



SYLWIA GALIKOWSKA

kancelaria rzeczoznawcy majątkowego

**Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego
Sylwia Galikowska**

Ul. Legionów Polskich 28d/7
84-300 Łębork

Operat szacunkowy

Nr 62/IV/2018

Rodzaj nieruchomości: Nieruchomość gruntowa oraz budynek stanowiący odrębną nieruchomość

Adres: Ustka, gmina miejska Ustka, powiat słupski

Nr ewid. działki/ek: 1560/46, 1560/47 obręb 1 Ustka

Nr KW księgi wieczystej: SL1S/00081509/8

Autor: mgr Sylwia Galikowska

Podpis i pieczęć:



BIEGŁY SĄDOWY
z zakresu szacowania nieruchomości
mgr Sylwia Galikowska

04 kwietnia 2018

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO****Określenie i opis nieruchomości:**

Przedmiotem wyceny była nieruchomość gruntowa, stanowiąca działki ewidencyjne nr 1560/46 i 1560/47 o łącznej powierzchni 2231 m² oddana w wieczyste użytkowanie, zabudowana budynkiem nowej sieciarni o powierzchni użytkowej 1320 m² stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności. Nieruchomość położona w Ustce przy ul. Boh. Westerplatte, gmina miejska Ustka, powiat słupski, województwo pomorskie. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr SL1S/00081509/8 przez VII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Słupsku.

Wycena swoim zakresem obejmowała określenie wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności budynku opisanych powyżej.

Cel wyceny:

Wycena przeprowadzona była w celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego Przedsiębiorstwa Połowów Przetwórstwa i Handlu „Korab” Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni.

Określona wartość odtworzeniowa nieruchomości wynosi:

Rynkowa wartość gruntu (prawo uw. dz. nr 1560/46) [zł]	34 152
Rynkowa wartość gruntu (prawo uw. dz. nr 1560/47) [zł]	191 938
Wartość odtworzeniowa utwardzenia terenu [zł]	30 588
Wartość odtworzeniowa budynku [zł]	1 060 839
Łączna wartość nieruchomości (w zaokrągleniu do pełnych setek złotych):	1 317 500
Słownie zł: jeden milion trzysta siedemnaście tysięcy pięćset	

Data określenia wartości:

Wartość określono na dzień 04 kwietnia 2018 roku.

Autor operatu:

mgr Sylwia Galikowska

Podpis i pieczęć rzeczoznawcy:

BIEGLY SĄDOWY
z zakresu szacowania nieruchomości

mgr Sylwia Galikowska



Spis treści operatu

1	Dane formalno – prawne	4
1.1	Przedmiot, zakres i uwarunkowania wyceny	4
1.2	Cel wyceny	4
1.3	Podstawa formalna wyceny	4
1.4	Autor operatu	4
1.5	Podstawy materialno-prawne wyceny	4
1.6	Podstawy metodyczne i normy zawodowe	5
1.7	Źródła danych merytorycznych	5
1.8	Daty istotne dla wyceny	5
2	Oznaczenie nieruchomości i uwarunkowania prawne	6
2.1.	Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów	6
2.2.	Stan prawny	6
3	Przeznaczenie nieruchomości	8
4	Opis nieruchomości	8
4.1	Lokalizacja ogólna	8
4.2	Lokalizacja szczegółowa i stan zagospodarowania	10
5	Metodyka wyceny	13
6	Analiza i charakterystyka rynku	17
6.1	Założenia badawcze	17
6.2	Opis rynku nieruchomości	17
7	Rachunek wyceny - grunt	20
7.1	Określenie rynkowej wartości prawa własności nieruchomości	20
7.1.1	Opis nieruchomości przyjętych do porównań	21
7.1.2	Określenie wartości prawa własności nieruchomości	21
7.2	Określenie wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu	23
7.2.1	Określenie współczynnika korygującego	23
7.2.2	Określenie wartości działki nr 1560/46 jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego	23
7.2.3	Określenie wartości działki nr 1560/47 jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego	23
8	Określenie wartości części składowych nieruchomości	24
8.1	Określenie zużycia obiektu wyceny	24
8.2	Określenie wartości odtworzeniowej części składowych obiektu wyceny	24
9	Podsumowanie wyceny i wnioski końcowe	25
10	Klauzule	25
11	Spis rysunków	26
12	Spis tabel	26
13	Załączniki	26



1 Dane formalno – prawne

1.1 Przedmiot, zakres i uwarunkowania wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, stanowiąca działki ewidencyjne nr 1560/46 i 1560/47 o łącznej powierzchni 2231 m² oddana w wieczyste użytkowanie, zabudowana budynkiem nowej sieciarni o powierzchni użytkowej 1320 m² stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności. Nieruchomość położona w Ustce przy ul. Boh. Westerplatte, gmina miejska Ustka, powiat słupski, województwo pomorskie. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr SL1S/00081509/8 przez VII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Słupsku.

Wycena swoim zakresem obejmuje określenie wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności budynku opisanych powyżej.

Opisany powyżej zakres wyceny w dalszej części operatu zwany jest obiektem wyceny.

1.2 Cel wyceny

Wycena przeprowadzana jest w celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego Przedsiębiorstwa Połowów Przetwórstwa i Handlu „Korab” Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni.

1.3 Podstawa formalna wyceny

Podstawą formalną wyceny jest umowa o dzieło z dn. 05.03.2018 r., zawarta pomiędzy Moniką Piwkowską-Skuza - Syndykiem masy upadłości Przedsiębiorstwa Połowów Przetwórstwa i Handlu „Korab” Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni, a Sylwią Galikowską prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego Sylwia Galikowska z siedzibą w Łęborku, ul. Legionów Polskich 28d/7.

1.4 Autor operatu

Imię Nazwisko	Nr uprawnień	Nr ubezpieczenia
Sylwia Galikowska	Nr 5338	Polisa PZU S.A. nr 1027343832*

* Kopia obowiązkowego ubezpieczenia OC stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

1.5 Podstawy materialno-prawne wyceny

W toku wyceny korzystano z następujących przepisów prawa:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny.
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze.
- Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich.



1.6 Podstawy metodyczne i normy zawodowe

Metodyka zastosowana w wycenie została oparta między innymi na:

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny PFSRM.
- Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- „Wartość rynkowa nieruchomości”, Ewa Kucharska - Stasiak, Wyd. TWIGGER, Warszawa 2000,
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, omówienie standardu wraz z przykładami zadań” M. Prystupa, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2003,
- „System i procedury szacowania nieruchomości”, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, ZCO, Zielona Góra 2001,
- „Ile jest warta nieruchomość” E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel, Wydawnictwo Poltext Warszawa 2004,
- „Szacowanie nieruchomości” pod red. J. Dydenki, Dom wydawniczy ABC 2006,
- „Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości” pod red. S. Żróbek, Wydawnictwo Educaterra 2007,
- „Wycena ograniczonych praw rzeczowych i zobowiązaniowych w tym służebności przesyłu. Przykłady wycen.” Monika Nowakowska, materiały szkoleniowe PTRM w Gdańsku z dnia 10.11. 2010 r.

1.7 Źródła danych merytorycznych

Wycenę przeprowadzono na podstawie:

- informacji o dokonanych transakcjach sprzedaży nieruchomości,
- oględzin nieruchomości,
- danych z ksiąg wieczystych,
- danych z ewidencji gruntów,
- danych planistycznych,
- badań rynku lokalnego oraz analiz własnych.
- serwisów internetowych.

1.8 Daty istotne dla wyceny

Tabela 1 Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

Data sporządzenia wyceny:	04 kwietnia 2018 r.
Data, na którą określono wartość obiektu wyceny :	04 kwietnia 2018 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan obiektu wyceny:	04 kwietnia 2018 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	04 stycznia 2018 r.

Źródło: opracowanie własne.



2 Oznaczenie nieruchomości i uwarunkowania prawne

2.1. Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów

Oznaczenie nieruchomości ustalono na podstawie badania rejestru gruntów (patrz załącznik).

Tabela 2 Oznaczenie obiektu wyceny w ewidencji gruntów

1. OSOBY/INSTYTUCJE		
Forma władania	Udział	Dane
Właściciel	1/1	Skarb Państwa
Użytkownik wieczysty do dn. 05.12.2089	1/1	Przedsiębiorstwo Połowów Przetwórstwa i Handlu „Korab” Spółka Akcyjna, Ustka

2. DZIAŁKA EWIDENCYJNA						
Nr rej. 221201_1						
Numer działki	Arkusz	Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek lub klasa		Nr KW
				Rodzaj	Pow. [ha]	
1560/46	4	ul. Boh. Westerplatte 4	0,0337	Ba - tereny przemysłowe	0,0337	SL1S/00081509/8
1560/47	4	ul. Boh. Westerplatte 4	0,1894	Ba - tereny przemysłowe	0,1894	

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania rejestru gruntów.

2.2. Stan prawny

Stan prawny obiektu wyceny ustalono na podstawie badania treści księgi wieczystej nr SL1S/00081509/8 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Słupsku VII Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zapisy w księdze nr SL1S/00081509/8 przedstawiały się następująco:

DZIAŁ I-O „OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI”

Położenie: województwo pomorskie, powiat słupski, gmina Ustka M., miejscowość Ustka, ul. Westerplatte 4;
Numer działki: 1560/46;
Sposób korzystania: Ba - tereny przemysłowe;
Obszar: 0,1894 ha,
Numer działki: 1560/47;
Sposób korzystania: Ba - tereny przemysłowe;
Obszar: 0,0337 ha.

DZIAŁ I-SP „SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ”

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

1) Prawo związane z prawem użytkowania wieczystego nieruchomości*

Nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie do czerpania wody ze studni głębinowej znajdującej się na działce oznaczonej numerem 1560/11, dla której prowadzona jest księga wieczysta



KW nr 44425, na rzecz każdorazowych użytkowników wieczystych gruntu oznaczonego jako działka numer 1560/17. Po odłączeniu działki nr 1560/34 o pow. 326 m² łącznie obciążona nieruchomości, dla której prowadzona jest KW 67791. Wpisano z urzędu dnia 24.09.2001 r. Na podstawie paragrafu 11 ust.1i2 rozporządzenia ministra sprawiedliwości z dnia 17.09.2001 r. W sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (dz.u. nr 102, poz.1122). Po odłączeniu działki nr 1560/47 o pow.0,1894 ha oraz działki nr 1560/46 o pow.0,0337 ha - współuprawniona nieruchomości, dla której prowadzona jest KW nr SL1S/00044431/9.

2) Prawo użytkowania wieczystego do 2089-12-05.

Sposób korzystania: działka gruntu w wieczystym użytkowaniu oraz stanowiący odrębną nieruchomość budynek.

DZIAŁ II „WŁASNOŚĆ”

Właściciel: Skarb Państwa

Użytkownik wieczysty: Przedsiębiorstwo Połowów Przetwórstwa i Handlu „Korab” Spółka Akcyjna, Ustka.

DZIAŁ III „PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA”

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

1) ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością**

Nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie do odprowadzania ścieków do systemu kanalizacyjnego, znajdującego się na działce 1560/17. Po odłączeniu działki nr 1560/34 o pow. 326 m² łącznie obciążona nieruchomości dla której prowadzona jest KW 67791. Wpisano z urzędu dnia 24.09.2001 r. Na podstawie paragrafu 11 ust. 1 i 2 rozporządzenia ministra sprawiedliwości z dnia 17.09.2001 r. W sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (dz.u. nr 102, poz 1122). Po odłączeniu działek nr 1560/59, 1560/30 o łącznej pow. 0,2258 ha, łącznie obciążona nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr 75441. Z urzędu i na podstawie warunkowej umowy sprzedaży zawartej przed notariuszem w Darłowie R. Okuliczem w dniu 12.11.2003 rep "A" 4597/2003 oraz umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego zawartej przed notariuszem w Darłowie R. Okuliczem w dniu 24.11.2003 k.3-8 w kw75441 oraz paragrafu 11 ust. 1 i 2 rozporządzenia ministra sprawiedliwości z dnia 17.09.2001 r. W sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (dz.u.nr 102,poz.1122).wpisano dnia 20 sierpnia 2004 r. Po odłączeniu działki nr 1560/47 o pow.0,1894 ha oraz działki nr 1560/46 o pow.0,0337 ha - współobciążona nieruchomości, dla której prowadzona jest KW nr SL1S/00044431/9.

2) W dziale III widnieją wpisy o wszczęciu egzekucji z nieruchomości, szczegóły w odpisie księgi wieczystej w załączeniu.***

DZIAŁ IV „HIPOTEKA”

W dziale IV widnieją wpisy dotyczące hipotek obciążających nieruchomości, szczegóły w odpisie księgi wieczystej w załączeniu.***

Inne uwarunkowania prawne

Nie stwierdzono występowania żadnych praw zobowiązaniowych ani ograniczonych praw rzeczowych obciążających obiekt wyceny, ponad te ujawnione w KW.

*Na podstawie badania mapy zasadniczej terenu stwierdzono, że niniejsze prawo nie jest wykonywane. Tym samym nie wpływa na wartość nieruchomości. Niniejsze prawo pozostaje w mocy po sprzedaży nieruchomości.



****** Na podstawie badania mapy zasadniczej terenu stwierdzono, że niniejsze prawo nie jest wykonywane. Tym samym nie wpływa na wartość nieruchomości. Niniejsze prawo pozostaje w mocy po sprzedaży nieruchomości.

******* Pozostałe prawa ujawnione w działach III i IV KW nie pozostają w mocy po sprzedaży nieruchomości.

3 Przeznaczenie nieruchomości

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami dla potrzeb wyceny przeznaczenie nieruchomości przyjmuje się na podstawie planu miejscowego. W przypadku:

- braku planu miejscowego przeznaczenie przyjmuje się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- braku studium lub decyzji o warunkach zabudowy przyjmuje się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Na podstawie badania dokumentów planistycznych oraz informacji uzyskanych w Urzędzie Miasta Ustka, stwierdzono, że przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Ustka, pn. „Westerplatte 2”, zatwierdzony Uchwałą Nr XXI/178/ 2004 Rady Miejskiej w Ustce z dnia 26 maja 2004r.. Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym teren nieruchomości został oznaczony w planie 06 P, U, H -

- Funkcja podstawowa: Tereny wielofunkcyjne obsługi portu i jednostek pływających, produkcja i przetwórstwo spożywcze w tym w oparciu o produkty morza, gastronomia.
- Funkcja uzupełniająca: Usługi handlowe, składy i hurtownie, usługi biurowe i administracji publicznej, dopuszcza się wprowadzenie funkcji związanych z obsługą komunikacji.
- Funkcje wykluczone: Mieszkalnictwo i funkcje uzdrowiskowe.

Dla potrzeb określenia wartości nieruchomości przyjęto sposób wykorzystania nieruchomości zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tj. tereny przemysłowo-usługowe.

4 Opis nieruchomości

Opisu nieruchomości dokonano w aspekcie cech rynkowych wpływających na jej wartość. Porównania dokonano w stosunku do nieruchomości podobnych. Oznacza to, iż przy ustalaniu ceny sprzedaży tego typu nieruchomości, kupujący i sprzedający rozpatrują te właśnie cechy rynkowe, co wynika z obserwacji rynku.

4.1 Lokalizacja ogólna

Poniżej poniższym rysunku przedstawiono mapę z lokalizacją ogólną miejscowości.