowe DZ-3,
- Dach czterospadowy drewniany, kryty dachówką ceramiczną,
- Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe: z blachy ocynkowanej,
- Elewacja: tynk cementowo-wapienny cyklinowany,
- Stolarka okienna: drewniana zespolona starego typu,
- Stolarka drzwiowa: drewniana płytowa, na parterze z blachy stalowej i klepkowe obite blachą,
- Tynki: cementowo-wapienne,
- Podłogi i posadzki: cementowe, lastriko, płytki ceramiczne,
- Instalacje:
  - zimnej wody: niesprawna zużyta i przeciekająca instalacja rurowa,
  - ciepłej wody: niesprawna (zużyty kocioł i instalacja rurowa – przecieki),
  - kanalizacyjna: niesprawna – przecieki,
  - elektryczna: 220/380 V,
  - c.o.: niesprawna (brak kotła, instalacja zużyta – przecieki),
  - hydrantowa: hydrant na parterze,
  - odgromowa: tak, uszkodzona,
  - telefoniczna: brak,

Dane techniczne:

- rok budowy: 1920,
- pow. użytkowa: 298 m<sup>2</sup>,

**Aktualna ocena stanu budynku pod kątem technicznym**

Budynek o niskim standardzie o ograniczonych właściwościach techniczno-użytkowych, wymagający remontu kapitalnego.



### 5.2.1. WARTOŚĆ ODTWORZENIOWA

Zgodnie z wcześniej opisaną strukturą wartości nieruchomości w dwóch płaszczyznach w tej części opracowania zostanie przeprowadzona estymacja wartości nieruchomości na płaszczyźnie związanej z kosztem budowy odtworzenia.

Na podstawie katalogu wskaźników cenowych Bistyp Consulting Warszawa koszt jednostkowy ( netto ) budowy budynku wielorodzinnego o trzech do pięciu kondygnacji nadziemnych w technologii tradycyjnej w systemie zleconym w ramach generalnego wykonawstwa dla województwa dolnośląskiego wynosi 2978,13 zł za 1 m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni użytkowej ( bez komunikacji )

**Budynek mieszkalny wielorodzinny :**

Powierzchnia całkowita	298 m <sup>2</sup>	x	2978,13 ,– PLN/m <sup>2</sup>	=	889418,52 ,– PLN
------------------------	--------------------	---	-------------------------------	---	------------------

<b>Wartość odtworzeniowa zabudowy ( zaokrąglona )</b>	<b>889 400 ,– PLN</b>
---	-----------------------

#### 5.2.1.1 KOSZTY DODATKOWE

Koszty dodatkowe przyjęto, zgodnie z typową dla banków konstrukcją realizacji projektów inwestycyjnych poprzez generalnego wykonawcę inwestycji, na poziomie 5 % kosztów inwestycji. Koszty te zawierają koszty wykonania projektów architektonicznych i branżowych, koszty uzyskania prawem wymaganych uzgodnień i pozwoleń, koszty nadzoru budowlanego, opłaty za zajęcie gruntów publicznych, pasów drogowych oraz inne koszty mogące wystąpić w trakcie prowadzenia podobnych inwestycji budowlanych.

Wartość techniczna obiektu budowlanego	889400 ,– PLN
--	---------------

Koszty dodatkowe (5 %).	44470,-- PLN
-------------------------	--------------

<b>Wartość całego obiektu łącznie z kosztami dodatkowymi:</b>	<b>933870 .-- PLN</b>
---	-----------------------

#### 5.2.1.2 WARTOŚĆ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I ELEMENTÓW MAŁEJ ARCHITEKTURY

Na opiniowanej nieruchomości gruntowej jest powierzchnia niezabudowanych i nieutwardzonych urządzono na nich zieleńce trawniki. Nieruchomość budynkowa ograniczona jest granicami działki gruntowej zaś powierzchnie dojazdów i dojść wyłożona jest płytami kamiennymi. Do budynku doprowadzone są wszystkie media dostępne w okolicy takie jak kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz sieci wodociągowa, elektroenergetyczna i teletechniczna. Wartość wykonanych elementów małej architektury i przyłączy do sieci zewnętrznych przyjęte zostały wskaźnikowo jako 10 % kosztów inwestycji. W przyjętej procentowej wartości uwzględnione są koszty dodatkowe związane z wykonaniem ww. elementów infrastruktury technicznej i małej architektury.

Wartość całego obiektu łącznie z kosztami dodatkowymi:	933870 ,-- PLN
Infrastruktura techniczna i mała architektura ( 5 %)	46693,5 ,-- PLN
<b>Wartość budynków wraz z infrastrukturą</b>	<b>980563,5 ,-- PLN</b>

**Przyjęto wartość zabudowy w stanie nowym przyjęto  $W_{bo} = 980600$  PLN**

Stopień zużycia technicznego biegły określa na około 50 % stąd wartość aktualna zabudowy

$$W_{bx} = 980600 * (1-50/100) = 490300 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: czterysta dziewięćdziesiąt tysięcy trzysta .

## WARTOŚĆ ODTWORZENIOWA NIERUCHOMOŚCI

Wartość odtworzeniową nieruchomości stanowi suma wartości gruntu i wartości odtworzeniowej zabudowy na nim posadowionej . Stąd wartość odtworzeniowa nieruchomości :

$$W_n = W_{bx} + W_g = 490300 + 379000 = 869\,300 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: osiemset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta

### 5.2.2. WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI

Jak wcześniej przedstawiono wartość nieruchomości jako ocenę opłacalności inwestycji należy rozpatrywać w dwóch płaszczyznach . Na płaszczyźnie kosztu realizacji inwestycji i na płaszczyźnie ceny zbytu gotowego produktu inwestycji czyli lokali mieszkalnych i użytkowych.

W tej części opracowania biegły przeprowadza estymację wartości nieruchomości jako jej wartości rynkowej. Wartość ta zostanie określona na podstawie analizy rynku nieruchomości podobnych .

### 5.2.3. ANALIZA RYNKU

#### Określenie rynku lokalnego

Rynek lokalny, na którym występuje wyceniana nieruchomość lokalowa można zdefiniować poprzez:

- Rodzaj rynku: - zabudowa usługowa
- Rodzaj praw: - prawo własności
- Obszar rynku: - lokalny: teren miasta Duszniki Zdrój  
i terenu Dolnego Śląska
- Okres badania rynku: - 24 miesiące



## 6.2. Analiza rynku lokalnego

Na lokalnym pierwotnym rynku nieruchomości użytkowych ( rejon miasta Dusznik i Kłodzka ) jest bardzo niewielki . Praktycznie od 2004 roku pojawiły się na rynku pojedyncze budynki usługowe, najczęściej po ośrodkach FWP w miejscowościach uzdrowiskowych i wypoczynkowych Kotliny Kłodzkiej . Ceny tych budynków są bardzo zróżnicowane z uwagi na lokalizacje oraz okres likwidacji poszczególnych ośrodków a także stanu dewastacji obiektów przeznaczonych do sprzedaży. Na terenie Kłodzka ceny obecnie wahają się w granicach 3500 - 500 zł za m<sup>2</sup>. Natomiast na terenie uzdrowisk Duszniki Zdrój , Polanica Zdrój Kudowa Zdrój czy Szczawno Zdrój ceny wahają się w granicach od 5000 do 1000 zł/m<sup>2</sup>.

Należy zauważyć że na przestrzeni około 5 – 6 lat ceny nieruchomości oraz gruntowych na terenie uzdrowisk kłodzkich oraz Szczawnie Zdroju były od 50 do 100% wyższe od takich samych nieruchomości zlokalizowanych w Kłodzku czy Wałbrzychu. Ta tendencja nadal jest utrzymana.

LP	Miasto	powierzchnia użytkowa	Powierzchnia działki	Cena	cena jednostkowa
1	Duszniki Zdrój	400,00	6352,00	900000	2250,00
2	Duszniki Zdrój	542,00	3230,00	820000	1512,92
3	Duszniki Zdrój	1565,00	17100,00	2650000	1693,29
4	Duszniki Zdrój	180,00	2000,00	420000	2333,33
5	Duszniki Zdrój	252,00	906,00	285000	1130,95
6	Duszniki Zdrój	1000,00	993,00	2000000	2000,00
7	Duszniki Zdrój	300,00	1002,00	1300000	4333,33
8	Duszniki Zdrój	248,00	1000,00	220000	887,10
9	Duszniki Zdrój	1700,00	4350,00	1490000	876,47
10	Duszniki Zdrój	596,00	1312,00	3229000	5417,79
11	Duszniki Zdrój	350,00	906,00	950000	2714,29
12	Duszniki Zdrój	500,00	609,00	1350000	2700,00
13	Duszniki Zdrój	500,00	5591,00	1900000	3800,00
14	Duszniki Zdrój	435,48	2506,00	330000	757,78
15	Duszniki Zdrój	1214,00	1919,00	2600000	2141,68
					34548,93

L.p.	Rodzaj cechy	Waga w %
1.	Lokalizacja	30
2.	Stan techniczny budynku	10
3.	Standar wykończenia lokalu	30
4.	Kondygnacja	10
5.	Sąsiedztwo i otoczenie	10
6.	Funkcjonalność	10
	<b>SUMA</b>	<b>100</b>

### Trend czasowy

Według dostępnych danych z biur obrotu nieruchomościami oraz analiz sporządzanych przez niezależne firmy spadek cen nieruchomości lokalowych z lat 2012 i 2013 został zamówiony i aktualnie utrzymuje się na stabilnym poziomie z tendencją nieznacznego wzrostu.

### Wartość nieruchomości

Granice współczynników korygujących są następujące:

Cena min	757
Cena średnia	2303,26
Cena max	5418
zakres współczynników	
0,329	$\leq SUI \leq$ 2,352

L.p.	Rodzaj cechy	Waga w %	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika $U_i$
1.	Lokalizacja	20	0,0658 - 0,4704	0,2680
2.	Sąsiedztwo i otoczenie	10	0,0329 - 0,2352	0,0329
3.	Stan techniczny wyposażenia	30	0,0987 - 0,7056	0,0987
4.	Wielkość powierzchni	10	0,0329 - 0,2352	0,1341
5.	Dostępność do drogi	10	0,0329 - 0,2352	0,1341
6.	Stan zagospodarowania	20	0,0658 - 0,4704	0,0690
	<b>SUMA</b>	<b>100</b>	<b>0,3290 - 2,3520</b>	<b>0,7370</b>

Określenia wartości 1 m<sup>2</sup> mieszkania dokonano w oparciu o formułę:

$$WRU = Pu * C_{ur} * \sum_{i=1}^n u_i$$

$$C_{devel.} = C_{sr} \times \sum U_i = 2303,26 * 0,7370 \approx 1\,698 \text{ PLN}$$



## **Wartość nieruchomości budynkowej :**

Powierzchnia użytkowa

$$P_u = 298,00 \text{ m}^2$$

$$WRU = 298,00 \cdot 1\,698 = 506\,000 \text{ PLN}$$

*Słownie złotych: pięćset sześć tysięcy.*

### **UWAGA:**

Wyżej wyszacowana wartość pochodzi z podejścia porównawczego w którym została określona wartość rynkowa całej nieruchomości tj. Wartość gruntu oraz jej zabudowy.

Wartość gruntu została ustalona we wcześniejszej części opracowania i wynosi:

$$W_g = 379\,000 \text{ PLN}$$

Stąd wartość zabudowy w stanie technicznym na dzień wyceny wynosi:

$$W_{zbx} = WRU - W_g = 506\,000 - 379\,000 = 127\,000 \text{ PLN}$$

$$W_{zbx} = 127\,000 \text{ PLN}$$

czyli ca' 430 zł/m<sup>2</sup>

## **6. ZESTAWIENIE OSZACOWANYCH WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

Oszacowane wartości wynoszą:

<b>Wartość gruntu</b>	<b>379 000 ,– PLN</b>
<b>Wartość odtworzeniowa</b>	<b>869 300 ,– PLN</b>
<b>Wartość rynkowa nieruchomości</b>	<b>506 000,– PLN</b>

## **7. WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI**

Wobec wyżej opisanych warunków nieruchomość opisana w KW SW1K/00065703/0 na działkach nr 99 o powierzchni 3133 m<sup>2</sup> z zabudową w postaci budynku byłej pralni aktualna wartość rynkowa wiązki praw do gruntu zabudowanego będącego przedmiotem prawa własności na dzień wyceny wynosi :

$$WRU = 506\,000 \text{ PLN}$$

*Słownie złotych: pięćset sześć tysięcy.*

Wartość nieruchomości po podziale wg załączonego Wstępnego projektu podziału nieruchomości działka nr 99 o powierzchni 0,3133 ha obręb nr 0002 Zdrój m. Duszniki Zdrój

Wartość nieruchomości przed podziałem 506 000 PLN w tym wartość gruntu 379 000 PLN

### **Wartości po podziale**

Działka nr 99/1 powierzchnia 0,2320 ha zabudowana budynkiem b. pralni

Działka nr 99/2 powierzchnia 0,0813 ha niezabudowana z ujęciem wody

wartość poszczególnych działek :

$$\text{Dz. 99/1} \quad 98\,500 \text{ PLN}$$

*Słownie złotych: dziewięćdziesiąt osiem tysięcy pięćset*

$$\text{Dz. 99/2} \quad 407\,500 \text{ PLN}$$

*Słownie złotych : czterysta siedem tysięcy pięćset*

## 8. WYPOSAŻENIE OBIEKTU

Opiniowana nieruchomość jest w pełni wyposażona w media.

Elementy wyposażenia oraz osprzętu wbudowane i wniesione do przyszłego obiektu, wynikające z charakteru użytkowania nieruchomości, nie stanowią części składowych opiniowanej nieruchomości i nie stanowiły przedmiotu wyceny.

## 9. MOŻLIWOŚĆ UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI PRZEZ OSOBY TRZECIE

Wartość nieruchomości została określona dla obecnego i przyszłego stanu użytkowania nieruchomości.

Przy uwzględnieniu wszystkich uwarunkowań opisanych w niniejszym operacie oraz uwzględnieniu charakteru oraz położenia nieruchomości można przyjąć, iż ewentualnie inny niż obecny sposób użytkowania jest nie możliwy.

## 10. UWAGI KOŃCOWE, KLAUZULE

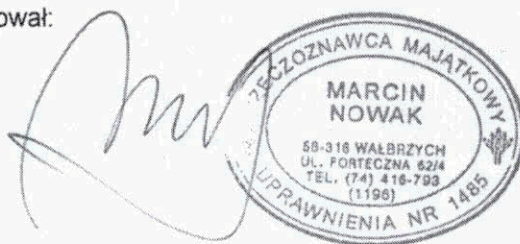
- Niniejsze opracowanie zostało sporządzone dla celu określonego w pkt.1.2. opracowania i nie może być publikowane lub wykorzystany w innym celu w całości lub też części bez zgody autora.
- Opracowanie nie może być publikowane, udostępniany osobom trzecim, kopiowane w całości lub częściach bez pisemnej zgody autora.
- Opinię sporządzono w dwóch egzemplarzach
- Ważność opinii biegły ustala się na okres . do 31-12-2018 r. o ile na rynku nie zaistnieją zmiany czynników istotnych dla warunków przyjętych w założeniach do oszacowania przedmiotu opinii . Po tym terminie lub wystąpieniu ww. czynników należy dokonać weryfikacji niniejszej opinii z zastrzeżeniem iż weryfikację przeprowadzi jej autor . W innym przypadku należy sporządzić nową opinię,
- Opinia została sporządzona na podstawie informacji i dokumentów dostarczonych przez zleceniodawcę i zakłada się, że zleceniodawca zgłosił wszelkie znane okoliczności i fakty mające wpływ na oszacowane wartości..
- Opinię opracowano na podstawie oględzin podczas wizji lokalnej oraz informacji i dokumentów dostarczonych przez zleceniodawcę. Autor opracowania zakłada że przedstawione dokumenty prawne i księgowe przedłożone przez Zleceniodawcę są zgodne z prawdą..
- Obliczone wartości nie obejmują podatku VAT oraz innych opłat i kosztów ponoszonych ewentualnie w związku z przeniesieniem prawa własności.



- Wyszacowane wartości nie mogą służyć za podstawę do ustalenia wysokości udzielanego kredytu . Zdolność kredytową oraz wysokość udzielanego kredytu czy pożyczki określa Bank. Niniejsza opinia służy jedynie jako materiał pomocniczy do analizy związanej z procesem aplikacji kredytowej i organizacyjnej przedsięwzięcia inwestycyjnego

Wałbrzych - 25 listopad 2017 r.

Opracował:

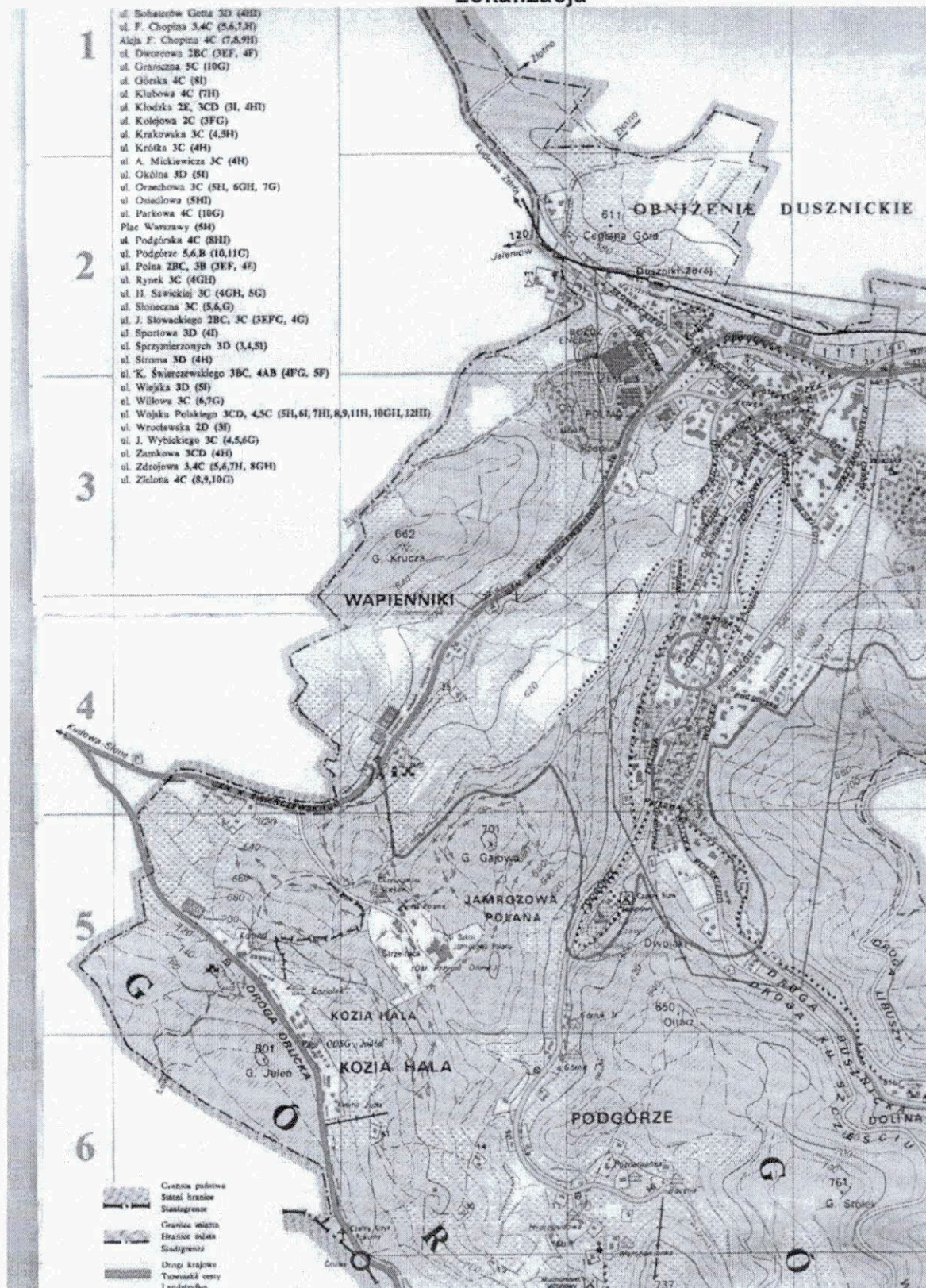


## **ZAŁĄCZNIKI**

- lokalizacja nieruchomości
- Wypisy z KW
- wypisy z ewidencji gruntów,
- mapa ewidencyjna
- wypis ze studium zagospodarowania terenu miasta Duszniki Zdr.



## Lokalizacja









26.08.2015

<https://skums.gov.pl/wspolcbedach.html>

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTej NR SW1K/00065703/0, STAN Z ONIA 2015-08-25 22:12

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KŁODZKU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - SW1K

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
<b>DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b>				

Numer bieżący nieruchomości	3	Nr podstawy wpisu	7
-----------------------------	---	-------------------	---

Dział ewidencyjny					Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---				2, 7
Numer działki	99/1				
Identyfikator działki	020802_1.0002.99/1				
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0002, ZDRÓJ				
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	DOLNOŚLĄSKIE, KŁODZKI, DUSZNIKI-ZDRÓJ M., DUSZNIKI ZDRÓJ		
Ulica	ZDROJOWA				
Sposób korzystania	B1 - INNE TERENY ZABUDOWANE				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Numer działki	99/2				2, 7
Identyfikator działki	020802_1.0002.99/2				
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0002, ZDRÓJ				
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	DOLNOŚLĄSKIE, KŁODZKI, DUSZNIKI-ZDRÓJ M., DUSZNIKI ZDRÓJ		
Ulica	ZDROJOWA 7				
Sposób korzystania	B1 - INNE TERENY ZABUDOWANE				

Obszar całej nieruchomości	0,3133 HA	Nr podstawy wpisu	2
----------------------------	-----------	-------------------	---

Budynek					Nr podstawy wpisu
Lp. 1.					
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	DOLNOŚLĄSKIE, KŁODZKI, DUSZNIKI-ZDRÓJ M., DUSZNIKI ZDRÓJ	2, 5, 7	
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	ZDROJOWA 7				
Przeznaczenie budynku	BUDYNKI				
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	NIE				

Komentarz do migracji				Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1			---

DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU		Nr podstawy wpisu
2	OPIS I MAPA; DOK. 6,9 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00005196/00/, 2000-07-28 00:00:00, 2000-10-24 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)	
5	UMOWA PRZEKAZANIA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI, 2008-07-04, KANCELARIA NOTARIALNA, WROCŁAW; 45-47 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SW1K/00006585/08/001, 2008-07-14 12:00:00, 2008-12-01-12.42.14.937156, NIE, 45-47 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)	
7	WYKAZ ZMIAN W REJESTRZE GRUNTOW, 2015-03-11, STAROSTA KŁODZKI, KŁODZKO; 67,68 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SW1K/00002233/15/001, 2015-03-13 09:34:18, 2015-03-20-12.31.20.732707, TAK, 67,68 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)	

Powrót

<https://skums.gov.pl/wspolcbedach.html>

1/1

25.08.2016

<https://skums.gov.pl/skums/pdb/dokument>

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTej NR SW1K/00065703/0, STAN Z DNIA 2015-08-25 22:12

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KŁODZKU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - SW1K

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-SP	Dział II	Dział III	Dział IV
<b>DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</b>				
Komentarz do migracji				
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej				nr podstawy wpisu
0				---

[Powrót](#)

<https://skums.gov.pl/skums/pdb/dokument>

1/1



25.08.2015

<https://srems.gov.pl/srems/pdcbdu.html>

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTej NR SW1K/00065703/0, STAN Z DNIA 2015-08-25 22:11

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KŁODZKU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - SW1K

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

<b>Dział I-O</b>	<b>Dział I-Sp</b>	<b>Dział II</b>	<b>Dział III</b>	<b>Dział IV</b>
<b>DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ</b>				

**Właściciele**

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)					6
Lp. 1.	2	1 / 2	---		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)					
"SANATORIA DOLNOŚLĄSKIE" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, SOKOŁOWSKO, 89031444000000					

**Komentarz do migracji**

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nieobjętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej					Nr podstawy wpisu
WPISU POD NR BIEŻĄCYM Z DOKONANO RÓWNIEŻ NA WNIOSEK Z DNIA 27 WRZEŚNIA 2001 R. DZKW 5796/01.					---

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu					
6	UMOWA PRZEKIESIENIA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI, 7532/08, 2008-07-04, PIOTR GARUS, WROCŁAW; 45-47 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW /SW1K/00006585/08/001, 2008-07-14 12:00:00, 2008-12-01-12.42.14.937156, NIE, 45-47 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)				

**Powrót**

<https://srems.gov.pl/srems/pdcbdu.html>

1/1

25.08.2015

<https://eformy.gov.pl/akt/podpisu/akt>

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTej NR SW1K/00065703/0, STAN Z DNIA 2015-08-25 22:11

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KŁODZKU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - SW1K

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
<b>DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ</b>				

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współwłasności)		Lp. 1.	2	1 / 1	---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)		"SAMATORIA DOLNOŚLĄSKIE" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, SOKOŁÓWSKO, 89031444000000			

Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nieobjętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej				Nr podstawy wpisu
WPISU POD NR BIEŻĄCYM 2 DOKONANO RÓWNIEŻ NA WNIOSEK Z DNIA 27 WRZEŚNIA 2001 R. DZKW 5796/01.				---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	UMOWA PRZEKESZENIA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI, 7532/08, 2008-07-04, PIOTR GARUS, WROCŁAW; 45-47 (tytuł aktu, numer rap A, data sporządzenia, notariusz - imię/imię i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW /SW1K/0006585/08/001, 2008-07-14 12:00:00, 2008-12-01-12.42.14.937156, NIE, 45-47 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

<https://eformy.gov.pl/akt/podpisu/akt>

1/1



25.08.2015

<http://olew.ms.gov.pl/ks/wpdcbbdw.html>

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR SW1K/00065703/0, STAN Z DNIA 2015-08-25 22:11

przewodzonej przez SĄD REJONOWY W KŁODZKU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - SW1K

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<a href="#">Dział I-Q</a>	<a href="#">Dział I-Sp</a>	<a href="#">Dział II</a>	<a href="#">Dział III</a>	<a href="#">Dział IV</a>
<b>DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</b>				
BRAK WPISÓW				

[Powrót](#)

<http://olew.ms.gov.pl/ks/wpdcbbdw.html>

1/1

25.08.2015

<https://ekw.ms.gov.pl/ekw/pdcbdlw.html>

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTOŚCI NR SW1K/00065703/0, STAN Z DNIA 2015-08-25 12:11  
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KRODKU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KWIK

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
BRAK WPISÓW				

[Powrót](#)

<https://ekw.ms.gov.pl/ekw/pdcbdlw.html>

1/1

## UWAGA

Zapisy w KW na dzień aktualizacji są nadal aktualne

25.11.2017r.







# STAROSTA KŁOBZEK **WYKAZ WŁAŚCICIELI I WŁADAJĄCYCH GRUNTÓW**

z dnia: 2012-02-16

Jednostka ewidencyjna

028881\_1, Duszniki-Zdrój

Obręb

8082, Zdrój

Char. wst.

Udział

P. ew.

Nazwisko i imię (nazwa) oraz adres (siedziba) właściciela lub władającego

wł

1/1

I

SANATORIA DOLNOŚLĄSKIE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
Z/S W SOKOŁOWSKU  
Siedziba: 58-350 poczta: MIEROSZÓW, SOKOŁOWSKO, PARKOWA 3

Ark. 3

Działka 99

Pow. 0.3133

Adres DUSZNIKI-ZDRÓJ, ZDROJOWA 7

KW Kiodzko 65703

Jedn. rej. G.194

Bi

0.3133

Char. wst.

Udział

P. ew.

Nazwisko i imię (nazwa) oraz adres (siedziba) właściciela lub władającego

wł

1/1

I

SANATORIA DOLNOŚLĄSKIE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
Z/S W SOKOŁOWSKU  
Siedziba: 58-350 poczta: MIEROSZÓW, SOKOŁOWSKO, PARKOWA 3

Ark. 3

Działka 112

Pow. 0.7946

Adres DUSZNIKI-ZDRÓJ, CHOPINA 1-5

KW Kiodzko 65704

Jedn. rej. G.195

Bi

0.7946

Sporządził(a): Magda Lewinowska

Sporządził(a): Magda Lewińska

Złocenie nr:

Niniejszy podlega opłacie skarbowej  
na podstawie art. 17 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 13 listopada 2006r.  
o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2006r. Nr 230, poz. 16325)  
w kwocie: 10 zł (dziesięć złotych) w całości w kasie Starosty  
z siedzibą w Kłobzieku, ul. Rynek 1, 15-001 Kłobzeck  
lub w kasie Starosty w Kłobzieku, ul. Rynek 1, 15-001 Kłobzeck  
lub w kasie Starosty w Kłobzieku, ul. Rynek 1, 15-001 Kłobzeck  
lub w kasie Starosty w Kłobzieku, ul. Rynek 1, 15-001 Kłobzeck

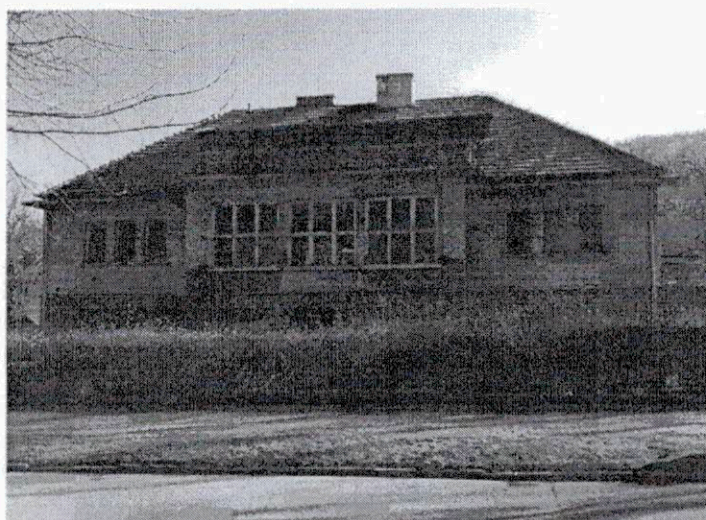
Z up. STAROSTY  
mgr inż. Andrzej Sikora  
Kierownik Powiatowego Urzędu Geodezji i Kartografii  
Geodezja i Kartografia w Kłobzieku  
ul. Rynek 1, 15-001 Kłobzeck



### Wykaz zmian gruntowych

Stan przed podziałem						Numerklasy prawna	Stan po podziale			
Nr. obętu	Nr. jedn. rej.	Nr. działki	Użytek gruntowy	Klasa gęb.	Pole powierzchni		Nr. dz. proj.	Użytek gruntowy	Klasa gęb.	Pole powierzchni
0002	G.194	59 A23-3	B	-	0.3133	59/IK/00045703/0	99/1	B	-	0.0813
Razem: 0.3133							Razem: 0.0813			
							99/2	B	-	0.2320
							Razem: 0.2320			
							Razem: 0.3133			

## DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA





WYRYS ZE STUDIUM KIERUNKÓW I UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA





Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Duszniki-Zdrój

lp.	Rodzaj terenu [oznaczenie literowe]	Opis terenu i możliwego sposobu jego zagospodarowania [funkcja dominująca]	Dopuszczalne funkcje uzupełniające	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7
5.	Teren usług uzdrowskich [MUZ]	Teren usług uzdrowskich, przez co rozumie się teren, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia lecznictwa uzdrowskiego, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, przy czym w granicach tego terenu może występować: <ul style="list-style-type: none"><li>- istniejąca zabudowa jednorodzinna i wielorodzinna,</li><li>- usługi w zakresie rehabilitacji, zdrowia i urody,</li><li>- usługi sportu i rekreacji, w tym baseny, wielofunkcyjne hale sportowe, kluby fitness i boiska,</li><li>- usługi turystyki, w tym hotele i pensjonaty, z wyłączeniem możliwości lokalizacji pól kempingowych, biwakowych i karawaningowych, lokalizacji domków turystycznych i campingowych oraz obiektów agroturystycznych.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- usługi oświaty,</li><li>- usługi handlu detalicznego,</li><li>- usługi gastronomii,</li><li>- usługi obsługi w zakresie finansów i łączności,</li><li>- usługi biurowe,</li><li>- usługi administracji,</li><li>- inne usługi publiczne, takie jak biblioteki i ośrodki kultury.</li></ul>	Maksymalna powierzchnia zabudowy: należy dostosować do regulacji wynikających z ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich.	Do ustalenia w planie miejscowym, w zależności od potrzeb.	Udział funkcji uzupełniających nie może przekroczyć 20% powierzchni terenu funkcji dominującej wyznaczonego na rysunku studium. Wprowadza się zakaz lokalizacji budownictwa wielorodzinnego i jednorodzinnego, z wyjątkiem modernizacji obiektów istniejących, bez możliwości zwiększenia powierzchni ich zabudowy.
6.	Teren usług [U]	Teren usług, przez co rozumie się teren, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią. Jako równorzędne przeznaczenie terenu dopuszcza się usługi publiczne oraz usługi rzemiosła nieprodukcyjnego.	Do ustalenia w planie miejscowym w zależności od potrzeb, przy czym w przypadku dopuszczenia funkcji mieszkaniowej, jej łączna powierzchnia nie może być większa niż 100 m <sup>2</sup> dla działki budowlanej.	Maksymalna powierzchnia zabudowy: 55% powierzchni działki budowlanej.	1500 m <sup>2</sup>	W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zamiennie funkcje zabudowy jednorodzinnej [MN]. Dopuszczalne formy zabudowy jednorodzinnej: <ul style="list-style-type: none"><li>- wolnostojąca,</li><li>- bliźniacza.</li></ul>
7.	Teren usług publicznych [UP]	Teren usług publicznych, przez co rozumie się teren, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia przeznaczone do wykonywania funkcji usługowych w dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, w szczególności z zakresu: administracji publicznej, ratownictwa, porządku i bezpieczeństwa publicznego, łączności, zdrowia i opieki społecznej, oświaty i wychowania, sportu i rekreacji oraz kultury i sztuki, a także siedziby zarządców mediów i infrastruktury technicznej, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią.	Do ustalenia w planie miejscowym, w zależności od potrzeb.	Do ustalenia w planie miejscowym, w zależności od potrzeb.	Do ustalenia w planie miejscowym, w zależności od potrzeb.	---
8.	Teren usług oświaty [UO]	Teren usług oświaty, przez co rozumie się teren, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia związane ze szkolnictwem, edukacją oraz opieką i wychowaniem, takie jak: szkoły, przedszkola i żłobki, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią.	Funkcje mieszkaniowe jako mieszkania służbowe dla personelu obsługującego przeznaczenie dominujące.	Maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej.	Do ustalenia w planie miejscowym w zależności od potrzeb.	Udział funkcji uzupełniających nie może przekroczyć 5% powierzchni całkowitej budynków funkcji dominującej.



