

OPERAT SZACUNKOWY

określenia wartości rynkowej prawa własności do

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

Adres nieruchomości : Płońsk ul. Zajazd

KW nr – PL1L/00042029/6 ;PL1L00056691/8;

Własność nieruchomości : Zarząd Dróg i Mostów Spółka z o.o

*wycena (wartości nieruchomości)
aktualna na 12.10.2017*



OPRACOWANIE WYKONAŁ:

*wartości nieruchomości
aktualne na 15.10.2017*



Jan Krackowski


Rzecznik majątkowy

Płońsk, dnia 12-08-2015

*wycena (wartości)
aktualna na 21.10.2017*



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1	Opis nieruchomości	
	<p>Adres: Płońsk ul. Zajazd KW NR PL1L/00042029/6 ;PL1L00056691/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w Płońsku. 1. Działka gruntowa nr ew. 1791/3;1782/2o pow. 31795 m2 Zabudowa ww. działki: budynek magazynu</p>	
2	Cel wyceny	Określenie wartości nieruchomości ustalenia wartości sprzedaży nieruchomości
3	Osoby którym przysługują prawa do nieruchomości	Zarząd Dróg i Mostów Spółka z o.o
4	Wartość prawa własności nieruchomości	3526211.00 zł trzy miliony pięćset dwadzieścia sześć tysięcy dwieście jedenaście PLN
	Działka gruntowa	3267731.00 trzy miliony dwieście sześćdziesiąt siedem tysięcy siedemset trzydzieści jeden PLN
	budynek	258480 dwieście pięćdziesiąt osiem tysięcy czterysta osiemdziesiąt PLN
5	Data określenia wartości	12-08-2015
6	Data sporządzenia operatu	12-08-2015
7	Autor wyceny Podpis , pieczęćka	<p>Mgr inż. Jan Kraczkowski</p> 

SPIS TREŚCI

1	PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1	Przedmiot wyceny.....	4
1.2	Zakres wyceny	4
1.3	Cel wyceny.....	4
2	PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
2.1	. Podstawy formalne	4
2.2	Podstawy materialno - prawne.....	4
2.2	. Źródła danych merytorycznych.....	5
2.3	2.4. Źródła metodologiczne	5
3	OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
3.1	Określenie dat istotnych przy wykonaniu operatu szacunkowego	5
3.1.1	3.4.1 DATA SPORZĄDZENIA WYCENY	5
3.1.2	3.4.2 Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	5
3.1.3	3.4.3 Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny	5
3.1.4	3.4.4 Data oględzin nieruchomości	5
4	OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	5
4.1	Stan prawny nieruchomości.....	5
4.2	Uwarunkowania planistyczne	6
4.3	Zagospodarowanie nieruchomości.....	6
4.3.1	Lokalizacja nieruchomości.....	6
4.3.2	Uzbrojenie terenu (infrastruktura):.....	6
4.3.3	zabudowa terenu	6
5	5.Wybór sposobu szacowania.....	6
5.1	działka gruntowa	6
5.2	budynki.....	6
6	Metoda zysków.....	7
6.1	Ocen stanu zabudowy	8
6.2	Analiza i charakterystyka rynku	9
7	Określenie wartości prawa własności do nieruchomości	9
7.1	Potencjalny dochód brutto.	9
7.2	Efektywny dochód brutto	9
7.3	Wydatki operacyjne	10
7.4	Dochód operacyjny netto	10
7.5	Określenie wielkości stopy dyskontowej i stopy kapitalizacji.....	11
7.6	Obliczenie wartości rynkowej.....	12
8	obliczenie wartości rynkowej działki gruntowej	12
8.1	nieruchomości przyjęte do porównania	12
8.2	nieruchomości przyjęte do analizy.....	12
8.3	Wykaz cech różniących nieruchomości.....	12
8.4	porównanie nieruchomości.....	13

8.5	Obliczenie wartości 1 m2.....	14
8.6	Obliczenie wartości działki.....	14
8.7	zestawienie wartości nieruchomości	14
9	WYNIK KOŃCOWY WYCENY I WNIOSKI	14
10	KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	15
11	WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW.....	15

1 PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1 Przedmiot wyceny

- Rodzaj nieruchomości - *nieruchomość gruntowa zabudowana*
- Adres nieruchomości *Płońsk ul. Zajazd*
- Własność nieruchomości *Zarząd Dróg i Mostów Spółka z o.o*
- Nr działek gruntowych *1791/3;1782/2*
Nr kW PL1L/00042029/6 ;PL1L00056691/8

Zabudowa :

L.P.	NAZWA OBIEKTU	POW.(M2)
1	magazyn	177,0
2	malarnia	96,0
3	magazyn nr 2	138,0
4	magazyn nr 3	420,0
5	bud. Socjalno-biurowy	310,0

1.2 Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje prawo własności do nieruchomości.

1.3 Cel wyceny

Określenie wartości nieruchomości do ustalenia ceny wywoławczej przy sprzedaży nieruchomości.

2 PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

2.1 . Podstawy formalne

Niniejsze opracowanie wykonano na zlecenie : Zarząd Dróg i Mostów Spółka z o.o

2.2.Podstawy materialno - prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późn. zm.)
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 230, poz. 1924).
3. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz. U. Nr 140 z 1997 r. poz. 939).
4. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19 poz. 147 z późn. zm.).
5. PFSRM, *Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych*, Warszawa 2002. Wydanie ósme uzupełnione.

2.2 Źródła danych merytorycznych

1. Otrzymane od Zleceniodawcy dokumenty charakteryzujące aktualną sytuację formalno-prawną przedmiotowej nieruchomości:
 - Odpis z księgi wieczystej Zarząd Dróg i Mostów Spółka z o.o
2. Wizja lokalna przeprowadzona na miejscu w dniu 12-08-2015 w obecności właściciela nieruchomości.
3. Informacje na temat kształtowania się cen zbytu oraz kosztów produkcji pelet.

2.3 2.4 Źródła metodologiczne

1. The European Group of Valuers' Associations, *European Valuation Standards 2003*, The Estates Gazette, London 2003.
2. TEGoVA, *Europejskie standardy wyceny 2000*, PFSRM, Warszawa 2001.
3. R. Cymerman i A. Hopfer, *System i procedury szacowania nieruchomości*, Olsztyn-Zielona Góra 1999 r.
4. E. Kucharska-Stasiak, *Inwestowanie w nieruchomości*, VALOR, Gdańsk 1999 r.
5. M. Prystupa, *Wycena mienia*, CIM, Warszawa 2000 r.

3 OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Określenie dat istotnych przy wykonaniu operatu szacunkowego

3.1.1 3.4.1 DATA SPORZĄDZENIA WYCENY	12-08-2015
3.1.2 3.4.2 Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	12-08-2015
3.1.3 3.4.3 Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny	12-08-2015
3.1.4 3.4.4 Data oględzin nieruchomości	12-08-2015

4 OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

4.1 Stan prawny nieruchomości

Zgodnie z wypisem z Księgi Wieczystej nr PL1L/00042029/6 ;PL1L00056691/8 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Płońsku Wydział Ksiąg Wieczystych, stwierdzono:

- Dział I KW – Oznaczenie nieruchomości:

Położenie nieruchomości: Płońsk ul. Zajazd
Opis i mapa: Działki nr 1791/3;1782/2
Powierzchnia działek 31795 m²
Sposób korzystania: Działka gruntu zabudowana

Dział II KW - Własność:

Właściciel: Zarząd Dróg i Mostów Spółka z o.o

4.2 Uwarunkowania planistyczne

Wg obowiązującego Planu zagospodarowania Przestrzennego miasta Płońsk nieruchomość znajduje się w strefie G5-PT . (obszar obiektów produkcyjno - technicznych z możliwością mieszkalnia dla właściciela)

4.3 Zagospodarowanie nieruchomości

4.3.1 Lokalizacja nieruchomości

Nieruchomość położona jest w miejscowości Płońsk ul. Zajazd. Lokalizacja nieruchomości bardzo dobra.

4.3.2 Uzbrojenie terenu (infrastruktura):

- sieć elektroenergetyczna,
- sieć wodociągowa,
- sieć telefoniczna;

4.3.3 zabudowa terenu

Działka zabudowana budynkiem magazynowym w średnim stanie technicznym.

5 5.Wybór sposobu szacowania

5.1 działka gruntowa

Biorąc pod uwagę cel wyceny, rodzaj nieruchomości, funkcję wyznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz dostępność danych o jej otoczeniu, wartość rynkową oszacowano przy zastosowaniu podejścia porównawczego

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu , że wartość wycenianej nieruchomości jest równa cenie , jaka uzyskano za nieruchomości podobne , które były przedmiotem obrotu rynkowego , skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustalonej z uwzględnieniem zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu.

5.2 budynki

Biorąc pod uwagę cel wyceny, rodzaj nieruchomości, funkcję wyznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz dostępność danych o jej otoczeniu, wartość rynkową oszacowano przy zastosowaniu podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki dyskontowania strumieni pieniężnych.

Podejście dochodowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości, oraz, że zapłaci za nią nie więcej od kwoty, za którą mógłby nabyć inną nieruchomość o tej samej rentowności i stopniu ryzyka.

Metoda inwestycyjna.

Stosuje się ją przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów za najem lub dzierżawę, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów.

6 *Metoda zysków*

Stosuje się ją przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód, którego wysokości nie można ustalić w sposób podany dla metody inwestycyjnej.

Dochód w metodzie zysków odpowiada udziałowi właściciela nieruchomości w dochodach osiąganych z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i na nieruchomościach podobnych.

Metodę zysków stosuje się do wyceny nieruchomości, które przynoszą dochód bezpośrednio uzależniony od szczególnego przeznaczenia nieruchomości lub sposobu jej użytkowania.

Dla takich nieruchomości zmiana sposobu użytkowania jest zwykle niecelowa lub niemożliwa. Dotyczy to między innymi nieruchomości przeznaczonych na stacje benzynowe, teatry, kina, hotele i inne tego typu nieruchomości. Nieruchomości te występują na rynku jedynie sporadycznie, co powoduje brak porównywalnych cen transakcyjnych dotyczących tego rodzaju nieruchomości.

Technikę dyskontowania strumieni pieniężnych stosuje się do określenia wartości nieruchomości, dla których realna wartość dochodu ulegnie w przewidywanej przyszłości zmianie. Przy użyciu tej techniki wartość nieruchomości określa się jako sumę zdyskontowanych strumieni pieniężnych pochodzących z dochodów przewidywanych do uzyskania z nieruchomości w poszczególnych latach prognozy, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości:

$$V = CF1\left(\frac{1}{(1+r)}\right) + CF2\left(\frac{1}{(1+r)^2}\right) + \dots + CFn\left(\frac{1}{(1+r)^n}\right) + RV\left(\frac{1}{(1+r)^n}\right)$$

gdzie:

V – wartość nieruchomości,

CF – strumień rocznych dochodów na koniec kolejnego roku,

1,2,...,n – kolejne lata prognozy,

RV – wartość rezydualna (końcowa) nieruchomości po upływie okresu prognozy,

r – stopa dyskontowa.

W badanym przypadku D jest dochodem operacyjnym netto (DON), tj.

$$\text{DON} = \text{PDB} - \text{SD} - \text{WOP} \text{ lub}$$

$$\text{DON} = \text{EDB} - \text{WOP}$$

gdzie:

PDB – potencjalny dochód brutto,

SD – straty w dochodzie, spowodowane niepełnym wykorzystaniem powierzchni i zaległościami czynszowymi,

WOP – wydatki operacyjne (podatki i opłaty od nieruchomości, koszty konserwacji i remontów bieżących, koszty dostarczania mediów, koszty zarządzania, koszty ubezpieczania nieruchomości, inne koszty),

EDB – efektywny dochód brutto = PDB – SD.

6.1 Ocena stanu zabudowy

Do oceny stanu zabudowy obiektu wyceny zastosowano poniższe kryteria:

Tabela nr 1a Kryteria oceny stanu technicznego:

Ocena	Symbol	Zużycie [%]	Interpretacja
bardzo dobra	bdb.	0 – 5%	stan idealny lub prawie idealny
dobra	db.	6 – 15%	budynek dobrze utrzymany bez istotnych uszkodzeń
średnia	śr.	16 – 30%	celowy remont bieżący oraz drobne naprawy i konserwacje
dostateczna	dst.	31 – 50%	celowy częściowy remont kapitalny, występują częściowe ubytki i uszkodzenia
niedostateczna	ndst.	51 – 70%	wymagany remont kapitalny lub wymiana, występują znaczne ubytki i uszkodzenia, poważne zagrożenie dla użytkowników
do rozbiórki	rozb.	71 – 100%	niezbędna wymiana obiektu

Tabela nr 1b Kryteria oceny stanu funkcjonalnego:

Ocena	Symbol	Zużycie [%]	Interpretacja
bardzo dobra	bdb.	0 – 5%	stan idealny lub prawie idealny
dobra	db.	6 – 15%	budynek dość sprawnie funkcjonujący, drobne uchybienia w standardzie elementów
średnia	śr.	16 – 30%	średnia efektywność technologiczna, celowa częściowa modernizacja niektórych systemów i instalacji
dostateczna	dst.	31 – 50%	przekroczenie limitu norm, celowa częściowa modernizacja i adaptacja zgodnie z obecnymi standardami i normami
niedostateczna	ndst.	51 – 70%	wymagana gruntowna modernizacja gwarantująca izolacyjność cieplną, dźwiękową oraz wymianę lub instalację systemów zgodnie z obowiązującymi

do rozbiórki	rozb.	71 – 100%	standardami i normami niezbędna wymiana obiektu
--------------	-------	-----------	--

6.2 Analiza i charakterystyka rynku

Dla potrzeb wyceny określono:

- rodzaj rynku: pomieszczenia usługowe
- obszar badania: miasto Płońsk
- okres badania: 2013-2015

W wyniku analizy rynku lokalnego stwierdzono:

Od roku 2010 widoczny jest zastój w rynku działek i najmu nieruchomości.

7 Określenie wartości prawa własności do nieruchomości

7.1 Potencjalny dochód brutto.

Potencjalny dochód brutto jest **PDB** to suma rocznych czynszów brutto możliwych do otrzymania:

Tabela nr 2 Obliczenie PDB dla pierwszego roku prognozy.

L.P.	NAZWA OBIEKTU	POW.	STAWKA ZŁ/M2	PBB _M (MIES.) [ZŁ]	PBB _R (ROCZNY) [ZŁ]
1	magazyn	177,0	6	1 062,00	12 744,00
2	malarnia	96,0	6	576,00	6 912,00
3	magazyn nr 2	138,0	6	828,00	9 936,00
4	magazyn nr 3	420,0	6	2 520,00	30 240,00
5	bud. Socjalno-biurowy	310,0	16	4 960,00	59 520,00
		1 141,0	Razem:	9 946,00	119 352,00

W kolejnych latach prognozy zakłada się wzrost PDB w wysokości 3% rocznie.

7.2 Efektywny dochód brutto

W celu wyliczenia efektywnego dochodu brutto EDB należy określić SD – straty w dochodzie spowodowane niepełnym wykorzystaniem powierzchni.

$$EDB = PDB - SD$$

- Założono rzeczywisty dochód w wysokości 60% .

Tabela nr 3 Obliczenie EDB dla pierwszego roku prognozy.

L.P.	NAZWA OBIEKTU	POW.	WSPÓŁCZYNNIK WYKORZYSTANI A	PO SKORYGOWANIU	EDB [ZŁ]
1	magazyn	177,0	0,60	106,20	7 646,40
2	malarnia	96,0	0,60	57,60	4 147,20
3	magazyn nr 2	138,0	0,60	82,80	5 961,60
4	magazyn nr 3	420,0	0,60	252,00	18 144,00

5	bud. Socjalno-biurowy	310,0	0,90	279,00	53 568,00
				Razem:	89 467,20

Przy uwzględnieniu ww. rynkowych poziomów pustostanów w niezmienionej wysokości EDB w okresie prognozy będą kształtować się następująco:

Tabela nr 4 EDB w okresie prognozy

WYSZCZEGÓLNIENIE (TYS. Zł)	1 ROK	2 ROK	3 ROK	4 ROK	5 ROK
EFEKTYWNY DOCHÓD BRUTTO	89 467	93 046	96 768	100 638	104 664

7.3 Wydatki operacyjne

Wydatki operacyjne właściciela w skali roku związane z eksploatacją i funkcjonowaniem nieruchomości wycenianej obejmują:

WYDATKI OPERACYJNE (KOSZTY DZIAŁALNOŚCI)	
Podatek od nieruchomości:	19 397
podatek gruntowy	3 200
Koszty ubezpieczenia nieruchomości:	1 500
Koszty obsługi	3 000
remonty bieżące	6 000
WYDATKI OPERACYJNE RAZEM	33 097

Układ wydatków operacyjnych (ponoszonych przez właściciela) przedstawiony powyżej jest typowy w umowach najmu obiektów podobnych na rynku lokalnym. Pozostałe wydatki związane z eksploatacją i funkcjonowaniem nieruchomości (zmienne i zależne od aktywności najemcy), takie jak koszty ogrzewania obiektu, energii elektrycznej, wody, ścieków, połączeń telekomunikacyjnych pokrywa producent. Tabela nr 5

Wydatki operacyjne WOP w okresie prognozy:

WYSZCZEGÓLNIENIE (TYS. Zł)	1 ROK	2 ROK	3 ROK	4 ROK	5 ROK
Podatek od nieruchomości:	19 397	19 979	20 578	21 196	21 831
podatek gruntowy	3 200	3 216	3 232	3 248	3 264
Koszty ubezpieczenia nieruchomości:	1 500	1 530	1 561	1 592	1 624
Koszty obsługi	3 000	3 045	3 091	3 137	3 184
remonty bieżące	6 000	6 180	6 365	6 556	6 753
WYDATKI OPERACYJNE RAZEM	33 097	33 950	34 827	35 729	36 657

7.4 Dochód operacyjny netto

Dochód operacyjny netto określany jest jako różnica efektywnego dochodu brutto EDB i wydatków operacyjnych WOP: $DON = EDB - WOP$

Dochód operacyjny netto właściciela z nieruchomości wycenianej wynosi w pierwszym roku:

23 328 - 11 020 = 12 308 zł

Tabela nr 6 DON w okresie prognozy

WYSZCZEGÓLNIENIE (TYS. ZŁ)	1 ROK	2 ROK	3 ROK	4 ROK	5 ROK
DOCHÓD OPERACYJNY NETTO (DON)	56 370	59 096	61 941	64 909	68 007

7.5 Określenie wielkości stopy dyskontowej i stopy kapitalizacji

W podejściu dochodowym, przy użyciu techniki dyskontowania strumieni pieniężnych, dyskontowania dokonuje się na dzień określania wartości nieruchomości, przy użyciu stopy dyskontowej.

Stopa dyskontowa powinna odzwierciedlać wymaganą przez nabywców nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej relację pomiędzy rocznym dochodem uzyskiwanym z tych nieruchomości, a nakładami, jakie należy ponieść na ich nabycie, oraz uwzględniać stopień ryzyka przy inwestowaniu na rynku takich nieruchomości.

W przypadku braku danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności długoterminowych, bezpiecznych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

Obliczenie stopy dyskontowej z rynku finansowego następuje wg wzoru:

$R = R_B + R_R + R_K$		
1	obligacje	2,30%
2	inflacja	1,80%
$r_b = [(1+(r - 19\%))/(1+r_i)] - 1 =$		0,06%
r_r – stopa ryzyka płynności		
0,5 ÷ 1% - z tytułu braku płynności		0,5%
0,5 ÷ 1% - za zarządzanie		0,5%
0 ÷ 2% - za atrakcyjność lokaty kapitału		0,00%
razem: nie więcej niż 4% korekty		
r_k – ryzyko inwestowania na rynku konkretnej nieruchomości, przyjmuje się ok.:		
dla nieruchomości dobrych –	2 – 3%	0%
dla nieruchomości drugorzędnych –	5 – 8%	6,0%
dla nieruchomości trzeciorzędnych –	8 – 10%	0%
stopa		7,06%

Wysokość stopy kapitalizacji przyjęto na poziomie – 7,06%, w związku z tym, że zakłada się, że nie obejmuje ona premii za ryzyko, spodziewanego wzrostu dochodu i spodziewanej deprecjacji.

7.6 Obliczenie wartości rynkowej

WYSZCZEGÓLNIENIE (TYS. ZŁ)	1 ROK	2 ROK	3 ROK	4 ROK	5 ROK
DOCHÓD OPERACYJNY NETTO (DON)	56 370	59 096	61 941	64 909	68 007
WSPÓŁCZYNNIK DYSKONTA	0,9340	0,8724	0,8149	0,7611	0,7109
ZDYSKONTOWANE STRUMIENIE PIENIĘŻNE DON	52 652	51 557	50 474	49 405	48 348
SKUMULOWANE ZDYSK. STRUMIENIE PIEN. DON	52 652	104 209	154 683	204 088	252 436
WARTOŚĆ REZYDUALNA - RV					8 501
WARTOŚĆ REZYDUALNA ZDYSKONTOWANA - DRV					6 044
WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	stopa dyskonta			7,06%	258 480

8 obliczenie wartości rynkowej działki gruntowej

8.1 nieruchomości przyjęte do porównania

LP	ADRES	DATA SPRZEDAŻY	CENA TRANSAKCYJNA	POWIERZCHNIA	CENA JEDNOSTKOWA	AKT	NR DZIAŁKI
1	Wiejska	paź 14	90 000zł	1024,00	88 zł	2755	69/29
2	Wiejska	maj 14	83 995zł	720,00	117 zł	1420	67/12
4	Klonowa	wrz 14	173 922zł	1061,00	164 zł	10020	47/61
5	Płcka	sie 14	60 000zł	1200,00	50 zł	9528	412/2\
7	Sienkiewicza	lip 14	61 815zł	726,00	85 zł	8787	399/3
8	Płocka	maj 14	180 000zł	1132,00	159 zł	1205	609/3
9	Wieczorków	cze 14	66 100zł	648,00	102 zł	6766	445
10	Klonowa	cze 14	173 922zł	2124,00	82 zł	6851	2609/3
11	Sienkiewicza	sie 14	150 000zł	2399,00	63 zł	5183	257/12

8.2 nieruchomości przyjęte do analizy

LP	ADRES	DATA SPRZEDAŻY	CENA TRANSAKCYJNA	POWIERZCHNIA DZIAŁKI	CENA JEDNOSTKOWA	NR AKTU
1	Wiejska	2014-10-24	90 000 zł	1024,00	88 zł	2755
2	Wiejska	2014-05-07	83 995 zł	830,00	101 zł	1420
3	Klonowa	2014-06-01	173 922 zł	2124,00	82 zł	6851
4	Sienkiewicza	2014-07-30	61 815 zł	726,00	85 zł	8787

8.3 Wykaz cech różniących nieruchomości

Lp.	Cecha rynkowa	ocena	opis
-----	---------------	-------	------

1.	Lokalizacja	preferowana	<i>strefa centralna i śródmiejska, przy ulicach wewnętrznych i bocznych, blisko do obiektów handlowych i usługowych, obiektów oświatowych oraz innych użyteczności publicznej, dojazd dość dobry</i>
		dobra	<i>strefa śródmiejska, przy ulicach wewnętrznych o mniejszym natężeniu ruchu, dość dobry dostęp do obiektów handlowo usługowych, niedaleko do przystanków komunikacji publicznej</i>
		średnia	<i>strefa peryferyjna, przy ulicach wewnętrznych o mniejszym natężeniu ruchu, średni dostęp do obiektów handlowo usługowych, niedaleko do przystanków komunikacji publicznej</i>
		zadowalająca	<i>strefa peryferyjna i podmiejska, znaczne oddalenie od obiektów handlowych oraz od przystanku komunikacji publicznej i budynków użyteczności</i>
2.	Śsiedztwo i otoczenie	dobre	<i>bliskość terenów zielonych, zagospodarowana okolica, duży prestiż zamieszkiwania, poczucie bezpieczeństwa, mało uciążliwy ruch uliczny</i>
		zadowalające	<i>ruchliwe ulice w odległości ok. 200 m, występowanie terenów rekreacyjnych lub dostęp do obiektów sportowych, oraz lepsze lecz zabudowa zwarta i bliźniacza</i>
		słabe	<i>bezpośrednie sąsiedztwo ruchliwej ulicy, brak terenów zielonych, niskie poczucie bezpieczeństwa w okolicy, uciążliwa zabudowa rolnicza</i>
5.	Kształt, wielkość działki	b. dobry	<i>kształt regularny (prostokąt , kwadrat), powierzchnia 10- 20 a, istnieje możliwość rozbudowy lub zabudowy dodatkowej, działka ogrodzona i starannie zagospodarowana</i>
		dobry	<i>kształt o regularnych proporcjach boków lecz wydłużona, powierzchnia niewielka (5 -10 a), istnieje możliwość zabudowy przy granicy działki, zagospodarowanie dobre</i>
		zadowalający	<i>kształt nieregularny - trapez, trójkąt, lecz istnieje możliwość racjonalnego wykorzystania - powierzchnia od 10 - 15 a oraz regularny o niewielkiej powierzchni słabo zagospodarowana</i>
		zły	<i>zachwiana proporcja boków - np. mocno wydłużone z utrudniona zabudową słabo zagospodarowana oraz mała działka przy zabudowie bliźniaczej</i>
6.	Dojazd, dostępność komunikacyjna	dobra	<i>bezpośrednio z drogi asfaltowej, niedaleko od przystanku komunikacji publicznej</i>
		średnia	<i>dojazd drogą utwardzoną, przystanek komunikacji publicznej do 300 m</i>
		zadowalająca	<i>dojazd drogą o nawierzchni gruntowej nie utwardzonej</i>

8.4 porównanie nieruchomości

LP.	CECHA	NIERUCHOMOŚĆ				
		wyceniana	nr 1	nr 2	nr 3	nr 4
1	Lokalizacja	dobra	dobra	dobra	preferowana	średnia
2	Śsiedztwo i otoczenie	dobre	dobre	dobre	dobre	zadowalające
3	Kształt, wielkość działki, zagospodarowanie	b. dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4	Dojazd, dostępność komunikacyjna	dobra	średnia	średnia	dobra	dobra

8.5 Obliczenie wartości 1 m2

LP.	CECHA	UDZIAŁ CECHY	ZAKRES KWOTOWY	NIERUCHOMOŚĆ		
				nr 1	nr 2	nr 3
1	Lokalizacja	40%	45,60	0,00	0,00	-15,20
2	Sąsiedztwo i otoczenie	30%	34,20	0,00	0,00	0,00
3	Kształt, wielkość działki, zagospodarowanie	10%	11,40	3,80	3,80	3,80
4	Dojazd, dostępność komunikacyjna	20%	22,80	11,40	11,40	0,00
Razem		100%	114,00	15,20	15,20	-11,40
Ceny transakcyjne				88 zł	101 zł	82 zł
Wartość jednostkowa poprawiona				103,20 zł	116,20 zł	70,60 zł
Wartość jednostkowa średnia				102,78 zł		

8.6 Obliczenie wartości działki

OBLICZENIE WARTOŚCI DZIAŁKI		
1	powierzchnia działki	31795
2	współczynnik E	1
3	cena 1 m2	102,78
4	wartość działki	3 267 731,00 zł

8.7 zestawienie wartości nieruchomości

ZESTWIENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI		
1	działka gruntowa	3 267 731,00 zł
2	budynki	258 480,00 zł
Razem		3 526 211,00 zł

9 WYNIK KOŃCOWY WYCENY I WNIOSKI

Powyższe oszacowanie sporządzono zgodnie ze Standardami PFSRM oraz europejskimi standardami TEGoVA.

Biorąc pod uwagę zaprezentowaną analizę i przeprowadzone obliczenia, można stwierdzić, że wartość oszacowanej nieruchomości wrażliwa jest na reakcje lokalnego rynku nieruchomości.

Wycena przeprowadzona została zgodnie z zasadą najwyższej staranności.

10 KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- A) Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- B) Operat niniejszy nie może być publikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji.
- C) Operat nie może być wykorzystywany do żadnego innego celu niż określony w celu szacowania.
- D) Stan techniczny wycenianego obiektu został określony tylko dla celów wyceny i nie jest ekspertyzą techniczną.
- E) Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej, ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
- F) Wszystkie wnioski i wyniki są ważne dla obecnego stanu rynku w dniu wyceny. Rynek nieruchomości jest dynamiczny i podatny na zmiany i wahania.
- G) Nie ponosimy odpowiedzialności za żadne zmiany uwarunkowań ekonomicznych, prawnych i finansowych lub innych, które mogą zaistnieć po dacie wyceny, a będą miały wpływ na rynek nieruchomości lub motywacje inwestorów.
- H) Oszacowane wartości nie zawierają podatku VAT.

11 WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

- Lokalizacja przedmiotu wyceny
- wypis z rejestru gruntów
- Dokumentacja fotograficzna nieruchomości.



STAROSTA PŁOŃSKI

GG.6621.1.2404.2015

Województwo : Mazowieckie

Powiat : Płoński

Jednostka ewidencyjna : 142001_1 PŁOŃSK

Obręb : 142001_1.0217

MIASTO PŁOŃSK

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2015-08-13

Jednostka rejestrowa : G.3037

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	ZARZĄD DRÓG I MOSTÓW SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ UL. ZAJAZD 8; 09-100 PŁOŃSK;	własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
1782/2	252.434.054	ZAJAZD 8	tereny mieszkaniowe	B	2.5356	2.5356	AN.REP.A NR 11618/2005 PL1L/00042029/6
Id działki: 142001_1.0217.1782/2 Wartość w tys. zł: Rejestr zabytków : Rejon statystyczny :							
1791/3	252.434.054	ZAJAZD 8	grunty orne	RV	0.6266	0.6439	AN.REP.A NR 11618/2005
			Rowy	W	0.0173		PL1L/00042029/6
Id działki: 142001_1.0217.1791/3 Wartość w tys. zł: Rejestr zabytków : Rejon statystyczny :							

Razem powierzchnia działek :

3.1795 ha

Słownie : trzy ha. jeden tysiąc siedemset dziewięćdziesiąt pięć m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2015-08-13

Sporządził : MIROSLAWA ŻOŁĄDEK

**DOKUMENT NINIEJSZY JEST
PRZEZNACZONY DO DOKONYWANIA
WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ**

Z up. Starosty
inż. Jacek Dadan
NACZELNIK Wydziału Geodezji Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami
GEODETA POWIATOWY





NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				

Numer bieżący nieruchomości	3	Nr podstawy wpisu	12
-----------------------------	---	-------------------	----

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer działki	1782/2	1, 9	
Obręb ewidencyjny (numer)	217		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, miejscowość)	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, PŁOŃSKI, M.PŁOŃSK		
Ulica	ZAJAZD 8		

Obszar całej nieruchomości	2,5356 HA	Nr podstawy wpisu	12
----------------------------	-----------	-------------------	----

Komentarz do migracji

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

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	MAPA; 6 I 7 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) //00004288/05/, 2005-10-28 08:20:00, 2005-10-31 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
9	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2013-11-04, STAROSTA PŁOŃSKI, PŁOŃSK; 114 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PL1L/00004059/14/001, 2014-08-25 15:42:13, 2014-10-24-13.31.30.033263, NIE, 1, PL1L/00056690/1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
12	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2013-11-04, STAROSTA PŁOŃSKI, PŁOŃSK; 114 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PL1L/00004061/14/001, 2014-08-25 15:42:13, 2014-10-31-12.52.33.147797, NIE, 1, PL1L/00056690/1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#)

[Dział I-Sp](#)

[Dział II](#)

[Dział III](#)

[Dział IV](#)

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#)[Dział I-Sp](#)[Dział II](#)[Dział III](#)[Dział IV](#)

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	---	2
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	ZARZĄD DRÓG I MOSTÓW SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, PŁOŃSK, 13033598400000				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZAMIAN ZA OBJĘTE UDZIAŁY W PODWYŻSZONYM KAPITALE ZAKŁADOWYM SPÓŁKI ZARZĄD DRÓG I MOSTÓW SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W PŁOŃSKU , 11618/2005, 2005-10-26, JACEK ZARECKI, PŁOŃSK; 3-5 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) //00004288/05/, 2005-10-28 08:20:00, 2005-10-31 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#)

[Dział I-Sp](#)

[Dział II](#)

[Dział III](#)

[Dział IV](#)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	1
-----------------------------	----------	-------------------	----------

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer działki	1791/3		1
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0217, M. PŁOŃSK		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, miejscowość)	Lp. 1. 1	MAZOWIECKIE, PŁOŃSKI, M. PŁOŃSK	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	PL1L / 00042029 / 6, 0,6439 HA		

Obszar całej nieruchomości	0,6439 HA	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	------------------	-------------------	----------

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2013-11-04, STAROSTA PŁOŃSKI, PŁOŃSK; 114, PL1L/00042029/6 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./PL1L/00004061/14/001, 2014-08-25 15:42:13, 2014-10-31-12.52.33.147797, NIE, 1, PL1L/00056690/1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PL1L/00056691/8, STAŃ Z DNIA 2015-08-18 08:32

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PŁOŃSKU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PL1L

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O

Dział I-Sp

Dział II

Dział III

Dział IV

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	1	1 / 1	---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>Nazwa, siedziba, REGON</i>)	ZARZĄD DRÓG I MOSTÓW SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W PŁONSKU, PŁONSK, 13033598400000			2

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZAMIAN ZA OBJĘTE UDZIAŁY W PODWYŻSZONYM KAPITALE ZAKŁADOWYM SPÓŁKI ZARZĄD DRÓG I MOSTÓW SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W PŁONSKU , 11618/2005, 2005-10-26, JACEK ZARECKI, PŁONSK; 3-5, PL1L/00042029/6 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./PL1L/00004061/14/002, 2014-08-25 15:42:13, 2014-10-31-12.52.33.147797, NIE, 1, PL1L/00056690/1 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1			3
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ			
Treść wpisu	NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOKREŚLONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU PRZECZ DZIAŁKĘ NR 1791/3 O OBSZARZE 0,6439 HA PASEM SZEROKOŚCI SZEŚCIU METRÓW ZAZNACZONYM KOŁEM ZIELONYM NA MAPIE STANOWIĄCEJ ZAŁĄCZNIK DO AKTU NOTARIALNEGO REP.A NR 9639/2014 DO DROGI PUBLICZNEJ OZNACZONEJ JAKO DZIAŁKA NR 1786,TJ.ULICY ZAJAZD.			
Wskazania innej nieruchomości - nieruchomości władnąca	Lp. 1.	Numer księgi	PL1L / 00056690 / 1	
		Inne informacje	NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA DZIAŁKI NR 1791/4 O OBSZARZE 0,6183 HA.	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA SPRZEDAŻY I UMOWA USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ , 9639/2014, 2014-08-22, MAŁGORZATA RUTKOWSKA GÓRSKA, PŁOŃSK; 2-9, PL1L/00056690/1 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./PL1L/00004061/14/003, 2014-08-25 15:42:13, 2014-10-31-12.52.33.147797, NIE, 1, PL1L/00056690/1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<u>Dział I-O</u>	<u>Dział I-Sp</u>	<u>Dział II</u>	<u>Dział III</u>	<u>Dział IV</u>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Powrót