

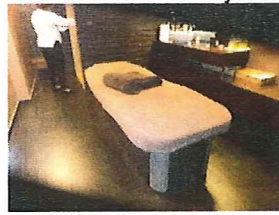





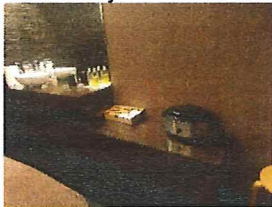
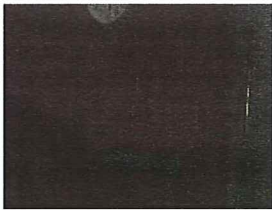



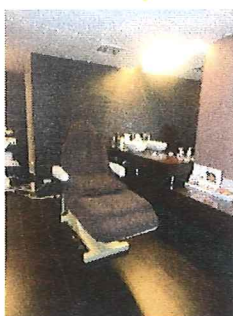

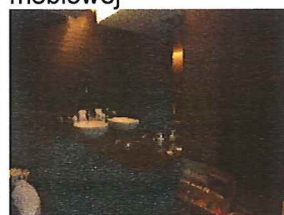


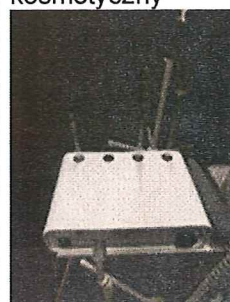
# ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ


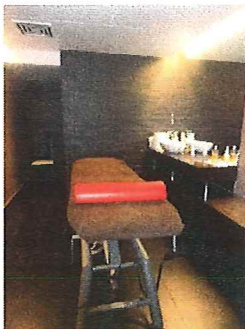
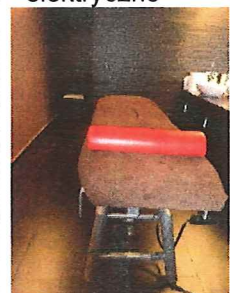



**Program użytkowy :**

lp	Nazwa pomieszczenia i opis	pow. uż. yt. w m <sup>2</sup>	Opis pomieszczenia i wyposażenia
1	2	3	4
1	<b>Pomieszczenie nr 1 - biuro</b>  <p>Ściany- malowane farbą emulsyjną na gładzi szpachlowej. Podłoga – panele drewniane. Sufit- podwieszony z oświetleniem halogenowym. W pomieszczeniu brak oświetlenia dziennego( brak okien). Drzwi – drewniane pełne z futryną i opaskami drewnianymi. Wysokość pomieszczenia – 2,51 m</p>	15,18	<p>1.komplet wypoczynkowy-kanapa</p>  <p>2.burko dwa krzesła</p>  <p>4.regał</p> 
2	<b>Pomieszczenie nr 2 - gabinet</b>  <p>Pomieszczenie z wydzielonym prysznicem. Ściany- malowane farbą emulsyjną na gładzi szpachlowej, w części wydzielonego prysznica ściany wyłożone glazurą ścienną. Podłoga – płytki terakota w całym pomieszczeniu.. Sufit- podwieszony z oświetleniem halogenowym. W pomieszczeniu brak oświetlenia dziennego ( brak okien). Drzwi – ze szkła hartowanego jednoskrzydłowe z futryną i opaskami drewnianymi. Wysokość pomieszczenia – 2,51 m</p>	15,30	<p>1.leżanka z ogrzewaniem MLW WENGE GHARENI ( 2011 r.) sterowana elektrycznie</p>  <p>2.umywalka w zabudowie meblowej</p> 


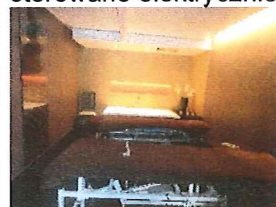
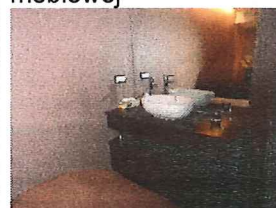
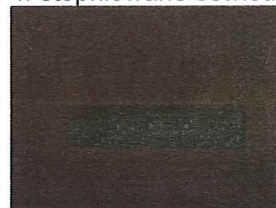


			<p>3.natrysk</p>  <p>4.stopniowane oświetlenie</p>  <p>5.podgrzewacz kamieni MANUFATURA ( 2010r.)</p> 
	<p><b>Pomieszczenie nr 3 - gabinet</b></p>  <p>Pomieszczenie z wydzielonym prysznicem. Ściany- malowane farbą emulsyjną na gładzi szpachlowej, w części wydzielonego prysznicu ściany wyłożone glazurą ścienną. Podłoga – płytki terakota w całym pomieszczeniu.. Sufit- podwieszony z oświetleniem halogenowym. W pomieszczeniu brak oświetlenia dziennego ( brak okien). Drzwi – ze szkła hartowanego jednoskrzydłowe z futryną i opaskami drewnianymi. Wysokość pomieszczenia – 2,51 m</p>	<p>15,14</p>	<p>1.leżanka z ogrzewaniem MLW</p>  <p>WENGE GHARIENI( 2011 r. sterowana elektrycznie 2.umywalka w zabudowie meblowej</p>  <p>3.natrysk</p> <p>4.stopniowane oświetlenie</p>  <p>5.podgrzewacz kamieni MANUFATURA ( 2010r.)</p>





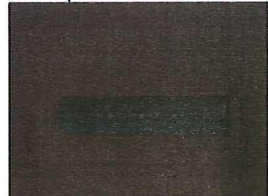


		
<p><b>Pomieszczenie nr 4 - gabinet</b></p>  <p>Pomieszczenie z wydzielonym prysznicem. Ściany- malowane farbą emulsyjną na gładzi szpachlowej, w części wydzielonego prysznicu ściany wyłożone glazurą ścienną. Podłoga – płytki terakota w całym pomieszczeniu.. Sufit- podwieszony z oświetleniem halogenowym. W pomieszczeniu brak oświetlenia dziennego ( brak okien). Drzwi – ze szkła hartowanego jednoskrzydłowe z futryną i opaskami drewnianymi. Wysokość pomieszczenia – 2,51 m</p>	14,89	<p>1.fotel do zabiegów na twarz ( 2011 r.) sterowany elektrycznie</p>  <p>2.umywalka w zabudowie meblowej</p>  <p>3.natrysk</p>  <p>4.stopniowane oświetlenie</p>  <p>5. lampka solux-gab. kosmetyczny</p> 








		<p>PR2 EMPORIUM ( 2007r.)</p> <p>6.aparat do D'ARSONWALIZACJI HF 08 BIOMAKK ( 2007r.)</p> 
<p><b>Pomieszczenie nr 5 – gabinet</b></p>  <p>Pomieszczenie z wydzielonym prysznicem. Ściany- malowane farbą emulsyjną na gładzi szpachlowej, w części wydzielonego prysznicu ściany wyłożone glazurą ścienną. Podłoga – płytki terakota w całym pomieszczeniu.. Sufit- podwieszony z oświetleniem halogenowym. W pomieszczeniu brak oświetlenia dziennego ( brak okien). Drzwi – ze szkła hartowanego jednoskrzydłowe z futryną i opaskami drewnianymi. Wysokość pomieszczenia – 2,51 m</p>	14,94	<p>1.stół do masażu TOPAZ-sterowany elektryczne</p>  <p>2.umywalka w zabudowie meblowej</p>  <p>3.natrysk</p>  <p>4.stopniowane oświetlenie</p>  <p>5. podgrzewacz kamieni</p>




			MANUFAKTURA ( 2010r.) 
<b>Pomieszczenie nr 6 – gabinet</b>  <p>Pomieszczenie z wydzielonym prysznicem. Ściany- malowane farbą emulsyjną na gładzi szpachlowej, w części wydzielonego prysznicu ściany wyłożone glazurą ścienną. Podłoga – płytki terakota w całym pomieszczeniu.. Sufit- podwieszony z oświetleniem halogenowym. W pomieszczeniu brak oświetlenia dziennego ( brak okien). Drzwi – ze szkła hartowanego jednoskrzydłowe z futryną i opaskami drewnianymi. Wysokość pomieszczenia – 2,51 m</p>	17,18	1.dwa stoły do masażu sterowane elektrycznie  2. dwuosobowa wanna jacuzzi z oświetleniem led.  3.umywalka w zabudowie meblowej  4. stopniowane oświetlenie 	
<b>Pomieszczenie nr 7 - magazyn kosmetyków i zaplecze socjalne</b>  <p>Na szkicu pomieszczenia nazwane jako:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- magazyn kosmetyków - 1,79 m<sup>2</sup></li><li>- pom. gospodarcze - 1,03 m<sup>2</sup></li><li>- korytarz 2 - 3,98 m<sup>2</sup></li><li>- korytarz 3 - 1,96 m<sup>2</sup></li></ul>	11,58 m <sup>2</sup>	 	




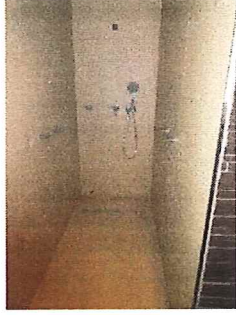

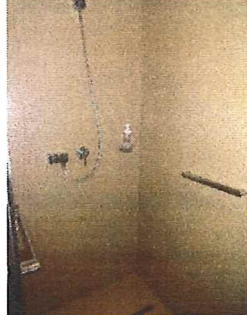
<p>Ściany- malowane farbą emulsyjną na gładzi szpachlowej, w pom. gospodarczym ściany wyłożone glazurą ścienną. Podłoga – terakota . W pomieszczeniach brak oświetlenia dziennego ( brak okien). Drzwi – drewniane pełne i przeszklone, jednoskrzydłowe z futrynami i opaskami drewnianymi. Wysokość pomieszczeń od 1,68 m do 2,21 m.</p>		
<p><b>Pomieszczenie nr 8</b> - zaplecze kuchenne do przygotowywania mieszanek kosmetycznych z magazynkiem i pom. w.c. Na szkicu pomieszczenia nazwane jako: - zaplecze kuchenne - 5,64 m<sup>2</sup> - magazynek - 2,84 m<sup>2</sup> - pom. w.c. - 0,62 m<sup>2</sup> Ściany- malowane farbą emulsyjną na gładzi szpachlowej, w pom. w.c. ściany wyłożone glazurą ścienną. Podłoga – terakota . Stolarka okienna zespolona w ramach PCV w zapleczu kuchennym, w pozostałych pomieszczeniach brak oświetlenia dziennego ( brak okien). Drzwi – drewniane przeszklone ,2 szt. drzwi szklanych ze szkła hartowanego ( jedno przesuwane i jedno jednoskrzydłowe), futryny i opaski drewniane. Wysokość pomieszczeń od 2,09 m do 2,21 m.</p>	9,10	
<p><b>Pomieszczenie nr 9</b> - gabinet do pedicure Ściany- malowane farbą emulsyjną na gładzi szpachlowej, w części wyłożone glazurą ścienną. Podłoga – terakota.. Sufit- podwieszony z oświetleniem halogenowym. Stolarka okienna – zespolona w ramach PCV. Drzwi – ze szkła hartowanego przesuwne z futryną i opaskami drewnianymi. Wysokość pomieszczenia – 2,31 m</p>	6,76	<p>1.fotel SPA DELUXE ( 2011 r.)</p>  <p>2.umywalka w zabudowie meblowej</p>  <p>1.stopniowane oświetlenie</p> 



<p><b>Pomieszczenie nr 10</b> - gabinet do zabiegów na twarz i do manicure</p>  <p>Ściany- malowane farbą emulsyjną na gładzi szpachlowej. Podłoga – terakota. Sufit- podwieszony z oświetleniem halogenowym. Stolarka okienna – zespolona w ramach PCV. Drzwi – ze szkła hartowanego przesuwne z futryną i opaskami drewnianymi. Wysokość pomieszczenia – 2,31 m</p>	<p>9,86</p>	<p>1.fotel kosmetyczny sterowany elektronicznie</p>  <p>2.umywalka w zabudowie meblowej</p>  <p>3.stolik kosmetyczny do manicure z lampką</p>  <p>4.kombajn kosmetyczny wielofunkcyjny do elektroterapii MF 5.1 BIOMAK ( 2007 r)</p>  <p>5.urządzenie do mikrodermabrazji</p>  <p>RUBICA ( 2007r.)</p> <p>6.aparat do peelingu kawiatacyjnego</p>  <p>BS01 BIOMAK ( 2007r.)</p>
--	-------------	--

		<p>7.aparat do liftingu BIO-SKIN LIFTING RUBICA ( 2007r.)</p>  <p>8.Frezarka Alfa AIR 30 GHARIENI ( 2017 r.)</p> 
<p><b>Pomieszczenie 11 – pokój relaksu</b></p>  <p>Ściany- malowane farbą emulsyjną na gładzi szpachlowej, w części wyłożone tapetą i glazurą ścienną oraz płytami lakierowanymi. Podłoga – terakota.. Sufit- podwieszony z oświetleniem halogenowym. Brak oświetlenia dziennego ( brak okien). Drzwi – 1 szt. ze szkła hartowanego przesuwne z futryną i opaskami drewnianymi, 1 szt. drzwi jednoskrzydłowe pełne z futryną i opaskami drewnianymi. Wysokość pomieszczenia – 2,40 m</p>	23,54	<p>1.trzy leżanki</p>  <p>2.łóżko do masażu termicznego NUGA-BEST NM-5000 ( 2004r.)</p> 
<p><b>Pomieszczenie 12 – recepcja ( poczekalnia)</b></p>  <p>Ściany- malowane farbą emulsyjną na gładzi szpachlowej. Podłoga – terakota. Sufit- podwieszony z oświetleniem halogenowym. Brak oświetlenia dziennego ( brak okien). Drzwi – 2 szt. ze szkła hartowanego jednoskrzydłowe</p>	17,50	<p>1.ławy-siedziska</p>  <p>2.ława recepcyjna z możliwością podłączenia</p>



<p>z futryną i opaskami drewnianymi, 1 szt. drzwi jednoskrzydłowe pełne z futryną i opaskami drewnianymi. Wysokość pomieszczenia – 2,50 m</p>		<p>komputera</p> 
<p><b>Pomieszczenie 13</b> - toaleta dla osób z niepełnosprawnością ( w.c.) Ściany- wyłożone glazurą ścienną , w części malowane farbą emulsyjną na gładzi szpachlowej.. Podłoga – terakota.. Sufit- podwieszony z oświetleniem halogenowym. Brak oświetlenia dziennego ( brak okien). Drzwi – drewniane ,jednoskrzydłowe pełne z futryną i opaskami drewnianymi. Wysokość pomieszczenia – 2,41 m</p>	<p>3,67</p>	
<p><b>Pomieszczenie 14</b> - przebieralnia- szatnia damska Na szkicu pomieszczenia nazwane jako: - pom .szatni - 9,24 m<sup>2</sup> - prysznic - 1,50 m<sup>2</sup> - w.c. - 1,95 m<sup>2</sup>  Ściany- szatnia - malowane farbą emulsyjną na gładzi szpachlowej, w części wyłożone glazurą ścienną, prysznic - glazura ścienna , w.c. częściowo glazura ścienna i w części farba emulsyjna na gładzi szpachlowej. Podłoga – terakota.. Sufit- podwieszony w w.c. z oświetleniem halogenowym. Brak oświetlenia dziennego ( brak okien) w pom. prysznic i w w.c., w szatni okno zespolone ramach PCV. Drzwi – drzwi jednoskrzydłowe drewniane pełne i przeszklone z futrynami i opaskami drewnianymi . Wysokość pomieszczenia – 2,52 m</p>	<p>12,69</p>	<p>1.toaleta</p>  <p>2.prysznic</p> 
<p><b>Pomieszczenie 15</b> - przebieralnia męska</p>  <p>Na szkicu pomieszczenia nazwane jako: - pom .szatni - 5,58 m<sup>2</sup> - prysznic - 1,50 m<sup>2</sup></p>	<p>7,08</p>	<p>1.prysznic</p> 

Ściany- szatnia - malowane farbą emulsyjną na gładzi szpachlowej, prysznic - glazura ścienna. Podłoga – terakota.. Brak oświetlenia dziennego ( brak okien). Drzwi – drzwi jednoskrzydłowe drewniane pełne z futryną i opaskami drewnianymi . Wysokość pomieszczenia – 2,51 m		
<b>Korytarz 1</b> Ściany malowane farbą emulsyjną na gładzi szpachlowej. Sufit – podwieszony z oświetleniem halogenowym Podłoga – terakota. Wysokość pomieszczenia – 2,52 m	24,65	
<b>Korytarz 4</b> Ściany malowane farbą emulsyjną na gładzi szpachlowej. Sufit – podwieszony z oświetleniem halogenowym Podłoga – terakota. Wysokość pomieszczenia – 2,51 m	6,76	
<b>RAZEM</b> <b>pow. użyt. lokalu</b>	<b>223,00</b>	

## 6.PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI - BEZ ZMIAN NA DZIEŃ AKTUALIZACJI.

Dla obszaru, dla którego ustalane są stawki czynszu nie ma uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla całej Gminy Władysławowo jest podjęta Uchwała nr XLII/302/02 z dnia 30 stycznia 2002r. w sprawie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Władysławowo wskazującego kierunki i politykę rozwoju zagospodarowania przestrzennego. Studium nie przewiduje obowiązku uchwalenia dla w/w obszaru planu zagospodarowania przestrzennego chyba że obowiązek sporządzenia planu będzie wynikał z przepisów szczególnych.

## 7.ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE DOTYCZĄCYM CELU I SPOSOBU WYCENY

### 7.1.Założenia analizy

Rodzaj rynku:

- rynek czynszów dzierżawnych nieruchomości wykorzystywanych lub mogących być wykorzystywanych na usługi,
- nieruchomości niemieszkalne wykorzystywane na usługi lub mogące być przeznaczone na usługi

Obszar rynku:

- tereny nadmorskie województwa pomorskiego

### 7.2.Analiza czynszów dzierżawnych i nieruchomości niemieszkalnych wykorzystywanych na pomieszczenia użytkowo - usługowe

Poszukiwania w latach 2018 – 2019 czynszu najmu na obszarze Gminy Władysławowo na nieruchomości niemieszkalne nie przyniosły oczekiwanych