



CENTER- NIERUCHOMOŚCI ROMAN GÓRA

75-050 KOSZALIN UL. MŁYŃSKA 15 TEL. 94-3432777, 0608311833



OBIEKT

- DZIAŁKA GRUNTOWA ZABUDOWANA
NR 347 OBR USTRONIE MORSKIE, 0,3631ha, KO1L/00002233/1
DZIAŁKA GRUNTOWA NIEZABUDOWANA
NR 355 OBR USTRONIE MORSKIE, 0,0758 ha, KO1L/00002233/1

ADRES

- USTRONIE MORSKIE UL. WOJSKA POLSKIEGO 4



Autor opracowania : mgr inż. Roman Góra

Koszalin 2022.11



CENTER – NIERUCHOMOŚCI ROMAN GÓRA

KOSZALIN UL. MŁYŃSKA 15/2

TEL. 94-3432777, 0608311833

WWW.CENTER-NIERUCHOMOSCI.PL,

E-MAIL: WYCENA@CENTER-NIERUCHOMOSCI.PL, BIURO@CENTER-NIERUCHOMOSCI.PL





CENTER- NIERUCHOMOŚCI ROMAN GÓRA

75-050 KOSZALIN UL. MŁYŃSKA 15 TEL. 094-3432777, 0608311833



OPERAT SZACUNKOWY

OBIEKT

- DZIAŁKA GRUNTOWA ZABUDOWANA
NR 347 OBR USTRONIE MORSKIE, 0,3631ha, KO1L/00002233/1
DZIAŁKA GRUNTOWA NIEZABUDOWANA
NR 355 OBR USTRONIE MORSKIE, 0,0758 ha, KO1L/00002233/1

ADRES

- USTRONIE MORSKIE UL. WOJSKA POLSKIEGO 4

WŁAŚCICIEL

- POLITECHNIKA CZĘSTOCHOWSKA

CEL WYCENY

- OKRESLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI DLA POTRZEB ZBYCIA

WARTOŚĆ RYNKOWA DZ. 347

NIERUCHOMOŚCI WG STANU - 3.950.900.00,00 zł

I CEN NA DZIEŃ WYCENY /WRU/

SŁOWNIE - TRZY MILIONY DZIEWIĘCSET PIĘCDZIESIAT TYSIECY DZIEWIĘCSET
ZŁOTYCH

WARTOŚĆ RYNKOWA DZ. 355

NIERUCHOMOŚCI WG STANU - 209.100,00zł

I CEN NA DZIEŃ WYCENY /WRU/

SŁOWNIE - DWIEŚCIE DZIEWIEĆ TYSIECY STO ZŁOTYCH

Autor opracowania : mgr inż. Roman Góra

Koszalin 2022.11.23



CENTER - NIERUCHOMOŚCI ROMAN GÓRA
TEL. 94-3432777, 0608311833

KOSZALIN UL. MŁYŃSKA 15/2

WWW.CENTER-NIERUCHOMOŚCI.PL
E-MAIL: WYCENA@CENTER-NIERUCHOMOŚCI.PL, BIURO@CENTER-NIERUCHOMOŚCI.PL



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. Położenie nieruchomości, adres:	Ustronie Morskie ul. Wojska Polskiego 4, Ul. Ogrodowa
2. Oznaczenie wg katastru nieruchomości (ewidencji, gruntów i budynków):	• nazwa obrębu Ustronie Morskie • nr działki (ek) 347 , 355 • powierzchnia /m²/ 3631 , 758
3. Numer Księgo Wieczystej:	KO1L /00002233/1
4. Określenie osób, którym przysługują prawa do nieruchomości i rodzaj tych praw:	WŁAŚCICIEL - Politechnika Częstochowska
5. Krótki opis nieruchomości (w tym rodzaj, przeznaczenie, uzbrojenie): Wyceniana nieruchomość znajduje się w nadmorskiej miejscowości Ustronie Morskie, usytuowanej w odległości ok. 15 km od Kołobrzegu, dominuje w niej zabudowa usług turystycznych, liczne ośrodki wczasowe, pensjonaty, zabudowa drewniana letniskowa; w miejscowości znajduje się szkoła, kościół, aquapark, sklepy, liczne punkty handlowo-usługowe, gastronomiczne. Działka nr 347 zabudowana jest: - budynkiem mieszkalno-wczasowym wybudowanym w 1926 r wpisany do ewidencji zabytków r, pow. użyt261,30 m2, pow. zab. 115,00 m2, budynek podpiwniczony, konstrukcja mieszana, piętrowy z użytkowym poddaszem, 10 pokoi z łazienkami plus recepcja, kuchnia; stan techniczny oraz standard niski; -budynek stołówki parterowy z lat 70-80 XX w, pow. użyt,340 m2, pow. zab. 370m2, stan techniczny b. słaby, częściowo wyłączony z użytkowania -budynek garażowy- pow. zab. 45,0 m2, wybudowany < 1939 r, pomieszczenia gospodarcze -budynki letniskowe o konstrukcji drewnianej—7 szt, w tym 2 murowane dwusegmentowe oraz 5 drewnianych , stan techniczny słaby Działka nr 347 bezpośrednio przylega do ul. Wojska Polskiego, posiada dobra lokalizację, pełne uzbrojenie w media, niska intensywność zabudowy, ogrodzona; ozn. w planie miejscowym jako 33 UT- zabudowa usług turystycznych z możliwością lokalizacji usług towarzyszących (usług gastronomii, handlu, sportu i rekreacji, rehabilitacyjnych, zdrowotnych i in.) Działka nr 355 przylega do ul. Ogrodowej, nie jest połączona funkcjonalnie z dz. 347, niezabudowana, niekształtna, przylega do rowu melioracyjnego, pojedyncze samosiejki, ozn. w planie miejscowym jako 3 KP – parkingi.	
6. Cel dokonanej wyceny:	Określenie wartości rynkowej nieruchomości w celu zbycia.
7. Wartość nieruchomości określona w operacie szacunkowym:	• podejście – porównawcze , met.porównywania parami - WARTOŚĆ RYNKOWA DZ. NR 347 - 3.950.900,00 ZŁ - Słownie – trzy miliony dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy dziewięćset złotych - WARTOŚĆ RYNKOWA DZ. NR 355 - 209.100,00 ZŁ - Słownie – dwieście dziewięć tysięcy sto złotych
8. Daty:	• data sporządzenia operatu szacunkowego- 23.11.2022 • data na którą określono wartość-23.11.2022 • data na którą określono stan nieruchomości –23.11.2022 • data dokonania oględzin-22.11..2022
Imię i nazwisko rzeczoznawcy majątkowego, pieczęć i podpis Sporządził : mgr inż. Roman Góra	



SPIS TREŚCI

- 1.0 Dane formalno-prawne
- 1.1 Przedmiot i cel wyceny
- 1.2 Uwarunkowania prawne
- 2.0 Materiały pomocnicze , źródła informacji
- 3.0 Opis , położenie i charakterystyka nieruchomości
- 4.0 Metodologia wyceny
 - 4.1.1 Ustalenie wartości rynkowej części dz. 347 zabudowanej budynkiem mieszkalnym, usługowym
 - 4.1.2 Określenie wartości rynkowej pozostałej części dz. 347
 - 4.1.3 Określenie wartości rynkowej dz. 355
- 5.0 Zestawienie wyników wraz z ich uzasadnieniem
- 6.0 Klauzule lub ustalenia dodatkowe, których zamieszczenie jest uzasadnione
- 7.0 Załączniki

1.0 DANE FORMALNO - PRAWNE

ZLECENIODAWCA - POLITECHNIKA CZĘSTOCHOWSKA
Częstochowa ul. Dąbrowskiego 69

ZLECENIOBIORCA - CENTER - NIERUCHOMOŚCI
ROMAN GÓRA

Biegły posiada uprawnienia MGPIB d/s szacowania nieruchomości Nr 1084 , posiada ubezpieczenie od odpowiedzialności zawodowej , członek Środkowopomorskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Koszalinie , właściciel oraz licencjonowany pośrednik Biura Obrotu Nieruchomościami .

Rzeczoznawca **kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości, oświadcza , że nie ma oraz nie planuje żadnych związków, kontaktów, które mogłyby wpłynąć na bezstronność opracowania.**

1.1 PRZEDMIOT I CEL WYCENY

Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej prawa własności działki gruntowej nr 347, 355 obr Ustronie Morskie w celu zbycia, ustalenia ceny sprzedaży.

Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość, którą stanowi :

- dz. nr 347 obr Ustronie Morskie, pow. 0,3631 ha, księga wieczysta KO1L/00002233/1, zabudowana budynkiem mieszkalno-wczasowym, jadalnią ze świetlica, garażem oraz 7 budynkami letniskowymi
- dz. nr 355 obr Ustronie Morskie, pow. 0,0758 ha, księga wieczysta KO1L/00002233/1, niezabudowana

Właściciel – Politechnika Częstochowska

1.2 UWARUNKOWANIA PRAWNE

- Ustawa z 23 kwietnia 1964 r kodeks cywilny / Dz.U z 2020 poz. 1740 z p.zm /
- Ustawa z 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami / jedn .tekst z 2021r poz. 1899 z p.zm /
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 r w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego /Dz.U. 2021, poz. 555 z p.zm/

1.3 Materiały pomocnicze , źródła informacji

- Wizja lokalna w trakcie której zebrano niezbędne dane mające istotny wpływ na wartość wycenianej nieruchomości
- Ustawa z 27.03.03 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /tekst jedn. Z 2022 , poz. 164 z p.zm /
- Ustawa z 25 sierpnia 1995 r Prawo budowlane / tekst jednolity Dz.U. z 2021 , poz. 2351 z p.zm /
- Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustronie Morskie uchwalony Uchwałą Nr VIII/29/85 Gminnej Rady Narodowej w Ustroniu Morskim z dnia 26.11.1985r
- Uchwała NR XLIV/306/2010 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 5 listopada 2010 r w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd – część A.
- Decyzja Wojewody Zachodniopomorskiego z 17.12.2010
- Uproszczony wypis z Rejestru Gruntów z 28.09.2020
- Wypis z Kartoteki Budynków z 28.09.2020
- Umowa usługi w sprawie nr RK-NZ.263.184.2022.KK z dnia 24.10.2022

2.0 OPIS STANU PRAWNEGO NIERUCHOMOŚCI

Obecny układ własnościowy dla działek gruntowych nr :

- dz. 347 obr 0029 o pow. 0,3631 ha KO1L/00002233/1 zabudowana ukształtował się na podstawie
- dz. 355 obr 0029 o pow. 0,0758 ha KO1L/00002233/1 niezabudowana ukształtował się na podstawie Decyzji Wojewody Zachodniopomorskiego z 17.12.2010. W/w działki są przedmiotem prawa własności . Dla wycenianej nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Kołobrzegu urządzono odrębną księgę wieczystą KO1L/00002233/1, której zawartość merytoryczną zbadano w dniu 23.11.2022 r

RODZAJ DOKUMENTU	WYPIS Z KSIĘGI WIECZYSTEJ NR - KO1L/00002233/1
ZAPISY W DZIAŁACH	I województwo zachodniopomorskie, powiat kołobrzeski , gmina Ustronie Morskie, miejscowość Ustronie Morskie obr 0029 ; dz. 347 , 355 o pow. 0,4389 ha , nieruchomość zabudowana I sp- brak wpisu
	II Właściciel – Politechnika Częstochowska / na podstawie Decyzji Wojewody Zachodniopomorskiego z 17.12.2010 /
	III brak wpisu
	IV brak obciążeń hipotecznych

2.2 OPIS OGÓLNY STANU PRAWNEGO NIERUCHOMOŚCI POD KĄTEM PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Obecnie na przedmiotowym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego / Uchwała NR XLIV/306/2010 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 5 listopada 2010 r w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd – część A zgodnie z którym nieruchomość znajduje się w sektorze:

-działka nr 347 oznaczona symb. – 33 UT - zabudowa usług turystycznych z możliwością lokalizacji usług towarzyszących (usług gastronomii, handlu, sportu i rekreacji, rehabilitacyjnych, zdrowotnych i in.)

1. Dla istniejącej zabudowy zezwala się na rozbiórkę, odbudowę, remont, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych, z zastrzeżeniem §14 uchwały.
 2. Na każdej z działek budowlanych zezwala się na lokalizację budynków usług turystycznych wraz z budynkami garażowymi, gospodarczymi i towarzyszącymi zabudowie usług turystycznych oraz obiektów małej architektury.
 3. W granicach działki budowlanej zezwala się na lokalizację lokalu mieszkalnego w budynku usługowym.
 4. Zabudowę usług turystycznych należy kształtować do wysokości 4 kondygnacji nadziemnych.
 5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy wszystkimi budynkami w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się na poziomie 40%.
 6. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się na poziomie 30%
 7. Budynki garażowe, gospodarcze i towarzyszące należy kształtować do wysokości 2 kondygnacji nadziemnych.
 8. Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych i wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°, lub płaskich.
- nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;- nie ustalone w planie zasady zabudowy
 - zgodnie z właściwymi przepisami budowlanymi
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3500 m²; z zastrzeżeniem treści §16 uchwały
 - dla nieruchomości położonych w granicach OChK „Koszaliński Pas Nadmorski” obowiązują zasady określone w §13 uchwały

1. Dla obiektu wymienionego w §14 pkt. 3 L.p. 90 (ul. Wojska Polskiego 4) oraz L.p. 92 (ul. Wojska Polskiego 6) ustala się możliwość wykonywania następujących robót budowlanych: remont, przebudowa, odbudowa, rozbiórka. 2. Dla robót wymienionych w pkt. 1 zastosowanie mają odpowiednie ustalenia określone w §14 pkt. Uchwały

- dojazd do terenu z: 3KD(Z), 39KD(L), 42KD(L), 43KD(D)

Na działce nr 347 posadowiony jest budynek mieszkalny wpisany do ewidencji zabytków/ poniżej wypis z planu miejscowego /

13. Dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, chronionych ustaleniami planu miejscowego, wymienionych w pkt. 3 L.p.: 90 (ul. Wojska Polskiego 4), 92 (ul. Wojska Polskiego 6) wyznacza się obszar oznaczony odpowiednio na rysunku planu jako bezpośrednie otoczenie w/w budynków, ustala się następujące zasady ochrony: a) nowe budynki lokalizowane w bezpośrednim otoczeniu w/w budynków należy kształtować do wysokości nie wyższej niż wysokość budynku wymienionego w pkt. 3 L.p. 90 (ul. Wojska Polskiego 4), mierzonej od poziomu terenu do kalenicy tego budynku, b) nowe budynki usługowe należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy, oznaczonymi odpowiednio na rysunku planu.

Działka nr 355 oznaczona została jako 3KP – parkingi.



3.0 OPIS , POŁOŻENIE I CHARAKTERYSTYKA WYCENIANEJ DZIAŁKI GRUNTOWEJ

Ustronie Morskie (dawniej niem. *Henkenhagen, Ostseebad Henkenhagen, Ustronie Nadmorskie*) – wieś letniskowa w Polsce, położona w woj. zachodniopomorskim, powiat kołobrzeski, gmina Ustronie Morskie, nad Morzem Bałtyckim. Miejscowość z letnim kąpieliskiem morskim i z przystanią morską, położona nad Zatoką Pomorską, na Wybrzeżu Słowińskim, pomiędzy Kołobrzegiem i Koszalinem. Miejscowość jest siedzibą gminy Ustronie Morskie. Według danych urzędu gminy z 2005 roku wieś miała 2081 mieszkańców. Wieś jest położona nad Zatoką Pomorską, w zachodniej części Wybrzeża Słowińskiego. Na wschód od Ustronia do morza uchodzi rzeka Czerwona. Przez południową część miejscowości przebiega droga krajowa nr 11. Integralnymi częściami wsi są także: Chróstowo, Krasnobrzeg, Stężyce. W latach 1950–1998 miejscowość administracyjnie należała do województwa koszalińskiego. Teren Ustronia Morskiego został objęty obszarem chronionego krajobrazu Koszaliński Pas Nadmorski. Dojazd samochodem ze wschodu przez Koszalin drogą do Kołobrzegu, z zachodu odwrotnie. W miejscowości znajduje się stacja kolejowa Ustronie Morskie na linii z Koszalinem do Kołobrzegu. W miejscowości znajduje się jednonawowy kościół neogotycki z 1984 roku (najstarszym elementem jest pochodzący z 1592 roku renesansowy dzwon), dom kultury z biblioteką gminną (liczba woluminów przekracza 30 tys.) i galerią sztuki, park nadmorski, urząd pocztowy, przystań rybacka,

CENTER – NIERUCHOMOŚCI ROMAN GÓRA KOSZALIN UL MŁYŃSKA 15 /2
TEL. 94-3432777 , 0608311833 WWW.CENTER-NIERUCHOMOŚCI.PL ,
E-MAIL: WYCENA@CENTER-NIERUCHOMOŚCI.PL, BIURO@CENTER-NIERUCHOMOŚCI.PL

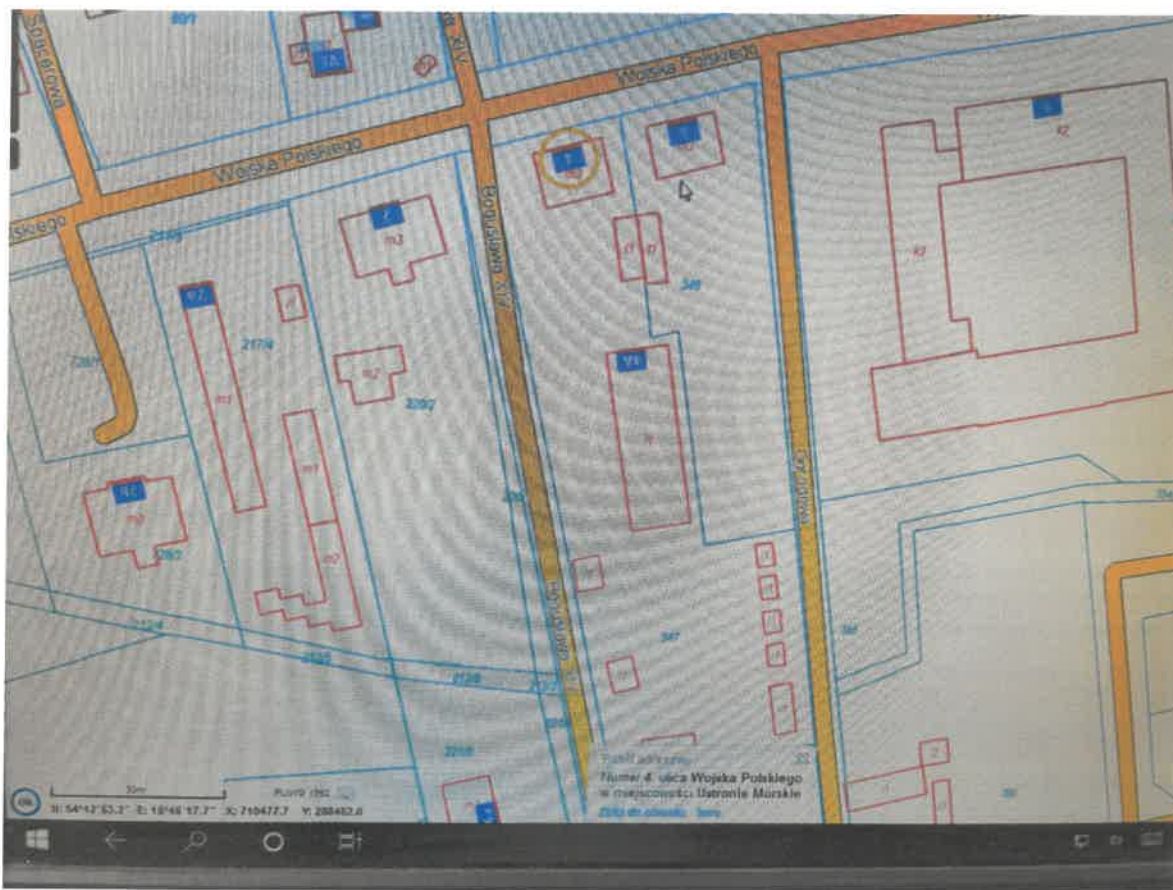


plaża, amfiteatr kino (czynne latem) oraz stadion sportowy. Znajdują się tu także liczne restauracje, kawiarnie, ogródki piwne, smażalnie ryb. Zabudowę miejscowości charakteryzuje wielodrożnicowy układ przestrzenny w części przymorskiej, ulicowy w pozostałej części oraz skupiska osiedlowe. Wieś o charakterze typowo turystycznym. Większość zakładów, hoteli i punktów gastronomicznych oferuje swoje usługi w sezonie letnim. Ustronie Morskie to jedna z miejscowości wypoczynkowych polskiego wybrzeża. W miejscowości znajduje się wiele miejsc noclegowych w pensjonatach, sanatoriach (całorocznych), domach prywatnych i kempingach. Letnie kąpielisko Ustronie Morskie obejmuje 2100 m linii brzegowej z wyłączeniem 3 odcinków torów wodnych. W 2012 r. kąpielisko spełniało obowiązkowe wymogi jakościowe dla wody w kąpielisku Unii Europejskiej. Kąpielisko Ustronie Morskie w sezonach 2006, 2007, 2010–2013 zostało wyróżnione Błękitną Flagą. Do końca XIX w. wieś rybacka. W okresie powstawania kąpielisk i sanatoriów powoli nabierała charakteru miejscowości wypoczynkowej. Przez pewien czas Ustronie Morskie było bardzo znaną miejscowością wypoczynkową. Dynamiczny rozwój miejscowości rozpoczął się z chwilą oddania do użytku linii kolejowej Koszalin-Kołobrzeg w roku 1899, co umożliwiło łatwy dojazd ze Szczecina i Berlina. Uprawnienia gminy wieś uzyskała w roku 1905. W tym czasie zbudowano zburzony na przełomie 2007 i 2008 roku Pałac Nadbrzeżny (Almirę). Od 1945 należy do Polski, początkowo nosiło nazwę *Ustronie Nadmorskie*. W okresie ostatnich kilku dziesięcioleci rozwinęła się baza turystyczno-wypoczynkowa, powstała duża liczba ośrodków wypoczynkowych i obiektów sanatoryjnych. W latach pięćdziesiątych XX w. w ramach budowy systemu obrony wybrzeża w nadmorskim lesie na wschód od miejscowości powstały cztery stanowiska baterii artylerii nadbrzeżnej. Powstała 31 Bateria Artylerii Stałej. W 1994 r. w Ustroniu wyznaczono przystań morską dla rybaków. Przystań obejmuje dalbę wyciągową, plażę do bazowania łodzi oraz akwatorium o szerokości 100 m liczonej od linii brzegu. Przystań posiada slip (pochylnię) o powierzchni 967,33 m² oraz plac utwardzony o pow. 326 m²¹. Dostęp do przystani i jej nadzór zapewnia Urząd Morski w Słupsku. Kutry miejscowych rybaków pływają z sygnaturą USM na burcie.

Wyceniana nieruchomość znajduje się w nadmorskiej miejscowości Ustronie Morskie, usytuowanej w odległości ok. 15 km od Kołobrzegu, dominuje w niej zabudowa usług turystycznych, liczne ośrodki wczasowe, pensjonaty, zabudowa drewniana letniskowa; w miejscowości znajduje się szkoła, kościół, aquapark, sklepy, liczne punkty handlowo-usługowe, gastronomiczne. Działka nr 347 zabudowana jest:

- budynkiem mieszkalno-wczasowym wybudowanym, budynek stołówki, budynek garażowy, budynki letniskowe – 7 szt, w tym 2 murowane dwusegmentowe oraz 5 drewnianych, Działka nr 347 bezpośrednio przylega do ul. Wojska Polskiego, posiada dobrą lokalizację, pełne uzbrojenie w media, wysoka intensywność zabudowy, ogrodzona. Działka nr 355 przylega do ul. Ogrodowej, nie jest połączona funkcjonalnie z dz. 347, niezabudowana, niekształtna, przylega do rowu melioracyjnego, pojedyncze samosiejki, obecnie w bezpośrednim sąsiedztwie trwa realizacja nowej zabudowy, działka graniczy z budynkiem szkoły.

MAPA POKAZUJĄCA POŁOŻENIE DZ. 347, 355



STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI NR 347



CENTER – NIERUCHOMOSCI ROMAN GÓRA KOSZALIN UL MŁYŃSKA 15 /2
TEL. 94-3432777 , 0608311833 WWW.CENTER-NIERUCHOMOSCI.PL ,
E-MAIL: WYCENA@CENTER-NIERUCHOMOŚCI.PL, BIURO@CENTER-NIERUCHOMOŚCI.PL





CENTER – NIERUCHOMOŚCI ROMAN GÓRA **KOSZALIN UL MŁYŃSKA 15 /2**
 TEL. 94-3432777 , 0608311833 WWW.CENTER-NIERUCHOMOŚCI.PL ,
 E-MAIL: WYCENA@CENTER-NIERUCHOMOŚCI.PL, BIURO@CENTER-NIERUCHOMOŚCI.PL





CENTER – NIERUCHOMOŚCI ROMAN GÓRA **KOSZALIN UL. MŁYŃSKA 15 / 2**
 TEL. 94-3432777 , 0608311833 WWW.CENTER-NIERUCHOMOŚCI.PL ,
 E-MAIL: WYCENA@CENTER-NIERUCHOMOŚCI.PL, BIURO@CENTER-NIERUCHOMOŚCI.PL





STAN ZAGOSPODAROWANIA DZ. 355



CENTER – NIERUCHOMOŚCI ROMAN GÓRA KOSZALIN UL MŁYŃSKA 15 /2
 TEL. 94-3432777 , 0608311833 WWW.CENTER-NIERUCHOMOŚCI.PL ,
 E-MAIL: WYCENA@CENTER-NIERUCHOMOŚCI.PL, BIURO@CENTER-NIERUCHOMOŚCI.PL





BEZPOŚREDNIE OTOCZENIE Z DROGA W KIERUNKU MORZA



CENTER – NIERUCHOMOSCI ROMAN GÓRA KOSZALIN UL MŁYŃSKA 15/2
 TEL. 94-3432777 , 0608311833 WWW.CENTER-NIERUCHOMOSCI.PL ,
 E-MAIL: WYCENA@CENTER-NIERUCHOMOŚCI.PL, BIURO@CENTER-NIERUCHOMOŚCI.PL





OPIS TECHNICZNY ZABUDOWY

1. BUDYNEK MIESZKALNO-WCZASOWY



CENTER – NIERUCHOMOŚCI ROMAN GÓRA **KOSZALIN UL MŁYŃSKA 15 /2**
 TEL. 94-3432777 , 0608311833 WWW.CENTER-NIERUCHOMOŚCI.PL ,
 E-MAIL: WYCENA@CENTER-NIERUCHOMOŚCI.PL, BIURO@CENTER-NIERUCHOMOŚCI.PL



Budynek posiada dwie kondygnacje oraz użytkowe poddasze , całkowite podpiwniczenie . Zbudowany został w 1929, wpisany do Ewidencji Zabytków. Na parterze wydzielono 4 pokoje z łazienkami, recepcję oraz korytarz; na I piętrze 4 pokoje z łazienkami , kuchnie, korytarz; na poddaszu 2 pokoje z łazienkami, kotłownię oraz korytarz; podpiwniczenie o wys. < 2,20 m gospodarcze

1.fundamenty - ceglane na zaprawie cementowej

2.ściany konstrukcyjne - ściany zewnętrzne z cegły pełnej o gr. 38 cm na zaprawie cementowo-wapiennej , wewnętrzne konstrukcyjne o gr. 25 cm .

3.Ściany działowe - z cegły pełnej

4. Stropy - drewniane , belkowe ze ślepym pułapem , otynkowane na otrzcinowanej podsufitce , Strop nadpiwniczny stalowo-ceramiczny

5.Wieżba dachowa - drewniana dwuspadowa , mansardowy ,kryta dachówką cementowa .

6.Schody - o konstrukcji drewnianej , dwubiegowe zwykłe

7.Obróbki blacharskie - z blachy stalowej ocynkowanej

8.Podłóża i posadzki - na parterze betonowe wyłożone wykładziną podłogową , dywanową , pcv , w łazienkach terakotą

9.Tynki wewnętrzne - cementowo-wapienne , w łazienkach płytki glazury

10.Tynki zewnętrzne - cementowo-wapienne nakrapiane

11.Stolarka okienna – z kształtowników pcv w kolorze białym

12.Stolarka drzwiowa - płytowa bądź płycinowa

13.Instalacje - budynek uzbrojony w instalację elektryczną , kanalizacyjną , gazową ,wodociągową

14.Ogrzewanie - c.o etażowe z grzejnikami panelowymi

15.Armatura sanitarna – w każdej łazience zamontowana kabina prysznicowa , umywalka , muszla klozetowa . w kuchni kuchenka gazowa czteropalnikowa, zlewozmywak

- pow. zabudowy – 115,00 m²

- pow. użytkowa - 261,30 m²

-budynek w zadowalającym stanie technicznym, przeprowadzone prace remontowe zahamowały degradację obiektu

-standard niski, -zabudowa nie spełnia obecnych oczekiwań turystów, nisko dochodowość

-dużym pozytywem jest mała intensywność zabudowy, duży teren rekreacyjny

OPIS BUDYNKU STOŁÓWKI ZE ŚWIETLICĄ

Od szeregu lat zaprzestano w budynku funkcji żywieniowej, obecnie obiekt wykorzystywany był okresowo jako świetlica, częściowo nie był użytkowany; stan techniczny, standard b.słaby, docelowo obiekt należy wyburzyć, jego modernizacja nie wydaje się celowa ekonomicznie;

- budynek znajduje się na zapleczu budynku wczasowego , parterowy ,niepodpiwniczony, konstrukcja tradycyjna z l.70-tych XX w .
- fundamenty betonowe
- ściany nośne oraz działowe z cegły pełnej
- stropodach kryty papa na gorąco
- stolarka okienna drewniana. jednoskrzydłowa
- skrzydła drzwiowe płytowe , częściowo przeszklone
- rynny,rury spustowe, obróbki blacharskie z blachy stalowej ocynkowanej
- posadzki betonowe wyłożone wykładziną pcv , terakotą
- tynki cementowo-wapienne , część ścian wyłożona glazurą, lamperia
- odnowiono pokrycie dachowe
- do budynku doprowadzono instalację elektryczną , wodociągową , kanalizacyjną , wentylacja grawitacyjna oraz mechaniczna, brak ogrzewania
- pow. użytkowa 340 m²
- pow. zabudowy 370,00 m²
- budynek w słabym stanie technicznym, znaczna część dawnego zaplecza kuchennego wyłączona z użytkowania



Na działce nr 347 ponadto posadowiono:

-budynek gospodarczo-garażowy składający się z 4 pomieszczeń gospodarczych, konstrukcja tradycyjna w zabudowie półzwartej , budynek parterowy, ściany murowane z cegły, posadzka betonowa, ściany otynkowane , doprowadzona sieć energetyczna



-budynki rekreacji indywidualnej – na działce nr 347 znajduje się 5 budynków letniskowych o konstrukcji drewnianej, w tym 2 z łazienkami oraz 2 budynki murowane, dwusegmentowe z łazienkami - budynki o konstrukcji murowanej oraz drewnianej, dach drewniany kryty papą , posadzka betonowa, stolarka drewniana, doprowadzona instalacja wod-kan, elektryczna, obiekty częściowo wykorzystywane w okresie letnim, standard niski, docelowo do rozbiórki, nie spełniają obecnych oczekiwań turystów.

-w południowej części działki zlokalizowano plac zabaw dla dzieci, tereny zielone , boisko do siatkówki, ognisko

-dojazd utwardzony kostką betonową oraz polbrukiem

Całość ośrodka od 2020 r nie jest przedmiotem użytkowania.

Odległość do morza ok. 300 m



4.0 METODOLOGIA USTALENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Mając na uwadze różne przeznaczenie wycenianej nieruchomości osobno określono wartość prawa własności zabudowanej działki gruntowej nr 347 i 355.

Przy określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości należy stosować zapisy zawarte w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami / zwanej dalej „ustawą „ / oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r . w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego / Dz.U. 2021, poz. 555 z p.zm/ zwanej dalej „rozporządzeniem” .

Z analizy przepisów prawa i standardów zawodowych dotyczących rodzaju określonej wartości wynika , że dla nieruchomości , które są lub mogą być przedmiotem obrotu określa się wartość rynkową .

Wg. **Art. 151.** 1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Wg.art.154 w/w ustawy wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy , uwzględniając w szczególności cel wyceny , rodzaj i położenie nieruchomości , przeznaczenie w planie miejscowym , stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach , dochodach i cechach nieruchomości podobnych . W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków

CENTER – NIERUCHOMOŚCI ROMAN GÓRA KOSZALIN UL MŁYŃSKA 15 /2
TEL. 94-3432777 , 0608311833 WWW.CENTER-NIERUCHOMOSCI.PL ,
E-MAIL: WYCENA@CENTER-NIERUCHOMOSCI.PL , BIURO@CENTER-NIERUCHOMOSCI.PL



zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu . Poprzez stan nieruchomości należy rozumieć stan zagospodarowania , stan prawny, stan techniczno-użytkowy , stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości , w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania nieruchomości , w której nieruchomość jest położona . Określenie wartości nieruchomości polega na określeniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości .

Za art. 152 sposoby określania wartości nieruchomości , stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości . Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść :porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich . Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości .

W niniejszym operacie szacunkowym uwzględniono również Notę Interpretacyjną Nr 1 Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny „ Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości „, zwaną dalej „ **notą** „ .

W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej oraz metody analizy statystycznej rynku. Biorąc pod uwagę cel wyceny , obecność danych z rynku lokalnego do wyceny przyjęto podejście porównawcze , metodę porównywania parami .

Wg. art. 153 w/w ustawy podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu , że wartość ta odpowiada cenom , jakie uzyskano za nieruchomości podobne , które były przedmiotem obrotu rynkowego . Podejście porównawcze stosuje się do wyceny nieruchomości gruntowych wraz z ich częściami składowymi także wówczas , gdy budynki lub lokale stanowią na mocy przepisów szczególnych odrębną nieruchomość . W szczególnych przypadkach podejście porównawcze stosuje się także do wyceny gruntu bez jego części składowych . Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu . Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej , warunki dokonania transakcji , a także cechy wpływające na te ceny, a zwłaszcza na ich zróżnicowanie . i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej . Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość , która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny , ze względu na położenie , stan prawny , przeznaczenie , sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość . Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym , poprzedzającym na dzień wyceny . Rzeczoznawca majątkowy określa dla potrzeb wyceny właściwy rynek nieruchomości podobnych, biorąc pod uwagę przedmiot , zakres i cel wyceny oraz dostępność danych . Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny , a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Zgodnie z art.4.16 ustawy przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość , która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie , stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość . Podejście porównawcze stosuje się do określania wartości rynkowej nieruchomości wyłącznie wówczas , gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich 2 lat poprzedzających wycenę , a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane .

Analiza rynku ma na celu ustalenie cech nieruchomości / atrybutów / , zwanych dalej cechami rynkowymi . Rzeczoznawca majątkowy określa wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych . Cechy rynkowe , na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi , są to m.in. ich właściwości lokalizacyjne , fizyczne , techniczno-użytkowe i prawne wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen . Cechy /atrybuty/ rynkowe nieruchomości są to te cechy nieruchomości , które w decydującym stopniu wpływają na ceny i w

konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości . Badania marketingowe na rynku nieruchomości wskazują , że liczba cech rynkowych , według których potencjalni nabywcy kierują się przy ocenie konkretnej nieruchomości nie przekracza dziesięciu . Cechy rynkowe nieruchomości mają charakter lokalny , a nie uniwersalny . Wagi ich określa się dla przyjętego rynku lokalnego np. miasta, gminy , dzielnicy itp. Odnoszą się też do konkretnego rodzaju nieruchomości. Nazwy cech rynkowych można na konkretnym rynku lokalnym ustalić analizując m.in. oferty kupna i oferty sprzedaży w lokalnych agencjach nieruchomości .

Wagę cech może być jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych , stanowiących podstawę wyceny . Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku :

a/ na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen

b/ przez analogię pod podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych

c/ na podstawie badań –obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości

Do wyceny przyjmuje się informacje o cenach transakcyjnych pochodzących z umów zawartych w formie aktu notarialnego . Ceny z aktów notarialnych należy zaktualizować na dzień wyceny, mając na uwadze że zmiany cen na nieruchomości z reguły nie pokrywają się z inflacją . Rzeczoznawca majątkowy powinien dokonać oceny przydatności cen zawartych w tych umowach z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania do wyceny . Ceny uzyskane ze sprzedaży w drodze przetargu mogą być źródłem informacji o cenach transakcyjnych, jeżeli nie odbiegają o więcej niż 20% od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne . Za szczególne warunki transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym , sprzedaż z bonifikatą , sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości .

W procesie wyceny określa się jednostkę porównawczą , do której odnosi się cena transakcyjna , a także stosuje identyczne jednostki dla nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych / 1 m² gruntu, 1 m² pow. budynku itp. /. Wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz zakres skali ocen danej cechy wyznacza się w zależności od stanu rynku uwzględniając :

a/ wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym dla potrzeb wyceny rynku nieruchomości

b/ analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych

c/ badania i obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości

W metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach kolejno z co najmniej 3 nieruchomościami podobnymi o znanych cenach transakcyjnych i cechach . Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen cech pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi .

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami

1. Utworzenie zbioru cen transakcyjnych nieruchomości podobnych , stanowiących podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych
6. Wybór do porównań ze zbioru transakcji co najmniej 3 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny , z ich opisem i charakterystyką
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych

8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do porównań i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen Nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań .

9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek .

10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej Nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach Lu średniej ważonej , jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana .

11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych /.

Przy stosowaniu metody porównywania parami i korygowania ceny średniej można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny „ K” z przedziału 0,90,1,10 . Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych , uzasadnionych przypadkach , na przykład , gdy nieruchomość posiada wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem a podażą . Uwzględnienie współczynnika korekcyjnego K winno być w każdym przypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli .

DLA POTRZEB WYCENY PRZYJĘTO NASTĘPUJĄCE ZAŁOŻENIA :

- ŁĄCZNIE OKREŚLONO WARTOŚĆ ZABUDOWANEJ DZIAŁKI NR 347 WRAZ Z BUDYNKIEM MIESZKALNO-WCZASOWYM – DO JEGO FUNKCJONOWANIA PRZYJĘTO POWIERZCHNIĘ GRUNTU 0,1000 HA

- BUDYNEK STOŁÓWKI ZE ŚWIETLICĄ, BUDYNKI LETNISKOWE NADAJĄ SIĘ DO ROZBIÓRKI W ZWIĄZKU Z POWYŻSZYM POMINIĘTO ICH WARTOŚĆ I OKREŚLONO SAMA WARTOŚĆ GRUNTU TJ. 0,2631 HA

Mając na uwadze, że działka 355 nie stanowi funkcjonalnej całości z dz. 347 jej wartość określono osobno.

4.1 OKRESLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI - dz. 347

4.1.1 OKREŚLENIE CZĘŚCI DZIAŁKI ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM MIESZKALNO-WCZASOWYM

ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI OŚRODKÓW WCZASOWYCH, BUDYNKÓW USŁUG TURYSTYCZNYCH

Zgodnie z § 3 Rozporządzenia RM w sprawie wyceny nieruchomościktóry stanowi , że „ rodzaj rynku , jego okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny oraz dostępność danych . Do porównania należy przyjąć nieruchomości podobne , które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym , poprzedzającym datę wyceny , ale nie dłuższym niż 2 lata od daty , na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia. W związku z powyższym w Starostwie Powiatowym w Koszalinie, Sławnie, Kołobrzegu, Gryficach objęto badaniem transakcje kupna –sprzedaży nieruchomości , jakie zanotowano na tym obszarze w okresie ostatnich 2 lat od daty sporządzania operatu szacunkowego, obrębach bezpośrednio przyległych do morza , w której dominuje funkcja usług turystycznych . Ceny tego typu nieruchomości na rynku lokalnym zależne są przede wszystkim od następujących cech rynkowych: położenia (lokalizacji), sąsiedztwa, układu architektonicznego , rodzaju zabudowy , stanu technicznego budynku , pow. budynku , pow.działki ,

uzbrojenia wraz z drogą , standardu wykończenia oraz innych cech . Szczególnie ważną cechą jest usytuowanie nieruchomości względem morza, wejścia na plażę , możliwość zaparkowania samochodu w pobliżu budynku. Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określono na podstawie analizy rynku lokalnego oraz badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości. Z poniższych transakcji wynika , że obiekty o niższym standardzie , słabszej lokalizacji osiągają cenę ok. 2-3 tys/m² , obiekty o średnim stanie technicznym , częściowo poddane pracom remontowym osiągają cenę średnio 3-4 tys zł/m². Wyższą cenę osiągają budynki w bliskim sąsiedztwie morza , w dobrym standardzie , cena 4-6 tys zł , nieruchomości w b.dobrej lokalizacji i standardzie osiągają cenę do 10 tys/m². W poniższym zestawieniu odrzucono transakcje nieruchomości o gorszej lokalizacji i stanie technicznym oraz nieruchomości w bardzo wysokim standardzie i o niskiej pow. użytkowej.

Autor operatu posiada szereg transakcji ze zbycia obiektów usług turystycznych, jednak często nie zawierają one podanej powierzchni użytkowej , opisu zabudowy .

Zestawienie transakcji :

/ nr Rep.aktu notarialnego , dokładna data transakcji , szczegółowa lokalizacja / nr działki , nr budynku / znajdują się w bazie rzeczoznawcy majątkowego /

Data	Nr dz.	Lokalizacja	Rodzaj zabudowy	Cena	Pow. użytk	Cen 1m ²
30.06.2020	0,0333	Mielno	pensjonat	550000	106,00	5188,67
10.08.2020	0,0561	Chłopy ul. Kapitańska	pensjonat	500000	176,00	2840,90
08.07.2020	0,0509	Mielno ul. Morska	pensjonat	960000	141,00	6803,00
30.07.2020	0,0719	Mielno	pensjonat	470000	109,25	4302,00
10.08.2020	0,0517	Mielno	pensjonat	630000	298,35	2111,61
26.08.2020	0,0845	Mielno	dom	380000	101,00	3762,37
09.03.2020	0,0737	Gaski Wczasowa	pensjonat	440000	124,00	3548,38
06.07.2020	0,1384	Darłowo Jana Pawła II	pensjonat	1049000	132,84	7898,50
05.11.2020	0,2618	Dąbki ul. Turystyczna	Pensjonat 2 kond. Z 1997	950000	260,00	3653,80
5252/2020	0,0634	Dąbki ul. Osiedlowa	Pensjonat 2 kond. 204 pz z2006r	1300000	300,00	4333,33
06.02.2021	0,1053	Dąbki ul. Wczasowa	Pensjonat moj	675000	462,70	1459,45
26.05.2021	0,0941	Sarbinowo ul. Wrzosowa	pensjonat	700000	163,07	4292,63
13.04.2021	0,0823	Sarbinowo ul. Wrzosowa	pensjonat	2290000	582,20	3933,35
31.03.2022	0,0142	Grzybowo Wydmowa	73,00 pz 2 kond	1250000	124,10	10072,52
29.10.2021	0,0348	Sianożęty Wczasowa	2kond.75,00 pz	750000	127,50	5.882,35
02.12.2021	0,5648	Ustronie Morskie Rolna	1 3 kond. 368,00 pz, 2 kond 59,	1900000	938,00	2026,58
29.04.2022	0,1238	Grzybowo Masztowa	3 kondyg	1850000	339,15	5454,81
20.12.2021	0,0246	Ustronie Morskie W.Polskiego	2 kond. 60,00pz z 2008 r	502875	102,00	4930,17
09.03.2022	0,0246	Ustronie Morskie Chrobrego	2kond	1010000	126,65	7974,73
06.05.2022	0,0221	Grzybowo	Pensjonat 2 komd	1150000	115,60	9948,09

		Kamyczkowa				
31.05.2022	0,0268	Ustronie Górnica	Pensjonat z 2009r	1160000	239,70	4839,38
15.06.2022	0,0968	Grzybowo Nadmorska	Pensjonat 2 kond z 2003	1400000	211,50	6619,38
27.06.2022	0,0821	Grzybowo Zachodnia	Pensjonat 3 kond	895000	300,00	2983,33
07.06.2022	0,2291	Dzwirzyno Rekreacyjna	Dom wczasowy 3 kond	1203400	729,00	1650,00
03.01.2022	0,0312 0,0042	Mielno Kosciuszki	Bud. 1 kond. Pz. 68,00 Bud. 1 kond. Pz 61,00 Bud. 1 komd. Pz, 21,00 Bud. 1 kond. 45,00	585000	165,75	3529,41
27.01.2022	0,0005 0,0427 0,0189	Mielno Chrobrego	Budynek pz. 90,00	650000	75,00	8666,66
08.02.2022	0,0729	Mielno Spokojna	Budynek 2 kond. Z 2016 r pz. 46,00	410000	70,00	5857,14
14.02.2022	0,0566	Mielno Północna	Bud. 3 kond pz. 126	625000	283,50	2204,58
04.03.2022	0,0624	Mielno ul. 6-Marca	Bud. 4 kond. 201,00 + garaż	2290000	603,00	3797,68
17.03.2022	0,0130 0,0005	Mielno ul. Chrobrego	Bud 1 kond. 65,00 pz	420000	55,00	7636,36
05.04.2022	0,0150 0,0041	Mielno 6 Marca	Bud. 3 kond 184,00 pz	1900000	414,00	4589,37
08.04.2022	0,0525	Mielno Zeromskiego	Bud. 3 kond. 106,00pz, 2 kond. 36,00 pz, 1 kond. 10,00 pz	1170000	200,00	5850,00
30.05.2022	0,0525	Mielno Norwida	Bud. 3 kond 114,00 pz, 1 kond. 37,00	1200000	285,00	4210,52
05.08.2022	0,1983	Mielno Rózy Wiatrów	Bud. 2 kond. 174,00 Bud. 2 kond. 176,00pz	1600000	525,00	3047,62
08.08.2022	0,0597	Mielno Spokojna	Bud. 2 kond. 135,00 pz z 2010	1370000	200,00	6850,00
14.09.2022	0,0449	Mielno Teligi	Bud. 4 kond. 263,00 pz z 1972+ garaż	2200000	650,00	3538,46

Dla potrzeb wyceny wzięto pod uwagę transakcje z cenami w przedziale 3-8 tys zł.

Opis atrybutów rynku :

a/ atrakcyjność usytuowania ogólna oraz sąsiedztwo – analizowano odległość nieruchomości **do morza** , głównych ciągów komunikacyjnych , bliskość terenów rekreacyjnych , łatwość dojazdu do nich , intensywność zabudowy

Skala ocen : b.dobra , dobra , zadowalająca , słaba , b.słaba

b/ powierzchnia użytkowa – z analizy wynika , że wyższą cenę jednostkową uzyskują nieruchomości o mniejszej powierzchni . Przyjęta wielkość poprawek uwzględnia tę prawidłowość ; do 250 m² , 251-500 m² , 501-1000 m² , > 1000 m²

c/ stan techniczny , standard – jeden z ważniejszych atrybutów , nabywcy pragną nabyć nieruchomość w dobrym stanie technicznym , w miarę możliwości spełniająca ich oczekiwania odnoszące się do standardu wnętrza , analizują również ewentualne koszty związane z modernizacją , remontem zabudowy .

Skala ocen : b.dobra , dobra , zadowalajaca , slaba , b.slaba

d/ pow. działki – 0-500m² , 501-1000 m² , 1001-2500 m² , 2501-5000 m² , > 0,5 ha

e/ uzbrojenie w media – przyjęto jako pełne uzbrojenie wyposażenie nieruchomości w przyłącze energetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne , gazowe

Skala ocen : pełne uzbrojenie , brak poszczególnych mediów

f/ miejscowość – z reguły wyższa cenę osiągają nieruchomości w większych miejscowościach , o znacznym ruchu turystycznym

Określono na stępujące wagi dla poszczególnych atrybutów :

-pow. użytkowa - 20 %

-stan techniczny – 20%

-pow. działki – 10%

-standard budynku – 30 %

-atrakcyjność położenia – 20%

C_{max} = 7974,73 zł

C_{min} = 3047,62 zł

Dla powyższych danych obliczone [^]C wynosi:

[^]C = C_{max} - C_{min} = **4927,11 zł**

Do porównania przyjęto trzy nieruchomości zabudowane budynkami usług turystycznych

W TABELI PORÓWNAWCZEJ UJĘTO -

*Obiekt nr 1 - cena 1m² pu 4839,38 zł , pow.użytk.239,70 /m² , zabudowa tradycyjna
dz. o pow.0,0268 ha , Rep. Z 31.05.2022, Ustronie Morskie*

*Obiekt nr 2 - cena 1m .pu 4930,17 zł , pow.użytk. 102,00 m² w zabudowie tradycyjnej
dz. o pow. 0,0246 ha , Rep. Z 20.12.2021, Ustronie Morskie*

*Obiekt nr 3 - cena 1m² pu 4135,00 zł , pow.użytk. 126,65 m² w zabudowie tradycyjnej
dz. o pow. 0,0246 ha , Rep. Z 03.03.2022, Ustronie Morskie*

ZAKRES KWOTOWY CECH RÓŻNICUJĄCYCH :

Cechy do porównania	Waga cechy%	Zakres cenowy w złotych	Zakres kwot.zł
Powierzchnia użytk	20	4927,11	985,42
Atrak.położenia	20		985,42
Stan techniczny,rok	20		985,42
Pow.działki	10		492,71
Standard	30		1478,13
Suma poprawek	100		4927,11

DALSZE OBLICZENIA ZAWARTE ZOSTAŁY W TAB. 4.1.1

4.1.1 Tabela porównawcza do wyceny nieruchomości

wartość rynkowa nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania - wg. stanu z dnia wyceny

ΔC 4927,11

Cechy do porównania	Waga cechy%	Zakres kwot.zł	Nieruch. wycen.	Nieruchomości przyjęte do porównania					
				1	popr zł	2	popr zł	3	popr zł
cena transakcyjna									
data transakcji/wycen			lis 22	maj 22		gru 21		mar 22	
Liczba miesięcy									
Cena jednego 1m ²				4839,38		4930,17		7974,17	
Poprawki jed zł				0		0		0	
poprawina cena 1m ²				4839,38		4930,17		7974,17	
Powierzchnia użytkow.	20	985,42	261,3	239,7	-0,33	102	-0,33	126,65	-325,19
Atrak. położenia	20	985,42	dobra	zadawal	0,25	zadawal	0,25	dobra	0
Stan techniczny, rok	20	985,42	slaby	zadawal	-0,25	zadawal	-0,25	b.dobry	-0,75
Pow. działki	10	492,71	1000	268	0,25	246	0,25	246	0,25
uzbroj. droga	0	0,00	ewkg	podobnie	0,00	podobnie	0	podobnie	0
Standard	30	1478,13	zadawalajacy	dobry	-0,25	dobry	-0,25	b.dobry	-0,5
Suma poprawek	100	4927,11			-571,54		-571,54		-739,07
Cena 1m ² Poprawiona				4267,84		4358,63		6294,03	-1680,14
Średnia wartość 1m2					4973,50				
Wartość rynkowa					1299574				

Wrn~1.299.600,00 zł słownie - milion dwieście dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset złotych

4.1.2 OKREŚLENIE POZOSTAŁEJ CZĘŚCI DZIAŁKI NR 347 – jako niezabudowana część nieruchomości

ANALIZA RYNKU / NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANE

W procesie analizy danych wzięto pod uwagę ok. 40 transakcji kupna- sprzedaży gruntu nie zabudowanego , gdzie przedmiotem obrotu było prawo własności . Dotyczą one różnych miejsc , ulic na terenie Ustronia Morskiego oraz miejscowości nadmorskich z gmin Pomorza Środkowego . Głównym czynnikiem cenotwórczym jest usytuowanie względem brzegu morza , bliskość wejścia na plażę , usytuowanie przy głównym deptaku dla turystów. **Do porównania wzięto jedynie transakcje o cenie > 1000 zł/m2.** Występują pojedyncze transakcje działkami położonymi w bliskim sąsiedztwie plaży , najwyższą cenę osiągnęła działka w Darłowie przy ul. Plażowej położona w bezpośrednim sąsiedztwie morza 3920,26 zł/m2, działki o b.dobrej lokalizacji osiągają cenę 2-3 tys/m2, o dobrej lokalizacji 1-2 tys/m2, w zadowalającej lokalizacji – 500-1000,00 zł/m2

W procesie analizy nie odnotowano różnicy w cenie między funkcją UT a UTM.

Zestawienie wybranych transakcji

Dane zawierające nr , nr działki , uwagi dodatkowe w postaci lokalizacji, przeznaczenia w planie miejscowym / d.w.z nie ulegają ujawnieniu w operacie szacunkowym / jedynie dla właściwych organów /

Lokalizacja	Data transakcji	Powierzchnia a /m2 /	Nr działki	Cena 1m2
Ustronie Morskie	21.05.2021	0,5141	Dane zastrzeżone	1030,93
Ustronie Morskie	17.06.2021	0,1601		2523,83
Ustronie Morskie	25.06.2021	0,1148		1724,38
Darłowo Słowiańska	18.12.2019	0,0455		1351,65
Darłowo Wschodnia	12.2019	0,2213		2169,00
Darłowo Zachodnia	15.11.2021	0,0868 0,0077		2.712,06
Zachodnia	15.11.2021	0,0506		2425,50
Darłowo Plażowa	07.03.2022	0,3170 0,1933		3920,26
Mielno	20.08.2019	0,0607		1153,21
Mielno	16.12.2021	0,0487		1111,29
Mielno	14.04.2021	0,0453		1103,75
Mielno	04.05.2021	0,1437		3338,20
Mielno	12.03.2021	0,0942		1273,89
Mielno	04.11.2022	0,0037		2162,16
Mielno	24.03.2022	0,1048		1316,79
Mielno	28.02.2022	0,0303		1617,16

Ceny transakcyjne są cenami uzyskiwanymi na rynku wtórnym i w trakcie przetargów (nie odbiegają od cen uzyskiwanych na wolnym rynku nieruchomości). Stabilizacja na rynku nieruchomości podobnych wynika z sytuacji ekonomiczno-gospodarczej oraz trudności w dostępie do kredytów. Analizowano transakcje z ostatnich 3 lat, w związku z powyższym nie zastosowano poprawki ze względu na upływ

czasu.

Po analizie rynku lokalnego, preferencji klientów , informacji zawartych w ofertach w biurach pośrednictwa sprzedaży nieruchomości , jako licencjonowany pośrednik obrotu nieruchomościami przyjęto następujące atrybuty cenotwórcze oraz ich wagi mające wpływ na wartość rynkową wycenianej nieruchomości : powierzchnia działki , lokalizacja, uzbrojenie w media, przeznaczenie w planie miejscowym , inne .

Opis atrybutów rynku :

a/ lokalizacja –najważniejszym czynnikiem jest odległość od morza, wejścia na plażę, szerokość frontu działki względem morza, potencjalni Klienci oczekują najchętniej bezpośredniego widoku; istotnym czynnikiem jest bliskość pasaży nadmorskich, głównych ciągów pieszych z infrastrukturą handlową, gastronomiczną

Skala ocen : b.dobra , dobra , zadowalająca , słaba , b.słaba

b/sąsiedztwo –najważniejszym czynnikiem są utrudnienia związane z zabudową sąsiednią, wysokość pobliskiej zabudowy, nasłonecznienie, droga dojazdowa, itp

Skala ocen : b.dobra , dobra , zadowalająca , słaba , b.słaba

c/ powierzchnia działki – z analizy wynika , że wyższą cenę jednostkową uzyskują nieruchomości o mniejszej powierzchni . Przyjęta wielkość poprawek uwzględnia tę prawidłowość 0- 1000m² , 1000- 2500 m² , 2500-5000 m² , > 0,5 ha

d/ uzbrojenie w media – przyjęto jako pełne uzbrojenie wyposażenie nieruchomości w przyłącze energetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne , gazowe

Skala ocen : pełne uzbrojenie , brak poszczególnych mediów

e/ przeznaczenie w planie miejscowym – najwyższą cenę osiągają nieruchomości przeznaczone pod zabudowę usług turystycznych wielokondygnacyjną , usługowo-mieszkalną do 2-3 kondygnacji , pozostałe grunty pod zabudowę pozostała; najniższą cenę osiągają grunty rolne, pod usługi sportu bez prawa zabudowy.

f/inne – w postaci utrudnień w zabudowie, służebności gruntowych, zalesienia , podmokłości terenu
skala – występuje , nie występuje .

Określono na stępujące wagi dla poszczególnych atrybutów :

-lokalizacja ogólna – 50 %

-sąsiedztwo – 40%

-powierzchnia działki – 10%

Dla analizowanego rynku lokalnego określono:

C_{max} = 3920,26 ZŁ

C_{min} = 1103,75 ZŁ

dla powyższych danych obliczone ΔC wynosi:

$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 2816,51 \text{ Zł}$

Z terenu m. Ustronie Morskie przyjęto do porównania trzy działki gruntowe najbardziej podobne do wycenianego obiektu , przedmiotem obrotu było prawo własności działek nie zabudowanych .

W TABELI PORÓWNAWCZEJ UJĘTO -

Działka nr 1 - dane dz. zastrz. , cena 1 m² 1030,93 zł/m²,
akt not.Rep"A" 21.05.2021 pow. 0,5141 ha ,

Działka nr 2 dane dz. zastrz. , cena 1 m² 2523,83 zł/m²
akt not.Rep"A" 17.06.2021 pow. 0,1601 ha

Działka nr 3 dane dz. zastrz. , cena 1 m² 1724,38zł/m²,
akt not.Rep"A" 25.06.2021, pow. 0,1148 ha

ZAKRES KWOTOWY CECH RÓŻNICUJĄCYCH :

Cechy do porównania	Waga cechy%	Zakres cenowy w zł	Zakres kwot.zł
Powierzchnia	10	2816,51	281,65
Lokalizacja	50		1408,26
sąsiedztwo	40		1126,60
Suma poprawek	100		2816,51

SZCZEGÓŁOWE OBLICZENIA ZAWARTE W TAB. 4.1.2

wartość rynkowa prawa własności działki grunтовой

2816,51
^C

Ustronie Morskie ul. Wojska Polskiego 4 część dz. 347

[illegible]

4.1.3 USTALENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZ. 355

Metodologia wyceny podobna jak w pkt 4.1

W procesie wyceny rzeczoznawca przyjął założenie, że wyceniana nieruchomość bezpośrednio przylega do terenów inwestycyjnych pod zabudowę usług turystycznych i po nabyciu może stanowić funkcjonalną całość z terenem przyległym.

Zestawienie wybranych transakcji z Gminy Ustronie Morskie

Dane zawierające nr , nr działki , uwagi dodatkowe w postaci lokalizacji, przeznaczenia w planie miejscowym / d.w.z nie ulegają ujawnieniu w operacie szacunkowym / jedynie dla właściwych organów /

Lokalizacja	Data transakcji	Powierzchnia /m2 /	Nr działki	Cena	Cena 1m2	Informacje dodatkowe
Ustronie Morskie	2020-02-27	811	Dane zastrzeż	299000	368,68	UTM
Ustronie Morskie	2020-05-28	5000		2100000	420,00	UTM
Sianożęty	2020-08-05	1050		350000	333,33	UTM
Ustronie Morskie	2020-08-19	889		330000	371,20	UTM
Ustronie Morskie	2020-09-09	834		158000	189,45	UTM
Sianożęty	2020-09-25	803		145065	180,65	UTM
Sianożęty	2020-10-30	802		173460	216,28	UTM
Sianożęty	2020-10-30	801		177980	222,20	UTM
Ustronie Morskie	2020-11-18	920		100000	108,70	UTM
Sianożęty	2020-11-19	801		147500	184,14	UTM
Sianożęty	2021-01-12	806		138984	172,44	UTM
Ustronie Morskie	2021-05-21	806		170960	212,11	UTM
Sianożęty	2021-05-21	3218		682550	212,10	UTM
Ustronie Morskie	2021-06-18	3001		600000	199,93	UTM
Sianożęty	2021-06-23	1031		163000	158,10	UTM
Sianożęty	2021-06-25	909		172246	189,49	UTM
Ustronie Morskie	2021-07-06	1873		427010	227,98	UTM
Ustronie Morskie	2021-07-23	877		169177	192,90	UTM
Ustronie Morskie	2021-07-26	1255		135000	107,57	UTM
Ustronie Morskie	2021-08-05	1200		180000	150,00	UTM
Ustronie Morskie	2021-08-18	253		100000	395,26	UTM

Opis atrybutów rynku :

a/ lokalizacja –najważniejszym czynnikiem jest odległość od morza, wejścia na plażę, szerokość frontu działki względem morza, potencjalni Klienci oczekują najchętniej bezpośredniego widoku; istotnym czynnikiem jest bliskość pasaży nadmorskich, głównych ciągów pieszych z infrastrukturą handlową, gastronomiczną

Skala ocen : b.dobra , dobra , zadowalająca , słaba , b.słaba

b/sąsiedztwo –najważniejszym czynnikiem są utrudnienia związane z zabudową sąsiednią, wysokość pobliskiej zabudowy, nasłonecznienie, droga dojazdowa, itp

Skala ocen : b.dobra , dobra , zadowalająca , słaba , b.słaba

c/ powierzchnia działki – z analizy wynika , że wyższą cenę jednostkową uzyskują nieruchomości o mniejszej powierzchni . Przyjęta wielkość poprawek uwzględnia tę prawidłowość 0- 1000m² , 1000- 2500 m² , 2500-5000 m² , > 0,5 ha

d/ uzbrojenie w media – przyjęto jako pełne uzbrojenie wyposażenie nieruchomości w przyłącze energetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne , gazowe

Skala ocen : pełne uzbrojenie , brak poszczególnych mediów

e/ przeznaczenie w planie miejscowym – najwyższą cenę osiągają nieruchomości przeznaczone pod zabudowę usług turystycznych wielokondygnacyjną , usługowo-mieszkalną do 2-3 kondygnacji , pozostałe grunty pod zabudowę pozostała; najniższą cenę osiągają grunty rolne, pod usługi sportu bez prawa zabudowy.

f/inne – w postaci utrudnień w zabudowie, służebności gruntowych, zalesienia , podmokłości terenu skala – występuje , średnie utrudnienie , nie występuje .

Określono na stępujące wagi dla poszczególnych atrybutów :

-lokalizacja – 30%

-powierzchnia działki – 20 %

-mpzp- 30%

-sąsiedztwo- 20 %

Dla analizowanego rynku lokalnego określono:

C_{max} = 420,00 ZŁ

C_{min} = 107,57 ZŁ

dla powyższych danych obliczone $\hat{C}$ wynosi:

$\hat{C} = C_{max} - C_{min} = 312,43 \text{ ZŁ}$

Z terenu m. Ustronie Morskie przyjęto do porównania trzy działki gruntowe o gorszej lokalizacji , przedmiotem obrotu było prawo własności działek nie zabudowanych .

W TABELI PORÓWNAWCZEJ UJĘTO -

Działka nr 1	- dane dz. zastrz. , cena 1 m ² 395,26 zł/m ² , dobra lokalizacja akt not.Rep”A” 18.08.2021 pow. 0,0253 ha
Działka nr 2	dane dz. zastrz. , cena 1 m ² 371,20 zł/m ² , dobra lokalizacja akt not.Rep”A” 19.08.2021 pow. 0,0889 ha
Działka nr 3	dane dz. zastrz. , cena 1 m ² 227,98 zł/m ² , słaba lokalizacja akt not.Rep”A” 06.07.2021 pow. 0,1873 ha

ZAKRES KWOTOWY CECH RÓŻNICUJĄCYCH :

Cechy do porównania	Waga cechy%	Zakres cenowy w zł	Zakres kwot.zł
Powierzchnia	20	312,43	62,49
przeznaczenie w mpzp	30		93,73
Lokalizacja	30		93,73
sąsiedztwo	20		62,49
Suma poprawek	100	312,43	

SZCZEGÓŁOWE OBLICZENIA ZAWARTE W TAB. 4.1.3

wartość rynkowa prawa własności działki grunтовой

 ^{14}C 312,43

Ustronie Morskie ul. Ogrodowa dz. 355

[illegible]

5.0 ZESTAWIENIE WYNIKÓW

Wycenę przeprowadzono dla aktualnego sposobu użytkowania na podstawie zasad stosowanych w gospodarce rynkowej. Wycenę sporządzono zgodnie ze standardami zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych. Uzyskana w operacie wartość wycenianej nieruchomości jest adekwatna do miejscowego rynku nieruchomości. Określona wartość rynkowa działek określona została z celem wyceny.

WARTOŚĆ RYNKOWA DZ. NR 347

$$W_r = 1,299.600,00 + 2.651.300,00 = 3.950.900,00 \text{ zł}$$

Słownie – trzy miliony dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy dziewięćset złotych

WARTOŚĆ RYNKOWA DZ. NR 355 - 209.100,00 ZŁ

Słownie – dwieście dziewięć tysięcy sto złotych

W ocenie rzeczoznawcy majątkowego obie nieruchomości należy zbyć łącznie. Działka nr 355 służyć może jako parking samochodowy / zgodnie z mpzp/ dla turystów korzystających z działki 347 lub zbyta jako wyodrębnione miejsca parkingowe.

6.0 Klauzule lub ustalenia dodatkowe, których zamieszczenie jest uzasadnione.

a) warunki i ograniczenia wykonania wyceny

Oszacowaną wartość rynkową rozpatrywanej nieruchomości wykonano przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen w transakcjach dla podobnego typu nieruchomości, celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, przeznaczenia w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu jej zagospodarowania na dzień wyceny.

W opracowaniu przyjęto następujące założenia:

- definicję wartości nieruchomości przyjęto według art.151.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami o treści: "Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działając z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej".

b) klauzule i zastrzeżenia

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został dla potrzeb Zleceniodawcy i może być wykorzystany wyłącznie do celu dla którego został sporządzony-określonego na wstępie opracowania, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art.154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Rzecznik majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.

- Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, wg aktualnego poziomu cen rynkowych oraz , przy założeniu, że żadna ze stron nie działa pod przymusem, obie strony świadome są zarówno zalet jak i wad przedmiotowej nieruchomości oraz nie istnieją szczególne warunki realizacji transakcji.
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte, mogące posiadać istotny wpływ na wynik szacowania. Elementy niezbadane i ukryte nie mają wpływu na wartość nieruchomości.
- Niniejszy operat nie może być publikowany w części ani w całości oraz udostępniany osobom trzecim bez zgody autora.
- Wartość nieruchomości nie obejmuje sumy odpowiadającej podatkowi i opłatom, jaki potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem. W szczególności podatkiem takim jest VAT.
- Założono ,że stan prawny nieruchomości ujawniony w aktach sprawy jest zgodny ze stanem faktycznym .
- Dane adresowe nieruchomości porównywalnych są niejawnie i pozostają w egzemplarzu archiwalnym autora, do wglądu dla uprawnionego organu.

Koszalin 2022.11.23





POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1072339389

1	Okres ubezpieczenia: od 15.06.2022 r. godz. 20:41 do 14.06.2023 r.								
2	Ubezpieczający: CENTER-NIERUCHOMOŚCI ROMAN GÓRA Adres siedziby: MŁYŃSKA 15 m. 2, 75-050 KOSZALIN E-mail: biuro@center-nieruchomosci.pl		REGON: 330343486 Telefon: +48608311833						
3	Ubezpieczony: CENTER-NIERUCHOMOŚCI ROMAN GÓRA Adres siedziby: MŁYŃSKA 15 m. 2, 75-050 KOSZALIN E-mail: biuro@center-nieruchomosci.pl		REGON: 330343486 Telefon: +48608311833						
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.		<table><tr><th colspan="2">Suma gwarancyjna</th></tr><tr><th>Na jedno zdarzenie</th><th>Na wszystkie zdarzenia</th></tr><tr><td>25 000 EUR</td><td>25 000 EUR</td></tr></table>	Suma gwarancyjna		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia	25 000 EUR	25 000 EUR
Suma gwarancyjna									
Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia								
25 000 EUR	25 000 EUR								
5	Składka łączna: 149,14 PLN Termin płatności: 29.06.2022 Kwota w PLN: 149,14		6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 46 1240 6960 3014 0110 1039 7419 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1072339389						
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.								
8	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 4. ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 5. ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 6. ☒ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 7. ☒ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty. 8. ☒ * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 9. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * ☒ w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.								

1072339389/pc:100000415470367/BE20 PIN: 1601

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)
DSPOCZA/21G11_02/20220617.1109/proddpu08-239121368.3/FILE/pc:100000415470367





Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

- Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
- Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
- PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
- W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
- Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - w przypadku, gdy Klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - w przypadku, gdy Klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
- Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - niewygodnego rozstrzygnięcia w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
- Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
- Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty

rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.

- PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
- Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
- Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
- W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
- Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
- PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

- Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
- W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
- Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

CENTER-NIERUCHOMOŚCI ROMAN GÓRA
E-mail: biuro@center-nieruchomosci.pl
Telefon: +48608311833

Data zawarcia umowy: 15.06.2022 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/skłonna zapłacić.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

CENTER-NIERUCHOMOŚCI ROMAN GÓRA
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

DORADCA UBEZPIECZENIOWY
Szymon Biegajski
ul. Półwiejska 44, 87-300 Karbowo
Tel. 801 786 037
REGON 341257924 NIP 874-167-19-67

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

1072339389/pc:100000415470367/BE20 PIN: 1601

801 102 102 pzu.pl



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **KO1L/00002233/1**, STAN Z DNIA 2022-11-23
13:03

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KOŁOBRZEGU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KO1L

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**Dział I-O** **Dział I-Sp** **Dział II** **Dział III** **Dział IV****DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	6	---

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	347		1
Położenie (numer porządkowy / powiat, miejscowość)	Lp. 1.	1 KOŁOBRZEG, USTRONIE MORSKIE	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	355		1
Położenie (numer porządkowy / powiat, miejscowość)	Lp. 1.	1 KOŁOBRZEG, USTRONIE MORSKIE	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,4389 HA	1

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **KO1L/00002233/1**, STAN Z DNIA 2022-11-23
13:04

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KOŁOBRZEGU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KO1L

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ
BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **KO1L/00002233/1**, STAN Z DNIA 2022-11-23
13:04

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KOŁOBRZEGU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KO1L

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 2 1 / 1 ---	6
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	POLITECHNIKA CZĘSTOCHOWSKA, CZĘSTOCHOWA, 00000164300000	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	DECYZJA , K-GN.IV-BS-7720/11/2010, 2010-12-17, WOJEWODA ZACHODNIOPOMORSKI, SZCZECIN; 56 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KO1L/00000449/11/001, 2011-01-21 08:43:43, 2011-02-02-13.58.16.834001, NIE, 54-55 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **KO1L/00002233/1**, STAN Z DNIA 2022-11-23
13:04

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KOŁOBRZEGU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KO1L

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2	---

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **KO1L/00002233/1**, STAN Z DNIA 2022-11-23
13:04

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KOŁOBRZEGU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KO1L

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Powrót

Województwo: zachodniopomorskie

Powiat: kołobrzeski

Jednostka ewidencyjna: 320807_2, Ustronie Morskie

Obręb ewidencyjny: 320807_2.0029, Ustronie Morskie

Starosta Kołobrzeski

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 28-09-2020 15:33:22

Nr jednostki rejestrowej: G26

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	POLITECHNIKA CZĘSTOCHOWSKA siedziba: ul. Dąbrowskiego 69, 42-200 Częstochowa

Działki ewidencyjne: 2

Arkusz	Nr działki	Adres / Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Użytek	Pow. [ha]	
2	347	Ustronie Morskie, ul. Wojska Polskiego 4	0.3631	Bi	0.3631	KO1L/00002233/1
Identyfikator: 320807_2.0029.347; Rejon statystyczny: 384080;						
Atrybuty dodatkowe: INNE: Koszaliński Pas Nadmorski - obszar chronionego krajobrazu						
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 1090, 1101, 1102, 1104, 1109, 1113, 1130, 2834, 2835, 2836, 2837.						
2	355	Ustronie Morskie, ul. Ogrodowa	0.0758	ŁIII	0.0758	KO1L/00002233/1
Identyfikator: 320807_2.0029.355; Rejon statystyczny: 384080;						
Atrybuty dodatkowe: INNE: Koszaliński Pas Nadmorski - obszar chronionego krajobrazu						
Razem powierzchnia działek [ha]:			0.4389	ha		
Słownie:			cztery tysiące trzysta osiemdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych			

Oznaczenia użytków i klas

Bi - Inne tereny zabudowane

ŁIII - Łąki trwałe

Kołobrzeg, dnia 28.09.2020 r.

Zbigniew Markowski
28-09-2020

(sporządził: data i podpis)

STAROSTWO POWIATOWE
w KOŁOBRZEGU
Wydział Geodezji i Gospodarki
Nieruchomościami
ul. Gryfitów 4-6, tel./fax 094 353 01 60
78-100 KOŁOBRZEG

(pieczęć urzędowa)

Z up. STAROSTY

Zbigniew Markowski
STAROZYS INSPEKTOR

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)



BUDYNEK MIESZKALNO- USŁUGOWY













BUDYNEK ŚWIETLICY

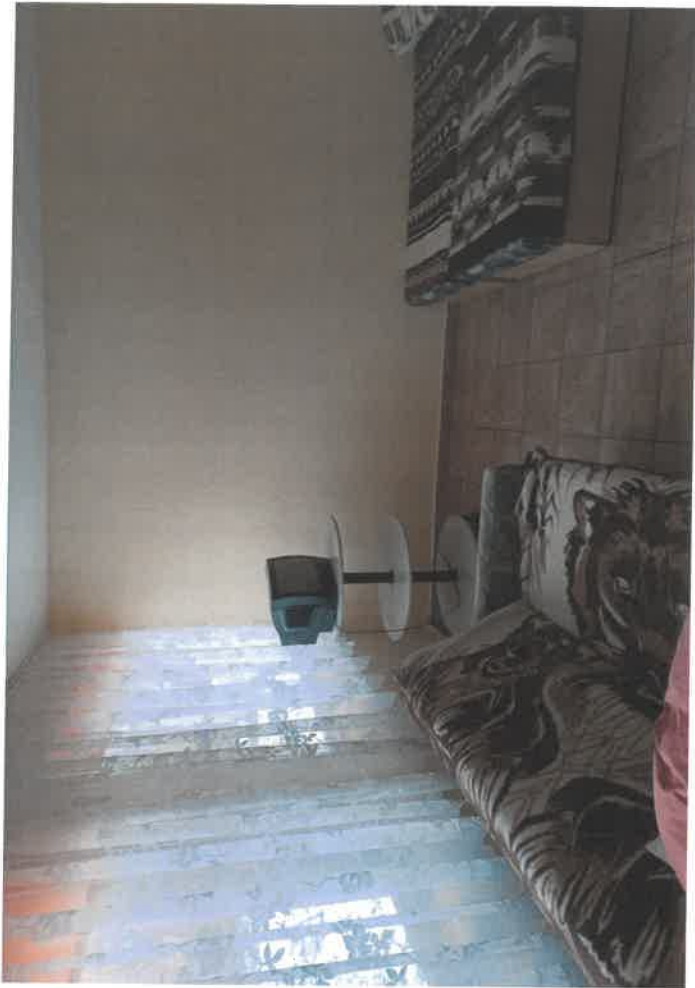




BUDYNKI LETNISKOWE















POŁOŻENIE DZ. 355



