



SYLWIA GALIKOWSKA
kancelaria rzeczoznawcy majątkowego

**Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego
Sylwia Galikowska**

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

Operat szacunkowy

Nr 64/IV/2018

| | |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rodzaj nieruchomości: | Nieruchomość gruntowa oraz budynki stanowiące odrębną nieruchomość |
| Adres: | Ustka, gmina miejska Ustka, powiat słupski |
| Nr ewid. działki/ek: | 1560/42, 1560/48, 1560/49, 1560/50, 1560/51, 1560/52, 1560/53, 1560/54, 1560/55, 1560/56, 1560/57, 1560/58, 1560/60, obręb 1 Ustka |
| Nr KW księgi wieczystej: | SL1S/00044431/9 |

Autor: mgr Sylwia Galikowska

Podpis i pieczęć:



BIEGŁY SĄDOWY

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 1560/42, 1560/48, 1560/49, 1560/50, 1560/51, 1560/52, 1560/53, 1560/54, 1560/55, 1560/56, 1560/57, 1560/58, 1560/60 o łącznej powierzchni 23 986 m² oddana w wieczyste użytkowanie, zabudowana budynkami przemysłowo-usługowymi; stanowiącymi 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/00044431/9 przez VII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Słupsku.

Wycena swoim zakresem obejmowała określenie wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności budynków 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 1560/42) [zł] | 104 538 |
| Rynkowa wartość gruntu (prawo uw dz. nr 1560/48) [zł] | 83 310 |
| Rynkowa wartość gruntu (prawo uw dz. nr 1560/49) [zł] | 30 520 |
| Rynkowa wartość gruntu (prawo uw dz. nr 1560/50) [zł] | 117 149 |
| Rynkowa wartość gruntu (prawo uw dz. nr 1560/51) [zł] | 13 481 |
| Rynkowa wartość gruntu (prawo uw dz. nr 1560/52) [zł] | 106 481 |
| Rynkowa wartość gruntu (prawo uw dz. nr 1560/53) [zł] | 15 065 |
| Rynkowa wartość gruntu (prawo uw dz. nr 1560/54) [zł] | 199 690 |
| Rynkowa wartość gruntu (prawo uw dz. nr 1560/55) [zł] | 80 759 |
| Rynkowa wartość gruntu (prawo uw dz. nr 1560/56) [zł] | 27 356 |
| Rynkowa wartość gruntu (prawo uw dz. nr 1560/57) [zł] | 66 558 |
| Rynkowa wartość gruntu (prawo uw dz. nr 1560/58) [zł] | 268 274 |
| Rynkowa wartość gruntu (prawo uw dz. nr 1560/60) [zł] | 1 110 486 |
| Wartość odtworzeniowa utwardzenia terenu [zł] | 634 326 |
| Wartość odtworzeniowa budynków [zł] | 7 784 030 |
| Łączna wartość nieruchomości (w zaokrągleniu do pełnych setek złotych): | 10 642 000 |
| Słownie zł: dziesięć milionów sześćset czterdzieści dwa tysiące | |

Data określenia wartości:

Wartość określono na dzień 04 kwietnia 2018 roku.

Autor operatu:

mgr Sylwia Galikowska

Podpis i pieczęć rzeczoznawcy:

BIEGŁY SĄDOWY
zakresu szacowania nieruchomości

mgr Sylwia Galikowska



Spis treści operatu

| | | |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1 | Dane formalno – prawne | 5 |
| 1.1 | Przedmiot, zakres i uwarunkowania wyceny | 5 |
| 1.2 | Cel wyceny | 5 |
| 1.3 | Podstawa formalna wyceny | 5 |
| 1.4 | Autor operatu | 5 |
| 1.5 | Podstawy materialno-prawne wyceny | 5 |
| 1.6 | Podstawy metodyczne i normy zawodowe | 6 |
| 1.7 | Źródła danych merytorycznych | 6 |
| 1.8 | Daty istotne dla wyceny | 6 |
| 2 | Oznaczenie nieruchomości i uwarunkowania prawne | 7 |
| 2.1. | Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów | 7 |
| 2.2. | Stan prawny | 8 |
| 3 | Przeznaczenie nieruchomości | 10 |
| 4 | Opis nieruchomości | 11 |
| 4.1 | Lokalizacja ogólna | 11 |
| 4.2 | Lokalizacja szczegółowa i stan zagospodarowania | 13 |
| 5 | Metodyka wyceny | 26 |
| 6 | Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu usługowym i przemysłowo-usługowym | 29 |
| 6.1 | Założenia badawcze | 29 |
| 6.2 | Opis rynku nieruchomości | 30 |
| 7 | Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu komunikacyjnym | 32 |
| 7.1 | Założenia badawcze | 32 |
| 7.2 | Opis rynku nieruchomości | 33 |
| 8 | Rachunek wyceny - grunt o przeznaczeniu usługowym i przemysłowo-usługowym | 36 |
| 8.1 | Określenie rynkowej wartości prawa własności nieruchomości | 36 |
| 8.1.1 | Opis nieruchomości przyjętych do porównań | 37 |
| 8.1.2 | Określenie wartości prawa własności dz. nr 1560/42 | 37 |
| 8.1.3 | Określenie wartości prawa własności dz. nr 1560/48 | 39 |
| 8.1.4 | Określenie wartości prawa własności dz. nr 1560/52 | 40 |
| 8.1.5 | Określenie wartości prawa własności dz. nr 1560/54 | 41 |
| 8.1.6 | Określenie wartości prawa własności dz. nr 1560/49 | 43 |
| 8.1.7 | Określenie wartości prawa własności dz. nr 1560/51 | 44 |
| 8.1.8 | Określenie wartości prawa własności dz. nr 1560/53 | 45 |
| 8.1.9 | Określenie wartości prawa własności dz. nr 1560/57 | 46 |
| 8.1.10 | Określenie wartości prawa własności dz. nr 1560/60 | 47 |



| | | |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 9 | <i>Rachunek wyceny - grunt o przeznaczeniu komunikacyjnym</i> | 49 |
| 9.1 | Określenie rynkowej wartości prawa własności gruntu | 49 |
| 9.1.1 | Opis nieruchomości przyjętych do porównań | 49 |
| 9.1.2 | Określenie wartości prawa własności nieruchomości - dz. nr 1560/58 | 49 |
| 9.1.3 | Określenie wartości prawa własności nieruchomości - dz. nr 1560/55 | 50 |
| 9.1.4 | Określenie wartości prawa własności nieruchomości - dz. nr 1560/56 | 51 |
| 9.2 | Określenie wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu | 53 |
| 9.2.1 | Określenie współczynnika korygującego | 53 |
| 9.2.2 | Określenie wartości poszczególnych działek jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego | 53 |
| 10 | <i>Określenie wartości części składowych nieruchomości</i> | 56 |
| 10.1 | Określenie zużycia obiektu wyceny | 56 |
| 10.2 | Określenie wartości odtworzeniowej części składowych obiektu wyceny | 57 |
| 11 | <i>Podsumowanie wyceny i wnioski końcowe</i> | 58 |
| 12 | <i>Klauzule</i> | 58 |
| 13 | <i>Spis rysunków</i> | 59 |
| 14 | <i>Spis tabel</i> | 59 |
| 15 | <i>Załączniki</i> | 60 |



1 Dane formalno – prawne

1.1 Przedmiot, zakres i uwarunkowania wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, stanowiąca działki ewidencyjne nr 1560/42, 1560/48, 1560/49, 1560/50, 1560/51, 1560/52, 1560/53, 1560/54, 1560/55, 1560/56, 1560/57, 1560/58, 1560/60 o łącznej powierzchni 23 986 m² oddana w wieczyste użytkowanie, zabudowana budynkami przemysłowo-usługowymi; stanowiącymi 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/00044431/9 przez VII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Słupsku.

Wycena swoim zakresem obejmowała określenie wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności budynków 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 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 wykorzystano 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

Tablica 2. Oznaczenie obiektu wyceny i ewidencyjnego

| 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] | |
| 1560/42 | 4 | ul. Boh. Westerplatte | 0,1064 | Ba - tereny przemysłowe | 0,1064 | SL1S/00044431/9 |
| 1560/48 | 4 | ul. Boh. Westerplatte | 0,0792 | Ba - tereny przemysłowe | 0,0792 | |
| 1560/49 | 4 | ul. Boh. Westerplatte | 0,0326 | Ba - tereny przemysłowe | 0,0326 | |
| 1560/50 | 4 | ul. Boh. Westerplatte | 0,1156 | Ba - tereny przemysłowe | 0,1156 | |
| 1560/51 | 4 | ul. Boh. Westerplatte | 0,0144 | Ba - tereny przemysłowe | 0,0144 | |
| 1560/52 | 4 | ul. Boh. Westerplatte | 0,1035 | Ba - tereny przemysłowe | 0,1035 | |
| 1560/53 | 4 | ul. Boh. Westerplatte | 0,0165 | Ba - tereny przemysłowe | 0,0165 | |
| 1560/54 | 4 | ul. Boh. Westerplatte | 0,1941 | Ba - tereny przemysłowe | 0,1941 | |
| 1560/55 | 4 | ul. Boh. Westerplatte | 0,1146 | Dr - drogi | 0,1146 | |
| 1560/56 | 4 | ul. Boh. Westerplatte | 0,0362 | Dr - drogi | 0,0362 | |
| 1560/57 | 4 | ul. Boh. Westerplatte | 0,0729 | Ba - tereny przemysłowe | 0,0729 | |
| 1560/58 | 4 | ul. Boh. Westerplatte | 0,3550 | Dr - drogi | 0,3550 | |
| 1560/60 | 4 | ul. Boh. Westerplatte | 1,1576 | Ba - tereny przemysłowe | 1,1576 | |

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/00044431/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Słupsku VII Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zapisy w księdze nr SL1S/00044431/9 przedstawiały się następująco:

DZIAŁ I-O „OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI”

Położenie: województwo pomorskie, powiat słupski, gmina Ustka M., miejscowość Ustka, ul. Westerplatte;
Numer działki/ek: 1560/42, 1560/48, 1560/49, 1560/50, 1560/51, 1560/52, 1560/53, 1560/54, 1560/55, 1560/56, 1560/57, 1560/58, 1560/60;
Sposób korzystania: działki zabudowane;
Łączny obszar: 2,3986 ha.

Budynki: myjni opakowań, budynek gł. energetyka, kotłownia, hydrofornia, budynek socjalny i administracyjny wydz. przetwórstwa, hala zamrażalni i przetwórstwa, chłodnia składowa, budynek warsztatu, trafostacja, budynek pompowni, budynek wytwórni lodu.

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/00081509/8.

2) Prawo związane z prawem użytkowania wieczystego nieruchomości*

Nieodpłatna służebność gruntowa na działce nr 1560/59 objętej KW. 75441, położonej w Ustce przy ulicy Westerplatte, polegająca na prawie czerpania wody ze studni głębinowej usytuowanej na działce 1560/59 oraz przechodu do studni głębinowej znajdującej się na tej działce w celu konserwacji, użytkowania i naprawy jej urządzeń, na rzecz każdorazowego właściciela bądź użytkownika wieczystego działki numer 14560/60 położonej w Ustce przy ulicy Westerplatte. Po odłączeniu działek nr 1560/30, 1560/59, 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 Ustce R. Okuliczem w dniu 12.11.21003r. Rep.A.nr 4597/2003 oraz umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego zawartej przed notariuszem w Darłowie R. Okuliczem w dniu 24.11.2003 oraz paragrafu 11 ust.1 i 2 rozporządzenia ministra sprawiedliwości z dnia 17.09.2001r. W sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (dz.u.nr 102 poz.1122), k.3-5, 6-8 w KW. 75441, wpisano dnia 20 sierpnia 2004r.

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

Sposób korzystania: działka gruntu w wieczystym użytkowaniu i stanowiące odrębną nieruchomość - myjnia opakowań murowana, 1-kondygnacja w części 2-kondygnacje, o pow. 760 m²



- budynek gł. energetyka murowany, 2-kondygnacje, pow. 820 m²
- kotłownia murowana, 1-kondygnacja, pow. 110 m²
- hydrofornia murowana, 1-kondygnacja pow. 132,6 m²
- budynek socjalny i administracyjny wydz. przet. murowany, 3 kondygnacje, pow. 1220 m³
- hala zamrażalni i przetwórstwa, murowana i betonowa z prefabr. 1 kondygnacja, pow. 2600 m²
- chłodnia składowa betonowa ocieplana, 4 kondygnacje, pow. 2820 m²
- budynek warsztatu murowany, 1 kondygnacja, pow. 76 m²
- trafostacja murowana, 1 kondygnacja pow. 99 m²
- budynek pompowni z blachy, 1 kondygnacja o pow. 72 m²
- budynek wytwórni lodu, betonowy, 3 kondygnacje na żelbet. palach o pow. 360 m²
- budynek nowej sieciarni murowany, 1 kondygnacja o pow. 1320 m².

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 nieruchomość 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 nieruchomość, 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 nieruchomość, dla której prowadzona jest KW nr SL1S/00081509/8.

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 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.

*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 w przeważającej części 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.. Jedynie działka nr 1560/55 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 obowiązującymi planami miejscowymi teren nieruchomości został oznaczony w następujący sposób:

- działka nr **1560/55** - 023.KL - istniejąca ulica Westerplatte, droga lokalna o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu, dla obsługi terenów przemysłowo-składowych portu, ruchu turystycznego i mieszkańców;
- działka nr **1560/58** - K2 - droga wewnętrzna, dopuszcza się miejsca parkingowe;
- działka nr **1560/56** - K5 - parking przy drodze wewnętrznej K2;
- działki nr **1560/48, 1560/50, 1560/52, 1560/54** - 01 i 05 U, H/ KS - Funkcja podstawowa: Usługi rozumiane jako szeroki zakres usług komercyjnych: usługi handlu, gastronomii, biurowe, a także usługi z zakresu usług publicznych administracji publicznej oraz funkcje usług szkoleniowych dot. żeglarstwa, rybołówstwa, przetwórstwa oraz funkcje hotelarskie. Funkcja uzupełniająca: Parkingi. Funkcje wykluczone: Mieszkalnictwo i funkcje uzdrowiskowe;
- działki nr **1560/49, 1560/51, 1560/53** - 08 E, 09 O, 10 G - Funkcja podstawowa: tereny infrastruktury technicznej, funkcja uzupełniająca: nie przewiduje się;
- działka nr **1560/57** - 07 ZU/ U, H - Funkcja podstawowa: Zieleń urządzona. Funkcja uzupełniająca: Przystań żeglarska, funkcje obsługi portu i jednostek pływających, usługi handlowe, składy i hurtownie, usługi biurowe i administracji publicznej, dopuszcza się wprowadzenie funkcji związanych z obsługą komunikacji. Funkcje wykluczone: Mieszkalnictwo i funkcje uzdrowiskowe.;
- działka nr **1560/42** - 03 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.
- działka nr **1560/60**:



- w przeważającej części 02 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.
- niewielki północny fragment 05 U, H/ KS - Funkcja podstawowa: Usługi rozumiane jako szeroki zakres usług komercyjnych: usługi handlu, gastronomii, biurowe, a także usługi z zakresu usług publicznych administracji publicznej oraz funkcje usług szkoleniowych dot. żeglarstwa, rybołówstwa, przetwórstwa oraz funkcje hotelarskie. Funkcja uzupełniająca: Parkingi. Funkcje wykluczone: Mieszkalnictwo i funkcje uzdrowiskowe;
- niewielki północny fragment K3 - droga wewnętrzna z placem nawrotowym, dopuszcza się miejsca parkingowe.

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

- działki nr 1560/55, 1560/56, 1560/58 - tereny komunikacji;
- działki nr 1560/48, 1560/50, 1560/52, 1560/54 - tereny usługowe;
- działki nr 1560/49, 1560/51, 1560/53, 1560/57, 1560/42, 1560/60 - 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.