

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

Przedmiotem wyceny była nieruchomość gruntowa, stanowiąca działki ewidencyjne nr 1560/45, 1560/70 i 1560/71 o łącznej powierzchni 3124 m² oddana w wieczyste użytkowanie, zabudowana budynkiem starej sieciarni z dobudówkami o powierzchni użytkowej 1619 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/00044428/5 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 1560/45) [zł]	33 555
Rynkowa wartość gruntu (prawo uw dz. nr 1560/70) [zł]	57 537
Rynkowa wartość gruntu (prawo uw dz. nr 1560/71) [zł]	210 999
Wartość odtworzeniowa utwardzenia terenu [zł]	111 510
Wartość odtworzeniowa budynków [zł]	1 369 420
Łączna wartość nieruchomości (w zaokrągleniu do pełnych setek złotych):	1 783 000
Słownie zł: jeden milion siedemset osiemdziesiąt trzy tysiące	

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	8
4.1	Lokalizacja ogólna	8
4.2	Lokalizacja szczegółowa i stan zagospodarowania	9
5	Metodyka wyceny	13
6	Analiza i charakterystyka rynku	16
6.1	Założenia badawcze	16
6.2	Opis rynku nieruchomości	17
7	Rachunek wyceny - grunt	19
7.1	Określenie rynkowej wartości prawa własności nieruchomości	19
7.1.1	Opis nieruchomości przyjętych do porównań	20
7.1.2	Określenie wartości prawa własności nieruchomości	20
7.2	Określenie wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu	22
7.2.1	Określenie współczynnika korygującego	22
7.2.2	Określenie wartości działki nr 1560/45 jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego	22
7.2.3	Określenie wartości działki nr 1560/71 jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego	22
7.2.4	Określenie wartości działki nr 1560/70 jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego	23
8	Określenie wartości części składowych nieruchomości	23
8.1	Określenie zużycia obiektu wyceny	23
8.2	Określenie wartości odtworzeniowej części składowych obiektu wyceny	24
9	Podsumowanie wyceny i wnioski końcowe	24
10	Klauzule	25
11	Spis rysunków	25
12	Spis tabel	25
13	Załączniki	26



1 Dane formalno – prawne

1.1 Przedmiot, zakres i uwarunkowania wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, stanowiąca działki ewidencyjne nr 1560/45, 1560/70 i 1560/71 o łącznej powierzchni 3124 m² oddana w wieczyste użytkowanie, zabudowana budynkiem starej sieciarni z dobudówkami o powierzchni użytkowej 1619 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/00044428/5 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 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

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]	
1560/45	4	ul. Boh. Westerplatte	0,0347	Ba - tereny przemysłowe	0,0347	SL1S/00044428/5
1560/70	4	ul. Boh. Westerplatte	0,0595	Ba - tereny przemysłowe	0,0595	
1560/71	4	ul. Boh. Westerplatte	0,2182	Ba - tereny przemysłowe	0,2182	

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/00044428/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Słupsku VII Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zapisy w księdze nr SL1S/00044428/5 przedstawiały się następująco:

DZIAŁ I-O „OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI”

Położenie: miejscowość Ustka, ul. Westerplatte;
Numer działki: 1560/46;
Sposób korzystania: działka zabudowana;
Numer działki: 1560/70;
Sposób korzystania: działka zabudowana;
Numer działki: 1560/71;
Sposób korzystania: działka zabudowana;
Łączny obszar: 0, 3124 ha.

Budynek: budynek sieciarni z dobudówkami, murowany o pow. 1619 m².



DZIAŁ I-SP „SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ”

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

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”

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.

* 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.