

## OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej  
praw do nieruchomości zabudowanej,  
oznaczonej jako działka nr ew. 2141/9,  
położonej przy ul. Jasienickiej 3 w Policach

Opracował zespół:

<p><b>Agnieszka Zegarek - Dudzińska</b> Rzecznawca Majątkowy upr. MliR nr 5935</p>	
<p><b>Maria Zegarek</b> Rzecznawca Majątkowy upr. MGPIB nr 1450</p>	

Szczecin, 26.06.2020 r.

SPIS TREŚCI	strona
I. DANE FORMALNO-PRAWNE	3
1. Podstawy formalne wyceny	
2. Cel wyceny	
3. Przedmiot i zakres wyceny	
4. Uwarunkowania prawne wyceny	
5. Podstawy metodologiczne wyceny	
6. Źródła informacji	
7. Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego	
II. DANE O NIERUCHOMOŚCI	5
1. Stan prawny nieruchomości	
2. Opis nieruchomości	
3. Przeznaczenie nieruchomości	
III. UWARUNKOWANIA WYCENY	15
1. Metodologia szacowania	
2. Opis zastosowanego podejścia	
IV. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ	17
1. Analiza rynku nieruchomości komercyjnych	
2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej	
V. WYNIK KOŃCOWY	23
VI. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	24
VII. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	24

## **I. DANE FORMALNO-PRAWNE**

### **1. Podstawy formalne wyceny**

Operat sporządzono na zlecenie z dnia 20.04.2020 r. syndyka masy upadłości Macieja Kasprzyk, skierowane do firmy Nieruchomości Zegarek-Dudzińska Szczecin, ul. Krzewinkowa 40.

### **2. Przedmiot i zakres wyceny**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana budynkami warsztatowo-produkcyjnymi, stanowiąca działkę gruntu oznaczoną nr ew. 2141/9 o pow. 5,4031 ha, położona w Policach przy ul. Jasienickiej 3, w obrębie ewidencyjnym nr 0007 Police.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW SZ2S/00003943/2.

Właścicielem gruntu jest Skarb Państwa.

Użytkownikiem wieczystym i właścicielem budynków i budowli jest Energopol-Szczecin Spółka Akcyjna z siedzibą w Policach ul. Św. Floriana 9 lok. 13.

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej praw do nieruchomości położonej przy ul. Jasienickiej 3 w Policach, zabudowanej budynkami niemieszkalnymi.

### **3. Cel wyceny**

Określenie wartości rynkowej, opisanej powyżej nieruchomości, dla potrzeb sprzedaży.

### **4. Uwarunkowania prawne operatu szacunkowego**

Jako podstawę do określenia wartości rynkowej dla potrzeb ww. postępowania przyjęto:

- Ustawę z dn. 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65)
- Ustawę z dn. 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1145)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004.207.2109) ze zmianą z dnia 14 lipca 2011 r. (Dz. U. Nr 165 z 2011 r., poz. 985) i zmianą w Dz. U. 2019 poz. 222

### **5. Podstawy metodologiczne operatu szacunkowego**

#### Szkolenia i seminaria:

- Praktyczne aspekty wyceny nieruchomości na potrzeby postępowań egzekucyjnych – egzekucje z nieruchomości (KPC), PFSRM, Warszawa 2020 r.
- Wycena ograniczonych praw rzeczowych i wpływ na oszacowanie nieruchomości praw zobowiązaniowych na gruncie egzekucji sądowej, PSRWN o/Szczecin, wrzesień 2019 r.
- Mikroekonometria w teorii i praktyce, **XIX Międzynarodowa Konferencja Naukowa, Uniwersytet Szczeciński, 16 – 17 września 2019 r.**
- „Rynkowa Wartość Nieruchomości – przykłady wycen”, KSRM, Karpacz 17-19.10.2019 r.
- Wycena ograniczonych praw rzeczowych i wpływ na oszacowanie nieruchomości praw zobowiązaniowych na gruncie egzekucji sądowej, PSRWN o/Szczecin, wrzesień 2019 r.
- Wycena nakładów na nieruchomości w różnych sytuacjach prawnych, PSRWN o/Szczecin, czerwiec 2019 r.
- Wyzwania i bariery w pracy biegłego z zakresu wyceny przedsiębiorstw, Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach, 16 listopada 2018 r.
- RODO dla rzeczoznawcy majątkowego, PSRWN o/Szczecin, wrzesień 2018 r.
- Zmiany przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w 2017 r., PSRWN o/Szczecin, wrzesień 2017 r.
- Geokodowanie nieruchomości z użyciem pakietu Excel i innych narzędzi, Szczecin, maj 2016r.
- Biegły w postępowaniu sądowym, Sąd Okręgowy w Szczecinie, Szczecin, marzec 2016 r.



- Zastosowanie korelacji rang do określania wpływu cech nieruchomości na różnicowanie cen z wykorzystaniem pakietu Excel, PSRWN, Szczecin, listopad 2015 r.
- Czynności rzeczoznawcy majątkowego jako biegłego sądowego, PFSRM, Warszawa 2015 r., materiały szkoleniowe
- Odpowiedzialność cywilna i karna biegłych sądowych, Szczecin listopad 2014 r., materiały szkoleniowe
- Seminarium „Rzeczoznawca majątkowy jako biegły sądowy w postępowaniu administracyjnym”, Szczecin marzec 2012 r., materiały szkoleniowe
- Seminarium „Podejście porównawcze”, Szczecin marzec 2008 r., materiały szkoleniowe

#### Publikacje i metodologia:

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (w zakresie ograniczonym)
- Ustawa o gospodarce nieruchomościami Komentarz, red. P. Czechowski, Wydawnictwo Wolters Kluwer, Warszawa 2015
- Ustawa o gospodarce nieruchomościami Komentarz 3. Wydanie, J. Jaworski / A. Prusaczyk, T. Tułodziecki / M. Wolanin, C.H. Beck, Warszawa 2013
- Nieruchomości Problematyka Prawna, G. Bieniek, S. Rudnicki, Lexis Nexis, Warszawa 2013
- Gospodarka Nieruchomościami, S. Żróbek, R. Żróbek, J. Kuryj, Wydawnictwo Gall, Katowice 2008 r.
- Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości, red. S. Żróbek, Educaterra, Olsztyn 2007 r.
- Wycena nieruchomości, wydanie polskie PFSRM, Warszawa 2005 r.
- Nieruchomość a rynek E. Kucharska-Stasiak, PWN luty 2004 r.
- Ile jest warta nieruchomość K. Rygiel, M. Prystupa, E. Mączyńska, Warszawa 2004 r.
- Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego M. Prystupa, PFSRN Warszawa 2003 r.

#### **6. Źródła informacji**

- Wizja na nieruchomości przeprowadzona w dniu 05.05.2020 r.
- Ewidencja gruntów - Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Policach
- Sąd Rejonowy Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Policach
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego m. Police
- Informacje oraz dokumenty uzyskane od Zleceniodawcy
- Informacje i analizy własne autorki operatu

#### **7. Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego**

Data sporządzenia operatu szacunkowego - 26.06.2020 r.  
Data, na którą określono wartość nieruchomości - 26.06.2020 r.  
Data, na którą określono stan nieruchomości - 26.06.2020 r.  
Data wizji na nieruchomości - 05.05.2020 r.

Przyjęto, że stan obiektów zastany w dacie wizji nie uległ zmianie na datę określenia wartości rynkowej.



## II. DANE O NIERUCHOMOŚCI

### 1. Stan prawny nieruchomości

Stan w ewidencji gruntów i budynków Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Policach przedstawia się następująco:

Województwo: zachodniopomorskie  
Powiat: policki  
Jednostka ewidencyjna: 321104\_4.0007, Nr 7 Police  
Działka ewidencyjna: 2141/9  
Obręb ewidencyjny: 0007 Police  
Miejscowość: Police  
Właściciel: Skarb Państwa  
Użytkownik wieczysty: Energopol-Szczecin Spółka Akcyjna z siedzibą w Szczecinie  
Powierzchnia: 5,4031 ha  
Symbol użytku: Ba  
Nr KW: SZ2S/00003943/2  
Identyfikator działki : 321104\_4.0007.2141/9

Wyciąg z kartoteki budynków

1)

Identyfikator budynku : 321104\_4.0007.7\_BUD  
Oznaczenie działki : 321104\_4.0007.2141/9  
Adres budynku :  
Status: wybudowany  
Rodzaj wg KST: pozostałe budynki niemieszkalne (109)  
Klasa wg PKOB:  
Pow. zabudowy[m<sup>2</sup>] : 380  
Rok zakończenia budowy:  
Czy wiata: nie  
Liczba kondygnacji nad/podziemnych : 1/0  
Materiał ścian zewnętrznych : inny

2)

Identyfikator budynku : 321104\_4.0007.8\_BUD  
Oznaczenie działki : 321104\_4.0007.2141/9  
Adres budynku :  
Status: wybudowany  
Rodzaj wg KST: pozostałe budynki niemieszkalne (109)  
Klasa wg PKOB:  
Pow. zabudowy[m<sup>2</sup>] : 713  
Rok zakończenia budowy:  
Czy wiata: nie  
Liczba kondygnacji nad/podziemnych : 1/0  
Materiał ścian zewnętrznych : inny

3)

Identyfikator budynku : 321104\_4.0007.9\_BUD  
Oznaczenie działki : 321104\_4.0007.2141/9  
Adres budynku :  
Status: wybudowany  
Rodzaj wg KST: budynki przemysłowe (101)  
Klasa wg PKOB: budynki przemysłowe (1251)

Pow. zabudowy[m<sup>2</sup>] : 573

Rok zakończenia budowy:

Czy wiata: nie

Liczba kondygnacji nad/podziemnych : 1/0

Materiał ścian zewnętrznych : inny

4)

Identyfikator budynku : 321104\_4.0007.10\_BUD

Oznaczenie działki : 321104\_4.0007.2141/9

Adres budynku :

Status: wybudowany

Rodzaj wg KST: pozostałe budynki niemieszkalne (109)

Klasa wg PKOB:

Pow. zabudowy[m<sup>2</sup>] : 87

Rok zakończenia budowy:

Czy wiata: nie

Liczba kondygnacji nad/podziemnych : 1/0

Materiał ścian zewnętrznych : inny

5)

Identyfikator budynku : 321104\_4.0007.12\_BUD

Oznaczenie działki : 321104\_4.0007.2141/9

Adres budynku :

Status: wybudowany

Rodzaj wg KST: pozostałe budynki niemieszkalne (109)

Klasa wg PKOB:

Pow. zabudowy[m<sup>2</sup>] : 87

Rok zakończenia budowy:

Czy wiata: nie

Liczba kondygnacji nad/podziemnych : 1/0

Materiał ścian zewnętrznych : inny

6)

Identyfikator budynku : 321104\_4.0007.13\_BUD

Oznaczenie działki : 321104\_4.0007.2141/9

Adres budynku :

Status: wybudowany

Rodzaj wg KST: pozostałe budynki niemieszkalne (109)

Klasa wg PKOB:

Pow. zabudowy[m<sup>2</sup>] : 175

Rok zakończenia budowy:

Liczba kondygnacji nad/podziemnych : 1/0

Czy wiata: tak

Materiał ścian zewnętrznych : inny

#### UWAGA!

Niezgodność stanu rzeczywistego, stwierdzonego na gruncie, ze stanem ujawnionym w ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego w Policach polegający na:

- braku ujawnienia w wypisie z rejestru gruntów budynku portierni
- powierzchnia zabudowy budynku, oznaczonego w wypisie i na mapie ewidencyjnej nr 10, jest niezgodna ze stanem rzeczywistym.

Nieruchomość zabudowana, położona w Policach przy ul. Jasienickiej 3  
oznaczona jako działka o nr ew. 2141/9 z obrębu 0007 Police

7) budynek portierni nieujawniony w dokumentach

Identyfikator budynku : brak

Oznaczenie działki : 321104\_4.0007.2141/9

Adres budynku : 0

Status: wybudowany

Rodzaj wg KST: brak

Klasa wg PKOB: 0

Pow. zabudowy[m<sup>2</sup>] : brak

Rok zakończenia budowy: 0

Liczba kondygnacji nad/podziemnych : 1/0

Czy wiata: 0-nie

Materiał ścian zewnętrznych : mur

Na podstawie wglądu do elektronicznej przeglądarki ksiąg wieczystych KW SZ2S/00003943/2, prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych, stan ujawniony w księdze jest następujący:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości		2		18, 19
Działki ewidencyjne				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		2141/9		1, 14, 15, 16, 17
Identyfikator działki		321104_4.0007.2141/9		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0007, NR 7 POLICE		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	ZACHODNIOPOMORSKIE, POLICKI, POLICE, POLICE
Ulica		JASIENICKA 3		
Sposób korzystania		BA - TERENY PRZEMYSŁOWE		
				Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości		5,4031 HA		
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
Prawo użytkowania wieczystego				Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania		2089-12-05		---
Sposób korzystania		DZIAŁKA GRUNTU W WIECZYSTYM UŻYTKOWANIU		
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	1	1/1
Skarb Państwa (Nazwa)		SKARB PAŃSTWA		
Użytkownicy wieczystości				
				Nr podstawy wpisu
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		2, 3
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	1	1/1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba)		"ENERGOPOL-SZCZECIN" SPÓŁKA AKCYJNA, SZCZECIN		---2, 3
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				



Nieruchomość zabudowana, położona w Policach przy ul. Jasienickiej 3  
oznaczona jako działka o nr ew. 2141/9 z obręb 0007 Police

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)			
1. REP.C. / USKA / 1853 / 20 - 2020-02-28, 13:47:49			
1. 1	DZ. KW. / SZ2S / 2296 / 20 / 1 - 2020-02-28, 14:24:03 - ZMIANA WSZCZĘCIA EGZEKUCJI		
Lp. 1.	---		
Numer wpisu	1		Nr podstawy wpisu
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE GKM 95/19		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	POWSZECHNY ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 010001345, 0000009831	
DZIAŁ IV - HIPOTEKA			
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)			
1. DZ. KW. / SZ2S / 3253 / 20 / 1 - 2020-04-07, 12:56:41 - SKARGA			
Lp. 1.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	6		Nr podstawy wpisu
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA		
Suma (słownie), waluta	60000000,00 (SZEŚĆDZIESIĄT MILIONÓW) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 KAPITAŁ, ROSZCZENIA O ODSETKI, PRYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA, JAK RÓWNIEŻ INNE ROSZCZENIA O ŚWIADCZENIA UBOCZNE, UMOWA O LIMIT WIERZYTELNOŚCI NR CRD/L/42147/14 Z DNIA 01 PAŹDZIERNIKA 2014 ROKU Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI TJ.: Z TYTUŁU KREDYTU W RACHUNKU BIEŻĄCYM W PLN, Z TYTUŁU KREDYTU REWOLWINGOWEGO W PLN, Z TYTUŁU WYSTAWIENIA ZLECEŃ GWARANCJI BANKOWYCH	
Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA W KWOCIE 75000000,00 ZŁ WPISANA POD NUMEREM HIPOTEKI 7 MA PIERWSZEŃSTWO PRZED NINIEJSZĄ HIPOTEKĄ		
Inne informacje	HIPOTEKA WSPÓŁOCIAŻA NIERUCHOMOŚCI, DLA KTÓRYCH SĄD REJONOWY SZCZECIN - PRAWOBREŻE I ZACHÓD W SZCZECINIE, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH PROWADZI KSIĘGI WIECZYSTE NUMER: SZ1S/00081973/4, SZ1S/00081975/8, SZ1S/00080943/8		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 4.4.1.11 HIPOTEKA LUB ROSZCZENIE UPRAWNIONE Z PIERWSZEŃSTWA DODANO WPIS	
	Lp. 2.	W POLU 4.4.1.13 ZMIENIONO RODZAJ HIPOTEKI, W POLU 4.4.1.13 UJAWNIONO NUMERY KSIĄG WIECZYSTYCH ORAZ SĄD PROWADZĄCY KSIĘGI WIECZYSTY: SZ1S/00081973/4, SZ1S/00081975/8, SZ1S/00080943/8 DLA NIERUCHOMOŚCI WSPÓŁOCIAŻONEJ WPISEM HIPOTEKI UMOWNEJ ŁĄCZNEJ	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	BANK BGŻ BNP PARIBAS SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 010778878, 0000011571	
Lp. 2.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	7		Nr podstawy wpisu
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA		
Suma (słownie), waluta	75000000,00 (SIEDMDZIESIĄT PIĘĆ MILIONÓW) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE ZAPŁATY KWOTY NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ WYNIKAJĄCEJ Z KREDYTU ORAZ ODSETEK UMOWNYCH, ODSETEK ZA OPÓŹNIENIE, KOSZTÓW (W TYM I PRYZNANYCH LUB ZASĄDZONYCH), PROWIZJI I OPŁAT, ROSZCZEŃ O ODSZKODOWANIE Z POWODU NIEWYKONANIA LUB NIENALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY KREDYTOWEJ, UMOWA WIELOCELOWEJ LINII KREDYTOWEJ PREMIUM NR WAR/4050/18/208/CB Z DNIA 11 CZERWCA 2018 ROKU	
Pierwszeństwo	Lp. 1.	NINIEJSZEJ HIPOTECE PRZYSŁUGUJE PIERWSZEŃSTWO PRZED HIPOTEKĄ UMOWNĄ W KWOCIE 60000000,00 ZŁ WPISANĄ POD NUMEREM HIPOTEKI 6	
Inne informacje	HIPOTEKA DO ŁĄCZNEGO WSPÓŁOCIAŻENIA Z NIERUCHOMOŚCIAMI, DLA KTÓRYCH SĄD REJONOWY SZCZECIN-PRAWOBREŻE I ZACHÓD W POLICACH X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH PROWADZI KSIĘGI WIECZYSTY SZ1S/00080943/8, SZ1S/00081975/8, SZ1S/00081973/4		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 4.4.1.10 PIERWSZEŃSTWO DODANO WPIS	
Wierzyciel hipoteczny			

Nieruchomość zabudowana, położona w Policach przy ul. Jasienickiej 3  
oznaczona jako działka o nr ew. 2141/9 z obrębem 0007 Police

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)		Lp. 1.	BANK BGŻ BNP PARIBAS SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 010778878, 0000011571	
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		8		34
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		2500139,10 (DWA MILIONY PIĘCSET TYSIĘCY STO TRZYDZIEŚCI DZIEWIĘĆ 10/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK FUZ ZA OKRES 08/2019 WRAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ, PRZEPISY USTAWY Z DNIA 13 PAŹDZIERNIKA 1998 ROKU O SYSTEMIE UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH (DZ.U. Z 2019 ROKU POZ. 300 Z POŹNIEJSZYMI ZMIANAMI)
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W SZCZECINIE, WARSZAWA, 00001775600317	
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		9		35, 36, 37, 38
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA ŁĄCZNA		
Suma (słownie), waluta		11700000,00 (JEDENAŚCIE MILIONÓW SIEDEMSET TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM
Inne informacje				
		HIPOTEKA WSPÓŁOBCIĄŻA NIERUCHOMOŚCI, DLA KTÓREJ SĄD REJONOWY SZCZECIN-PRAWOBRZEŻE I ZACHÓD W POLICACH X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH PROWADZI KSIĘGI WIECZyste SZ1S/00081975/8, SZ1S/00080943/8 ORAZ SZ1S/00081973/4		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)		Lp. 1.	TOWARZYSTWO UBEZPIECZEŃ EULER HERMES SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 015319879, 0000156966	
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		10		39
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		1291739,04 (JEDEN MILION DWIEŚCIE DZIEWIĘĆDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY SIEDEMSET TRZYDZIEŚCI DZIEWIĘĆ 04/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM Z WEKSLA Z DNIA 15 PAŹDZIERNIKA 2019 ROKU, SYGN. AKT VIII GNC 503/19 WYDANEGO PRZEZ SĄD OKRĘGOWY W SZCZECINIE, VIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI POSTĘPOWANIA
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)		Lp. 1.	POWSZECHNY ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 010001345, 0000009831	

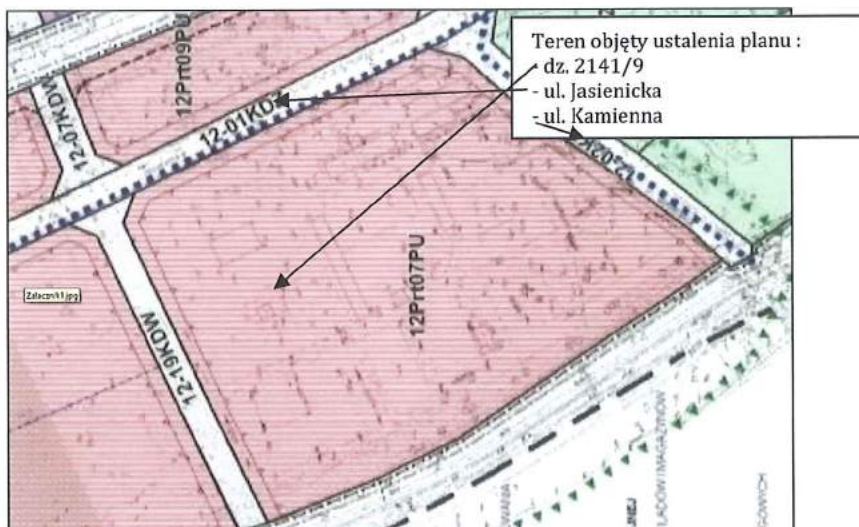
Nieruchomość nie jest wpisana do rejestru zabytków, nie znajduje się również w Gminnej Ewidencji Zabytków.

## 2. Przeznaczenie terenu w planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego pn. „Port 1”, uchwalonym Uchwałą Nr XII/82/2011 Rady Miejskiej w Policach z dnia 27 września 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn.: „Port I”, nieruchomość położona w terenie elementarnym o symbolu 12 Prt 07 PU, 12-19 KDW i 12-01 KDZ, dla którego obowiązują ustalenia:



Nieruchomość zabudowana, położona w Policach przy ul. Jasienickiej 3  
oznaczona jako działka o nr ew. 2141/9 z obrębu 0007 Police



7. Karta terenu 12 Prt 07 PU

Symbol terenu: 12 Prt 07 PU	Nr załącznika 1	powierzchnia terenu [ha]: 7,31
1) przeznaczenie terenu:	<b>Tereny obiektów produkcyjno-usługowych.</b>	
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, b) wielkość powierzchni zabudowy – max. 50% powierzchni działki, c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20 % powierzchni działki, d) wysokość zabudowy – max. 20 m, e) dachy dowolne;	
3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	nie występują;	
4) zasady i warunki podziału nieruchomości:	a) obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 3 pkt 1, 2, 3, 4, b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 2000 m <sup>2</sup> , c) szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: minimalna – 20 m;	
5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	wody opadowe lub roztopowe ujęte w szczelne systemy kanalizacyjne lub rowy przydrożne, pochodzące z powierzchni utwardzonych wymagają oczyszczenia w przypadku przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami stężeń zanieczyszczeń – stosuje się przepisy odrębne;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	nie występują obiekty chronione;	
7) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	a) teren znajdujący się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych - stosuje się przepisy z zakresu transportu kolejowego, w tym dotyczące minimalnych odległości dla zabudowy i zagospodarowania terenu od linii kolejowej oraz od obszaru kolejowego;	
8) zasady obsługi w zakresie komunikacji:	a) od ulic zbiorczych 01KDZ lub 02KDZ lub od drogi wewnętrznej 19KDW, b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w §4 ust. 6 pkt 2;	
9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:	obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 7 pkt 1 lit. b., pkt 2.	

76. Karta terenu 12-19 KDW

Symbol terenu: 12-19 KDW	Nr załącznika 1	powierzchnia terenu [ha]: 0,51
1) przeznaczenie terenu:	<b>Droga wewnętrzna.</b>	
2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	nie występują;	
3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	nie występują;	
4) zasady i warunki podziału nieruchomości:	a) obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 3 pkt 1, 3, 4, b) wydzielenie terenu po liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, c) obowiązuje zakaz podziału terenów ciągów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających;	
5) zasady ochrony środowiska,	wody opadowe lub roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia - stosuje się przepisy odrębne;	



Nieruchomość zabudowana, położona w Policach przy ul. Jasienickiej 3  
oznaczona jako działka o nr ew. 2141/9 z obrębem 0007 Police

59. Karta terenu 1Z-U1 KDZ

Symbol terenu: 12-01 KDZ	Nr załącznika 1,2,3,4	powierzchnia terenu [ha]: 7,77
1) przeznaczenie terenu:	Ulica klasy zbiorczej, Istniejąca droga wojewódzka.	
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	nie występują;	
3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych teren należy do przestrzeni publicznych:	należy przewidzieć obiekty małej architektury, urządzenie zieleni oraz udogodnienia dla osób niepełnosprawnych;	
4) zasady i warunki podziału nieruchomości:	a) obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 3 pkt 1, 3, 4, b) obowiązuje zakaz podziału terenów ciągów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających;	
5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	wody opadowe lub roztopowe ujęte w szczelne systemy kanalizacyjne lub rowy przydrożne, pochodzące z powierzchni utwardzonych wymagają oczyszczenia w przypadku przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami stężeń zanieczyszczeń – stosuje się przepisy odrębne;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	nie występują obiekty chronione;	
7) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	nie występują obiekty chronione;	
8) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji:	a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodniki przynajmniej jednostronne o szer. min. 2 m, ścieżka rowerowa dwukierunkowa o szer. min. 2,5 m, szerokość ulicy w liniach rozgraniczających (łącznie z terenem leżącym poza granicami planu): od 20 m zgodnie z rysunkiem planu, b) w terenach komunikacji dopuszcza się skrzyżowania z rurociągami przesyłowymi surowców i produktów pod warunkiem zastosowania technologii zapewniającej bezpieczeństwo użytkownikom dróg, c) dopuszcza się skrzyżowania z bocznicami kolejowymi w jednym poziomie; d) obowiązuje zasada ograniczania zjazdów bezpośrednich na tereny przylegające do pasa drogowego drogi 01.KDZ	
9) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej:	a) obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 7 pkt 1, b) przewidywane parametry sieci: wodociągowa Ø 150 – 1200, kanalizacji sanitarnej Ø 200-800, kanalizacji deszczowej Ø 200 – 800, gazowa średniego ciśnienia, linie energetyczne niskiego, średniego i wysokiego napięcia oraz kanalizacja telekomunikacyjna;	

Uchwała opublikowana została w Dzienniku Urzędowym Wojewody Zachodniopomorskiego Nr 123 poz. 2226).

### 3. Opis nieruchomości

#### Lokalizacja ogólna

Przedmiotowa nieruchomość zabudowana, oznaczona jako działka nr ew. 2141/9 z obrębem 0007 Police o pow. 5,4031 ha, położona jest przy ul. Jasienickiej 3, w otoczeniu zabudowy przemysłowej i magazynowo – składowej i produkcyjnej. Dalsze sąsiedztwo nieruchomości to Zakłady Chemiczne Police, Port Barkowy.

Bezpośredni dojazd do nieruchomości odbywa się ulicą Jasienicką, która posiada kategorię drogi publicznej – drogi wojewódzkiej nr 114. Ulica Jasienicka posiada nawierzchnię asfaltową, bez utwardzonego pobocza. W połączeniu z innymi drogami publicznymi, tworzy dobry układ komunikacyjny powiązany z siecią dróg krajowych i międzynarodowych. Tworzą one korzystne warunki logistyczne, co ma istotne znaczenie dla nieruchomości wykorzystywanej w sposób komercyjny.



#### Opis działki gruntu

Działka ma kształt nieregularny i jest uzbrojona w infrastrukturę miejską. Posadowione są na niej budynki o funkcji produkcyjnej i magazynowej oraz murowany budynek portierni. Działka jest ogrodzona, ogrodzenie z siatki stalowej na słupach stołowych i betonowych, siatka mocno skorodowana. Wjazd na teren działki przez 2 skrzydłową bramę stalową, od ul. Jasienickiej.

Ukształtowanie terenu działki płaskie, teren nieruchomości częściowo zagospodarowany, ogrodzony płotem z siatki, z urządzonymi utwardzonymi płytami drogowymi ciągami komunikacyjnymi. Działka porośnięta gęstą i wysoką trawą i pojedynczym drzewostanem. W obrębie zabudowy dojścia do budynków utwardzone płytami drogowymi. Na działce składowane są w nieładzie różnorodne materiały budowlane i miejscami gruz oraz kontenery.

Działka ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Jasienickiej.

Sąsiedztwo stanowi zabudowa o funkcji przemysłowej, oraz tereny niezagospodarowane.

#### Opis zabudowań znajdujących się na działce gruntu

Według kartoteki budynków, na działce znajduje się siedem budynków, w tym jeden budynek o funkcji przemysłowej i sześć budynków o funkcji niemieszkalnej.

##### 1) Budynek - identyfikator budynku : 321104\_4.0007.7\_BUD

Budynek parterowy konstrukcji stalowej, szkieletowej obudowany blachą. Konstrukcja dachu więzary stalowe pokryte blachą, bez ocieplenia. Wrota stalowe 2 skrzydłowe osadzone po 1 ścianie szczytowej i ścianie bocznej. W drugiej ścianie szczytowej brak skrzydeł, otwór nie został zaślepiony. Blacha ścian osłonowych i na drzwiach skorodowana. Wewnątrz wylana posadzka cementowa; posadzka popękana. Instalacje – brak.

Pow. zabudowy: (wg wypisu) 380 m<sup>2</sup>

Stan techniczno-użytkowy zły.

##### 2) Budynek - identyfikator budynku : 321104\_4.0007.8\_BUD



Budynek parterowy konstrukcji stalowej, szkieletowej obudowany blachą. Konstrukcja dachu więzary stalowe pokryte blachą, bez ocieplenia. Konstrukcja stalowa ścian i dachu skorodowana. Wrota stalowe 2 skrzydłowe osadzone w ścianach szczytowych i ścianie bocznej, po 2 szt. w każdej. Doświetlenie budynku naświetla z przeszklonych ram stalowych. Blacha skorodowana. Wewnątrz wylana posadzka cementowa. W hali ścianka działowa dzieląca powierzchnie na dwie części. Instalacje – brak.

Pow. zabudowy: (wg wypisu) : 713 m<sup>2</sup>

Stan techniczno-użytkowy dostateczny.

3) Budynek - identyfikator budynku : 321104\_4.0007.9\_BUD

Budynek parterowy, hala przenośna konstrukcji stalowej, szkieletowej obudowana blachą trapezową. Konstrukcja dachu więzary stalowe pokryte blachą trapezową, bez ocieplenia. Wrota stalowe 2 skrzydłowe w ilości 5 szt. osadzone w ścianie podłużnej. W budynku znajduje się kanał najazdowy w ilości 2 szt. Blacha skorodowana. Wewnątrz wylana posadzka cementowa; posadzka popękana. W budynku wydzielono ścianką murowaną z bloczków betonu komórkowego pomieszczenie o pow. uż. 10,3 m<sup>2</sup>. Instalacje – oświetleniowa.

Pow. zabudowy: (wg wypisu) : 573 m<sup>2</sup>

Stan techniczno-użytkowy dostateczny.

4) Budynek - identyfikator budynku : 321104\_4.0007.10\_BUD

Budynek parterowy, hala przenośna konstrukcji stalowej, szkieletowej obudowana blachą falistą, bez ocieplenia. Na ścianach szczytowych, nad naświetlem część pokrycia z blachy stalowej gładkiej. Konstrukcja dachu więzary stalowe pokryte blachą falistą. Wrota stalowe 2 skrzydłowe osadzone 1 szt. w ścianie. Doświetlenie budynku naświetle w ścianie szczytowej. Blacha skorodowana. Wewnątrz wylana posadzka cementowa. Instalacje – brak.

Pow. zabudowy: (wg wypisu) : 87 m<sup>2</sup>

Pow. zabudowy z pomiarów: 168,6 m<sup>2</sup>

Stan techniczno-użytkowy dostateczny.

5) Budynek - identyfikator budynku : 321104\_4.0007.12\_BUD

Budynek parterowy konstrukcji stalowej, szkieletowej obudowany blachą falistą. Konstrukcja dachu więzary stalowe pokryte blachą falistą. Wrota stalowe 2 skrzydłowe. Blacha skorodowana. Wewnątrz wylana posadzka cementowa; posadzka popękana. Instalacje - brak.

Pow. zabudowy : 87m<sup>2</sup>

Stan techniczno-użytkowy dostateczny.

6) Budynek – wiata zadaszona - identyfikator budynku : 321104\_4.0007.13\_BUD

Wiata konstrukcji stalowej, szkieletowej nieobudowana. Konstrukcja dachu więzary stalowe pokryte blachą. Konstrukcja szkieletowa skorodowana. Wewnątrz wylana posadzka cementowa; posadzka popękana. Pod wiata składowane są materiały budowlane, głównie stolarka okienna. Instalacje – brak.

Pow. zabudowy[m<sup>2</sup>] : 175

Stan techniczno-użytkowy dostateczny.

7) Portiernia budynek – brak numeru identyfikującego, budynek nie ujawniony w wypisie.

Ściany murowane, stolarka okienna drewniana skręcana z kratami w 1 oknie. Stolarka drzwiowa płytowa. Posadzka cementowa przykryta wykładziną. Dach 1 spadowy kryty papą. Nieszczelne pokrycie, na ścianach i suficie widoczne ślady zalewania. Na elewacji tynk odspojony od podłoża z miejscowymi ubytkami. Odprowadzenie wód opadowych rynną stalową. Wewnątrz wydzielone pomieszczenie wc z miską ustępową i umywalką. W budynku instalacja elektryczna, kanalizacyjna i wodna.

Pow. zabudowy: 0



Pow. użytkowa: 16,3 m<sup>2</sup>

Stan techniczno-użytkowy dostateczny.

### III. UWARUNKOWANIA WYCENY

W art. 311 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze ustawodawca wskazał, że likwidacji masy upadłości dokonuje się przez sprzedaż przedsiębiorstwa upadłego w całości lub w jego zorganizowanych częściach, przez sprzedaż nieruchomości lub ruchomości, przez ściąganie wierzytelności od dłużników upadłego i wykonanie innych praw majątkowych wchodzących w skład masy upadłości lub ich zbycie. Widać zatem, że sprzedaż jest podstawowym sposobem likwidacji masy upadłości.

Stosownie do art. 313 ust. 1 i 2 sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej, w wyniku której następuje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5.

Ustawa nie narzuca metod określania wartości nieruchomości lecz w art. 313 ust. 1 wskazuje jednoznacznie na sprzedaż egzekucyjną. W związku z tym wycena przedmiotowej nieruchomości przeprowadzona została w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

4. Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.

5. Przepisy ust. 2-4 stosuje się odpowiednio do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego.



## 1. Metodologia szacowania

Podstawą do określenia wartości przedmiotu wyceny jest Dział IV **Wycena nieruchomości**, rozdział 1 **Określanie wartości nieruchomości** ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a w szczególności wymienione niżej artykuły.

W art. 149 ustawodawca wskazał, że przepisy rozdziału IV dział I stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny, z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów.

Na podstawie art. 150 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, uwzględniając cel wyceny, wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określono jako wartość rynkową.

Zgodnie z art. 151 tejże ustawy wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

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.

Art. 152.1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.

2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Zgodnie z art. 153.1 ww. 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. 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 i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Podejście kosztowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych (art. 153.3).

Zgodnie z art. 154 ww. 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, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określono uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny oraz dostępność danych.



Przepisem wykonawczym do ustawy jest Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 ze zmianami).

W § 1 określone zostały sposoby i zasady wyceny nieruchomości, w tym:

- 1) rodzaje metod i technik wyceny nieruchomości oraz sposoby określania wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny;
- 2) sposoby określania wartości nieruchomości dla różnych celów, jako przedmiotu różnych praw oraz w zależności od rodzaju nieruchomości i jej przeznaczenia.

Zgodnie z § 3. 1. ww. Rozporządzenia określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości.

Stosownie do § 4. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego w podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, korygowania ceny średniej i analizy statystycznej.

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, a także cechy tych nieruchomości - § 4. 3.

§ 5. Ceny uzyskane przy 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 nabywcy.

§ 38.1. Przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości.

2. Przy określaniu wartości nieruchomości obciążonej ograniczonym prawem rzeczowym jej wartość pomniejsza się o kwotę odpowiadającą wartości tego prawa, równej zmianie wartości nieruchomości, spowodowanej następstwami ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego.

3. W przypadku braku możliwości określenia wartości w sposób, o którym mowa w ust. 2, wartość ograniczonego prawa rzeczowego określa się przez obliczenie kosztów uzyskania tego prawa.

4. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio, jeżeli nieruchomość jest przedmiotem umowy najmu, dzierżawy, użyczenia albo innej umowy, której przedmiotem jest korzystanie z nieruchomości, jeżeli wpływa to na zmianę wartości nieruchomości.

Wyceniana nieruchomość gruntowa zabudowana zdefiniowana została w kodeksie cywilnym w art. 46, który stanowi, że nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

Zgodnie z art. 47. § 2. kodeksu cywilnego częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego.



Stosownie do **art. 3** pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186) pod pojęciem obiekt budowlany należy rozumieć m.in. budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi.

Powyżej przytoczone przepisy i uwarunkowania metodologiczne zostały uwzględnione w sporządzonym operacie szacunkowym, a wyceniana nieruchomość zdefiniowana została jako nieruchomość gruntowa zabudowana w rozumieniu art. 46 kodeksu cywilnego i obejmuje łącznie wartość gruntu wraz z istniejącą na nim zabudową w postaci budynku, budowli i naniesień.

## **2. Opis zastosowanego podejścia**

Do określenia wartości rynkowej części przedmiotowej nieruchomości zabudowanej, położonej w Policach na ul. Jasienickiej 3, zastosowano podejście porównawcze metodę porównywania parami.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania param została przedstawiona poniżej.

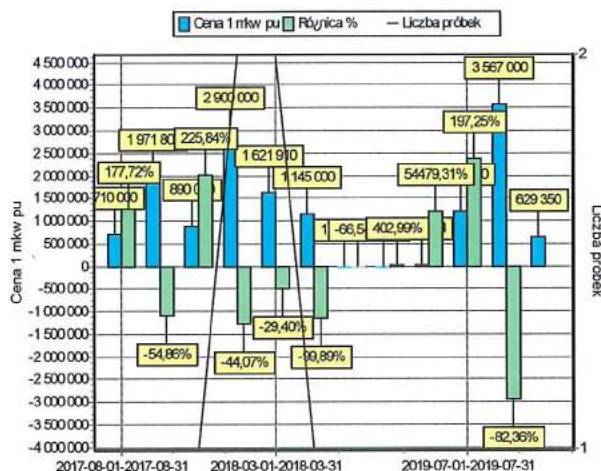
1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną 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 wyceny 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, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

## **IV. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ**

### **1. Analiza i charakterystyka rynku**

W okresie ostatnich dwóch lat na rynku miasta Police, wśród nieruchomości zabudowanych budynkami przemysłowymi, produkcyjnymi wystąpiło niewiele transakcji, które cechami znacznie odbiegały od nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Podobne rezultaty uzyskano analizując gminę Police. Powyższe determinowało przeprowadzenie analizy na rynku regionalnym, obejmując obszar województwa zachodniopomorskiego. Wśród transakcji nieruchomościami podobnymi na terenie województwa, obserwuje się spadek cen. Analiza

regresji, wskazała na spadek cen o ok. 7,96% w skali roku a analizę regresji przedstawiono na wykresie poniżej.



Biorąc pod uwagę wyniki trendu, zaistniałe ceny transakcyjne skorygowano z uwagi na upływ czasu od daty transakcji do daty o 0,66% miesięcznie.

W celu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości zebrano informacje o zaistniałych na rynku regionalnym **transakcjach** dotyczących **nieruchomości zabudowanych budynkami przemysłowymi**.

**Obszar badania** dotyczył nieruchomości położonych na terenie **miasta Szczecin, powiatu waleckiego, choszczeńskiego, goleniowskiego, kołobrzeskiego, koszalińskiego, polickiego i stargardzkiego** – taki rynek uznano za regionalny.

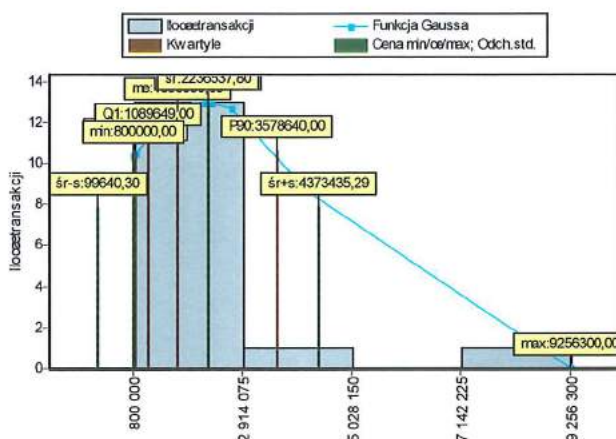
**Monitorowania cen** tego prawa dokonano w okresie **od 2018 r. do 2020 r.**

Na rynku regionalnym, odnotowano w badanym okresie kilkanaście transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami przemysłowymi o porównywalnych cechach. Ceny były dość zróżnicowane i wahały się w granicach od ok. 0,8 mln złotych do ok 9,3 mln złotych za nieruchomość. Średnia cena sprzedaży nieruchomości w tym segmencie rynku wynosiła w badanym czasie ok. 2,5 mln złotych.

Rozkład normalny cen transakcyjnych za nieruchomości zabudowane budynkami przemysłowymi zlokalizowanymi na regionalnym rynku, charakteryzowała asymetria prawostronna (2,32), co oznacza, że większość z zaistniałych transakcji charakteryzowała niższa od wielkości średniej cena nieruchomości. Wykres rozkładu cen odnotowanych na rynku w analizowanym okresie jest leptokurtyczny wysmukły (4,86), co świadczy o silniejszej koncentracji cen transakcyjnych wokół wartości średniej. Wykres rozkładu normalnego zamieszczono poniżej.



Nieruchomość zabudowana, położona w Policach przy ul. Jasienickiej 3  
oznaczona jako działka o nr ew. 2141/9 z obręb 0007 Police



Zaktualizowana cena 1 m<sup>2</sup> czna działki i bud

Do dalszej analizy przyjęto transakcje sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami przemysłowymi z rynku regionalnego, przeprowadzone w okresie od 2018 – 2020 r.

Data transakcji	Powiat	Miasto/Gmina	Ulica	Rodzaj nabyw. prawa	Cena transakcyjna	Pow. gruntu	Cena 1 m <sup>2</sup> gruntu z zabudową	Trend wzrostu	Zaktualiz. cena 1 m <sup>2</sup> gruntu z zabudową
paź 19	Szczecin	Szczecin	Blizińskiego /A	wł.-u.w.	9 256 300,00 zł	64545	143,41	-0,0066	135,84
paź 19	Wałecki	Wałcz	Wojska Polskiego	wł.-u.w.	4 164 400,00 zł	37380	111,41	-0,0066	104,79
lip 19	Szczecin	Szczecin	Transportowa/B	wł.-u.w.	1 200 000,00 zł	10480	114,50	-0,0066	106,19
mar 19	Choszczeński	Drawno	Kolejowa	wł.-u.w.	800 000,00 zł	5483	145,91	-0,0066	132,43
mar 19	Kołobrzeski	Kołobrzeg	6 Dywizji Piechoty	wł.-u.w.	1 450 000,00 zł	5164	280,79	-0,0066	254,85
mar 19	Szczecin	Szczecin	Stalmacha	wł.-u.w.	2 700 000,00 zł	8605	313,77	-0,0066	284,78
lut 19	Szczecin	Szczecin	Emilii Plater	wł.-u.w.	2 167 500,00 zł	5574	388,86	-0,0066	350,36
gru 18	Policki	Police	Tanowska /C	wł.-u.w.	1 650 000,00 zł	10238	161,16	-0,0066	142,01
gru 18	Goleniowski	Goleniów	Tartaczna	wł.-u.w.	1 075 000,00 zł	6772	158,74	-0,0066	139,88
wrz 18	Stargardzki	Dobrzany	Jana Pawła II	wł.-u.w.	2 308 000,00 zł	13141	175,63	-0,0066	152,45
maj 18	Stargardzki	Stargard	Usługowa	wł.-u.w.	1 104 298,00 zł	7841	140,84	-0,0066	117,60

Jednostką porównawczą w tej części opinii jest 1 m<sup>2</sup> gruntu wraz z zabudowaniami.

Na podstawie przeprowadzonej analizy, ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych, obliczono różnicę pomiędzy wartością minimalną i maksymalną ( $\Delta C$ ):

Cena minimalna: 104,79 zł  
Cena maksymalna: 350,36 zł  
Cena średnia: 174,39 zł

$\Delta C \sim 246,00$  zł



Opis nieruchomości przyjętych do porównania:

*/A/ nieruchomość zabudowana budynkami produkcyjnymi o pow. zabud. 4 491 m<sup>2</sup>. Nieruchomość położona w Szczecinie przy ul. Blizińskiego. Budynki o konstrukcji murowanej kryte stropodachami. Powierzchnia gruntu – 64545 m<sup>2</sup>. Data transakcji – październik 2019 roku. Strony transakcji – os. prawna – os. prawna.*

*Nieruchomość położona w kompleksie zabudowy przemysłowej, bezpośrednio przy ul. Blizińskiego. Działki o kształcie nieregularnym, teren zagospodarowany, ogrodzony, ciągi komunikacyjne bezpośrednio do budynków, wokół budynków urządzone place, pozostały teren działki porasta murawa trawiasta. Wskaźnik intensywności zabudowy - 0,07*

*/B/ nieruchomość zabudowana 3 budynkami o funkcji przemysłowej o pow. zabud. 3027 m<sup>2</sup>. Nieruchomość położona w Szczecinie przy drodze wewnętrznej skomunikowanej z ul. Transportową. Budynki o konstrukcji murowanej kryte stropodachami. Powierzchnia gruntu – 10480 m<sup>2</sup>. Data transakcji – lipiec 2019 roku. Strony transakcji – os. fiz. – os. prawna.*

*Obrzeża miasta, wokół zabudowa przemysłowa i mieszkaniowa, w dalszej linii zabudowy drogi krajowej nr 31 (ul. Dmowskiego). Działka kształt nieregularny, teren dobrze zagospodarowany, ogrodzony, teren działki urządzony, utwardzony kostka polbruk. Wskaźnik intensywności zabudowy - 0,29*

*/C/ nieruchomość zabudowana 3 budynkami przemysłowymi o powierzchni zabudowy ok. 2102 m<sup>2</sup>. Nieruchomość położona w Policach, przy drodze wewnętrznej skomunikowanej z ul. Tanowską. Budynki wolnostojące o konstrukcji murowanej kryte stropodachami. Powierzchnia gruntu – 10238 m<sup>2</sup>. Data transakcji – grudzień 2018 roku. Strony transakcji – os. prawna – os. fiz.*

*Obrzeża miasta, wokół zabudowa przemysłowa, w dalszej linii zabudowy ul. wylotowej z miasta. Działka kształt nieregularny, teren słabo zagospodarowany, ogrodzony, ciągi komunikacyjne urządzone bezpośrednio do budynków, pozostały teren działki porasta murawa trawiasta. Wskaźnik intensywności zabudowy - 0,20*

Na potrzeby niniejszej wyceny, przeprowadzono analizę dostępnych ofert<sup>1</sup> sprzedaży nieruchomości zabudowanych obiektami podobnymi. Na terenie miasta Police brak jest ofert sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami produkcyjnymi. Dostępna na terenie kraju oferta przedstawiają się następująco:



**Hala i budynek administracyjno-socjalny z gruntem**  
Hala/Magazyn na sprzedaż: Świnoujście, zachodniopomorskie

♡ Dodaj do ulubionych

3 002 m<sup>2</sup> 933 zł/m<sup>2</sup>

**2 800 000 zł**

Oferta prywatna



**Hala prod-mag 2627 m2 IZOL. + 1,6 ha + biura**

Hala/Magazyn na sprzedaż: Szubin, nakielski, kujawsko-pomorskie

♡ Dodaj do ulubionych

2 627 m<sup>2</sup> 1 447 zł/m<sup>2</sup>

**3 800 000 zł**

Oferta prywatna

<sup>1</sup> Opisy i ceny zamieszczonych ofert opatrzone były klauzulą, iż nie stanowią ofert w rozumieniu Kodeksu Cywilnego i mają jedynie charakter informacyjny.

## 2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Cechy rynkowe mające wpływ na cenę nieruchomości i ich wagi przedstawiają się następująco:

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy w %	Zakres kwotowy cechy w zł
1.	Lokalizacja ogólna	25%	61,50 zł
2.	Lokalizacja szczegółowa	15%	36,90 zł
3.	Stan techniczno - użytkowy	30%	73,80 zł
4.	Powierzchnia zabudowy budynków	10%	24,60 zł
5.	Wielkość powierzchni działki	10%	24,60 zł
6.	Dojazd i sąsiedztwo	10%	24,60 zł

Zbiór cech rynkowych nieruchomości, ich gradację a także wpływ poszczególnych cech na cenę nieruchomości ustalono na podstawie analiz rynku nieruchomości, w oparciu o prowadzoną bazę danych. Kategorie wariantowe poszczególnych cech rynkowych przedstawiono poniżej:

Lokalizacja ogólna - obejmuje takie czynniki, jak: wielkość i stopień zaludnienia regionu / aglomeracji / miasta, kondycja gospodarcza regionu

Zastosowany podział: *bardzo korzystna, korzystna, średnio korzystna, dość korzystna*

Lokalizacja szczegółowa - obejmuje takie czynniki, jak: odległość od centrum miasta, rejonu koncentracji siedzib władz, obiektów szkolnictwa i obiektów handlowo – usługowych.

Zastosowany podział: *bardzo korzystna, korzystna, średnio korzystna, dość korzystna*

Stan techniczno – użytkowy - obejmuje takie czynniki, jak: rodzaj i stan poszczególnych elementów konstrukcji, układ funkcjonalny, stopień wykończenia i wyposażenia, istnienie powierzchni dodatkowych, zużycie funkcjonalne, różnice konstrukcyjne, inne

Zastosowany podział: *b. dobry, dobry, średni, zadowalający, dostateczny*

Wielkość powierzchni budynku - obejmuje sumaryczną wielkość powierzchni budynków.

Zastosowany podział: *mała (do 1000 m<sup>2</sup>), średnia (od 1000,01 do 2000 m<sup>2</sup>), duża (od 2000,01 do 3000 m<sup>2</sup>), bardzo duża (pow. 3000,01 m<sup>2</sup>),*

Wielkość powierzchni działki - obejmuje areal gruntu.

Zastosowany podział: *bardzo mała (do 10000 m<sup>2</sup>), mała (od 10000,01 do 15000 m<sup>2</sup>), średnia (od 15000,01 do 30000 m<sup>2</sup>), duża (pow. 30000 m<sup>2</sup>)*

Dojazd i sąsiedztwo - obejmuje takie czynniki jak rodzaj nawierzchni i stopień zagospodarowania ciągów komunikacyjnych.

Zastosowany podział: *korzystne, średnio korzystne, dość korzystne, mało korzystne*

W odniesieniu do powyższego wycenianą nieruchomość charakteryzują cechy:

Lokalizacja ogólna:	korzystna
Lokalizacja szczegółowa:	korzystna
Stan techniczno - użytkowy:	dostateczny
Wielkość powierzchni budynków:	duża
Wielkość powierzchni działki:	duża
Dojazd i sąsiedztwo:	korzystne



Nieruchomość zabudowana, położona w Policach przy ul. Jasienickiej 3  
oznaczona jako działka o nr ew. 2141/9 z obręb 0007 Police

Wskaźnik intensywności zabudowy: 0,036

Określenie zestawu cech do porównania, wybór jednostki porównawczej oraz korygowanie cen nieruchomości porównawczych z tytułu występujących różnic w wartościach cech obiektu i przedmiocie szacowania, przedstawia tabela poniżej:

Lp.	Rodzaj cechy	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości porównawcze		
			Szczecin, Blizińskiego	Szczecin, Transportowa	Police, Tanowska
1.	Lokalizacja ogólna	korzystna	bardzo korzystna	bardzo korzystna	korzystna
2.	Lokalizacja szczegółowa	korzystna	średnio korzystna	dość korzystna	średnio korzystna
3.	Stan techniczno - użytkowy	dostateczny	średni	dobry	dobry
4.	Wielkość powierzchni budynków	duża	b. duża	b. duża	duża
5.	Wielkość powierzchni działki	duża	duża	mała	mała
6.	Dojazd i sąsiedztwo	korzystne	korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne

Określenie wartości rynkowej nieruchomości, przedstawia tabela poniżej:

Lp.	Rodzaj cechy	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości porównawcze					
			Szczecin, Blizińskiego	p-wka	Szczecin, Transportowa	p-wka	Police, Tanowska	p-wka
1.	Lokalizacja ogólna	korzystna	bardzo korzystna	-20,50	bardzo korzystna	-20,50	korzystna	0
2.	Lokalizacja szczegółowa	korzystna	średnio korzystna	+12,30	dość korzystna	+24,60	średnio korzystna	+12,30
3.	Stan techniczno - użytkowy	dostateczny	średni	-36,90	dobry	-55,35	dobry	-55,35
4.	Wielkość powierzchni budynków	duża	b. duża	-8,20	b. duża	-8,20	duża	0
5.	Wielkość powierzchni działki	duża	duża	0	mała	+16,40	mała	+16,40
6.	Dojazd i sąsiedztwo	korzystne	korzystne	0	średnio korzystne	+8,20	średnio korzystne	+8,20
Suma poprawek [w zł]			-53,30		-34,85		-18,45	
Cena jednostkowa gruntu wraz z zabudową [w zł/m <sup>2</sup> ]			135,84		106,19		142,01	
Skorygowana wartość gruntu z zabudową [w zł/m <sup>2</sup> ]			<b>82,54</b>		<b>71,34</b>		<b>123,56</b>	
Skorygowana wartość średnia gruntu wraz z zabudową [zł/m <sup>2</sup> ]			<b>92,48</b>					
Wielkość powierzchni gruntu			54031					
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości (gruntu z zabudową)			4 996 786,88 zł					
przyjęto:			<b>4 996 787,00 zł</b>					
słownie			cztery miliony dziewięćset dziewięćdziesiąt sześć tysięcy siedemset osiemdziesiąt siedem złotych					

Nieruchomość zabudowana, położona w Policach przy ul. Jasienickiej 3  
oznaczona jako działka o nr ew. 2141/9 z obrębu 0007 Police

Wartość rynkowa praw do nieruchomości zabudowanej (prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków i budowli), stanowiących działkę oznaczoną nr ew. 2141/9 położoną w obr. 0007, nr 7 Police w Policach przy ul. Jasienickiej 3, według stanu i cen aktualnych na datę sporządzenia operatu szacunkowego, tj. 26 czerwca 2020 r., oszacowana została na kwotę:

**4 996 787,00 zł**

słownie: cztery miliony dziewięćset dziewięćdziesiąt sześć tysięcy siedemset osiemdziesiąt siedem złotych

<b>Agnieszka Zegarek - Dudzińska</b> Rzecznawca Majątkowy upr. MliR nr 5935	
<b>Maria Zegarek</b> Rzecznawca Majątkowy upr. MGPIB nr 1450	

## V. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa praw do nieruchomości zabudowanej (prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków i budowli), stanowiących działkę oznaczoną nr ew. 2141/9 położoną w obr. 0007, nr 7 Police w Policach przy ul. Jasienickiej 3, według stanu i cen aktualnych na datę sporządzenia operatu szacunkowego, tj. 26 czerwca 2020 r., oszacowano na kwotę:

**4 996 787,00 zł**

słownie: cztery miliony dziewięćset dziewięćdziesiąt sześć tysięcy siedemset osiemdziesiąt siedem złotych

Oszacowana wartość rynkowa, w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu wraz z zabudową, wynosi 97,95 zł i uwzględnia lokalizację i położenie nieruchomości na rynku lokalnym, stan techniczno-użytkowy budynków, dojazd i możliwości parkingowe.

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny usytuowana w kompleksie zabudowy przemysłowej miasta, w otoczeniu nieruchomości o porównywalnej funkcji użytkowej. Układ powiązań komunikacyjnych zapewnia dobre warunki logistyczne. Uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną sprzyja realizacji inwestycji. Powyższe atrybuty wycenianej nieruchomości a także niewielki wskaźnik zabudowy gruntu stanowi o atrakcyjności nieruchomości, jako terenu inwestycyjnego. Ujemny wpływ na wartość rynkową nieruchomości ma stan techniczny obiektów, który istotnie odbiega od aktualnych oczekiwań nabywców.

Powyżej opisane cechy rynkowe stanowią, że oszacowana wartość rynkowa w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> gruntu z zabudową jest wyższa od średniej ceny rynkowej gruntów inwestycyjnych, przeznaczonych na cele przemysłowe na terenie powiatu polickiego, która wynosi ponad 68 zł.



## VI. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Operat szacunkowy może zostać wykorzystany wyłącznie do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o którym mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Rzeczoznawcy nie ponoszą odpowiedzialności za wykorzystanie operatu szacunkowego bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
3. Operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości, lub w części w jakimkolwiek dokumencie oraz udostępniony osobom trzecim bez zgody autorki i bez uzgodnienia z nimi formy i treści publikacji.
4. Określona wartość rynkowa nieruchomości jest wartością netto. Nie została powiększona o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom, lub innym kosztom, w szczególności o podatek VAT.
5. Autorki operatu szacunkowego nie biorą odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie można było stwierdzić przy dokonywaniu oględzin nieruchomości, ani też na podstawie dokumentacji technicznej i prawnej.
6. Stan wycenianej nieruchomości odpowiada dacie oględzin a poziom cen dacie sporządzenia operatu szacunkowego, tj. 26 czerwca 2020 r. Przyjęto założenie, że stan nieruchomości od daty oględzin do daty sporządzenia operatu szacunkowego nie uległ zmianie.
7. Przyjęty dla potrzeb operatu szacunkowego stan techniczny nie stanowią ekspertyzy technicznej, w rozumieniu przepisów ustawy prawo budowlane.
8. Operat szacunkowy ma charakter poufny, zawiera dane osobowe chronione Ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity, Dz. U. z 2016 r., poz.922, z 2018 r. poz. 138, 723).
9. Dane dotyczące szczegółowego usytuowania nieruchomości porównawczych, zgodnie z art. 175 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r., autorki operatu szacunkowego wykorzystała z zachowaniem zasady poufności.

## VII. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

- dokumentacja fotograficzna
- wydruk z elektronicznej przeglądarki ksiąg wieczystych
- kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów
- kopia wypisu z kartoteki budynków
- kopia mapy ewidencyjnej
- kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego

Opracował zespół:

<b>Agnieszka Zegarek - Dudzińska</b> Rzeczoznawca Majątkowy upr. MliR nr 5935	
<b>Maria Zegarek</b> Rzeczoznawca Majątkowy upr. MGPIB nr 1450	

Szczecin, 26.06.2020 r.

**DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA  
NIERUCHOMOŚĆ ZABUDOWANA POLICE UL. JASIEŃSKA 3**













# STAROSTA POLICKI

Województwo: Województwo zachodniopomorskie  
Powiat: Powiat policki

GK.6621.1250.2020.AG

## Uproszczony wypis z rejestru gruntów

według stanu na dzień: 2020-04-22 12:38:38

Jednostka rejestrowa gruntów: 321104\_4.0007.G10

Jednostka ewidencyjna: Police - miasto

Obręb ewidencyjny: 321104\_4.0007, Nr 7 Police

Miejscowość:

### WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:

UDZIAŁ: 1/1

charakter stanu władania: **własność**  
grupa rejestrowa: 1.4

Skarb Państwa:

Skarb Państwa REGON: 811762713

UDZIAŁ: 1/1

charakter stanu władania: **użytkowanie wieczyste**  
grupa rejestrowa: 2.4

Spółka handlowa nie będąca cudzoziemcem:

Energopol-Szczecin Spółka Akcyjna z siedzibą w Szczecinie

Siedziba: Szczecin ul. Św. Floriana 9 lok.13

### DZIAŁKI EWIDENCYJNE:

Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Nr KW
					użytku [ha]	działki [ha]	
	2141/9	ul. Jasienicka 3, Police	Tereny przemysłowe	Ba	5.4031	5.4031	SZ2S/00003943/2

Identyfikator działki: 321104\_4.0007.2141/9

Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 5.4031

Jednostka rejestrowa gruntów: 321104\_4.0007.G51

Jednostka ewidencyjna: Police - miasto

Obręb ewidencyjny: 321104\_4.0007, Nr 7 Police

Miejscowość:

### WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:

UDZIAŁ: 1/1

charakter stanu władania: **własność**  
grupa rejestrowa: 13.1

Województwo:

Województwo Zachodniopomorskie REGON: 811683876

Siedziba: 70-540 Szczecin ul. Korsarzy 34

UDZIAŁ: 1/1

charakter stanu władania: **trwały zarząd**  
grupa rejestrowa: 13.3

Wojewódzka jednostka organizacyjna bez osobowości prawnej:

Zachodniopomorski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Koszalinie

Siedziba: 75-122 Koszalin ul. Szczecińska 31

### DZIAŁKI EWIDENCYJNE:

Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Nr KW
					użytku [ha]	działki [ha]	
	2141/8		Drogi	dr	0.0248	0.0248	SZ2S/00041985/6

Identyfikator działki: 321104\_4.0007.2141/8

UWAGI - DZIAŁKA: 2141/8

Droga wojewódzka nr 114

Łączna powierzchnia wybranych działek: 0.0248

Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 1.7955



# STAROSTA POLICKI

Województwo: Województwo zachodniopomorskie  
 Powiat: Powiat policki  
 Jednostka ewidencyjna: Police - miasto  
 Obręb ewidencyjny: 321104\_4.0007, Nr 7 Police

GK.6621.1250.2020.AG

## WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

według stanu na dzień: 2020-04-22 12:50:51

Pozycja kartoteki budynków: 321104\_4.0007.G10

### BUDYNKI:

Lp.	Identyfikator		Działki na których położony jest budynek			Adres budynku			
			Oznaczenie						
1.	321104_4.0007.7_BUD		321104_4.0007.2141/9						
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna		Inne funkcje	
wybudowany		pozostałe budynki niemieszkalne (109)							
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2]
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]				
380			0.00				0		
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy		Zakres przebudowy	Liczba kondyg. Nad/Podziemnych
									1 / 0
Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiata	Materiał ścian zewnętrznych	Wartość					
		0 - nie	inny						

JRB: B1

Lp.	Identyfikator		Działki na których położony jest budynek			Adres budynku			
			Oznaczenie						
2.	321104_4.0007.8_BUD		321104_4.0007.2141/9						
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna		Inne funkcje	
wybudowany		pozostałe budynki niemieszkalne (109)							
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2]
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]				
713			0.00				0		
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy		Zakres przebudowy	Liczba kondyg. Nad/Podziemnych
									1 / 0
Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiata	Materiał ścian zewnętrznych	Wartość					
		0 - nie	inny						

JRB: B1

Lp.	Identyfikator		Działki na których położony jest budynek			Adres budynku			
			Oznaczenie						
3.	321104_4.0007.9_BUD		321104_4.0007.2141/9						
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna		Inne funkcje	
wybudowany		budynki przemysłowe (101)		budynki przemysłowe (1251)					
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2]
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]				
573			0.00				0		

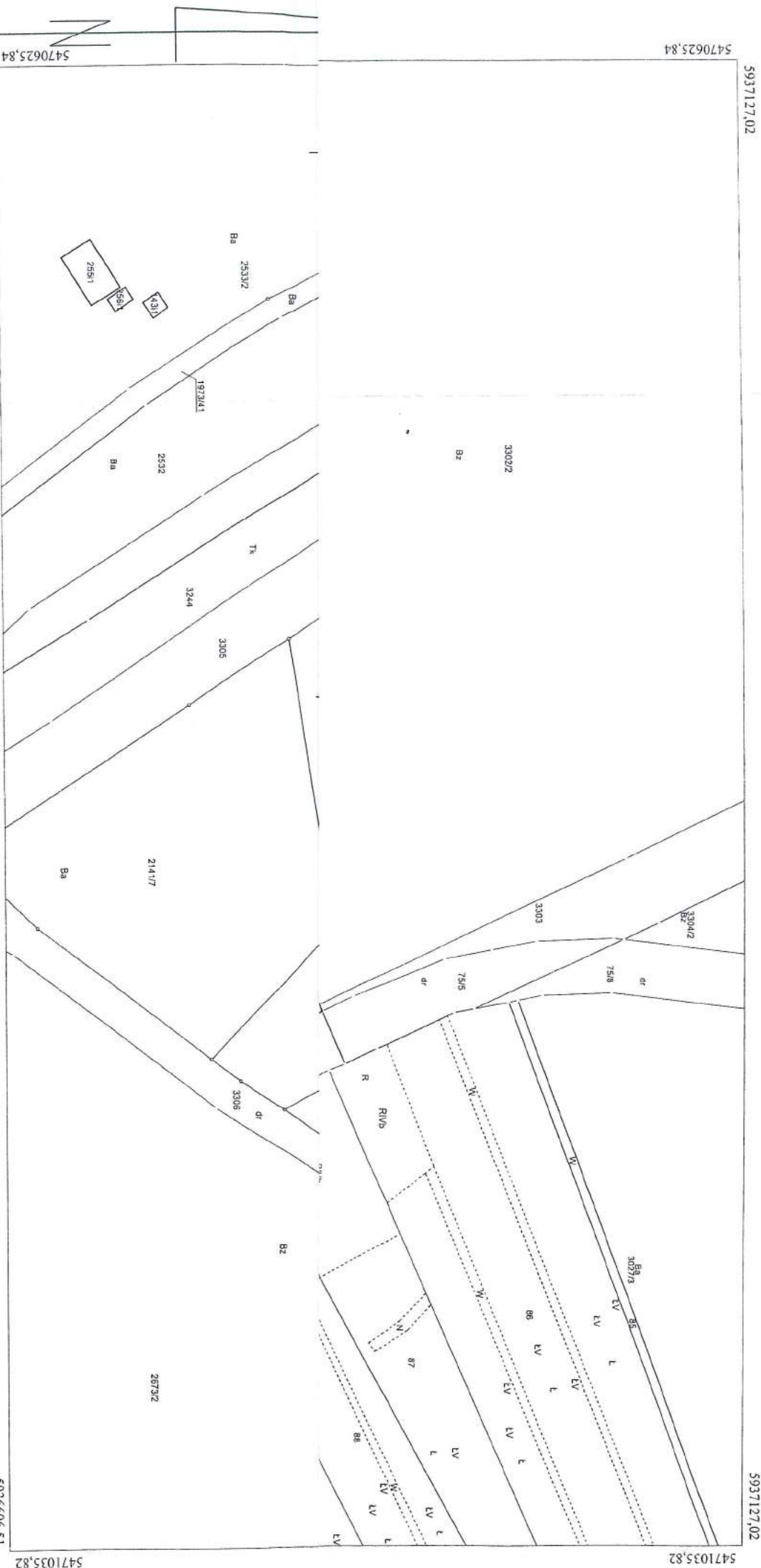




# Kopia mapy ewidencyjnej

skala 1:1500

Województwo zachodniopomorskie  
Powiat policki  
Jedn. ewidencyjna: Police - miasto  
Obręb: Nr 2 Police, Nr 6 Police, Nr 7 Police



5936606,51

5470625,84

5936606,51

5471035,82

5470625,84

5937127,02

5937127,02

5471035,82

*Grabarek*

18.05.2020

Poświadczam się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego  
Organ prowadzący państwowy zasob geodezyjny i kartograficzny Starosta Policki  
Nazwa materiału zasobu mapa ewidencyjna  
Identyfikator ewidencyjny P.3211.2001.8  
materiału zasobu  
Data wykonania kopii 18-05-2020  
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ Anna Grabarek

Oznaczenie kancelaryjne zamówienia: GK.6621. 1481 2020.AG







TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR SZZS/00003943/2, STAN Z DNIA 2020-05-13  
16:49

Przewodzonej przez SĄD REJONOWY SZCZECIN-PRAWOBREŻE I ZACHÓD W SZCZECINIE, XI  
ZAMIĘSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W POLICACH - SZZS

**GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE**

**Dział I-O Dział I-Sp Dział II Dział III Dział IV**

**DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

Numer bieżący nieruchomości	2	Nr podstawy wpisu	18, 19
<b>Działki ewidencyjne</b>			
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	1, 14, 15, 16, 17
Numer działki	2141/9	Nr podstawy wpisu	1, 14, 15, 16, 17
Identyfikator działki	321104_4.0007_2141/9		
Opis ewidencyjny (numer, nazwa)	0007, NR 7 POLICE		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 ZACHODNIOPOMORSKIE, POLICKI, POLICE, POLICE		
Ulica	JASIEŃSKA 3		
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE	Nr podstawy wpisu	18, 19
Obszar całej nieruchomości	5,4031 HA		

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	1	Nr podstawy wpisu	18, 19
<b>OPIS I PLAN: 1</b>			
(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)			
DZ. KW./00004028/91/, 1991-06-11 00:00:00, 1991-06-11 00:00:00, NIE			
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)			
<b>WPIS Z REJESTRU GRUNTÓW</b> , 2014-11-04, STAROSTA POLICKI, POLICE; 334			
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)			
DZ. KW./SZZS/00008073/14/001, 2014-12-08 11:46:00,			
2015-02-23-15.22.13.691830, NIE, 330-333			
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)			
<b>WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ</b> , 2014-11-05, STAROSTA POLICKI, POLICE; 335			
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)			

DZ. KW./SZZS/00008073/14/001, 2014-12-08 11:46:00,  
2015-02-23-15.22.13.691830, NIE, 330-333  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

**WPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**, 2014-11-04, STAROSTA POLICKI, POLICE; 336  
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./SZZS/00008073/14/001, 2014-12-08 11:46:00,  
2015-02-23-15.22.13.691830, NIE, 330-333  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

**WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ**, 2014-11-05, STAROSTA POLICKI, POLICE; 338

(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./SZZS/00008073/14/001, 2014-12-08 11:46:00,  
2015-02-23-15.22.13.691830, NIE, 330-333  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

**WPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**, 2014-11-04, STAROSTA POLICKI, POLICE; 334

(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./SZZS/00008055/14/001, 2014-12-08 11:46:00,  
2015-02-25-10.07.59.469978, NIE, 47-49, SZZS/00041985/6  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

**WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ**, 2014-11-05, STAROSTA POLICKI, POLICE; 335

(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./SZZS/00008055/14/001, 2014-12-08 11:46:00,  
2015-02-25-10.07.59.469978, NIE, 47-49, SZZS/00041985/6  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

**Powiat**



TRZEŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR SZ25/00003943/2, STAN Z DNIA 2020-05-13  
16:49

prowadzonej przez SAD REJONOWY SZCZECIN-PRAWOBREŻE I ZACHÓD W SZCZECINIE, XI  
ZAMIESCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W POLICACH - SZ25

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE

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

**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

**Prawo użytkowania wieczystego**

		Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania	2089-12-05	---
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU W WIECZYSTYM UŻYTKOWANIU	

**Komentarz do migracji**

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	0	---

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEI NR **SZ2S/00003943/2**, STAN Z DNIA 2020-05-13 16:50

**Powrót**

prowadzonej przez SAD REJONOWY SZCZECIN-PRAWOBRZEŻE I ZACHÓD W SZCZECINIE, XI  
ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W POLICACH - SZ2S

**GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE**

**Dział I-O Dział I-Sp Dział II Dział III Dział IV**  
**DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**

**Właściciele**

Lp. 1.	Lista wskazanych udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość Lp. 1. 1 1 / 1 udziału/rodzaj współności)			Nr podstawy wpisu
	---	---	---	---
	Skarb Państwa (Nazwa)			
	SKARB PAŃSTWA			

**Użytkownicy wieczystości**

Napis	Nr podstawy wpisu
WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYTEGO	2, 3

Lp. 1.	Lista wskazanych udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość Lp. 1. 1 1 / 1 udziału/rodzaj współności)			Nr podstawy wpisu
	---	---	---	2, 3
	Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba)			
	"ENERGOPOL-SZCZECIN" SPÓŁKA AKCYJNA, SZCZECIN			

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	UMOWA SPRZEDAŻY, 11975/1995, 1995-10-30; ZB. DOK. NR 4 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt)
2	DZ. KW.//00010054/95/, 1995-11-03 00:00:00, 1995-11-16 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	<b>ODPIS Z REJESTRU HANDLOWEGO, 2001-03-23; ZB. DOK. NR 6</b> (wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00000871/02/, 2001-03-28 00:00:00, 2002-07-24 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **SZ2S/00003943/2**, STAN Z DNIA 2020-05-13  
16:50

prowadzonej przez SĄD REJONOWY SZCZECIN-PRAWOBRZEŻE I ZACHÓD W SZCZECINIE, XI  
ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W POLICACH - SZ2S

**GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE**

**Dział I-O Dział I-Sp Dział II Dział III Dział IV**

**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / USKA / 1853 / 20 - 2020-02-28, 13:47:49

DZ. KW. / SZ2S / 2296 / 20 / 1 - 2020-02-28, 14:24:03 - ZMIANA

1.1 WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	33
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE GKM 95/19	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1. <b>POWSZECHNY ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 010001345, 0000009831</b>	

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
33	<b>ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU</b> , GKM 95/19, 2019-11-12, KOMORNIK SADOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM SZCZECIN-PRAWOBRZEŻE I ZACHÓD W SZCZECINIE DARIUSZ MATOSZKO, 667 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SZ2S/00016202/19/001, 2019-11-12 15:00:00, 2020-01-15-08.03.59.703255, NIE, 662-665 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

**Powrót**

TRZEŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR SZ2S/00003943/2, STAN Z DNIA 2020-05-13  
16:50

prowadzonej przez SĄD REJONOWY SZCZECIN-PRAWOBREŻE I ZACHÓD W SZCZECINIE, XI  
ZAMIESZCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W POLICACH - SZ2S

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

**Dział I-O Dział I-SP Dział II Dział III Dział IV**

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / SZ2S / 3253 / 20 / 1 - 2020-04-07, 12:56:41 - SKARGA

Lp. 1.	Nr podstawy wpisu
---	---
Numer hipoteki (roszczenia)	6
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA
Suma (słownie), waluta	60000000,00 (SZEŚĆDZIESIĄT MILIONÓW) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1 KAPITAŁ, ROSZCZENIA O ODSETEK, PRZYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA, JAK RÓWNIEŻ INNE ROSZCZENIA O ŚWIADCZENIA UBOCZNE, UMOWA O LIMIT WIERZYTELNOŚCI NR CRD/U42147/14 Z DNIA 01 PAZDIERNIKA 2014 ROKU Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI T.J.: Z TYTUŁU KREDYTU W RACHUNKU BIEŻĄCYM W PLN, Z TYTUŁU KREDYTU REWOLWINGOWEGO W PLN, Z TYTUŁU WYSTAWIENIA ZLECENI GWARANCJI BANKOWYCH
Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA W KWOCIE 75000000,00 ZŁ WPISANA POD NUMEREM HIPOTEKI 7 MA PIERWSZĘSTWO PRZED NINIEJSZĄ HIPOTEKĄ
Inne informacje	HIPOTEKA WSPÓŁBIAŁA NIERUCHOMOŚCI, DLA KTÓRYCH SĄD REJONOWY SZCZECIN - PRAWOBREŻE I ZACHÓD W SZCZECINIE, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH PROWADZI KSIĘGI WIECZYSTY NUMER: SZ1S/00081973/4, SZ1S/00081975/8, SZ1S/00080943/8
Rodzaj zmiany	Lp. 1. ROSZCZENIE UPRAWNIIONE Z PIERWSZĘSTWA DODANO WPIS W POLU 4.4.1.11 HIPOTEKA LUB PIERWSZĘSTWA DODANO WPIS W POLU 4.4.4.1.1. ZMIENIONO RODZAJ HIPOTEKI, W POLU 4.4.1.13 UJAWIONO NUMERY KSIĄG WIECZYSTYCH ORAZ SĄD PROWADZĄCY

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)

Lp. 1. BANK BGŻ BNP PARIBAS SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 010778878, 0000011571

Lp. 2.	Nr podstawy wpisu
---	---
Numer hipoteki (roszczenia)	7
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA
Suma (słownie), waluta	75000000,00 (SIEDEMDZIESIĄT PIĘĆ MILIONÓW) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1 ZABEZPIECZENIE ZAPŁATY KWOTY NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ WYNIKAJĄCEJ Z KREDYTU ORAZ ODSETEK UMOWNYCH, ODSETEK ZA OPÓŹNIENIE, KOSZTÓW (W TYM I PRZYJANYCH LUB ZASĄDZONYCH), PROWIZJI I OPŁAT, ROSZCZENI O ODSZKODOWANIE Z POWODU NIEWYKONANIA LUB NIENALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY KREDYTOWEJ, UMOWA WIELOCELOWEJ LINII KREDYTOWEJ PREMIUM NR WAR/4050/18/208/CB Z DNIA 11 CZERWCA 2018 ROKU
Pierwszeństwo	Lp. 1. NINIEJSZEJ HIPOTECE PRZYSŁUGUJE PIERWSZĘSTWO PRZED HIPOTEKĄ UMOWNĄ W KWOCIE 60000000,00 ZŁ WPISANA POD NUMEREM HIPOTEKI 6
Inne informacje	HIPOTEKA DO ŁĄCZNEGO WSPÓŁBIAŁZENIA Z NIERUCHOMOŚCIAMI, DLA KTÓRYCH SĄD REJONOWY SZCZECIN- PRAWOBREŻE I ZACHÓD W SZCZECINIE X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH PROWADZI KSIĘGI WIECZYSTY SZ1S/00080943/8, SZ1S/00081975/8, SZ1S/00081973/4 W POLU 4.4.1.10 PIERWSZĘSTWO DODANO WPIS
Rodzaj zmiany	Lp. 1. DODANO WPIS
Wierzyciel hipoteczny	Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)
Lp. 3.	Lp. 1. BANK BGŻ BNP PARIBAS SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 010778878, 0000011571
Numer hipoteki (roszczenia)	8
Inne informacje	---
Nr podstawy wpisu	34



Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	2500139,10 (DWA MILIONY PIECSET TYSIĘCY STO TRZYDZIEŚCI DZIEWIĘĆ 10/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1 NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK FUZ ZA OKRES 08/2019 WRAZ Z ODESETKAMI ZA ZWŁOKĘ, PRZEPISY USTAWY Z DNIA 13 PAŹDZIERNIKA 1998 ROKU O SYSTEMIE UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH (DZ.U. Z 2019 ROKU POZ. 300 Z POZNIERSZYMI ZMIANAMI)		
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>	<b>ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W SZCZECINIE, WARSZAWA, 00001775600317</b>		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. 1 SZCZECINIE, WARSZAWA, 00001775600317		
Lp. 4.	---		NR podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	9		35, 36, 37, 38
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA ŁĄCZNA		
Suma (słownie), waluta	11700000,00 (JEDENAŚCIE MILIONÓW SIEDZEMSET TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM		
Inne informacje	HIPOTEKA WSPÓŁOBGIĄŻA NIERUCHOMOŚCI, DLA KTÓREJ SĄD REJONOWY SZCZECIN-PRAWOBRZEŻE I ZACHÓD W SZCZECINIE X WYDZIAŁ KSIĄGI WIECZYSTYCH PROWADZI KSIĘGI WIECZYSTE SZ1S/00081975/8, SZ1S/00080943/8 ORAZ SZ1S/00081973/4		
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>	<b>TOWARZYSTWO UBEZPIECZEŃ EULER HERMES SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 015319879, 0000156966</b>		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1. 1 EULER HERMES SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 015319879, 0000156966		
Lp. 5.	---		NR podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	10		39
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	1291739,04 (JEDEN MILION DWIEŚCIE DZIEWIĘDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY SIEDZEMSET TRZYDZIESCI DZIEWIĘĆ 04/100) ZŁ		

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1	WIERZYTELNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM Z WEKSŁA Z DNIA 15 PAŹDZIERNIKA 2019 ROKU, SYGN. AKT VIII GNC 503/19 WYDANEGO PRZEZ SĄD OKRĘGOWY W SZCZECINIE, VIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY WRAZ Z ODESETKAMI I KOSZTAMI POSTĘPOWANIA	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>	<b>POWSZECHNY ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 010001345, 0000009831</b>		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1. 1 UPEŁNIAJĄCY, WARSZAWA, 010001345, 0000009831		

## Komentarz do migracji

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	5	NR podstawy wpisu	---
--	---	-------------------	-----

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

NR podstawy wpisu	26	OSWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI, 2018-11-16, BANK BGŻ BNP PARIBAS SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE: 528 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
27	DZ. KW./SZZS/00009381/18/001, 2018-11-20 10:08:00, 2019-04-19-09.09.29.557746, NIE, 524-525 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)	ZASWIADCZENIE BANKU W SPRAWIE USTANOWIENIA HIPOTEKI ŁĄCZNEJ, 2018-06-11, BANK BGŻ BNP PARIBAS SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE: 575 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
28	DZ. KW./SZZS/00010172/18/001, 2018-12-19 13:26:00, 2019-05-09-15.10.41.394429, NIE, 572-573 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)	ZAWIADOMIENIE, DZ. KW./SZZS/00015884/18, 2018-10-04, SĄD REJONOWY SZCZECIN-PRAWOBRZEŻE I ZACHÓD W SZCZECINIE X WYDZIAŁ KSIĄGI WIECZYSTYCH: 634-637 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./SZZS/00010172/18/001, 2018-12-19 13:26:00, 2019-05-09-15.10.41.394429, NIE, 572-573 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)	



29	<p><b>OŚWIADCZENIE WIERZYTELA HIPOTECZNEGO O ZMIANIE WZAJEMNEGO PIERWSZENSTWA HIPOTEK, 2018-12-17, BANK BGŻ BNP PARIBAS SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 576</b> (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./SZZS/00010173/18/001, 2018-12-19 13:26:00, 2019-05-13-09.32.07.668018, NIE, 572-573 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>	37	<p>DZ. KW./SZZS/00017396/19/001, 2019-12-06 11:00:00, 2020-03-03-11.59.24.895005, NIE, 685-690 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p> <p><b>POSTANOWIENIE O NADANIE KLAUZULI WYKONALNOŚCI AKTOWI NOTARIALNEMU NA SKUTEK WNIOSKU WIERZYTELA O UZUPELNIENIE POSTANOWIENIA SĄDU REJONOWEGO SZCZECIN-CENTRUM W SZCZECINIE WYDZIAŁ VI EGZEKUCYJNY Z DNIA 3 WRZEŚNIA 2019 ROKU, VI CO 2266/19, 2019-09-16, SĄD REJONOWY SZCZECIN-CENTRUM W SZCZECINIE VI WYDZIAŁ EGZEKUCYJNY, SZCZECIN; 714</b> (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./SZZS/00017396/19/001, 2019-12-06 11:00:00, 2020-03-03-11.59.24.895005, NIE, 685-690 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
30	<p><b>ZAWIADOMIENIE, DZ.KW./SZ1S/00023321/19, 2019-05-06, SĄD REJONOWY SZCZECIN - PRAWOBRZEŻE I ZACHÓD W SZCZECINIE, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH; 648-649</b> (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./SZZS/00009055/19/001, 2019-06-03 14:46:00, 2019-06-06-12.21.26.367691, TAK, 654 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>	38	<p><b>OŚWIADCZENIE O Poddaniu się Egzekucji, 3253/2015, 2015-11-06, ZDZISŁAWA CZEREMCHA, SZCZECIN; 716-717</b> (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./SZZS/00017396/19/001, 2019-12-06 11:00:00, 2020-03-03-11.59.24.895005, NIE, 685-690 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
31	<p><b>ZAWIADOMIENIE, DZ.KW./SZ1S/00023318/19, 2019-05-06, SĄD REJONOWY SZCZECIN - PRAWOBRZEŻE I ZACHÓD W SZCZECINIE, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH; 650-651</b> (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./SZZS/00009055/19/001, 2019-06-03 14:46:00, 2019-06-06-12.21.26.367691, TAK, 654 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>	39	<p><b>NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM Z WEKSŁA, VIII GNC 503/19, 2019-10-15, SĄD OKRĘGOWY W SZCZECINIE, VIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY, 740</b> (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./SZZS/00018080/19/001, 2019-12-18 12:20:00, 2020-03-20-12.58.48.673486, NIE, 728-730 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
32	<p><b>ZAWIADOMIENIE, DZ.KW./SZ1S/00023302/19, 2019-05-06, SĄD REJONOWY SZCZECIN - PRAWOBRZEŻE I ZACHÓD W SZCZECINIE, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH; 652-653</b> (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./SZZS/00009055/19/001, 2019-06-03 14:46:00, 2019-06-06-12.21.26.367691, TAK, 654 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>		
34	<p><b>DECYZJA, 390000/71/RKSJ/2019/1737, 2019-11-20, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W SZCZECINIE; 677</b> (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./SZZS/00017380/19/001, 2019-12-06 09:45:00, 2020-01-29-15.51.28.233125, NIE, 674-675 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>		
35	<p><b>POSTANOWIENIE O WYDANIU DALSZYCH TYTUŁÓW WYKONAWCZYCH, VI CO 2575/19, 2019-12-23, SĄD REJONOWY SZCZECIN-CENTRUM W SZCZECINIE VI WYDZIAŁ EGZEKUCYJNY, SZCZECIN; 712</b> (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./SZZS/00017396/19/001, 2019-12-06 11:00:00, 2020-03-03-11.59.24.895005, NIE, 685-690 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>		
36	<p><b>POSTANOWIENIE O NADANIE KLAUZULI WYKONALNOŚCI AKTOWI NOTARIALNEMU, VI CO 2266/19, 2019-09-03, SĄD REJONOWY SZCZECIN-CENTRUM W SZCZECINIE VI WYDZIAŁ EGZEKUCYJNY, SZCZECIN; 715</b> (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</p>		

Powrót



Szacowanie Nieruchomości  
 Maria Zegarek  
 ul. Wileckowskiego 3/6  
 70-411 Szczecin

BIURO NIERUCHOMOŚCI  
 70-411 Szczecin  
 ul. Wileckowskiego 3/6  
 70-411 Szczecin

Police, dnia 05.05.2020r.

UA.6727.193.2020.SD

W odpowiedzi na Pani wniosek z dnia 22.04.2020r. w sprawie wypisu z mpzp dla działek o nr 214/8 i 214/9, położonych w obrębie 7 Police, informuję, że zgodnie z Uchwałą Nr XII/82/11 Rady Miejskiej w Policach z dnia 27 września 2011 roku (Dz. Urzęd. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 26.10.2011r. Nr 123, poz. 2226) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn.: „PORT I”, w/w działki znajdują się w odpowiednio w obrębie terenów elementarnych oznaczonego w planie - działka nr 214/8 w obrębie terenów o symbolu 12 Pt 07PU, 12-01 KDZ i 12-02 KDZ - działka nr 214/9 w obrębie terenów o symbolu 12 Pt 07PU, 12-01 KDZ, 12-02 KDZ i 12-19 KDW tj.:

Symbol terenu: 12 Pt 07 PU		Nr załącznika 1		powierzchnia terenu [ha]: 7,31	
1)	przeznaczenie terenu:	Tereny obiektów produkcyjno-usługowych.			
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, b) wielkość powierzchni zabudowy – max. 50% powierzchni działki, c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20 % powierzchni działki, d) wysokość zabudowy – max. 20 m, e) dachy dachowe;			
3)	zasady ochrony i kształtowania ładunku przestrzennego:	nie występują;			
4)	zasady i warunki podziału nieruchomości:	a) obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 3 pkt 1, 2, 3, 4, b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 2000 m <sup>2</sup> , c) szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: minimalna – 20 m;			
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	wody opadowe lub roztopowe ujęte w szczelne systemy kanalizacyjne lub rowy przydrożne, pochodzące z powierzchni utwardzonych wymagają oczyszczenia w przypadku przekroczenia dopuszczalnych przepisami stężeń zanieczyszczeń – stosuje się przepisy odrębne;			
6)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	nie występują obiekty chronione;			
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	a) teren znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych - stosuje się przepisy z zakresu transportu kolejowego, w tym dotyczące minimalnych odległości dla zabudowy i zagospodarowania terenu od linii kolejowej oraz od obszaru kolejowego;			
8)	zasady obsługi w zakresie komunikacji:	a) od ulic zbiorczych 01KDZ lub 02KDZ lub od drogi wewętrznej 19KDW, b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w §4 ust. 6 pkt 2;			
9)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:	obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 7 pkt 1 lit. b, pkt 2.			

Symbol terenu: 12-01 KDZ		Nr załącznika 1,2,3,4		powierzchnia terenu [ha]: 7,77	
1)	przeznaczenie terenu:	Ulica klasy zbiorczej, istniejąca droga wojewódzka.			
2)	zasady ochrony i kształtowania ładunku przestrzennego:	nie występują;			
3)	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych teren należy do przestrzeni publicznych:	należy przewidzieć obiekty małej architektury, urządzenie zieleni oraz udogodnienia dla osób niepełnosprawnych;			



a) O - gospodarowanie odpadami - tereny składowisk odpadów produkcyjnych;  
7) tereny infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku symbolem:

produkcyjno-usługowych;  
kanałizacyjne, gazownicze, telekomunikacyjne oraz inne obiekty infrastrukturalne przeznaczone do obsługi funkcji obiektów kolejącego transportu wewnątrzakadowego, drogi, obiekty ciepłownictwa, elektroenergetyki, wodne, niekolidujące z przemysłowym charakterem terenu; dopuszcza się maszyny dla urządzeń telefonii komórkowej, funkcje gospodarce z zakresu produkcji, składow, baz i magazynów; dopuszcza się obiekty usługowe pod teren; tereny produkcyjno-usługowych oznaczone na rysunku symbolem PU – tereny przeznaczone pod

stoczniovej, urządzeń i instalacji portowych oraz innych obiektów związanych z portowym przeznaczeniem; 5) tereny infrastruktury portowej oznaczone na rysunku planu symbolem PI - tereny infrastruktury portowej, działalinoczą portu oraz inne) zabudowy związanej z portowym przeznaczeniem terenu;

4) tereny portowe oznaczone na rysunku planu symbolem PM - tereny portowe, infrastruktury stoczniovej, obiektów, urządzeń i instalacji portowych (infrastruktury portowej), składow i magazynów, usług związanych z infrastrukturale przeznaczone do obsługi funkcji produkcyjnych;

3) tereny obiektów produkcyjnych, składow i magazynów oznaczone na rysunku symbolem P - tereny przeznaczone pod funkcje gospodarce z zakresu produkcji, składow, baz i magazynów; dopuszcza się maszyny dla urządzeń telefonii komórkowej, obiekty kolejącego transportu wewnątrzakadowego, drogi, obiekty ciepłownictwa, elektroenergetyki, wodne, kanałizacyjne, gazownicze, telekomunikacyjne oraz inne obiekty wyprodukunku i rekreacji; służące wyprodukunku i rekreacji nadwodnej. Dopuszcza się: usługi związane z obsługą korzystających z usług

2) tereny rekreacji nadwodnej – oznaczone na rysunku symbolem RN – obiekty budowlane i urządzenia terenowe 04U dopuszcza się budowę mieszkania integralnie związanej z prowadzoną działalinoczą;

1) usługi oznaczone na rysunku symbolem U - tereny zabudowy usługowej nieciągłej; na terenach 02U, 03U i § 3. 1. Na potrzeby niniejszego planu ustala się następujące przeznaczenia terenów:

Symbol terenu: 12-19 KDW		Nr załącznika	powierzchnia terenu [ha]: 0,51
1)	przeznaczenie terenu:	Droga wewnętrzna.	
2)	zasady ochrony i kształtowania terenu:	nie występują;	
3)	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	nie występują;	
4)	zasady i warunki podziału nieruchomości:	a) obowiązuje ustalenia zawarte w §4 ust. 3 pkt 1, 3, 4, b) wydzielenie terenu po liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, c) obowiązuje zakaz podziału terenów ciągów komunikacyjnych w liniach	
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	wody opadowe lub roztopowe ujęte w systemy kanałizacyjne, pochodzące z powierzchni niezabezpieczonych wymagają oczyszczenia - stosuje się przepisy odrębne;	
6)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	nie występują obiekty chronione;	
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	nie występują tereny ani obiekty chronione;	
8)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji	a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodniki przynajmniej jednostronne o szer. min. 2 m, b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu 20m, c) obowiązuje zakaz urządzania miejsc postojowych, d) w terenach komunikacji dopuszcza się skrzyżowania z rurociągami przesyłowymi	
9)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej	a) obowiązuje ustalenia zawarte w §4 ust. 7 pkt 1, b) przewidywane parametry sieci: wodociągowa Ø 110-315, kanałizacji sanitarnej Ø 150-400, kanałizacji deszczowej Ø 200-600, gazowa średniego ciśnienia, linie energetyczne niskiego, średniego i wysokiego napięcia oraz kanałizacja telekomunikacyjna;	

9)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej:	a) obowiązuje ustalenia zawarte w §4 ust. 7 pkt 1, b) przewidywane parametry sieci: wodociągowa Ø 150 – 1200, kanałizacji sanitarnej Ø 200-450, kanałizacji deszczowej Ø 200 – 800, gazowa średniego ciśnienia, linie energetyczne niskiego, średniego i wysokiego napięcia oraz kanałizacja telekomunikacyjna;	
		surców i produktów pod warunkiem zastosowania technologii zapewniającej	



- w granicach planu (ul. Dubois 1) występuje obiekt o cechach zabudowy pozostający w ewidencji konserwatora zabudowy - obowiązuje ochrona bryły budynku, kształtu dachu, rozplanowania, porporcji i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detali architektonicznego (np.: gzymsów, cokółów, sztukaterii, portali, stolarki okien i drzwi).
5. Zasady zagospodarowania dla terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, uwzględnione zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych. Tereny podlegające ochronie :
- (1) w zakresie ochrony środowiska:  
 (a) dla terenu Zakładów Chemicznych "Police" S.A. obowiązuje pozwolenie zintegrowane na prowadzenie instalacji na terenie ZCH "Police" S.A. - obecnie Decyzja Nr SR-S-6/6619/1/04 z dnia 27.02.2004 r. z późniejszymi zmianami,  
 (b) w planie wskazanego waly przeciwpowodziowej IV klasy - stosuje się przepisy odrębne,  
 (c) w planie wskazanego granice obszaru narzonego na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku zniszczenia watów przeciwpowodziowych,  
 (d) w planie wskazanego granice obszaru narzonego na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%,  
 (e) na terenie planu znajdują się obszary szczególnego zagrożenia powodzią - stosuje się przepisy odrębne,  
 (f) w planie wskazanego obszaru Natura 2000 (wg listy rządowej), Ostroja Police-Kanalty (kod obszaru PLH 320015) - stosuje się przepisy odrębne,  
 (g) w planie wskazanego obszaru Natura 2000 (wg listy rządowej), Ostroja Police-Kanalty (kod obszaru PLH 320015) - stosuje się przepisy odrębne,  
 (h) w planie wskazanego stanowiska gatunków chronionych roślin i zwierząt - stosuje się przepisy odrębne,  
 (i) dopuszcza się wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu uciążliwego oddziaływania pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających te uciążliwość poniżej poziomu ustalonego w przepisach;
- (2) w zakresie ochrony dóbr kultury:  
 (a) w planie wskazanego obiektu pozostającego w ewidencji konserwatora zabudowy - stosuje się przepisy z zakresu ochrony zabudowy i opieki nad zabytkami;  
 (3) w zakresie infrastruktury technicznej:  
 (a) część terenów obszaru planu graniczy z terenami kolejowymi - stosuje się przepisy z zakresu transportu kolejowego w tym przepisy określające minimalne odległości dla zabudowy i zagospodarowania terenu od linii kolejowej oraz od obszaru kolejowego,  
 (b) na wypadce awarii sieci wodociągowej obowiązuje zapewnienie ze źródeł zastępczych ciągłości dostaw wody pitnej dla ludności oraz wody dla potrzeb urządzeń specjalnych do likwidacji szkadeń, a także do celów przeciwpowodziowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu bezpieczeństwa i obronności państwa;  
 (c) część terenu znajduje się w granicach portu morskiego w Policach - stosuje się przepisy odrębne,  
 (d) na terenie planu wskazano znaki nawigacyjne drog morskich - stosuje się przepisy odrębne,  
 (e) stosuje się przepisy z zakresu ochrony zabudowy i opieki nad zabytkami;  
 (4) w zakresie infrastruktury bezpieczeństwa żeglugi w obrębie portu morskiego w Policach:  
 (a) obiekty widoczne z obszaru morskich wód wewnętrznym nie mogą sugerować oznakowania nawigacyjnego swojej formą, kolorystyką i charakterystyką świateł jak również utrudniać identyfikację oznakowania nawigacyjnego,  
 (b) oświetlenie terenu i obiektów nie może powodować padania promieni świetlnych bezpośrednio na akwen w sposób powodujący "osłepianie" nawigatorów jednostek pływających lub podświetlania tła niekorzystnie wpływającego oświetlenia świateł znaków nawigacyjnych,  
 (c) należy zachować strefę ochrony ekspozycji (wizury) stawa nabieżnikowych poprzez zakaz przesłaniania stawa nabieżnikowych bądź utrudniania identyfikacji przez obiekty budowlane oraz poprzez prowadzenie przycinek rośliności w pasie działania nabieżnika,  
 (d) należy zapewnić dostęp szluz technicznych do stawa nabieżnikowych w celu przeprowadzania prac konserwatorskich, kontroli ich działania i innych prac umożliwiających ich prawidłowe funkcjonowanie,  
 (e) należy zapewnić zasillanie elektryczne znaków nawigacyjnych;
6. Zasady obsługi w zakresie komunikacji :
- (1) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:  
 (a) publiczne ulice: ulice zbiorcze 01-03KDZ, oraz lokalna 04KDL stanowią główne elementy układu komunikacyjnego obszaru objętego planem,  
 (b) powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym zapewnijają ulice zbiorcze 01-03KDZ,  
 (c) obowiązuje zakaz urządzania miejsc postojowych na terenach ulic zbiorczych KDZ,  
 (d) powiązania układu komunikacji kolejowej na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym zapewniona obecnie linia kolejowa relacji Szczecin Główny - Trzebież Szczeciński oraz linia kolejowa Police - Police Chemia, docelowo tzw. "Zachodnie Obszcie Kolejowe Miasta Szczecina", biegnące przez Stobno, Redlicę, i Tanowo, do Police,  
 (e) w terenach komunikacji dopuszcza się skrzyżowania z rurcojami przesyłowymi surowców i produktów pod warunkiem zastosowania technologii zapewniającej bezpieczeństwo użytkownikom dróg, dopuszcza się skrzyżowania torów bocznicy z drogami w jednym lub w dwu poziomach,  
 (f) parametry techniczne dla dróg i ulic określone w kartach terenu w punkcie 8) podpunkt a) należy traktować jako zabezpieczenie minimalne; dopuszcza się etapowanie budowy dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,  
 (g) we wszystkich terenach dopuszcza się realizację układu bocznicy kolejowych w powiązaniu z układem zewnętrznym;
- (2) warunki w zakresie urządzania miejsc parkingowych:  
 (a) obowiązuje wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych;



# CERTYFIKAT

**ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA  
ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ  
PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ  
W ZAKRESIE RZECZONAWSTWA MAJĄTKOWEGO**

Niniejszym potwierdza się, że:

**NIERUCHOMOŚCI. ZEGAREK-DUDZIŃSKA**

70-008 SZCZECIN, KRZEWINKOWA 40

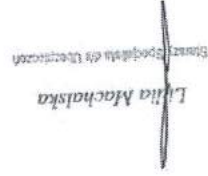
posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powstającym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0007518**

zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013 r.  
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej  
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa  
majątkowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 1620)

**na okres: 13/05/2019 - 12/05/2020**  
**na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR**

słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro  
składka za ubezpieczenie wynosi: 647,00 PLN



!Bxpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
REGON 140437830  
NRS 000426530  
NIP 525-235-52-48

!Bxpert.pl SA | www.!!Bxpert.pl  
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa  
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530  
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.





# CERTYFIKAT

**ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA**

**ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ**

**PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ**

**W ZAKRESIE RZECZONAWSTWA MAJĄTKOWEGO**

Niniejszym potwierdza się, że:

**Szacowanie Nieruchomości Maria Zegarek**

70-411 Szczecin, Wiekowskięgo 3 / 6

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powstającym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0007706**

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.  
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej  
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności  
rzeczonawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

**na okres: 30/07/2019 - 29/07/2020**

**na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR**

stownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 608.00 PLN

Expert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426530, REGON 14047850  
NIP 525-235-52-48

Expert.pl  
Al. Jerolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa  
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530  
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.

Expert.pl SA | www.expert.pl  
Al. Jerolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa  
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

