



SYLWIA GALIKOWSKA

kancelaria rzeczoznawcy majątkowego

**Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego
Sylwia Galikowska**

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

Operat szacunkowy

Nr 65/IV/2018

Rodzaj nieruchomości: Nieruchomość gruntowa oraz budynek stanowiący odrębną nieruchomość

Adres: Ustka, gmina miejska Ustka, powiat słupski

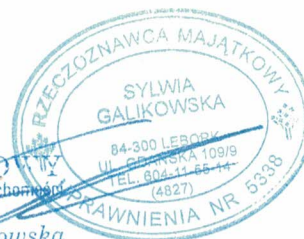
Nr ewid. działki/ek: 1560/38, 1560/39, 1560/40, 1560/41 obręb 1 Ustka

Nr KW księgi wieczystej: SL1S/00044430/2

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 1560/38, 1560/39, 1560/40 i 1560/41 o łącznej powierzchni 2346 m² oddana w wieczyste użytkowanie, zabudowana nabrzeżami 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/00044430/2 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 1560/38) [zł] | 19 082 |
| Rynkowa wartość gruntu (prawo uw. dz. nr 1560/39) [zł] | 108 373 |
| Rynkowa wartość gruntu (prawo uw. dz. nr 1560/40) [zł] | 18 351 |
| Rynkowa wartość gruntu (prawo uw. dz. nr 1560/41) [zł] | 68 384 |
| Wartość odtworzeniowa budowli [zł] | 4 151 029 |
| Łączna wartość nieruchomości (w zaokrągleniu do pełnych setek złotych): | 4 365 200 |
| Słownie zł: cztery miliony trzysta sześćdziesiąt pięć tysięcy dwieście | |

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 | 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 | 14 |
| 6 | Analiza i charakterystyka rynku | 17 |
| 6.1 | Założenia badawcze | 17 |
| 6.2 | Opis rynku nieruchomości | 18 |
| 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 1560/38 jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego | 23 |
| 7.2.3 | Określenie wartości działki nr 1560/39 jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego | 23 |
| 7.2.4 | Określenie wartości działki nr 1560/40 jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego | 24 |
| 7.2.5 | Określenie wartości działki nr 1560/41 jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego | 24 |
| 8 | Określenie wartości części składowych nieruchomości | 24 |
| 8.1 | Określenie zużycia obiektu wyceny | 24 |
| 8.2 | Określenie wartości odtworzeniowej części składowych obiektu wyceny | 25 |
| 9 | Podsumowanie wyceny i wnioski końcowe | 25 |
| 10 | Klauzule | 26 |
| 11 | Spis rysunków | 26 |
| 12 | Spis tabel | 27 |
| 13 | Załączniki | 27 |



1 Dane formalno – prawne

1.1 Przedmiot, zakres i uwarunkowania wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, stanowiąca działki ewidencyjne nr 1560/38, 1560/39, 1560/40 i 1560/41 o łącznej powierzchni 2346 m² oddana w wieczyste użytkowanie, zabudowana nabrzeżami 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/00044430/2 przez VII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Słupsku.

Wycena swoim zakresem obejmuje 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

| 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] | |
| 1560/38 | 4 | ul. Boh. Westerplatte | 0,0209 | Ba - tereny przemysłowe | 0,0209 | SL1S/00044430/2 |
| 1560/39 | 4 | ul. Boh. Westerplatte | 0,1187 | Ba - tereny przemysłowe | 0,1187 | |
| 1560/40 | 4 | ul. Boh. Westerplatte | 0,0201 | Ba - tereny przemysłowe | 0,0201 | |
| 1560/41 | 4 | ul. Boh. Westerplatte | 0,0749 | Ba - tereny przemysłowe | 0,0749 | |

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/00044430/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Słupsku VII Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zapisy w księdze nr SL1S/00044430/2 przedstawiały się następująco:

DZIAŁ I-O „OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI”

Położenie: miejscowość Ustka, ul. Westerplatte;
Numer działki: 1560/38;
Sposób korzystania: działka zabudowana;
Numer działki: 1560/39;
Sposób korzystania: działka zabudowana;
Numer działki: 1560/40;
Sposób korzystania: działka zabudowana;
Numer działki: 1560/41;
Sposób korzystania: działka zabudowana;
Łączny obszar: 0, 2346 ha.



Budynek:

1. Nabrzeże Korwińskie dł.166mb, wyposażone w 9 pólów granitowych i kostkę granitową,
2. Nabrzeże Kuźnieckie dł.50,7mb, wyposażone w 3 polery granitowe i kostkę granitową,
3. Nabrzeże Rozewskie dł.215mb, wyposażone w 12 pólów granitowych i kostkę granitową,
4. Nabrzeże Władysławowskie dł.61mb.

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*

Służebność gruntowa na rzecz każdorazowych użytkowników wieczystych działki nr 1560/8 ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działka nr 1560/19 dla którego prowadzona jest księga wieczysta KW nr 44427, polegająca na prawie do bezpłatnego przejazdu i przechodu przez część nieruchomości w obrębie basenu budowlanego po stronie południowej, 30 metrów w głąb łądu licząc od początku Nabrzeża Rozewskiego.

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

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

DZIAŁ II „WŁASNOŚĆ”

Właściciel: Skarb Państwa

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

DZIAŁ III „PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA”

1. Ograniczone prawo rzeczowe**

Służebność gruntowa na rzecz każdorazowych użytkowników wieczystych gruntu oznaczonego numerem działki 1560/19 dla którego prowadzona jest księga wieczysta KW nr 44427, polegająca na prawie do bezpłatnego korzystania w celu cumowania remontowanych i naprawianych jednostek pływających, z części tejże nieruchomości, to jest z nabrzeża północnego, zachodniego i południowego basenu budowlanego, z Nabrzeża Władysławowskiego przylegającego do nurtu rzeki Słupii wraz z basenem ślipowym na odcinku wschodniej granicy działki nr 1560/19.

2. Ponadto 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.

* Niniejsze prawo zapewnia nieruchomości dostęp do drogi publicznej. Z definicji działki budowlanej zawartej w UGN wynika, że działka budowlana jest to działka posiadająca dostęp do drogi publicznej. Wszystkie nieruchomości przyjęte do porównań w toku wyceny posiadają zapewniony dostęp do drogi



publicznej. Mając na uwadze powyższe prawo to nie wpływa różnicująco na wartość nieruchomości. Niniejsze prawo pozostaje w mocy po sprzedaży nieruchomości.

****** Z uwagi na funkcję nieruchomości tj. nabrzeże portowe, niniejsze prawo zgodne jest z funkcją nieruchomości i nie obciąża jej negatywnie. Mając na uwadze powyższe prawo to 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 K4 - pas nabrzeża portowego.

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

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.