

WYCENA NIERUCHOMOŚCI

WŁADYSŁAW GÓRKA

Siedziba: 71- 450 Szczecin, ul. Chopina 49C/2; tel. +48 601 59 63 63; e-mail: gorka@smars.pl

31 Lat Wyceny Nieruchomości,

Honorowy Członek Zachodniopomorskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych
w Szczecinie

OPERAT SZACUNKOWY

**NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM ZABUDOWANEJ
OZNACZONEJ W EWIDENCJI GRUNTÓW NUMEREM DZIAŁKI 186/2 W OBRĘBIE
0014 WARSZÓW, ZLOKALIZOWANEJ PRZY ULICY FIŃSKIEJ 7 W ŚWINOUJŚCIU**



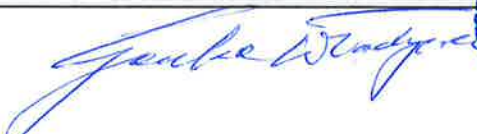

Opracowanie sporządził:
dr inż. Władysław Górka
Uprawnienia zawodowe numer 418



Szczecin, 16 marca 2023 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości: województwo: zachodniopomorskie, miejscowość: Świnoujście, ul. Fińska, działka ewidencyjna numer 186/2, obręb ewidencyjny: Warszów 14	
Określenie i opis przedmiotu wyceny:	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa w użytkowaniu wieczystym zabudowana, zlokalizowana w Świnoujściu przy ulicy Fińskiej 7, oznaczona w ewidencji gruntów numerem działki 186/2, o powierzchni 20 588 m², w obrębie Warszów 14.</p> <p>Nieruchomość zabudowana budynkami biurowo - socjalnymi, magazynowym i warsztatowymi, których łączna powierzchnia wynosi: 1399,30 m². W skład działki wchodzi ponadto: nabrzeże portowe, utwardzone drogi i place składowe oraz torowiska dla suwnicy i dźwigu. Infrastrukturę techniczną stanowi instalacja wodno-kanalizacyjna, elektryczna, telefoniczna. Teren w całości ogrodzony, drogi i place manewrowe utwardzone.</p> <p>W dniu wyceny na obszarze wycenianej nieruchomości, zgodnie z decyzją nr 17/2019 z dnia 07.10.2019 r., o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, wydaną przez Wojewodę Zachodniopomorskiego, trwa realizacja inwestycji drogowej pn.: Usprawnienie połączenia komunikacyjnego pomiędzy wyspami Uznam i Wolin w Świnoujściu - budowa tunelu pod rzeką Świną. Realizacja inwestycji z uwagi na ograniczenia w strefie wpływu tunelu, uniemożliwiła w znacznym stopniu użytkowanie działki w dotychczasowy sposób tj. na cele przemysłowe, związane z gospodarką morską.</p>
Stan prawny:	<p>Przedmiotowa nieruchomość posiada urzędzoną księgę wieczystą nr SZ1W/00014627/7 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Świnoujściu V Wydział Ksiąg Wieczystych.</p> <p>Zgodnie z zaświadczeniem wydanym przez Prezydenta Miasta Świnoujście z dnia 25 stycznia 2023 r. teren nieruchomości w obrębie geodezyjnym 0014 Warszów, oznaczonej numerem działki 186/2 (przy ul. Fińskiej 7), objęty jest postanowieniami Uchwały Nr XXX/238/2016 Rady Miasta Świnoujście z dnia 15 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście - jednostka obszarowa V - rejon ulic: Dworcowej, Fińskiej, Duńskiej i Norberta Barlickiego.</p> <p>Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ulicy Fińskiej, oznaczonej na tym odcinku w ewidencji gruntów numerem działki 143.</p>
Zakres wyceny:	Prawo do nieruchomości gruntowej w użytkowaniu wieczystym i naniesień budowlanych - budynków oraz nabrzeża portowego, stanowiących odrębny przedmiot własności, według stanu i cen na dzień wyceny oraz według stanu na dzień wydania decyzji ZRID o realizacji inwestycji obejmującej budowę tunelu pod rzeką Świną tj. 07.10.2019 r. i cen na dzień wyceny.
Cel wyceny:	Określenie wartości nieruchomości gruntowej w użytkowaniu wieczystym zabudowanej na potrzeby postępowania upadłościowego Spółki Energopol-Szczecin.
Metodologia wyceny:	Do wyceny nieruchomości gruntowej w użytkowaniu wieczystym zabudowanej zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej oraz metodę porównywania parami, natomiast do wyceny odtworzeniowej nabrzeża, z uwagi na specyfikę użytkową i konstrukcyjną budowli, a przede wszystkim brak obrotu rynkowego podobnymi nieruchomościami, wykorzystano podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia, technikę szczegółową,
Data określenia wartości:	16 marca 2023 r.
Data uwzględnienia stanu nieruchomości:	7 października 2019 r., 9 lutego 2023 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	9 lutego 2023 r.
Oszacowana wartość:	<p>- według stanu na dzień 07.10.2019 r:</p> <p>24 332 800 zł (słownie złotych: dwadzieścia cztery miliony trzysta trzydzieści dwa tysiące osiemset)</p> <p>- według stanu na dzień wyceny:</p> <p>15 737 300 zł (słownie złotych: piętnaście milionów siedemset trzydzieści siedem tysięcy trzysta)</p>
Opracował:	dr inż. Władysław Górka rzeczoznawca majątkowy numer uprawnień 418

SPIS TREŚCI

I. DANE WYJŚCIOWE	3
1. Podstawy formalne wyceny.....	3
1.1. Zleceniodawca.....	3
1.2. Przedmiot i zakres wyceny	3
1.3. Zakres wyceny	3
1.4. Cel wyceny	3
1.5. Daty istotne w procesie wyceny	3
2. Podstawy prawne wyceny.....	3
3. Podstawy merytoryczne.....	3
3.1. Przepisy uzupełniające	3
3.2. Źródła informacji	3
3.3. Materiały pomocnicze	3
II. STAN NIERUCHOMOŚCI.....	4
1. Stan prawny nieruchomości.....	4
2. Oznaczenie w ewidencji gruntów i kartotece budynków.....	7
3. Uwarunkowania planistyczne	7
4. Opis techniczno – użytkowy.....	9
4.1. Lokalizacja ogólna	9
4.2. Opis nieruchomości, według stanu na dzień 07.10.2019 r.	10
4.3. Opis nieruchomości, według stanu na dzień wyceny	10
III. PROCEDURA SZACOWANIA.....	15
1. Wskazanie rodzaju określanej wartości.....	15
2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny wraz z uzasadnieniem	16
2.1. Przesłanki wyboru metody i techniki.....	16
2.2. Charakterystyka zastosowanej metody wyceny.....	16
IV. OKREŚLENIE WYNIKU SZACOWANIA.....	18
1. Określenie wartości nieruchomości, według stanu na dzień 07.10.2019 r. i cen na dzień wyceny..	18
1.1. Określenie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej	18
1.1.1. Analiza i charakterystyka rynku	18
1.1.2. Charakterystyka nieruchomości o cenach skrajnych	19
1.1.3. Określenie cech rynkowych oraz ich wag.....	20
1.1.4. Określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej, według stanu na dzień 07.10.2019 r.	21
1.2. Określenie wartości odtworzeniowej nabrzeży według stanu na dzień 07.10.2019 r. i cen na dzień wyceny	21
1.3. Zestawienie wartości nieruchomości, według stanu na dzień 07.10.2019 r. i cen na dzień wyceny	22
2. Określenie wartości nieruchomości, według stanu i cen na dzień wyceny.....	23
2.1. Określenie wartości części nieruchomości nieobjętej strefą wpływu tunelu.....	23
2.2. Określenie wartości części nieruchomości nieobjętej strefą wpływu tunelu.....	23
2.3. Określenie wartości nabrzeży portowych.....	23
2.4. Zestawienie oszacowanych wartości nieruchomości, według stanu na dzień wyceny.....	24
3. Zestawienie oszacowanych wartości.....	24
V. WYNIK KOŃCOWY WYCENY	24
VI. ANALIZA UZYSKANYCH WYNIKÓW	24
VII. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	25
ZAŁĄCZNIKI.....	25

I. DANE WYJŚCIOWE

1. Podstawy formalne wyceny

1.1. Zleceniodawca

Zamawiającym wycenę jest Syndyk Masy Upadłości, Energopol - Szczecin Sp. z o.o. w upadłości, ul. Św. Floriana 9/13, 70-646 Szczecin, NIP: 8520500598. Podstawą zlecenia jest umowa zawarta pomiędzy Zamawiającym a wykonawcą operatu szacunkowego – rzeczoznawcą majątkowym Władysławem Górką, posiadającym uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości numer 418.

1.2. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa w użytkowaniu wieczystym zabudowana, zlokalizowana w Świnoujściu, przy ulicy Fińskiej 7, oznaczona w ewidencji gruntów numerem działki 186/2, o powierzchni 20 588 m², w obrębie Warszów 14.

1.3. Zakres wyceny

Prawo do nieruchomości gruntowej w użytkowaniu wieczystym i naniesień budowlanych - budynków oraz nabrzeża portowego, stanowiących odrębny przedmiot własności, według stanu i cen na dzień wyceny oraz według stanu na dzień wydania decyzji ZRID o realizacji inwestycji obejmującej budowę tunelu pod rzeką Świną tj. 07.10.2019 r. i cen na dzień wyceny.

1.4. Cel wyceny

Określenie wartości nieruchomości gruntowej w użytkowaniu wieczystym zabudowanej na potrzeby postępowania upadłościowego Spółki Energopol-Szczecin

1.5. Daty istotne w procesie wyceny

<i>Data sporządzenia operatu szacunkowego:</i>	16 marca 2023 r.
<i>Data określenia wartości przedmiotu wyceny:</i>	16 marca 2023 r.
<i>Daty uwzględnienia stanu przedmiotu wyceny:</i>	7 października 2019 r., 9 lutego 2023 r.
<i>Data dokonania oględzin nieruchomości:</i>	9 lutego 2023 r.

2. Podstawy prawne wyceny

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r. poz. 344).
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze (tekst jedn.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1520).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 555).

3. Podstawy merytoryczne

3.1. Przepisy uzupełniające

- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1360).
- Ustawa z dnia 06.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r. poz. 146).
- Krajowe standardy wyceny podstawowe (KSWP), krajowe standardy wyceny specjalistyczne (KSWS), noty interpretacyjne i tymczasowe noty interpretacyjne - zalecane do stosowania jako zasady dobrej praktyki zawodowej i dorobek środowiska - uchwała Rady Krajowej PFSRM, z dnia 1 czerwca 2015 r.

3.2. Źródła informacji

- ❑ Księga wieczysta nr SZ1W/00014627/7 udostępniona w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych (ekw.ms.gov.pl).
- ❑ Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 24.01.2023 r.
- ❑ Wypis z kartoteki budynków z dnia 24.01.2023 r.
- ❑ Wrys z mapy ewidencyjnej z dnia 24.01.2023 r.
- ❑ Zaświadczenie o uwarunkowaniach planistycznych z dnia 25.01.2023 r.
- ❑ Decyzja nr 17/2019 z dnia 07.10.2019 r.
- ❑ Opracowanie „Strefy wpływu tunelu” z listopada 2022 r.
- ❑ Mapka ze zwymiarowaną strefą oddziaływania tunelu.
- ❑ Dane mapowe i katastralne udostępnione na portalach <http://zcpwz.e-mapa.net/>, <http://swinoujscie.giportal.pl/>, <http://bip.um.swinoujscie.pl/>.
- ❑ Informacje udzielone przez Zamawiającego.
- ❑ Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 09.02.2023 r.
- ❑ Dane transakcyjne (akty notarialne, rejestry cen i wartości nieruchomości) zgromadzone we właściwych terenowo Starostwach Powiatowych.

3.3. Materiały pomocnicze

- 📖 Antoniak P., Cherka M., Elżanowski F., Wąsowski K.: Przygotowanie i realizacja w zakresie dróg publicznych. Wydaw. Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2012 r.
- 📖 Bistyp – Consulting „Zbiór jednostkowych wskaźników cenowych z zakresu budownictwa ogólnego mieszkaniowego oraz przemysłowego”.
- 📖 Cymerman R., Cymerman J.: Wycena nieruchomości. Wydaw. Uczelniane Politechniki Koszalińskiej, Koszalin 2021 r.

- 📖 Cymerman R., Hopfer A., Kotlewski L.: Zasady określania wartości nieruchomości. Metodyczne i prawne. Wydaw. Educaterra, Olsztyn 2020 - 2021 r.
- 📖 Dydenko J. (red.): Szacowanie nieruchomości – rzeczoznawstwo majątkowe. LEX A Wolters Kluwer business, Warszawa 2015 r.
- 📖 Dydenko J., Telega T.: Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Wydaw. LEX a Wolters Kluwer business, Warszawa 2016 r.
- 📖 Gdesz M.: Regulowanie stanu prawnego nieruchomości pod drogi. Wydaw. Gall, Katowice 2011 r.
- 📖 Hajdasz H.: *Materiały szkoleniowe: Podstawy kosztorysowania robót budowlanych w zakresie przydatnym dla rzeczoznawców majątkowych*. Szczecin, grudzień 2013 r.
- 📖 Katalogi norm rzeczowych zebrane w wydawnictwie Bistyp – Consulting „zbiór jednostkowych wskaźników cenowych z zakresu budownictwa ogólnego mieszkaniowego oraz przemysłowego”. Poziom cen I kw. 2023r.
- 📖 Michalik K.: Zużycie techniczne budynków i budowli. Wydaw. Prawo i Budownictwo, Chrzanów 2014 r.
- 📖 Parzych P., Czaja J.: Szacowanie rynkowej wartości nieruchomości. Wydawnictwo AGH, Kraków 2015 r.
- 📖 Portale branżowe <http://www.qbusiness.pl/>, http://www.cbre.pl/pl_pl, <http://www.savills.pl/>, <http://www.cushmanwakefield.pl>.
- 📖 Przystupa M. „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym”. Wydawnictwo Replika, Zakrzewo, 2014 r.
- 📖 Wąsowski A., Cherka M., Antoniak P., Elżanowski F.: Przygotowanie i realizacja inwestycji w zakresie dróg publicznych. Komentarz. Wydaw. Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2012 r.
- 📖 Wolanin M.: Ustawa o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. Komentarz. Wydaw. C.H. Beck, Warszawa 2010 r.
- 📖 Zużycie nieruchomości zabudowanych. Wydaw. Instytut Doradztwa Majątkowego, Warszawa, grudzień 2003 r.
- 📖 Zyga J.: Szkolenie. Rozliczenie nakładów na nieruchomości w różnych sytuacjach prawnych. Szczecin, marzec 2013 r.
- 📖 Żróbek S., Żróbek R.: *Materiały szkoleniowe: Wycena nieruchomości w podejściu kosztowym*. Szczecin, luty 2010 r.

II. STAN NIERUCHOMOŚCI

1. Stan prawny nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość posiada urzędzoną księgę wieczystą nr SZ1W/00014627/7, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Świnoujściu V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Typ księgi: grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość

Dział I księgi wieczystej (oznaczenie nieruchomości):

- Działki ewidencyjne
 - Lp. 1.
 - Numer działki: 186/2
 - Położenie: miejscowość: Świnoujście
 - Ulica: Fińska
 - Sposób korzystania: nieruchomość miejska zabudowana
- Obszar całej nieruchomości: 2,0588 ha
- Budynki
 - Lp. 1.
 - Położenie: miejscowość: Świnoujście
 - Nazwa ulicy: Fińska
 - Przeznaczenie budynku: budynek socjalno-magazynowy o kub. 2119 m³
 - Odrębność: tak
 - Lp. 2.
 - Położenie: miejscowość: Świnoujście
 - Nazwa ulicy: Fińska
 - Przeznaczenie budynku: magazyn gazów tech. o kub. 112 m³
 - Odrębność: tak
 - Lp. 3.
 - Położenie: miejscowość: Świnoujście
 - Nazwa ulicy: Fińska
 - Przeznaczenie budynku: budynek warsztatowy o kub. 521,3 m³
 - Odrębność: tak
 - Lp. 4.
 - Położenie: miejscowość: Świnoujście
 - Nazwa ulicy: Fińska
 - Przeznaczenie budynku: magazyn cementu o kub. 2154 m³
 - Odrębność: tak

- Lp. 5.
 - Położenie: miejscowość: Świnoujście
 - Nazwa ulicy: Fińska
 - Przeznaczenie budynku: budynek biurowy o kub. 2119 m³
 - Odrębność: tak

Dział I księgi wieczystej (spis praw związanych z własnością):

Wzmianki

1. 1. REP.C. /NOTA/716072/19 - 2019-08-23, 13:24:27
2. Dz. Kw./SZ1W/5912/19/1 - 2019-07-01, 12:05:07 - wykreślenie służebności gruntowej

- Lp. 1.
 - Numer prawa: 1
 - Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość
 - Rodzaj prawa: uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej
 - Treść prawa: Na rzecz każdoczesnego właściciela bądź użytkownika wieczystego działki 186/2 ustanowiona jest odpłatna, na okres 10 lat służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu poprzez działkę nr 8/1 wpisaną w KW 22944, pasem gruntu zaznaczonym kolorem czerwonym na planie sytuacyjnym, wysokościowym, stanowiącym załącznik do umowy przeniesienia oraz umowy ustanowienia służebności z dnia 16 marca 2009 r. Rep. A nr 2950/09 przy KW 44679 karta akt 25 i 28
- Lp. 2.
 - Numer prawa: 2
 - Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość
 - Rodzaj prawa: uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej
 - Treść prawa: Na rzecz każdoczesnego użytkownika wieczystego bądź właściciela nieruchomości stanowiącej działkę numer 186/2 objętej księgą wieczystą kw numer SZ1W/00014627/7 na czas nieoznaczony służebność gruntowa (drogi koniecznej), polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez działkę gruntu numer 8/1, przy czym obszar wykonywania służebności wynosi 1.320 m² i jest oznaczony kolorem czerwonym na załączniku mapowym, karta 681 akt KW SZ1W/00014627/7, tj. po obrysie istniejącej jezdni na dzień 18.10.2018 r.
 - Księga powiązana (nieruchomość obciążona): SZ1W/00014627/7
- Prawo użytkowania wieczystego
 - Okres użytkowania: 2093-04-27
 - Sposób korzystania: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

Dział II księgi wieczystej (własność):

- Właściciele
- Lp. 1.
 - Lista wskazań udziałów w prawie: wielkość udziału: 1/1
 - Jednostka samorządu terytorialnego: Miasto Świnoujście
 - Użytkownicy wieczysti
 - Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość
- Lp. 1.
 - Lista wskazań udziałów w prawie: wielkość udziału: 1/1
 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: "Energopol-Szczecin" Spółka Akcyjna, siedziba: Szczecin

Dział III księgi wieczystej (prawa, roszczenia i ograniczenia):

- Lp. 1.
 - Numer wpisu: 1
 - Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość
 - Rodzaj wpisu: inny wpis
 - Treść wpisu: prawo pierwokupu działki nr 186/2 na podstawie art. 4 ust.1 Ustawy o portach i przystaniach morskich wpis prawa pierwokupu przeniesiono do KW 44679
 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Zarząd Morskich Portów Szczecin i Świnoujście
- Lp. 2.
 - Numer wpisu: 2
 - Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość
 - Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością
 - Treść wpisu: na działce 186/2 o pow. 2,0588 ha ustanowiona jest odpłatna na czas nieokreślony, na rzecz każdoczesnego właściciela bądź użytkownika wieczystego działki 189/1 i 189/2 o łącznym obszarze 0,9667 ha służebność gruntowa, polegająca na prawie ułożenia, eksploatacji, dokonywania kontroli,

przeгляdu, konserwacji i modernizacji, usuwania awarii, a także wymianie linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych. wpis prawa pierwokupu przeniesiono do KW 44679

- Wskazanie innej nieruchomości: Numer księgi: /00009335/

Dział IV księgi wieczystej (hipoteka):

- Lp. 1.
 - Numer hipoteki (roszczenia): 11
 - Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość
 - Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna
 - Suma (słownie), waluta: 30000000,00 (trzydzieści milionów) zł
 - Wierzytelność i stosunek prawny (wierzytelność/stosunek prawny): zabezpieczenie spłaty wierzytelności pieniężnych banku, wynikających z tytułu gwarancji bankowej należytego wykonania umowy i właściwego usunięcia wad i usterek, wraz z odsetkami, opłatami i prowizjami, kosztami postępowania i innymi należnościami, umowa o udzielenie gwarancji nr 4617- 06737 z dnia 27 grudnia 2017 roku
- Wierzyciel hipoteczny
 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Bank Gospodarstwa Krajowego, siedziba: Warszawa, REGON: 000017319
- Lp. 2.
 - Numer hipoteki (roszczenia): 12
 - Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość
 - Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna
 - Suma (słownie), waluta: 238558500,00 (dwieście trzydzieści osiem milionów pięćset pięćdziesiąt osiem tysięcy pięćset) zł
 - Wierzytelność i stosunek prawny (wierzytelność/stosunek prawny): na zabezpieczenie spłaty wierzytelności pieniężnych banku gospodarstwa krajowego z siedzibą w Warszawie, wynikających z tytułu gwarancji bankowych, wraz z odsetkami, opłatami i prowizjami, kosztami postępowania i innymi należnościami, umowa o udzielenie gwarancji nr 4618- 00124 z dnia 12 stycznia 2018 roku
- Wierzyciel hipoteczny
 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Bank Gospodarstwa Krajowego, siedziba: Warszawa, REGON: 000017319
- Lp. 3.
 - Numer hipoteki (roszczenia): 13
 - Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość
 - Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa
 - Suma (słownie), waluta: 43447,59 (czterdzieści trzy tysiące czterysta czterdzieści siedem m 59/100) zł
 - Wierzytelność i stosunek prawny (wierzytelność/stosunek prawny): składki na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych, obowiązek ubezpieczenia społecznego wynikający z ustawy
- Wierzyciel hipoteczny
 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Szczecinie, siedziba: Warszawa
- Lp. 4.
 - Numer hipoteki (roszczenia): 14
 - Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość
 - Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa
 - Suma (słownie), waluta: 4150000,00 (cztery miliony sto pięćdziesiąt tysięcy) zł
 - Wierzytelność i stosunek prawny: zapłata, akt notarialny z dnia 2015-11-06 rep a nr 3253/2015 sporządzony przed notariuszem Zdzisławą Czeremchą, postanowienie z dnia 2019-09-16 oraz z dnia 2019-09-03 sygn. akt VI CO 2266/19 wydane przez Sąd Rejonowy Szczecin-centrum w Szczecinie VI wydział egzekucyjny
- Wierzyciel hipoteczny
 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa: Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A. z siedzibą w Warszawie, siedziba: Warszawa
- Lp. 5.
 - Numer hipoteki (roszczenia): 15
 - Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość
 - 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: zapłata, nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym z weksła SYG.AKT VII GNC 503/19

- Wierzyciel hipoteczny
 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, siedziba: Warszawa, REGON: 000009831

2. Oznaczenie w ewidencji gruntów i kartotece budynków

- Województwo: zachodniopomorskie
- Powiat: Świnoujście
- Jednostka ewidencyjna: Miasto Świnoujście
- Obręb ewidencyjny: 326301_1, 0014, Warszów 14
- Miejscowość: Świnoujście

Właściciel/Władający:

- Własność w udziale 1/1 Gmina-Miasto Świnoujście, REGON: 811684290
- Użytkowanie wieczyste w udziale 1/1 Energopol-Szczecin Spółka Akcyjna, siedziba: Szczecin, ul. Św. Floriana 9/13

Tabela 1. Oznaczenie w ewidencji gruntów

Numer działki	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer KW
				użytku [ha]	działki [ha]	
186/2	ul. Fińska 7	Tereny przemysłowe	Ba	2,0588	2,0588	SZ1W/00014627/7
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej:					2,0588	

Tabela 2. Oznaczenie w kartotece budynków

Identyfikator	Adres budynku	Rodzaj wg KST	Klasa wg PKOB	Funkcja główna	Pow. zab. [m ²]	Pow. użyt. z obmiaru [m ²]	Rok zakończenia budowy	Liczba kondygnacji nad/podziemnych
326301_1.0014.186.1_BUD	Fińska	Zbiorniki, silosy i bud. magazynowe	Zbiorniki, silosy i bud. magazynowe	Magazyn	410	-	1975	1/0
326301_1.0014.186.2_BUD	Fińska	Pozostałe bud. niemieszkalne	Pozostałe budynki niemieszkalne gdzie indziej niewymienione	Budynek nieokreślony innym atrybutem FSB	15	13,10	1975	1/0
326301_1.0014.186.3_BUD	Fińska 7	Pozostałe bud. niemieszkalne	Pozostałe budynki niemieszkalne gdzie indziej niewymienione	Budynek nieokreślony innym atrybutem FSB	612	563,90	1975	1/0
326301_1.0014.186.4_BUD	Fińska	Budynki przemysłowe	Budynki przemysłowe	Inny budynek przemysłowy	267	240,00	1975	1/0
326301_1.0014.186.5_BUD	Fińska	Budynki transportu i łączności	Budynki garaży	Garaż jednopoziomowy	25	-	1987	1/0

Zgodnie z przeprowadzoną analizą dokumentów z ewidencji gruntów i budynków, stan prawny nieruchomości gruntowej w użytkowaniu wieczystym zabudowanej, oznaczonej numerem działki 186/2, z obrębu Warszów 14 w Świnoujściu, według stanu na dzień 07.10.2019 r. był taki sam, jak na dzień dokonania wyceny.

3. Uwarunkowania planistyczne

Przeznaczenie nieruchomości na podstawie art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.) ustala się kierując zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku jego braku, przeznaczenie ustala się na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Jeżeli brak tych dokumentów, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Zgodnie z zaświadczeniem wydanym przez Prezydenta Miasta Świnoujście z dnia 25 stycznia 2023 r. teren nieruchomości w obrębie geodezyjnym 0014 Warszów, oznaczonej numerem działki 186/2 (przy ul. Fińskiej 7), objęty jest ustaleniami Uchwały Nr XXX/238/2016 Rady Miasta Świnoujście z dnia 15 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście - jednostka

4. Opis techniczno – użytkowy

4.1. Lokalizacja ogólna

Świnoujście jest miastem, gdzie bardzo dobrze rozwinięta jest zarówno turystyka, jak i przemysł. Ze wszystkich małych wysp, znajdujących się w obrębie miasta, zamieszkiwane są trzy z nich: Uznam, Wolin i Karsibór. Na wyspie Uznam znajduje się centrum administracyjno-usługowe, dzielnica nadmorska wraz z obiektami turystyczno-uzdrowiskowymi. Tutaj mieszka 80% populacji Świnoujścia. Co ciekawe, tylko 40 km² wyspy należy do Polski, pozostała część, tj. 380 km² znajduje się po niemieckiej stronie. Wolin, o powierzchni 265 km², to największa polska wyspa. Oddzielona jest od stałego lądu cieśniną Dziwną, która tworzy rozlewiska Zatoki Cichej i Madejskiej, Zalewu Kamieńskiego i Jeziora Wrzosowskiego. Część Świnoujścia leżąca na wyspie Wolin (dzielnice Warszów, Przytór-Łunowo i Ognica) pełni funkcję dzielnicy przemysłowej; tu znajdują się największe zakłady związane z gospodarką morską oraz węzły komunikacyjne - terminal promowy, dworzec PKP i PKS. Tutaj dochodzi droga międzynarodowa E-65. Trzecia zamieszkała wyspa to Karsibór – są tu doskonałe warunki do rozwoju agroturystyki, uprawiania wędkarstwa i sportów wodnych.

Z uwagi na swoje położenie, dostęp do morza oraz fakt, iż miasto graniczy z Niemcami, budzi zainteresowanie inwestorów zagranicznych w zakresie zarówno turystyki, jak i szeroko pojętego przemysłu. Atrakcyjność inwestycyjna miasta jeszcze wzrośnie po ukończeniu inwestycji budowy tunelu łączącego wyspy Uznam i Wolin.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Świnoujściu, przy ulicy Fińskiej 7, w obrębie numer 14 Warszów. Działka znajduje się w granicach portu morskiego, w bezpośrednim sąsiedztwie toru wodnego Szczecin – Świnoujście. Odległość do przeprawy promowej wynosi około 1,5 km, do dworca autobusowego i kolejowego nieco ponad kilometr, natomiast do drogi ekspresowej E-65 niecałe 700 metrów. W kierunku północnym w odległości niecałych 500 metrów znajduje się nowoczesny terminal morski, obsługujący regularne połączenia z Kopenhagą, Malmö i Ystad. W odległości około 1,5 km znajduje się również przeprawa promowa Warszów-Świnoujście. Otoczenie przedmiotowej nieruchomości stanowią nieruchomości przeznaczone na cele portowe. W kierunku wschodnim rozciągają się osiedla mieszkaniowe. Od południa działka graniczy z rzeką Świną. Aktualnie na przedmiotowej nieruchomości trwa realizacja inwestycji tj. budowa tunelu drogowego pod rzeką Świną, łączącego wyspy Uznam i Wolin. Tunel po wybudowaniu ma stanowić połączenie drogi ekspresowej S3 z lewobrzeżną częścią Świnoujścia. Od strony zachodniej wlot do tunelu planowany jest w okolicy ulicy Karsiborskiej, a na wschodzie (prawobrzeże) na końcu Trasy Europejskiej E65 przy ul. Fińskiej.

Lokalizację gospodarczą nieruchomości ze względu na położenie na terenie o bardzo dużej atrakcyjności inwestycyjnej, w otoczeniu nieruchomości o podobnym przeznaczeniu, a także dogodnie skomunikowanie z głównymi drogami regionu (położenie w pobliżu drogi ekspresowej E-65 – droga krajowa) ocenia się jako bardzo korzystną.



Rys. 2. Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości (źródło: <https://polska.e-mapa.net/>)

4.2. Opis nieruchomości, według stanu na dzień 07.10.2019 r.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów numerem działki 186/2, z obrębów Warszów 14 w Świnoujściu, o powierzchni 20 588 m².

Dojazd do nieruchomości z ulicy Fińskiej drogą asfaltową, dogodny. Wjazd na teren posesji od strony północnej bramą dwuskrzydłową konstrukcji stalowej. Kształt działki umożliwia dogodne zagospodarowanie i posadowienie budynków. Teren płaski, ciągi i place manewrowe utwardzone betonem. Na działce posadowione budynki socjalno-biurowe, magazynowe, warsztatowe, urządzone place, nabrzeża i drogi wewnętrzne oraz torowiska dla suwnicy i dźwigu. Nieruchomość w całości ogrodzona. Ogrodzenie stanowią dwumetrowe przęsła stalowe na podmurówce betonowej oraz siatka metalowa z ramą z kątownika na podmurówce betonowej. Na terenie nieruchomości prowadzona była działalność przemysłowa w zakresie robót hydrotechnicznych, naprawy maszyn i urządzeń, składowania materiałów budowlanych. Południową część nieruchomości stanowią trzy nabrzeża (Czołowe, Boczne i Północne) służące do przeładunków i cumowania. Działka uzbrojona jest w sieć wodno-kanalizacyjną, elektryczną, centralnego ogrzewania, ciepłej wody oraz telefoniczną. Działka posiada dostęp do drogi publicznej – ulicy Fińskiej, oznaczonej na tym odcinku w ewidencji gruntów numerem działki 143.

Przedmiotowa nieruchomość jest nieruchomością nietypową, specyficzną, rzadkim dobrem o strategicznym z punktu widzenia gospodarki położeniu i wykorzystaniu, o bardzo ograniczonym obrocie rynkowym, z uwagi na położenie geograficzne, szczegółowe uwarunkowania lokalizacyjne, dużą powierzchnię, z własnym funkcjonującym nabrzeżem portowym.

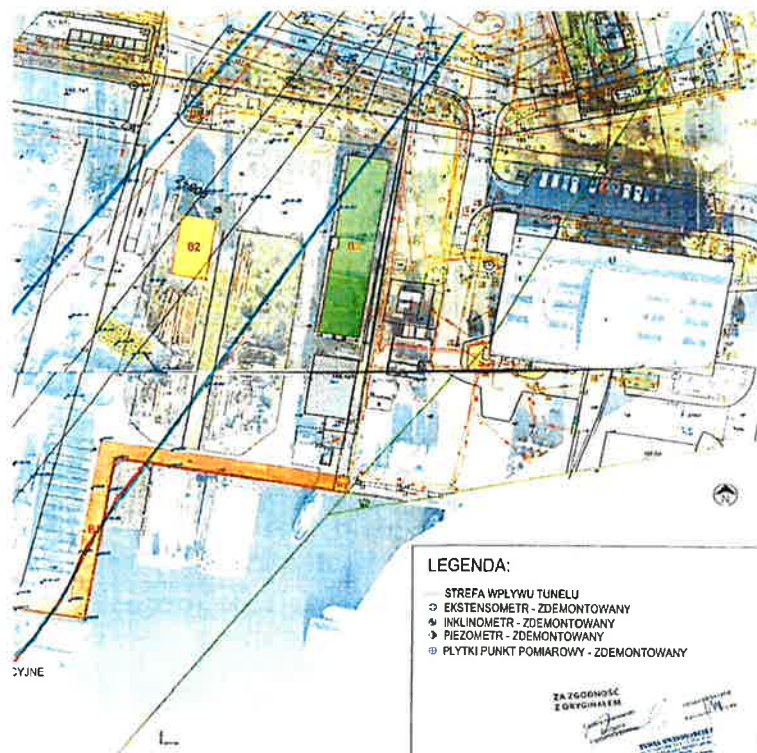
4.3. Opis nieruchomości, według stanu na dzień wyceny

W dniu wyceny, na obszarze przedmiotowej nieruchomości trwa realizacja inwestycji polegającej na wybudowaniu połączenia komunikacyjnego pomiędzy wyspami Uznam i Wolin – tunelu pod rzeką Świną, która w znacznym stopniu uniemożliwiła użytkowanie działki w sposób dotychczasowy tj. na cele przemysłowe, związane z gospodarką morską.

Tunel wraz z wyznaczoną strefą wpływu, przebiega przez środek działki i obejmuje ograniczeniami ponad połowę nabrzeża (ok. 122 m), obok którego znajduje się również wyjście ewakuacyjne. Utrudnia to dokonywanie jakichkolwiek prac remontowych lub konserwacyjnych nabrzeża, które w dniu dokonywania wyceny jest w stanie nienadającym się do użytkowania zgodnie z funkcją. Obszerna strefa wpływu tunelu z ograniczeniami w obciążeniu gruntu do 2000 kg/m², odcina również możliwość transportu ciężkiego do pozostałej części nabrzeża, znajdującego się poza strefą wpływu tunelu (53 m nabrzeża). Utrudnienia w dokonywaniu remontów części nabrzeża w strefie wpływu oraz przeprowadzania transportu ciężkiego do części poza wpływem, sprawia że wartość użytkowa nabrzeża znacząco spadła, utrudniając firmie transport morski materiałów.

Szereg wszystkich ograniczeń związanych z wybudowaniem tunelu, określa opracowanie „Strefy wpływu tunelu” z listopada 2022 r. Zgodnie z nim, w strefie wpływu, nie można prowadzić żadnych prac związanych z pogłębieniem dna morskiego, każda taka planowana praca wymaga analizy projektu przez Projektanta, a zgoda może być wyrażona po opracowaniu szczegółowej analizy. Ponadto, maksymalne obciążenie w obrębie strefy wpływów geotechnicznych tunelu wynosi 2000 kg/m². Tym samym uniemożliwia to wjeżdżanie na teren nieruchomości samochodów ciężarowych oraz składowania towarów i maszyn przemysłowych, przekraczających dozwoloną masę. Wszelkie dodatkowe obciążenia lub wykopy gruntu przekraczające 1,5 m poniżej istniejącej powierzchni gruntu wymagają zbadania przez projektanta. Konkretnie położenie na działce obiektu oraz geometria obciążenia i zasięg wykopu muszą być przeanalizowane w celu oceny ich potencjalnego wpływu na obudowę terenu. Ogranicza to możliwość posadowienia nowych budynków przemysłowych w strefie wpływu tunelu. Oprócz tego na terenie przedmiotowej nieruchomości celem realizacji inwestycji, konieczne było posadowienie słupów betonowych sięgających od poziomu terenu do obudowy tunelu tzw. Blok jet grouting. Blok ten nie może być również naruszony, ponieważ może to mieć wpływ na stabilność obudowy terenu.

Wszystkie te ograniczenia sprawiają, iż użytkowanie nieruchomości w dotychczasowy sposób tj. na cele przemysłowe, związane z gospodarką morską, zostało w znacznym stopniu ograniczone. Tym samym wartość użytkowa nieruchomości w wyniku prowadzonej inwestycji znacząco spadła.



Rys. 3. Strefa wpływu tunelu (źródło: Strefa wpływu tunelu z listopada 2022 r.)

4.4. Opis budynków i budowli

1. Budynek warsztatowo – magazynowy

Budynek wolnostojący, jednokondygnacyjny z przyległym garażem, niepodpiwniczony, wzniesiony w latach 70. XX wieku. Powierzchnia zabudowy wynosi 267 m², a użytkowa 240,00 m². Budynek wybudowany w konstrukcji mieszanej: stalowej obudowanej cegłą i blokami gazobetonowymi.

Tabela 3. Opis techniczno-użytkowy budynku warsztatowo-magazynowego

Element	Opis
Fundamenty:	Betonowe wylewane na placu budowy;
Ściany i konstrukcja budynku:	Konstrukcja mieszana: stalowa, obudowana cegłą i blokami gazobetonowymi, ściany murowane z cegły i bloków gazobetonowych;
Dach:	Konstrukcji stalowej, pokryty eternitem;
Posadzki:	Posadzki betonowe;
Stolarka okienna:	Z pustaków szklanych typu luksfer;
Stolarka drzwiowa:	Wrota dwuskrzydłowe drewniane;
Wykończenia zewnętrzne (elewacja):	Budynek częściowo otynkowany;
Instalacje:	- energia elektryczna, - odgromowa.

Stan techniczny budynku określa się jako zadawalający - odpowiada normatywnemu zużyciu technicznemu, wynikającemu z wieku budynku oraz przeprowadzonych remontów i konserwacji. Pokrycie dachowe z uwagi na przepisy, wymagało będzie wymiany do 2032 r.

2. Budynek socjalno - magazynowy

Budynek wolnostojący, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, wzniesiony w latach 70. XX wieku. Powierzchnia zabudowy wynosi 612 m², a użytkowa 563,90 m². Budynek wzniesiony z elementów prefabrykowanych, drewnopochodnych. W budynku wydzielono funkcjonalnie dwie części: magazynową (archiwum) oraz biurową.

Tabela 4. Opis techniczno-użytkowy budynku socjalno-magazynowego

Element	Opis
Fundamenty:	Betonowe wylewane na placu budowy, podmurówka ok. 0,50 m;
Ściany i konstrukcja budynku:	Ściany zewnętrzne z elementów drewnianych, konstrukcji ryglowej, ocieplone wełną mineralną w 2013 r., z zewnątrz obite blachą trapezową; Ściany wewnętrzne o konstrukcji drewnianej, obłożone dyktą; W kotłowni i części socjalnej, ściany działowe ceglane.
Dach:	Konstrukcji drewnianej, pokryty blachą;
Posadzki i podłogi:	Posadzki pokryte wykładziną PCV, częściowo – panele podłogowe; w w.c., umywalkach i częściowo na korytarzu – terakota;
Stolarka okienna:	Drewniana;
Stolarka drzwiowa:	Drewniana i płycinowa, drzwi do kotłowni stalowe;
Wykończenia wewnętrzne:	W pomieszczeniach mokrych panele ścienne oraz kołnierze z glazury, w pozostałych pomieszczeniach ściany malowane;
Wykończenia zewnętrzne (elewacja):	Z blachy trapezowej;
Instalacje:	- energia elektryczna, - wodno-kanalizacyjna, - centralnego ogrzewania z własnej kotłowni; - odgromowa.

Stan techniczny budynku określa się jako średni - odpowiada normatywnemu zużyciu technicznemu, wynikającemu z wieku budynku. W 2013 roku wymieniono część drzwi wewnętrznych, a część odmalowano.

3. Magazyn cementu

Budynek wolnostojący, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, wzniesiony w połowie lat 70. XX wieku, w technologii tradycyjnej. Powierzchnia zabudowy wynosi 410 m², użytkowa 415,80 m², a powierzchnia rampy 105,20 m².

Tabela 5. Opis techniczno-użytkowy magazynu cementu

Element	Opis
Fundamenty:	Betonowe wylewane na placu budowy;
Ściany i konstrukcja budynku:	Ściany zewnętrzne z bloków gazobetonowych i żużlobetonowych;
Dach:	Dach konstrukcji drewnianej, jednospadowy, z podbiciem z płyty paździerzowej, kryty dwukrotnie papą. Przy stropodachu osłony pas blachy falistej;
Posadzki i podłogi:	Posadzki betonowe;
Stolarka okienna:	Stolarka okienna drewniana, pojedyncza;
Stolarka drzwiowa:	Stolarka drzwiowa stalowa, dwudzielna (5 sztuk);
Wykończenia wewnętrzne:	Tynk cementowo-wapienny;
Wykończenia zewnętrzne (elewacja):	Tynk cementowo-wapienny;
Instalacje:	- energia elektryczna.

Stan techniczny elementów konstrukcyjnych budynku określa się jako zadawalający - odpowiada normatywnemu zużyciu technicznemu, natomiast pokrycie dachu zamknięte, przegnite, kompletnie zużyte, w złym stanie technicznym, grozi zawaleniem- do pilnej wymiany.

4. Portiernia

Budynek ochrony obiektu, wolnostojący, parterowy, niepodpiwniczony, wybudowany w połowie lat 70. XX wieku, w technologii tradycyjnej. Powierzchnia zabudowy wynosi 15 m², użytkowa 13,10 m².

Tabela 6. Opis techniczno-użytkowy budynku portierni

Element	Opis
Fundamenty:	Betonowe, wylewane na placu budowy;
Ściany i konstrukcja budynku:	Ściany murowane;
Dach:	Stropodach żelbetowy, kryty blachą;
Posadzki i podłogi:	Posadzki betonowe wyłożone panelami oraz wykładziną PCV;
Stolarka okienna:	Drewniana oraz jedno okno z luksferów;
Stolarka drzwiowa:	Drzwi zewnętrzne wzmocnione, wewnętrzne płycinowe;
Wykończenia wewnętrzne:	Tynk cementowo-wapienny, malowany;
Wykończenia zewnętrzne (elewacja):	Tynk cementowo-wapienny, malowany;
Instalacje:	- energia elektryczna.

Stan techniczny budynku określa się jako średni - odpowiada normatywnemu zużyciu technicznemu, wynikającemu z wieku budynku.

5. Budynek hali stalowej

Obiekt wolnostojący o konstrukcji szkieletowej, stalowej. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 166,50 m². Budynek w całości wykonany z blachy trapezowej z dwuspadowym dachem. Posadzki betonowe, stolarka okienna metalowa. Wrota dwuskrzydłowe metalowe (dwie sztuki).

Tabela 7. Opis techniczno-użytkowy budynku hali stalowej

Element	Opis
Ściany i konstrukcja budynku:	Konstrukcja stalowa, ramowa, ściany z blachy trapezowej;
Dach:	Dwuspadowy stalowy;
Posadzki i podłogi:	Posadzki betonowe;
Stolarka okienna:	Stalowa;
Stolarka drzwiowa:	Wrota dwuskrzydłowe konstrukcji metalowej (dwie sztuki);
Instalacje:	- energia elektryczna.

Stan techniczny budynku określa się jako średni - odpowiada normatywnemu zużyciu technicznemu, wynikającemu z wieku budynku.

6. Zestawienie powierzchni użytkowych budynków ze względu na funkcję i sposób wykorzystania

Tabela 8. Zestawienie powierzchni użytkowych budynków ze względu na funkcję i sposób wykorzystania

Lp.	Wyszczególnienie	Powierzchnia [m ²]
1	Funkcja biurowo - socjalna	577,00
	Budynek administracyjno - socjalny	563,90
	Portiernia	13,10
2	Funkcja magazynowa	582,30
	Magazyn cementu	415,80
	Hala stalowa	166,50
3	Funkcja produkcyjno - warsztatowa	240,00
	Budynek warsztatowo - magazynowy	240,00
SUMA:		1399,30

7. Nabrzeże portowe

Obiekt hydrotechniczny stanowiący zespół nabrzeży występujący pod nazwą „Energopol-5”, wybudowany w latach 70. XX wieku, nad rzeką Świną, w bezpośrednim sąsiedztwie toru wodnego Szczecin – Świnoujście. Składa się z trzech nabrzeży o łącznej długości 175 m, w skład których wchodzi: Nabrzeże Czołowe (65m), Nabrzeże Boczne (50m), Nabrzeże Północne (60m). Średnia głębokość w portowym basenie oscyluje w granicach 4,2 metra. Nabrzeże wykonane jako płyty żelbetowe oparte na ścianie szczelnej stalowej G-62 oraz palach żelbetowych. Dopuszczalne obciążenie wynosi 20 kN/m². Nabrzeże wyposażone jest ponadto w polery cumownicze, odbojnice punktowe z opon, drabinki włazowe oraz wnęki na instalacje wodną i elektryczną.

Konstrukcję nabrzeża stanowią płyty żelbetowe monolityczne grubości 30,0 cm o szerokości 7 metrów, oparte z przodu od strony wody, na szczelnej ścianie stalowej wykonanej z grodzic stalowych typu G-62 i rzędzie pali pionowych prefabrykowanych o przekroju 35 x 35 cm wbitych na głębokość 11m. Ścianka stalowa i ścianka z pali żelbetowych od wodnej są zwieńczone górą oczepem żelbetowym 0,4 x 1,0 m. Od tyłu na lądzie, płyta opiera się na rzędzie pali żelbetowych o przekroju 35 x 35 cm pograżonych skośnie na przemian na głębokość 11 m w odstępie co 1 m. Pale i ścianka od wodna dodatkowo kotwione są do pali skośnych za pomocą kotew dn 50 mm długości 7,0 m co 2,5 m.

1. Nabrzeże Północne – długość 60 mb.

Nabrzeże jest wyposażone w 6 sztuk polerów (pachołów) żeliwnych ZL 22,5, 2 sztuk drabinek włazowych stalowych z kątownika, 2 wnęki elektryczne, studzienki przykryte blachą żeberkową. W oczepie wykonane są ucha do wieszania odbojów z opon staro użytkowanych co 2 m. Stan techniczny oczepu od strony od wodnej dość dobry, miejscowe zarysowania mechaniczne. Krawędź oczepu praktycznie zniszczona – na całej długości widoczne zbrojenie oczepu. Łączne zużycie części konstrukcyjnej nabrzeża ocenia się na 35%. Płyta żelbetowa drogowa o wymiarach 55 x 7 m, wykonana na mokro, w stanie dość dobrym, jednak z uwagi na widoczne spękania części płyt, zużycie ocenia się na 40%. Polery w stanie dobrym – zużycie 15%. Drabiny włazowe stalowe i nakrycia studzienek znacznie zużyte, pogniecione powyginane, ocenia się jako nienadające się do użytkowania.

2. Nabrzeże Boczne – długość 50 mb.

Nabrzeże zbudowane identycznie jak Nabrzeże Północne. Zniszczona krawędź oczepu, zużycie łączne części konstrukcyjnej ocenia się na 35%. Płyta drogowa bardziej zniszczona, zużycie 45%. Polery w stanie dobrym – zużycie 15%. Nakrycia studzienek i drabin włazowych znacznie zużyte, pogniecione powyginane, ocenia się jako nienadające się do użytkowania.

3. Nabrzeże Czołowe – długość 65 mb.

Nabrzeże zbudowane i wyposażone jak Nabrzeże Północne. Bardziej zniszczona krawędź oczepu oraz płyt drogowych placu przy nabrzeżu. Zużycie części konstrukcyjnej ocenia się na 40%. Zużycie płyt drogowych 65%. Polery w stanie dobrym, zużyte w 15%. Nakrycia studzienek i drabin włazowych znacznie zużyte, pogniecione powyginane, ocenia się jako nienadające się do użytkowania.

Ogółem zużycie nabrzeży określa się następująco:

- zużycie oczepu i ścianki szczelnej – 35%
- zużycie placu przy nabrzeżach – 50%
- zużycie polerów cumowniczych – 15%
- zużycie pali żelbetowych i pozostałej konstrukcji podziemnej – 25%.

8. Podtorze dźwigu

Żuraw wieżowy szynowy typu ŻB 80W, obsługuje rejon placów składowych. Podtorze dźwigu palowane, szyny typu S49. Rozstaw szyn wynosi 4,5 m, długość torowiska 65 m. Stan techniczny określa się jako dostateczny.

9. Utwardzone drogi i place składowe

Teren utwardzony, przygotowany jako place składowe i prefabrykacyjne. Wykonano drogi dojazdowe, chodniki oraz utwardzone nawierzchnie żwirowe. Nieruchomość przed realizacją inwestycji była dobrze przystosowana do działalności przemysłowej, portowej i usługowej. Stan techniczny określa się jako zadowalający.

10. Infrastruktura elektroenergetyczna zasilania bazy

Instalację energetyczną wykonano w 1975 roku. Składa się ona z kabla ziemnego YAKY 4 x 120m² o długości 507 metrów. Stan techniczny instalacji określa się jako średni.

11. Infrastruktura wodociągowa

Instalację wodociągową wykonano w 1975 roku. W jej skład wchodzi rury ciśnieniowe żeliwne o przekroju 100 mm, których łączna długość wynosi 484 mb. Stan techniczny instalacji określa się jako zadowalający.

12. Oświetlenie terenu

Instalację oświetleniową wykonano w 1975 roku. Składa się ona z lamp na wysięgnikach stalowych, mocowanych do słupów żelbetowych o wysokości 9 m. Jedna z latarni sześcioramienna z oprawami sodowymi. Stan techniczny instalacji określa się jako zadowalający.

III. PROCEDURA SZACOWANIA

1. Wskazanie rodzaju określonej wartości

Zgodnie z Art. 151 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (pkt 1): „wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznanie i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

Wartość nieruchomości przyjmuje się jako najkorzystniejszą cenę dla obu stron transakcji – zgodnie z interpretacją wartości rynkowej w MSW i ESW – powinno odwzorowywać najkorzystniejszy sposób użytkowania. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na przyjęciu innego sposobu użytkowania. Wyboru sposobu użytkowania dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Zgodnie z Art. 135 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (pkt 1): „Jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, gdyż tego rodzaju nieruchomości nie występują w obrocie, określa się jej wartość odtworzeniową. Wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia.”(Art.151.1)

Uwzględniając szczególne cechy przedmiotowej nieruchomości, ograniczony, niewystarczający do rzetelnej analizy rynku obrót nieruchomościami podobnymi, a także bezsporny, znaczący udział nabrzeży w wartości całej nieruchomości w operacie szacunkowym oszacowano odrębnie wartość rynkową nieruchomości gruntowej w użytkowaniu wieczystym zabudowanej obiektami kubaturowymi oraz odrębnie wartość odtworzeniową nabrzeży portowych. Suma tak oszacowanych części składowych jest wartością nieruchomości.

Zgodnie z art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami (pkt. 1) Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, może ograniczyć, w drodze decyzji, sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń tężyczności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody. Ograniczenie to następuje zgodnie z planem miejscowym, a w przypadku braku planu, zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Przy czym, zgodnie z pkt. 4 „Na osobie lub jednostce organizacyjnej występującej o zezwolenie ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po założeniu lub przeprowadzeniu ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w ust. 1. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, stosuje się odpowiednio przepis art. 128 odszkodowanie dla osoby wyłączonej ust. 4 (Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód. Jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu).”

Ponadto zgodnie z art. 124 UGN pkt. 5. „Jeżeli założenie lub przeprowadzenie ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w ust. 1, uniemożliwia właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu dalsze prawidłowe korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy albo w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać, aby odpowiednio starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, lub występujący z wnioskiem o zezwolenie, o którym mowa w ust. 2, nabył od niego na rzecz Skarbu Państwa, w drodze umowy, własność albo użytkowanie wieczyste nieruchomości.”

Zasady wyceny, na potrzeby określenia niniejszego odszkodowania, zawarte zostały w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego

Zgodnie z §36.15) 1. Wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wyłączone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1363) określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji.

2. W przypadku, gdy dane z lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości są niewystarczające do określenia wartości rynkowej zgodnie z ust. 1, wartość nieruchomości objętej decyzją, określa się w podejściu kosztowym.

3. W przypadku gdy przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wyłączenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się w następujący sposób: 1) wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni, 2) wartość nieruchomości zajętych pod drogi publiczne stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni – powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50%.

2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny wraz z uzasadnieniem

2.1. Przesłanki wyboru metody i techniki

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości,
- cel wyceny,
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym,
- lokalizację, rodzaj nieruchomości, informacje rynkowe o transakcjach dotyczących nieruchomości podobnych.

Przedmiotem szacowania jest nieruchomość gruntowa w użytkowaniu wieczystym zabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów numerem działki 186/2, o powierzchni 20 588 m², w obrębie Warszów 14 w Świnoujściu.

Po przeanalizowaniu rynku regionalnego – województwa zachodniopomorskiego na przestrzeni ostatnich pięciu lat stwierdzono, że podobne nieruchomości rzadko są przedmiotem wolnorynkowego obrotu. Wyceniana nieruchomość jest nieruchomością nietypową, specyficzną, rzadkim dobrem o strategicznym z punktu widzenia gospodarki położeniu i wykorzystaniu, o bardzo ograniczonym obrocie rynkowym, z uwagi na położenie geograficzne, szczegółowe uwarunkowania lokalizacyjne, dużą powierzchnię, z własnym, funkcjonującym nabrzeżem portowym.

Ponadto zaznaczyć należy, iż nie ma na wolnym rynku sprzedawanych dużych obszarowo nieruchomości wraz z istniejącą i funkcjonującą infrastrukturą portową. Nieruchomości gruntowe znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie wód morskich i śródlądowych, na obszarach portowych, występujące w obrocie są nabywane jako grunty niezabudowane, a następnie w kolejnym etapie inwestowania zwykle budowana jest cała infrastruktura portowa. Niemożliwe było zatem w tym szczególnym przypadku zastosowanie podejścia porównawczego dla całej nieruchomości wraz z istniejącą infrastrukturą, w tym nabrzeżem portowym.

Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania, a także przedmiot, zakres i cel szacowania, przy wycenie przedmiotowej nieruchomości zastosowano następujący tok postępowania:

- Nieruchomość gruntową w użytkowaniu wieczystym zabudowaną budynkami przemysłowymi, według stanu na dzień 07.10.2019 r. i cen na dzień wyceny, oszacowano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Do porównań przyjęto nieruchomości zabudowane budynkami przemysłowymi, magazynowymi, usługowo-handlowymi i warsztatowymi, z niezbędnym zapleczem socjalnym, z terenu całego województwa zachodniopomorskiego. Podczas analizy rynku, skupiono się na nieruchomościach, których powierzchnia gruntu przekracza 1000 m². Okres analizy rynku obejmował grudzień 2020 r. - marzec 2023 r. Jednostką porównawczą był 1m² gruntu zabudowanego.
- Nabrzeże portowe, według stanu na dzień 07.10.2019 r., z uwagi na brak transakcji podobnymi obiektami, wyceniono w podejściu kosztowym, metodą odtworzeniową, techniką szczegółową. Wyceny dokonano w oparciu o cenniki - katalogi norm rzeczowych zebrane w wydawnictwie Bistyp – Consulting „Zbiór jednostkowych wskaźników cenowych z zakresu budownictwa ogólnego mieszkaniowego oraz przemysłowego”. Poziom cen I kw. 2023 r., z uwzględnieniem cen lokalnego rynku oraz odpowiedniego dla danego elementu stopnia zużycia.
- Nieruchomość gruntową w użytkowaniu wieczystym zabudowaną, według stanu na dzień dokonania wyceny, tj. po rozpoczęciu realizacji inwestycji i cen na dzień wyceny, z uwagi na brak na rynku transakcji nieruchomościami podobnymi, z podobnymi ograniczeniami, oszacowano w następujący sposób:
 - Część nieruchomości o pow. 9963 m² nieobjętą strefą wpływu tunelu oszacowano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Do porównań przyjęto nieruchomości zabudowane budynkami przemysłowymi, magazynowymi, usługowo-handlowymi i warsztatowymi, z niezbędnym zapleczem socjalnym, z terenu całego województwa zachodniopomorskiego. Podczas analizy rynku, skupiono się na nieruchomościach, których powierzchnia gruntu przekracza 1000 m². Okres analizy rynku obejmował grudzień 2020 r. - marzec 2023 r. Jednostką porównawczą był 1m² gruntu zabudowanego.
 - Część nieruchomości o pow. 10625 m², objętą strefą wpływu tunelu z uwagi na ograniczenia w zagospodarowaniu tej części działki, oszacowano jako 50% gruntów zabudowanych budynkami przemysłowymi, magazynowymi, usługowo-handlowymi i warsztatowymi, z niezbędnym zapleczem socjalnym, z terenu całego województwa zachodniopomorskiego.
 - Nabrzeże portowe, według stanu i cen na dzień dokonania wyceny, z uwagi na brak transakcji podobnymi obiektami, wyceniono w podejściu kosztowym, metodą odtworzeniową, techniką szczegółową. Wyceny dokonano w oparciu o cenniki - katalogi norm rzeczowych zebrane w wydawnictwie Bistyp – Consulting „Zbiór jednostkowych wskaźników cenowych z zakresu budownictwa ogólnego mieszkaniowego oraz przemysłowego”. Poziom cen I kw. 2023 r., z uwzględnieniem cen lokalnego rynku oraz odpowiedniego dla danego elementu stopnia zużycia. Z uwagi na brak możliwości użytkowania części nabrzeża znajdującego się w strefie wpływu tunelu w dotychczasowy sposób, wyceniono jedynie część znajdującą się poza tą strefą o długości 53 m.

2.2. Charakterystyka zastosowanej metody wyceny

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartości ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu.

Metoda korygowania ceny średniej polega na analizie cen transakcyjnych, określeniu granic dolnej i górnej sumy współczynników korygujących, określeniu średniej ceny w próbie reprezentacji i określeniu wartości współczynników korygujących. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się grupę nieruchomości reprezentatywnych dla rynku właściwego miejscowo ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości.

Określając wartość rynkową nieruchomości metodą korygowania ceny średniej zastosowano następującą procedurę:

- ❑ Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
- ❑ Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- ❑ Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- ❑ Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- ❑ Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- ❑ Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- ❑ Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
- ❑ Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}) z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- ❑ Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- ❑ Określenie wielkości współczynników korygujących wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min}, C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
- ❑ Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

u_i – oznacza wielkość i - tego współczynnika korygującego,
 n - liczba współczynników korygujących.

- ❑ Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

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.

Określając wartość rynkową nieruchomości metodą porównywania parami zastosowano następującą procedurę:

- ❑ Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
- ❑ Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- ❑ Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- ❑ Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- ❑ Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- ❑ 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.
- ❑ Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- ❑ 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
- ❑ Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- ❑ 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.
- ❑ Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu).

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

Przy metodzie kosztów odtworzenia określa się koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części składowych.

Przy użyciu techniki szczegółowej koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości niezbędnych do wykonania robót budowlanych oraz cen jednostkowych tych robót.

IV. OKREŚLENIE WYNIKU SZACOWANIA

1. Określenie wartości nieruchomości, według stanu na dzień 07.10.2019 r. i cen na dzień wyceny

1.1. Określenie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej

1.1.1 Analiza i charakterystyka rynku

Dla potrzeb wyceny określono:

- rynek nieruchomości produkcyjno – magazynowych, usługowo-handlowych i warsztatowych; grunt o powierzchni powyżej 1000 m²;
- obszar analizy rynku: województwo zachodniopomorskie;
- okres badania cen: grudzień 2020 r. –marzec 2023 r.

Na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych, obejmującej teren miasta Świnoujście stwierdzono, że na analizowanym obszarze nie ma wystarczającej liczby transakcji podobnych, o porównywalnej konstrukcji i technologii wznoszenia budynków, podobnym sposobie wykorzystania czy stanie techniczno - użytkowym. W związku z tym obszar badania rynku rozszerzono na teren całego województwa zachodniopomorskiego oraz wydłużono okres badania cen o 4 miesiące.

Możliwość rozszerzenia obszaru badanego rynku ma wsparcie prawne, bowiem w § 26 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, istnieje zapis, że *przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości.*

Wolumen transakcji najmu powierzchni magazynowych przekroczył poziom 1,6 mln mkw. (+11% r/r) w trzecim kwartale 2022, z czego 57% stanowiły nowe umowy najmu i ekspansje. Od początku 2022 roku całkowity popyt osiągnął wolumen 5,4 mln mkw., co oznacza wzrost o 7% w ujęciu rok do roku. Popyt netto obejmujący nowe umowy i ekspansje utrzymał się na wysokim poziomie, osiągając 3,8 mln mkw., choć w trzecim kwartale nie przekroczył mln mkw.

W trzecim kwartale 2022 roku do użytku oddano 1,05 mln mkw. powierzchni magazynowej. Duża podaż nie zdołała odwrócić trendu spadkowego wskaźnika pustostanów, który uległ dalszej kompresji o 0,9 pp i utrzymał się na poziomie 4,2%. Więcej niż w pierwszym półroczu, gdy osiągnął historyczne minimum, jednak nadal pozostaje poniżej poziomu 5% odnotowanych w trzecim kwartale 2021 roku. Rynekami z największą dostępnością powierzchni były region Szczecina (7,7%) i Dolnego Śląska (7,1%), a najmniejszą pozostają Kraków (1,3%) i Trójmiasto (1,6%).

W reakcji na silny wzrost popytu oraz malejący wolumen pustostanów deweloperzy rozpoczęli w III kw. 2022 roku realizację wielu nowych projektów. Łącznie w budowie na koniec września br. znajdowało się rekordowe 4 mln mkw. powierzchni magazynowej. Ponad 2,08 mln mkw. nie było zabezpieczone umowami najmu, co świadczy o najwyższym do tej pory wolumenie inwestycji realizowanych spekulacyjnie. Przy założeniu ukończenia wszystkich inwestycji w perspektywie następnych 9-12 miesięcy, całkowite zasoby rynku magazynowego wzrosną z obecnych 27,1 mln mkw. do ponad 31 mln mkw. pod koniec III kwartału 2023 roku.

W ubiegłym kwartale zaobserwowano istotny wzrost w poziomie czynszów na większości rynków regionalnych w Polsce, który utrzymywał się od początku roku. Obecnie dla obiektów typu BIG-BOX stawki bazowe czynszów zawierają się w zakresie 3,40 - 5,50 EUR/mkw./miesiąc oraz 5,00 - 6,50 EUR/mkw./miesiąc w przypadku mniejszych modułów magazynowych typu SBU. Czynsze efektywne nadal wahają się w zakresie od 2,70 - 4,20 EUR/mkw./miesiąc w zależności od lokalizacji. W perspektywie kolejnych kwartałów spodziewać się można nieznanego wzrostu stawek bazowych czynszów, w szczególności dla nowych projektów realizowanych w najlepszych lokalizacjach logistycznych. Wpływ na to mają rosnące ceny gruntów inwestycyjnych i wyższe koszty budowy. Czynniki te mogą także wpłynąć na usztywnienie polityki deweloperów w zakresie oferowanych najemcom zachęt finansowych.

Rynek magazynowy w ostatnich latach bił kolejne rekordy i stał się najszybciej rozwijającym sektorem nieruchomości, na którym tylko w ciągu minionego roku zasoby wzrosły o ponad 20%. Wojna na Ukrainie wiele jednak zmieniła. Konsekwencje jakie miała na światową gospodarkę, która opiera się na globalnych łańcuchach dostaw nie ominęły sektora nieruchomości, a szczególnie rynku magazynowego i będziemy je odczuwać mocniej w 2023 roku. Najemcy będą odkładać decyzje o ekspansji lub przenoszeniu do innych lokalizacji, a ci którzy się na to zdecydują będą prawdopodobnie musieli liczyć się z wyższymi czynszami. Przyczyni się do tego ograniczona aktywność deweloperów skutkująca niższą podażą.

Analizując powyższy segment rynku nieruchomości stwierdzono, że najczęściej przedmiotem obrotu są obiekty położone na terenach lokalnych ośrodków gospodarczych, z dobrym dostępem do dróg o ponadregionalnym zasięgu. Zauważalna jest przy tym zależność, iż w przypadku obiektów magazynowych, przemysłowych i produkcyjnych, jednym z kluczowych czynników wpływających na ich cenę jest stan techniczny budynków. Jest to o tyle istotne, że w przypadku złego stanu techniczno - użytkowego budynków, potencjalny nabywca musi ponieść znaczne nakłady finansowe na remonty i modernizacje, w celu przywrócenia obiektom pierwotnej funkcjonalności. Największym zainteresowaniem cieszą się obiekty o nowoczesnej technologii wznoszenia i wysokim standardzie funkcjonalno – użytkowym, zapewniającym duży komfort pracy i bezpieczeństwo w procesie działalności wytwórczej. Istotne jest także posiadanie odpowiedniego zaplecza administracyjno – biurowego z pełnym wyposażeniem teleinformatycznym.

Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania, a zwłaszcza przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych transakcyjnych, określono wiarygodny pod względem rodzajowym i obszarowym zbiór 14 najbardziej podobnych nieruchomości. Ceny transakcyjne nieruchomości oscylują w przedziale od ok. 600 zł/m² do ok. 1300 zł/m², przy cenie średniej na poziomie około 900 zł/m² powierzchni gruntu zabudowanego. Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono, że do kluczowych atrybutów cenotwórczych zaliczają się: wspomniany powyżej stan techniczny budynków, a ponadto lokalizacja, standard wykończenia wewnątrz budynków, powierzchnia gruntu, stan zagospodarowania nieruchomości oraz forma władania gruntem.

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych o przeznaczeniu przemysłowym, zauważono wzrost cen, na poziomie około 5% rocznie. Stąd też ceny przyjętych do wyceny nieruchomości podobnych zostały skorygowane o upływ czasu o podaną wartość.

Tabela 9. Nieruchomości uwzględnione w procesie analizy porównawczej

Lp.	Data transakcji	Gmina	Miejscowość	Cena transakcyjna [zł]	Powierzchnia działki [m ²]	Cena 1 m ² zaktualizowana o trend czasowy [zł]
1	2022-09-26	Szczecin	Szczecin	30 315 467	27 358	1136,03
2	2022-05-19	Goleniów	Łozienica	37 000 000	62 137	620,47
3	2022-04-12	Szczecin	Szczecin	15 818 500	22 831	724,86
4	2022-04-05	Dobra	Dołuje	4 966 600	5 289	982,43
5	2022-03-29	Szczecin	Szczecin	920 000	1 015	952,09
6	2022-03-22	Dobra	Skarbimierzyce	4 948 000	6 718	773,65
7	2022-03-11	Koszalin	Koszalin	2 625 000	2 483	1110,47
8	2022-01-20	Szczecin	Szczecin	11 232 000	16 795	708,09
9	2021-12-28	Koszalin	Koszalin	1 626 016	2 717	636,16
10	2021-12-23	Szczecin	Szczecin	2 000 000	1 908	1114,26
11	2021-12-16	Koszalin	Koszalin	2 100 000	4 010	556,68
12	2021-07-14	Dobra	Bezrzecze	1 420 000	1 632	943,19
13	2021-06-18	Kołobrzeg	Kołobrzeg	1 500 000	2 470	660,85
14	2020-12-30	Szczecin	Szczecin	5 090 000	4 378	1294,47
<i>Średnia</i>						872,41

Szczegółowe dane o nieruchomościach porównawczych znajdują się w bazie danych wykonawcy opracowania.

Dla analizowanego rynku nieruchomości określono:

Cena minimalna: $C_{\min} = 556,68 \text{ zł/m}^2$

Cena maksymalna: $C_{\max} = 1294,47 \text{ zł/m}^2$

Cena średnia: $C_{\text{śr}} = 872,41 \text{ zł/m}^2$

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących:

Granica dolna: $W_d = C_{\min}/C_{\text{śr}} = 556,68 / 872,41 = 0,638$

Granica górna: $W_g = C_{\max}/C_{\text{śr}} = 1294,47 / 872,41 = 1,484$

1.1.2. Charakterystyka nieruchomości o cenach skrajnych

Nieruchomość numer 11 o cenie minimalnej za 1 m²

Nieruchomość położona jest w Koszalinie, na obrzeżach miasta. Działka posiadająca powierzchnię 4010 m² zabudowana jest kompleksem zabudowy przemysłowej z zapleczem socjalno-biurowym. Otoczenie nieruchomości stanowią głównie budynki przemysłowe. Kształt działki umożliwiający dogodny zagospodarowanie. Stan zagospodarowania posesji średni. Stan techniczny zabudowy oraz standard wykończenia średni. Forma władania gruntem: użytkowanie wieczyste. Dojazd do nieruchomości dogodny.

Nieruchomość sprzedana w dniu 16.12.2021 roku za cenę 2 100 000 zł.

Nieruchomość numer 14 o cenie maksymalnej za 1 m²

Nieruchomość położona jest w Szczecinie, przy ul. Pomorskiej. Działka o powierzchni 4378 m² zabudowana jest budynkiem hali produkcyjnej z częścią biurową. W najbliższym sąsiedztwie zlokalizowane są nieruchomości przemysłowe oraz grunty leśne. Kształt nieruchomości umożliwiający dogodny zagospodarowanie, posesja zagospodarowana należycie – plac w pełni utwardzony i oświetlony. Stan techniczny budynku oraz standard wykończenia dobry. Forma władania gruntem: użytkowanie wieczyste. Dojazd do nieruchomości dogodny, drogą asfaltową o dobrych parametrach technicznych.

Nieruchomość sprzedana w dniu 30.12.2020 roku za cenę 5 090 000 zł.

Tabela 10. Charakterystyka nieruchomości o cenach skrajnych

Lp.	Rodzaj cechy rynkowej	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
1	Lokalizacja	bardzo korzystna	korzystna	bardzo korzystna
2	Stan techniczny budynków i standard wykończenia wnętrz	zadowalający	średni	dobry
3	Stan zagospodarowania nieruchomości	dobry	średni	dobry
4	Powierzchnia działki	duża	mała	mała
5	Forma własności gruntu	użytkowanie wieczyste	użytkowanie wieczyste	użytkowanie wieczyste

1.1.3. Określenie cech rynkowych oraz ich wag

Po przeanalizowaniu cen transakcyjnych i zbadaniu rynku ustalono następujące cechy rynkowe dla potrzeb obliczenia wartości nieruchomości:

1. Lokalizacja:

- bardzo korzystna – nieruchomość położona na terenach o bardzo dużej atrakcyjności inwestycyjnej, w otoczeniu nieruchomości o podobnym przeznaczeniu, dogodnie skomunikowanie z głównymi drogami regionu i transportem wodnym;
- korzystna – nieruchomość położona na terenach o ponadprzeciętnej atrakcyjności inwestycyjnej, w otoczeniu nieruchomości o podobnym przeznaczeniu, w miarę dogodnie skomunikowanie z głównymi drogami regionu;
- średnio korzystna – nieruchomość położona na terenach niewyróżniających się atrakcyjnością inwestycyjną, w otoczeniu nieruchomości o odmiennym charakterze, przeciętne skomunikowanie z głównymi drogami regionu;

2. Stan techniczny budynków i standard wykończenia wnętrz:

- dobry – elementy konstrukcyjne budynku zużyte od 9% do 25%; budynki spełniające wysokie standardy techniczne i użytkowe, niewymagające znacznych remontów, materiały wykończeniowe oraz instalacje w stanie dobrym;
- średni – elementy konstrukcyjne budynku zużyte od 26% do 50%; budynki o dość dobrych parametrach techniczno – użytkowych, na bieżąco konserwowane i remontowane, materiały wykończeniowe oraz instalacje w stanie średnim;
- zadowalający – elementy konstrukcji budynku zużyte od 51% do 60%, co nie zagraża bezpieczeństwu konstrukcji, wynika jednak z nie najlepiej prowadzonej gospodarki remontowej; budynki wymagające znacznych remontów w celu przywrócenia im pierwotnej funkcjonalności, materiały wykończeniowe do wymiany;

3. Stan zagospodarowania nieruchomości:

- dobry – nieruchomość odpowiednio zagospodarowana, dojścia oraz dojazdy do budynków, jak również place manewrowo – składowe należycie utwardzone;
- średni – nieruchomość dość dobrze zagospodarowana, dojścia i dojazdy do budynków, jak również place manewrowo – składowe dostatecznie utwardzone;
- słaby – nieruchomość kiepsko zagospodarowana, wyraźne braki w ogrodzeniu i obramowaniu, dojścia i dojazdy do budynków oraz place manewrowo – składowe nieutwardzone lub utwardzone jedynie prowizorycznie;

4. Powierzchnia działki:

- mała – do 6 000 m²;
- średnia – od 6 001 m² do 14 000 m²;
- duża – powyżej 14 001 m²;

5. Forma własności gruntu:

- własność;
- użytkowanie wieczyste.

Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cech oraz na podstawie badań preferencji nabywców nieruchomości.

Tabela 11. Zestawienie cech rynkowych, ich wag (%), zakresu współczynników korygujących [u_i]

Lp.	Rodzaj cechy rynkowej	Waga cechy (%)	Zakres współczynników korygujących [u _i]	
			Granica dolna	Granica górna
1	Lokalizacja	35	0,223	0,519
2	Stan techniczny budynków i standard wykończenia wewnątrz	25	0,159	0,371
3	Stan zagospodarowania nieruchomości	15	0,096	0,223
4	Powierzchnia działki	15	0,096	0,223
5	Forma własności gruntu	10	0,064	0,148
Suma:		100	0,638	1,484

1.1.4. Określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej, według stanu na dzień 07.10.2019 r.

Tabela 12. Cechy rynkowe, ich wagi oraz współczynniki korygujące [u_i] wycenianej nieruchomości

Lp.	Rodzaj cechy rynkowej	Cechy rynkowe nieruchomości wycenianej	Zakresy współczynników korygujących [u _i]		Wartości współczynników [u _i]
			0,223	0,519	
1	Lokalizacja	bardzo korzystna	0,223	0,519	0,519
2	Stan techniczny budynków i standard wykończenia wewnątrz	zadowalający	0,159	0,371	0,159
3	Stan zagospodarowania nieruchomości	dobry	0,096	0,223	0,223
4	Powierzchnia działki	duża	0,096	0,223	0,096
5	Forma własności gruntu	użytkowanie wieczyste	0,064	0,148	0,064
Suma:			0,638	1,484	1,061

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni gruntu zabudowanego: (C_{sr} x Σu_i) = 872,41 zł/m² x 1,061 = 925,63 zł/m²

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości:

W = 20 588 m² x 925,63 zł/m² = 19 056 870,44 zł, przyjęto **19 056 900 zł**

1.2. Określenie wartości odtworzeniowej nabrzeży według stanu na dzień 07.10.2019 r. i cen na dzień wyceny

1) Roboty pomiarowe (440,0+400,0+476,0m) - 1316,0m³

KNR - W 2-01 tab.0122-01 2,85 zł/m³

Wartość :1316 x 2,85 = 3751,0 zł

2) Roboty ziemne usunięcie warstwy humusu gr.15cm za pomocą spycharek na odległość do 40m - 1400,0 m

KNR 2-01, t. 0126-01, 0,96 zł/m²

Wartość: 1400 x 0,96 = 1344,0zł

3) Roboty ziemne wykonane koparkami podsiębiernymi 0,40 z transportem urobku do jednego kilometra grunt kategorii III - 1316,0m³

KNR 2-01 tab.0206-02 76,00 zł/m³

Wartość: 1316 x 76,00 = 100 016,0 zł

4) Dopłata za dalsze 0,5km ponad 1km do 10km - 1316,0m³

KNR 2-01 tab.0214 - 03 18,00 x 3,5 = 63,0 zł/m³

Wartość: 1316 x 63 = 82 908,0 zł

5) Wbijanie ścianki szczelnej z grodzic stalowych typu G-62 na głębokość 11,0m - 175,0m.

KNR 9-06 tab. 0101-08 18050 zł/m

Wartość: 175,0 x 18050 x 0,65 = 2 053 188,0zł

6) Wykonanie ścianki z pali żelbetowych 35x35 na głębokość do 11,0m - 175,0m

KNR 2-14 tab. 0205-06 8800,00 zł/m

Wartość: 175 x 8800 x 0,75 = 1 155 000,0 zł

7) Montaż kleszczy z ceowników NP 160 - (175x3x18,8x1,1) - 10,86t

KNR 2-14 tab. 0601 - 05 9600,0 zł/t

Wartość: 10,86 x 9600 x 0,75 = 78 192,0 zł

8) Wbijanie pali żelbetowych 35x35 skośnych co 1m - 175szt

KNR 2-14 tab. 0110 - 03 3500,0zł/szt.

Wartość: 175 x 3500 x 0,75 = 459 375,0 zł

9) Montaż kleszczy z ceowników NP 140 - (175x2x16x1,1) - 6,16t

KNR 2-14 tab. 0601 - 05 9500,0 zł/t

Wartość: 6,16 x 9500 x 0,75 = 43 890,0 zł

10) Montaż kotew-ściąg stalowych dn50mm co 2,5m - 9,06t

KNR 2-14 0601-05 10100zł/t

Wartość: $9,06 \times 10100 \times 0,75 = 68\ 630,0\text{zł}$

11) Deskowanie oczepu nad wodą $175 \times 1,4 = 245,00\text{m}^2$

KNR 2-33 tab. 0203-05 247,0 zł/m²

Wartość: $245 \times 247 = 60\ 515,0\ \text{zł}$

12) Zbrojenie oczepu przygotowanie zbrojenia stal $\emptyset 10\div 14$ - ton 8,6

KNR 2-33 tab. 0207-06 10700,0 zł/t

Wartość: $8,6 \times 10700 \times 0,75 = 69\ 015,0\text{zł}$

13) Montaż zbrojenia w oczepie - 8,6t

KNR 2-33 tab. 0208-10 4770,0 zł/t

Wartość: $8,6 \times 4770 \times 0,75 = 30\ 767,0\text{zł}$

14) Betonowanie oczepu (164+137+178) - 479m³

KNR 2-33 tab. 0210-05 675,0 zł/m³

Wartość: $479 \times 675 \times 0,75 = 242\ 494,0\ \text{zł}$

15) Deskowanie płyty kotwiącej ($175 \times 0,4 + 7 \times 2 \times 0,4$) - 75,6m²

KNR 2-33 tab. 0203-05 176,0 zł/m²

Wartość: $75,6 \times 176 = 13\ 306,0\ \text{zł}$

16) Zbrojenie płyty kotwiącej, przygotowanie zbrojenia stal $\emptyset 10\div 14$ - 13,36 t

KNR 2-33 tab. 0207-06 10220,0 zł/t

Wartość: $13,36 \times 10220 \times 0,75 = 102\ 404,0\text{zł}$

17) Montaż zbrojenia w płycie kotwiącej - 13,36t

KNR 2-33 tab. 0208-06 3030 zł/t

Wartość: $13,36 \times 3030 \times 0,75 = 30\ 361,0\text{zł}$

18) Betonowanie płyty kotwiącej gr. 35cm - 429,0m³

KNR 2-33 tab. 0210-01 640,0 zł/m³

Wartość: $429 \times 640 \times 0,75 = 205\ 920,0\ \text{zł}$

19) Zasypanie płyty kotwiącej pospółką - ($175 \times 7 \times 0,3$) - 368,0m²

KNNR 6 0202-06 35zł/m²

Wartość: $368 \times 35 \times 0,75 = 9660,0\text{zł}$

20) Podbudowa pod płytę placu manewrowego gr 15 cm (175×7) - 1225,0m²

KNNR 6 0104-02 24zł/m²

Wartość: $1225 \times 24 \times 0,75 = 22\ 050,0\text{zł}$

21) Betonowanie płyty placu manewrowego gr 12,0 cm (175×7) - 1225,0m²

KNR 2-31 tab. 0308-01 75,0 zł/m²

Wartość: $1225 \times 75 \times 0,5 = 45\ 938,0\ \text{zł}$

22) Betonowanie płyty górnej gr 8cm - 1225,0m²

KNR 2-31 tab. 0308-03-04 66,0 zł/m²

Wartość: $1225 \times 66 \times 0,5 = 40\ 425,0\ \text{zł}$

23) Montaż pachołków żeliwnych typu ZL 22.5 - 18szt

KNR 2-14 tab. 0910-04 3800,0 zł/szt.

Wartość: $18 \times 3800 \times 0,85 = 58\ 140\ \text{zł}$

Razem wartość z uwzględnieniem stopnia zużycia: 4 977 289,00 zł

**Razem wartość z uwzględnieniem kosztów dokumentacji i nadzoru: $4\ 977\ 289,00 \times 1,06 = 5\ 275\ 926,34\ \text{zł}$,
przyjęto 5 275 900 zł**

1.3. Zestawienie wartości nieruchomości, według stanu na dzień 07.10.2019 r. i cen na dzień wyceny

Tabela 13. Zestawienie wartości poszczególnych części nieruchomości, według stanu na dzień 07.10.2019 r. i cen na dzień wyceny

Wyszczególnienie	Wartość [zł]
Wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej	19 056 900
Wartość nabrzeży	5 275 900
SUMA:	24 332 800

2. Określenie wartości nieruchomości, według stanu i cen na dzień wyceny

2.1. Określenie wartości części nieruchomości nieobjętej strefą wpływu tunelu

Zgodnie z przyjętymi założeniami, wartość części nieruchomości nieobjętej strefą wpływu tunelu o pow. 9963 m² oszacowano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Do porównań przyjęto nieruchomości zabudowane budynkami przemysłowymi, magazynowymi, usługowo-handlowymi i warsztatowymi, z niezbędnym zapleczem socjalnym, z terenu całego województwa zachodniopomorskiego. Podczas analizy rynku skupiono się na nieruchomościach, których powierzchnia gruntu przekracza 1000 m². Okres analizy rynku obejmował grudzień 2020 r. - marzec 2023 r. Jednostką porównawczą był 1m² gruntu zabudowanego. (obliczenia w pkt. 1.1)

$$Wr = 9963 \text{ m}^2 \times 925,63 \text{ zł/m}^2 = 9\,222\,052 \text{ zł, przyjęto } \mathbf{9\,222\,100 \text{ zł}}$$

2.2. Określenie wartości części nieruchomości objętej strefą wpływu tunelu

Przedmiotowa część nieruchomości objęta strefą wpływu tunelu, z uwagi na ograniczenia w dopuszczalnym obciążeniu, utrudnienia w zabudowie gruntu, ograniczenia i utrudnienia w korzystaniu z istniejącego nabrzeża, nie tylko zmniejszyła swoją użyteczność jako gruntu przemysłowego ale również utraciła swoje walory lokalizacyjne charakterystyczne dla terenów portowych. Mimo dostępu do rzeki Świny oraz wybudowanego nabrzeża, transport morski materiałów stał się znacznie utrudniony. Ostatecznie więc, część działki znajdująca się w strefie wpływu tunelu posiada podobne uwarunkowania techniczno-użytkowe, co działka o podobnym przeznaczeniu, nieposiadająca bezpośredniego dostępu do rzeki Świny czy wybrzeża. Zgodnie z przeprowadzoną analizą ceny gruntów o przeznaczeniu przemysłowym, nieposiadające dostępu do rzeki bądź wybrzeża są o około 50% niższe, od tych które taki dostęp posiadają.

Biorąc pod uwagę powyższe, wartość części nieruchomości o pow. 10625 m², objętej strefą wpływu tunelu, oszacowano w wysokości 50% wartości oszacowanego 1m² gruntu poza strefą wpływu tunelu.

$$Wr = 10625 \text{ m}^2 \times 925,63 \text{ zł/m}^2 \times 50\% = 4\,917\,409,38 \text{ zł, przyjęto } \mathbf{4\,917\,400 \text{ zł}}$$

**Na potrzeby niniejszej wyceny przeanalizowano ceny transakcyjne nieruchomości o podobnym przeznaczeniu i wykorzystaniu, nieposiadające dostępu do rzeki Świny bądź wybrzeża. Ceny tego typu nieruchomości wahają się od około 200-500 zł/m² w zależności od szczegółowych uwarunkowań lokalizacyjnych, stanu technicznego zabudowań, stanu zagospodarowania posesji, powierzchni nieruchomości oraz formy władania nieruchomością. Przykładowe transakcje podobnymi nieruchomościami zawarto w tabeli poniżej.*

Tabela 17. Zestawienie transakcji nieruchomościami podobnymi

Lp.	Data transakcji	Obręb	Cena transakcyjna [zł]	Powierzchnia działki [m ²]	Cena 1 m ² [zł]
1	2021-07-01	Karsibór 15	530 000	1801	294,28
2	2021-03-31	Warszów 14	828 200	3843	215,51
3	2020-01-11	Świnoujście 10	1 050 000	2493	421,18
4	2019-02-08	Świnoujście 5	495 000	1552	318,94
5	2018-10-17	Przytór 18	765 000	2048	373,54

2.3. Określenie wartości nabrzeży portowych

Z uwagi na fakt, iż pod częścią przedmiotowej nieruchomości przebiega trasa wybudowanego tunelu, obecny sposób użytkowania nieruchomości został w znaczny sposób ograniczony. Przy określeniu wartości odtworzeniowej nabrzeży, według stanu i cen na dzień wyceny, oszacowano jedynie część nieobjętą ograniczeniami, znajdującą się poza strefą wpływu tunelu, o długości ok. 53 m. Użytkowanie pozostałej części w dotychczasowy sposób, według stanu na dzień wyceny jest utrudnione, w związku z czym nie stanowi ona wartości użytkowej i tym samym nie została doliczona do wartości całej nieruchomości.

Wartość nabrzeży została oszacowana w punkcie 1.2. i wynosi 5 275 900 zł

Wartość 1 m nabrzeża wynosi: 5 275 900 zł / 175m = 30 148 zł

Wartość nabrzeża nie objętego ograniczeniami wynosi: 30 148 zł x 53 m = 1 597 844 zł, przyjęto 1 597 800 zł

2.4. Zestawienie oszacowanych wartości nieruchomości, według stanu i cen na dzień wyceny

Tabela 18. Zestawienie wartości nieruchomości, według stanu i cen na dzień wyceny

Wyszczególnienie	Wartość [zł]
Wartość części nieruchomości nieobjętej strefą wpływu tunelu	9 222 100
Wartość części nieruchomości objętej strefą wpływu tunelu	4 917 400
Wartość nabrzeży	1 597 800
SUMA:	15 737 300

3. Zestawienie oszacowanych wartości

Tabela 19. Zestawienie oszacowanych wartości

Wyszczególnienie	Wartość [zł]
Wartość nieruchomości, według stanu na dzień 07.10.2019 r. i cen na dzień wyceny	24 332 800
Wartość nieruchomości, według stanu i cen na dzień wyceny	15 737 300

V. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej w użytkowaniu wieczystym zabudowanej, zlokalizowanej w Świnoujściu przy ulicy Fińskiej 7, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 186/2 w obrębie Warszów 14, wynosi:

- według stanu na dzień 07.10.2019 r. i cen na dzień wyceny:

24 332 800 zł

(słownie złotych: dwadzieścia cztery miliony trzysta trzydzieści dwa tysiące osiemset)

- według stanu i cen na dzień wyceny:

15 737 300 zł

(słownie złotych: piętnaście milionów siedemset trzydzieści siedem tysięcy trzysta)

VI. ANALIZA UZYSKANYCH WYNIKÓW

Określone wartości rynkowe są najbardziej prawdopodobną ceną do uzyskania na regionalnym i krajowym rynku nieruchomości podobnych oraz odpowiadają poziomowi cen transakcyjnych występujących w latach 2020 – 2023.

Przedmiotowa nieruchomość przed rozpoczęciem inwestycji budowy tunelu, z uwagi na strategiczne położenie geograficzne, nad rzeką Świną oraz zagospodarowanie, z własnym funkcjonującym nabrzeżem umożliwiającym transport morski, z zapleczem magazynowo-socjalnym, stanowiła bardzo atrakcyjny, rzadki obiekt inwestycyjny.

W wyniku prowadzonej inwestycji, wartość użytkowa nieruchomości, przekładająca się na wartość rynkową, znacząco spadła. Szereg ograniczeń związanych z użytkowaniem nieruchomości w strefie wpływu tunelu, w tym dopuszczalne maksymalne obciążenia (2t/m²), utrudnienia w zabudowie terenu na głębokości poniżej 1,5 m oraz utrudnienia w możliwości pogłębienia dna morskiego, sprawiły iż użytkowanie nieruchomości w dotychczasowy sposób, na cele przemysłowe, związane z gospodarką morską, zostało znacznie ograniczone. Biegająca przez środek działki strefa wpływu tunelu, nie tylko ogranicza możliwość wznoszenia nowych zabudowań, składowanie materiałów o wadze przekraczającej dopuszczalną masę, ale również zablokowała możliwość dojazdu samochodami ciężarowymi do części nabrzeża nieobjętego ograniczeniami. W związku z czym transport morski stał się również utrudniony.

Stąd też wynikają różnice wartości nieruchomości według stanu przed realizacją inwestycji drogowej tj. na dzień 07.10.2019 r. i cen na dzień wyceny oraz według stanu i cen na dzień dokonania wyceny.

VII. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Niniejszy operat stanowi spójną całość, wykorzystany może być wyłącznie w oryginale do celu, dla którego został sporządzony i ważny jest na dzień jego sporządzenia.
- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły udostępnione przez Zamawiającego dokumenty i materiały.
- Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony (art. 156.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami).
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany 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 których mowa w art. 154 (art. 156.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami).
- Operat niniejszy ma charakter poufny, zawiera dane osobowe chronione Ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2019 r. poz. 1781).
- Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej, badaniu stanu nieruchomości i analizie rynku lokalnego oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego. Zakłada się, iż autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
- Niniejszy operat szacunkowy nie stanowi ekspertyzy technicznej budynku i lokalu przedmiotowej nieruchomości. Dane techniczne budynku i lokalu przyjęto za dokumentację techniczną oraz przeprowadzonymi podczas wizji terenowej obmiarami.
- Wycena przedmiotowej nieruchomości nie uwzględnia obciążeń hipotecznych, zadłużeń i zobowiązań wobec osób trzecich.
- Wartość rynkowa przedmiotu wyceny została określona bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna/sprzedazy oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, w tym podatku VAT.

ZAŁĄCZNIKI

1. Zaświadczenie o uwarunkowaniach planistycznych z dnia 25.01.2023 r.
2. Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 24.01.2023 r.
3. Wypis z kartoteki budynków z dnia 24.01.2023 r.
4. Wrys z mapy ewidencyjnej z dnia 24.01.2023 r.
5. Mapa z zwymiarowaną strefą oddziaływania tunelu.
6. Dokumentacja fotograficzna



ZAŁĄCZNIKI

TRZEŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR 521W/08014627/7, STAN Z DNIA 2009-09-17 08:09
 POWIĄZANEJ PRAC SĄP REJONOWY W ŚWIWOUJŚCIE I WYDZIAŁ KSJ46 WIECZYSTYCH - 021W

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-SP	Dział II	Dział III	Dział IV	Nr podstawy wpisu
					1, 2
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI					
Numer bieżący nieruchomości	1				1, 2
Działy ewidencyjne					
Lp. 1.					1, 2
Numer działki	186/2				1, 2
Polozenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚWIWOUJŚCIE		
Nazwa ulicy			FIŃSKA		
Sposób korzystania			NIERUCHOMOŚĆ MIEJSKA ZABUDOWANA		
Obszar całej nieruchomości	2,0568 HA				

Budynki					Nr podstawy wpisu
Lp. 1.					1, 2
Polozenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚWIWOUJŚCIE		
Nazwa ulicy			FIŃSKA		
Przeznaczenie budynku			BUDYNEK SOCJALNO-MAGAZYNOWY O KUB. 2119 M3		
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)			TAK		
Lp. 2.					1, 2
Polozenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚWIWOUJŚCIE		

1.	OPIS I PLAN; ZBD. 1 (podstawa oznaczenia, położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00001873/91/, 1991-07-02 00:00:00, 1991-07-09 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)	Nr podstawy wpisu
2.	WYKAZ ZMIAN DANYCH EWIDENCYJNYCH, WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ (podstawa oznaczenia) DZ. KW./00003702/08/, 2008-07-03 11:15:00, 2008-07-24 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)	1, 2

Nazwa ulicy	FIŃSKA	Nr podstawy wpisu
Przeznaczenie budynku	MAGAZYN GAZÓW TECH. O KUB. 112 M3	1, 2
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	TAK	
Lp. 3.		
Polozenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1
Nazwa ulicy		ŚWIWOUJŚCIE
Przeznaczenie budynku		FIŃSKA
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)		TAK
Lp. 4.		
Polozenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1
Nazwa ulicy		ŚWIWOUJŚCIE
Przeznaczenie budynku		FIŃSKA
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)		TAK
Lp. 5.		
Polozenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1
Nazwa ulicy		ŚWIWOUJŚCIE
Przeznaczenie budynku		FIŃSKA
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)		TAK

Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym działcie w dotychczasowej księdze wieczystej	1	***

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
-------------------	--

TRZEŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR 521W/08014627/7, STAN Z DNIA 2009-09-17 08:09 POWIĄZANEJ PRAC SĄP REJONOWY W ŚWIWOUJŚCIE I WYDZIAŁ KSJ46 WIECZYSTYCH - 021W	
GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	

Dział I-O	Dział I-SP	Dział II	Dział III	Dział IV	Nr podstawy wpisu
					3, 16
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ					
Wzmiarki (numer wzmiarki, chwila zamieszczenia, opis wzmiarki)					
1.	REP.C. / NOTA / 716072 / 19 - 2019-08-23, 13:24:27				
2.	DZ. KW. / SZ1W / 8352 / 19 / 1 - 2019-09-17, 14:12:43 - WYKREŚLENIE SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ				

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.					Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1				3, 16
Napis					
Rodzaj prawa					
Treść prawa					
WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ					
UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIENEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ					
NA RZECZ KAZDOCZESNEGO WASCICIELA BĄDŹ UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO DZIAŁKI 186/2 USTANOWIONA JEST ODRĘBNĄ, NA OKRES 10 LAT SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU POPRZEC DZIAŁKĘ NR 8/1 WPISANĄ KW 22944, PASEM GRUNTU ZAZNACZONYM KOLOREM CZERWONYM NA PLANIE SYTUACYJNYM, WYSOKOŚCIOWYM, STANOWIĄCYM ZAŁĄCZNIK DO UMOWY PRZENIESIENIA ORAZ UMOWY USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI Z DNIA 16 MARCA 2009 R. REP. A NR 2950/09 PRZY KW 44679 KARTA AKT 25 I 28					
Lp. 2.					Nr podstawy wpisu
Numer prawa	2				26
Napis					
WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ					

Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIENEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ NA RZEC KAZDOCZESNEGO UZYTEKOWNIKA WIECZYSTEGO BĄDŹ WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁEKĘ NUMER 186/2, OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KW NUMER SZ1W/00014627/7 NA CZAS NIEOZNACZONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA (DROGI KONIECZNEJ), POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁEKĘ GRUNTU NUMER 8/1, PRZY CZYM OBSZAR WYKONYWANIA SŁUŻEBNOŚCI WYNOŚI 1,320 M2 I JEST OZNACZONY KOŁOREM CZERWONYMI NA ZNAKOWNIKU MAPOWYM, KARTA 681 AKT KW SZ1W/00014627/7, T.1. PO OBRYSIE ISTNIEJĄCEJ JEJ DNI NA DZIEŃ 18.10.2018 R.	
Treść prawa	SZ1W / 00014627 / 7	
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej (kolejny numer wpisu)
		11

Prawo użytkownika wieczystego		Nr podstawy wpisu
Okres użytkownika	2093-04-27	---
Sposób korzystania	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWNIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	---

Komentarz do migracji

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	Nr podstawy wpisu

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu			Nr podstawy wpisu
3	UMOWA PRZENIESIENIA ORAZ UMOWA USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI, 2950/09, 2009-03-16, „ACEK DALESZYŃSKI, SZCZECIN, ZBD, 13 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba, położenie dokumentu - numer karty akt)		

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR SZ1W/00014627/7, STAN 2 DNIA 2003-09-17 06:07			
publikowanej przez Sąd Rejonowy w Świnoujściu, V Wydział, Księga Wieczystych - 321W			
GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ			
Dział I-Q	Dział I-Sr	Dział II	Dział III
			Dział IV
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ			
Właściciele			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
	Lp. 1.	1 / 1	4
Lista wskazani udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj/ współność)			
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)			
MIASTO ŚWINOUJŚCIE			
Użytkownicy wieczysti			
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWNIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		Nr podstawy wpisu
			4
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
	Lp. 1.	1 / 1	5, 6
Lista wskazani udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj/ współność)			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba)			
"ENERGOPOL-SZCZECIN" SPÓŁKA AKCYJNA, SZCZECIN			

16	DZ. KW./00001383/09/, 2009-03-19 11:30:00, 2009-04-17 00:00:00, NIE (rodzaj / numer dziennika, chwila wpisyw, chwila wpisu, czy z urzędu)
	POSTANOWIENIE O SPRAWOWANIU BŁĘDÓW POWSTAŁYCH PODCZAS HIGRACJI KSIĘGI WIECZYSTEJ. DZKW/SZ1W/00002943/11, 2011-06-24, SĄD REJONOWY W ŚWINOUJŚCII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, ŚWINOUJŚCIE; 606 (rodzaj / przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu, położenie dokumentu - numer karty akt)
26	DZ. KW./SZ1W/00002943/11/001, 2011-06-24 11:15:40, 2011-07-25-10.25.58.736641, TAK (rodzaj / numer dziennika, chwila wpisyw, chwila wpisu, czy z urzędu)
	UMOWA O USTANOWIENIE ODPŁATNEJ SŁUŻEBNOŚCI, 8265/2019, 2019-08-23, „JACEK OLSZEWSKI, SZCZECIN; 676-680, SZ1W/00014627/7 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba, położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
	DZ. KW./SZ1W/00007567/19/091, 2019-08-23 13:25:00, 2019-10-21-11.26.03.261693, NIE, 671-674, SZ1W/00014627/7 (rodzaj / numer dziennika, chwila wpisyw, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

[Powrót]

4	UMOWA NIEODPŁATNEGO PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI, 7090/94, 1994-06-03; ZBD, /00005534/ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
	DZ. KW./00002827/04/, 1994-07-07 00:00:00, 1995-06-14 00:00:00, NIE (rodzaj / numer dziennika, chwila wpisyw, chwila wpisu, czy z urzędu)
5	POSTANOWIENIE, NS.REJ.H 1818/2009, 2009-09-05, SĄD REJONOWY W SZCZECINIE (rodzaj / przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu)
	DZ. KW./00002189/01/, 2001-03-28 00:00:00, 2003-05-08 00:00:00, NIE (rodzaj / numer dziennika, chwila wpisyw, chwila wpisu, czy z urzędu)
6	ODPIS Z REJESTRU HANDLOWEGO, 1533; /00009008/ (wskazanie podstawy, sygnatura; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
	DZ. KW./00002189/01/, 2001-03-28 00:00:00, 2003-05-08 00:00:00, NIE (rodzaj / numer dziennika, chwila wpisyw, chwila wpisu, czy z urzędu)

[Powrót]

TRZĘSC (USŁUGI) WIECZYSTY NR 5211W/00014627/7, STAN Z DNIA 2023-03-17 08:07
opracowanie przez SĄD REJONOWY W ŚWIĘTOJAKUBCU, z WYDZIAŁ KRAJOWY WIECZYSTOŚCI - 521W

SĄDNY ODANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV	Nr podstawy wpisu
					7, 9
Lp. 1.					
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA					
Numer wpisu	1				
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ				
Rodzaj wpisu	INNY WPIS				
Treść wpisu	PRAWO PIERWOKUPU DZIAŁKI NR 186/2 NA PODSTAWIE ART. 4 UST.1 USTAWY O PORTACH I PRZYSTANIACH MORSKICH WPIS PRAWA W PIERWOKUPU PRZESENIONO DO KW 44679				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa)	Lp. 1.	ZARZĄD MORSKICH PORTÓW SZCZECIN I ŚWIŃNOUŚCIE			
Lp. 2.					
Numer wpisu	2				
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ				
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNA NIERUCHOMOŚCIĄ				
Treść wpisu	NA DZIAŁCE 186/2 O POW. 2,9588 HA USTANOWIOWA JEST ODPRAWA NA NA CZAS NIEOKREŚLONY, NA RZECZ KRAJOWEGO WŁAŚCICIELA BĄDZ UŻYTKOWNIKA WZGLĘDNEGO NR 187/2 ŁĄCZNYM ODSZARZE 0,9667 HA SŁUŻĄCĄCEJ GRANTOWANIU DLA PRAWIE UŁOŻENIA EKSPLOATACJI, DOKONYWANIU KONTROLI PRZEGLĄDU, KONSERWACJI I MODERNIZACJI USŁUWANIA AWARII, A TAKŻE WYMIANIE LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH I				

TELEKOMUNIKACYJNYCH, WPIS PRAWA PIERWOKUPU PRZESENIONO DO KW 44679 / 00009335 /

Wskazania innej nieruchomości - numer księgi / 00009335 /

Komentarz do migracji		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dobytekcasowej księdze wieczyste		2

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU		Nr podstawy wpisu
Lp. 1.		
WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW ; 30.45 / 00018916 / (wskazanie podstawy; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczyste) DZ. KW./00002532/01/, 2001-03-30 00:00:00, 2003-11-03 00:00:00, NIE (rodzaj / numer dziennika, chwila wypływu, chwila wpisu, czy z urzędu)		
UKOWA USTANOWIENIA SKUZEKNOŚCI GRUNTOWEJ , 53/2008, 2008-01-07, JOLANTA ZARECKA (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska) DZ. KW./00000345/08/, 2008-01-15 10:00:00, 2008-02-06 00:00:00, NIE (rodzaj / numer dziennika, chwila wypływu, chwila wpisu, czy z urzędu)		
UKOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY , 8042/08, 2008-06-27, ZOFIA DALESZYŃSKA, SZCZECIN (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba) DZ. KW./00003702/08/, 2008-07-03 00:00:00, 2008-07-24 00:00:00, NIE (rodzaj / numer dziennika, chwila wypływu, chwila wpisu, czy z urzędu)		

TRZĘSC (USŁUGI) WIECZYSTY NR 5211W/00014627/7, STAN Z DNIA 2023-03-17 08:07
opracowanie przez SĄD REJONOWY W ŚWIĘTOJAKUBCU, z WYDZIAŁ KRAJOWY WIECZYSTOŚCI - 521W

SĄDNY ODANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV	Nr podstawy wpisu
					23
Lp. 1.					
DZIAŁ IV - HIPOTEKA					
Numer hipoteki (roszczenia)	11				
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ				
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UJOWNA				
Suma (słownie), waluta	30000000,00 (TRZYDZIEŚCI MILIONÓW) ŻŁ				
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	1			
Wierzytelność / stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI PIENIĘŻNYCH BANKU, WYNIKAJĄCYCH Z TYTUŁU GWARANCJI BANKOWEJ NALEŻĄCYCH DO WYKONANIA UMOWY I WŁASCIWEGO USUNIĘCIA WAD I USTEREK, WRAZ Z ODSZKADAMI, OPŁATAMI I PROWIZJAMI, KOSZTAMI POSTĘPOWANIA I INNYMI NALEŻNOŚCIAMI, UMOWA O UDZIELENIE GWARANCJI NR 4617-06737 Z DNIA 27 GRUDNIA 2017 ROKU			
Wierzyciel hipoteczny	BANK GOSPODARSTWA KRAJOWEGO, WARSZAWA,				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	000017319			
Lp. 2.					
Numer hipoteki (roszczenia)	12				
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ				
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UJOWNA				
Suma (słownie), waluta	23958500,00 (DWIEŚCIE TRZYDZIEŚCI OSIEŃ MILIONÓW PIĘCIEŚCIE POCZĘCIEŚĆ SIĘCET) ŻŁ				

TRZĘSC (USŁUGI) WIECZYSTY NR 5211W/00014627/7, STAN Z DNIA 2023-03-17 08:07
opracowanie przez SĄD REJONOWY W ŚWIĘTOJAKUBCU, z WYDZIAŁ KRAJOWY WIECZYSTOŚCI - 521W

SĄDNY ODANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV	Nr podstawy wpisu
					27
Lp. 1.					
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA					
Numer hipoteki (roszczenia)	1				
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ				
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA				
Suma (słownie), waluta	43447,59 (CZTERDZIEŚCI TRZY TYSIĄCE CZTERYSTA CZTERDZIEŚCI SIĘDEM 59/100) ŻŁ				
Wierzytelność / stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1			
Wierzyciel hipoteczny	BANK GOSPODARSTWA KRAJOWEGO, WARSZAWA,				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	000017319			
Lp. 3.					
Numer hipoteki (roszczenia)	13				
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ				
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA				
Suma (słownie), waluta	43447,59 (CZTERDZIEŚCI TRZY TYSIĄCE CZTERYSTA CZTERDZIEŚCI SIĘDEM 59/100) ŻŁ				
Wierzytelność / stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1			
Wierzyciel hipoteczny	BANK GOSPODARSTWA KRAJOWEGO, WARSZAWA,				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	SZCZECIN, WARSZAWA			
Lp. 4.					
Numer hipoteki (roszczenia)	14				
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA				

**PREZYDENT
MIASTA ŚWINOUJŚCIE**

BGM.6621.2.40.2023.EW-Z

Województwo: zachodniopomorskie
Powiat: Świnoujście
Jednostka ewidencyjna: Miasto Świnoujście
Obręb ewidencyjny: **326301_1.0014, Warszów 14**
Miejscowość: Świnoujście

Uproszczony wypis z rejestru gruntów
według stanu na dzień: 2023-01-24 10:43:59

Jednostka rejestrowa gruntów: 326301_1.0014.G116

WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:

UDZIAŁ: 1/1 charakter stanu władania: **własność**

Gmina lub związek międzygminny:
Gmina-Miasto Świnoujście REGON: 811684290

UDZIAŁ: 1/1 charakter stanu władania: **użytkowanie wieczyste**
grupa rejestrowa: 5.4

Spółka handlowa nie będąca cudzoziemcem:
"Energopol-Szczecin" Spółka Akcyjna
Siedziba: Szczecin ul. Św.Florigana 9/13

DZIAŁKI EWIDENCYJNE:

Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					użytku [ha]	działki [ha]	
	186/2	ul. Fińska 7	Tereny przemysłowe	Ba	2.0588	2.0588	SZ1W/00014627/7

Identyfikator działki: 326301_1.0014.186/2

INFORMACJE DODATKOWE: 186/2

działka znajduje się w granicach portu morskiego

Odpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela bądź użytkownika wieczystego nieruchomości stanowiącej działki nr 189/1 i 189/2, położonej w Świnoujściu przy ul.Daszyńskiego.

Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 2.0588

W dniu: 2023-01-24

dokument sporządzony przez: Lucyna Paplińska

Świnoujście, dnia:

2023-01-24



z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr inż. Jacek Borzymowicz
Geodeta Miasta

(imię i nazwisko osoby upoważnionej)

**PREZYDENT
MIASTA ŚWINOUJŚCIE**

BGM.6621.2.40.2023.EW-Z

Województwo: zachodniopomorskie
Powiat: Świnoujście
Jednostka ewidencyjna: Miasto Świnoujście
Obręb ewidencyjny: **326301_1.0014, Warszów 14**
Miejscowość: Świnoujście

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

według stanu na dzień: 2023-01-24 10:43:59

Pozycja kartoteki budynków: **326301_1.0014.G116**

BUDYNKI:

Lp.	Identyfikator			Działki na których położony jest budynek			Adres budynku		
				Oznaczenie					
1.	326301_1.0014.186.1_BUD			326301_1.0014.186/2			ul. Fińska		
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna		Inne funkcje	
wybudowany		zbiorniki silosy i budynki magazynowe (104)		zbiorniki, silosy i budynki magazynowe (1252)		magazyn (1252.Mg)			
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użyt.	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2]
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]				
410							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/Pod ziemnych
1975		data wynikająca z dokumentu							1 / 0
Stan użytkowania budynku		Data oddania do użytkowania całego bud.	Data rozbiórki całego bud.	Przyczyna rozbiórki całego budynku		Informacja o częściach budynku			
budynek oddany do użytkowania w całości						Oznaczenie	Data oddania do użytkowania	Data rozbiórki	Przyczyna rozbiórki
Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiata	Materiał ścian zewnętrznych	Wartość					
		0 - nie	mur						

JRB: B20

Lp.	Identyfikator			Działki na których położony jest budynek			Adres budynku		
				Oznaczenie					
2.	326301_1.0014.186.2_BUD			326301_1.0014.186/2			ul. Fińska		
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna		Inne funkcje	
wybudowany		pozostałe budynki niemieszkalne (109)		pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie wymienione (1274)		budynek nie określony innym atrybutem FSB (1274.In)			
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użyt.	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2]
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]				
15	13.10						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/Pod ziemnych
1975		data wynikająca z dokumentu							1 / 0
Stan użytkowania budynku		Data oddania do użytkowania całego bud.	Data rozbiórki całego bud.	Przyczyna rozbiórki całego budynku		Informacja o częściach budynku			
budynek oddany do użytkowania w całości						Oznaczenie	Data oddania do użytkowania	Data rozbiórki	Przyczyna rozbiórki
Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiata	Materiał ścian zewnętrznych	Wartość					
		0 - nie	mur						

JRB: B20

Działki na których położony jest budynek

Lp.	Identyfikator			Oznaczenie			Adres budynku		
3.	326301_1.0014.186.3_BUD			326301_1.0014.186/2			ul. Fińska 7		
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna		Inne funkcje	
wybudowany		pozostałe budynki niemieszkalne (109)		pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie wymienione (1274)		budynek nie określony innym atrybutem FSB (1274.In)			
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]				
612	563.90					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 kondyng. Nad/Podziemnych
1975		data wynikająca z dokumentu							1 / 0
Stan użytkowania budynku	Data oddania do użytkowania całego bud.	Data rozbiórki całego bud.	Przyczyna rozbiórki całego budynku	Informacja o częściach budynku					
				Oznaczenie	Data oddania do użytkowania	Data rozbiórki	Przyczyna rozbiórki		
budynek oddany do użytkowania w całości									
Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiata	Materiał ścian zewnętrznych	Wartość					
		0 - nie	drewno						
JRB: B20									
Lp.	Identyfikator			Działki na których położony jest budynek			Adres budynku		
				Oznaczenie					
4.	326301_1.0014.186.4_BUD			326301_1.0014.186/2 326301_1.0014.190			ul. Fińska		
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna		Inne funkcje	
wybudowany		budynki przemysłowe (101)		budynki przemysłowe (1251)		inny budynek przemysłowy (1251.In)			
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]				
267	240.00					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 kondyng. Nad/Podziemnych
1975		data wynikająca z dokumentu							1 / 0
Stan użytkowania budynku	Data oddania do użytkowania całego bud.	Data rozbiórki całego bud.	Przyczyna rozbiórki całego budynku	Informacja o częściach budynku					
				Oznaczenie	Data oddania do użytkowania	Data rozbiórki	Przyczyna rozbiórki		
budynek oddany do użytkowania w całości									
Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiata	Materiał ścian zewnętrznych	Wartość					
		0 - nie	mur						
JRB: B20									
Lp.	Identyfikator			Działki na których położony jest budynek			Adres budynku		
				Oznaczenie					
5.	326301_1.0014.186.5_BUD			326301_1.0014.186/2 326301_1.0014.190			ul. Fińska		
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna		Inne funkcje	
wybudowany		budynki transportu i łączności (102)		budynki garaży (1242)		garaż jednopiętrowy (1242.Gr)			
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]				
25						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
1987		data wynikająca z dokumentu							1 / 0
Stan użytkowania budynku		Data oddania do użytkowania całego bud.	Data rozbiórki całego bud.	Przyczyna rozbiórki całego budynku		Informacja o częściach budynku			
budynek oddany do użytkowania w całości						Oznaczenie	Data oddania do użytkowania	Data rozbiórki	Przyczyna rozbiórki
Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiata	Materiał ścian zewnętrznych	Wartość					
		0 - nie	mur						

JRB: B20

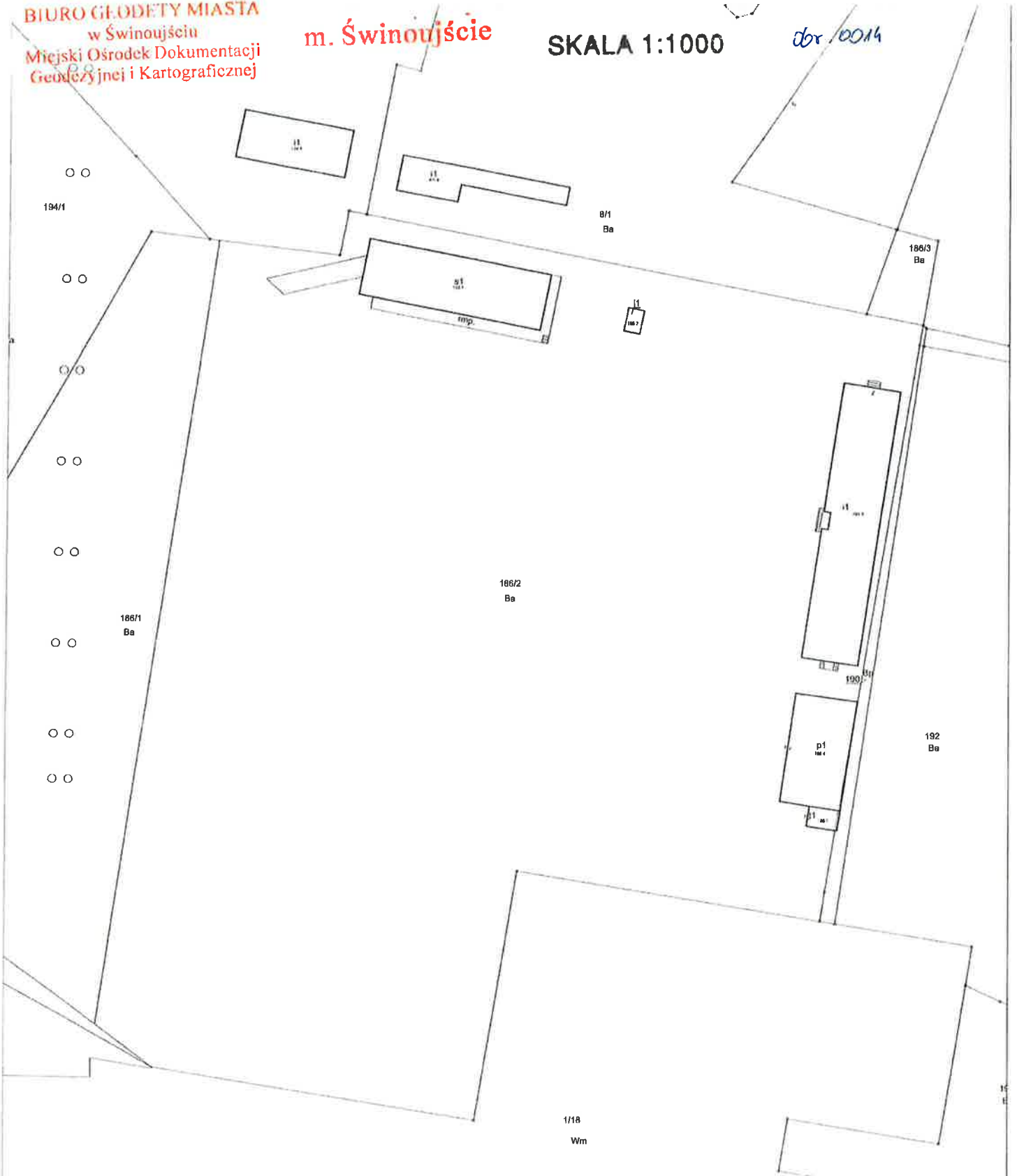
W dniu: 2023-01-24

dokument sporządzony przez: Lucyna Paplińska

Świnoujście, dnia: 2023-01-24



z up. PREZYDENTA MIASTA
mgr inż. Jacek Borzymowicz
Godota Miasta
(imię i nazwisko osoby upoważnionej)



Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	PREZYDENT MIASTA ŚWINOUJŚCIE
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.3263
Nazwa materiału zasobu	mapa ewidencyjna
Data wykonania kopii materiału zasobu	24.01.2023
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	<i>mgr Karol Wrzałek</i>

Inspektor Biura Geodety Miasta

WUA.6727.16.2023.PG

Z a ś w i a d c z e n i e

Na podstawie art. 217 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r., Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. 2022 poz. 2000 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 23 stycznia 2023 r. Rzecznikowi Majątkowemu Pana Władysława Górki prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Wycena Nieruchomości Górka Władysław z siedzibą w Szczecinie.

z a ś w i a d c z a m , ż e :

teren nieruchomości w obrębie geodezyjnym 0014 Warszów, działki oznaczonej numerem 186/2 (przy ulicy Fińskiej 7) będącej przedmiotem wniosku objęty jest ustaleniami uchwały:

- Uchwała nr XXX/238/2016 Rady Miasta Świnoujście z dnia 15 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście jednostka obszarowa V - rejon ulic: Dworcowej, Fińskiej, Duńskiej i Norberta Barlickiego. Publikacja w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 13 stycznia 2017 r. Poz. 284.

W zakresie ustaleń szczegółowych działka o numerze **186/2** w obrębie geodezyjnym nr 0014 Warszów podlega ustaleniom dla terenu elementarnego **TP.V.12**.

Dla terenu elementarnego **TP.V.12** (§ 37) określono następujące przeznaczenie:

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów portowych określonymi w § 4 ust. 6,
- b) w części terenu, oznaczonej odpowiednio na rysunku planu, podziemny przebieg stałego połączenia komunikacyjnego;

W zakresie ustaleń ogólnych przytoczono zapis § 4 ust. 6:

Tereny portowe obejmują tereny elementarne TP.V.09, TP.V.10, TP.V.11, **TP.V.12**, TP.V.13, TP.V.14, TP.V.15, które przeznacza się na cele funkcji związanych z gospodarką morską, obsługą komunikacji i transportu, składowania i przeładunków, w tym w systemie intermodalnym oraz obsługą rybołówstwa. W szczególności dopuszcza się lokalizację: obiektów budowlanych i urządzeń technicznych obsługi portu, obiektów i urządzeń służących prowadzeniu przeładunków, urządzeń i obiektów służących obsłudze żeglugi promowej, obiektów i terenów składowych, magazynowych, obiektów produkcyjnych, handlowych i usługowych, obiektów administracyjno-biurowych i socjalnych, parkingów dla samochodów ciężarowych oraz ich przyczep i naczep, parkingów dla samochodów osobowych, przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

- 1) na terenach portów i przystani dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, i przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych, lokalizowanie:
 - a) usług motoryzacyjnych związanych z konserwacją i naprawą pojazdów samochodowych, stacji paliw,
 - b) punktów handlowych, obiektów administracyjno-biurowych i wystawienniczych,
 - c) miejsc obsługi podróżnych i ogólnodostępnych miejsc do parkowania,
 - d) obiektów małej architektury, elementów urządzenia terenu, tablic i punktów informacyjnych,
 - e) elementów infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów i urządzeń,
 - f) dojazdów i dojazdów oraz bocznic kolejowych,
 - g) zieleni urządzonej, w tym zieleni izolacyjnej;

- 2) na terenach portowych nie dopuszcza się w szczególności lokalizacji lub rozbudowy obiektów budowlanych i elementów zagospodarowania terenu jeśli ze względu na ich ilość, położenie, gabaryty lub powodowaną uciążliwość mogłyby ograniczać lub uniemożliwiać funkcjonowanie tych terenów zgodnie z podstawowym przeznaczeniem;
- 3) na terenach portowych nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w tym dużych zbiorników paliw o poj. od 5 000 m³ do 50 000 m³ i większych;
- 4) zabudowa, użytkowanie i zagospodarowanie terenów położonych na przebiegu stałego połączenia komunikacyjnego, oznaczonego odpowiednio na rysunku planu, musi uwzględniać wymagania w zakresie bezpieczeństwa zarówno konstrukcji tunelu jak obiektów lokalizowanych na powierzchni terenu.

Uchwała nr XXX/238/2016 Rady Miasta Świnoujście z dnia 15 grudnia 2016 r. weszła w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego. Data publikacji uchwały to 13 stycznia 2017r.

Działka 186/2 położona jest w granicach portu.

Wskazana działka nr 186/2 w obr. 0014 Warszów wchodzi w granice terenu inwestycji pod nazwą: „usprawnienie połączenia komunikacyjnego pomiędzy wyspami Uznam i Wolin w Świnoujściu – budowa tunelu pod Świną”. Inwestycja realizowana jest w oparciu o decyzję Wojewody Zachodniopomorskiego o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (ZRID).

Otrzymują:

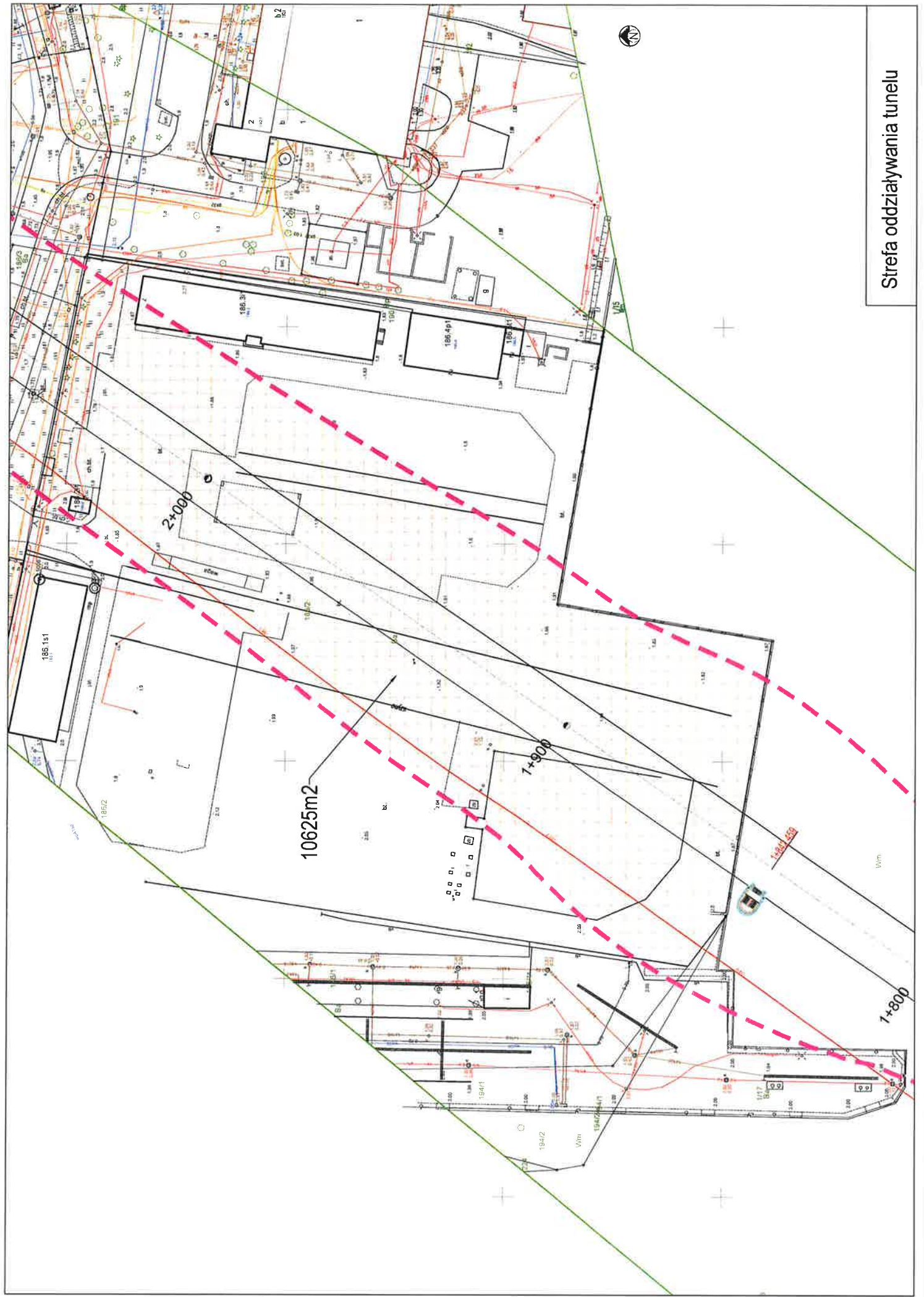
1. Wycena Nieruchomości
Górka Władysław
ul. Chopina 49C/2
71-450 Szczecin
2. a/a (segr.)

z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr inż. arch. Agnieszka Smolińska-Gałda
Naczelnik Wydziału Urbanistyki i Architektury

Opłaty skarbowej w kwocie:

..... zł
(słownie zł *nie demando*
złotych)
dokonano przelewem na rachunek bankowy
nr 95 1240 3914 1111 0010 0965 0933
w dniu
Data Podpis



Strefa oddziaływania tunelu

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA







URZĄD MIESZKALNICTWA I ROZWOJU MIAST

ŚWIADECTWO

NADANIA UPRAWNIEŃ ZAWODOWYCH W ZAKRESIE SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie art. 231 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.
o gospodarce nieruchomościami
(Dz. U. Nr 115, poz. 741 i z 1998 r. Nr 106, poz. 668)
stwierdza się, że

Władysław Górka, s. Stanisława

otrzymał w dniu *26.11.1993* uprawnienia zawodowe

NR *418*

w zakresie szacowania nieruchomości, i posiada tytuł
rzeczoznawcy majątkowego
oraz prawo wykonywania działalności zawodowej w zakresie
szacowania nieruchomości, a także maszyn i urządzeń
trwale związanych z gruntem.

PREZES
URZĘDU MIESZKALNICTWA
I ROZWOJU MIAST

Warszawa, dnia *14 maja 1999 r.*



**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1014856665**

1 Okres ubezpieczenia: od 04.10.2022 r. do 03.10.2023 r.

2 Ubezpieczający: WYCENA NIERUCHOMOŚCI WŁADYSŁAW GÓRKA
Adres siedziby: STANISŁAWA IGNACEGO WITKIEWICZA 68 m. 9, 71-125 SZCZECIN
E-mail: Nieustalony
Telefon: +48601596363
REGON: 810506706

3 Ubezpieczony: WYCENA NIERUCHOMOŚCI WŁADYSŁAW GÓRKA
Adres siedziby: STANISŁAWA IGNACEGO WITKIEWICZA 68 m. 9, 71-125 SZCZECIN
E-mail: Nieustalony
Telefon: +48601596363
REGON: 810506706

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

		Suma gwarancyjna	
		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
4	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	25 000 EUR	25 000 EUR
Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.			

Postanowienia dodatkowe

Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

5 Składka łączna: 179,23 PLN

	Jednorazowo
Termin płatności	13.10.2022
Kwota w PLN	179,23

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

34 1240 6960 3014 0110 1371 8430
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1014856665

7 Warunki ubezpieczenia

- Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
 - Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).
 - Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

8 Postanowienia dodatkowe

- Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych**
- Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
 - PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.

9 Oświadczenia

- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
- * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
- * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
- Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezgodności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.
- * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie.
- Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
- * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
- * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
- W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

1014856665/pc:100000435317426/BE20 PIN: 8127





Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

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

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

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

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

- Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:

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

10

Potwierdzam dane kontaktowe


WYCENA NIERUCHOMOŚCI WŁADYSŁAW GÓRKA

E-mail: Nie ustalono

Telefon: +48601596363

Data zawarcia umowy: 29.09.2022 r.

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


Piszczy i podpis ubezpieczającego

WYCENA NIERUCHOMOŚCI WŁADYSŁAW GÓRKA
Ubezpieczający


Piszczy i podpis ubezpieczającego do Komisji

WYCENA NIERUCHOMOŚCI
Władysław Górka
ul. Witkiewicza 68/9, 71-125 Szczecin
NIP 852-001-12-44

Jołanta Odejewska
ul. Historyczna 13, 72-006
tel. 605 832 720, jedynca@pzu.pl
Piszczy i podpis przedstawiciela PZU SA

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

1014856665/pc:100000435317426/BE20 PIN: 8127

801 102 102 pzu.pl

2/2

