

**OPERAT SZACUNKOWY**  
**Określenia wartości rynkowej**  
**nieruchomości Skarbu Państwa**  
**działki nr 25/10 w obrębie Łukęcin gmina Dziwnów**  
**W CELU AKTUALIZACJI OPŁATY**  
**Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO**



Autor opracowania:

Rzecznawca Majątkowy Katarzyna Sygnowska  
upr. zawodowe nr 7221



Dźwirzno 15 października 2018 r.

**Wyciąg z operatu szacunkowego**  
z dnia 15.10.2018 r.

<b>Przedmiot wyceny</b>	<p>Grunt oddany w użytkowanie wieczyste. Nieruchomość oznaczona jako działka ewidencyjna nr 25/10 o pow. 0,0403 ha obręb Łukęcin gmina Dziwnów. Kształt działki nr 25/10 regularny, zbliżony do kwadratu. Działka zabudowana. Dojazd do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej, poprzez działkę nr 25/17 stanowiącą wydzieloną drogę wewnętrzną oraz działkę nr 530/11 oraz działkę nr 529/20. Dostęp do infrastruktury technicznej dobry (w drodze). KW nr SZ1K/00028688/3 Sposób korzystania: działka rekreacji indywidualnej. Decyzją Wojewody Szczecińskiego nr GNG.n.15-7220p/107/91 z dnia 19-03-1991r. Szczecińskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego nr 2 w Szczecinie jako dotychczasowy zarządca, z mocy prawa stało się z użytkownikiem wieczystym (05.12.1990r.) z przeznaczeniem w celu prowadzenia ośrodka kolonijno wczasowego – do 05-12-2089 r.</p>
<b>Właściciel</b>	Skarb Państwa
<b>Cel wyceny</b>	określenie aktualnej wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej zgodnie z treścią artykułu 77 ust 1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce w celu aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa
<b>Data stanu i poziomu cen</b>	03.10.2018r.
<b>Zastosowane podejście i metoda w wycenie nieruchomości</b>	podejście porównawcze, metoda porównywania parami
<b>Wartość rynkowa prawa własności gruntu</b>	<p><b>48 250,00 zł</b> <i>Słownie: czterdzieści osiem tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych</i></p>
<b>Autor operatu szacunkowego</b>	Katarzyna Sygnowska Rzecznawca Majątkowy





## Spis treści

1	PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE.....	4
1.1	Przedmiot wyceny.....	4
1.2	Zakres wyceny.....	4
1.3	Cel wyceny.....	4
1.4	Podstawa sporządzenia operatu szacunkowego.....	4
1.4.1	Podstawy formalne.....	4
1.4.2	Podstawy materialno - prawne.....	4
1.4.3	Daty istotne dla wyceny:.....	4
1.4.4	Źródła danych merytorycznych.....	5
1.4.5	Materiały pomocnicze.....	5
2	OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	5
2.1	Opis nieruchomości.....	5
2.2	Stan prawny nieruchomości.....	5
2.3	Oznaczenie w ewidencji gruntów.....	6
2.4	Cel oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste.....	7
2.5	Nakłady poniesione przez użytkownika wieczystego nieruchomości.....	7
2.6	Przeznaczenie nieruchomości.....	8
3	PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU OSZACOWANIA.....	8
3.1	Uwarunkowania prawne.....	8
3.2	Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości:.....	9
3.2.1	Rodzaj, obszar rynku, okres badania cen transakcyjnych.....	9
3.2.2	Analiza lokalnego rynku nieruchomości.....	9
3.2.3	Wykaz transakcji nieruchomościami podobnymi:.....	10
3.3	Cechy rynkowe.....	10
3.4	Wybór podejścia, metody i techniki wyceny.....	11
4	OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI:.....	11
4.1	Określenie rynku lokalnego.....	11
4.2	Transakcje porównawcze:.....	12
4.3	Wagi cech rynkowych.....	12
4.4	Obliczanie wartości za 1 m <sup>2</sup> powierzchni nieruchomości wycenianej.....	12
4.4.1	Zestawienie wag cech rynkowych określone na potrzeby niniejszej wyceny oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych:.....	12
4.4.2	Zestawienie nieruchomości przyjętych do porównań wraz z obliczeniem wartości rynkowej 1m <sup>2</sup> p.u. nieruchomości wycenianej.....	12
5	WYNIK KOŃCOWY.....	13
6	UZASADNIENIE WYNIKU.....	13

# 1 PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE

## 1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 25/10 obręb Łukęcin gmina Dziwnów dla której w Sądzie Rejonowym w Kamieniu Pomorskim IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta KW nr SZ1K/00028688/3. Kształt działki nr 25/10 regularny, zbliżony do kwadratu. Działka zabudowana. Dojazd do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej, poprzez działkę nr 25/17 stanowiąca wydzieloną drogę wewnętrzną oraz działkę nr 530/11 oraz działkę nr 529/20. Dostęp do infrastruktury technicznej dobry (w drodze).

Sposób korzystania: działka rekreacji indywidualnej.

Decyzją Wojewody Szczecińskiego nr GNG.n.15-7220p/107/91 z dnia 19-03-1991r. Szczecińskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego nr 2 w Szczecinie jako dotychczasowy zarządca, z mocy prawa stało się z użytkownikiem wieczystym (05.12.1990r.) z przeznaczeniem w celu prowadzenia ośrodka kolonijno wczasowego – do 05-12-2089 r.

## 1.2 Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności wyżej wymienionej nieruchomości gruntowej jako nieruchomości niezabudowanej według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego z uwzględnieniem celu na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. W operacie szacunkowym dokonano opisu stanu techniczno-użytkowego przedmiotu wyceny, określenia wartości rynkowej nieruchomości przy uwzględnieniu lokalizacji, powierzchni, otoczenia, dojazdu oraz obecnego poziomu cen rynkowych nieruchomości podobnych.

## 1.3 Cel wyceny

Cel wyceny określenie aktualnej wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej zgodnie z treścią artykułu 77 ust 1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami w celu aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa

## 1.4 Podstawa sporządzenia operatu szacunkowego

### 1.4.1 Podstawy formalne

Niniejszy operat szacunkowy stanowi przedmiot zamówienia zgodnie z umową nr Gm.6812.2.2018.AG

### 1.4.2 Podstawy materialno - prawne

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2014 r. poz. 121)
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz.U.2018.0.121).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 165 poz. 985)
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.2018.0.1916 )

### 1.4.3 Daty istotne dla wyceny:

- Data sporządzenia wyceny: 15.10.2018
- Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny: 03.10.2018 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 03.10.2018 r.
- data poziomu cen 03.10.2018 r.-
- Data dokonania oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego: 06.09.2018 r.



#### 1.4.4 Źródła danych merytorycznych

Dane niezbędne do sporządzenia przedmiotowej wyceny uzyskano z następujących źródeł:

- ewidencja gruntów i budynków Starostwa Powiatowego w Kamieniu Pomorskim
- księga wieczysta KW nr SZ1K/00028688/3
- oględziny nieruchomości
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

#### 1.4.5 Materiały pomocnicze

- Powszechne krajowe zasady wyceny (PKZW), Warszawa PFSRM
- Wycena Nieruchomości, Wydanie 2, Mirosław Żak, 2013. Wydawnictwo C.H. Beck
- <https://orzeczenia.ms.gov.pl/>
- <https://nadmorze.pl/informacje/lukecin>

## 2 OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

Poprzez stan nieruchomości rozumie się stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczny – użytkowy, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

### 2.1 Opis nieruchomości

Wyceniana nieruchomość znajduje się w granicach administracyjnych miejscowości Łukęcin. Jest to wieś w północno-zachodniej Polsce położona w województwie zachodniopomorskim, w powiecie kamieńskim, w gminie Dziwnów, położona między Dziwnówkiem a Pobierowem, na Wybrzeżu Trzebiatowskim.

W miejscowości funkcjonują liczne punkty gastronomiczne, sklepy spożywcze, kioski oraz stoiska.

Nad morzem przy wejściu na plażę w Łukęcinie wyznaczono letnie kąpielisko obejmujące 200 m linii brzegowej

Instytucje: - Urząd Pocztowy, czynny w sezonie ul. Morska 26, 72-401 Łukęcin,

Zabytki: W centrum wsi znajduje się drzewiany dom pochodzący z pocz. XIXw. Pomniki przyrody w Kamieniu Pomorskim 14 km - wiąz polny (pl. Wolności) - 2 szt. - lipa drobnolistna (przy katedrze) - 4 szt. - żywotnik olbrzymi (przy katedrze.)

Atrakcje turystyczne: - ośrodek jazdy konnej - na terenie gminy ścieżka rowerowo – piesza, której znaczna część przebiega po istniejącym czerwonym szlaku turystycznym PTTK. Długość ścieżki wynosi 27,5 km. Na trasie znajdują się dwa punkty odpoczynku wyposażone w małą architekturę oraz tablice informujące o roślinności, zwierzętach oraz ciekawych miejscach,

Kościół: - klasztor ojców paulinów, - Parafia rzymsko-katolicka p.w. Najświętszej Maryj Panny Królowej Polski Łukęcin, Morska 1a.

Najbliższe stacje kolejowe obsługujące linie dalekobieżne znajdują się w Szczecinie i w Kamieniu Pomorskim.

Sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny zabudowy rekreacyjnej, wczasowej i pensjonatowej

Dostępność punktów handlowo-usługowych jak również kulturalno-oświatowych w tej części miejscowości jest słaba.

W otoczeniu szacowanej nieruchomości nie znajdują się ani nie są projektowane uciążliwe dla środowiska zakłady produkcyjne, brak emitorów zanieczyszczeń gazowych, niskie natężenie ruchu samochodowego.

Nieruchomość oznaczona jako działka nr 25/10 o pow. 0,0403 ha w obrębie Łukęcin gmina Dziwnów.

Kształt działki nr 25/10 regularny, zbliżony do kwadratu. Działka zabudowana. Dojazd do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej, poprzez działkę nr 25/17 stanowiącą wydzieloną drogę wewnętrzną oraz działkę nr 530/11 oraz działkę nr 529/20. Dostęp do infrastruktury technicznej dobry (w drodze).

### 2.2 Stan prawny nieruchomości.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr SZ1K/00028688/3 przez Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Stan prawny określono na podstawie badania księgi wieczystej w dniu 03.10.2018 r.

Dział: IO Oznaczenie nieruchomości

operat szacunkowy określenia wartości rynkowej nieruchomości Skarbu Państwa  
działki nr 25/10 o pow. 0,0403 ha w obrębie Łukęcin gmina Dziwnów

Grunt oddany w użytkowanie wieczyste.

Numer działki	25/10
obręb	0005
Położenie (nr porządkowy/gmina, miejscowość)	1 Dziwnów, Łukęcin
Ulica	Spacerowa 4b
Sposób korzystania	Nieruchomość niezabudowana
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00008206/ , 0,0403 ha
Obszar całej nieruchomości	0,0403 ha

Dział I Sp: Spis praw związanych z nieruchomością

napis	Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego
Rodzaj prawa	Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej
Treść prawa	Służebność drogi koniecznej na działkach r 529/11 i 530/5 objętej księgą 24053 na rzecz każdego wieczystego użytkownika działki 25/10 z tej KW
Prawo użytkowania wieczystego	
Okres użytkowania	2089-12-05
Sposób korzystania	Działka gruntu w użytkowaniu wieczystym zabudowana

Dział II : Własność

Właściciele	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	1/1
Skarb Państwa (Nazwa)	Skarb Państwa
Użytkownicy wieczysti	
napis	Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	1/1 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
Osoba fizyczna	Zbigniew i Małgorzata Pluta

Dział III: Prawa roszczenia i ograniczenia

wpisów brak

Dział IV: Hipoteki

wpisów brak

## 2.3 Oznaczenie w ewidencji gruntów

Jednostka ewidencyjna: Dziwnów – obszar wiejski  
obręb ewidencyjny: 320701\_5.0005, Łukęcin  
Miejscowość Dziwnów  
Właściciel: 1/1 Skarb Państwa  
Użytkowanie wieczyste:  
udział wspólny: 1/1 Zbigniew i Małgorzata Pluta

### Działki ewidencyjne

Nr działki	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	powierzchnia		Nr KW
				Użytku [ha]	Działki [ha]	
25/10	ul. Spacerowa 4b	Tereny iezskaniowe	B	0,0403	0,0403	SZ1K/00028688/3

Identyfikator działki: 320701\_5.0005.25/10

Uwagi – DZIAŁKA: 25/10

działka posiada służebność drogi koniecznej na rzecz każdego wieczystego użytkownika w działkach 529/11 i 530/5

Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0,0403



Stwierdzono, że wpisy zawarte w księdze wieczystej są rozbieżne z danymi zawartymi w rejestrze gruntów. W księdze wieczystej nie został ujawniony budynek. Nie wpływa to na wartość i procedurę wyceny

## 2.4 Cel oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste

Na podstawie § 28.5. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, wartość przedmiotu wyceny określono z uwzględnieniem celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Zgodnie z art. 72 ust. 3 uogn wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, a z informacji uzyskanych ze Starostwa Powiatowego w Kamieniu Pomorskim stawka procentowa dla działki nr 25/10 o pow. 0,0403 ha wynosi 3% - pozostałe grunty. Sposób użytkowania nieruchomości jest zgodny z celem określonym w decyzji wojewody.

## 2.5 Nakłady poniesione przez użytkownika wieczystego nieruchomości.

Zgodnie z art. 77 ust. 4. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przy aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego „...na poczet różnicy między opłatą zaktualizowaną a opłatą dotychczasową zalicza się wartość niezaliczonych nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 143 nieruchomości z infrastrukturą wybudowaną ze środków publicznych ust. 2, wybudowanych z udziałem środków, o których mowa w art. 143 nieruchomości z infrastrukturą wybudowaną ze środków publicznych ust. 1.”.

Zgodnie z § 35. 1. Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego na potrzeby określenia wartości nakładów określa się wartość nieruchomości, na której dokonano nakładów, łącznie z tymi nakładami.

2. Z wartości nieruchomości, o której mowa w ust. 1, wyodrębnia się odpowiednio:

- 1) nakłady, których wartość określa się według zasad rynkowych;
- 2) nakłady, których wartość określa się według zasad kosztowych.

Określenie wartości nakładów poprzedza się ustaleniem okresu, w którym dokonano nakładów, i ich zakresu rzeczowego.

3. Wartość nakładów odpowiada różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem tych nakładów, przy czym:

- 1) przy określaniu wartości nakładów według zasad rynkowych, dla ustalenia różnicy wartości nieruchomości określa się jej wartość rynkową;
- 2) przy określaniu wartości nakładów według zasad kosztowych, dla ustalenia różnicy wartości nieruchomości określa się jej wartość odtworzeniową.

4. W przypadku braku danych umożliwiających określenie wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem nakładów albo gdy mały zakres nakładów nie uzasadnia zastosowania sposobu, o którym mowa w ust. 3, wartość nakładów określa się jako równą wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów, pomniejszonej o wartość gruntu jako przedmiotu prawa własności i pomnożonej przez wskaźnik przeliczeniowy dokonanych nakładów. Wskaźnik przeliczeniowy ustala się jako:

1) stosunek wysokości nakładów, obliczonych z uwzględnieniem ich zakresu rzeczowego oraz uzyskiwanych na rynku lokalnym cen robót wykonanych w ramach tych nakładów, do kosztów odtworzenia części składowych gruntu, których te nakłady dotyczą, z uwzględnieniem ich stanu po dokonaniu nakładów, albo

2) udział wysokości nakładów w kosztach odtworzenia tych części składowych, o ile istnieją dane pozwalające na jego ustalenie na podstawie analizy obiektów podobnych - z uwzględnieniem stopnia zużycia technicznego odpowiednio tych elementów części składowych gruntu, których te nakłady dotyczą, oraz części składowych gruntu po dokonaniu nakładów.

Użytkownik wieczysty, poinformowany o prawach przysługujących mu na podstawie art. 77 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poinformował o dokonanych nakładach na działce nr 25/10.

Art. 143 ust. ugn wskazano rodzaje urządzeń, które wchodzi w zakres infrastruktury technicznej, a zamieszczony spis stanowi zbiór zamknięty. Nie można więc zaliczyć do nich wymienionych przez użytkownika wieczystego przyłącza kanalizacyjnego, wodnego elektrycznego. Wykonane prace na poczet w/w przyłączy nie mogą być zaliczone do infrastruktury technicznej. Zaliczane są bowiem do niej sieci, tj. przewody kanalizacyjne wraz z uzbrojeniem i urządzeniami, którymi odprowadzane są ścieki, będące w



posiadaniu przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego. ( II Ca 172/15 - wyrok z uzasadnieniem Sąd Okręgowy w Białymstoku z 2015-03-26)

Obliczenie nakładów koniecznych do jakich można zaliczyć usunięcie drzew na działkach 25/1 -25/16 nie było możliwe na zasadach rynkowych z uwagi na brak transakcji nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej uwzględniającymi jej stan przed dokonaniem tych nakładów.

Z uwagi na brak dostatecznych informacji na temat zakresu rzeczowego wykonanych tj. w szczególności ilości drzew wyciętych i ich pomiarów, nie można wyliczyć wartości poniesionych przez użytkownika nakładów, o których mowa w art. 77 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

## 2.6 Przeznaczenie nieruchomości.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów, uchwalonego uchwałą nr XII/117/99 Rady Gminy w Dziwnowie z dnia 26 października 1999 r., zmienionego uchwałami nr XXX/339/2005 i nr XXXI/340/2005 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 30 listopada 2005 r., uchwałą nr XIII/78/2007 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 28 sierpnia 2007 r., uchwałą nr LXXIII/408/2009 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 16 listopada 2009 r., uchwałą nr X/151/2011 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 29 czerwca 2011 r. oraz uchwałą nr LXIII/667/2014 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 07 listopada 2014 r. działka nr 25/10 położona jest na obszarze oznaczonym funkcją – ośrodki rekreacyjne.



Decyzją Wojewody Szczecińskiego nr GNG.n.15-7220p/107/91 z dnia 19-03-1991r. Szczecińskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego nr 2 w Szczecinie jako dotychczasowy zarządca, z mocy prawa stało się z użytkownikiem wieczystym (05.12.1990r.) z przeznaczeniem w celu prowadzenia ośrodka kolonijno wczasowego – do 05-12-2089 r.

## 3 PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU OSZACOWANIA

### 3.1 Uwarunkowania prawne

Zgodnie z Art. 152, ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu podejścia porównawczego określa się wartość rynkową nieruchomości.

Art.151, ust. 1 Ustawy definiuje wartość rynkową nieruchomości jako najbardziej prawdopodobną jej cenę, możliwą do uzyskania na rynku, określoną z uwzględnieniem cen transakcyjnych 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 nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

### 3.2 Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości:

#### 3.2.1 Rodzaj, obszar rynku, okres badania cen transakcyjnych

Badaniem rynku nieruchomości niezabudowanych objęto Gminę Dziwnów. Ze względu na ograniczenia lokalnego rynku nieruchomości w Gminie Dziwnów uwzględniając podobieństwo i specyficzny sektor gruntów.



Zebrano informacje o cenach transakcyjnych z aktów notarialnych dotyczących okresu od maja 2016 roku do września 2018 roku. Badaniem objęto prawo własności nieruchomości gruntowych, przeznaczonych pod zabudowę pensjonatową.

Aktualne ceny nieruchomości niezabudowanych w strefie nadmorskiej Powiatu Kamieńskiego kształtują się w przedziale 115,04 zł – 618,54 zł/m<sup>2</sup>.

#### 3.2.2 Analiza lokalnego rynku nieruchomości

W doborze sprzedanych nieruchomości niezabudowanych kierowano się przede wszystkim lokalizacją, otoczeniem, wielkością, kształtem działki, dostępem do drogi, stanem uzbrojenia - charakterystyką nieruchomości zawartą w umowach sprzedaży. Z bazy danych wybrano przede wszystkim te transakcje, o których zebrano najwięcej informacji o ich cechach. Podczas analizy odrzucono transakcje, których ceny znacznie odbiegały od przeciętnych cen kształtujących się na rynku lokalnym.

Dane o cenach transakcyjnych i parametrach uzyskano z odpisów aktów notarialnych.

Rynek lokalny pozwolił na zebranie kilku wiarygodnych danych o zaistniałych transakcji mieszczących się w definicji wartości rynkowej.

W badanym okresie przeanalizowanych zostało kilkanaście transakcji dotyczących kupna sprzedaży niezabudowanych nieruchomości zlokalizowanych w Gminie Dziwnów z różnorodnym przeznaczeniem.

Rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę pensjonatową, turystyczną charakteryzuje się małą liczbą wolnorynkowych transakcji kupna-sprzedaży. Z zanalizowanych transakcji wynika, że na cenę tego typu nieruchomości przede wszystkim wpływa położenie, otoczenie, charakter ulicy, dostępność ciągów handlowo-usługowych, odległość od morza.

Popyt na nieruchomości gruntowe niezabudowane o przeznaczeniu wypoczynkowym rekreacyjnym jest porównywalny do rynków sąsiednich leżących w sąsiedztwie pasa nadmorskiego a wpływ na cenę tych nieruchomości ma także ogólnie duże zainteresowanie turystyczne i handlowe dla miejscowości wypoczynkowych.

### 3.2.3 Wykaz transakcji nieruchomościami podobnymi:

Wykaz transakcji nieruchomościami podobnymi:

Lp.	Data transakcji	Lokalizacja	Powierzchnia działki w ha	Cena transakcyjna gruntu w zł	Cena transakcyjna za m <sup>2</sup> gruntu w zł
1.	29-05-2018	Międzywodzie	1065	206000	193,43
2.	24-04-2018	Dziwnówek	2048	421000	205,57
3.	12-02-2018	Dziwnów	55	25000	454,55
4.	05-09-2017	Międzywodzie	720	300000	416,67
5.	18-08-2017	Międzywodzie	1122	694000	618,54
6.	08-08-2017	Dziwnówek	1156	160000	138,41
7.	14-02-2017	Międzywodzie	637	220000	345,37
8.	13-02-2017	Międzywodzie	2450	481000	196,33
9.	13-02-2017	Międzywodzie	2487	488000	196,22
10.	27-01-2017	Łukęcin	1003	350000	348,95
11.	05-01-2017	Dziwnówek	565	65000	115,04
średnia					293,55

### 3.3 Cechy rynkowe

Na potrzeby wyceny zostały przyjęte następujące cechy rynkowe, przedstawione w poniższym zestawieniu.

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena cechy	Opis
1	lokalizacja	bardzo korzystna	Lokalizacja bardzo atrakcyjna, przy ciągach komunikacyjno-handlowych, deptakach, w bliskiej (do 500m w linii prostej) odległości od morza
		korzystna	Lokalizacja atrakcyjna, w dalszej odległości od ciągów komunikacyjno-handlowych lecz w bliskiej (do 500m w linii prostej) odległości od morza
		mało korzystna	Lokalizacja mało atrakcyjna, w dalszej odległości od ciągów komunikacyjno-handlowych, powyżej 500m w linii prostej od morza
2	Powierzchnia i kształt nieruchomości	bardzo dobra	Działka 300 - 1200 m <sup>2</sup> dobre możliwości zagospodarowania działki, kształt regularny zbliżony do kwadratu
		dobra	Działka powyżej 1200 m <sup>2</sup> dobre możliwości zagospodarowania działki, kształt działki dość regularny.
		przeciętna	Nieruchomość rozdrobiona na kilka działek, o kształcie nieregularnym, bądź innym niekorzystnym z uwagi na możliwości zagospodarowania
3	Dojazd do nieruchomości	bardzo dobry	droga utwardzona, asfaltowa bezpośredni dostęp do drogi publicznej
		dobry	droga utwardzona, drogi o charakterze wewnętrznym
		przeciętny	droga gruntowa, drogi o charakterze wewnętrznym

Ocena cech rynkowych nieruchomości wycenianej:

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena cechy	opis
1.	Lokalizacja	korzystna	Lokalizacja atrakcyjna, w dalszej odległości od ciągów komunikacyjno-handlowych lecz w bliskiej (400 m w linii prostej) odległości od morza
2.	Powierzchnia i kształt nieruchomości	Bardzo dobra	Działka nr 25/10 o pow. 0,0403 ha, dobre możliwości zagospodarowania, adekwatnie do przeznaczenia, kształt działki dość regularny
3.	Dojazd do nieruchomości	przeciętny	droga utwardzona, gruntowa, o charakterze drogi wewnętrznej



### 3.4 Wybór podejścia, metody i techniki wyceny

Wybór właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje się przy uwzględnieniu celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, przeznaczenia w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu jej zagospodarowania oraz dostępnych danych o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Zgodnie z § 28 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze.

Wartość nieruchomości określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości rynkowej nieruchomości przy założeniu, że jej wartość odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Podejście to stosuje się, jeżeli znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do wycenianej, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości mające bezpośredni wpływ na poziom cen transakcyjnych.

Metoda porównywania parami polega na porównaniu nieruchomości wycenianej z nieruchomościami podobnymi o znanych cenach transakcyjnych z uwzględnieniem cech fizycznych, środowiskowych i ekonomicznych. Metoda ta daje najlepsze wyniki, gdy obiekty porównawcze są identyczne z przedmiotem wyceny, położone blisko przedmiotu wyceny, a transakcje zostały zawarte stosunkowo niedawno oraz istnieje stabilny rynek nieruchomości.

Ze względu na rzadkość występowania nieruchomości identycznych należy wprowadzić poprawki w celu wyeliminowania lub złagodzenia występujących różnic. Wartość koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i określa się z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu.

Dostosowywanie cech nieruchomości porównawczych do obiektu szacowanego odbywa się w celu obliczenia, jakie ceny otrzymałoby się, gdyby nieruchomości sprzedane posiadały takie same wartości cech jak przedmiot wyceny. Cechami ujętymi przy wycenie są: lokalizacja, dojazd, powierzchnia działki oraz jej uzbrojenie. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m<sup>2</sup> powierzchni działki gruntu.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami jest następująca:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu).

## 4 OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI:

### 4.1 Określenie rynku lokalnego

- rodzaj – rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych
- obszar – rynek lokalny
- okres badania - od 2016 roku do 2018 roku

## 4.2 Transakcje porównawcze:

Lp.	Data transakcji	Lokalizacja	Powierzchnia działki w ha	Cena transakcyjna	Cena transakcyjna za 1 m <sup>2</sup>	Ocena cechy		
						Lokalizacja	Powierzchnia i kształt nieruchomości	Dojazd do nieruchomości
1.	29-05-2018	Międzywodzie	1065	206000	193,43	Korzystna	Bardzo dobra	Dobry
2.	24-04-2018	Dziwnówek	2048	421000	205,57	Korzystna	Dobra	Dobry
3.	08-08-2017	Dziwnówek	1156	160000	138,41	Bardzo korzystna	Bardzo dobra	Dobry
4.	14-02-2017	Międzywodzie	637	220000	345,37	Przeciętna	Bardzo dobra	Bardzo dobry
5.	13-02-2017	Międzywodzie	2450	481000	196,33	Bardzo korzystna	Bardzo dobra	Dobry
6.	13-02-2017	Międzywodzie	2487	488000	196,22	Bardzo korzystna	Bardzo dobra	Dobry
7.	27-01-2017	Łukęcin	1003	350000	348,95	korzystna	Bardzo dobra	Bardzo dobry
8.	05-01-2017	Dziwnówek	565	65000	115,04	Przeciętna	Bardzo dobra	Dobry

## 4.3 Wagi cech rynkowych

Obliczenie współczynnika  $\Delta C$ :

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = C_2 - C_1 = 348,95 - 115,05 = 233,90 \text{ zł/m}^2.$$

Gdzie :

$\Delta C$  – zakres przedziału cenowego,

$C_{\max}$  – cena maksymalna,

$C_{\min}$  – cena minimalna

Wagi cechy zostały ustalone w oparciu o analizę preferencji, jakimi kierują się potencjalni nabywcy nieruchomości

## 4.4 Obliczanie wartości za 1 m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości wycenianej

### 4.4.1 Zestawienie wag cech rynkowych określone na potrzeby niniejszej wyceny oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych:

Lp.	Cecha	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]
1	lokalizacja	40	93,56
2	powierzchnia i kształt nieruchomości	35	81,86
3	Dojazd do nieruchomości	25	58,48
	$\Sigma$	100	233,90



#### 4.4.2 Zestawienie nieruchomości przyjętych do porównań wraz z obliczeniem wartości rynkowej 1m<sup>2</sup> p.u. nieruchomości wycenianej

W celu oszacowania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości gruntowej wybrano te nieruchomości, które były najbardziej podobne do szacowanej.

Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Zakres kwotowy [zł]	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
			1	2	3
lokalizacja	korzystna	93,56	korzystna	Bardzo korzystna	przeciętna
			0	-46,78	46,78
powierzchnia i kształt nieruchomości	Bardzo dobra	81,86	Bardzo dobra	Bardzo dobra	bardzo dobra
			0	0	0
Dojazd do nieruchomości	przeciętny	58,48	dobry	dobry	dobry
			-29,24	-29,24	-29,24
Suma [zł]			-29,24	-76,02	17,54
Cena za 1 m <sup>2</sup> [zł]			193,43	138,41	115,04
Wartość po poprawkach [zł]			164,19	62,39	132,58
Obliczona wartość 1 m <sup>2</sup> [zł]				119,72	

$$W = 403 \text{ m}^2 \times 119,72 \text{ zł} = 48 247,16 \text{ zł} \approx 48 250,00 \text{ zł}$$

## 5 WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 25/10 w obrębie Łukęcin gmina Dziwnów wg stanu i poziomu cen z dnia wizji lokalnej wynosi:

$$W = 48 250,00 \text{ zł}$$

Słownie: czterdzieści osiem tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych

## 6 UZASADNIENIE WYNIKU

Szacowana wartość nieruchomości gruntowej jest zgodna z danymi zawartymi w analizie i charakterystyce rynku nieruchomości a otrzymany wynik można uznać za bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym. Określona wartość rynkowa prawa własności do wycenianej nieruchomości została obliczona podejściem porównawczym przy zastosowaniu metody porównywania parami - z uwzględnieniem celu na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste.

Wyliczona wartość nieruchomości wynika z aktualnego poziomu cen rynkowych, może ulec zmianie w czasie.

Oszacowaną wartość potwierdzają ceny ofertowe.

Dziewirzyna 15.10.2018r.



## **KLAUZULE I OGRANICZENIA**

- 1) Operat wykonano zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa i z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
- 2) Operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu aniżeli określony w operacie.
- 3) Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowaną wartość.
- 4) Wyklucza się odpowiedzialność wobec osób trzecich w szczególności przy wykorzystaniu operatu w innym celu niż został sporządzony.
- 5) Wykonawca nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem, zamawiającym;
- 6) Oszacowana wartość nie zawiera podatku VAT.



**WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW**

- 1) Protokół oględzin
- 2) Wydruk z KW
- 3) Informacja z rejestru gruntów
- 4) Informacja z gminy o przeznaczeniu w studium
- 5) Mapa poglądowa

**Protokół z oględzin nieruchomości**  
sporządzony w trybie art. 155 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami

<b>Określenie nieruchomości</b>	dn. nr 25/10 dulecu
<b>Data sporządzenia</b>	06.09.2018r.
<b>Osoby uczestniczące w oględzinach</b>	K. Szymowska
<b>Ustalenia dokonane w trakcie oględzin</b>	Dziwiska położona w wydziałonym osiedlu domów rekreacyjno-wypoczynkowych jednorodzinnych dojazd do drzewa droga wewnętrzna
<b>Dokumenty udostępnione przez stronę w dniu oględzin</b>	—
<b>Podpis osób uczestniczących podczas oględzin</b>	Szymowska



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **SZ1K/00028688/3**, STAN Z DNIA 2018-09-24 13:20  
 prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KAMIENIU POMORSKIM, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - SZ1K

**GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE**

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

**DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

Numer bieżący nieruchomości	<b>1</b>	Nr podstawy wpisu	<b>1</b>
<b>Działki ewidencyjne</b>			
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	<b>1</b>
Numer działki	<b>25/10</b>		
Obręb ewidencyjny (numer)	<b>0005</b>		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. <b>1</b>	<b>ZACHODNIOPOMORSKIE, KAMIENSKI, DZIWNÓW, ŁUKĘCIN</b>	
Ulica		<b>SPACEROWA NR 4 B</b>	
Sposób korzystania		<b>NIERUCHOMOŚĆ NIEZABUDOWANA</b>	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		<b>/ 00008206 / , 0,0403 HA</b>	
Obszar całej nieruchomości	<b>0,0403 HA</b>	Nr podstawy wpisu	<b>1</b>
<b>Komentarz do migracji</b>			
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	<b>1</b>	Nr podstawy wpisu	<b>---</b>

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

Nr podstawy wpisu	
<b>1</b>	<b>WYPIS I WYRYS; 1-2</b> (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00006418/08/, 2008-12-18 10:32:00, 2009-03-12 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

**Powrót**

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **SZ1K/00028688/3**, STAN Z DNIA 2018-09-24 13:21

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KAMIENIU POMORSKIM, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - SZ1K

**GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE**

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

**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

**Spis praw związanych z własnością**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer prawa	<b>1</b>	---
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO <b>UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ</b>	
Rodzaj prawa	SŁUŻEBNOŚĆ DROGI KONIECZNEJ NA DZIAŁKACH NR 529/11 I 530/5 OBJĘTEJ KW 24053 NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WIECZYSTEGO UŻYTKOWNIKA DZIAŁKI NR 25/10 TEJ KW	
Treść prawa		

**Prawo użytkowania wieczystego**

Okres użytkowania	<b>2089-12-05</b>	Nr podstawy wpisu
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTM	---

**Komentarz do migracji**

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

**Powrót**



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **SZ1K/00028688/3**, STAN Z DNIA 2018-09-24 13:22  
 prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KAMIENIU POMORSKIM, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - SZ1K

**GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE**

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

**DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**

**Właściciele**

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu 2
Lista wskazań udziałów w prawie ( <i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i> )	Lp. 1.	1	1 / 1	---	
Skarb Państwa ( <i>Nazwa</i> )		<b>SKARB PAŃSTWA</b>			

**Użytkownicy wieczystości**

Napis		<b>WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO</b>			Nr podstawy wpisu ---
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu 3
Lista wskazań udziałów w prawie ( <i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i> )	Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	
Osoba fizyczna ( <i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i> )		<b>MAŁGORZATA MARIA PLUTA, BRONISŁAW, ALINA, 60032316524</b>			
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu 3
Lista wskazań udziałów w prawie ( <i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i> )	Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	
Osoba fizyczna ( <i>Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i> )		<b>ZBIGNIEW PLUTA, JAN, KAZIMIERA, 59090105276</b>			

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

Nr podstawy wpisu	
2	<b>OŚWIADCZENIE O WYKONANIU PRAWA PIERWOKUPU</b> , 5392/2004, 2004-06-29, JAN OSADOWSKI, KAMIENŃ POM.; 47, /00008206/ ( <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./00006418/08/, 2008-12-18 10:32:00, 2009-03-12 00:00:00, NIE ( <i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu</i> )
3	<b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 5909/2009, 2009-12-07, JAN OSADOWSKI, KAMIENŃ POM.; 9-11 ( <i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt</i> ) DZ. KW./00005140/09/, 2009-12-09 00:00:00, 2010-01-12 00:00:00, NIE ( <i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu</i> )

**Powrót**

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **SZ1K/00028688/3**, STAN Z DNIA 2018-09-24 13:22  
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KAMIENIU POMORSKIM, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - SZ1K

**GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE**

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

**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

**BRAK WPISÓW**

**Powrót**



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **SZ1K/00028688/3**, STAN Z DNIA 2018-09-24 13:23

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KAMIENIU POMORSKIM, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - SZ1K

**GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE**

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

**DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

**BRAK WPISÓW**

**Powrót**

## WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:

UDZIAŁ: 1/1

charakter stanu władania: własność

Skarb Państwa:

Skarb Państwa

UDZIAŁ WSPÓLNY: 1/1

charakter stanu władania: użytkowanie wieczyste

grupa rejestrowa: 2.1

## MAŁŻEŃSTWO:

Pluta Zbigniew rodzice: Jan, Kazimiera PESEL: 69090105276

Zam. 70-561 Szczecin ul. Tkacka 50 m.1

Pluta Małgorzata Maria rodzice: Bronisław, Alina PESEL: 60032316524

Zam. 70-561 Szczecin ul. Staromłyńska 20b m.1

## DZIAŁKI EWIDENCYJNE:

Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Nr KW
					użytku [ha]	działki [ha]	
	25/10	ul. Spacerowa 4b	Tereny mieszkaniowe	B	0.0403	0.0403	28688

Identyfikator działki: 320701\_5.0005.25/10

## UWAGI - DZIAŁKA: 25/10

Działka posiada służebność drogi koniecznej na rzecz każdorazowego wieczystego użytkownika w działkach 529/11, 530/5

Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.0403



Dziwnów, dnia 27 września 2018 roku

PP.6727.3.26.2018.MA

**Katarzyna Sygnowska**  
**Rzecznawca Majątkowy**  
**ul. Żeglarska 4**  
**78-131 Dźwirzyno**

Odpowiadając na pismo z dnia 19.09.2018 r. informuję, że dla działek nr 25/1÷25/12, 25/15 i 25/16 położonych w obrębie Łukęcin 2, gmina Dziwnów, działek nr 57/1, 57/5÷57/8, 255/3, 255/4, 394 i 463/1 położonych w obrębie Dziwnów, miasto Dziwnów oraz działek nr 36/1, 102/2, 339/2, 850/51, 850/52, 850/54, 850/63, 850/69, 850/72, 850/74, 850/76, 850/78, 850/90, 850/93, 868/6, 891 położonych w obrębie Międzywodzie, gmina Dziwnów, brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów.

Jednocześnie informuję, że wg Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów, uchwalonego uchwałą Nr XII/117/99 Rady Gminy w Dziwnowie z dnia 26 października 1999 r., zmienionego uchwałami Nr XXXI/339/2005 i Nr XXXI/340/2005 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 30 listopada 2005 r., uchwałą Nr XIII/78/2007 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 28 sierpnia 2007 r., uchwałą Nr LXXIII/408/2009 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 16 listopada 2009 r., uchwałą Nr X/151/2011 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 29 czerwca 2011 r. oraz uchwałą Nr LXIII/667/2014 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 7 listopada 2014 r., niżej wymienione działki położone są na obszarze oznaczonym funkcją:

- dz. nr: 25/1÷25/12, 25/15, 25/16, obręb Łukęcin 1, gmina Dziwnów; 57/1, 57/5÷57/8, obręb Dziwnów, miasto Dziwnów; 102/2, 339/2, 850/51, 850/52, 850/54, 850/63, 850/69, 850/72, 850/74, 850/76, 850/78, 850/90, 850/93, 868/6, 891, obręb Międzywodzie, gmina Dziwnów – ośrodki rekreacyjne;
- dz. nr 255/3 i 255/4, obręb Dziwnów, miasto Dziwnów – ośrodki rekreacyjne, obszary do przekształceń;
- dz. nr 394, obręb Dziwnów, miasto Dziwnów – zabudowa usługowa;
- dz. nr 463/1, obręb Dziwnów, miasto Dziwnów – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- dz. nr 36/1, obręb Międzywodzie, gmina Dziwnów – usługi z zielenią niską, lasy ochronne.

BURMISTRZ  
Grzegorz Bożwiak

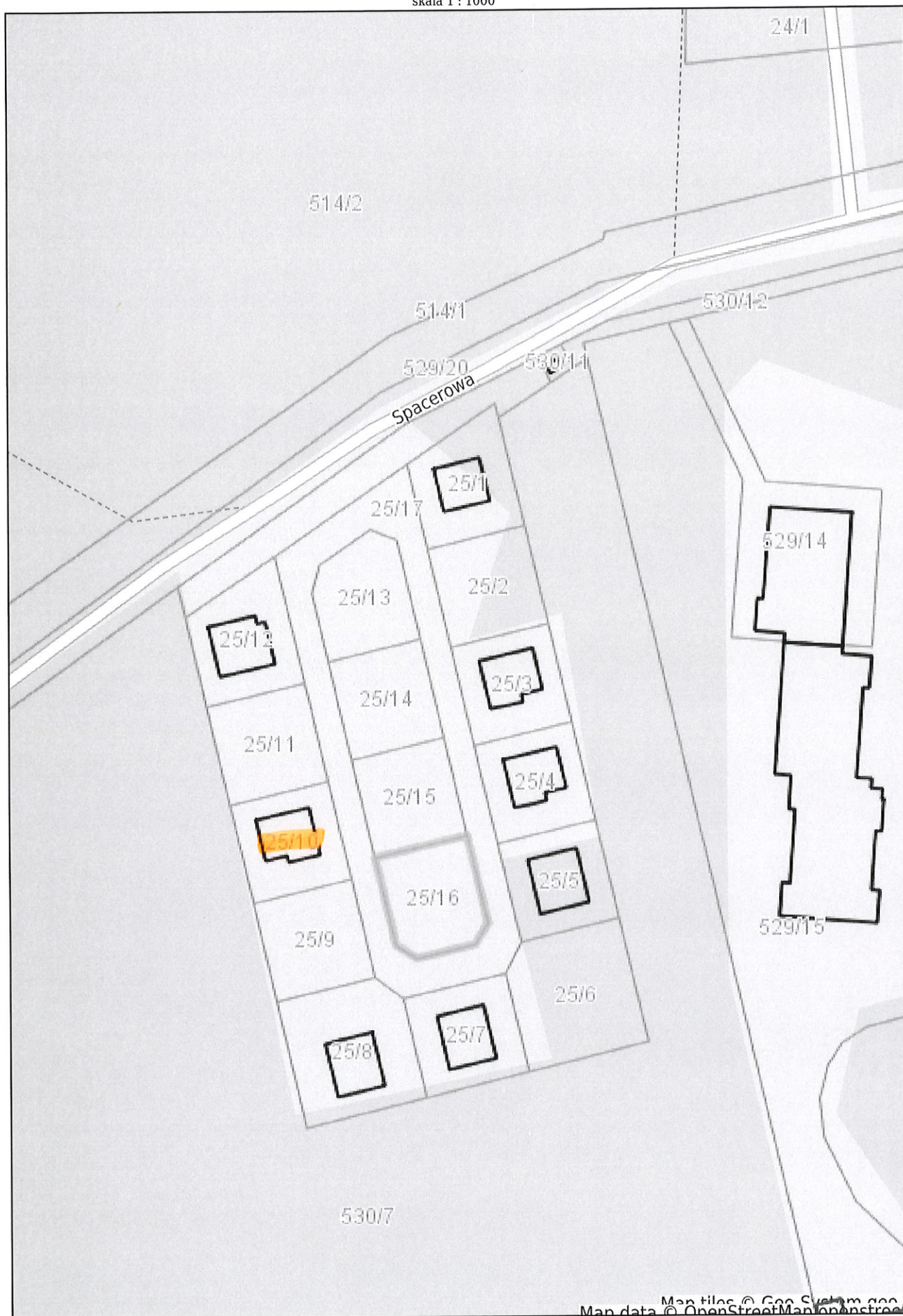
Otrzymują:

- ① Adresat
2. PP a/a

Przygotował:  
Planowanie przestrzenne  
Mariusz Agaciak  
Tel. 91 32 75 176

ZCPWZ (Związek Celowy Powiatów Województwa Zachodniopomorskiego) - System Informacji  
Przestrzennej

skala 1 : 1000



Map tiles © Geo System geo.s  
Map data © OpenStreetMap contributors