



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 6 lipca 2020 r.

BPM.1431.60.2020.II

**Pani  
Anna Janik**

Dotyczy: wniosku z dnia 24.06.2020 r. o udostępnienie informacji publicznej.

Nawiązując do Pani wniosku o udostępnienie informacji publicznej poniżej udzielam odpowiedzi na pytania i złożone wnioski w zakresie:

1. Porozumienia Urzędu Miasta w Kołobrzegu ze spółką Kołobrzeg Parsęta Sp. z o.o. w Kołobrzegu w sprawie zamiany działek przy ul. Zygmuntowskiej 3 i przy ulicy Kamiennej, a w szczególności:

- protokołu z obrad Komisji Budżetowo – Gospodarczej, gdzie omawiano sprawę zamiany działek – *przekazuję kopię dokumentu,*
- kopię uchwały Rady Miasta w sprawie zamiany działek – *taka uchwała nie została podjęta,*
- kopię umowy w formie aktu notarialnego – *nie zawierano umowy w ww. sprawie,*
- kopię operatu szacunkowego (wyceny obu działek) – *przekazuję kopię wyceny działek przy ul. Kamiennej. Gmina Miasto Kołobrzeg nie zlecała wyceny działek przy ul. Zygmuntowskiej,*
- informacji kto wyszedł z propozycją zamiany działek i wskazał na działkę przy ul. Kamiennej (cztery razy większej od działki przy ul. Zygmuntowskiej) - *z propozycją zamiany działek wystąpiła spółka Kołobrzeg Parsęta Sp. z o.o.,*
- informacji kto ze strony Urzędu Miasta Kołobrzeg prowadził negocjacje ze spółką Parsęta Kołobrzeg w sprawie zamiany i wzajemnych rozliczeń – *negocjacje nie zostały przeprowadzone. Zainteresowany przedstawił swoją propozycję zamiany, a obecny stan pandemii ogłoszony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uniemożliwia prowadzenie rozmów w przedstawionej sprawie.*

- dlaczego w ogóle Władze miasta wyraziły zgodę na zamianę? Jakże były przesłanki? Czym władze miasta się kierowały? – *Gmina Miasto Kołobrzeg dotychczas nie wyraziła zgody na zamianę.*

2. Czy władze miasta mogą wytłumaczyć dlaczego wcześniej przez lata nie godziły się na żadną propozycję zamiany działki przy ul. Zygmuntowskiej 3 w Kołobrzegu lub jej odkupienia a uczyniły to bezzwłocznie w momencie zmiany inwestora? – *Gmina Miasta Kołobrzeg dotychczas nie wyraziła zgody na zamianę działki przy ul. Zygmuntowskiej 3 w Kołobrzegu ani na jej odkupienie.*

2020-07-07

PREZYDENT MIASTA  
KOŁOBRZEG

*Anna Mieczkowska*

*do publikacji nr 310*  
Inspektor Ochrony Danych

*09.07.2020*  
Krzysztof Mielnikiewicz

Zastępca Naczelnika  
Wydziału Gospodarki

Opracowała: Wydział Gospodarki Nieruchomościami, Ewa Pyjek Z-ca Naczelnika, tel. 94/35 51 562, e-mail

*06 LIP. 2020*  
e.pyjek@um.kolobrzeg.pl  
mgr Ewa Pyjek

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

Naczelnik Wydziału  
Gospodarki Nieruchomościami

*06 LIP. 2020*  
Naczelnik Wydziału  
Gospodarki Nieruchomościami

*06 LIP. 2020*  
mgr Damian Kunz

SEKRETARZ MIASTA

*06 LIP. 2020*  
Ewa Pawłowska

Kołobrzeg, 25.09.2019 r.

BRM.0012.2.3.2019.I

### PROTOKÓŁ NR 3/19

z posiedzenia Komisji Budżetowo - Gospodarczej Rady Miasta Kołobrzeg, zwanej dalej Komisją, które odbyło się w dniu 25 września 2019 r. o godz. 12.00 w sali posiedzeń nr 43, ul. A. Krajowej 12. Posiedzeniu przewodniczył radny Piotr Lewandowski. Udział w posiedzeniu wzięli: członkowie Komisji, zaproszeni goście i pozostali uczestnicy. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

#### **Tematem posiedzenia Komisji były następujące sprawy:**

1. Zaopiniowanie projektów uchwał, skierowanych do komisji, będących w porządku obrad XIV sesji Rady Miasta Kołobrzeg.
2. Omówienie pism skierowanych do radnych:
  - pismo Kołobrzeg Parsęta Sp. z o.o. ws. schematu porozumienia zamiany działek
  - pismo Kombinat Budowlanego Hydrobud Sp. z o.o. ws. zagospodarowania przestrzeni pomiędzy ul. Solną, Jedności Narodowej oraz Śliwińskiego.
3. Omówienie koncepcji dotyczącej:
  - utworzenia w Kołobrzegu Wyższej Szkoły Zawodowej,
  - utworzenia przez Uniwersytet Medyczny w Poznaniu ośrodka naukowo-badawczego w Kołobrzegu.
4. Sprawy różne i wolne wnioski.

Przewodniczący Komisji otworzył posiedzenie, przywitał radnych, zaproszonych gości oraz pozostałych uczestników.

#### **Punkt 1 – Zaopiniowanie projektów uchwał.**

Komisja rozpatrzyła i zaopiniowała projekty uchwał w sprawie:

##### **1) zmian w uchwale budżetowej Gminy Miasto Kołobrzeg na 2019 r.:**

Pan Artur Kubicki, Wydział Finansowy Urzędu Miasta, przedstawił projekt uchwały wraz z uzasadnieniem.

##### **Udział w dyskusji wzięli:**

Pan Jacek Woźniak – radny, Pan Artur Kubicki - Wydział Finansowy Urzędu Miasta, Pani Izabela Zielińska – radna, Pan Krzysztof Plewko – radny, Pani Urszula Kozieł – Klein – Naczelnik Wydziału Ochrony Środowiska i Gospodarki Odpadami Urzędu Miasta, Pan Piotr Lewandowski – Przewodniczący Rady, Pan Karol Królikowski – Naczelnik Wydziału Gospodarki Komunalnej i Lokalowej Urzędu Miasta, Pan Adam Hok – radny, Pan Romuald Kociuba – Naczelnik Wydziału Edukacji, Kultury i Sportu Urzędu Miasta, Pan Maciej Bejnarowicz – radny, Pan Bartosz Bieńkowski – radny.

*Dyskusja została nagrana na nośniku elektronicznym, który stanowi załącznik do protokołu.*

Komisja większością głosów pozytywnie zaopiniowała projekt, bez poprawek.  
**Głosowanie: 4 za, 0 przeciw, 2 wstrzymały się od głosu.**

**2) zmian Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Miasto Kołobrzeg na lata 2019 – 2027:**

Pan Artur Kubicki, Wydział Finansowy Urzędu Miasta, przedstawił projekt uchwały wraz z uzasadnieniem.

Komisja większością głosów pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały, bez poprawek.  
**Głosowanie: 4 za, 0 przeciw, 2 wstrzymały się od głosu.**

**3) powierzenia Prezydentowi Miasta Kołobrzeg uprawnień do ustalania wysokości cen i opłat za korzystanie z obiektów użyteczności publicznej Gminy Miasto Kołobrzeg zarządzanych przez Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Kołobrzegu:**

Pani Ilona Grędas – Wójtowicz, Zastępca Prezydenta ds. Społecznych, przedstawiła projekt uchwały wraz z uzasadnieniem.

Udział w dyskusji wzięli:

Pan Maciej Bejnarowicz – radny, Pan Bartosz Bieńkowski – radny, Pan Jacek Woźniak – radny, Pani Ilona Grędas – Wójtowicz - Zastępca Prezydenta ds. Społecznych, Pani Ewa Pelechata – Zastępca Prezydenta ds. Społecznych, Pani Izabela Zielińska – radna.

*Dyskusja została nagrana na nośniku elektronicznym, który stanowi załącznik do protokołu.*

Komisja większością głosów pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały, bez poprawek.  
**Głosowanie: 4 za, 0 przeciw, 3 wstrzymały się od głosu.**

**4) szczegółowych warunków i trybu przyznawania stypendiów artystycznych i dorocznych nagród za osiągnięcia w dziedzinie twórczości artystycznej, upowszechniania i ochrony kultury:**

Pani Ilona Grędas – Wójtowicz, Zastępca Prezydenta ds. Społecznych, przedstawiła projekt uchwały wraz z uzasadnieniem.

Udział w dyskusji wzięli:

Pan Jacek Woźniak – radny, Pani Ilona Grędas – Wójtowicz - Zastępca Prezydenta ds. Społecznych, Pan Romuald Kociuba – Naczelnik Wydziału Edukacji, Kultury i Sportu Urzędu Miasta, Pani Izabela Zielińska – radna.

*Dyskusja została nagrana na nośniku elektronicznym, który stanowi załącznik do protokołu.*

Komisja większością głosów pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały, bez poprawek.  
**Głosowanie: 7 za, 0 przeciw, 1 wstrzymał się od głosu.**

**5) oddania w dzierżawę, na okres od dnia 10.10.2019 r. do dnia 31.12.2020 r. części działki numer 2/2 położonej w obrębie 5 przy ul. Sikorskiego w Kołobrzegu:**

Pan Damian Kunz, Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta, przedstawił projekt uchwały wraz z uzasadnieniem.

Udział w dyskusji wzięli:

Pan Jacek Woźniak – radny.

*Dyskusja została nagrana na nośniku elektronicznym, który stanowi załącznik do protokołu.*

Komisja jednogłośnie pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały, bez poprawek.  
**Głosowanie: 8 za, 0 przeciw, 0 wstrzymało się od głosu.**

**6) sprzedaży działki gruntu nr 130 obręb 16, położonej w Kołobrzegu przy ulicy Zagłoby:**

Pan Damian Kunz, Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta, przedstawił projekt uchwały wraz z uzasadnieniem.

Komisja jednogłośnie pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały, bez poprawek.

**Głosowanie: 8 za, 0 przeciw, 0 wstrzymało się od głosu.**

**7) sprzedaży działki gruntu nr 204/12 obręb 17, położonej w Kołobrzegu przy ulicy Świętego Wojciecha:**

Pan Damian Kunz, Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta, przedstawił projekt uchwały wraz z uzasadnieniem.

Udział w dyskusji wzięli:

Pani Izabela Zielińska – radna, Pan Damian Kunz - Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta, Pan Maciej Bejnarowicz – radny.

*Dyskusja została nagrana na nośniku elektronicznym, który stanowi załącznik do protokołu.*

Komisja jednogłośnie pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały, bez poprawek.

**Głosowanie: 8 za, 0 przeciw, 0 wstrzymało się od głosu.**

**8) przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg:**

Radny Jacek Woźniak przedstawił projekt uchwały wraz z uzasadnieniem.

Udział w dyskusji wzięli:

Pani Ewa Pelechata – Zastępca Prezydenta ds. Gospodarczych, Pan Jacek Woźniak – radny, Pan Darek Zawadzki – radny, Pani Izabela Szymańska – Zastępca Naczelnika Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta, Pan Maciej Bejnarowicz – radny.

*Dyskusja została nagrana na nośniku elektronicznym, który stanowi załącznik do protokołu.*

Komisja większością głosów pozytywnie zaopiniowała projekt, bez poprawek.

**Głosowanie: 5 za, 2 przeciw, 1 wstrzymało się od głosu.**

**9) uchylenia Uchwały Nr XXXIV489/17 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 14 lipca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg obejmującego tereny położone pomiędzy torami kolejowymi relacji Kołobrzeg – Białogard a obrębem ewidencyjnym Kądzielno w gminie Kołobrzeg:**

Radny Maciej Bejnarowicz przedstawił projekt uchwały wraz z uzasadnieniem.

Udział w dyskusji wzięli:

Pani Ewa Pelechata – Zastępca Prezydenta ds. Gospodarczych, Pan Piotr Lewandowski – Przewodniczący Rady, Pan Maciej Bejnarowicz – radny, Pan Krzysztof Plewko – radny, Pani Izabela Szymańska – Zastępca Naczelnika Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta.

*Dyskusja została nagrana na nośniku elektronicznym, który stanowi załącznik do protokołu.*

Komisja większością głosów pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały, bez poprawek.

**Głosowanie: 4 za, 3 przeciw, 1 wstrzymał się od głosu.**

Na prośbę radnego Jacka Woźniaka wprowadza się do protokołu zapis, że radny Jacek Woźniak poinformował radną Agnieszkę Trafas, że powinna wyłączyć się z głosowania.

**10) uchylenia uchwały Rady Miasta Kołobrzeg dot. uchylenia Uchwały Nr XXXIV/497/17 z dnia 14 lipca 2017 r. w sprawie wybudowania obiektu spędzania czasu wolnego w Kołobrzegu:**

Radny Jacek Woźniak przedstawił projekt uchwały wraz z uzasadnieniem.

Udział w dyskusji wzięli:

Pan Damian Kunz - Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta, Pan Dariusz Zawadzki – radny, Pan Jacek Woźniak – radny, Pani Izabela Zielińska – radna, Pani Ewa Pelechata – Zastępca Prezydenta ds. Gospodarczych

*Dyskusja została nagrana na nośniku elektronicznym, który stanowi załącznik do protokołu.*

Komisja większością głosów pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały, bez poprawek.  
**Głosowanie: 4 za, 0 przeciw, 2 wstrzymały się od głosu.**

**Punkt 2 - Omówienie pism skierowanych do radnych:**

- pismo Kołobrzeg Parsęta Sp. z o.o. ws. schematu porozumienia zamiany działek
- pismo Kombinatu Budowlanego Hydrobud Sp. z o.o. ws. zagospodarowania przestrzeni pomiędzy ul. Solną, Jedności Narodowej oraz Śliwińskiego.

Komisja zapoznała się z pismem Kombinatu Budowlanego Hydrobud Sp. z o.o. z dnia 03.09.2019 r. ws. zagospodarowania przestrzeni pomiędzy ul. Solną, Jedności Narodowej oraz Śliwińskiego.

Pan \_\_\_\_\_ przedstawił swoją sprawę, a następnie architekt przedstawił wizualizację zagospodarowania przestrzeni pomiędzy ul. Solną, Jedności Narodowej oraz Śliwińskiego. Analiza funkcjonalno – krajobrazowa terenu położonego pomiędzy ul. Solną, ul. Jedności Narodowej a ul. Podporucznika Józefa Śliwińskiego stanowi załącznik do protokołu.

Udział w dyskusji wzięli:

Pan Maciej Bejnarowicz – radny, Pan \_\_\_\_\_ - Kombinat Budowlany Hydrobud Sp. z o.o., Pan Piotr Lewandowski – Przewodniczący Rady, Pan Jacek Woźniak – radny.

*Dyskusja została nagrana na nośniku elektronicznym, który stanowi załącznik do protokołu.*

Komisja zapoznała się z pismem Kołobrzeg Parsęta Sp. z o.o. z dnia 12.09.2019 r. ws. schematu porozumienia zamiany działek.

Pan \_\_\_\_\_ przedstawił propozycję schematu zamiany działek.

Udział w dyskusji wzięli:

Pani Ewa Pelechata – Zastępca Prezydenta ds. Gospodarczych, Pan Damian Kunz – Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta, Pani Izabela Zielińska – radna, Pan \_\_\_\_\_ - Kołobrzeg Parsęta Sp. z o.o., Pan \_\_\_\_\_ -

Kołobrzeg Parsęta Sp. z o.o., Pan Piotr Lewandowski – Przewodniczący Rady, Pan Krzysztof Plewko – radny, Pan Jacek Woźniak – radny, Pan Maciej Bejnarowicz – radny, Pan Bartosz Bieńkowski – radny.

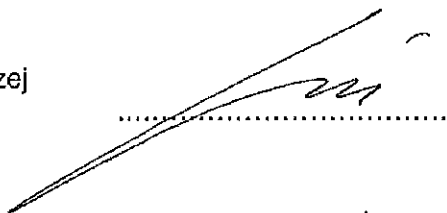
*Dyskusja została nagrana na nośniku elektronicznym, który stanowi załącznik do protokołu.*

Komisja przyjęła wniosek wnioskuje o przygotowanie projektu uchwały w sprawie zamiany nieruchomości, do którego załącznik stanowić będzie porozumienie.

Głosowanie wniosku: 2 za, 0 przeciw, 2 wstrzymały się od głosu.

W związku z wyczerpaniem porządku obrad i brakiem innych spraw posiedzenie zakończono o godz. 16.00.

Przewodniczący Komisji Budżetowo - Gospodarczej  
Piotr Lewandowski



Protokołowała Aneta Sielczak



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

do publikacji w BiP  
Inspektor Ochrony Danych

  
Krzysztof Mielnikiewicz





WYCENA NIERUCHOMOŚCI  
Iwona Januszevska  
Rzeczoznawca Majątkowy  
ul. Wąska 4/28, 78-100 Kołobrzeg,

---

## OPERAT SZACUNKOWY

Określenia wartości prawa własności nieruchomości zabudowanej  
zlokalizowanej w miejscowości Kołobrzeg ul. Kamienna,  
gmina Kołobrzeg Miasto, obręb 13  
działka nr 203/3,

WŁAŚCICIEL: Gmina Miasto Kołobrzeg

CEL WYCENY : Określenie wartości prawa własności nieruchomości celem  
zamiany nieruchomości

WARTOŚĆ  
NIERUCHOMOŚCI  $W_N = 3.392.000,-zł$

Słownie: trzy miliony trzysta dziewięćdziesiąt dwa tysiące złotych

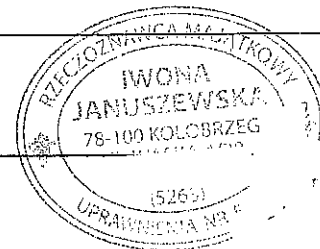


Kołobrzeg, dnia 29 lutego 2020 r.

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Sporządzony zgodnie z art. 158 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz § 56 pkt. 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

1. Położenie nieruchomości, adres:	Kołobrzeg, ul. Kamienna
2. Oznaczenie wg katastru nieruchomości ( ewidencji gruntów i budynków )	- jedn. rejestrowa: G 121 - nr działka: 203/3 - powierzchnia działki 0,2956ha
3. Numer Księgi Wieczystej:	Sąd Rejonowy w Kołobrzegu
4. Określenie osób, którym przysługują prawa do nieruchomości i rodzaj tych praw	Gmina Miasto Kołobrzeg - prawo własności do nieruchomości;
5. Krótki opis nieruchomości ( rodzaj, przeznaczenie, uzbrojenie ): działka nr 203/3 zabudowana czterema budynkami warsztatowo – magazynowymi z zapleczem socjalnym. Nieruchomość zlokalizowana w Kołobrzegu przy ulicy Kamiennej, strefa śródmiejska miasta, uzbrojenie techniczne terenu pełne ( działka w terenie zurbanizowanym ). Dostępność komunikacyjna dobra. Dojazd do nieruchomości dobry od ul. Kamiennej. Kształt nieruchomości regularny. Budynki w słabym stanie technicznym, duże zużycie funkcjonalne, dla optymalnego wykorzystania możliwości nieruchomości wynikających z przeznaczenia w planie miejscowym, budynki należy przeznaczyć do rozbiórki. <u>Funkcja w m.p.z.p.</u> – Działki nr 203/3 w obrębie 13 znajduje się na obszarze dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej XLII/559/14 z dnia z dnia 30.I.2014r., przewiduje dla w/w działki kategorię użytkowania terenu oznaczoną symbolem „3MW/U,KS”- przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowo-usługowej i komunikacji. <i>Powierzchnia przyjęta do określania wartości części nieruchomości odpowiada powierzchni działki przeznaczonej pod „3MW/U,KS” i określono ją w wysokości 0,2502ha</i>	
6. Cel dokonanej wyceny:	Określenie wartości prawa własności nieruchomości celem zamiany nieruchomości.
7. Wartość nieruchomości określona w operacie szacunkowym:	- podejście mieszane, metoda pozostałościowa $W_N = 3.392.000,-$ zł
8. Daty: - data sporządzenia operatu szacunkowego: 29 lutego 2020 r. - data na którą określono wartość: 29 lutego 2020 r. - data na którą określono stan nieruchomości: 28 lutego 2020 r. - data dokonania oględzin: 28 lutego 2020 r.	
9. Imię i nazwisko rzeczoznawcy majątkowego: Iwona Januszewska ul. Wąska 4/28, 78-100 Kołobrzeg	



## SPIS TREŚCI OPERATU SZACUNKOWEGO

<b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY</b> .....	4
1.1 PRZEDMIOT WYCENY	
1.2 ZAKRES WYCENY	
<b>2. CEL WYCENY</b> .....	4
<b>3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO</b> .....	4
3.1 PODSTAWY FORMALNE	
3.2 PODSTAWY MATERIALNO –PRAWNE	
3.3 PODSTAWY MERYTORYCZNE	
<b>4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO</b> .....	5
<b>5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI</b> .....	5
5.1 OKREŚLENIE STANU PRAWNEGO	
5.2 UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE	
5.3 STAN OTOCZENIA NIERUCHOMOŚCI	
5.4 OPIS NIERUCHOMOŚCI	
5.4.1 LOKALIZACJA	
5.4.2 DOSTĘP, UKSZTAŁTOWANIE	
5.4.3 SĄSIEDZTWO	
5.4.4 UZBROJENIE	
5.4.5 ZAGOSPODAROWANIE	
<b>6. ZASTOSOWANY SPOSÓB WYCENY</b> .....	8
6.1 RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI	
6.2 USTALENIE PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI	
6.3 PROCEDURA OKREŚLENIA WARTOŚCI	
<b>7. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI</b> .....	10
<b>8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI</b> .....	11
<b>9. OKREŚLENIE KOSZTÓW INWESTYCJI</b> .....	16
<b>10. OKREŚLENIE AKTUALNEJ WARTOŚCI</b> .....	17
<b>11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA</b> .....	17
<b>12. ZAŁĄCZNIKI</b> .....	18

## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY:**

### **1.1 PRZEDMIOT WYCENY**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, działka nr 203/3 położona w Kołobrzegu ul. Kamiennej, jako przedmiot prawa własności.

### **1.2 ZAKRES WYCENY**

Zakres wyceny obejmuje określenie indywidualnej wartości prawa własności do części nieruchomości, działki nr 203/3 objętej planem zagospodarowania przestrzennego jako „3MW/U,KS”, na podstawie analizy chłonności nieruchomości sporządzonej przez Biuro Projektowe Architekci Błaszczyk i Samborski, Kołobrzeg .

*Powierzchnia przyjęta do określenia wartości części nieruchomości odpowiada powierzchni oznaczonej symbolem terenu „3MW/U,KS” o powierzchni ok. 0,2502 ha.*

## **2. CEL WYCENY**

Określenie indywidualnej wartości prawa własności nieruchomości celem zamiany nieruchomości.

## **3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO:**

### **3.1 PODSTAWA FORMALNE**

Gmina Miasto Kołobrzeg  
Zlecenie nr 271.17.2020.II z dnia 14.02.2020r.

### **3.2 PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE:**

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r. poz. 65);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2011 r. nr 165, poz. 985)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. nr 207, poz. 2109));
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) i Nota Interpretacyjna Nr 1 Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości – pomocniczo.

### **3.3 PODSTAWY MERYTORYCZNE**

- informacje uzyskane w EGiB Starostwa Powiatowego w Kołobrzegu
- informacja uproszczona z rejestru gruntów
- dane z księgi wieczystej,
- oględziny nieruchomości,
- informacje udzielone przez właściciela nieruchomości,
- dane z planu zagospodarowania przestrzennego,
- dane z lokalnego rynku nieruchomości (baza własna).

#### 4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO:

- data sporządzenia operatu szacunkowego: 29 lutego 2020 r.
- data na którą określono wartość: 29 lutego 2020 r.
- data na którą określono stan nieruchomości: 28 lutego 2020 r.
- data dokonania oględzin: 28 lutego 2020 r.

#### 5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

##### 5.1 OKREŚLENIE STANU PRAWNEGO:

Zgodnie z zapisami w księdze wieczystej nr . . . . . owadzonej przez Sąd Rejonowy w Kołobrzegu, Wydział Ksiąg Wieczystych (badanie z dnia 28.02.2020r.), prawo własności do nieruchomości przysługuje Gminie Miasto Kołobrzeg

*Treść zapisów z księgi wieczystej znajduje się jako załącznik do niniejszego operatu szacunkowego w formie notatki weryfikacyjnej księgi wieczystej..*

##### 5.2 UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE:

Na terenie położenia wycenianej nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej XLII/559/14 z dnia z dnia 30.I.2014r., przewiduje dla w/w działki kategorię użytkowania terenu oznaczoną symbolem „3MW/U,KS”- przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowo-usługowej i komunikacji.

Zasady zagospodarowania: budynki mieszkaniowe wielorodzinne, usługowe, mieszkaniowo-usługowe, parkingu wielopoziomowego. W parterach budynku dopuszcza się lokalizacją wyłącznie usług, wejść do budynków i wjazdów do parkingów. Wysokość zabudowy nie większa niż 16 m ( dopuszcza się dominanty wysokościowe o wysokości zabudowy nie większej niż 19m). Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych (nie mniej niż 1 mp na każdy lokal mieszkalny oraz na każde 20 miejsc konsumpcyjnych w gastronomii, 1 mp dla osób niepełnosprawnych na 800 m<sup>2</sup> usług) ;

##### 5.3 STAN OTOCZENIA NIERUCHOMOŚCI:

Kołobrzeg to największe polskie uzdrowisko. Znana miejscowość wypoczynkowa, port handlowy, rybacki i żeglarski.

Miasto należy do największych ośrodków uzdrowiskowych w Polsce. Lecznictwo uzdrowiskowe prowadzone jest tu w oparciu o występujące walory naturalne, tj. cenny mikroklimat oraz tworzywa lecznicze: źródła solankowe oraz borowina.

W ostatnim okresie czasu nastąpił dynamiczny rozwój infrastruktury technicznej (budowa i rozbudowa dróg) oraz budownictwa mieszkaniowego na obrzeżach miasta prowadzonych przez prywatnych inwestorów. Powstały nowe osiedla domów wielorodzinnych –Osiedla Bajkowe ul. Mazowiecka, Osiedle Maciejówka ul. Szarych Szeregów. Osiedle Bursztynowe, Osiedle Polanki, Osiedle Słoneczne przy ul. 1-go Maja, Osiedle pod lipami ul. Wielkopolska.

##### 5.4 OPIS NIERUCHOMOŚCI

###### 5.4.1 LOKALIZACJA

Wyceniana część nieruchomości położona jest w strefie śródmiejskiej miasta Kołobrzeg, przy ul Kamiennej , działka nr 203/3, obręb 13 Kołobrzeg Miasto.

Położenie szczegółowe średnie – ok. 200 m od centrum miasta, teren zurbanizowany.

#### 5.4.2 DOSTĘP, UKSZTAŁTOWANIE

Dojazd do działki dobry drogą wojewódzką ul. Kamienną, urządzoną. Kształt nieruchomości regularny uniemożliwiający optymalne wykorzystanie. Teren płaski.

#### 5.4.3 SĄSIEDZTWO

W najbliższym sąsiedztwie znajdują się budynki w złym stanie technicznym, przeznaczone do rozbiórki. Sąsiedztwo nieruchomości stanowią działki zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz tereny zabudowy usługowej ( parking).

W pobliżu znajduje się zabytkowy park im. Gen. H. Dąbrowskiego.

#### 5.4.4 UZBROJENIE

W najbliższym sąsiedztwie znajdują się budynki w złym stanie technicznym, przeznaczone do rozbiórki. Sąsiedztwo nieruchomości stanowią działki zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz tereny zabudowy usługowej ( parking).

W pobliżu znajduje się zabytkowy park im. Gen. H. Dąbrowskiego.

#### 5.4.5 ZAGOSPODAROWANIE

Nieruchomość zabudowana:

- budynek warsztatowy ( 128 i127 ), murowany, konstrukcji tradycyjnej, jednokondygnacyjny, nie podpiwniczony, wybudowany w technologii tradycyjnej, fundamenty betonowe wylewane ( nie badano ), ściany murowane z cegły oraz przeszklenie w profilach stalowych.

Dach –stropodach kryty papą.

Tynki zewnętrzne – cementowo-wapienne, wewnętrzne cementowo-wapienne.

Stolarka okienna stalowa, stolarka drzwiowa drewniana i bramy stalowe.

Budynek wyposażony w instalacje elektryczną, wodno – kanalizacyjną.

Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe z blach ocynkowanej.

Stan techniczny budynku określono jako bardzo słaby – widoczne ubytki w tynku i w pokryciu dachu, widoczna korozja elementów stalowych.

Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 405 m<sup>2</sup>

Kubatura – ok. 2074 m<sup>3</sup>.

- budynek warsztatowy ( 136 ), murowany, konstrukcji tradycyjnej, jednokondygnacyjny, nie podpiwniczony, wybudowany w technologii tradycyjnej, fundamenty betonowe wylewane ( nie badano ), ściany murowane z cegły.

Dach konstrukcji drewnianej, kryty papą.

Tynki zewnętrzne – cementowo-wapienne, wewnętrzne cementowo-wapienne.

Stolarka okienna drewniana, stolarka drzwiowa drewniana.

Budynek wyposażony w instalacje elektryczną, wodno – kanalizacyjną.

Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe z blach ocynkowanej.

Stan techniczny budynku określono jako bardzo słaby – widoczne ubytki w tynku i w pokryciu dachu, widoczna korozja elementów stalowych.

Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 162 m<sup>2</sup>

Kubatura – ok. 830 m<sup>3</sup>

- budynek warsztatowy ( 143 ), murowany, konstrukcji tradycyjnej, jednokondygnacyjny, nie podpiwniczony, wybudowany w technologii tradycyjnej, fundamenty betonowe wylewane ( nie badano ), ściany murowane z cegły.

Dach konstrukcji drewnianej, kryty papą.

Tynki zewnętrzne – cementowo-wapienne, wewnętrzne cementowo-wapienne.

Stolarka okienna drewniana, stolarka drzwiowa drewniana.

Budynek wyposażony w instalacje elektryczną, wodno – kanalizacyjną.

Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe z blach ocynkowanej.

Stan techniczny budynku określono jako bardzo słaby – widoczne ubytki w tynku i w pokryciu dachu, widoczna korozja elementów stalowych.

Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 147 m<sup>2</sup>

Kubatura – ok.754 m<sup>3</sup>

- budynek handlowo-usługowy ( 124 ), murowany, konstrukcji tradycyjnej, jednokondygnacyjny, nie podpiwniczony, wybudowany w technologii tradycyjnej, fundamenty betonowe wylewane ( nie badano ), ściany murowane z cegły.

Dach konstrukcji drewnianej, kryty papą.

Tynki zewnętrzne – cementowo-wapienne, wewnętrzne cementowo-wapienne.

Stolarka okienna i drzwiowa drewniana.

Budynek wyposażony w instalacje elektryczną, wodno – kanalizacyjną.

Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe z blach ocynkowanej.

Stan techniczny budynku określono jako bardzo słaby – widoczne ubytki w tynku i w pokryciu dachu, widoczna korozja elementów stalowych.

Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 186 m<sup>2</sup>

Kubatura – 554 m<sup>3</sup>

Uwagi

Budynki posadowione na wycenianych działkach nie figurują w rejestrach zabytków i nie podlegają ochronie konserwatorskiej.

Stopień zużycia technicznego budynków określono jako duży. Stopień zużycia funkcjonalnego ustalono jako duży.

Optymalny sposób wykorzystania nieruchomości zgodny z planem zagospodarowania przestrzennego to zabudowa mieszkaniowo-usługowa i komunikacji.

Zgodnie z analizą chłonności dla parceli 203/3

W wersji analizowanej **powierzchnia zabudowy to 1210m<sup>2</sup> co stanowi nieco ponad 50% powierzchni terenu elementarnego przeznaczonego pod zabudowę.**

**Uzyskane parametry zabudowy dla zabudowy mieszkalno usługowej:**

- podpiwniczenie budynku z przeznaczeniem na miejsca parkingowe, pomieszczenia techniczne, składowe (komórki lokatorskie) i komunikację z miejscami dla aut 8 + 50 =**58sztuk**  
**powierzchnia całkowita =1810m<sup>2</sup>**
- parter budynku z przeznaczeniem na mieszkania, lokale usługowe (2 sztuki 120 i 380m<sup>2</sup>), pomieszczenia techniczne i rowerownię oraz komunikację budynku: 486 + 500 + 96 = **1082m<sup>2</sup>**
- kondygnacja powtarzalna (piętra 1 ÷ 4) o powierzchni całkowitej: 1144m<sup>2</sup> x 4 (kond.)=4576m<sup>2</sup>  
**powierzchnia całkowita budynku razem: 7468m<sup>2</sup>**

**wskaźnik intensywności zabudowy wg zapisów MPZP od 0,5 - 5,0 uzyskany w analizie 3,1**

#### struktura mieszkań:

- w parterze budynku 6 sztuk z własnymi tarasami w tym 2 dostępne z ciągu pieszego 2KDX
  - w kondygnacji powtarzalnej 11 sztuk - dla kondygnacji 1 + 4 łącznie  $11 \times 4 = 44$  sztuki
- ilość mieszkań razem: 50 szt.
- możliwa do uzyskania ilość powierzchni wewnętrznej mieszkalnej ok. 3000m<sup>2</sup> - ca. 60m<sup>2</sup>/lok

#### miejsca parkingowe:

- dla mieszkań ilość miejsc parkingowych wymagana: 50 sztuk
  - dla usług przy ul. Kamiennej: 2szt. dla 120m<sup>2</sup> i 3szt. dla 60 miejsc konsumenckich w planowanym lokalu gastronomicznym w okolicy parku
  - dotkliwe / zapasowe miejsca parkingowe 3szt + 1 mp. na terenie dla osób na wózkach
- łącznie ilość miejsc parkingowych: 59 sztuk

#### powierzchnia biologicznie czynna:

Wymagana zapisami MPZP - 10%      uzyskana: 14% terenu i w formie tarasowej 90m<sup>2</sup> - jako 3,7%

łącznie uzyskana pow. biologicznie czynna ok.: 18%

Zakładana wysokość zabudowy do 5 kondygnacji nadziemnych - wysokość budynku do 16m.n.p.t. Dopuszczone planem dominanty mogą być uzyskiwane w dwukondygnacyjnych lokalach mieszkalnych lub nad lokalem gastronomicznym, którego lokalizację przewidywano w parterze budynku od strony parku.

## 6. ZASTOSOWANY SPOSÓB WYCENY:

### 6.1 RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI

Wartość indywidualna (lub inwestycyjna) – kwota pieniężna określana dla konkretnego inwestora lub grupy inwestorów, którzy mają sprecyzowane oczekiwania i kryteria inwestowania oraz którzy zamierzają użytkować nieruchomość w określonym celu inwestycyjnym. (KWSP2-3.6.1.)

Wartość indywidualna (lub inwestycyjna) określana jest na podstawie założeń wskazanych przez konkretnego inwestora lub grupę inwestorów, dotyczących m.in. ich wymagań lub zamierzeń w zakresie rozwoju nieruchomości, w tym sposobu zarządzania, stawek czynszu, poziomu pustostanów, warunków finansowych oraz stopy zwrotu zainwestowanego kapitału.

3.6.2. Wartość indywidualna jest wartością subiektywną, w odróżnieniu od wartości rynkowej, która jest wartością obiektywną.

3.6.3. Wartości indywidualnej (lub inwestycyjnej) nie należy mylić z wartością rynkową nieruchomości inwestycyjnej

Zgodnie z rozporządzeniem §3.1 „Określenie wartości nieruchomości polega na określeniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości. Określenie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości.. (§3.2)

### 6.2 USTALENIE PODEJŚCIA METODY I TECHNIKI

Ze względu na charakter przedmiotu wyceny wartość nieruchomości określono przy zastosowaniu metody pozostałościowej, mieszczącej się w podejściu mieszanym.

§16.1. Metodę pozostałościową można stosować do określenia wartości rynkowej nieruchomości, jeżeli nieruchomość ta podlegać ma rozwojowi polegającym



w szczególności na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, modernizacji, adaptacji, montażu lub remoncie obiektu budowlanego.

Wartość, o której mowa w ust. 1, określa się jako różnicę wartości nieruchomości po wykonaniu robót wymienionych w ust. 1 oraz wartości przeciętnych kosztów tych robót, z uwzględnieniem zysków inwestora uzyskiwanych na rynku nieruchomości podobnych.

3. Metodę pozostałościową można zastosować, jeżeli łącznie zostaną spełnione warunki:

- 1) istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego;
- 2) znany jest rodzaj i zakres robót, o których mowa w ust. 1;
- 3) w przyjętych do tej metody elementach odpowiednich podejść uwzględnia się dane odwzorowujące stan rynku.

Zastosowanie metody pozostałościowej do określenia wartości rynkowej nieruchomości wymaga określenia najkorzystniejszego sposobu użytkowania nieruchomości, która podlega wycenie.

Przy stosowaniu metody pozostałościowej wartość rynkową nieruchomości określa się jako różnicę wartości nieruchomości po zrealizowaniu zakładanego rozwoju i kosztów rynkowych związanych z tym rozwojem, z uwzględnieniem zysku inwestora uzyskiwanego na rynku podobnych inwestycji

### 6.3 PROCEDURA OKREŚLENIA WARTOŚCI

#### PROCEDURA PRZY STOSOWANIU METODY POZOSTAŁOŚCIOWEJ

1. Przy stosowaniu metody pozostałościowej wartość rynkową nieruchomości określa się jako różnicę wartości nieruchomości po zrealizowaniu zakładanego rozwoju i kosztów rynkowych związanych z tym rozwojem, z uwzględnieniem zysku inwestora uzyskiwanego na rynku podobnych inwestycji.

Można to przedstawić następującym wzorem:

$$WR = WK - (KR + ZI)$$

- gdzie: WR - wartość rynkowa nieruchomości, przed rozpoczęciem prac  
WK - wartość nieruchomości po zrealizowaniu rozwoju,  
KR - koszty rynkowe związane z rozwojem nieruchomości,  
ZI - zysk inwestora uzyskiwany na rynku podobnych inwestycji.

2. Metoda pozostałościowa wymaga zastosowania następującej procedury:
  - a. Określenie wartości nieruchomości po zrealizowaniu rozwoju (WK). Wartość nieruchomości po zrealizowaniu zakładanego rozwoju należy określić przy założeniu, że rozwój ten ukończony jest w dniu wyceny, według cen i warunków rynkowych panujących w dniu wyceny. W przypadku niektórych inwestycji, takich jak np. mieszkaniowe, wartość nieruchomości po zrealizowaniu zakładanego rozwoju stanowić może suma wartości poszczególnych samodzielnych lokali możliwych do wyodrębnienia.
  - b. Określenie rynkowych kosztów związanych z rozwojem nieruchomości (KR), na które składają się m.in. na: koszty uzyskania pozwoleń i uzgodnień, koszty zakupu, koszty wstępne (m.in. koszty rozbiórki), koszty budowy, inne opłaty i koszty, w tym rezerwy na koszty nieprzewidziane koszty finansowania.
  - c. Określenie rynkowego poziomu zysku inwestora (ZI) uzyskiwanego na rynku nieruchomości podobnych.
  - d. Określenie wartości rynkowej nieruchomości (WR) jako różnicy wartości nieruchomości po zrealizowaniu rozwoju i sumy kosztów rynkowych związanych z tym rozwojem oraz zysku inwestora uzyskiwanego na rynku nieruchomości podobnych

## **7. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W ZAKRESIE WYCENY:**

W niniejszym rozdziale przyjęto następujące założenia:

- W niniejszym operacie szacunkowym, jako rodzaj rynku nieruchomości, rozpatrywany jest segment nieruchomości lokalowych oraz miejsc parkingowych jako udział w lokalu stanowiącym halę garażową.

W przypadku przedmiotowej wyceny jest to rynek nieruchomości lokalowych o zbliżonej technologii wykonania, podobnej wielkości, podobnym stanie technicznym oraz standardzie wykończenia i wyposażenia, położonych w sąsiedztwie wycenianej nieruchomości zlokalizowane w budynkach mieszkalnych

- Jako obszar rynku rozpatrywany jest teren miasta Kołobrzeg;

Atrakcyjność lokalnego mieszkaniowego rynku budowlanego w Kołobrzegu wynika przede wszystkim z popytu na mieszkania w nadmorskich miejscowościach turystycznych, są to lokale mieszkalne o powierzchniach do 40 m<sup>2</sup>, co skutkuje wzrostem cen tych lokali.

Nieruchomości tego rodzaju, co wyceniana dość często były przedmiotem transakcji i jest na nie określony popyt. Przeprowadzono analizę cen transakcji zawartych w obrocie lokalami o podobnym charakterze i przeznaczeniu. Zainteresowaniem wśród nabywców cieszą się nieruchomości z dobrą lokalizacją (centrum miejscowości) i dojazdem.

Po dokonaniu analizy transakcji, jakie miały miejsca na lokalnym rynku nieruchomości dokonano wyboru lokali mieszkalnych, które pozwalają na porównanie cech wspólnych z lokalem podlegającym wycenie. Wyselekcjonowano transakcje dotyczące lokali o zbliżonym charakterze, a więc o podobnych cechach mających istotny wpływ na ich cenę.

Obszarem rynku, dla którego zostały określone główne cechy rynkowe wycenianego lokalu, jest lokalizacja centralna i pośrednia miasta Kołobrzeg gdzie powstają nowe budynki o podobnym standardzie..

Ceny lokali mieszkalnych o zbliżonej lokalizacji, stanie technicznym budynku, dla lokali podobnych kształtują się przeciętnie w przedziale od 5748 zł/m<sup>2</sup> do 6920 zł/m<sup>2</sup>.

## **8. OKREŚLENIE INDYWIDUALNEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

### **8.1 OKREŚLENIE WARTOŚCI LOKALI MIESZKALNYCH**

Ceny lokali mieszkalnych o zbliżonej lokalizacji, stanie technicznym budynku, dla lokali podobnych kształtują się przeciętnie w przedziale od 7655 zł/m<sup>2</sup> do 5748zł/m<sup>2</sup>.

Lp	Data	Lokalizacja	Pow użytk. m <sup>2</sup>	Wartość zł	Cena zł/m <sup>2</sup>
1	2019-08-29	Bałtycka	53,84	372580	6920
2	2019-05-23	Strzelecka	45,8	282407	6166
3	2019-04-30	Szpitalna	78,5	453704	5780
4	2019-03-25	Szpitalna	73,36	422407	5758
5	2019-03-11	Unii Lubelskiej	48,33	277778	5748
6	2019-03-11	Unii Lubelskiej	54,11	328704	6075
7	2018-12-03	Strzelecka	51,19	310440	6064
8	2018-12-01	Strzelecka	46,66	297352	6373
9	2018-11-28	Strzelecka	48,55	285185	5874
10	2018-11-28	Strzelecka	33,55	231481	6900
średnia					6166

W analizie wykazano możliwą do uzyskania ilość powierzchni wewnętrznej mieszkalnej ok. 3000m<sup>2</sup>- ca. 60m<sup>2</sup>/lok, oraz strukturę mieszkań:

- w parterze budynku 6 sztuk z własnymi tarasami,
- w kondygnacji powtarzalnej, tj. po 11 szt. na każdej kondygnacji.

Ilość mieszkań razem: 50 szt.

Analiza chłonności parceli 203/3 ul. Kamienna, nie wykazuje powierzchni poszczególnych lokali, położenia na kondygnacji ani standardu wykończenia, dlatego wartość lokali mieszkalnych określono na podstawie średniej ceny rynkowej lokali mieszkalnych na badanym obszarze miasta Kołobrzeg. Sprzedaż dotyczyła rynku pierwotnego, lokale w stanie deweloperskim.

Wartość lokali mieszkalnych w budynku:

$$W_L = 3000m^2 \times 6166 \text{ zł/m}^2$$

$$W_L = 18.498.000,-$$

## 8.2 OKREŚLENIE WARTOŚCI LOKALI UŻYTKOWYCH

Z uwagi na lokalizację wycenianej nieruchomości lokalowej analizie poddano strefę centralną i śródmiejską miasta Kołobrzeg. W wyniku analizy odnotowana kilka transakcji.

Rozwój handlu i usług spowodował wzrost cen na lokale handlowe i miejsca prowadzenia usług. Bardzo ważną cechą charakteryzującą nieruchomości usługowe jest ich położenie. Lokale i nieruchomości o funkcji usługowej i handlowej położone w centrach miast i przy głównych ciągach komunikacyjnych osiągają znacznie wyższe ceny od podobnych nieruchomości ale położonych w strefach pośrednich i peryferyjnych.

Największym zainteresowaniem cieszą się lokale położone na parterze z dużymi witrynami i z bezpośrednim wejściem z ulicy.

Po analizie przeprowadzonych transakcji na rynku lokalnym wybrano takie nieruchomości, które pozwalają na porównanie cech wspólnych z nieruchomością podlegającym wycenie.

Lp	Data	Lokalizacja	pow użytk m <sup>2</sup>	Cena zł	Wartość zł/m <sup>2</sup>
1	2019-05-29	Bałtycka	83,22	558080	6706
2	2019-05-29	Bałtycka	93,32	724828	7767
3	2019-02-27	Łopuskiego	115,02	700000	6086
4	23.01.2019	Kupiecka	114,19	530000	4641
5	2018-12-10	Okopowa	107,38	440000	4098
6	2018-08-03	Ratuszowa	73,1	580000	7934
średnia					6205

### Określenie rodzaju cech rynkowych wraz z ich oceną

Z uwagi na zbyt małą ilość transakcji, wagi cech rynkowych przyjęto na podstawie preferencji nabywców. Procentowy wpływ poszczególnych cech na cenę oraz ich wewnętrzny podział są zgodne z tendencjami notowanymi przez lokalne biura pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Każda z wyróżnionych cech wykazuje wewnętrzną niejednorodność. Fakt ten jest podstawą dalszego wewnętrznego podziału.

Ostateczne wyniki określenia wag cech rynkowych są następujące:

L.p	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Lokalizacja	bardzo dobra	strefa centrotwórcza i nadmorska miasta Kołobrzeg
		dobra	strefa śródmiejska lub pośrednia miasta Kołobrzeg, przy głównych ciągach komunikacyjnych
		średnia	strefa pośrednia miasta Kołobrzeg
2.	Standard wykończenia	bardzo dobry	Przy użyciu dobrej jakości materiałów, podnoszących walory użytkowe (gładzie gipsowe, panele, glazura,)
		dobry	stan deweloperski
		średni	wymagający remontów
3.	Powierzchnia użytkowa	mała	lokale o pow. do 100m <sup>2</sup>
		średnia	lokale o pow. od 100m <sup>2</sup> do 200 m <sup>2</sup>
		duża	lokale powyżej 200m <sup>2</sup>
4.	Stan techniczny/standard budynku	bardzo dobry	budynek nowy
		dobry	budynek po modernizacji, z mieszkalnymi
		średni	Budynek wymagający remontu, modernizacji

### AKTUALIZACJA CEN Z TYTUŁU UPŁYWU CZASU

W badanym okresie nie stwierdzono wpływ czasu na zmianę wartości podobnych nieruchomości. W związku z powyższym przyjęto poprawki z tego tytułu (tzw. trendu czasowego) 0%.

#### Określenie wielkości wag cech rynkowych

Z transakcji zanotowano cenę minimalną i maksymalną (ceny skorygowane):

Cena minimalna  $C_{\min} = 4098 \text{ zł/m}^2$   
Cena maksymalna  $C_{\max} = 7934 \text{ zł/m}^2$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 7934 \text{ zł/m}^2 - 4098 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 3836,- \text{ zł/m}^2$$

#### Nieruchomości przyjęte do porównań:

Do porównań przyjęto trzy transakcje zawierające się w badanym przedziale cenowym:

- A. Kołobrzeg, Ratuszowa, lokal użytkowy o powierzchni 73,1 m<sup>2</sup>. Budynek w dobrym stanie technicznym, lokal w bardzo dobrym standardzie wykończenia. Cena transakcyjna 580000zł, cena jednostkowa 7934,- zł/m<sup>2</sup>. Cena skorygowana (0%) - 7934,- zł/m<sup>2</sup>
- B. Kołobrzeg, ul. Łopuskiego, lokal użytkowy o powierzchni 115,02 m<sup>2</sup>. Budynek i lokal w średnim stanie technicznym, wejście do lokalu bezpośrednio z ciągu pieszego. Cena transakcyjna 700000zł, cena jednostkowa 6086,- zł/m<sup>2</sup>. Cena skorygowana (0%) - 6086,- zł/m<sup>2</sup>
- C. Kołobrzeg, ul. Kupiecka, lokal użytkowy o powierzchni 114,19 m<sup>2</sup>. Budynek i lokal w dobrym stanie technicznym, wejście do lokalu z ciągu komunikacyjnego przy którym znajduje się szereg lokali użytkowych wysoki parter wejście przez schody. Lokal składa się z 4 pomieszczeń, sanitariatu i wc. Cena transakcyjna 530000zł, cena jednostkowa 4642,- zł/m<sup>2</sup>. Cena skorygowana (0%) - 4642,- zł/m<sup>2</sup>

*Ze względu na poufność niektórych danych nie podano ich w operacie szacunkowym, dane te są do wglądu dla uprawnionego podmiotu u rzeczoznawcy.*

**ZESTAWIENIE CECH NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTYCH DO PORÓWNAŃ- lokal użytkowy o powierzchni 120 m<sup>2</sup>**

Lp	Rodzaj cechy	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
1.	lokalizacja	średnia	dobry	bdobry	średni
2.	standard wykończenia	dobry	bdobry	średni	średni
3.	powierzchnia lokalu	średnia	mała	średnia	średnia
4.	stan techniczny budynku	bdobry	dobry	średni	średni

**OBLICZENIE ŚREDNIEJ CENY m<sup>2</sup> LOKALU UŻYTKOWEGO**

Tabela obrazująca porównanie cech nieruchomości

Rodzaj cechy	Waga cechy %	Zakres kwotowy zł	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
lokalizacja	30	1151	-575	-1151	0
standard wykończenia	25	959	-480	480	480
powierzchnia lokalu	25	959	-480	0	0
stan techniczny/standard budynku	20	767	384	767	767
Suma	100	3836	-1151	96	1247
Cena			7934	6086	4641
Cena skorygowana			6783	6182	5888
Średnia wartość 1m <sup>2</sup>			<b>6284,-</b>		

Wartość lokalu użytkowego o powierzchni 120 m<sup>2</sup> :

$$W_{Lu} = 6284,- \text{ zł/m}^2 \times 120\text{m}^2 \times 2\text{szt} = 1.508.160,- \text{ zł}$$

**Zestawienie cech nieruchomości przyjętych do porównań- lokal użytkowy o powierzchni 380 m<sup>2</sup>**

Lp	Rodzaj cechy	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
1.	lokalizacja	średnia	dobry	bdobry	średni
2.	standard wykończenia	dobry	bdobry	średni	średni
3.	powierzchnia lokalu	duża	mała	średnia	średnia
4.	stan techniczny budynku	bdobry	dobry	średni	średni

## OBLICZENIE ŚREDNIEJ CENY m<sup>2</sup> LOKALU UŻYTKOWEGO

Tabela obrazująca porównanie cech nieruchomości

Rodzaj cechy	Waga cechy %	Zakres kwotowy zł	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
lokalizacja	30	1151	-575	-1151	0
standard wykończenia	25	959	-480	480	480
powierzchnia lokalu	25	959	-959	-480	-480
stan techniczny/standard budynku	20	767	384	767	767
Suma	100	3836	-1630	-384	767
Cena			7934	6086	4641
Cena skorygowana			6304	5702	5408
Średnia wartość 1m <sup>2</sup>			<b>5805,-</b>		

Wartość lokalu użytkowego o powierzchni 380 m<sup>2</sup> :

$$W_{Lu} = 5805,- \text{ zł/m}^2 \times 380\text{m}^2 = 2.205.773,- \text{ zł}$$

### 8.3 OKREŚLENIE WARTOŚCI POWIERZCHNI MIEJSC POSTOJOWYCH I KOMÓREK LOKATORSKICH W HALI GARAŻOWEJ

Obszar rynku lokalnego analizowany w przedmiotowej wycenie obejmuje miasto Kołobrzeg, strefa pośrednia miasta, okres do dwóch lat poprzedzających wycenę.

Ceny miejsc parkingowych o zbliżonej lokalizacji szczegółowej, stanie technicznym budynku, kształtują się przeciętnie w przedziale od ponad 24390,- zł do przeszło 45000,- zł.

Lp	Data	Lokalizacja	Wartość zł
1	2019-07-25	Mazowiecka	38700
2	2019-07-05	Mazowiecka	38700
3	2019-04-30	Jagiellońska	45000
4	2018-11-27	Strzelecka	43372
5	2018-12-01	Strzelecka	39723
średnia			41099

Z analizy wynika że średnia cena miejsca parkingowego kształtuje się na poziomie 41000,-zł  
Miejsca postojowe wymagane dla mieszkań 50 szt oraz dodatkowe 3 szt:

$$W_{MP} = 53 \text{ szt} \times 41000 \text{ zł} = 2.173.000,- \text{ zł}$$

Komórki lokatorskie- z analizy rynku wynika, że komórki lokatorskie położone w kondygnacji podziemnej osiągają niższe ceny.

Data	Lokalizacja	Cena zł	
2019-09-03	Wschodnia	26700	4 (3 piętro)
2019-09-09	Wschodnia	23880	6 (5 piętro)
2019-09-09	Wschodnia	19200	7 (6 piętro)

2019-08-22	Wschodnia	19200	3 (2 piętro)
2019-08-20	Wschodnia	19920	7 (6 piętro)
2018-01-05	Solna	8943	1 podziemna
2018-02-07	Solna	8943	1 podziemna

W przedstawionej analizie chłonności uwzględniono tylko 8 komórek lokatorskich w podpiwniczeniu budynku. Ze względu na małą ilość komórek lokatorskich do liczby lokali mieszkalnych przyjęto cena 10000,- zł za komórkę lokatorską.

$$W_{KL} = 8 \text{ szt} \times 10000,-\text{zł} = 80.000,-\text{zł}$$

$$W_P = W_{MP} + W_{KL} = 2.253.000,-\text{zł}$$

Na podstawie powyższych ustaleń i wyliczeń określono wartość nieruchomości, działki nr 203/3 po zakończeniu procesu inwestycyjnego w wysokości;

$$W_N = W_L + W_{LU} + W_P = 18.498.000,- + 1.508.160,- \text{zł} + 2.205.773,- \text{zł} + 2.253.000,- \text{zł}$$

$$W_N = 24.464.933,- \text{zł}$$

## **9. OKREŚLENIE KOSZTÓW INWESTYCJI ZWIĄZANYCH Z ROZWOJEM**

### **KOSZTY BUDOWY**

Właściciel nieruchomości nie przedłożył kosztorysu robót budowlanych, dlatego koszty te przyjęto na podstawie katalogu Sekocenbud Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych- obiekty kubaturowe, IV Kwartał 2019r. Jako obiekt przyjęto budynek mieszkalny wielorodzinny 5-kondygnacyjny z garażem podziemnym w stanie deweloperskim. Do obliczeń przyjęto cenę 1 m2 powierzchni netto budynku (m<sup>2</sup> p.n.) Cj = 2059 zł/m2

Wobec powyższego koszt wybudowania obiektu określono w wysokości:

$$K_b = 7468 \text{ m}^2 \times 2059 \text{ zł/m}^2 = 15.376.612,-\text{zł}$$

Koszty infrastruktury zewnętrznej:

$$K_i = 200.000,- \text{zł}$$

### **KOSZTY DOKUMENTACJI I NADZORU INWESTORSKIEGO**

Rynkowy poziom kosztów wykonania projektu budowlanego i wykonawczego kształtuje się w przedziale od ok. 2 do 5% kosztów robót budowlanych. Z uwagi na wysoki koszt inwestycji i powtarzalność kondygnacji przyjęto 3 % (467.300,- zł)

Stawki za nadzór budowlany zależą od kosztów inwestycji. Im wyższa wartość robót tym stawka procentowa za nadzór budowlany mniejsza. Stawki 0,5-3% stosowane są przy inwestycji powyżej kilku milionów złotych. Z uwagi na wartość inwestycji przyjęto 1% (155800,-).

Do dalszych wyliczeń przyjęto koszty dokumentacji i nadzoru w wysokości:

$$K_d = 467300,- \text{zł} + 155800,-\text{zł} = 623.100,- \text{zł}$$

### REZERWA NA KOSZTY BUDOWY

Rynkowy poziom rezerwy na dodatkowe, nieprzewidziane koszty kształtują się w granicach od 5 do 7% kosztów budowy. Z uwagi na rodzaj inwestycji i lokalizację inwestycji przyjęto 5% kosztów budowy.

Do dalszych wyliczeń przyjęto rezerwę na koszty budowy w wysokości:

$$K_z = 15376612, - \text{zł} \times 5\% = 768.830, - \text{zł}$$

### KOSZTY ROZBIÓRKI I PORZĄDKOWANIE TERENU

Jednostką miary firm rozbiórkowych jest metr sześcienny kubatury obiektu ( $\text{m}^3\text{k}$ ). W oparciu o ten przelicznik można ustalić orientacyjną cenę rozbiórki budynku:

- Budynek z drewna, cegły lub kamienia – jego rozbiórka pochłonie najmniej wydatków.

Koszty wahają się w zależności od regionu naszego kraju i wynoszą od 20 do 35  $\text{zł}/\text{m}^3\text{k}$ .

Do powyższych cen należy doliczyć koszty wywiezienia odpadów, w naszym przypadku 90  $\text{zł}/\text{m}^3$  (<https://kb.pl/cenniki/wyburzanie-scian>).

Budynki znajdujące się na działce wybudowane są z cegły, lecz ich stan uniemożliwia odzysk materiałów budowlanych, dlatego przyjęto użycie ciężkiego sprzętu koszt ok 45  $\text{zł}/\text{m}^3\text{k}$ .

Obliczona łączna kubatura budynków wynosi 4212  $\text{m}^3$  ( 189540 zł).

Dodatkowy wydatek stanowi wywóz i składowanie gruzu przyjęto stawkę 90  $\text{zł}/\text{m}^3$  (379000 zł)

Do dalszych wyliczeń przyjęto koszty rozbiórki w wysokości:

$$K_r = 189540, - \text{zł} + 379000, - \text{zł} = 568540, - \text{zł}$$

### KOSZTY FINANSOWE I OPERACYJNE

To koszty finansowania inwestycji, prowizje i odsetki, marketing i obsługa sprzedaży.

$$K_f = 600000\text{zł}$$

### ZYSK INWESTORA

Rynkowy poziom zysku inwestora kształtuje się od ok.10 do 15 %.

Z uwagi na duże ryzyko rynku konkurencyjnego przyjęto 12 % od przyszłej wartości nieruchomości tj. kwoty 24.464.933,- zł

Do dalszych wyliczeń przyjęto zysk inwestora w wysokości:

$$Z = 24464933, - \text{zł} \times 12\% = 2.935.792, - \text{zł}$$

## **10. OKREŚLENIE AKTUALNEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

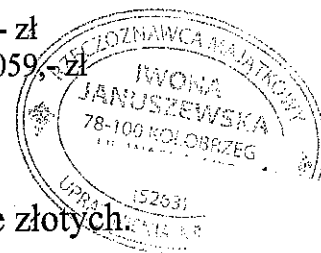
Na podstawie wykonanej analizy oraz na podstawie powyższych ustaleń i wyliczeń określono wartość działki nr 203/3 o powierzchni 0,2502 ha, położonej w Kołobrzegu przy ulicy Kamiennej obr. 13 w wysokości:

$$W_G = W_N - (K + Z)$$

$$W_G = 24.464.933, - \text{zł} - (15.376.612, - \text{zł} + 200.000, - \text{zł} + 623.100, - \text{zł} + 768.830, - \text{zł} + 568.540, - \text{zł} + 600.000\text{zł} + 2.935.792, - \text{zł}) = 3392059, - \text{zł}$$

$$W_G = 3.392.000, - \text{zł}$$

Słownie: trzy miliony trzysta dziewięćdziesiąt dwa tysiące złotych.





## WNIOSKI

Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości, lokalizację, powierzchnię i cechy działki oraz możliwość zagospodarowania działki, oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości.

Określona wartość jest indywidualną wartością sporządzoną na podstawie analizy chłonności dla parceli 203/3 ul. Kamienna w Kołobrzegu.

### 10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został pomocniczo z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
2. Niniejsza wycena nie może być stosowana do innych celów niż podane w opracowaniu.
3. Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez Właściciela nieruchomości.
4. Nie badano zgodności przebiegu granic w terenie z przedstawionymi na wyrysie z mapy ewidencyjnej.
5. Ustalenie wartości nie należy jednak utożsamiać z ustaleniem ceny nieruchomości. Cena jest wyrazem wartości i może być kształtowana w sposób koniunkturalny, jest ona faktem zaistniałym na rynku. Natomiast wartość jest wielkością świadczącą o prawdopodobieństwie uzyskania na rynku ceny równej tej wielkości.
6. Zleceniobiorca przyjmuje w dobrej wierze dane dotyczące stanu prawnego nieruchomości oraz inne dane przekazane przez zleceniodawcę niezbędne do wykonania opracowania.
7. Operat zawiera 22 ponumerowanych stron.
8. Kopiowanie i rozpowszechnianie tego opracowania może nastąpić jedynie za zgodą jego autora.

# PROTOKÓŁ Z BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ

SPORZĄDZONY PRZEZ RZECZOZNAWCĘ MAJĄTKOWEGO  
w trybie art.155 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami  
(tekst jedn.: Dz.U. z 2020 r. poz. 65)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR \_\_\_\_\_ STAN Z DNIA 2020-02-28  
prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kołobrzegu, V Wydział Ksiąg Wieczystych -  
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

## DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

m.in. Numer działka 203/3 Obręb ewidencyjny 13

Położenie: województwo zachodniopomorskie, powiat kołobrzescki, gmina Kołobrzeg M., miejscowość Kołobrzeg  
Ulica Kamienna

Sposób korzystania nieruchomość niezabudowana

Obszar całej nieruchomości 7,8391 ha

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ brak wpisów

DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ: GMINA MIEJSKA W KOŁOBRZEGU

wielkość udziału 1 /1

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA brak wpisów

DZIAŁ IV – HIPOTEKA brak wpisów



# WYPIS Z DOKUMENTU

SPORZĄDZONY PRZEZ RZECZOZNAWCĘ MAJĄTKOWEGO  
w trybie art.155 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami  
(tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 65)

## 1. Określenie dokumentu:

Wypis uproszczony z rejestru gruntów

## 2. Miejsce udostępnienia lub sporządzenia wypisu:

Starostwo Powiatowe w Kołobrzegu, Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami

## 3. Treść wypisu

Forma władania: własność: Gmina Miasto Kołobrzeg

Województwo: zachodniopomorskie

Powiat: kołobrzegi

Jedn. ewidencyjna: Kołobrzeg ( gmina miejska )

Nr KW:

Obręb: 0013

Adres: Kołobrzeg, ul. Kamienna

Nr działki: 203/3

Powierzchnia: 0,2956ha

Rodzaje użytków: Bi

## Data sporządzenia wypisu:

28 lutego 2020 rok



*do publikacji w BiP*  
Inspektor Ochrony Danych  
*Krzysztof Mielnikiewicz*

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

