

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanych,
oznaczonych działkami ewidencyjnymi nr 15/6 oraz 15/8 i 15/7,
położonych w miejscowości Bielkowo Nr 38A, gmina Sianów,
powiat koszaliński, województwo zachodniopomorskie.

1. Oznaczenie w ewidencji gruntów:

Województwo zachodniopomorskie, powiat koszaliński, gmina Sianów, miejscowość: Bielkowo Nr 38A:

- 1) działka ewidencyjna nr 15/6 o powierzchni 0,7086 ha, Ba – tereny przemysłowe, *objęta księgą wieczystą KO1K/00061843/0*,
 - 2) działki ewidencyjne nr 15/7 i 15/8 o łącznej powierzchni 0,8043 ha, Bi – inne tereny zabudowane oraz RIVa – grunty orne, *objęte księgą wieczystą KO1K/00031263/1*.
- Łączna powierzchnia nieruchomości wynosi: 1,5129 ha.

2. Księgi wieczyste:

prowadzone przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Koszalinie o numerach KO1K/00061843/0 i KO1K/00031263/1.

3. Właściciel:

- a) Współwłaścicielami nieruchomości objętej księgą wieczystą KO1K/00061843/0m na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej są Pani Grażyna Pęk oraz Pan Lech Pęk.
- b) Właścicielem nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą KO1K/00031263/1 jest Gmina Sianów. Użytkownikami wieczystymi gruntu oraz właścicielami budynków i budowli stanowiących odrębną własność, na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej są Pani Grażyna Pęk oraz Pan Lech Pęk.

4. Opis nieruchomości:

Przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej dwóch nieruchomości:

- 1) nieruchomości zabudowanej składającej się z prawa własności gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną nr 15/6 o powierzchni 0,7086 ha oraz prawa własności budynku produkcyjnego z częścią biurowo – socjalną, oznaczonego w Kartotece Budynków numerem ewidencyjnym 284 i budynku hali produkcyjnej oznaczonym numerem 287 - *księga wieczysta KO1K/00061843/0*.
- 2) nieruchomości gruntowej zabudowanej składającej się z prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dwie działki ewidencyjne – nr 15/7 o powierzchni 0,0602 ha i nr 15/8 o powierzchni 0,7441 ha oraz prawa własności czterech budynków magazynowych stanowiących odrębną od gruntu nieruchomość oznaczonych numerami ewidencyjnymi 285, 286, 30 i 36 oraz budowli – *księga wieczysta KO1K/00031263/1*.

W/w nieruchomości położone są w obrębie ewidencyjnym 0032-Bielkowo Nr 38a w gminie Sianów, powiat koszaliński, województwo zachodniopomorskie.

Wyceniane nieruchomości są funkcjonalnie ze sobą związane i tworzą zorganizowaną całość gospodarczą.

5. Cel dokonanej wyceny:

Określenie wartości rynkowej nieruchomości, w celu sprzedaży nieruchomości w postępowaniu upadłościowym.

6. Metodyka wyceny:

Do wyceny nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

7. Data operatu:

Operat szacunkowy sporządzono 26 maja 2025 roku, wartość określona została na dzień 26 maja 2025 roku, według stanu z dnia 29 kwietnia 2025 roku – dnia oględzin nieruchomości.

8. Wykonawca:

Ewa Konieczna (uprawnienia zawodowe nr 639);

9. Rodzaj wartości:

Wartość rynkowa nieruchomości

WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI

2 831 500 zł

słownie: dwa miliony osiemset trzydzieści jeden tysięcy pięćset złotych

w tym wartość użytkowania wieczystego gruntu działek 15/7 i 15/8

136 900 zł

słownie: sto trzydzieści sześć tysięcy dziewięćset złotych



SPIS TREŚCI

1	PODSTAWY FORMALNO – PRAWNE	4
1.1	ZAMAWIAJĄCY	4
1.2	AUTOR OPERATU	4
1.3	PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	5
1.4	CEL WYCENY	6
1.5	WARUNKI WYKONANIA WYCENY	7
1.6	DATA WYCENY	7
1.7	PODSTAWY MATERIALNO - PRAWNE	7
1.7.1	Przepisy podstawowe	7
1.7.2	Przepisy i materiały pomocnicze	7
1.7.3	Źródła informacji	8
2	OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	8
2.1	STAN PRAWNY	8
2.2	UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE	11
2.2.1	Funkcja w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	11
3	CZĘŚĆ OGÓLNA OPERATU SZACUNKOWEGO	12
3.1	RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI	12
3.2	DOBÓR METODY WYCENY	12
3.3	PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE, METODA PORÓWNYWANIA PARAMI	13
3.4	OCENA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW	13
4	ZAŁOŻENIA I DEFINICJE	13
4.1	DATY ISTOTNE DLA OPERATU	14
5	OPIS NIERUCHOMOŚCI	15
5.1	LOKALIZACJA I OTOCZENIE	15
5.2	OPIS NIERUCHOMOŚCI	18
5.3	OPISY BUDYNKÓW	19
5.3.1	Budynek produkcyjny z częścią biurowo – socjalną	19
5.3.2	Hala produkcyjno - magazynowa	21
5.3.3	Hala namiotowa nr 1	22
5.3.4	Hala namiotowa nr 2 z wiatą	23
5.3.5	Budynek magazynowy	24
5.3.6	Zestawienie powierzchni budynków	25
6	PROCEDURA SZACOWANIA	25
6.1	ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	25
6.2	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	27
6.2.1	Oszacowanie prawa użytkowania wieczystego gruntu	31
7	WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI	36
8	PODSUMOWANIE	37
8.1	UZASADNIENIE WYNIKU KOŃCOWEGO	37
8.3	WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	37

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanych, oznaczonych działkami ewidencyjnymi nr 15/6 oraz 15/8 i 15/7, położonych w miejscowości Bielkowo Nr 38A, gmina Sianów, powiat koszaliński, województwo zachodniopomorskie
Księgi wieczyste: KO1K/00061843/0 i KO1K/00031263/1.

1 PODSTAWY FORMALNO – PRAWNE

1.1 ZAMAWIAJĄCY

Pan Lech Pęk (*w upadłości*)
zamieszkały: 76 – 024 Konikowo, ul. Magnoliowa 1

1.2 AUTOR OPERATU

inż. Ewa Konieczna, rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia zawodowe numer 639 w zakresie szacowania nieruchomości nadane przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, posiadająca specjalistyczne przeszkolenia w zakresie szacowania wartości nieruchomości dla potrzeb skarbowo – podatkowych oraz zabezpieczeń kredytowych, biegły z zakresu szacowania nieruchomości Sądu Okręgowego w Koszalinie, posiadająca ukończone Studium Rzeczoznawstwa Sądowego dla Rzeczoznawców Majątkowych, członek Środkowopomorskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, ubezpieczona od odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanego zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Polisa Ubezpieczenia Odpowiedzialności Cywilnej Zawodowej Nr 1017534120 z dnia 20.02.2025 roku.

mgr Aleksandra Janczyszyn, rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia zawodowe numer 8576 w zakresie szacowania nieruchomości nadane przez Ministra Rozwoju i Technologii.

Autorzy opracowania oświadczają, że nie mają żadnych prywatnych czy też służbowych związków z osobami zainteresowanymi niniejszą wyceną ani kontaktów, które mogłyby wpłynąć na bezstronność opracowania. Otrzymują wynagrodzenie niezależne w żaden sposób od wartości nieruchomości.

❖ Nieruchomość objęta księgą wieczystą KO1K/00031263/1

UDZIAŁ FORMA WŁADANIA		DANE OSOBY FIZYCZNEJ / INSTYTUCJI				
1 / 1 WŁASNOŚĆ		GMINA SIANÓW SIEDZIBA: UL. ARMII POLSKIEJ 30, 76 – 004 SIANÓW				
WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA 1/1 UŻYTKOWANIE WIECZYSTE		PĘK LECH LESZEK ZAM: 76 – 024, UL. MAGNOLIOWA 1 PĘK GRAŻYNA ZAM: 76 – 024, UL. MAGNOLIOWA 1				
DZIAŁKI EWIDENCYJNE: 2						
OBRĘB EWID.	NUMER DZIAŁKI	ADRES / POŁOŻENIE	POWIERZCHNIA [HA]	UŻYTEK KLASA BONITACYJNA		NUMER KSIĘGI WIECZYTEJ
				RODZAJ UŻYTKU	POWIERZCHNIA	
0032 BIELKOWO	15/7	-	0,0602	Riva - grunty orne	0,0602	KO1K/00031263/1
0032 BIELKOWO	15/8	-	0,7441	Bi - inne tereny zabudowane	0,7441	KO1K/00031263/1
UWAG: DECYZJA B.6740.571.2020.WK Z DNIA 14.08.2020 R.						
UWAGA: DZIAŁKA ZABUDOWANA BUDYNKAMI: 30, 35, 285, 286						
RAZEM POWIERZCHNIA NIERUCHOMOŚCI					0,8043 HA	X

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 2

BUDYNKI: 2						
NUMER EWID. BUDYNKU	DZIAŁKA	ADRES / POŁOŻENIE	RODZAJ WG KŚT	POWIERZCHNIA ZABUDOWY [m ²]	KONDYGN. NAD. / POD.	ROK ZAKOŃCZENIA BUDOWY
285	15/8	-	POZOSTAŁE BUDYNKI NIEMIESZKALNE	169	1 / 0	2020
286	15/8	-	POZOSTAŁE BUDYNKI NIEMIESZKALNE	360	1 / 0	-
30	15/8	BIELKOWO	POZOSTAŁE BUDYNKI NIEMIESZKALNE	236	1 / 0	-
35	15/8	BIELKOWO 38	POZOSTAŁE BUDYNKI NIEMIESZKALNE	405	1 / 0	-

Zakres wyceny:

Niniejsze opracowanie obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności i prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności budynków i budowli wzniesionych na powyższym gruncie według stanu aktualnego na datę wyceny.

UWAGA: Opracowanie obejmuje wycenę nieruchomości zabudowanych wraz z trwałym wyposażeniem tj. instalacjami wewnętrznymi itp. urządzeniami niezbędnymi do funkcjonowania nieruchomości, bez wyposażenia ruchomego tj. mebli, maszyn i urządzeń niezwiązanych trwale z nieruchomością.

1.4 CEL WYCENY

W niniejszym operacie szacunkowym określono wartość rynkową nieruchomości [zapisanych w księgach wieczystych KO1K/00061843/0 i KO1K/00031263/1, prowadzonych przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Koszalinie], według stanu aktualnego na datę wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb prowadzonego sądowego postępowania upadłościowego.



Niniejsze opracowanie zostało wykonane ściśle do wyżej opisanego celu i za jego wykorzystanie do innych celów autor nie ponosi odpowiedzialności. Metodologia oszacowania wartości rynkowej nieruchomości jest zgodna z przepisami prawa oraz ze standardami zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i z wytycznymi TEGOVA obrazując najbardziej zbliżoną cenę transakcyjną, jaką można uzyskać wystawiając szacowaną nieruchomość na wolnym rynku.

1.3 PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej dwóch nieruchomości:

- 1) nieruchomości zabudowanej składającej się z prawa własności gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną nr 15/6 o powierzchni 0,7086 ha oraz prawa własności budynku produkcyjnego z częścią biurowo – socjalną, oznaczonego w Kartotece Budynków numerem ewidencyjnym 284 i budynku hali produkcyjnej oznaczonym numerem 287 - księga wieczysta KO1K/00061843/0.
- 2) nieruchomości gruntowej zabudowanej składającej się z prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dwie działki ewidencyjne – nr 15/7 o powierzchni 0,0602 ha i nr 15/8 o powierzchni 0,7441 ha oraz prawa własności czterech budynków magazynowych stanowiących odrębną od gruntu nieruchomość oznaczonych numerami ewidencyjnymi 285, 286, 30 i 36 oraz budowli – księga wieczysta KO1K/00031263/1.

W/w nieruchomości położone są w obrębie ewidencyjnym 0032-Bielkowo Nr 38a w gminie Sianów, powiat koszaliński, województwo zachodniopomorskie.

Wyceniane nieruchomości są funkcjonalnie ze sobą związane i tworzą zorganizowaną całość gospodarczą.

Zestawienie podstawowych informacji na podstawie wypisu z rejestru gruntów:

❖ Nieruchomość objęta księgą wieczystą KO1K/00061843/0

UDZIAŁ FORMA WŁADANIA		DANE OSOBY FIZYCZNEJ / INSTYTUCJI				
WSPÓŁWŁASNOŚĆ USTAWOWA 1 / 1 WŁASNOŚĆ		PĘK LECH LESZEK ZAM: 76 – 024, UL. MAGNOLIOWA 1 PĘK GRAŻYNA ZAM: 76 – 024, UL. MAGNOLIOWA 1				
DZIAŁKI EWIDENCYJNE: 1						
OBRĘB EWID.	NUMER DZIAŁKI	ADRES / POŁOŻENIE	POWIERZCHNIA [HA]	UŻYTEK KLASA BONITACYJNA		NUMER KSIĘGI WIECZYSTEJ
				RODZAJ UŻYTKU	POWIERZCHNIA	
0032 BIELKOWO	15/6	BIELKOWO 38A	0,7086	Ba - tereny przemysłowe	0,7086	KO1K/00061843/0
RAZEM POWIERZCHNIA NIERUCHOMOŚCI					0,7086 HA	X

❖

Budynki stanowiące odrębny od gruntu przedmiotu własności: 4

BUDYNKI: 10						
NUMER EWID. BUDYNKU	DZIAŁKA	ADRES / POŁOŻENIE	RODZAJ WG KŚT	POWIERZCHNIA ZABUDOWY [m ²]	KONDYGN. NAD. / POD.	ROK ZAKOŃCZENIA BUDOWY
284	15/6	BIELKOWO 38A	BUDYNKI PRZEMYSŁOWE	961	1 / 0	2019
287	15/6	-	ZBIORNIKI, SIŁOSY I BUDYNKI MAGAZYNOWE	803	1 / 0	2021

1.5 WARUNKI WYKONANIA WYCENY

Zgodnie z przepisem art. 156 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku, rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego.

W myśl art. 154 wyżej wymienionej 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 niniejszym opracowaniu zastosowano metodę porównywania parami określoną w §8 ust.1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości: „porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.”

Stosując zapisy §3 ust. 5 wyżej wymienionego Rozporządzenia „Odpowiednio do przedmiotu, zakresu, celu, sposobu wyceny oraz dostępności danych określa się właściwy rynek nieruchomości przez wskazanie jego rodzaju i obszaru oraz okresu badania.”

1.6 DATA WYCENY

Operat szacunkowy sporządzono 26 maja 2025 roku, wartość określona została na dzień 26 maja 2025 roku, według stanu nieruchomości z dnia 29 kwietnia 2025 roku – dnia ostatnich oględzin nieruchomości.

1.7 PODSTAWY MATERIALNO - PRAWNE

1.7.1 PRZEPISY PODSTAWOWE

- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2024 r., poz. 794).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463).
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2023 r. poz. 146, 614).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, 1615).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości na podstawie art. 159 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688 i 1762)

1.7.2 PRZEPISY I MATERIAŁY POMOCNICZE

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 roku, poz. 1225).
- PN-ISO 9836:2022-07 właściwości użytkowe w budownictwie – określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.
- PN-70/B-02365 - Powierzchnia budynków. Podział, określenia i zasady obmiaru – jako materiał pomocniczy.
- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych przyjęte uchwałą Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych z dnia 14 grudnia 2021 roku – stan aktualny na 2025 rok.

1.7.3 ŹRÓDŁA INFORMACJI

- Badanie ksiąg wieczystych KO1K/00061843/0 i KO1K/00031263/1 dokonany w dniu 21.05.2025 roku – w załączeniu protokół badania księgi wieczystej.
- Wypisy z rejestru gruntów z dnia 30.04.2025 roku.
- Wypisy z kartoteki budynków z dnia 30.04.2025 r.
- Mapa ewidencji gruntów w skali 1:1000.
- Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 12.05.2025 r.
- Oględziny nieruchomości dokonane w dniu 29 kwietnia 2025 roku.
- Pozwolenie na budowę budynku usługowego – hali produkcyjnej z częścią socjalno-biurową – Decyzja nr BOŚ/336/2019 z dnia 30 kwietnia 2019 r.
- Decyzja nr 221/2019 dotycząca pozwolenia na użytkowanie budynku usługowego – hali produkcyjnej z częścią socjalno – biurową,
- Zaświadczenie o nie wniesieniu sprzeciwu w sprawie przystąpienia do użytkowania budynku – hali magazynowej z infrastrukturą,
- Pozwolenie na budowę hali magazynowej z infrastrukturą zewnętrzną Decyzja nr B/575/2021 z dnia 11.06.2021 r.
- Pozwolenie na budowę instalacji zbiornikowej naziemnej gazu płynnego propan – Decyzja nr B/911/2021 z dnia 09.09.2021 r.
- Projekt budowlany budynku usługowego – hali produkcyjnej z częścią socjalno-biurową.
- Projekt budowlany dwóch budynków gospodarczych.
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” PFSRM W-wa 2001.
- Skrypt WACETOB–PZITB „Zasady ustalania zużycia technicznego budynków” W-wa 1992.
- Specjalistyczna baza danych VALOR Biura Rzeczoznawcy Majątkowego „Astar”.
- Informacje uzyskane w Urzędzie Gminy Miastko dotyczące przeznaczenia nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego (studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego).
- Badanie rynku lokalnego nieruchomości.
- Wywiad terenowy łącznie z badaniem rynku.
- Literatura fachowa i publikacje na temat notowań cen nieruchomości.

2 OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

2.1 STAN PRAWNY

Stan prawny wycenianych nieruchomości określono na podstawie badania ksiąg wieczystych KO1K/00061843/0 i KO1K/00031263/1, według stanu z dnia 21 maja 2025 roku.

KO1K/00061843/0

Dział I-O: Oznaczenie nieruchomości

Województwo zachodniopomorskie, powiat koszaliński, gmina Sianów, miejscowość Bielkowo 38A, działka ewidencyjna numer 15/6 o powierzchni 0,7086 ha, Ba – tereny przemysłowe. Nieruchomość zabudowana.

Dział I-Sp: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska – Pani Grażyna Pęk, córka Stanisława i Anny oraz Pan Lech Leszek Pęk, syn Romana i Jadwigi.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Ograniczone prawo rzeczowe:

Nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu polegająca na:

- A) Prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej, składającej się z działki gruntu numer 15/6, w zakresie niezbędnym do posadowienia na niej w przyszłości urządzeń elektroenergetycznych w postaci: stacji transformatorowej słupowej 15/0,4 KV, linii kablowej SN 15 KV, linii kablowej 0,4 KV, szafki pomiarowej i szafki rozdzielczej.
- B) Znoszeniu istnienia posadowionych na nieruchomości obciążonej, składającej się z działki gruntu numer 15/6, urządzeń elektroenergetycznych w postaci: stacji transformatorowej słupowej 15/0,4 KV, linii kablowej SN 15 KV, linii kablowej 0,4 KV, szafki pomiarowej i szafki rozdzielczej, po ich posadowieniu,
- C) Znoszeniu istnienia posadowionych na nieruchomości obciążonej, składającej się z działki gruntu numer 15/6, urządzeń elektroenergetycznych w postaci: stacji transformatorowej słupowej 15/0,4 KV, linii kablowej SN 15 KV, linii kablowej 0,4 KV, szafki pomiarowej i szafki rozdzielczej, służących do przesyłu energii elektrycznej,
- D) Prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej, składającej się z działki gruntu numer 15/6, w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji, usuwania awarii oraz przebudowy urządzeń i instalacji elektroenergetycznych, o których mowa wyżej, jak również usytuowania w przyszłości kolejnych wyprowadzeń linii, w obszarze nieruchomości zaznaczonym na załączniku graficznym obszarem zajęтым przez służebność wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren odpowiednim sprzętem przez pracowników przedsiębiorstwa energetycznego oraz przez wszystkie podmioty i osoby, którymi przedsiębiorstwo energetyczne posługuje się w związku z prowadzoną działalnością.
- Na rzecz ENERGA - Operator Spółka Akcyjna, Gdańsk.

Ostrzeżenie:

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Koszalinie VII Wydział Gospodarczy z dnia 03 kwietnia 2025 roku, sygn. akt KO1K/GU/92/2025 ogłoszono upadłość dłużnika Lecha Pęk PESEL: 49113003218, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

Dział IV: Hipoteki

- ⇒ Hipoteka umowna łączna do kwoty 2.900.000 zł na rzecz Santander Bank Polska S.A., z tytułu zabezpieczenia spłaty istniejących jak i przyszłych wierzytelności:
- A/ spłatę kredytu udzielonego na podstawie umowy o kredyt,
 - B/ odsetek umownych od wykorzystanego kredytu,
 - C/ odsetek umownych lub ustawowych należnych za opóźnienie w spłacie kredytu lub za opóźnienie w spłacie odsetek,
 - D/ zapłatę prowizji i opłat wynikających z umowy,
 - E/zwrot kosztów ustanowienia, utrzymania, zmiany zabezpieczenia kredytu,
 - F/ zwrot kosztów dochodzenia roszczeń objętych zabezpieczeniem hipotecznym,
 - G/ naprawienie szkód wynikłych z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań wynikających z czynności bankowej udzielenia kredytu lub czynności zabezpieczenia spłaty tego kredytu;
- 2) weksła (tj. wystawionego przez klienta - tj. Lecha Leszka Pęk prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo Wielobranżowe Lech Pęk z siedzibą 76-024 Świeszyno, Konikowo 69A /NIP 6691000393, REGON 331211545/, na rzecz banku w związku z zawarciem w/w umowy, weksła własnego in blanco z dnia 13.12.2018 roku), czyli:
- A/ zapłatę wierzytelności wekslowej, która powstanie po uzupełnieniu weksla,
 - B/ odsetki umowne lub ustawowe należne za opóźnienie w zapłacie wierzytelności wekslowej lub za opóźnienie w spłacie odsetek - zgodnie z treścią i na podstawie § 6 aktu notarialnego oraz oświadczenia banku z dnia 13.12.2018 roku, umowa kredytu numer s0768142/02/00 z dnia 13 grudnia 2018 roku;
- Weksel własny in blanco z dnia 13 grudnia 2018 roku, umowa o kredyt inwestycyjny biznes hipoteka nr s0808516/01/00 z dnia 30-05-2019, roszczenie wekslowe, które powstanie po uzupełnieniu weksla in blanco z dnia 30-05-2019 wystawionego na rzecz Santander Bank Polska S.A przez Lecha Pęk w związku z umową o której mowa powyżej lit. A) umowa o kredyt obrotowy rewalwingowy nr s0808516/02/00 z dnia 30-05-2019, roszczenie wekslowe, które powstanie po uzupełnieniu weksla in blanco z dnia 30-05-2019 wystawionego na rzecz Santander Bank Polska S.A przez Lecha Pęk w związku z umową o której mowa powyżej lit. C)

Księga współbciążona: KO1K / 00031263 / 1.

- ⇒ Hipoteka przymusowa w kwocie 63.292,10 zł na rzecz Beaty Rychlickiej, z tytułu zabezpieczenie roszczeń powódki Beaty Rychlickiej przeciwko Lechowi Pękowi o zapłatę.

KO1K/00031263/1

Dział I-O: Oznaczenie nieruchomości

Województwo zachodniopomorskie, gmina Sianów, miejscowość Bielkowo, działki ewidencyjne numer 15/7 i 15/8 o łącznej powierzchni 0,8043 ha.

Nieruchomość zabudowana.

Dział I-Sp: Spis praw związanych z własnością

Prawo użytkowania wieczystego:

Działka gruntu w użytkowaniu wieczystym zabudowana budynkiem stanowiącym odrębną nieruchomość.

Okres użytkowania: 2093-10-05

Dział II: Własność

Właściciele:

GMINA SIANÓW

Użytkownicy wieczysti:

Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska – Pani Grażyna Pęk, córka Stanisława i Anny oraz Pan Lech Leszek Pęk, syn Romana i Jadwigi.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Ograniczone prawo rzeczowe:

Nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu polegająca na:

A) Prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej, składającej się z działki gruntu numer 15/6, w zakresie niezbędnym do posadowienia na niej w przyszłości urządzeń elektroenergetycznych w postaci: stacji transformatorowej słupowej 15/0,4 KV, linii kablowej SN 15 KV, linii kablowej 0,4 KV, szafki pomiarowej i szafki rozdzielczej.

B) Znoszeniu istnienia posadowionych na nieruchomości obciążonej, składającej się z działki gruntu numer 15/6, urządzeń elektroenergetycznych w postaci: stacji transformatorowej słupowej 15/0,4 KV, linii kablowej SN 15 KV, linii kablowej 0,4 KV, szafki pomiarowej i szafki rozdzielczej, po ich posadowieniu,

C) Znoszeniu istnienia posadowionych na nieruchomości obciążonej, składającej się z działki gruntu numer 15/6, urządzeń elektroenergetycznych w postaci: stacji transformatorowej słupowej 15/0,4 KV, linii kablowej SN 15 KV, linii kablowej 0,4 KV, szafki pomiarowej i szafki rozdzielczej, służących do przesyłu energii elektrycznej,

D) Prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej, składającej się z działki gruntu numer 15/6, w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji, usuwania awarii oraz przebudowy urządzeń i instalacji elektroenergetycznych, o których mowa wyżej, jak również usytuowania w przyszłości kolejnych wyprowadzeń linii, w obszarze nieruchomości zaznaczonym na załączniku graficznym obszarem zajęтым przez służebność wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren odpowiednim sprzętem przez pracowników przedsiębiorstwa energetycznego oraz przez wszystkie podmioty i osoby, którymi przedsiębiorstwo energetyczne posługuje się w związku z prowadzoną działalnością.

Na rzecz ENERGA - Operator Spółka Akcyjna, Gdańsk.

Ostrzeżenie:

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Koszalinie VII Wydział Gospodarczy z dnia 03 kwietnia 2025 roku, sygn. akt KO1K/GU/92/2025 ogłoszono upadłość dłużnika Lecha Pęk PESEL: 49113003218, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

Dział IV: Hipoteki

- ⇒ Hipoteka umowna łączna do kwoty 2.900.000 zł na rzecz Santander Bank Polska S.A., z tytułu zabezpieczenia spłaty istniejących jak i przyszłych wierzytelności:

A/ spłatę kredytu udzielonego na podstawie umowy o kredyt,
B/ odsetek umownych od wykorzystanego kredytu,
C/ odsetek umownych lub ustawowych należnych za opóźnienie w spłacie kredytu lub za opóźnienie w spłacie odsetek,
D/ zapłatę prowizji i opłat wynikających z umowy,
E/zwrot kosztów ustanowienia, utrzymania, zmiany zabezpieczenia kredytu,
F/ zwrot kosztów dochodzenia roszczeń objętych zabezpieczeniem hipotecznym,
G/ naprawienie szkód wynikłych z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań wynikających z czynności bankowej udzielenia kredytu lub czynności zabezpieczenia spłaty tego kredytu;

2) weksla (tj. wystawionego przez klienta - tj. Lecha Leszka Pęk prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo Wielobranżowe Lech Pęk z siedzibą 76-024 Świeszyno, Konikowo 69A /NIP 6691000393, REGON 331211545/, na rzecz banku w związku z zawarciem w/w umowy, weksla własnego in blanco z dnia 13.12.2018 roku), czyli:

A/ zapłatę wierzytelności wekslowej, która powstanie po uzupełnieniu weksla,
B/ odsetki umowne lub ustawowe należne za opóźnienie w zapłacie wierzytelności wekslowej lub za opóźnienie w spłacie odsetek - zgodnie z treścią i na podstawie § 6 aktu notarialnego oraz oświadczenia banku z dnia 13.12.2018 roku, umowa kredytu numer s0768142/02/00 z dnia 13 grudnia 2018 roku;

Weksel własny in blanco z dnia 13 grudnia 2018 roku, umowa o kredyt inwestycyjny biznes hipoteka nr s0808516/01/00 z dnia 30-05-2019, roszczenie wekslowe, które powstanie po uzupełnieniu weksla in blanco z dnia 30-05-2019 wystawionego na rzecz Santander Bank Polska S.A przez Lecha Pęk w związku z umową o której mowa powyżej lit. A) umowa o kredyt obrotowy rewolwingowy nr s0808516/02/00 z dnia 30-05-2019, roszczenie wekslowe, które powstanie po uzupełnieniu weksla in blanco z dnia 30-05-2019 wystawionego na rzecz Santander Bank Polska S.A przez Lecha Pęk w związku z umową o której mowa powyżej lit.C)

Księga współobciążona: KO1K / 00061843 / 0



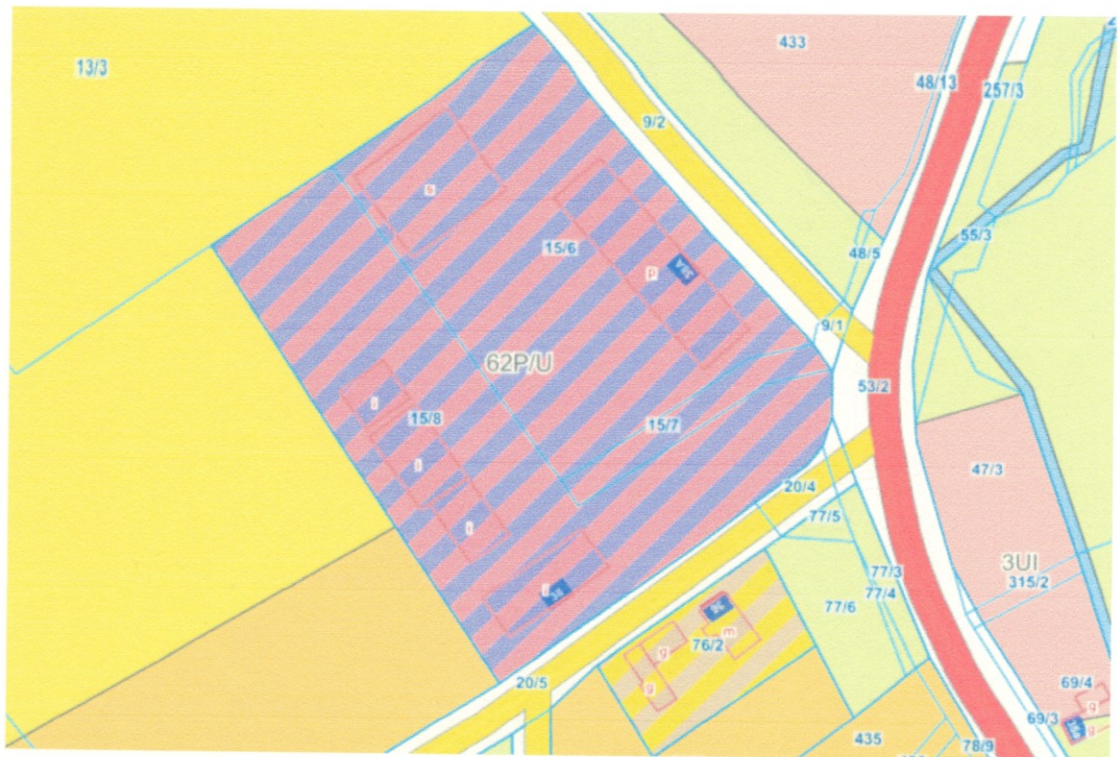
Rzeczoznawca określił wartość nieruchomości jako wolną od obciążeń hipotecznych.

2.2 UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

2.2.1 FUNKCJA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2024, poz. 1145) przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie planu miejscowego. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Zgodnie z Uchwałą Nr XLIII/182/96 Rady Miejskiej w Sianowie z dnia 28 grudnia 1996 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sianów, wyceniane nieruchomości położone są na terenie oznaczonym symbolem **62P/U** - tereny składowe, produkcyjno usługowe w tym produkcji rolnej.



Stan zagospodarowania terenu jest zgodny z wytycznymi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sianów.

3 CZĘŚĆ OGÓLNA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI

Zgodnie z art. 150 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami o treści:

1. W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:
 - określenia wartości rynkowej,
 - określenia wartości odtworzeniowej,
 - ustalenia wartości katastralnej,
 - określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach.
2. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.
3. Wartość odtworzeniową określa się dla nieruchomości, które ze względu na rodzaj, obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne.

W niniejszym opracowaniu określono wartość rynkową nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, w szczególności podatku od towarów i usług.

3.2 DOBÓR METODY WYCENY

Cel wyceny, rodzaj nieruchomości i funkcja rozpatrywanej nieruchomości oraz dostępność danych zobligowały rzeczoznawcę do określenia wartości rynkowej nieruchomości korzystając z podejścia porównawczego przy zastosowaniu metody porównywania parami.

Oszacowanie wartości nieruchomości przy pomocy powyższej metody pozwala na dokładne uwzględnienie wpływu sposobu lokalizacji, rodzaju nieruchomości, stanu technicznego obiektów, funkcji nieruchomości określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i stanu koniunktury na rynku nieruchomości na jej wartość.

Wartość nieruchomości oszacowana podejściem porównawczym, powinna być najbardziej właściwa do określenia jej wartości rynkowej według stanu aktualnego na datę wyceny.

3.3 PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE, METODA PORÓWNYWANIA PARAMI

Zgodnie z §8.1. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości, przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach. Ostateczną wartość rynkową określa się jako średnią ważoną wyników uzyskanych z analiz porównawczych w parach.

Przy zastosowaniu metody porównywania parami do nieruchomości zabudowanej uwzględnia się m.in. następujące atrybuty porównawcze:

- ceny nieruchomości uzyskiwane na niewymuszonym rynku,
- data transakcji,
- lokalizacja nieruchomości i otoczenie,
- stan techniczny, standard wykończenia i wyposażenia budynku,
- wyposażenie w instalacje,
- stopień zagospodarowania terenu,
- funkcja wyznaczona w planie zagospodarowania przestrzennego,
- charakterystyka fizyczna nieruchomości,
- forma nabycia i władania.

W praktyce ilość atrybutów ogranicza się do tych, które mają istotny wpływ na cenę nieruchomości.

3.4 OCENA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW

Stan techniczny wycenianych obiektów ustalony został w trakcie wizji lokalnej, na podstawie oględzin budynków i jego elementów.

Dla potrzeb wyceny, oceny stanu technicznego dokonano według następującej skali ocen:

STOPIEŃ ZUŻYCIA TECHNICZNEGO	STAN OBIEKTU
0 - 10	bardzo dobry
11 - 30	dobry
31 - 50	średni
51 - 70	niezadowalający
powyżej	zły

Uwaga: Ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy technicznej.

4 ZAŁOŻENIA I DEFINICJE

W opracowaniu przyjęto następujące założenia:

- definicja wartości rynkowej nieruchomości jest przyjęta według „Standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych” Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- definicja wartości rynkowej nieruchomości jest zgodna z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz z wytycznymi Europejskiej Grupy Rzeczoznawców Majątkowych TEGoVA,
- nieruchomość jest wyceniana jako „wolna” tj. bez najemców i dzierżawców,

- nieruchomość przeznaczona jest na cele produkcyjno-usługowe,
- obecna funkcja nieruchomości jest zgodna z zapisami i wytycznymi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- kontynuacja obecnej funkcji nieruchomości jest uzasadniona i możliwa,
- instalacje i ich podłączenia są zgodne z obowiązującymi normami,
- elementy nie zbadane i ukryte nie mają wpływu na wartość nieruchomości,
- na wartość nieruchomości nie wpływają istniejące obciążenia hipoteczne.

W trakcie realizacji wyceny oparto się na zasadzie 'najlepszego i najbardziej efektywnego wykorzystania' (Highest and Best Use) definiowanego według „The Appraisal of Real Estate”, 10th Edition.

Zgodnie z wymogami standardów zawodowych oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami wycena nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu ma być przeprowadzona przez rzeczoznawców na podstawie jej wartości rynkowej.

Definicję wartości nieruchomości przyjęto według art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w treści:

1. *Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaka 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.*

Tekst definicji podano za ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 65 z późniejszymi zmianami)

przy uwzględnieniu definicji opublikowanej w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny (PKZW) – Krajowym Standardzie Wyceny (KSWP) „Wartość Rynkowa” w treści -

Jeżeli przepisy prawa nie stanowią inaczej wartość rynkowa jest definiowana jako "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, nie znajdują się w sytuacji przymusowej".

Tekst definicji podano za „Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW)” Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (KSWP Wartość rynkowa, Uchwała Rady Krajowej z dnia 27 marca 2017 roku)

W niniejszym operacie szacunkowym jako podstawę do obliczeń przyjęto wartość nieruchomości według stanu aktualnego na datę wyceny, wynika to z następujących czynników:

- celu sporządzenia wyceny,
- stanu rynku nieruchomości,
- uwarunkowań prawnych szacowanej nieruchomości.

Wartość nieruchomości określono z uwzględnieniem obowiązujących przepisów i przytoczonych wyżej metod i założeń.

4.1 DATY ISTOTNE DLA OPERATU

Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego:

- | | | |
|---|---|---------------------|
| o data sporządzenia wyceny | - | 26 maj 2025 r. |
| o data, na którą określono wartość | - | 26 maj 2025 r. |
| o data, na którą określono stan nieruchomości | - | 29 kwiecień 2025 r. |
| o data oględzin nieruchomości | - | 29 kwiecień 2025 r. |

5 OPIS NIERUCHOMOŚCI

5.1 LOKALIZACJA I OTOCZENIE

Wyceniana nieruchomość położona jest w miejscowości Bielkowo, w gminie Sianów, w powiecie koszalińskim, województwie zachodniopomorskim.



Położenie miejscowości Bielkowo na mapie Polski



Położenie powiatu koszalińskiego na mapie województwa zachodniopomorskiego

Gmina Sianów jest gminą miejsko-wiejską, położoną w północnej części województwa zachodniopomorskiego, w północno-wschodniej części powiatu koszalińskiego, na Pobrzużu Słowińskim - na Równinie Słupskiej. Siedzibą gminy jest miasto Sianów.

Od strony południowej graniczy z gminami: Polanów i Manowo od zachodu z miastem Koszalin i gminą Mieleno. Granicę północną wyznacza gmina Darłowo (powiat sławieński). Natomiast wschodnią granicę wyznacza gmina Malechowo (powiat sławieński).

Odległość od Koszalina wynosi około 10 km, od Sławna około 33 km.

Gminę zamieszkuje ponad 13 tysięcy mieszkańców.

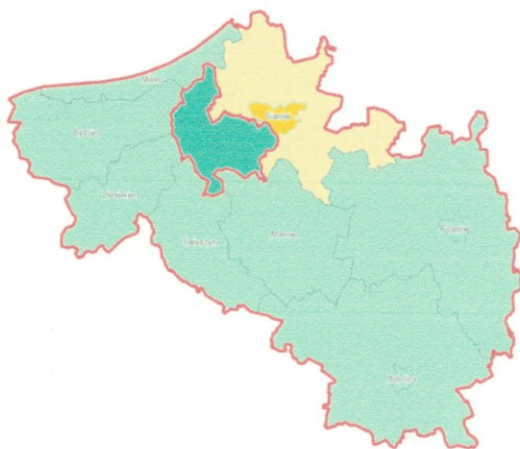
Gmina należy do grupy gmin wiejskich o średnio wysokim wskaźniku zaludnienia.

Sieć osadnicza gminy obejmuje 39 miejscowości skupionych w 24 sołectwach.

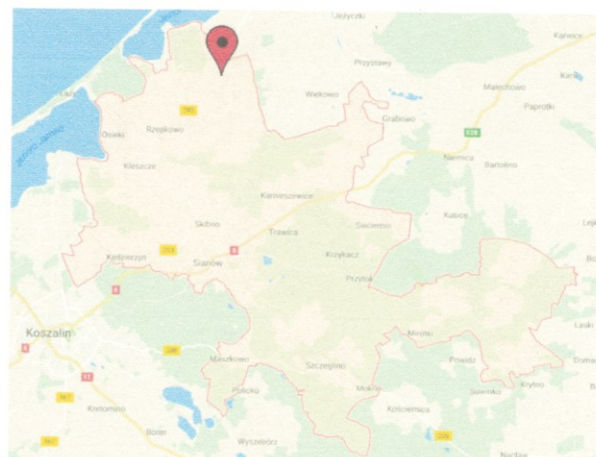
Na obszarze gminy znajdują się trzy rezerваты: Jodły Karniszewickie, Arboretum Karnieszewice, Unieskie Moczary.

Tereny leśne zajmują 44% powiatu gminy, a użytki rolne 47%.

Przez gminę Sianów prowadzą droga krajowa Nr 6 relacji Szczecin – Koszalin – Gdańsk oraz droga wojewódzka nr 203 oraz nr 206 łącząca Koszalin z Polanowem.



Położenie Gminy Sianów na mapie powiatu koszalińskiego



Lokalizacja miejscowości Bielkowo w gminie Sianów

5.3.3 HALA NAMIOTOWA NR 1

Obiekt jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony o konstrukcji szkieletowej, stalowej.

Opis konstrukcji i wykończenia:

- Fundamenty – stopy i ławy fundamentowe żelbetowe, wylewane,
- Konstrukcja budynku – szkieletowa, stalowa,
- Ściany – o konstrukcji stalowej obudowane blachą trapezową,
- Stropodach – dwuspadowy o konstrukcji stalowej, pokrytej brezentem,
- Stolarka – brama dwuskrzydłowa z blachy trapezowej,
- Tynki – brak,
- Posadzki – betonowe.

Instalacje:

⇒ elektryczna.

Dane techniczne:

• Powierzchnia użytkowa	-	163,82 m ²
• Powierzchnia zabudowy	-	169,00 m ²
• Kubatura	-	999,00 m ³

Rok budowy – 2020

Funkcja budynku:

Obiekt o funkcji gospodarczo – magazynowej stanowiący halę jednonawową. Budynek zrealizowany na podstawie Decyzji nr B/666/2020 zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę dwóch budynków gospodarczych z zewnętrzną instalacją energetyczną.

Stan techniczny:

Stan techniczny budynku oszacowano na podstawie oględzin budynku i jego elementów składowych dokonanych w trakcie wizji lokalnej jako **dobry**.

5.3.4 HALA NAMIOTOWA NR 2 Z WIATĄ

Obiekt jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony o konstrukcji szkieletowej, stalowej. Do ściany szczytowej od strony południowo – wschodniej przylega wiatła o konstrukcji żelbetowej.

Opis konstrukcji i wykończenia:

- Fundamenty – stopy i ławy fundamentowe żelbetowe, wylwane,
- Konstrukcja budynku – hala namiotowa: szkieletowa, stalowa,
wiatła: szkieletowa, żelbetowa,
- Ściany – hala – o konstrukcji stalowej obudowanej blachą trapezową
– wiatła – murowane z elementów drobnowymiarowych,
- Stropodach – hala – o konstrukcji stalowej, pokrytej brezentem,
– wiatła – o konstrukcji żelbetowej, prefabrykowanej, pokrytej eternitem,
od spodu izolacja z pianki,
- Stolarka – okna drewniane,
– dwie bramy stalowe przesuwne obudowane blachą trapezową,
- Tynki – cementowo – wapienne,
- Posadzki – betonowe.

Instalacje:

⇒ elektryczna.

Dane techniczne:

• Powierzchnia użytkowa	-	555,50 m ²
w tym:		
hala namiotowa	-	343,06 m ²
wiatła	-	212,44 m ²
• Powierzchnia zabudowy	-	596,00 m ²
w tym:		
hala namiotowa	-	360,00 m ²
wiatła	-	236,00 m ²

Rok budowy hali namiotowej – 2022

Rok budowy wiatły – lata 60 – te

Funkcja budynku:

Obiekt składa się z dwóch hal o funkcji gospodarczo – magazynowej oraz wiatły magazynowej, adoptowanej z istniejącego budynku gospodarczego.

Stan techniczny:

Stan techniczny budynku oszacowano na podstawie oględzin budynku i jego elementów składowych dokonanych w trakcie wizji lokalnej, jako **dobry**.

Hale namiotowe zostały zrealizowane na podstawie Decyzji nr B/666/2020 z 14 sierpnia 2020 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę.

5.3.5 BUDYNEK MAGAZYNOWY

Budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony o konstrukcji żelbetowej.

Opis konstrukcji i wykończenia:

- Fundamenty – ławy i stopy fundamentowe żelbetowe, wylewane,
- Ściany – murowane z elementów drobnowymiarowych,
- Stropodach – dwuspadowy z płyt żelbetowych prefabrykowanych ułożonych na ryglach żelbetowych, izolacja z pianki,
- Pokrycie dachu – eternit,
- Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe – stalowe z blachy ocynkowanej,
- Stolarka – okna z profili PCV,
drzwi zewnętrzne – płytowe, typowe,
bramy – segmentowe z drzwiami – 2 szt.
- Posadzki – betonowe,
- Tynki – cementowo – wapienne.

Instalacje:

- ⇒ elektryczna,
- ⇒ klimatyzacja.

Dane techniczne:

- Powierzchnia zabudowy - 405,00 m²
- Powierzchnia użytkowa - 360,00 m²

Rok budowy – lata 60 – te, obiekt po remoncie.

Funkcja budynku:

W budynku znajduje się jedno pomieszczenie o funkcji magazynowej.

Stan techniczny:

Stan techniczny budynku oszacowano na podstawie oględzin budynku i jego elementów składowych dokonanych w trakcie wizji lokalnej jako **dobry**.

5.3.6 ZESTAWIENIE POWIERZCHNI BUDYNKÓW

Łączna powierzchnia budynków wynosi:

LP.	NAZWA OBIEKTU	NUMER EWIDENCYJNY	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA (m ²)	POWIERZCHNIA ZABUDOWY (m ²)	STAN TECHNICZNY	NUMER DZIAŁKI
1	Budynek produkcyjny z częścią biurowo – socjalną	284	1024,86	961	bardzo dobry	15/6
2	Hala produkcyjna	287	763,00	803	bardzo dobry	15/6
3	Hala namiotowa nr 1	285	163,82	169	dobry	15/8
4	Hala namiotowa nr 2 + wiaty	286 i 30	555,50	596	dobry	15/8
5	Budynek magazynowy	35	360,00	405	dobry	15/8
łączna powierzchnia			2867,18	2934	x	

Do celu niniejszej wyceny przyjęto powierzchnię użytkową budynków w wysokości 2867,18 m² oraz ogólny stan techniczny zabudowany jako bardzo dobry (dla większości budynków)

6 PROCEDURA SZACOWANIA**6.1 ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny przeprowadzono analizę rynku lokalnego oraz regionalnego obejmującego transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości zabudowanych obiektami przemysłowo – usługowymi o funkcji produkcyjno – magazynowej. Badanie rynku przeprowadzono w oparciu o informacje zawarte w aktach notarialnych dotyczących umów sprzedaży nieruchomości sporządzonych w okresie około dwóch ostatnich lat tj. od 2023 roku do daty wyceny.

W zakresie nieruchomości rynek lokalny obejmujący gminę Sianów był słabo rozwinięty. W badanym okresie nie zanotowano ani jednej transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanej podobnej do wycenianej. Ze względu na brak nieruchomości porównywalnych, do celu niniejszej wyceny przyjęto transakcje kupna – sprzedaży z innych miejscowości z regionu Pomorza Środkowego i Zachodniego.

W monitorowanym okresie zanotowano kilkadziesiąt transakcji dotyczących nieruchomości zabudowanych obiektami przemysłowymi, znajdującymi się w różnym stanie technicznym, różniące się wielkością, stanem zabudowy i lokalizacją, których ceny transakcyjne były mocno zróżnicowane. Większość transakcji dotyczyła nieruchomości zabudowanych obiektami wybudowanymi w latach 60-80-tych, pozostałych po zlikwidowanych przedsiębiorstwach, znacznie mniej transakcji dotyczyło nowo wybudowanych hal magazynowo - produkcyjnych. Nowo zrealizowane budynki przemysłowe stosunkowo rzadko trafiają na rynek nieruchomości. Obrót nieruchomościami zabudowanymi halami produkcyjno – magazynowymi o bardzo dobrym standardzie wykończenia i korzystnych rozwiązaniach funkcjonalno – użytkowych oraz bardzo dobrych parametrach technicznych jest znacznie ograniczony z uwagi, że inwestorzy realizują obiekty dostosowane konstrukcyjnie i technicznie do własnych potrzeb technologicznych w celu prowadzenia określonej działalności gospodarczej i nie są zainteresowani sprzedażą.

Analiza rynku nieruchomości przemysłowo-magazynowych w województwie zachodniopomorskim wskazuje na dynamiczny rozwój tego sektora, głównie dzięki strategicznemu położeniu regionu, inwestycjom w infrastrukturę oraz rosnącemu zainteresowaniu inwestorów. Województwo zachodniopomorskie ma bezpośrednie połączenia drogowe (m.in. autostrada A6, droga S3) i kolejowe z Berlinem oraz portami w Hamburgu i Szczecinie a także porty morskie w Szczecinie i w Świnoujściu, umożliwiając logistykę międzynarodową, zwłaszcza w handlu z krajami skandynawskimi i nadbałtyckimi oraz lotnisko w Goleniowie, które obsługuje cargo.

Analiza cen transakcyjnych nieruchomości przemysłowo-magazynowych w powiecie koszański wskazuje na umiarkowany, ale stabilny wzrost wartości, napędzany rosnącym popytem na powierzchnie logistyczne i przemysłowe w regionie. Powiat koszański oferuje stosunkowo niskie ceny w porównaniu do większych ośrodków, ale dynamicznie się rozwija. Najlepsze inwestycyjnie są tereny w pobliżu głównych dróg (S6, DK11) oraz w strefach przemysłowych Koszalina.

Czynniki wpływające na ceny tego typu nieruchomości to jest lokalizacja, infrastruktura oraz stan techniczny obiektu.

Najwyższe ceny osiągają nieruchomości zabudowane nowoczesnymi obiektami, wybudowanymi według nowych technologii, z dobrym dostępem komunikacyjnym, w pobliżu węzłów komunikacyjnych.

Najtańsze są nieruchomości położone w mało atrakcyjnej lokalizacji, zabudowane budynkami w złym stanie technicznym i niskim standardzie, które wymagają znacznych nakładów na remont i modernizację, w celu dostosowania ich do aktualnych standardów i normatywów.

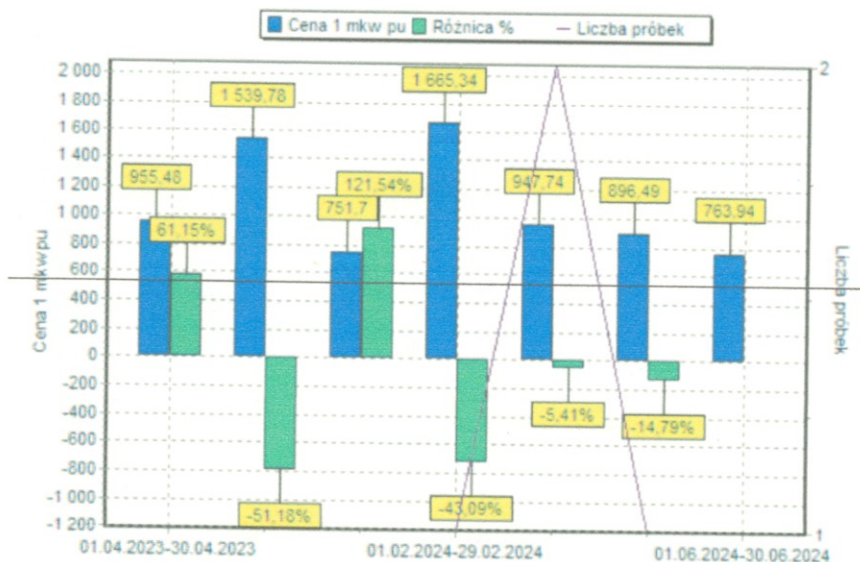
W wyniku szczegółowej analizy, do celu niniejszej wyceny przyjęto 8 transakcji o cechach podobnych do nieruchomości wycenianej, które stanowią podstawę wyceny podejściem porównawczym. Jako jednostkę odniesienia przyjęto jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej budynków. Przyjęte transakcje zawierają się w przedziale od 462,70 złotych do 1665,34 złotych w przeliczeniu za metr kwadratowy powierzchni użytkowej budynków, w zależności przede wszystkim od stanu technicznego budynków, standardu wykończenia i wyposażenia pomieszczeń oraz lokalizacji nieruchomości, funkcji obiektów, powierzchni użytkowej budynków (im większa powierzchnia tym cena jednostkowa jest niższa i na odwrót), a także wielkości gruntu i zagospodarowania terenu, wielkości placów manewrowych, wyposażenia w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

W przypadku nieruchomości komercyjnych, jaką jest wyceniana nieruchomość, zasoby danych porównawczych są znacznie mniejsze niż w przypadku typowych nieruchomości o funkcji mieszkalnej. Dodatkowo w takich przypadkach rozrzut uzyskiwanych cen, jest znacznie większy, a czynniki powodujące odchylenia od wielkości średnich nie są łatwe do wyspecyfikowania oraz skwantyfikowania.

Ryzyko związane z obniżeniem oceny takiej nieruchomości przez inwestorów jest niskie, w zasadzie zależne jest od poziomu cen, co jest związane z podażą i popytem oraz stanem gospodarki krajowej (kształtowanie się stóp procentowych, kursów walut, zmian wartości pieniądza), które są trudne do przewidzenia w dłuższym okresie.

Rynek nieruchomości komercyjnych jest ściśle powiązany z ogólną sytuacją ekonomiczną w kraju i na świecie. Tylko stabilna sytuacja gospodarcza, aktywny rynek pracy, rosnąca konsumpcja i wysoki poziom inwestycji stwarzają zapotrzebowanie na powierzchnie handlowe, biurowe, przemysłowe i magazynowe.

Z analizy rynku nieruchomości wynika, że w badanym okresie nie stwierdzono znaczących zmian cen transakcyjnych, a zaistniałe wahania mieściły się w granicach błędu statystycznego, w związku z tym ceny transakcyjne nie zostały zaktualizowane o trend czasowy. Przyjęto, że trend wzrostu lub spadku cen nieruchomości wyniósł 0%.



6.2 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem wyceny są dwie nieruchomości stanowiące zorganizowaną całość gospodarczą, oznaczone działkami ewidencyjnymi numer 15/6 oraz 15/7 i 15/8 o łącznej powierzchni 1,5129 ha zabudowanej budynkami o łącznej powierzchni użytkowej 2867,18 m² i powierzchni zabudowy 2934,00 m².

Na podstawie przeprowadzonej analizy do wyceny przyjęto następujące transakcje stanowiące podstawę wyceny podejściem porównawczym.

Lp.	Lokalizacja (miejscowość, powiat)	Powierzchnia		Cena transakcyjna netto (zł)	Cena jednostkowa (zł/m ²)	Data transakcji	Opis nieruchomości
		użytkowa budynku (m ²)	działki (m ²)				
1	Ostrowiec drawski	1832,60	18200	1400000	763,94	06.2024	Lokalizacja – bdb St. tech. bud. – dobry Pow. użt. – średnia St. zagosp. – bdb Pow. gruntu – duża
2	Świdwin świdwiński	1450,10	7084	1300000	896,49	04.2024	Lokalizacja – db St. tech. bud. – db Pow. użt. – mała St. zagosp. – bdb Pow. gruntu – mała
3	Barwice szczecinecki	1729,00	4742	800000	462,70	03.2024	Lokalizacja – przeciętna Pow. użt. – średnia Pow. gruntu – mała
4	Polanów koszaliński	1024,86	13180	1075000	1048,92	03.2024	Lokalizacja – db St. tech. bud. – db Pow. użt. – mała St. zagosp. – db Pow. gruntu – duża
5	Barlinek myśliborski	1801,43	9216	3000000	1665,34	02.2024	Lokalizacja – bdb St. tech. bud. – bdb Pow. użt. – średnia St. zagosp. – bdb Pow. gruntu – mała
6	Mścice koszaliński	1670,00	6320	1255339	751,70	08.2023	Lokalizacja – przeciętna St. tech. bud. – przeciętny Pow. użt. – średnia St. zagosp. – przeciętny Pow. gruntu – mała
7	Strzelino słupski	2725,00	14370	4195900	1539,78	07.2023	Lokalizacja – db St. tech. bud. – bdb Pow. użt. – duża St. zagosp. – bdb Pow. gruntu – duża
8	Wapnica stargardzki	2040,85	9568	1950000	955,48	04.2023	Lokalizacja – bdb St. tech. bud. – db Pow. użt. – średnia St. zagosp. – db Pow. gruntu – mała

Na podstawie powyższych transakcji i po odrzuceniu transakcji skrajnych przyjęto zbiór nieruchomości stanowiący podstawę wyceny o następujących danych wyjściowych:

$$\begin{aligned}
 \text{Cena min. } C_{\min} &= 751,70 \text{ zł/m}^2 \\
 \text{Cena max } C_{\max} &= 1539,78 \text{ zł/m}^2 \\
 \text{Różnica } \Delta C = C_{\max} - C_{\min} &= 788,08 \text{ zł/m}^2
 \end{aligned}$$

Określenie liczby cech i wag rynkowych

Cechy rynkowe to właściwości, które różnicują ceny w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny oraz ich cen.

Wpływ na zróżnicowanie cen określono na podstawie analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny.

✓ stan techniczny budynków (stopień zużycia technicznego i funkcjonalnego, standard wykończenia i wyposażenia pomieszczeń):

- bardzo dobry – obiekty nowo zrealizowane lub po remoncie kapitalnym, modernizacji i adaptacji, dodatkowe instalacje i urządzenia, stopień zużycia technicznego do 10%,

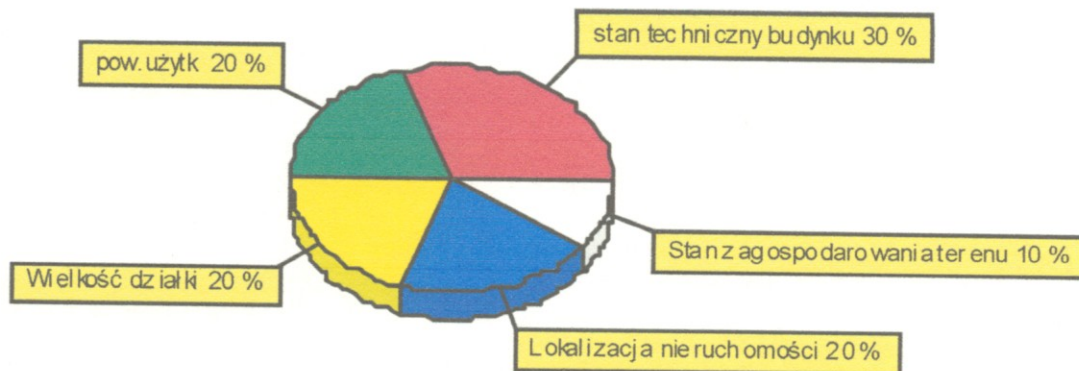
- dobry – budynki kilku, kilkunastoletnie lub starsze, zadbane, remontowane, stopień zużycia technicznego 11- 30 %
- średni – budynki wymagające remontu i modernizacji, stopień zużycia technicznego 31 – 51 %.
- ✓ powierzchnia użytkowa budynków (*cena jednostkowa jest odwrotnie proporcjonalna do powierzchni budynków - im większa powierzchnia tym cena jednostkowa jest niższa i na odwrót*):
 - mała (poniżej 1500 m²),
 - średnia (od 1500 m² do 2500 m²),
 - duża (ponad 2500 m²),
- ✓ lokalizacja nieruchomości (*m.in. położenie w stosunku do głównych dróg dojazdowych i infrastruktury transportowej, lokalizacja nieruchomości z punktu widzenia odległości od rynków zbytu i zaopatrzenia, sąsiedztwo i otoczenie*):
 - bardzo dobra – nieruchomość położona w sąsiedztwie zabudowy przemysłowo-usługowej, przy głównych trasach komunikacyjnych, w bliskiej odległości od centrum regionu,
 - dobra – nieruchomość o cechach pośrednich,
 - przeciętna – nieruchomość położona przy drogach drugorzędnych, w dalekiej odległości od głównych tras komunikacyjnych,
- ✓ powierzchnia gruntu:
 - duża (ponad 1 ha),
 - mała (poniżej 1 ha),
- ✓ stan zagospodarowania terenu (*m.in. ogrodzenie terenu, utwardzenie terenu, parkingi, drogi wewnętrzne, place składowe, dodatkowe elementy i obiekty trwale związane z gruntem*):
 - bardzo dobry – teren działki ogrodzony i utwardzony, parkingi, dodatkowe budowle i urządzenia, stan techniczny budowli i innych elementów zagospodarowania terenu jest dobry,
 - dobry – teren częściowo zagospodarowany lub elementy zagospodarowania terenu znajdują się w złym stanie technicznym.

Dla poszczególnych cech – w oparciu o badania rynku nieruchomości – ustalono procentową wielkość tych wag:

Lp.	Nazwa cechy	Waga cechy	Oceny cechy	Ilość ocen
1	Stan techniczny budynków	30%	bardzo dobry	3
			dobry	
			średni	
2	Lokalizacja nieruchomości	20%	bardzo dobra	3
			dobra	
			przeciętna	
3	Powierzchnia użytkowa budynków	20%	mała	3
			średnia	
			duża	
4	Powierzchnia gruntu	20%	duża	2
			mała	
5	Stan zagospodarowania terenu	10%	bardzo dobry	3
			dobry	

Zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych obliczono poprzez wymnożenie procentowego wpływu cech na cenę nieruchomości przez rozpiętość cen.

Przyjęte cechy rynkowe



Spośród zbioru transakcji, wybrano trzy nieruchomości najbardziej podobne do przedmiotu wyceny. Obiekty te mają cechy, które pozwalają na porównywanie cech wspólnych z nieruchomością podlegającą wycenie pod względem funkcji oraz sposobu użytkowania.

Selekcji obiektów porównawczych dokonano w ten sposób, aby podstawowe cechy cenotwórcze były zbliżone do obiektu wycenianego.

Uzyskane ceny transakcyjne zostały sparametryzowane cechami cenotwórczymi obiektów porównywalnych i zróżnicowane w stosunku do cech obiektu objętego wyceną.

Nieruchomość Nr 1

Dotyczy transakcji nr 1 zabudowanej kompleksem budynków magazynowo – przemysłowych z częścią biurową i portiernią.

Lokalizacja nieruchomości – bardzo dobra, przy drodze wojewódzkiej

Stan techniczny budynków – dobry

Powierzchnia budynków – średnia

Działka o powierzchni – duża

Stan zagospodarowania – bardzo dobry

Cena transakcyjna – 1.400.000 złotych

Data transakcji – czerwiec 2024 rok

Nieruchomość Nr 2

Dotyczy transakcji nr 4 zabudowanej budynkami produkcyjnymi, które pełniły funkcję tartaku.

Lokalizacja nieruchomości – dobra

Stan techniczny budynków – dobry

Powierzchnia budynków – mała

Działka o powierzchni – duża

Stan zagospodarowania – dobry

Cena transakcyjna – 1.075.000 złotych

Data transakcji – marzec 2023 rok

Nieruchomość Nr 3

Dotyczy transakcji nr 8 zabudowanej kompleksem budynków przemysłowych.

Lokalizacja nieruchomości – bardzo dobra

Stan techniczny budynków – dobry

Powierzchnia budynków – średnia

Działka o powierzchni – duża

Stan zagospodarowania – dobry

Cena transakcyjna – 1.950.000 złotych

Data transakcji – kwiecień 2023 rok

Tabele porównawcze

Nieruchomość wyceniana X - Nieruchomość porównywana 763,94

Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy	Wartość cechy (Nier. wyceniana)	Wartość cechy (Nier. por.)	Poprawki [zł]
Stan techniczny budynków	30	236,42	bardzo dobry	dobry	118,21
Wielkość działki	20	157,62	duża	duża	0,00
Powierzchnia użytkowa	20	157,62	duża	średnia	-78,81
Lokalizacja nieruchomości	20	157,62	dobra	bardzo dobra	-78,81
Stan zagospodarowania terenu	10	78,81	bardzo dobry	bardzo dobry	0,00

Suma: -39,41

Nieruchomość wyceniana X - Nieruchomość porównywana 1 048,92

Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy	Wartość cechy (Nier. wyceniana)	Wartość cechy (Nier. por.)	Poprawki [zł]
Stan techniczny budynków	30	236,42	bardzo dobry	dobry	118,21
Wielkość działki	20	157,62	duża	duża	0,00
Powierzchnia użytkowa	20	157,62	duża	mała	-157,62
Lokalizacja nieruchomości	20	157,62	dobra	dobra	0,00
Stan zagospodarowania terenu	10	78,81	bardzo dobry	dobry	78,81

Suma: 39,40

Nieruchomość wyceniana X - Nieruchomość porównywana 955,48

Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy	Wartość cechy (Nier. wyceniana)	Wartość cechy (Nier. por.)	Poprawki [zł]
Stan techniczny budynków	30	236,42	bardzo dobry	dobry	118,21
Wielkość działki	20	157,62	duża	mała	157,62
Powierzchnia użytkowa	20	157,62	duża	średnia	-78,81
Lokalizacja nieruchomości	20	157,62	dobra	bardzo dobra	-78,81
Stan zagospodarowania terenu	10	78,81	bardzo dobry	dobry	78,81

Suma: 197,02

Wartości cząstkowe:

$$W_x-763,94 = 763,94 + (-39,41) = 724,53$$

$$W_x-1\,048,92 = 1\,048,92 + 39,40 = 1\,088,32$$

$$W_x-955,48 = 955,48 + 197,02 = 1\,152,50$$

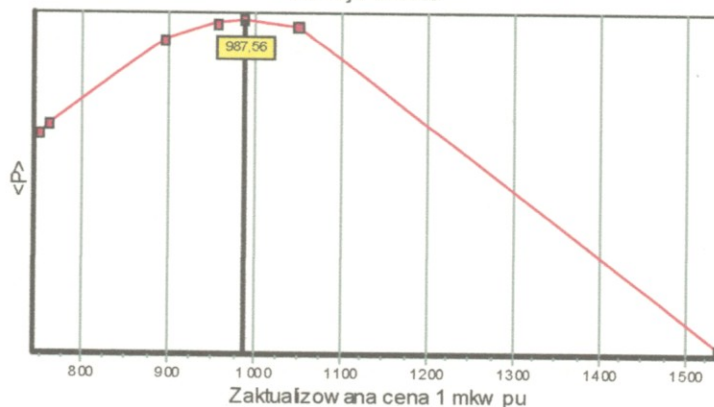
Sposób obliczania wartości

średnia ważona ze wzoru:

$$(0,72 \cdot 724,53 + 0,75 \cdot 1\,088,32 + 0,69 \cdot 1\,152,50) / (0,72 + 0,75 + 0,69)$$

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej budynku wynosi:**987,56 zł/m²**

Funkcja Gaussa



WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH,
OZNACZONEJ DZIAŁKAMI EWIDENCYJNYMI NR 15/6, 15/8 I 15/7, POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI
BIELKOWO NR 38A, OKREŚLONA PODEJŚCIEM PORÓWNAWCZYM, WYNOŚI:

987,56 zł/m² x 2 867,18 m² 2 831 512,28 zł

w zaokrągleniu przyjęto:

2 831 500 zł

słownie: dwa miliony osiemset trzydzieści jeden tysięcy pięćset złotych

6.2.1 OSZACOWANIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU

Przedmiotem wyceny jest określenie wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działki ewidencyjne nr 15/7 i 15/8 obręb ewidencyjny 0032-Bielkowo o łącznej powierzchni 0,8043 ha.

W celu niniejszej wyceny dokonano analizy rynku lokalnego w zakresie działek niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę przemysłową (produkcyjno-magazynową) oraz usługową.

Na podstawie przeprowadzonej analizy można stwierdzić, że rynek gruntów inwestycyjnych położonych na terenach wiejskich jest bardzo słabo aktywny. Nieruchomości gruntowe dotyczą przede wszystkim gruntów rolnych lub działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub siedliskową. Ze względu, że na terenie gminy Sianów nie odnotowano ani jednej podobnej transakcji, badanie rynku rozszerzono na gminy sąsiednie.

Na podstawie przeprowadzonej analizy przyjęto zbiór cen transakcyjnych stanowiących podstawę wyceny.

Lp.	Lokalizacja	Powierzchnia gruntu (m ²)	Cena transakcyjna netto (zł)	Cena jednostkowa (zł/m ²)	Data transakcji
1	Wyszewo koszaliński, gm. Manowo	16176	150.000,00	9,27	06.2024
2	Manowo koszaliński, gm. Manowo	10800	200.000,00	18,52	01.2024
3	Kowalewice stawieński, gm. Darłowo	14200	174.534,15	12,29	09.2023
4	Kowalewice stawieński, gm. Darłowo	8800	99.558,54	11,31	09.2023

Na podstawie powyższych transakcji, przedstawiono następujące dane wyjściowe:

Cena min. $C_{\min}$ - 9,27 zł/m²

Cena max $C_{\max}$ - 18,52 zł/m²

Różnica $\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 9,25 \text{ zł/m}^2$

Wszystkie ww. wymienione transakcje dotyczą prawa własności gruntu. Na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych praktycznie brak jest sprzedaży działek stanowiących prawo użytkowania wieczystego gruntu. Rynek w większości przypadków ignoruje okoliczność, że prawo użytkowania wieczystego jest pod względem prawnym prawem słabszym od prawa własności. Dla większości nabywców, różnica między własnością a użytkowaniem wieczystym jest nieistotna, ceny obydwu tych praw kształtują się na podobnym poziomie. Jeśli oczekiwania co do użytkowania nieruchomości oraz cash-flow są zaspokojone, to status prawny ma drugorzędne znaczenie. W efekcie różnice cenowe między nieruchomościami stanowiącymi prawo własności i prawo użytkowania wieczystego gruntu zacierają się, a wzajemne relacje tych praw są trudne do uchwycenia.

Określenie liczby cech i wag rynkowych

Cechy rynkowe to właściwości, które różnicują ceny w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny oraz ich cen.

Wpływ na zróżnicowanie cen określono na podstawie analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny.

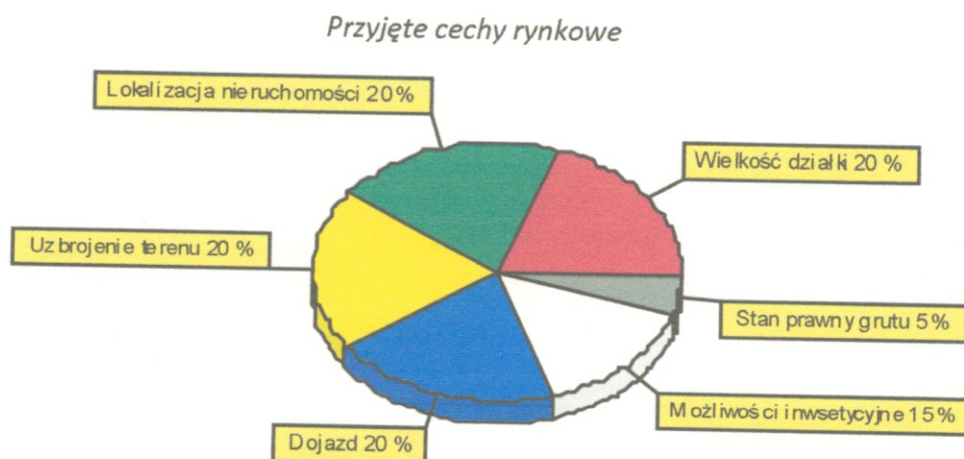
- ✓ lokalizacja nieruchomości (*m.in. atrakcyjność położenia, sąsiedztwo i otoczenie, odległość od centrum regionu lub głównych tras komunikacyjnych, dogodny dojazd*):
 - ⇒ dobra – nieruchomość położona w sąsiedztwie zabudowy przemysłowo-usługowej, przy głównych trasach komunikacyjnych,
 - ⇒ przeciętna – nieruchomość położona przy drogach drugorzędnych, w dalekiej odległości od głównych tras komunikacyjnych, w sąsiedztwie gruntów rolnych lub pojedynczych zabudowań,
- ✓ wielkość działki:
 - ⇒ mała (poniżej 1 ha),
 - ⇒ duża (ponad 1 ha),
- ✓ dostęp komunikacyjny (*bezpośredni dostęp do ważniejszych ciągów komunikacyjnych, rodzaj i jakość dróg dojazdowych*):
 - ⇒ dobry – nieruchomość położona przy głównych drogach utwardzonych,
 - ⇒ przeciętny – dojazd drogami drugorzędnymi,
 - ⇒ zły – dojazd drogami nieutwardzonymi, wewnętrznymi lub brak dojazdu,
- ✓ możliwości inwestycyjne (*m.in. wielkość i kształt działki, chłonność terenu, możliwość zabudowy i racjonalnego zagospodarowania terenu, występujące zadrzewienia i zakrzaczenia, a także istniejące sieci naziemne i podziemne*):
 - ⇒ korzystne – działka o regularnym kształcie, ukształtowanie terenu płaskie, teren uporządkowany,
 - ⇒ przeciętne – teren wymaga uporządkowania,
- ✓ uzbrojenie terenu (*stopień uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury techniczno-komunalnej*):
 - ⇒ dobry – dostęp do sieci energetycznej, wodno-kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej,
 - ⇒ przeciętne – występuje jeden lub dwa elementy,
 - ⇒ brak,
- ✓ stan prawny gruntu:
 - ⇒ własność,
 - ⇒ użytkowanie wieczyste.

Dla poszczególnych cech – w oparciu o badania rynku nieruchomości – ustalono procentową wielkość tych wag:

Lp.	Nazwa cechy	Waga cechy	Oceny cechy	Ilość ocen
1	Lokalizacja nieruchomości	20%	dobra	2
			przeciętna	
2	Wielkość działki	20%	mała	2
			duża	
3	Dojazd do nieruchomości	20%	dobry	3
			przeciętny	
			zły	
4	Uzbrojenie terenu	20%	dobre	3
			przeciętne	
			brak	

5	Możliwości inwestycyjne	15%	korzystne	2
			przeciętne	
6	Stan prawny gruntu	5%	własność	2
			użytkowanie wieczyste	

Zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych obliczono poprzez wymnożenie procentowego wpływu cech na cenę nieruchomości przez rozpiętość cen.



Nieruchomość Nr 1

Dotyczy transakcji nr 1 nieruchomości niezabudowanej położonej w miejscowości Wyszewo, gmina Manowo, powiat koszaliński.

Lokalizacja nieruchomości – przeciętna,

Uzbrojenie terenu – przeciętne,

Dostęp komunikacyjny – zły

Powierzchnia – duża

Możliwości inwestycyjne – mało korzystne, kształt działki nieregularny, teren zarośnięty samosiewami.

Stan prawny gruntu – prawo własności

Cena transakcyjna – 150 000 złotych

Data transakcji – czerwiec 2024 rok

Nieruchomość Nr 2

Dotyczy transakcji nr 1 nieruchomości niezabudowanej położonej w miejscowości Manowo, gmina Manowo, powiat koszaliński.

Lokalizacja nieruchomości – przeciętna, daleko od zabudowań,

Uzbrojenie terenu – brak

Dostęp komunikacyjny – przeciętny

Powierzchnia – duża

Możliwości inwestycyjne – przeciętne, działka zarośnięta drzewami i krzakami, wymaga uporządkowania

Stan prawny gruntu – prawo własności

Cena transakcyjna – 200 000 złotych

Data transakcji – styczeń 2024 rok

Nieruchomość Nr 3

Dotyczy transakcji nr 2 nieruchomości niezabudowanej położonej w miejscowości Kowalewice, gmina Darłowo, powiat sławieński.

Lokalizacja nieruchomości – dobra, w sąsiedztwie zabudowań przemysłowych,

Uzbrojenie terenu – dobre

Dostęp komunikacyjny – dobry, przy drodze o nawierzchni asfaltowej,

Powierzchnia – duża
 Możliwości inwestycyjne – korzystne
 Stan prawny gruntu – prawo własności
 Cena transakcyjna – 174.534,15 złotych
 Data transakcji – wrzesień 2023 rok

Nieruchomość Nr 4

Dotyczy transakcji nr 3 nieruchomości niezabudowanej położonej w miejscowości Kowalewice, gmina Darłowo, powiat sławieński.
 Lokalizacja nieruchomości – dobra, w sąsiedztwie zabudowań przemysłowych,
 Uzbrojenie terenu – dobre
 Dostęp komunikacyjny – zły, brak dostępu do działki bezpośrednio z drogi,
 Powierzchnia – mała
 Możliwości inwestycyjne – korzystne
 Stan prawny gruntu – prawo własności
 Cena transakcyjna – 108.303,72 złotych
 Data transakcji – wrzesień 2023 rok

Tabele porównawcze

Nieruchomość wyceniana X - Nieruchomość porównywana 9,27

Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy	Wartość cechy (Nier. wyceniana)	Wartość cechy (Nier. por.)	Poprawki [zł]
Uzbrojenie terenu	20	1,85	dobrze	przeciętne	0,93
Dojazd	20	1,85	dobry	zły	1,85
Powierzchnia gruntu	20	1,85	mała	duża	1,85
Lokalizacja nieruchomości	20	1,85	dobra	przeciętna	1,85
Możliwości inwestycyjne	15	1,39	korzystne	przeciętne	1,39
Stan prawny gruntu	5	0,46	u. wieczyste	własność	-0,46

Suma: 7,41

Nieruchomość wyceniana X - Nieruchomość porównywana 18,52

Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy	Wartość cechy (Nier. wyceniana)	Wartość cechy (Nier. por.)	Poprawki [zł]
Uzbrojenie terenu	20	1,85	dobrze	brak	1,85
Dojazd	20	1,85	dobry	przeciętny	0,93
Powierzchnia gruntu	20	1,85	mała	duża	1,85
Lokalizacja nieruchomości	20	1,85	dobra	przeciętna	1,85
Możliwości inwestycyjne	15	1,39	korzystne	przeciętne	1,39
Stan prawny gruntu	5	0,46	u. wieczyste	własność	-0,46

Suma: 7,41

Nieruchomość wyceniana X - Nieruchomość porównywana 12,29

Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy	Wartość cechy (Nier. wyceniana)	Wartość cechy (Nier. por.)	Poprawki [zł]
Uzbrojenie terenu	20	1,85	dobrze	dobrze	0,00
Dojazd	20	1,85	dobry	dobry	0,00
Powierzchnia gruntu	20	1,85	mała	duża	1,85
Lokalizacja nieruchomości	20	1,85	dobra	dobra	0,00
Możliwości inwestycyjne	15	1,39	korzystne	korzystne	0,00
Stan prawny gruntu	5	0,46	u. wieczyste	własność	-0,46

Suma: 1,39

Nieruchomość wyceniana X - Nieruchomość porównywana 11,31

Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy	Wartość cechy (Nier. wyceniana)	Wartość cechy (Nier. por.)	Poprawki [zł]
Uzbrojenie terenu	20	1,85	dobrze	dobrze	0,00
Dojazd	20	1,85	dobry	zły	1,85
Powierzchnia gruntu	20	1,85	mała	mała	0,00
Lokalizacja nieruchomości	20	1,85	dobra	dobra	0,00
Możliwości inwestycyjne	15	1,39	korzystne	korzystne	0,00
Stan prawny gruntu	5	0,46	u. wieczyste	własność	-0,46

Suma: 1,39

Wartości cząstkowe:

$$W_x-9,27 = 9,27 + 7,41 = 16,68$$

$$W_x-18,52 = 18,52 + 7,41 = 25,93$$

$$W_x-12,29 = 12,29 + 1,39 = 13,68$$

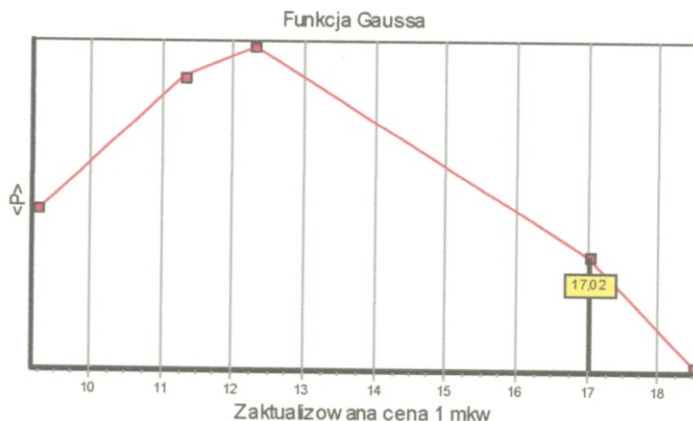
$$W_x-11,31 = 11,31 + 1,39 = 12,70$$

Sposób obliczania wartości średnia ważona ze wzoru:

$$(0,67 \cdot 16,68 + 0,76 \cdot 25,93 + 0,86 \cdot 13,68 + 0,85 \cdot 12,70) / (0,67 + 0,76 + 0,86 + 0,85)$$

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni gruntu wynosi:

17,02 zł/m²



**WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU STANOWIĄCEGO DZIAŁKI
EWIDENCYJNE NR 15/7 I 15/8 W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM NUMER 0032-BIELKOWO,
OKREŚLONA PODEJŚCIEM PORÓWNAWCZYM, WYNOŚI:**

$$17,02 \text{ zł/m}^2 \times 8043 \text{ m}^2 = 136\,891,86 \text{ zł}$$

w zaokrągleniu przyjęto:

136 900 zł

słownie: sto trzydzieści sześć tysięcy dziewięćset złotych

7 WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami o funkcji produkcyjno-magazynowej z częścią biurowo-socjalną, położonej w miejscowości Bielkowo Nr 38a, gmina Miastko, powiat koszaliński, województwo zachodniopomorskie, objętej księgami wieczystymi KO1K/00061843/0 i KO1K/00031263/1, określona według stanu aktualnego na datę wykonania wyceny, wynosi:

2 831 500 zł

słownie: dwa miliony osiemset trzydzieści jeden tysięcy pięćset złotych

w tym wartość użytkowania wieczystego gruntu działek 15/7 i 15/8

136 900 zł

słownie: sto trzydzieści sześć tysięcy dziewięćset złotych

