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, 20 STY. 2020

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 14.01.2020 r. w sprawie udostępnienia informacji publicznej w zakresie wydania kopii wyceny dokonanej przez rzeczoznawcy majątkowego nieruchomości nr 225/8 obręb 11 położonej w Kołobrzegu.

W odpowiedzi na pismo z dnia 16.01.2020 r., w załączeniu przekazuję kopię dokumentów związanych z wyceną nieruchomości nr 225/8 obręb 11, położonej przy ul. Jedności Narodowej w Kołobrzegu, będącej przedmiotem sprzedaży na rzecz Społecznej Wyższej Szkoły Przedsiębiorczości i Zarządzania.

w.z. PREZYDENTA MIASTA
Ewa Pelechata
ZASTĘPCA PREZYDENTA

2020 -01- 20

do publikacji w BIP
Inspektor Ochrony Danych
30.01.20.
Krzysztof Mielnikiewicz

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

17 STY. 2020
Wydział Gospodarki Nieruchomościami
INSPEKTOR
Joanna Burger

Zastępca Naczelnika
Wydziału Gospodarki
Nieruchomościami
17 STY. 2020
mgr Ewa Pyjek

Naczelnik Wydziału
Gospodarki Nieruchomościami
mgr Damian Kunz
20 STY. 2020

NORMA
BIURO USŁUG TECHNICZNYCH
78-100 Kołobrzeg, ul. Ratuszowa 3/7A, tel. (094) 3524024

OPERAT SZACUNKOWY

określenia wartości rynkowej części nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Kołobrzegu przy ul. Jedności Narodowej – działka nr 225/6

w celu ustalenia ceny zbycia

Wartość rynkowa prawa własności części nieruchomości zabudowanej wynosi :

231 000 zł

słownie: (DwieścieTrzydzieściJedenTysięcyZłotych)

Autor opracowania: mgr inż. Mirosława KOCZARA

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MIROSŁAWA KOCZARA
78-100 KOŁOBRZEG
UL. RATUSZOWA 3
TEL. (094) 352-60-24
(1025)
UPRAWNIENIA NR 282

Do publikacji na BIP
Inspektor Ochrony Danych
30.04.2020r.
Krzysztof Mielnikiewicz

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 •nazwa obrębu: 11 •nr działki 225/6 •powierzchnia 1889 m^2
3. Numer Księgi Wieczystej	--

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

Część nieruchomości gruntowej – działka nr 225/6, o pow. 0,1889 ha, zabudowana budynkami po byłej jednostce wojskowej tj. budynkiem oznaczonym numerem 39 i 40, budynki o charakterze magazynowo-garażowym o łącznej powierzchni 795,58 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 : Określono wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU)	• podejście, metoda : podejście porównawcze metoda porównywania parami • wartość : **231 000 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
UL. PATUSZOWA 3
TEL. (094) 352-40-24
UPRAWNIENIA NR 287

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:
-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 225/6 o pow. 0,1889 ha, zabudowana budynkami o łącznej powierzchni 795,58 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 225/6) 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 225/6
-mapa sytuacyjno-wysokościowa działki nr 225/6
-„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 225/6. 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 ustanowienie na działce nr 225/5 nieodpłatnej służebności gruntowej na czas nieokreślony polegającej na prawie przejazdu i przechodu (uchwała Rady Miejskiej w Kołobrzegu Nr

XXXVIII/489/05 z dnia 27.06.2005 r.) lub dojazd możliwy będzie poprzez działkę nr 225/10 stanowiącą drogę , dalszy ciąg ulicy Św. Macieja łączącą się z ul. Jedności Narodowej.
Działka nr 225/6 jest zabudowana obiektami : budynkiem garażowo-magazynowym oznaczonym nr 39, oraz budynkiem warsztatowo-magazynowym oznaczonym numerem 40.
Na działce oprócz budynków znajdują się, ogrodzenie i 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 garażowo-magazynowy nr 39:

DANE OGÓLNE:

-*Typ budynku*:	budynek garażowo-magazynowy
- *Ilość kondygnacji*:	2 nadziemne
- *Podpiwniczenie*:	brak
- *Strych*:	brak
- *Rok budowy*	nieokreślony
- *powierzchnia netto budynku*	**593,36 m²**

w tym :

parter	**294,07 m2**
garaż	45,71 m2
pom. gospodarcze	14,94 m2
pom.	14,57 m2
pom. magazynowe	20,00 m2
wc	2,32 m2
pom. warsztatowe	58,80 m2
Klatka schodowa	24,40 m2
Garaż	44,84 m2
Pom. gospodarcze	2,28 m2
Pom. warsztatowe	42,16 m2
magazyn	24,05 m2
I Piętro	**299,29 m2**
Klatka schodowa	24,40 m2
pokój	11,65 m2
pokój	11,63 m2
sala	100,90 m2
sala	127,00 m2
magazyn	13,01 m2
magazyn	10,70 m2

- powierzchnia użytkowa budynku **544,56 m²**

w tym:	parter	269,67 m2
	I piętro	274,89 m2

- *powierzchnia ruchu*		**48,80 m2**
w tym :	parter	24,40 m2
	I piętro	24,40 m2

KONSTRUKCJA BUDYNKU:

Technologia wykonania: tradycyjna

Konstrukcja:

a/ *fundamenty* – betonowe
b/ *ściany* - zewnętrzne murowane, wewnętrzne murowane i o konstrukcji drewnianej (obłożone płytą), na i piętrze konstrukcja nośna drewniana (słupy), ściany wypełnione cegłą.
c/ *stropy* - drewniany, wzmocniony belką stalową z 2 I 220 wspartej na słupach stalowych z rur
d/ *klatka schodowa* – żelbetowa
e/ *stropodach*- o konstrukcji żelbetowej - płyty betonowe

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, podwójna i pojedyncza, metalowa
f/ stolarka drzwiowa – zewnętrzna drewniana klepkowa, wrota do garaży drewniane klepkowe dwuskrzydłowe, wewnętrzna płycinowa
g/ podłogi i posadzki – betonowe na parterze, drewniane deskowe, przykryte płytą pilśniową na I piętrze

Wyposażenie budynku w instalacje:

- instalacja wodociągowa
- instalacja kanalizacyjna
- instalacja elektryczna

<u>Określenie stanu technicznego budynku:</u>

Podczas oględzin lokalu stwierdzono:

1. Elementy budowlane budynku – stan elementów konstrukcyjnych średni.
2. Wyposażenie w instalacje techniczne – instalacja wodna doprowadzona do jednego pomieszczenia na I piętrze, zamontowana umywalka – rury skorodowane, zagrzybione; instalacja elektryczna nieczynna, instalacja centralnego ogrzewania rozprowadzona (rury, grzejniki faviera) lecz odcięta, niesprawna – stan techniczny instalacji zły
3. Elementy wykończenia i wyposażenia wnętrza –

- tynki ścian i sufitów – stan zły – tynki szczególnie na I piętrze zagrzybione, zawilgocone, zacieki na sufitach i ścianach, farba złuszczona, pęknięcia tynku na sufitach I piętra wzdłuż płyt stropowych– stan zły

- stolarka okienna - powłoka malarska złuszczona, okna spróchniałe, miejscowy brak szyb, niektóre okna pojedyncze- spróchniałe, okna metalowe w garażach skorodowane, częściowy brak szyb- stan zły
- stolarka drzwiowa – wrota do garaży wypaczone, farba złuszczona- stan zły,
- posadzki i podłogi – posadzki na parterze betonowe- stan średni, na I piętrze deski skrzypiące, uginające się, płyta wypaczona, z ubytkami, w miejscach gdzie są zacieki płyta rozwarstwiona – stan średni i zły,
- tynki zewnętrzne – miejscowe ubytki tynku, odstające od ścian z cegieł,
- pokrycie dachu z papy – nieszczelne, widoczne zacieki w pomieszczeniach

Stan techniczny budynku zły.

3.3.2 Budynek warsztatowo-magazynowy nr 40:

DANE OGÓLNE:

-*Typ budynku*:	środkowy, przylegający z jednej strony do budynku nr 40, z drugiej strony do budynku 41, w zabudowie zwartej
- *Ilość kondygnacji*:	1 nadziemna
- *Podpiwniczenie*:	brak
- *Strych*:	brak
- *Rok budowy*	nieokreślony
- *powierzchnia netto budynku*	202,22 m^2

w tym:	parter	202,22 m2
	warsztat	34,47 m2
	magazynek	5,94 m2
	magazynek	14,20 m2
	pom.	6,45 m2
	pom.	12,95 m2
	pom. wymiennikowni	16,41 m2
	magazynek	7,00 m2
	magazynek	7,00 m2
	garaż	50,60 m2
	magazyn-warsztat	47,20 m2

- *powierzchnia użytkowa budynku* 202,22 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, jednospadowy

Elementy wykończeniowe:

a/ tynki zew. – cementowo-wapienny, nakrapiany
b/ tynki wew. - cementowo –wapienne, podsufitka z płyt wiórowych
c/ pokrycie dachu – papa

d/ obróbki blacharskie – blacha ocynkowana
e/ stolarka okienna – drewniana , w pom. warsztatowym naświetle przeszklone, o konstrukcji stalowej,
f/ stolarka drzwiowa – drewniana klepkowa, drzwi wewnętrzne płycinowe
g/ podłogi i posadzki – betonowe

Wyposażenie budynku w instalacje:

- instalacja wodociągowa
- instalacja kanalizacyjna
- instalacja elektryczna

Określenie stanu technicznego budynku:

Podczas oględzin lokalu stwierdzono:

1. Elementy budowlane obiektu – ściany stan średni, belki stropodachu nad częścią przy budynku 41, w pomieszczeniu byłej wymiennikowni spróchniały , częściowo zawalony
4. Wyposażenie w instalacje techniczne – instalacja wodna doprowadzona , rury skorodowane; instalacja elektryczna nieczynna, instalacja centralnego ogrzewania rozprowadzona (rury, grzejniki faviera) lecz odcięta, niesprawna – stan techniczny instalacji zły
2. Elementy wykończenia i wyposażenia wnętrza –

- tynki ścian i sufitów – w części po byłej wymiennikowni zawilgocone, zagrzybiowne, stan zły i średni
- stolarka okienna - stan średni (nieszczelna, wypaczone skrzydła)
- stolarka drzwiowa – stan średni
- posadzki – miejscowo popękany beton –stan średni

Stan techniczny budynku zły.

3.3.3 Zagospodarowanie terenu:

Działka nie posiada ogrodzenia, na granicy od strony ul. Św. Macieja znajduje się brama stalowa dwuskrzydłowa, w złym stanie technicznym, zwichrowane skrzydła, nie zamykająca się. 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. 0,1536 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,) pow. 0,1705 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. 0,2285 ha, stanowiąca przedmiot prawa własności, zabudowana budynkiem magazynowym, trzykondygnacyjnym, niepodpiwniczonym, murowanym o pow. użytkowej 2690,80 m2m, obiekt w średnim stanie technicznym. Cena 397 912 zł (147,88). Data transakcji 03.03.2006 rok.

4/ Kołobrzeg, ul. Gryfitów, pow. 0,0140 ha, stanowiąca przedmiot prawa użytkowania wieczystego, zabudowana budynkiem warsztatowo-usługowym, murowanym, jednokondygnacyjnym, ze stropodachem płaskim, krytym papą, o pow. użytkowej 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. 0,2016 ha, stanowiąca przedmiot prawa własności, zabudowana budynkiem po byłej jednostce wojskowej, wolnostojącym, dwukondygnacyjnym, częściowo podpiwniczonym o pow. użytkowej 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 : $\Delta C = C_{max} - C_{min} = 389,15$ 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

- 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, 3, 5.
Średnią wartość 1 m2 określono przy zastosowaniu średniej ważonej wg sumy wartości bezwzględnej obliczonych poprawek.

5.5 Zestawienie cech nieruchomności porównywanej i porównawczych

Cechy charakteryzuj. nieruchomosci	Nieruchomości				
	X	A	B	C	D
	wyceniana	porównawcza	porównawcza	porównawcza	porównawcza
Lokalizacja nieruch.	Kołobrzeg ul. Św. Macieja przeciętna	Kołobrzeg ul.Żurawia przeciętna	Kołobrzeg ul. Grzybowska niekorzystna	Kołobrzeg ul. Jedności Narodowej przeciętna	Kołobrzeg ul. Jedności Narodowej przeciętna
Powierzchnia budynków [m2]	795,58 przecietna	620 przeciętna	270 mała	2 690,80 duża	947,00 przeciętna
Powierzchnia działki [m2]	1889 mała	1 536 mała	1705 mała	2285 mała	2016 mała
Stan techniczny	zły	średni	zadowalajacy	średni	średni
Standard wyk.wyposaż.	podstawowy	podstawowy	podstawowy	podstawowy	podstawowy
Sąsiedztwo	korzystne	korzystne	niekorzystne	korzystne	korzystne
Data transakcji	x	05.2005	03.2005	03.2006	10.2005
Cena 1 m3 na dzień transakcji	x	273,71	537,03	147,88	359,51
Współczynnik wzrostu cen	x	1	1	1	1
Wartość 1 m2 na dzień wyceny	x	**273,71**	**537,03**	**147,88**	**359,51**

TABELA PORÓWNAWCZA :

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

5.6 Określenie wartości 1 m2 powierzchni

Nieruchomość	A	B	C	D
Cena 1 m2 [zł]	273,71	537,03	147,88	359,51
Poprawka [zł]	-19,46	77,83	19,46	-19,46
Cena 1 m2 poprawiona [zł]	254,25	614,86	167,34	340,05
Suma wart.bezwzg.obl.poprawek	19,46	223,51	58,38	19,46
Waga	0,05139	0,00447	0,01713	0,05139
Wartość rynkowa 1 m2 [zł]	290,69			

5.7 Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej:

Wartość 1 m2 powierzchni budynku określona w podejściu porównawczym wynosi **290,69 zł.**
Stąd wartość rynkowa prawa własności nieruchomości zabudowanej wynosi :

Wn = 795,58 m2 x 290,69 zł/m2

Wn = 231 267,15 zł ~ **231 000 zł**

Słownie: *(DwieścieTrzydzieściJedenTysięcyZłotych)*

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 :

231 000 zł

2 Określoną wartość na kwotę 231 000 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.

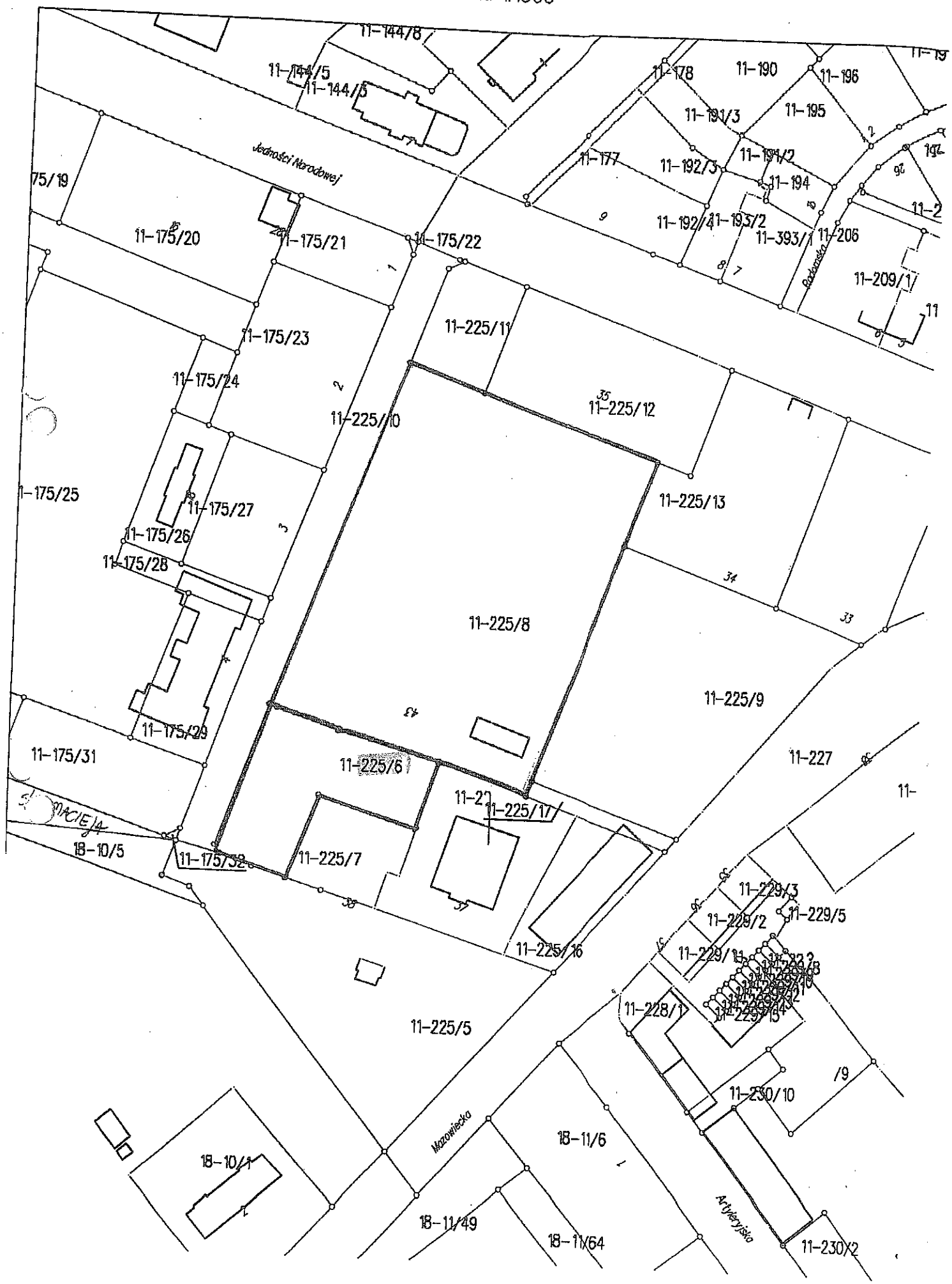
7. Załączniki :

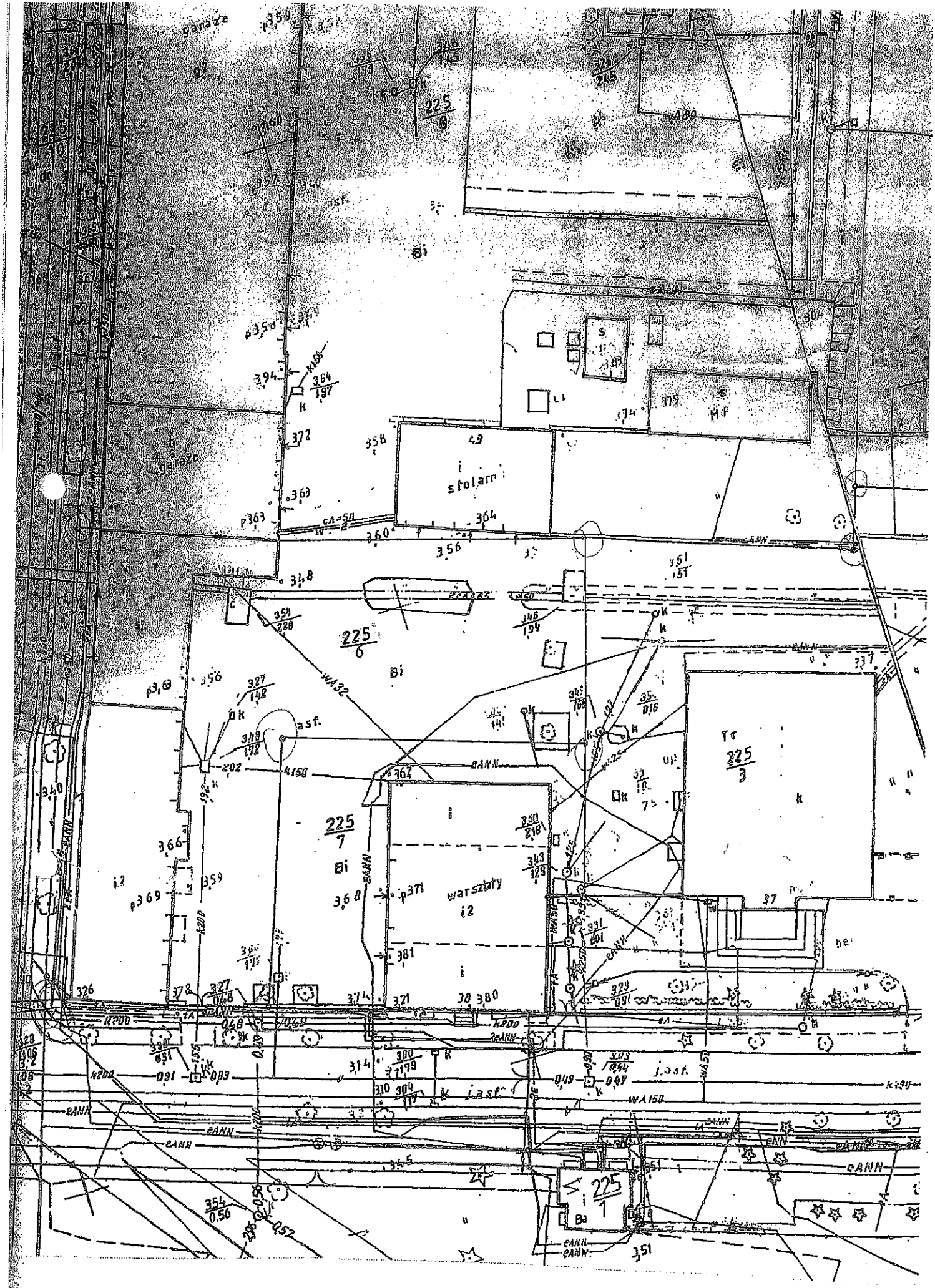
- informacja z rejestru gruntów
- mapa ewidencyjna i sytuacyjno-wysokościowa działki 225/6
- wypis z księgi wieczystej nr
- wypis ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- dokumentacja fotograficzna

Kołobrzeg, dn. 03.04.2007 r.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MIROSŁAWA KOCZARA 78-100 KOŁOBRZEG UL. MUSZLOWA 3 TEL. 94/35-40-24 15529 UPRAWNIENIA NR 288

Wyrys z mapy
Skala 1:1500




garaże
225/10
225/8
Bi
stolarnia
225/6
Bi
asf.
225/7
Bi
warsztaty
i2
225/3
225/1
Ba
j.asf.
CANN
WA32
WA150

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 Kołobrzeg, ul. J. Narodowej, dz. 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, zabudowane tereny niezabudowane, inne tereny zabudowane, tereny mieszkaniowe o łącznej pow. 6,2120 ha. Dział II Gmina Miejska w Kołobrzegu Dział III Wpisów brak Dział IV Wpisów brak
4. Data sporządzenia wypisu i podpis rzeczoznawcy majątkowego	02.04.1997

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MIROSŁAWA KOCZARA 78-100 KOŁOBRZEG UL. JANUSZOWA 3 TEL. (094) 352-40-21 UPRAWNIENIA

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

Kołobrzeg, **19.03.2007r.**

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

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

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