



SYLWIA GALIKOWSKA
kancelaria rzeczoznawcy majątkowego

**Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego
Sylwia Galikowska**

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

Operat szacunkowy

Nr 61/IV/2018

Rodzaj nieruchomości: Nieruchomość gruntowa

Adres: Ustka, gmina miejska Ustka, powiat słupski

Nr ewid. działki/ek: 1560/12 obręb 1 Ustka

Nr KW księgi wieczystej: SL15/00044423/0

Autor:

mgr Sylwia Galikowska

Podpis i pieczęć:



BIEGLY SĄDOWY
z zakresu szacowania nieruchomości

mgr Sylwia Galikowska

04 kwietnia 2018

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

Przedmiotem wyceny była nieruchomość gruntowa niezabudowana, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 1560/12 o powierzchni 297 m² położona w Ustce przy ul. Boh.Westerplatte, gmina miejska Ustka, powiat słupski, województwo pomorskie. Nieruchomość stanowi przedmiot użytkowania wieczystego. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr SL1S/00044423/0 przez VII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Słupsku.

Wycena swoim zakresem obejmowała określenie wartości prawa użytkowania wieczystego opisanej powyżej działki ewidencyjnej.

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 1560/12) [zł]	20 930
Wartość odtworzeniowa części składowych nieruchomości [zł]	28 001
Łączna wartość nieruchomości (w zaokrągleniu do pełnych setek złotych):	48 900
Słownie zł: czterdzieści osiem tysięcy dziewięćset	

Data określenia wartości:

Wartość określono na dzień 04 kwietnia 2018 roku.

Autor operatu:

mgr Sylwia Galikowska

Podpis i pieczęć rzeczoznawcy:

BIEGŁY 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	7
4	Opis nieruchomości	7
4.1	Lokalizacja ogólna	7
4.2	Lokalizacja szczegółowa i stan zagospodarowania	9
5	Metodyka wyceny	11
6	Analiza i charakterystyka rynku	15
6.1	Założenia badawcze	15
6.2	Opis rynku nieruchomości	15
7	Rachunek wyceny	18
7.1	Określenie rynkowej wartości prawa własności nieruchomości	18
7.1.1	Opis nieruchomości przyjętych do porównań	18
7.1.2	Określenie wartości prawa własności nieruchomości	19
7.2	Określenie wartości prawa użytkowania wieczystego nieruchomości	20
7.2.1	Określenie współczynnika korygującego	20
7.2.2	Określenie wartości działki nr 1560/12 jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego	21
8	Określenie wartości części składowych nieruchomości	21
9	Podsumowanie wyceny i wnioski końcowe	22
10	Klauzule	22
11	Spis rysunków	22
12	Spis tabel	23
13	Załączniki	23



1 Dane formalno – prawne

1.1 Przedmiot, zakres i uwarunkowania wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 1560/12 o powierzchni 297 m² położona w Ustce przy ul. Boh. Westerplatte, gmina miejska Ustka, powiat słupski, województwo pomorskie. Nieruchomość stanowi przedmiot użytkowania wieczystego. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr SL1S/00044423/0 przez VII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Słupsku.

Wycena swoim zakresem obejmuje określenie wartości prawa użytkowania wieczystego opisanej powyżej działki ewidencyjnej.

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 Lęborku, 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]	
1560/12	4	ul. Boh. Westerplatte	0,0297	Dr - drogi	0,0297	SL1S/00044423/0

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/00044423/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Słupsku VII Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zapisy w księdze nr SL1S/00044423/0 przedstawiały się następująco:

DZIAŁ I-O „OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI”

Położenie: miejscowość Ustka, ul. Westerplatte;
Numer działki: 1560/12;
Sposób korzystania: działka niezabudowana;
Obszar: 0,0297 ha.

DZIAŁ I-SP „SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ”

Prawo użytkowania wieczystego do 2089-12-05.

DZIAŁ II „WŁASNOŚĆ”

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

DZIAŁ III „PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA”

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 nieruchomość, 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.

Ponadto odnotowano, że żadne z praw ujawnionych w KW nie pozostaje 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 terenów przy ul. Westerplatte zatwierdzonym Uchwałą Nr II/9/99 Rady Miejskiej w Ustce z dnia 25 lutego 1999 r. Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym przedmiotowa działka oznaczona jest symbolem 16 KD – Istniejąca i projektowana droga dojazdowa na teren osiedla.

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

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.