Prezydent
Miasta
Kołobrzeg

78-100 Kołobrzeg
ul. Ratuszowa 13
tel.: 94 35 51 510
fax: 94 35 23 769
e-mail:prezydent@post.pl
www.kolobrzeg.pl

Kołobrzeg,

BPM.1431.41.2019.VII

**IN-TECH INDUSTRIAL SERVICE SP. Z O.O. z siedzibą w Bystrzynie**
**Bystrzyna 1a, 78-300 Świdwin**

**Dotyczy: pisma z dnia 02.01.2020 r. w sprawie udostępnienia informacji publicznej w zakresie wydania kopii wyceny dokonanej przez rzeczoznawcy majątkowego nieruchomości nr 225/6 i 225/8 obręb 11 położonych w Kołobrzegu.**

Odpowiadając na złożony przez Państwa wniosek o udostępnienie informacji publicznej, w załączeniu przekazuję kopie dokumentów związanych z wyceną nieruchomości nr 225/6 i 225/8 obręb 11, położonych przy ul. Jedności Narodowej w Kołobrzegu, będących przedmiotem sprzedaży na rzecz Społecznej Wyższej Szkoły Przedsiębiorczości i Zarządzania.

PREZYDENT MIASTA
KOŁOBRZEG
*Anna Mieczkowska*

2020 -01- 03

opracował: Wydział Gospodarki Nieruchomościami – Joanna Burger, inspektor ds. bezprzetargowej sprzedaży nieruchomości i przekształceń, tel. 94 35 51 567,e-mail:j.burger@um.kolobrzeg.pl

Wydział Gospodarki Nieruchomościami
INSPEKTOR
*Joanna Burger*
03 STY. 2020

Naczelnik Wydziału
Gospodarki Nieruchomościami
*mgr Damian Kunz*
02 STY. 2020

do publikacji w BIP
Inspektor Ochrony Danych
*Krzysztof Mielnikiewicz*
13.01.2020 r.

NORMA
BIURO USŁUG TECHNICZNYCH
78-100 Kołobrzeg, ul. Ratuszowa 3/7, tel. (094) 3524021

# OPERAT SZACUNKOWY

## określenia wartości rynkowej części nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Kołobrzegu przy ul. Jedności Narodowej – działka nr 225/8

**w celu ustalenia ceny zbycia**

Wartość rynkowa prawa własności części nieruchomości zabudowanej wynosi :

**755 000 zł**

*słownie: (SiedemsetPięćdziesiątPięćTysięcyZłotych)*

Autor opracowania: mgr inż. Mirosława KOCZARA

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MIROSŁAWA KOCZARA
78-100 KOŁOBRZEG
UPRAWNIENIA NR 291

**KOŁOBRZEG, 03 KWIETNIA 2007 r.**

# -SPIS TREŚCI-

**1. Wyciąg z operatu szacunkowego**

**2. Dane formalno - prawne**

2.1 Zleceniodawca

2.2 Zleceniobiorca

2.3 Przedmiot wyceny

2.4 Cel wyceny

2.5 Podstawy prawne

2.6 Istotne daty

2.7 Przeznaczenie w planie

2.8 Źródła informacji i materiały źródłowe

**3. Dane o nieruchomości**

3.1 Stan prawny

3.2 Oznaczenie nieruchomości

3.3 Opis nieruchomości

**4. Metoda wyceny**

**5. Analiza i szacunek wartości**

**6. Wnioski, uwagi i zastrzeżenia**

**7. Załączniki**

# WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

| | |
|---|---|
| 1. Położenie nieruchomości, adres : | Kołobrzeg, ul. Jedności Narodowej |
| 2. Oznaczenie wg katastru nieruchomości: | •jedn. rejestrowa : G 399<br>•nazwa obrębu: 11<br>•nr działki 225/8<br>•powierzchnia 9860 $m^2$ |
| 3. Numer Księgi Wieczystej | |

**4. Krótki opis nieruchomości (w tym rodzaj, przeznaczenie, uzbrojenie) :**

Część nieruchomości gruntowej – działka nr 225/8, o pow. 0,9860 ha, zabudowana budynkami po byłej jednostce wojskowej tj. budynkiem garażowym, stacji paliw i dwoma budynkami magazynowymi o łącznej powierzchni 3 255,39 m2. Nieruchomość stanowi własność Gminy Miejskiej Kołobrzeg. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg działka, na której posadowione są budynki to teren określony symbolem OM – tereny ogólnie mieszkaniowe. Nieruchomość wyposażona jest w instalacje: wodociągową, kanalizacyjną, elektryczną.

| | |
|---|---|
| 5. Cel dokonanej wyceny : | Określenie wartości rynkowej nieruchomości w celu ustalenia ceny zbycia. |
| 6. Wartość nieruchomości określona w operacie szacunkowym :<br>Określono wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU) | • podejście, metoda : podejście porównawcze metoda porównywania parami<br>• wartość : **755 000 zł** |

7. Daty:

| | |
|---|---|
| • data sporządzenia operatu szacunkowego : | 03.04.2007 r. |
| • data na którą określono wartość : | 03.04.2007 r. |
| • data na którą określono stan nieruchomości | 02.04.2007 r. |
| • data dokonania oględzin : | 02.04.2007 r. |

8. Imię i nazwisko rzeczoznawcy majątkowego

podpis i pieczęć :

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MIROSŁAWA KOCZARA 78-100 KOŁOBRZEG UPRAWNIENIA NR 282

# 2. Dane formalno-prawne :

## 2.1 Zleceniodawca :

Umowa nr 341/24/2007 zawarta w dniu 19.03.2007 roku z Urzędem Miasta w Kołobrzegu na wykonanie wyceny min. działki gruntu nr 225/6 położonej w Kołobrzegu, przy ul. Jedności Narodowej.

## 2.2 Zleceniobiorca :

Biuro Usług Technicznych „NORMA"- Kołobrzeg, ul. Ratuszowa 3
Autor operatu:
-mgr inż. Mirosława Koczara- adres: Grzybowo, ul. Tęczowa 32
-uprawnienia zawodowe nadane przez MGPiB z dnia 29 sierpnia 1993 r. Nr 282
-biegły Sądu Okręgowego w Koszalinie
-licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami lic. nr 3965
-licencjonowany zarządca nieruchomościami lic. nr 13 333
-członek Środkowopomorskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Koszalinie

***Autor opracowania nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem nieruchomości, nie jest zatrudniony przez zleceniodawcę, otrzymuje wynagrodzenie nieuzależnione od wartości nieruchomości.***

## 2.3 Przedmiot i zakres wyceny :

Przedmiotem wyceny jest część nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot prawa własności – działka gruntu nr 225/8 o pow. 0,9860 ha, zabudowana budynkami o łącznej powierzchni 3 255,39 m2.

Stosownie do zakresu zlecenia w operacie szacunkowym dokonano :
- opisu stanu techniczno-użytkowego części składowych nieruchomości,
- określenie wartości rynkowej części nieruchomości zabudowanej z uwzględnieniem lokalizacji, stanu techniczno - użytkowego oraz obecnego poziomu cen rynkowych nieruchomości podobnych na lokalnym rynku nieruchomości.

## 2.4 Cel wyceny :

Celem wyceny jest określenie wartości prawa własności części nieruchomości zabudowanej (działka nr 2258/8) do ustalenia ceny zbycia.

## 2.5 Podstawy prawne :

a - Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r.
(tekst jednolity **Dz.U. Nr 261, poz. 2603 z 2004 roku z późniejszymi zmianami)**
b- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego
**(Dz.U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami)**

**Uwarunkowania prawne wyceny :**

- Dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu stosownie do art.150 ust.2 określa się wartość rynkową nieruchomości. Dlatego suma oszacowania nieruchomości określona w niniejszym operacie szacunkowym odpowiada wartości rynkowej tego prawa w rozumieniu art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, to jest odpowiada najbardziej prawdopodobnej jej cenie, możliwej do uzyskania na rynku. Wartość rynkową określono przy zastosowaniu podejścia porównawczego w rozumieniu art. 153 ust. 1 ustawy. Ze względu na dostępność cen transakcyjnych nieruchomości podobnych zastosowano metodę porównywania parami, określoną w § 4 ust. 3 rozporządzenia jak w poz. 2.5. Stosownie do art. 175 ust. 3 ustawy o g.n. informacje uzyskane przez rzeczoznawcę majątkowego w związku z wykonywaniem zawodu stanowią tajemnicę zawodową.

## 2.6 Istotne daty :

- data sporządzenia operatu szacunkowego : 03.04.2007 r.
- data na którą określono wartość : 03.04.2007 r.
- data na którą określono stan nieruchomości 02.04.2007 r.
- data dokonania oględzin : 02.04.2007 r.

## 2.7 Źródła informacji i materiały źródłowe :

Dane niezbędne do sporządzenia wyceny uzyskano :

-z księgi wieczystej nr
-z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Kołobrzegu
-ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg
-z mapy zasadniczej
-z przeprowadzonego wywiadu terenowego łącznie z badaniem rynku
-z bazy danych B.U.T. „NORMA" o notowaniach cen rynkowych nieruchomości

W celu wyceny wykorzystano następujące źródła, dokumenty i materiały pomocnicze :

-lustracja przedmiotu wyceny w dniu 02 kwietnia 2007 roku,
-wypis z rejestru gruntów działki 225/8
-mapa sytuacyjno-wysokościowa działki nr 225/8
-„Wycena nieruchomości w podejściu porównawczym" – Mieczysław Prystupa,
-„Zasady ustalania zużycia technicznego budynków" – WACETOB-PZITB
-„Sposoby ustalania zużycia technicznego," – Henryk Hajdasz
- standardy zawodowe Polskiej Federacji Rzeczoznawców Majątkowych w Warszawie- wydanie VIII poszerzone

## 2.8 Przeznaczenie w planie:

Na dzień wyceny brak jest miejscowego planu zagospodarowania dla przedmiotowej działki nr 225/8. W opracowanym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej w Kołobrzegu działki leżą w terenie o symbolu „OM" – tereny ogólnie mieszkaniowe.

*Uwaga!*
*Stosownie do art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zacytowany przepis dał delegację rzeczoznawcy majątkowemu do określenia przeznaczenia przedmiotu wyceny ze studium zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Kołobrzegu Nr XLV/470/01 z dnia 04 grudnia 2001.*

# 3. Dane o nieruchomości – określenie stanu nieruchomości :

Poprzez stan nieruchomości rozumie się stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

## 3.1 Stan prawny nieruchomości :

Kołobrzeg ul. Jedności Narodowej, obręb 11, działki nr 175/4; 175/8; 175/11; 175/12; 175/14; 175/15; 175/19; 175/21; 175/22; 175/24; 175/25; 175/27; 175/28; 175/29; 175/30; 175/31; 175/32; 225/5; 225/6; 225/7; 225/8; 225/9; 225/10; 225/11; 225/15; 225/16; 225/17; 175/33; 175/34; 175/35 tereny różne, zurbanizowane tereny niezabudowane, inne tereny zabudowane, tereny mieszkaniowe o łącznej pow. 6,2120 ha. Właścicielem nieruchomości jest Gmina Miejska Kołobrzeg. Na dzień badania księgi w dziale III i IV wpisów nie było. Powyższe prawa ujawnione są w księdze wieczystej nr , która prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Kołobrzegu.

## 3.2 Lokalizacja i uzbrojenie terenu :

Kołobrzeg to licząca blisko 50 tysięcy mieszkańców miejscowość położona w środkowej części Pomorza, nad Bałtykiem i ujściem rzeki Parsęty. Jest znanym kąpieliskiem i kurortem oraz portem handlowym i rybackim. Turystyka wraz z turystyką uzdrowiskową jest gałęzią gospodarki, która dominuje w mieście. W zachodniej części miasta przy ul. Jedności Narodowej, w części od ul. Mazowieckiej do Żurawiej były tereny wojskowe z byłą jednostką wojskową. Tereny te w 2004 roku zostały nabyte od Agencji Mienia Wojskowego przez Gminę Miejską Kołobrzeg. Obecnie trwa zagospodarowywanie tego terenu przez gminę Kołobrzeg. Niektóre działki zabudowane budynkami stanowiącymi koszary zostały przekazane aportem do spółki TBS, budynki zostają modernizowane i przekształcane na budynki mieszkalne. Przedmiotowa działka położona jest w głębi przejętego terenu, w południowo-wschodniej jego części. Dostęp do drogi publicznej zapewniony będzie poprzez działkę nr 225/10 stanowiącą drogę. Działka nr 225/8 jest zabudowana obiektami : budynkiem garażowym, budynkiem stacji paliw i dwoma budynkami magazynowymi.
Na działce oprócz budynków znajduje się utwardzenie z asfaltu, pod którym jest

kostka granitowa.
Działka uzbrojona jest w następujące urządzenia infrastruktury technicznej :
-instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjna
Istnieje możliwość podłączenia instalacji gazowej, nitka sieci gazowej przebiega w ulicy Jedności Narodowej.

## 3.3 Opis nieruchomości :

### 3.3.1 Budynek garażowy:

DANE OGÓLNE:

| | |
|---|---|
| -*Typ budynku*: | budynek garażowy |
| - *Ilość kondygnacji*: | 2 nadziemne |
| - *Podpiwniczenie*: | brak |
| - *Strych*: | brak |
| - *Rok budowy* | nieokreślony |
| - *powierzchnia ogólna budynku* | 2978,03 $m^2$ |

| | |
|---|---|
| klatka schodowa | 26,13 m2 |
| korytarz | 3,87 m2 |
| pomieszczenie | 11,89 m2 |
| pomieszczenie | 27,57 m2 |
| pomieszczenie | 5,33 m2 |
| pomieszczenie | 11,61 m2 |
| klatka schodowa | 38,53 m2 |
| korytarz | 13,38 m2 |
| pomieszczenie | 22,38 m2 |
| wc | 3,97 m2 |
| korytarz | 13,16 m2 |
| pomieszczenie | 27,50 m2 |
| garaż z zapleczem | 196,43 m2 x 5 modułów |
| garaż | 69,00 m2 |
| korytarz | 1,80 m2 |
| korytarz | 28,29 m2 |
| pomieszczenie | 12,79 m2 |
| pomieszczenie | 37,15 m2 |
| korytarz | 72,85 m2 |
| pomieszczenie | 44,80 m2 |
| pomieszczenie | 25,64 m2 |
| pomieszczenie | 33,55 m2 |
| pomieszczenie | 25,07 m2 |
| pomieszczenie | 2,85 m2 |
| klatka schodowa | 28,67 m2 |
| pomieszczenie | 78,96 m2 |
| pomieszczenie | 247,73 m2 |
| pomieszczenie | 1015,20 m2 |
| korytarz | 6,27 m2 |
| pomieszczenie | 28,82 m2 |
| pomieszczenie | 7,77 m2 |
| klatka schodowa | 23,35 m2 |

- powierzchnia użytkowa budynku 2721,73 $m^2$

- *powierzchnia ruchu* 256,30 m2

KONSTRUKCJA BUDYNKU:

*Technologia wykonania:* tradycyjna
*Konstrukcja:*

a/ *fundamenty* – betonowe
b/ *ściany* - murowane
c/ *stropy* - masywne żelbetowe
d/ *klatka schodowa* – żelbetowa, balustrada metalowa
e/ *stropodach*- o konstrukcji drewnianej

*Elementy wykończeniowe*:

*a/ tynki zew.* – cementowo-wapienny, nakrapiany
*b/ tynki wew.* - cementowo –wapienne
*c/ pokrycie dachu* – papa
*d/ obróbki blacharskie* – blacha ocynkowana
*e/stolarka okienna* – drewniana zespolona, metalowa
*f/ stolarka drzwiowa* – zewnętrzna drewniana, wrota do garaży metalowe dwuskrzydłowe, wewnętrzna płycinowa, deskowa obita blachą
*g/ podłogi i posadzki* – betonowe, drewniane, terakota

Wyposażenie budynku w instalacje:

- instalacja wodociągowa
- instalacja kanalizacyjna
- instalacja elektryczna

***Określenie stanu technicznego budynku:***

Podczas oględzin lokalu stwierdzono:

1. Elementy budowlane budynku – stan elementów konstrukcyjnych średni.
2. Instalacje techniczne – stan techniczny instalacji zły
3. Elementy wykończenia i wyposażenia wnętrza –

- tynki ścian i sufitów – tynki zagrzybione, zacieki na sufitach i ścianach, farba złuszczona, stan średni
- stolarka okienna - powłoka malarska złuszczona, okna spróchniałe, miejscowy brak szyb, okna metalowe skorodowane, częściowy brak szyb- stan zły
- stolarka drzwiowa – wrota do garaży wypaczone, farba złuszczona- stan średni,
- posadzki i podłogi – posadzki betonowe- stan średni, podłogi drewniane w złym stanie technicznym
- tynki zewnętrzne – miejscowe ubytki tynku
- pokrycie dachu z papy – nieszczelne, widoczne zacieki w pomieszczeniach

Stan techniczny budynku średni.

### 3.3.2 Budynek stacji paliw:

DANE OGÓLNE:

| | |
|---|---|
| -*Typ budynku*: | budynek stacji paliw |
| - *Ilość kondygnacji*: | 1 nadziemna |
| - *Podpiwniczenie*: | brak |
| - *Strych*: | brak |
| - *Rok budowy* | nieokreślony |
| - *powierzchnia netto* budynku | 21,84 $m^2$ |

KONSTRUKCJA BUDYNKU:

*Technologia wykonania:* tradycyjna

*Konstrukcja:*

a/ *fundamenty* – betonowe
b/ *ściany* – zew.murowane, wew.murowane
c/ *strop* - brak
d/ *klatka schodowa* – brak
e/ *stropodach*- o konstrukcji drewnianej

*Elementy wykończeniowe*:

*a/ tynki zew.* – cementowo-wapienny, nakrapiany
*b/ tynki wew.* - cementowo –wapienne
*c/ pokrycie dachu* – papa
*d/ obróbki blacharskie* – blacha ocynkowana
*e/ stolarka okienna* – drewniana
*f/ stolarka drzwiowa* – drewniana deskowa
*g/ podłogi i posadzki* – betonowe

***Określenie stanu technicznego budynku:***

Podczas oględzin lokalu stwierdzono:

1. Elementy budowlane obiektu – stan średni
2. Elementy wykończenia i wyposażenia wnętrza –

- tynki ścian i sufitów – stan średni
- stolarka okienna - stan zły
- stolarka drzwiowa – stan średni
- posadzki – miejscowo popękany beton –stan średni

### 3.3.3 Budynek magazynowy:

DANE OGÓLNE:

| | |
|---|---|
| -*Typ budynku*: | budynek magazynowy |
| - *Ilość kondygnacji*: | 1 nadziemna |
| - *Podpiwniczenie*: | brak |
| - *Strych*: | brak |
| - *Rok budowy* | nieokreślony |
| - *powierzchnia netto* budynku | 104,53 $m^2$ |

KONSTRUKCJA BUDYNKU:

*Technologia wykonania:* tradycyjna

*Konstrukcja:*

a/ *fundamenty* – betonowe
b/ *ściany* – zew.murowane, wew.murowane
c/ *strop* - brak
d/ *klatka schodowa* – brak
e/ *stropodach*- o konstrukcji żelbetowej

*Elementy wykończeniowe*:

*a/ tynki zew.* – cementowo-wapienny, nakrapiany
*b/ tynki wew.* - cementowo –wapienne
*c/ pokrycie dachu* – blacha falista
*d/ obróbki blacharskie* – blacha ocynkowana
*e/ stolarka okienna* – drewniana
*f/ stolarka drzwiowa* – drewniana deskowa
*g/ podłogi i posadzki* – betonowe

***Określenie stanu technicznego budynku:***

Podczas oględzin lokalu stwierdzono:

1. Elementy budowlane obiektu – stan średni
2. Elementy wykończenia i wyposażenia wnętrza –

- tynki ścian i sufitów – stan średni
- stolarka okienna - stan zły
- stolarka drzwiowa – stan średni
- posadzki – miejscowo popękany beton –stan średni

### 3.3.4 Budynek magazynowy:

DANE OGÓLNE:

| | |
|---|---|
| -*Typ budynku*: | budynek magazynowy |
| - *Ilość kondygnacji*: | 1 nadziemna |
| - *Podpiwniczenie*: | brak |
| - *Strych*: | brak |
| - *Rok budowy* | nieokreślony |
| - *powierzchnia netto* budynku | 150,99 $m^2$ |

KONSTRUKCJA BUDYNKU:

*Technologia wykonania:* tradycyjna

*Konstrukcja:*

a/ *fundamenty* – betonowe
b/ *ściany* – zew.murowane, wew.murowane
c/ *strop* - brak
d/ *klatka schodowa* – brak
e/ *stropodach*- o konstrukcji drewnianej

*Elementy wykończeniowe*:

*a/ tynki zew.* – cementowo-wapienny, nakrapiany
*b/ tynki wew.* - cementowo –wapienne
*c/ pokrycie dachu* – papa

*d/ obróbki blacharskie* – blacha ocynkowana
*e/ stolarka okienna* – metalowa
*f/ stolarka drzwiowa* – wejściowa drewniana, wrota drewniane deskowe dwuskrzydłowe, wew. typowa płycinowa
*g/ podłogi i posadzki* – betonowe

***Określenie stanu technicznego budynku:***

Podczas oględzin lokalu stwierdzono:

1. Elementy budowlane obiektu – dach w złym stanie technicznym, elementy drewniane spróchniałe, zagrzybione, pozostałe elementy w średnim stanie technicznym
2. Elementy wykończenia i wyposażenia wnętrza –

- tynki ścian i sufitów – stan zły
- stolarka okienna - stan zły
- stolarka drzwiowa – stan zły
- posadzki – miejscowo popękany beton –stan średni

### 3.3.5 Zagospodarowanie terenu:

Działka nie ogrodzona. Przy budynku stacji paliw znajduje się częściowe ogrodzenie z płyt betonowych oraz trzy zbiorniki podziemne na paliwo. Działka utwardzona asfaltem, pod którym znajduje się nawierzchnia z kostki granitowej. Nawierzchnia z asfaltu w złym stanie, krzywa, z licznymi ubytkami. Stan nawierzchni z asfaltu zły.

# 4. Metoda wyceny :

## 4.1 Wybór metody wyceny

Funkcja rozpatrywanej nieruchomości, cel wyceny oraz warunki otrzymanego zlecenia zobligował rzeczoznawcę do obliczenia wartości rynkowej. Stosownie do art. 152 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego.
W obecnych warunkach rynkowych na terenie rynku zanotowano w ostatnim czasie kilka transakcji podobnymi obiektami, stąd zastosowanie podejścia porównawczego dla wyceny całej nieruchomości było możliwe i uzasadnione.

Zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania parami.**

## 4.2 Podejście porównawcze - opis metody

Szacując wartość rynkową nieruchomości mamy na myśli wartość przyjętą wg ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. :

*Wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku, określoną z uwzględnieniem cen transakcyjnych, przy przyjęciu następujących założeń:*
- *strony umowy są od siebie niezależne i nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,*
- *upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.*

Szacowanie wartości rynkowej nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego wynika z analizy transakcji z rynku lokalnego danego typu nieruchomości i porównania ich z szacowanym obiektem. Ceny transakcyjne korygowane są ze względu na cechy różniące te nieruchomości.
Powyższe podejście zastosowano w niniejszej wycenie z uwagi na możliwość wykorzystania danych z transakcji zawieranych na lokalnym rynku nieruchomości. Funkcjonujący rynek lokalny pozwolił na zebranie wiarygodnych danych o zaistniałych transakcjach mieszczących się w definicji wartości rynkowej.

Metoda porównywania parami wymaga następującej procedury:

1. Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
2. Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
   Wagi cech rynkowych określa się:
   - na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen,
   - przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych
   - na podstawie badań-obserwacji preferencji potencjalnych nabywców.
3. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
4. Wybór co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki,
5. Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości,
6. Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględniania różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi,
7. Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek,
8. Określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

W niniejszym operacie szacunkowym określono **wartość rynkową** nieruchomości **aktualnego sposobu użytkowania** ***(WRU)***, ponieważ wynika to z warunków zlecenia.

*Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania oznacza wartość rynkową przy założeniu, że nieruchomość nadal wykorzystywana będzie zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania.*

*Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania wyklucza element spodziewanej wartości dla alternatywnego sposobu użytkowania.*

*WRU ustalana jest przy założeniu zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.* (Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych)

# 5. Analiza rynku i określenie wartości:

## 5.1 Analiza rynku lokalnego

Teren Kołobrzegu w ostatnich latach cieszył się dużym zainteresowaniem inwestorów, ponieważ jest miejscowością nadmorską. Położenie to warunkuje rozwój gospodarczy w dziedzinie turystyki i wypoczynku, czyli z obsługą ruchu turystycznego. W związku z powyższym nieruchomości zarówno gruntowe jak i lokalowe położone w atrakcyjnych punktach miasta osiągały dość wysokie ceny.
Obrót na podobne nieruchomości nie bywa często na rynku, analizą objęto lata 2005 – 2006. Charakter miasta powoduje, że obiekty przemysłowe takie jak magazyny, hale na lokalnym rynku występują sporadycznie, a nowe praktycznie nie są budowane. Ostatnio wystawiono do sprzedaży kilka nieruchomości zabudowanych halami, powstałymi na skutek podziału Przedsiębiorstw i Spółdzielni, a także na budynki po byłej jednostce wojskowej.
Zanotowano kilka transakcji, gdzie ceny były na poziomie od ok.150,0 do ok. 1 050 zł za 1 m2 powierzchni obiektów znajdujących się na nieruchomości i zależały przede wszystkim od lokalizacji, powierzchni budynku i działki, stanu technicznego i standardu wykończenia i wyposażenia budynku.
Ceny nieruchomości magazynowo-produkcyjno-warsztatowych na rynku lokalnym zależne są przede wszystkim od następujących cech rynkowych: położenia ogólnego nieruchomości (lokalizacji), powierzchni budynków, wielkości działki oraz stanu technicznego i standardu wykończenia budynku , stopnia wyposażenia w infrastrukturę techniczną . Forma władania gruntem w przypadku użytkowania wieczystego i prawa własności nie jest istotnym czynnikiem wpływającym na wartość tego typu nieruchomości.
Procentowy wpływ poszczególnych cech określono na podstawie preferencji nabywców oraz analizy własnej i danych uzyskanych w biurze pośrednictwa „Akropolis", „WGN", „BIURO Handlu Nieruchomościami – M.Jagiełka", „Mit" i „Nieruchomości-Jasiński" w Kołobrzegu.

## 5.2 Dane o nieruchomościach przyjętych w wyniku analizy:

1/ Kołobrzeg, ul. Żurawia, o pow. ha, zabudowana budynkami: stanowiącymi odrębną od gruntu nieruchomość:
- budynkiem produkcyjno- biurowym, murowanym, 2 kondygnacyjnym o kubaturze ok. 2702 m3,
- budynkiem magazynowym, murowanym, parterowym o kubaturze ok. 280 m3,
- budynkiem magazynowym, murowanym , parterowym o kubaturze ok. 209 m3,
- budynkiem magazynowym, murowanym, 1 kondygnacyjnym o kubaturze 325 m3,

Obiekty o łącznej powierzchni ok. 620 m2, w średnim stanie technicznym. W studium gminnym działka przeznaczona pod tereny oznaczone symbolem OM – tereny ogólnie mieszkaniowe. Cena 169 700,0 zł (273,71 zł/m2). Data transakcji 31.05.2005 rok.

2/ Kołobrzeg, ul. Grzybowska, o pow. ha, stanowiąca przedmiot prawa własności, zabudowana budynkami:
1/ budynkiem magazynowo-garażowym, murowanym, o konstrukcji stalowej, krytym blachą trapezową o powierzchni 270 m2, obiekt w średnim stanie technicznym.
Działka z utwardzoną nawierzchnią , z oświetleniem, częściowym ogrodzeniem.
W studium przeznaczonym pod tereny oznaczone symbolem BS – bazy składy. Cena 145 000,0 zł (537,03). Data transakcji 01.03.2005 rok.

3/ Kołobrzeg, ul. Jedności Narodowej, ) o pow. ha, stanowiąca przedmiot prawa własności, zabudowana budynkiem magazynowym, trzykondygnacyjnym,

niepodpiwniczonym, murowanym o pow. 2690,80 m2m, obiekt w średnim stanie technicznym. Cena 397 912 zł (147,88). Data transakcji 03.03.2006 rok.

4/ Kołobrzeg, ul. Gryfitów, ( o pow. a, stanowiąca przedmiot prawa użytkowania wieczystego, zabudowana budynkiem warsztatowo-usługowym, murowanym, jednokondygnacyjnym, ze stropodachem płaskim, krytym papą, o pow. 131,48 m2 obiekt w średnim stanie technicznym. Cena 30 000 zł (228,17). Data transakcji 17.02.2006 rok.

5/ Kołobrzeg, ul. Jedności Narodowej, o pow. ha, stanowiąca przedmiot prawa własności, zabudowana budynkiem po byłej jednostce wojskowej, wolnostojącym, dwukondygnacyjnym, częściowo podpiwniczonym o pow. 947 m2, obiekt w średnim stanie technicznym. Cena 354 540 zł (359,51). Data transakcji 10.10.2005r.

## 5.3 Oszacowanie trendu czasowego :

Ze względu na fakt, że przyjęte transakcje do porównania zostały zawarte na przestrzeni ostatnich dwóch lat, a w tym okresie nie zanotowano wzrostu cen na nieruchomości zabudowane halami warsztatowo-magazynowymi, nie uwzględniano poprawki na upływ czasu.

## 5.4 Ustalenie wpływu cech rynkowych na wartość nieruchomości :

Ze zbioru cen transakcyjnych ustalono:

Cmin = 147,88 zł/m2 C max = 537,03 zł/m2

Stąd : $\Delta C = Cmax - Cmin = 389,15$ zł

Z analizy preferencji nabywców nieruchomości magazynowo-produkcyjnych przeprowadzonej w dniu 03.10.2001 roku wynika, że ważność cech według respondentów jest następująca :

1. Lokalizacja
2. Powierzchnia lub kubatura budynków
3. Powierzchnia działki
4. Stan techniczny obiektów
5. Standard wykończenia, wyposażenia
6. Sąsiedztwo

Wag poszczególnych cech rynkowych nie udało się ustalić na podstawie na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen z powodu braku dostatecznej liczby danych. Z konieczności wykorzystano więc do obliczeń wyniki liczbowe badań ankietowanych. Cechy rynkowe i ich wagi określone zostały na podstawie ankiety przeprowadzonej przez Biuro Usług Technicznych „NORMA" w Kołobrzegu, analizując preferencje nabywców i uwzględniając ilość odpowiedzi przy poszczególnych cechach. Informacje do analiz uzyskano w biurach obrotu nieruchomościami na terenie miasta Kołobrzegu, a wymienionych w pkt 6 niniejszego operatu. Wyniki analiz przedstawiono w poniższej tabeli:

| Lp | Nazwa cechy | Liczba punktów | Waga cechy [%]* |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. | Lokalizacja | S1=48 | 29,3~ 30 |
| 2. | Powierzchnia budynku | S2=34 | 20,73~ 20 |
| 3. | Powierzchnia działki | S3 =34 | 20,73~ 20 |
| 4. | Standard wykończenia i wyposażenia (rampa, suwnica,inf.techn.) | S3=16 | 9,76~ 10 |
| 5. | Stan techniczny budynku | S5=16 | 9,76~ 10 |
| 6. | Sąsiedztwo | S6=16 | 9,76~ 10 |
| Σ | | 164 | 100 |

* obliczono na podstawie zależności:

[Si/Σ Si]x 100 %

Ostateczne wyniki obliczenia wag cech rynkowych są następujące:

| Lp. | Rodzaj cechy | Procentowy wpływ Na cenę |
|---|---|---|
| 1.0 | Lokalizacja | 30% |
| 2.0 | Powierzchnia budynku | 20% |
| 3.0 | Powierzchnia działki | 20% |
| 3.0 | Stan techniczny | 10% |
| 4.0 | Standard wykończenia i wyposażenia budynków | 10% |
| 5.0 | Sąsiedztwo | 10% |
| | Razem | 100% |

Uzasadnienie wyboru cech i ich gradacja:

- lokalizacja – analizując lokalny rynku pod względem cechy lokalizacji wzięto pod uwagę następujące parametry- położenie w strefie miejskiej, odległość do rynku zaopatrzenia, jakości połączeń drogowych, dostęp komunikacyjny. Uwzględniając powyższe przyjęto następująca skalę ocen : lokalizacja przeciętna i niekorzystna,

- powierzchnia budynków jest cechą porównywalną nieruchomości wycenianej jak i wziętych do porównania. Z analizy rynku nieruchomości zaobserwowano, że wielkość powierzchni wiąże się z ceną uzyskiwaną na rynku. Obiekty o powierzchniach mniejszych uzyskują ceny jednostkowe wyższe. Uwzględniając wagi cechy obliczono poprawki kwotowe z uwzględnieniem powierzchni, przyjmując następująca gradację cechy:
pow. budynku do 500 m2 – mała, od 501 do 1200 przeciętna, powyżej 1200 - duża
- powierzchnia działki – analiza wykazała, że działki o powierzchniach dużych dla funkcji magazynowo-produkcyjnej nieruchomości są korzystniejsze niż działki o powierzchniach mniejszych, istnieje bowiem większa możliwość urządzenia parkingu, wygodniejszego dojazdu samochodów dostawczych. Dlatego uwzględniając tę okoliczność określono poprawki kwotowe z uwzględnieniem powierzchni działek, przyjmując następującą gradację:.
- działki do 3000 m2 małe
- działki od 3001 m2 do 6000 m2 przeciętne
- działki powyżej 6000 m2 - duże

- standard wykończenia i wyposażenia budynku - jest jednym z ważniejszych atrybutów decydujących o cenie transakcyjnej. Wyposażenie w dodatkowe elementy takie jak : rampa, suwnica daje możliwość szerszego wykorzystania obiektu, jakość robót wykończeniowych, z użyciem nowoczesnych materiałów o wysokiej jakości decyduje w istotnym stopniu o cenie na rynku. Zastosowano następującą gradację tej cechy: standard podwyższony,

podstawowy.

- stan techniczny budynków – jest cecha istotną, wyrażająca stan techniczny, rok budowy, przeprowadzone remonty i bieżące konserwacje. Biorąc to pod uwagę zastosowano następującą gradację : stan techniczny zadowalający, średni i zły,

- sąsiedztwo- otoczenie obiektu zabudową o podobnym przeznaczeniu ma pozytywny wpływ na nieruchomość, funkcje takie nie wykluczają się wzajemnie jak np. przemysł i mieszkaniówka, połączenie takich funkcji jest sąsiedztwem niekorzystnym, wymuszającym wprowadzenie wielu ograniczeń (np. emisja szkodliwych substancji przez zakłady przemysłowe wpływa na obniżenie wartość nieruchomości sąsiednich). W związku z powyższym zastosowano następującą gradację: sąsiedztwo; korzystne, niekorzystne.

Określenie wartości rynkowej przedstawiono w poniższych tabelach, przyjmując jako jednostkę porównawczą cenę 1 m2 powierzchni budynków.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości przyjęto ostatecznie transakcje z poz. 1, 2, 5.

Średnią wartość 1 m2 określono przy zastosowaniu średniej ważonej sumy wartości bezwzględnej obliczonych poprawek.

## 5.5 Zestawienie cech nieruchomności porównywanej i porównawczych

| Cechy charakteryzuj. nieruchomosci | Nieruchomości | | | |
|---|---|---|---|---|
| | X | A | B | C |
| | wyceniana | porównawcza | porównawcza | porównawcza |
| Lokalizacja nieruch. | Kołobrzeg ul. Św. Macieja przeciętna | Kołobrzeg ul.Żurawia przeciętna | Kołobrzeg ul. Grzybowska niekorzystna | Kołobrzeg ul. Jedności Narodowej przeciętna |
| Powierzchnia budynków [m2] | 3 255,39 duża | 620 przeciętna | 270 mała | 947,00 przeciętna |
| Powierzchnia działki [m2] | 9 860 duża | 1 536 mała | 1705 mała | 2016 mała |
| Stan techniczny | średni | średni | zadowalajacy | średni |
| Standard wyk.wyposaż. | podstawowy | podstawowy | podstawowy | podstawowy |
| Sąsiedztwo | korzystne | korzystne | niekorzystne | korzystne |
| Data transakcji | x | 05.2005 | 03.2005 | 10.2005 |
| Cena 1 m3 na dzień transakcji | x | 273,71 | 537,03 | 359,51 |
| Współczynnik wzrostu cen | x | 1 | 1 | 1 |
| **Wartość 1 m2 na dzień wyceny** | x | **273,71** | **537,03** | **359,51** |

**TABELA PORÓWNAWCZA :**

| Cecha różnicujaca | Udział % | Zakres kwotowy | A | B | C |
|---|---|---|---|---|---|
| Lokalizacja ogólna | 30 | 116,75 | 0,00 | 116,75 | 0,00 |
| Powierzchnia budynku | 20 | 77,83 | -38,92 | -77,83 | -38,92 |
| Powierzchnia działki | 20 | 77,83 | -77,83 | -77,83 | -77,83 |
| Stan techniczny | 10 | 38,92 | -19,46 | -38,92 | -19,46 |
| Stand.wykoń,wyposaz | 10 | 38,92 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sąsiedztwo | 10 | 38,92 | 0,00 | 38,92 | 0,00 |
| | 100 | 389,15 | -136,21 | -38,91 | -136,21 |

## 5.6 Określenie wartości 1 m2 powierzchni

| Nieruchomość | A | B | C |
|---|---|---|---|
| Cena 1 m2 [zł] | 273,71 | 537,03 | 359,51 |
| Poprawka [zł] | -136,21 | -38,91 | -136,21 |
| Cena 1 m2 poprawiona [zł] | 137,50 | 498,12 | 223,30 |
| Suma wart.bezwzg.obl.poprawek | 136,21 | 350,25 | 136,21 |
| Waga | 0,00734 | 0,00286 | 0,00734 |
| Wartość rynkowa 1 m2 [zł] | 232,21 | | |

### 5.7 Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej:

Wartość 1 m2 powierzchni budynku określona w podejściu porównawczym wynosi **232,21 zł.**
Stąd wartość rynkowa prawa własności nieruchomości zabudowanej wynosi :

Wn = 3 255,39 m2 x 232,21 zł/m2

Wn = 755 934,11 zł ~ **755 000 zł**

Słownie: ***( SiedemsetPięćdziesiątPięćTysięcyZłotych)***

# 6. Wnioski, uwagi i zastrzeżenia :

1 Wartość rynkową prawa własności nieruchomości zabudowanej, uwzględniając jej położenie, stwierdzony stan techniczny i obowiązujący stan prawny określam na kwotę :

**755 000 zł**

2 Określoną wartość na kwotę 755 000 zł przedmiotowej nieruchomości należy uznać za zasadną ponieważ nie odbiega ona od innych cen uzyskiwanych na rynku lokalnym na tego typu nieruchomości.

3. Określona wartość rynkowa nieruchomości nie jest zwiększona o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem, w szczególności podatkiem takim jest VAT.

4. Zastrzega się wykorzystanie operatu szacunkowego do celu innego niż podany w pkt. 2.4.

5. Niniejszy operat nie może być publikowany i udostępniany osobom trzecim bez zgody autora.

6. Przyjęta w operacie ocena stanu technicznego wycenianych obiektów nie stanowi ich ekspertyzy technicznej.

7. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie ze stanem prawnym oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

8. Wyciąg z operatu został sporządzony i w ciągu trzech miesięcy zostanie przekazany organowi prowadzącemu kataster nieruchomości.

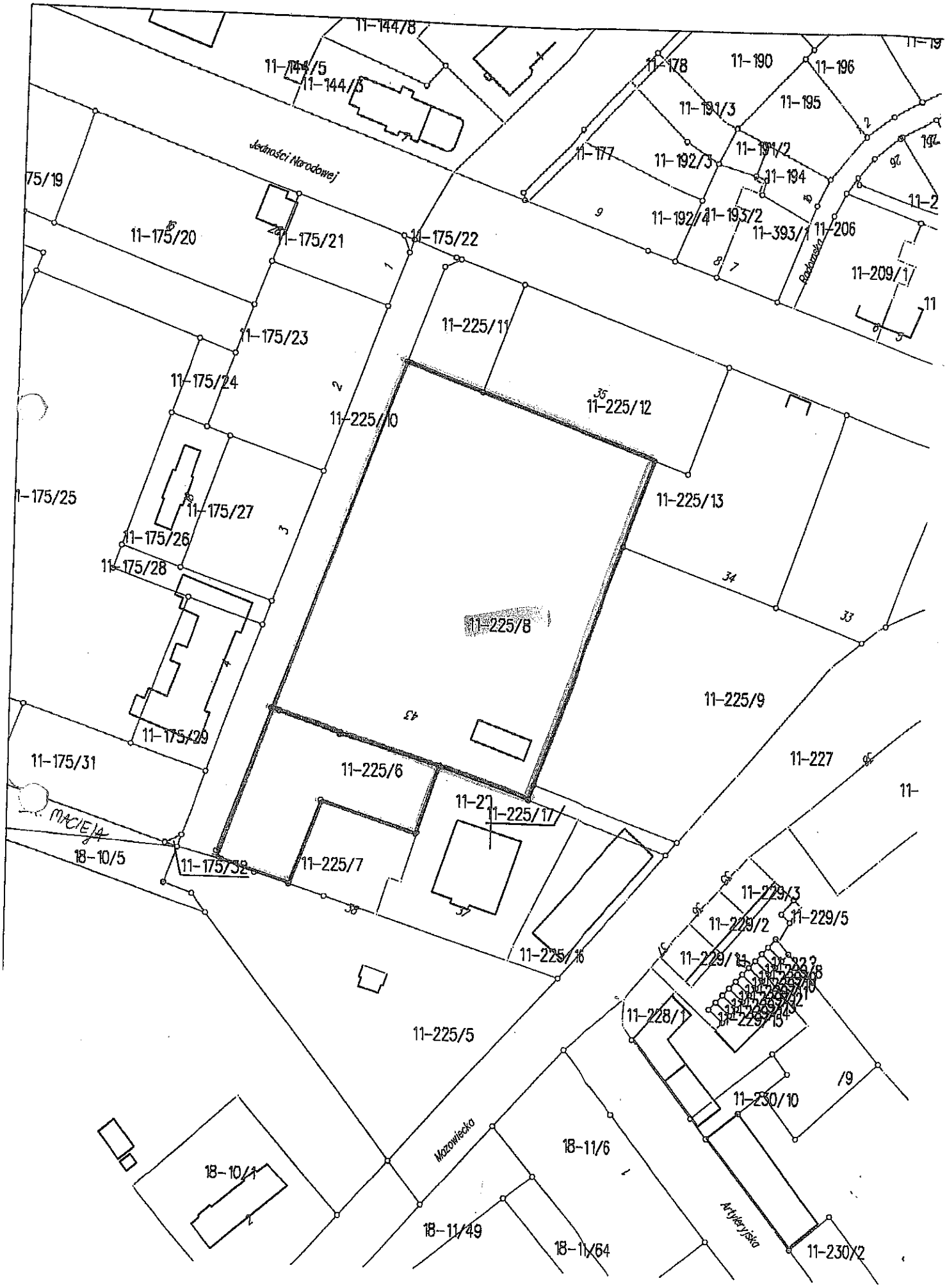
# 7. Załączniki :

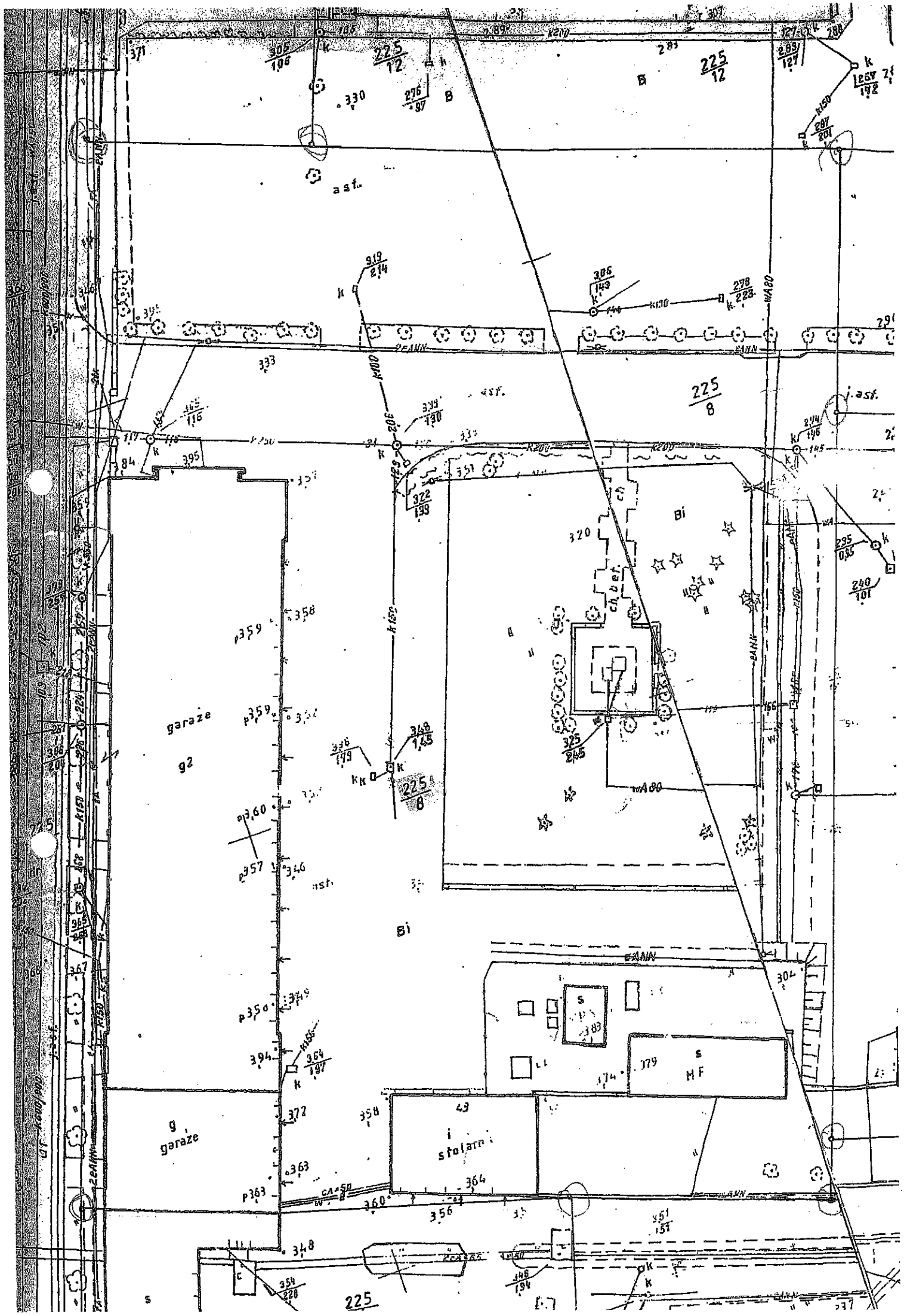
- informacja z rejestru gruntów
- mapa ewidencyjna działki 225/8
- wypis z księgi wieczystej nr
- dokumentacja fotograficzna

Kołobrzeg, dn. 03.04.2007 r.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MIROSŁAWA KOCZARA
78-100 KOŁOBRZEG
UL. FAUSTOWA 3
TEL. (094) 352-40-2
(0-524)
UPRAWNIENIA NR 264

Wyrys z mapy
Skala 1:1500




225/12
225/12
B
asf.
225/8
j. asf.
Bi
garaże
g2
225/8
Bi
MF
g
garaże
stolarni
225

# WYPIS Z DOKUMENTU

## SPORZĄDZONY PRZEZ RZECZOZNAWCĘ MAJĄTKOWEGO

w trybie art. 155 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 r. Nr 261, poz. 2603)

| | |
|---|---|
| 1. Określenie dokumentu | |
| 2. Miejsce udostępnienia lub sporządzenia wypisu | Sąd Rejonowy w Kołobrzegu |
| 3. Treść wypisu lub odpisu | Dział I<br>Kołobrzeg, ul. J. Nowodowej, dbr. 11, dz. 175/4 tereny różne, 175/8, 175/11, 175/12, 175/14, 175/15, 175/19, 175/21, 175/22, 175/24, 175/25, 175/27, 175/28, 175/29, 175/30, 175/31, 175/32, 225/5, 225/6, 225/7, 225/8, 225/9, 225/10, 225/11, 225/15, 225/16, 225/17, 175/33, 175/34, 175/35, zurbanizowane tereny niezabudowane, inne tereny zabudowane, tereny mieszkaniowe o łącznej pow. 6,2120 ha.<br>Dział II<br>Gmina Miejska w Kołobrzegu<br>Dział III<br>Wpisów brak<br>Dział IV<br>Wpisów brak |
| 4. Data sporządzenia wypisu i podpis rzeczoznawcy majątkowego | 22.04.2007 |

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
BOGUSŁAWA KOCZARA
78-100 KOŁOBRZEG
UL. ARTUSZOWA 3
TEL. (091) 355-70-21
UPRAWNIENIA NR

**Urząd Miasta Kołobrzeg**
**Wydział Urbanistyki i Architektury**
ul. Ratuszowa 13, 78-100 Kołobrzeg
tel./fax. 094 35 51 572
e-mail: architektura@um.kolobrzeg.pl
www.kolobrzeg.pl

**ISO 9001:2000**
**UA. IV. 7327-57/07**

Kołobrzeg, **19.03.2007r.**

**Wydział Gospodarki Nieruchomościami**
**w/m**

Dotyczy: wniosku z dnia 16.03.2007r. w sprawie wydania *informacji o przeznaczeniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego n/w działek w Kołobrzegu*

Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Kołobrzeg uprzejmie informuje, że działka nr 58/27 w obrębie 12 przy ul. Strzeleckiej, działka nr 141/45 w obrębie 12 przy ul. Wojska Polskiego i działki nr 225/6 i 225/8 w obrębie 11 przy ul. Św. Macieja w Kołobrzegu znajdują się na obszarze, dla którego z dniem 1 stycznia 2003r. utracił moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Kołobrzeg.
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kołobrzeg (zatwierdzone uchwałą Rady Miejskiej w Kołobrzegu Nr XLV/470/01 z dnia 04 grudnia 2001r.) przewiduje kategorię użytkowania terenu określoną symbolem dla działek: nr 58/27 i 141/45 **„SM" – śródmiejskie tereny mieszkaniowe**; dla działek nr 225/6 i 225/8 **„OM" – tereny ogólnie mieszkaniowe**.

Z-ca NACZELNIKA WYDZIAŁU
URBANISTYKI I ARCHITEKTURY
*inż. Tadeusz Niechciał*

Otrzymują:
1. **Wydział Gospodarki Nieruchomościami w/m**
2. Wydział Urbanistyki i Architektury – a/a

*Opracowała: Inspektor Regina Piskuła tel. (094) 35 51 573*

do publikacji w BIP
Inspektor Ochrony Danych
3.01.2022r
Krzysztof Mielnikiewicz

Naczelnik Wydziału
Gospodarki Nieruchomościami
mgr Damian Kunz

Dokument nie zawiera
treści niezgodnych z przepisami
o ochronie danych osobowych.