

# WYCENA NIERUCHOMOŚCI

GÓRKA WŁADYSŁAW

---

Siedziba: 71- 450 Szczecin, ul. Chopina 49C/2, tel. 601 - 59 - 63 - 63; e-mail: gorka@smars.pl  
30 LAT WYCENY NIERUCHOMOŚCI, CZŁONEK ZACHODNIOPOMORSKIEGO STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW  
MAJĄTKOWYCH W SZCZECINIE

---

## OPERAT SZACUNKOWY

**NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ OZNACZONEJ NUMERAMI  
EWIDENCYJNYMI DZIAŁEK 114/14, 114/16, 114/21 POŁOŻONEJ W OBRĘBIE  
EWIDENCYJNYM NUMER 2, PRZY ULICY UZDROWISKOWEJ W ŚWINOUJŚCIU**



Opracowanie sporządził:  
**WŁADYSŁAW GÓRKA**  
Numer uprawnień - 418

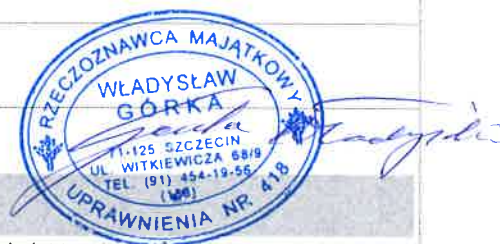


Szczecin, 13 lipca 2021 r.

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

**Adres nieruchomości:** województwo: zachodniopomorskie, miejscowość: Świnoujście, ul. Uzdrowska, dz. ewid. nr 114/14, 114/16, 114/21, obręb ewidencyjny numer 2

<b>Określenie i opis nieruchomości:</b>	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów numerami ewidencyjnymi działek 114/14, 114/16, 114/21 o łącznej powierzchni 21 729 m<sup>2</sup>, położona w obrębie ewidencyjnym numer 2, przy ulicy Uzdrowskiej w Świnoujściu, województwo zachodniopomorskie.</p> <p>Na dzień wyceny działki są niezabudowane, niezagospodarowane, nieogrodzone porośnięte roślinnością trawiastą oraz krzewami i drzewami iglastymi oraz liściastymi. Teren częściowo uzbrojony, sieci instalacji energii elektrycznej w odległości 150 m, sieć gazowa w odległości około 400 m od granicy nieruchomości, sieć wodna, kanalizacji sanitarnej i deszczowej przy granicy działek. Dojazd bardzo dobrą drogą asfaltową oraz z kostki betonowej.</p> <p>Najbliższe sąsiedztwo nieruchomości stanowią: od północy tereny zieleni prawnie chronionej z zakazem zabudowy, z pozostałych stron nieruchomości gruntowe niezabudowane zadrzewione i zakrzewione z przeznaczeniem pod usługi turystyczno - wypoczynkowo - pensjonatowe, hotelowe z dopuszczalnymi lokalizacjami towarzyszącą funkcji leczniczo - sanatoryjnej, odnowy biologicznej, rekreacyjno - sportowej, wbudowane usługi handlu i gastronomi i innych nieuciążliwych oraz mieszkaniowej właściciela lub użytkownika. W odległości około 100 m od granic działek znajduje się plaża miejska, koryto rzeki Świny z trasą morską. W niedalekiej odległości od nieruchomości znajdują się budynki niemieszkalne o funkcjach: hotelowych z wydzielonymi lokalami niemieszkalnymi o funkcji apartamentowo - wypoczynkowej.</p>
<b>Stan prawny:</b>	<p>Nieruchomość gruntowa posiada urzędzoną księgę wieczystą numer SZ1W/00053858/0, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Świnoujściu, V Wydział Ksiąg Wieczystych</p> <p>Z zaświadczenia wydanego przez Prezydenta Miasta Świnoujście z dnia 27 kwietnia 2020 roku, wynika iż szacowana nieruchomość zlokalizowana jest na obszarze miasta, gdzie uchwalono Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście obejmującego obszar Dzielnicy Nadmorskiej Świnoujścia. Teren oznaczony jest symbolem elementarnym 75 UT: <i>przeznaczenie terenu: usługi turystyczno - wypoczynkowo - pensjonatowe, hotelowe z dopuszczalnymi lokalizacjami towarzyszącą funkcji leczniczo sanatoryjnej, odnowy biologicznej, rekreacyjno - sportowej, wbudowane usługi handlu i gastronomi i innych nieuciążliwych oraz mieszkaniowej właściciela lub użytkownika.</i></p> <p>Prezydent Miasta Świnoujście dnia 18.10.2018 r. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę obejmujące Kompleks wypoczynkowy przy ul. Uzdrowskiej w Świnoujściu, podzielony na dwa etapy: budynek A i budynek B z zagospodarowaniem terenu obejmującym całość zamierzenia inwestycyjnego na terenie działek gruntu o numerach 114/21, 114/14, 114/16, 114/10 i 117/1 w obrębie geodezyjnym 0002.</p> <p>Nieruchomość gruntowa posiada bezpośredni dostęp do urządzonej drogi publicznej (działki drogowej o numerze ewidencyjnym 114/10) - ulicy Uzdrowskiej, oznaczonej w Miejskowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem elementarnym 06.KDL,KP,p: publiczna droga gminna - ulica klasy lokalnej z promenadą. Nieruchomość stanowi własność Gminy Miasta Świnoujście</p>
<b>Zakres wyceny:</b>	Wycena obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, według stanu na dzień wyceny.
<b>Cel wyceny:</b>	Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej w celu sprzedaży przez syndyka w drodze przetargowej.
<b>Metodologia wyceny:</b>	Do wyceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej zastosowano <i>podjęcie porównawcze, metodę porównywania parami.</i>
<b>Data określenia wartości rynkowej:</b>	13 lipca 2021 r.
<b>Data, uwzględniająca stan nieruchomości:</b>	05 lipca 2021 r.
<b>Oszacowana wartość rynkowa</b>	<p><b>44 753 000 zł</b></p> <p><i>(słownie złotych: czterdzieści cztery miliony siedemset pięćdziesiąt trzy tysiące)</i></p>
<b>Opracował:</b>	<b>Władysław Górka - uprawnienia numer 418</b>



## SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO .....	2
I. DANE WYJŚCIOWE .....	4
1. Podstawy formalne wyceny .....	4
1.1. Zleceniodawca .....	4
1.2. Przedmiot wyceny .....	4
1.3. Zakres wyceny .....	4
1.4. Cel wyceny .....	4
1.5. Daty istotne w procesie wyceny .....	4
2. Podstawy prawne wyceny .....	4
3. Podstawy merytoryczne wyceny .....	4
3.1. Przepisy uzupełniające .....	4
3.2. Źródła informacji .....	4
3.3. Materiały pomocnicze .....	5
II. STAN NIERUCHOMOŚCI .....	5
1. Stan prawny .....	5
2. Oznaczenie w ewidencji gruntów .....	7
3. Uwarunkowania planistyczne .....	7
4. Opis nieruchomości .....	7
4.1. Lokalizacja .....	7
4.2. Opis techniczno - użytkowy nieruchomości, według stanu na dzień wyceny .....	8
III. PROCEDURA SZACOWANIA .....	9
1. Wskazanie rodzaju określonej wartości .....	9
2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny wraz z uzasadnieniem .....	9
2.1. Przesłanki wyboru metody i techniki .....	9
2.2. Charakterystyka zastosowanej metody wyceny .....	9
IV. USTALENIE WYNIKU SZACOWANIA .....	10
1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej .....	10
1.1. Analiza i charakterystyka rynku .....	10
1.2. Wybór i charakterystyka nieruchomości porównawczych .....	11
1.3. Określenie wag cech rynkowych i zakresu poprawek kwotowych .....	11
1.4. Określenie wartości rynkowej nieruchomości .....	12
V. WYNIK KOŃCOWY WYCENY .....	12
VI. ANALIZA UZYSKANYCH WYNIKÓW .....	12
VII. KLAUZULE I OGRANICZENIA .....	13
ZAŁĄCZNIKI .....	13

# I. DANE WYJŚCIOWE

## 1. Podstawy formalne wyceny

### 1.1. Zleceniodawca

Zamawiającym wycenę jest Pan Maciej Kasprzyk, Syndyk Masy Upadłościowej, 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 wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów numerami ewidencyjnymi działek 114/14, 114/16, 114/21 o łącznej powierzchni 21 729 m<sup>2</sup>, położona w obrębie ewidencyjnym numer 2, przy ulicy Uzdrowskiej w Świnoujściu, województwo zachodniopomorskie.

### 1.3. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, według stanu na dzień wyceny, opisanej w księdze wieczystej numer SZ1W/00053858/0, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Świnoujściu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, według stanu na dzień wyceny.

### 1.4. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej w celu sprzedaży przez syndyka w drodze przetargowej.

### 1.5. Daty istotne w procesie wyceny

<i>Data sporządzenia wyceny:</i>	13 lipca 2021 r.
<i>Data, określająca wartość przedmiotu wyceny:</i>	13 lipca 2021 r.
<i>Data, uwzględniająca w wycenie stan przedmiotu</i>	05 lipca 2021 r.
<i>Data dokonania oględzin nieruchomości:</i>	05 lipca 2021 r.

## 2. Podstawy prawne wyceny

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2020r. poz.1990).
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze (tekst jedn.: Dz. U. z 2020r. poz. 1228)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 555).

## 3. Podstawy merytoryczne wyceny

### 3.1. Przepisy uzupełniające

- ✓ Ustawa z dnia 23.04.1964 r. kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.).
- ✓ Ustawa z dnia 06.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2019 r. poz. 2204).
- ✓ 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

- Wydruk treści Księgi Wieczystej numer SZ1W/00053858/0 z dnia 06.07.2021 r,
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów dla działek ewidencyjnych: 114/14, 114/16, 114/21, z dnia 21.04.2020 r.
- Wrys z mapy ewidencyjnej w skali 1:1000, z dnia 21.04.2020 r.
- Wrys z mapy zasadniczej w skali 1:1000, z dnia 21.04.2020 r.
- Decyzja wydana przez Prezydenta Miasta Świnoujście z dnia 18.10.2018 r. zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę.
- Projekt budowlany Kompleksu Wypoczynkowego, sporządzony przez Biuro Projektów Budownictwa Morskiego Sp. z o.o.
- Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego, z dnia 28.06.2010 roku Nr. 58
- Zaświadczenie o uwarunkowaniach planistycznych z dnia 27.04.2020 r.
- Zaświadczenie o nieobjęciu działek gruntu nr 114/14, 114/16 i 114/21 uproszczonym planem urządzenia lasu z dnia 28.04.2020 r.
- Postanowienie Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie, Wydziału XII Gospodarczego z dnia 9 marca 2020 r. (Sygn. Akt XII GU 278/19).
- Informacje uzyskane ze strony internetowej BIP Urzędu Miasta Świnoujście.
- Wizja lokalna na nieruchomości przeprowadzona w dniu 05.07.2021 r.
- Informacje przekazane od Zamawiającego.
- Własna baza danych o lokalnym rynku nieruchomości.

### 3.3. Materiały pomocnicze

- 📖 Cymerman R., Hopfer A., Kotlewski L.: *Zasady określania wartości nieruchomości*. Wydaw. Educaterra, Olsztyn 2016 r.
- 📖 Dydenko J. (red.): *Szacowanie nieruchomości – rzeczoznawstwo majątkowe*. Wydaw. 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.
- 📖 Parzych P., Czaja J.: *Szacowanie rynkowej wartości nieruchomości*. Wydaw. Akademia Górniczo - Hutnicza w Krakowie, Kraków 2015 r.
- 📖 Prystupa M.: *Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym*. Wydaw. Replika, Zakrzewo 2014.
- 📖 Colliers International: *Polska – Market Insights, Raport roczny 2020 r.*
- 📖 Portale branżowe <http://www.qbusiness.pl/>, [http://www.cbre.pl/pl\\_pl](http://www.cbre.pl/pl_pl).
- 📖 Cushman&Wakefield: *Marketbeat: Rynek magazynowy w Polsce. IV kwartał 2020 r.*

## II. STAN NIERUCHOMOŚCI

### 1. Stan prawny

Nieruchomość gruntowa posiada urzędową księgę wieczystą numer SZ1W/00053858/0, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Świnoujściu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Typ księgi wieczystej: Nieruchomość gruntowa

Dział I księgi wieczystej (oznaczenie nieruchomości):

- Działki ewidencyjne:
  - Lp. 1.
    - Numer działki: 114/14
    - Identyfikator działki: 326301\_1.0002.114/14
    - Obręb ewidencyjny: numer: 0002, nazwa: Świnoujście 2
    - Położenie: województwo: zachodniopomorskie, powiat: M. Świnoujście, gmina: Świnoujście M., miejscowość Świnoujście
    - Ulica: Uzdrowska
    - Sposób korzystania: Lz – grunty zadrzewione i zakrzewione
    - Przyłączenie: numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę: SZ1W/00053833/9, obszar: 1,1862 ha
  - Lp. 2.
    - Numer działki: 114/16
    - Identyfikator działki: 326301\_1.0002.114/16
    - Obręb ewidencyjny: numer: 0002, nazwa: Świnoujście 2
    - Położenie: Województwo: zachodniopomorskie, powiat: M. Świnoujście, gmina: Świnoujście M., miejscowość Świnoujście
    - Ulica: Uzdrowska
    - Sposób korzystania: Lz – grunty zadrzewione i zakrzewione
    - Przyłączenie: numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę: SZ1W/00053833/9 obszar: 0,8852 ha
  - Lp. 3.
    - Numer działki: 114/21
    - Identyfikator działki: 326301\_1.0002.114/21
    - Obręb ewidencyjny: numer: 0002, nazwa: Świnoujście 2
    - Położenie: Województwo: zachodniopomorskie, powiat: M. Świnoujście, gmina: Świnoujście M., miejscowość Świnoujście
    - Ulica: Uzdrowska
    - Sposób korzystania: Lz – grunty zadrzewione i zakrzewione
    - Przyłączenie: numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę: SZ1W/00053833/9/0, obszar: 0,1009 ha
- Obszar całej nieruchomości: 2,1729 ha

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

- Brak wpisów.

Dział II księgi wieczystej (własność):

- Właściciele
  - Lista wskazań udziałów w prawie: numer udziału w prawie: 1, wielkość udziału: 1/1
  - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa: „Energopol – Szczecin” Spółka Akcyjna, siedziba: Szczecin, REGON: 005479007, KRS: 0000160887

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

- Brak wpisów.

Dział IV księgi wieczystej (hipoteka):

- Lp. 1.
  - Numer hipoteki (roszczenia): 1
  - Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa
  - Suma (słownie), waluta: 29806066,65 (dwadzieścia dziewięć milionów osiemset sześć tysięcy sześćdziesiąt sześć 65/100) zł
  - Wierzytelność i stosunek prawny: zapłata, akt notarialny Rep. A nr 1667/2018 z dnia 11.06.2018
- Wierzyciel hipoteczny
  - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: BNP Paribas Bank Polska S.A., siedziba: Warszawa, REGON: 0000011571, KRS: 010778878
- Lp. 2.
  - Numer hipoteki (roszczenia): 2
  - Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa
  - Suma (słownie), waluta: 1465963,59 (jeden milion czterysta sześćdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt trzy 59/100) zł
  - Wierzytelność i 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, Warszawa, REGON: 00001775600317
- Lp. 3.
  - Numer hipoteki (roszczenia): 3
  - Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa
  - Suma (słownie), waluta: 167445,19 (sto sześćdziesiąt siedem tysięcy czterysta czterdzieści pięć 19/100) zł
  - Wierzytelność i 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, Warszawa, REGON: 00001775600317
- Lp. 4.
  - Numer hipoteki (roszczenia): 4
  - Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa
  - Suma (słownie), waluta: 3100000,00 (trzy miliony sto 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): 5
  - 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: 0000009831
- Lp. 6.
  - Numer hipoteki (roszczenia): 6
  - Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa
  - Suma (słownie), waluta: 146264,34 (sto czterdzieści sześć tysięcy dwieście sześćdziesiąt cztery 34/100) zł
  - Wierzytelność i stosunek prawny: zapłata, postanowienie z dnia 21 października 2019 r. SYGN. AKT VIII GC 493/18, Sąd Okręgowy w Szczecinie
- Wierzyciel hipoteczny
  - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: INS-DROG Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością, Szczecin, REGON: 0000434069, KRS: 321275688



## 2. Oznaczenie w ewidencji gruntów

- Województwo: zachodniopomorskie
- Powiat: Świnoujście
- Jednostka ewidencyjna: Miasto Świnoujście
- Obręb ewidencyjny: 326301\_1.0002, Świnoujście 2
- Miejscowość: Świnoujście

Tabela 1. Nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów

Numer działki ewidencyjnej	Położenie	Opis użytku	Rodzaj użytku	Powierzchnia [ha]		Nr KW
				użytku [ha]	działki [ha]	
114/14		Grunty zadrzewione i zakrzewione	Lz	1,1862	1,1862	SZ1W/00053858/0
114/16		Grunty zadrzewione i zakrzewione	Lz	0,8858	0,8858	SZ1W/00053858/0
114/21		Grunty zadrzewione i zakrzewione	Lz	0,1009	0,1009	SZ1W/00053858/0
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 2,1729						

## 3. Uwarunkowania planistyczne

Przeznaczenie nieruchomości na podstawie art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami 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.

Z zaświadczenia wydanego przez Prezydenta Miasta Świnoujście z dnia 27 kwietnia 2020 roku wynika, iż szacowana nieruchomość zlokalizowana jest na obszarze miasta gdzie Uchwałą numer LXIX/559/2010 Rady Miasta Świnoujście, z dnia 7 maja 2010 roku uchwalono Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący obszar Dzielnicy Nadmorskiej Świnoujścia. Zgodnie z nim przedmiotowa nieruchomość znajduje się w obrębie terenu elementarnego oznaczonego w planie jako 75 UT, dla którego przeznaczenie określono w następujący sposób:

- a) usługi turystyczno – wypoczynkowo – pensjonatowe, hotelowe;
- b) dopuszczalna towarzysząca funkcja leczniczo - sanatoryjna, odnowy biologicznej, rekreacyjno – sportowej
- c) dopuszcza się lokalizację towarzyszących budowanych usług handlu i gastronomi i innych nieuciążliwych
- d) dopuszczalna lokalizacja towarzyszącej funkcji mieszkaniowej właściciela lub użytkownika:

Prezydent Miasta Świnoujście dnia 18.10.2018 r. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę obejmujące Kompleks wypoczynkowy przy ul. Uzdrawiskowej w Świnoujściu, podzielony na dwa etapy: budynek A i budynek B z zagospodarowaniem terenu obejmującym całość zamierzonego inwestycyjnego na terenie działek gruntu o numerach 114/21, 114/14, 114/16, 114/10 i 117/1 w obrębie geodezyjnym 0002

Nieruchomość gruntowa posiada bezpośredni dostęp do urzędzonej drogi publicznej działki drogowej o numerze ewidencyjnym 114/10 – ulicy Uzdrawiskowej, oznaczonej w Miejskowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem elementarnym 06.KDL, KP<sub>p</sub>: publiczna droga gminna – ulica klasy lokalnej z promenadą. Nieruchomości stanowi własność Gminy Miasta Świnoujście.

Zgodnie z zaświadczeniem z dnia 28.04.2020 r. wydanym przez Urząd Miasta Świnoujście, działki położone w Świnoujściu przy ul. Uzdrawiskowej (obręb 2), o numerach 114/14, 114/16, 114/21, dla których prowadzona jest Księga Wieczysta nr SZ1W/00053858/0, oznaczone są symbolem klasoużytku Lz, tj. należą do gruntów zadrzewionych i zakrzewionych. W związku z powyższym nie są one objęte uproszczonym planem urządzenia lasu bądź decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach.

## 4. Opis nieruchomości

### 4.1. Lokalizacja

Nieruchomość gruntowa niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów numerami działek 114/14, 114/16, 114/21, położona jest na terenie obrębu ewidencyjnego numer 2, zlokalizowanego w północno – wschodniej, lewobrzeżnej części nadmorskiego kurortu miasta Świnoujście, w pierwszej linii zabudowy od ulicy Uzdrawiskowej. Działki położone są w odległości około 500 m od nadmorskiej promenady, 100 m od linii brzegowej Morza Bałtyckiego oraz 100 m od linii brzegowej rzeki Świny. Najbliższe sąsiedztwo nieruchomości stanowią: od północy tereny zieleni chronionej z zakazem zabudowy, z pozostałych stron świata nieruchomości gruntowe niezabudowane zadrzewione i zakrzewione z przeznaczeniem pod usługi turystyczno – wypoczynkowo – pensjonatowe, hotelowe z dopuszczalnymi lokalizacjami towarzyszącej funkcji leczniczo sanatoryjnej, odnowy biologicznej, rekreacyjno – sportowej, wbudowane usługi handlu i gastronomi i innych nieuciążliwych oraz mieszkaniowej właściciela lub użytkownika. W niedalekiej odległości od nieruchomości znajdują się budynki niemieszkalne o funkcjach: hotelowych z wydzielonymi lokalami niemieszkalnymi o funkcji usługowej na parterach oraz apartamentowo –

wypoczynkowej na wyższych kondygnacjach. (Hotel Radison Blu Resort", „Hotel Interferie Medical SPA" , „Hotel Hamilton Blue", „Apart Park" itp.)

Lokalizację ogólną nieruchomości gruntowej z uwagi na położenie w miejscowości o statucie kurortu nadmorskiego, o bardzo dużym potencjale inwestycyjnym określa się jako bardzo atrakcyjną. Lokalizację szczegółową z uwagi na położenie na terenie nadmorskiej dzielnicy, w części zabudowanej lub w trakcie zabudowy nowymi i nowoczesnymi budynkami oraz niewielką odległość od promenady, linii brzegowej Morza Bałtyckiego oraz rzeki Świny określa się jako bardzo korzystną.



Rys. 1. Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości (<https://polska.e-mapa.net/>)

#### 4.2. Opis techniczno – użytkowy nieruchomości, według stanu na dzień wyceny

Łączna powierzchnia nieruchomości gruntowej wynosi 21 729 m<sup>2</sup>, w jej skład wchodzi:

1. Działka ewidencyjna numer 114/14 o powierzchni 11 862 m<sup>2</sup>, oznaczona jest symbolem klasoużytku Lz-grunty zadrzewione i zakrzewione. Na dzień wyceny działka jest niezabudowana, niezagospodarowana, nieogrodzona, porośnięta roślinnością trawiastą oraz krzewami i drzewami iglastymi i liściastymi. Teren o kształcie regularnym zbliżonym do kwadratu. Konfiguracja terenu płaska, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej.
2. Działka ewidencyjna numer 114/16 o powierzchni 8858 m<sup>2</sup>, oznaczona jest symbolem klasoużytku Lz-grunty zadrzewione i zakrzewione. Na dzień wyceny działka jest niezabudowana, niezagospodarowana, nieogrodzona, porośnięta roślinnością trawiastą oraz krzewami i drzewami iglastymi i liściastymi. Teren o kształcie w miarę regularnym zbliżonym do trapezu. Konfiguracja terenu płaska, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej, utwardzonej kostką betonową.
3. Działka ewidencyjna numer 114/21 o powierzchni 1009 m<sup>2</sup>, oznaczona jest symbolem klasoużytku Lz-grunty zadrzewione i zakrzewione. Na dzień wyceny działka jest niezabudowana, niezagospodarowana, nieogrodzona, porośnięta roślinnością trawiastą oraz krzewami i drzewami iglastymi i liściastymi. Teren o kształcie nieregularnym zbliżonym do wydłużonego prostokąta. Konfiguracja terenu płaska, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej, utwardzonej kostką betonową.

Nieruchomość jako całość stanowi atrakcyjny do inwestowania obszar, o bardzo dużej powierzchni użytkowej oraz o regularnym kształcie umożliwiającymi dogodne zagospodarowanie, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej, dogodnym dojazdem z drogi asfaltowej oraz z drogi wyłożonej kostką betonową.

##### Nieruchomość częściowo uzbrojona:

- sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej, przy granicy z nieruchomością;
- sieć wodna, przy granicy z nieruchomością;
- sieć instalacji energii elektrycznej, w odległości około 150 m od granicy nieruchomości;
- gazowa, w odległości około 400 m od granicy z nieruchomością;

Na wycenianej nieruchomości zaplanowana została inwestycja polegająca na budowie kompleksu wypoczynkowego. W jej ramach wzniesione zostaną dwa budynki wypoczynkowo-usługowe połączone między sobą łącznikami komunikacyjnymi ze wspólnym garażem, wraz z infrastrukturą. Zgodnie z projektem budynki posiadać będą dwie kondygnacje podziemne i cztery nadziemne oraz dodatkową piątą w formie dominanty w zakresie 20% zabudowy. Pierwszą kondygnację podziemną stanowić będzie hala garażowa, następnie przyziemie wraz z infrastrukturą usługową oraz pokojami. Kondygnacje nadziemne będą stanowiły pokoje wraz z komunikacją poziomą.

Teren wokół budynków zostanie zagospodarowany, utwardzony i oświetlony. Wydzielone zostaną miejsca parkingowe, tereny rekreacyjne, wybudowany zostanie basen zewnętrzny.



### III. PROCEDURA SZACOWANIA

#### 1. Wskazanie rodzaju określanej wartości

Oszacowano wartość rynkową przedmiotu wyceny. Art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami (ust. 1) stanowi, że: „wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”;

Określenie wartości rynkowej jako najkorzystniejszej ceny 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, przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku.

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

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

##### 2.1. Przesłanki wyboru metody i techniki

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości przedmiotowych 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.

Z uwagi na charakter wycenianej nieruchomości, stan rynku, dostępność do wielu transakcji nieruchomości podobnych, w procesie szacowania wykorzystano *podejście porównawcze, metodę porównywania parami*. Jako jednostkę porównawczą do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości gruntowej przyjęto 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu niezabudowanego.

##### 2.2. Charakterystyka zastosowanej metody wyceny

W procesie szacowania prawa własności nieruchomości lokalowej - lokalu mieszkalnego, wykorzystano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

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.

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:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu).

*Cechy fizyczne i techniczno - użytkowe nieruchomości przyczyniły się do tego, że w procesie wyceny jako nieruchomości porównawcze przyjęto nieruchomości gruntowe niezabudowane zlokalizowane w nadmorskich miejscowościach województwa zachodniopomorskiego, położone blisko linii brzegowej Morza Bałtyckiego.*

## IV. USTALENIE WYNIKU SZACOWANIA

### 1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej

#### 1.1. Analiza i charakterystyka rynku

Dla potrzeb wyceny nieruchomości określono:

- rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę: usługową, usługowo-handlową, pensjonatową, pensjonatowo-mieszkalną;
- obszar: miejscowości nadmorskie województwa zachodniopomorskiego (nieruchomości położone blisko linii brzegowej Morza Bałtyckiego);
- okres badania cen: listopad 2018 r. – czerwiec 2021 r.

Na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości podobnych o zbliżonym przeznaczeniu i właściwościach techniczno – użytkowych oraz położeniu w bliskiej odległości od linii brzegowej Morza Bałtyckiego zauważono, że ten segment rynku charakteryzuje się stosunkowo niewielką płynnością. Zasoby tego typu nieruchomości o tak korzystnym położeniu i tym samym będące bardzo atrakcyjnymi inwestycyjnie, w znacznym stopniu już wykorzystano i zagospodarowano. W związku z brakiem wystarczającej ilości transakcji tego typu nieruchomości na lokalnym rynku, niezbędne okazało się rozszerzenie przedmiotowego rynku na rynek regionalny - województwo zachodniopomorskie oraz wydłużenie okresu badania cen do trzech lat oraz wykorzystanie w procesie wyceny metody porównywania parami.

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.*

Rynki nieruchomości z racji swojej specyfiki stanowią trudny i kłopotliwy obiekt badań, niełatwo poddają się szczegółowym analizom. Brak jest jednoznacznych modeli wyjaśniających kształtowanie się cen na rynkach nieruchomości. Celem badań jest analiza czynników kształtujących wybrane segmenty rynku nieruchomości gruntowych poprzez obiektywną ocenę cech rynkowych, mających wpływ na ceny transakcyjne nieruchomości. Potrzeba przeprowadzania analiz rynkowych wynika między innymi z konieczności sprawnego zarządzania ograniczonymi zasobami nieruchomości oraz z olbrzymiej roli, jaką rynek ten pełni w gospodarce przestrzennej.

Znajomość wartości rynkowej nieruchomości i cech rynkowych ją kreujących jest kwestią zasadniczą w wielu przypadkach, w szczególności niezbędną do celów obrotu rynkowego, a także wielu celów administracyjnych. Poprzedzające transakcje analizy rynkowe pozwalają uzyskać rozeznanie, jakie atrybuty i w jakim stopniu wpływają na ceny rynkowe nieruchomości. Analiza rynku polega na badaniu czynników kształtujących popyt, podaż i ceny oraz warunki wymiany praw do nieruchomości. Celem analiz jest wykrępowanie prawidłowości i związków między elementami rynku, a czynnikami na nie wpływającymi oraz dostarczenie informacji o preferencjach i motywacjach postępowania uczestników rynku.

Na podstawie analizy tak zebranych danych rynkowych nieruchomości gruntowych niezabudowanych na badanym obszarze stwierdzono, że przeciętne ceny działek przeznaczonych pod zabudowę usługową, usługowo-handlową, pensjonatową, pensjonatowo-mieszkalną, kształtują się na poziomie około 1100 zł/m<sup>2</sup> do około 2700 zł/m<sup>2</sup>.

Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono, że wśród atrybutów charakteryzujących, istotne znaczenie dla poziomu ceny w analizowanej sytuacji mają: atrakcyjność lokalizacji ogólnej, utrudnienia inwestycyjne, uzbromienie, powierzchnia nieruchomości oraz forma władania gruntem.

Nie można udowodnić statystycznie wyraźnego trendu spadku lub wzrostu cen transakcyjnych w czasie, dlatego też na potrzeby niniejszej wyceny przyjęto transakcje bez uwzględnienia trendu czasowego.

Tabela 2. Nieruchomości uwzględnione w procesie analizy porównawczej

L.p.	Data transakcji	Powiat	Obręb	Cena transakcji [zł]	Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcji [zł/m <sup>2</sup> ]
1	25.01.2021	Kamieński	Międzywodzie	1 200 000	1138	1054,48
2	06.11.2020	Kołobrzeski	Kołobrzeg	2 950 000	1626	1814,27
3	18.09.2020	Kołobrzeski	Kołobrzeg	7 201 200	6001	1200,00
4	15.04.2020	Kamieński	Międzyzdroje	2 063 000	1263	1633,41
5	20.08.2019	Koszaliński	Unieście	700 000	607	1153,21
6	31.01.2019	Kołobrzeski	Kołobrzeg	18 000 000	6789	2651,35
7	21.11.2018	Koszaliński	Gąski	7 091 057	3543	2001,43

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

Dla analizowanego rynku nieruchomości określono:

$C_{min} = 1054,48 \text{ zł/m}^2$

$C_{max} = 2651,35 \text{ zł/m}^2$

$\Delta = 2651,35 \text{ zł/m}^2 - 1054,48 \text{ zł/m}^2 = 1596,87 \text{ zł/m}^2$

## 1.2. Wybór i charakterystyka nieruchomości porównawczych

Pośród zebranych do porównania, po szczegółowej analizie wybrano trzy nieruchomości podobne do wycenianej, będące przedmiotem transakcji kupna – sprzedaży na terenie rynku regionalnego:

**Nieruchomość gruntowa numer 2** – nieruchomość zlokalizowana jest w powiecie kołobrzeskim w nadmorskim mieście Kołobrzeg, przy ulicy Jana Kasprowicza o powierzchni 1626 m<sup>2</sup>; prawo władania gruntem – użytkowanie wieczyste; uzbrojenie – częściowe. Utrudnienia inwestycyjne – częściowe. Data transakcji: 06.11.2020 r.

Cena transakcyjna w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu wynosi: 1 814,27 zł/m<sup>2</sup>.

**Nieruchomość gruntowa numer 4** – nieruchomość zlokalizowana jest w powiecie kamieńskim w nadmorskim mieście Międzyzdroje, przy ulicy Nowomyśliwskiej o powierzchni 1263 m<sup>2</sup>; prawo władania gruntem – własność; uzbrojenie – w zasięgu. Utrudnienia inwestycyjne – częściowe. Data transakcji: 15.04.2020 r.

Cena transakcyjna w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu wynosi: 1 633,41 zł/m<sup>2</sup>.

**Nieruchomość gruntowa numer 6** – nieruchomość zlokalizowana jest w powiecie kołobrzeskim w nadmorskim mieście Kołobrzeg, przy ulicy Franciszka Morawskiego o powierzchni 6789 m<sup>2</sup>; prawo władania gruntem – użytkowanie wieczyste; uzbrojenie – częściowe. Utrudnienia inwestycyjne – brak. Data transakcji: 31.01.2019 r.

Cena transakcyjna w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu wynosi: 2 651,35 zł/m<sup>2</sup>.

## 1.3. Określenie wag cech rynkowych i zakresu poprawek kwotowych

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

### 1. Atrakcyjność lokalizacji ogólnej:

- bardzo atrakcyjna – nieruchomość zlokalizowana na terenie nadmorskiej miejscowości w bliskiej odległości od linii brzegowej Morza Bałtyckiego o bardzo dużym potencjale inwestycyjnym;
- atrakcyjna – nieruchomość zlokalizowana na terenie nadmorskiej miejscowości, w bliższej odległości od linii brzegowej Morza Bałtyckiego o dużym potencjale inwestycyjnym;

### 2. Uzbrojenie terenu:

- pełne – nieruchomość jest przyłączona lub posiada możliwość przyłączenia do wszystkich urządzeń infrastruktury technicznej takich jak: energia elektryczna, woda, kanalizacja, gaz w sposób niewymagający budowy odcinków sieci do przyłączy;
- częściowe – nieruchomość jest przyłączona lub posiada możliwość przyłączenia do części urządzeń infrastruktury technicznej takich jak: energia elektryczna, woda, kanalizacja, gaz w sposób niewymagający budowy odcinków sieci do przyłączy;
- w zasięgu – nieruchomość posiada przyłącza do jednego urządzenia infrastruktury technicznej lub nie posiada ich w ogóle, istnieje jednak możliwość przyłączenia, niewymagająca budowy długich odcinków sieci lub montażu specjalistycznych urządzeń;

### 3. Utrudnienia inwestycyjne:

- brak;
- częściowe – teren o nieregularnym kształcie, zróżnicowanej konfiguracji, zadrzewiony, zakrzewiony lub z innymi naniesieniami utrudniającymi całkowite wykorzystanie potencjału nieruchomości;

### 4. Powierzchnia działki:

- średnia – do 1 500 m<sup>2</sup>;
- duża – od 1 500 m<sup>2</sup> do 4 000 m<sup>2</sup>;
- bardzo duża – powyżej 4 001 m<sup>2</sup>;

### 5. Prawo władania gruntem:

- 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 cen oraz na podstawie badań preferencji nabywców nieruchomości.

Tabela 3. Zestawienie wag cech rynkowych i zakresy poprawek kwotowych:

Lp.	Rodzaj cechy rynkowej	Wagi cech (%)	Zakres kwotowy (zł/m <sup>2</sup> )
1	Atrakcyjność lokalizacji ogólnej	30	479,06
2	Uzbrojenie terenu	25	399,22
3	Utrudnienia inwestycyjne	25	399,22
4	Powierzchnia gruntu	15	239,53
5	Prawo władania gruntem	5	79,84
Suma:		100%	1596,87

#### 1.4. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Tabela 4. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych – określenie wartości 1 m<sup>2</sup>

Cechy porównawcze	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość porównawcza numer 2	Zakres kwotowy [zł]	Nieruchomość porównawcza numer 4	Zakres kwotowy [zł]	Nieruchomość porównawcza numer 6	Zakres kwotowy [zł]
Cena transakcyjna [zł]	-----	1814,27	-	1633,41	-	2651,35	-
Atrakcyjność lokalizacji	<i>bardzo atrakcyjna</i>	bardzo atrakcyjna	0,00	atrakcyjna	<b>479,06</b>	bardzo atrakcyjna	0,00
Uzbrojenie terenu	<i>częściowe</i>	częściowe	0,00	w zasięgu	<b>199,61</b>	częściowe	0,00
Utrudnienia inwestycyjne	<i>częściowe</i>	częściowe	0,00	częściowe	0,00	brak	<b>-399,22</b>
Powierzchnia nieruchomości	<i>bardzo duża</i>	duża	<b>-119,77</b>	średnia	<b>-239,53</b>	bardzo duża	0,00
Prawo władania gruntem	<i>własność</i>	użytkowanie wieczyste	<b>79,84</b>	własność	0,00	użytkowanie wieczyste	<b>79,84</b>
<b>Suma poprawek [zł]</b>	-----		-39,93		+439,14		-319,38
<b>WARTOŚĆ :</b>	<b>2 059,62 zł</b>	<b>1 774,34 zł</b>		<b>2 072,55 zł</b>		<b>2 331,97 zł</b>	

Ostateczną wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowej niezabudowanej obliczono jako średnią arytmetyczną z wartości częściowych określonych w trzech parach porównawczych:

$$W = \frac{1774,34 + 2072,55 + 2331,97}{3} = 2\,059,62 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, wynosi:

$$W_N = 21\,729 \text{ m}^2 \times 2059,62 \text{ zł/m}^2 = 44\,753\,482,98 \text{ zł, przyjęto } \mathbf{44\,753\,000 \text{ zł}}$$

## V. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej oznaczonej w ewidencji gruntów numerami ewidencyjnymi działek 114/14, 114/16, 114/21 o łącznej powierzchni 21 729 m<sup>2</sup>, położonej w obrębie ewidencyjnym numer 2, przy ulicy Uzdrowskiej w Świnoujściu, na dzień wyceny wynosi:

**44 753 000 zł**

(słownie złotych: czterdzieści cztery miliony siedemset pięćdziesiąt trzy tysiące)

## VI. ANALIZA UZYSKANYCH WYNIKÓW

Określoną w wyniku procesu wyceny wartość rynkową nieruchomości należy uznać za wiarygodną i uzasadnioną na tle analizy rynku przeprowadzonej w niniejszym operacie. Przedmiotową nieruchomość charakteryzuje przede wszystkim bardzo atrakcyjna lokalizacja ogólna i szczegółowa – w bardzo bliskiej odległości od nadmorskiej promenady oraz plaży miejskiej i linii brzegowej Morza Bałtyckiego oraz bardzo duża powierzchnia umożliwiająca dogodne zagospodarowanie. Grunty przeznaczone pod zabudowę, położone w bliskiej odległości od plaży stanowią bardzo atrakcyjny przedmiot inwestowania. Z uwagi na ograniczoną ilość tego typu nieruchomości (większość z nich została już zagospodarowana), ich ceny osiągają znacznie wyższe wartości, niż gruntów zlokalizowanych w pozostałych strefach miejscowości nadmorskich o takim samym przeznaczeniu. Atutem nieruchomości jest również wydana przez Prezydenta Miasta Świnoujście w dniu 18.10.2018 r. decyzja zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę Kompleksu Wypoczynkowego przy ul. Uzdrowskiej w Świnoujściu. Czynnikiem decydującym o rosnącej wartości nieruchomości w przyszłych latach jest budowa tunelu pod Świną, który ma połączyć wyspy Uznam i Wolin, wygodny przejazd po zakończeniu inwestycji i wzrost natężenia ruchu turystów do bardziej dostępnego dla odwiedzających miasta Świnoujście, spowoduje wzrost zainteresowania gruntami zabudowanymi kompleksami wypoczynkowymi oraz zapotrzebowanie na grunty inwestycyjne.

Określona wartość odpowiada poziomowi uzyskanych cen w latach 2018 – 2021 za nieruchomości gruntowe niezabudowane o przeznaczeniu, usługowym, pensjonatowym, położone w miejscowościach nadmorskich, zlokalizowanych w województwie zachodniopomorskim, o danych cechach.

## VII. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- 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 2016 r., poz. 922).
- Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej, badaniu stanu nieruchomości i analizy rynku lokalnego oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego. Zakłada się, iż autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
- Wycena przedmiotowej nieruchomości nie uwzględnia obciążeń hipotecznych, zadłużeń i zobowiązań wobec osób trzecich.
- Wartość rynkowa przedmiotu wyceny została określona bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna/sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, w tym podatku VAT.

## ZAŁĄCZNIKI

1. Wydruk treści Księgi Wieczystej numer SZ1W/00053858/0
2. Uproszczony wypis z rejestru gruntów dla działek ewidencyjnych: 114/14, 114/16, 114/21, z dnia 21.04.2020 r.
3. Wrys z mapy ewidencyjnej w skali 1:1000, z dnia 21.04.2020 r.
4. Wrys z mapy zasadniczej w skali 1:1000, z dnia 21.04.2020 r.
5. Zaświadczenie o uwarunkowaniach planistycznych z dnia 27.04.2020 r.
6. Zaświadczenie o nieobjęciu działek gruntu nr 114/14, 114/16 i 114/21 uproszczonym planem urzędzenia lasu z dnia 28.04.2020 r.
7. Decyzja wydana przez Prezydenta Miasta Świnoujście z dnia 18.10.2018 r. zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę.
8. Postanowienie Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie, Wydziału XII Gospodarczego z dnia 9 marca 2020 r. (Sygn. Akt XII GU 278/19).
9. Dokumentacja fotograficzna.





# ZAŁĄCZNIKI

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR SZ1W/00053858/G, STAN Z DNIA 2021-07-06  
08-12

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŚWINOUJŚCIE, V WYDZIAŁ NSIAG WIECZYSTYCH - SZ1W

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
<b>DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b>				

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	2, 3
<b>Działki ewidencyjne</b>			
Numer działki	<b>114/14</b>	---	2, 3
Identyfikator działki	326301.1.0002.114/14		
Opis ewidencyjny (numer, nazwa)	0002, ŚWINOUJŚCIE 2		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 ZACHODNIOPOMORSKIE, M. ŚWINOUJŚCIE, ŚWINOUJŚCIE M., ŚWINOUJŚCIE		
Ulica	UZDROWISKOWA		
Sposób korzystania	LZ - GRUNTY ZADRZEWIONE I ZAKRZEWIONE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	SZ1W / 00053833 / 9, 1, 1862 HA		

Numer działki	---	Nr podstawy wpisu	2, 3
<b>Działki ewidencyjne</b>			
Numer działki	<b>114/16</b>	---	2, 3
Identyfikator działki	326301.1.0002.114/16		
Opis ewidencyjny (numer, nazwa)	0002, ŚWINOUJŚCIE 2		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 ZACHODNIOPOMORSKIE, M. ŚWINOUJŚCIE, ŚWINOUJŚCIE M., ŚWINOUJŚCIE		
Ulica	UZDROWISKOWA		
Sposób korzystania	LZ - GRUNTY ZADRZEWIONE I ZAKRZEWIONE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	SZ1W / 00053833 / 9, 1, 1862 HA		

Numer działki	---	Nr podstawy wpisu	2, 3
<b>Działki ewidencyjne</b>			
Numer działki	<b>114/21</b>	---	2, 3
Identyfikator działki	326301.1.0002.114/21		
Opis ewidencyjny (numer, nazwa)	0002, ŚWINOUJŚCIE 2		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 ZACHODNIOPOMORSKIE, M. ŚWINOUJŚCIE, ŚWINOUJŚCIE M., ŚWINOUJŚCIE		
Ulica	UZDROWISKOWA		
Sposób korzystania	LZ - GRUNTY ZADRZEWIONE I ZAKRZEWIONE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	SZ1W / 00053833 / 9, 0, 8858 HA		

Numer działki	---	Nr podstawy wpisu	2, 3
<b>Działki ewidencyjne</b>			
Numer działki	<b>114/21</b>	---	2, 3
Identyfikator działki	326301.1.0002.114/21		
Opis ewidencyjny (numer, nazwa)	0002, ŚWINOUJŚCIE 2		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 ZACHODNIOPOMORSKIE, M. ŚWINOUJŚCIE, ŚWINOUJŚCIE M., ŚWINOUJŚCIE		
Ulica	UZDROWISKOWA		

## Sposób korzystania

LZ - GRUNTY ZADRZEWIONE I ZAKRZEWIONE

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)  
SZ1W / 00053833 / 9, 0, 1009 HA

Obszar całej nieruchomości	2,1729 HA	Nr podstawy wpisu	2, 3
----------------------------	-----------	-------------------	------

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

Nr podstawy wpisu		Nr podstawy wpisu
2	<b>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW</b> , 2016-11-22, PREZYDENT MIASTA, ŚWINOUJŚCIE; 9 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SZ1W/00006469/16/001, 2016-12-05 20:35:52, 2016-12-12-12.24.00.983284, NIE, 1-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)	
3	<b>WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ</b> , 2016-11-14, PREZYDENT MIASTA, ŚWINOUJŚCIE; 10 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SZ1W/00006469/16/001, 2016-12-05 20:35:52, 2016-12-12-12.24.00.983284, NIE, 1-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)	

Powrót

TRESC KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **SZ1W/00053858/0**, STAN Z DNIA 2021-07-06  
08:12

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SWINOUJŚCIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - SZ1W

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

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

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

BRAK WPISÓW

Powrót

TRESC KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **SZ1W/00053858/0**, STAN Z DNIA 2021-07-06  
08:12

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SWINOUJŚCIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - SZ1W

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

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

**DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**

**Właściciele**

Lp. 1.	Nr podstawy wpisu	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	1	1 / 1	---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS)		"ENERGOPOL-SZCZECIN" SPÓŁKA AKCYJNA, SZCZECIN, 005479007, 0000160887			

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

Nr podstawy wpisu	---	
1	UMOWA SPRZEDAŻY, 5342/2016, 2016-12-05, MARCIN POĆWIARDOWSKI, SWINOUJŚCIE; 5-8 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SZ1W/00006469/16/001, 2016-12-05 20:35:52, 2016-12-12-12.24.00.983284, NIE, 1-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)	

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR SZ1W/00053858/0, STAW Z DNIA 2021-07-06  
08.12

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŚWINDOUJSCIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - SZ1W

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

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

BRAK WPISÓW

Powiat

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR SZ1W/00053858/0, STAW Z DNIA 2021-07-06  
08.12

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŚWINDOUJSCIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - SZ1W

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

**DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

Lp. 1.	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	1
Suma (słownie), waluta	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b> <b>29806066,65</b> (DWADZIEŚCIA DZIEWIĘĆ MILIONÓW OSIEMSET SZESĆ TYSIĘCY SZESZCZDZIESIĄT SZESĆ 65/100) <b>ZŁ</b>
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1 ZAPŁATA, AKT NOTARIALNY REP.A. NR 1667/2018 Z DNIA 11.06.2018
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1. <b>BNP PARIBAS BANK POLSKA S.A.</b> , WARSZAWA, 010778878, 0000011571
Lp. 2.	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	2
Suma (słownie), waluta	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b> <b>1465963,59</b> (JEDEN MILION CZTERYSTA SZESZCZDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY DZIEWIĘĆSET SZESZCZDZIESIĄT TRZY 59/100) <b>ZŁ</b>
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1 SKŁADKI NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH, OBOWIĄZEK UBEZPIECZENIA SPOŁECZNEGO WYNIKAJĄCY Z USTAWY
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. <b>ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W SZCZECINIE</b> , WARSZAWA, 00001775600317
Lp. 3.	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	6
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	3
Suma (słownie), waluta	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b> <b>167445,19</b> (STO SZESZCZDZIESIĄT SIĘDÉM TYSIĘCY CZTERYSTA CZTERDZIESIĄT PIĘĆ 19/100) <b>ZŁ</b>
Wierzytelność i stosunek prawny	Lp. 1. 1 SKŁADKI NA UBEZPIECZENIE

(numer wiarytelności / wiarytelność, stosunek prawny)		SPOLECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH, OBOWIĄZEK UBEZPIECZENIA SPOŁECZNEGO WYNIKAJĄCY Z USTAWY	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>		<b>ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W SZCZECINIE, WARSZAWA, 00001775600317</b>	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		
Lp. 4.	---	Nr podstawy wpisu	7, 8, 9
Numer hipoteki (roszczenia)	4		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>		
Suma (słownie), waluta	<b>3100000,00 (TRZY MILIONY STO TYSIĘCY) ZŁ</b>		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wiarytelności / wiarytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	ZAPŁATA, AKT NOTARIALNY Z DNIA 2015-11-06 REP A NR 3253/2015 SPORZĄDZONY PRZED NOTARIUSZEM ZDZISŁAWĄ CZEREMCHA, POSTANOWIENIE Z DNIA 2019-09-16 ORAZ Z DNIA 2019-09-03 SYGN. AKT REJONOWY SZCZECIN-CENTRUM W SZCZECINIE VI WYDZIAŁ EGZEKUCYJNY.	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	<b>TOWARZYSTWO UBEZPIECZEŃ EULER HERMES S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, WARSZAWA</b>	
Lp. 5.	---	Nr podstawy wpisu	10
Numer hipoteki (roszczenia)	5		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>		
Suma (słownie), waluta	<b>1291739,04 (JEDEN MILION DWIEŚCIE DZIEWIĘCZDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY SIĘDEMSET TRZYDZIEŚCI DZIEWIĘĆ 04/100) ZŁ</b>		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wiarytelności / wiarytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	ZAPŁATA, NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM Z WEKSLA SYG. AKT VII GNC 503/19	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, KRS)	Lp. 1.	<b>POWSZECHNY ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 00000009831</b>	
Lp. 6.	---	Nr podstawy wpisu	11
Numer hipoteki (roszczenia)	6		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>		
Suma (słownie), waluta	<b>146264,34 (STO CZTERDZIEŚCI SZEŚĆ TYSIĘCY DWIEŚCIE SZESZCZDZIESIĄT CZTERY 34/100) ZŁ</b>		
Wierzytelność i stosunek prawny	Lp. 1.	ZAPŁATA, POSTANOWIENIE Z DNIA 21	

(numer wiarytelności / wiarytelność, stosunek prawny)		PAŹDZIERNIKA 2019R. SYGN. AKT VIII GC 493/18, SĄD OKRĘGOWY W SZCZECINIE	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>		<b>INS-DROG SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, SZCZECIN, 321275688, 0000434069</b>	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.		

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

Nr podstawy wpisu	
4	<b>AKT NOTARIALNY, 1667/2018, 2018-06-11, ZDZISŁAWA CZEREMCHA, SZCZECIN; 23-24</b> (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SZ1W/00007401/19/001, 2019-08-16 14:24:00, 2019-08-30-08.41.47.480874, NIE, 19-21 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
5	<b>DECYZJA, 390071DZPDZ19/002324, 2019-09-24, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W SZCZECINIE; 100</b> (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SZ1W/00010220/19/001, 2019-11-13 15:15:00, 2019-12-05-12.31.47.854237, NIE, 97-98 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
6	<b>DECYZJA, 2019-11-20, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W SZCZECINIE; 108</b> (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SZ1W/00010735/19/001, 2019-12-06 15:19:00, 2020-01-08-09.09.41.074392, NIE, 105-106 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
7	<b>POSTANOWIENIE, VI CO 2266/19, 2019-09-03, SĄD REJONOWY SZCZECIN-CENTRUM W SZCZECINIE VI WYDZIAŁ EGZEKUCYJNY; 119</b> (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SZ1W/00010736/19/001, 2019-12-06 15:24:00, 2020-01-08-09.23.55.048359, NIE, 113-117 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
8	<b>POSTANOWIENIE, VI CO 2266/19, 2019-09-16, SĄD REJONOWY SZCZECIN-CENTRUM W SZCZECINIE VI WYDZIAŁ EGZEKUCYJNY; 120</b> (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SZ1W/00010736/19/001, 2019-12-06 15:24:00, 2020-01-08-09.23.55.048359, NIE, 113-117 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
9	<b>OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI, REP A NR 3253/2015, 2015-11-06, ZDZISŁAWA CZEREMCHA, SZCZECIN; 121-122</b> (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SZ1W/00010736/19/001, 2019-12-06 15:24:00, 2020-01-08-09.23.55.048359, NIE, 113-117



10	<p>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p> <p><b>NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM Z WEKSŁA, SYG.AKT VIII GNC</b>  503/19, 2019-10-15, SĄD OKRĘGOWY W SZCZECINIE, SZCZECIN; 151,  SZ1W/00053858/0  (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</p> <p>DZ. KW./SZ1W/00011142/19/001, 2019-12-19 14:39:00, 2020-01-30-13.21.28.646820, NIE, 138-139, SZ1W/00053858/0  (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</p>
11	<p><b>POSTANOWIENIE, SYGN.AKT.VIII GC 493/18, 2019-10-21, SĄD OKRĘGOWY, SZCZECIN; 171, SZ1W/00053858/0</b>  (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</p> <p>DZ. KW./SZ1W/00000610/20/001, 2020-01-21 13:09:00, 2020-02-03-09.12.35.903900, NIE, 161-163, SZ1W/00053858/0  (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</p>

Powrót

PREZYDENT  
MIASTA ŚWINOUJŚCIE

BGM.6621.2.259.2020.EW-Z

Województwo: zachodniopomorskie  
Powiat: Świnoujście  
Jednostka ewidencyjna: Miasto Świnoujście  
Obręb ewidencyjny: **326301\_1.0002, Świnoujście 2**  
Miejscowość: Świnoujście

**Uproszczony wypis z rejestru gruntów**

według stanu na dzień: 2020-04-21 09:02:00

Jednostka rejestrowa gruntów: **326301\_1.0002.G322**

**WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:**

UDZIAŁ: 1/1

charakter stanu władania: **własność**

grupa rejestrowa: 15.1

Spółka handlowa nie będąca cudzoziemcem:

**ENERGOPOL-SZCZECIN S. A. REGON: 005479007**

Siedziba: 70-646 Szczecin ul. Św.Floriana 9 lok.13

**DZIAŁKI EWIDENCYJNE:**

Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Nr KW
					użytku [ha]	działki [ha]	
	114/14	ul. Uzdrowska	Grunty zadrzewione i zakrzewione	Lz	1.1862	1.1862	SZ1W/00053858/0
Identyfikator działki: 326301_1.0002.114/14							
	114/16	ul. Uzdrowska	Grunty zadrzewione i zakrzewione	Lz	0.8858	0.8858	SZ1W/00053858/0
Identyfikator działki: 326301_1.0002.114/16							
	114/21	ul. Uzdrowska	Grunty zadrzewione i zakrzewione	Lz	0.1009	0.1009	SZ1W/00053858/0
Identyfikator działki: 326301_1.0002.114/21							

**Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 2.1729**

W dniu: 2020-04-21

dokument sporządzony przez: Lucyna Papińska

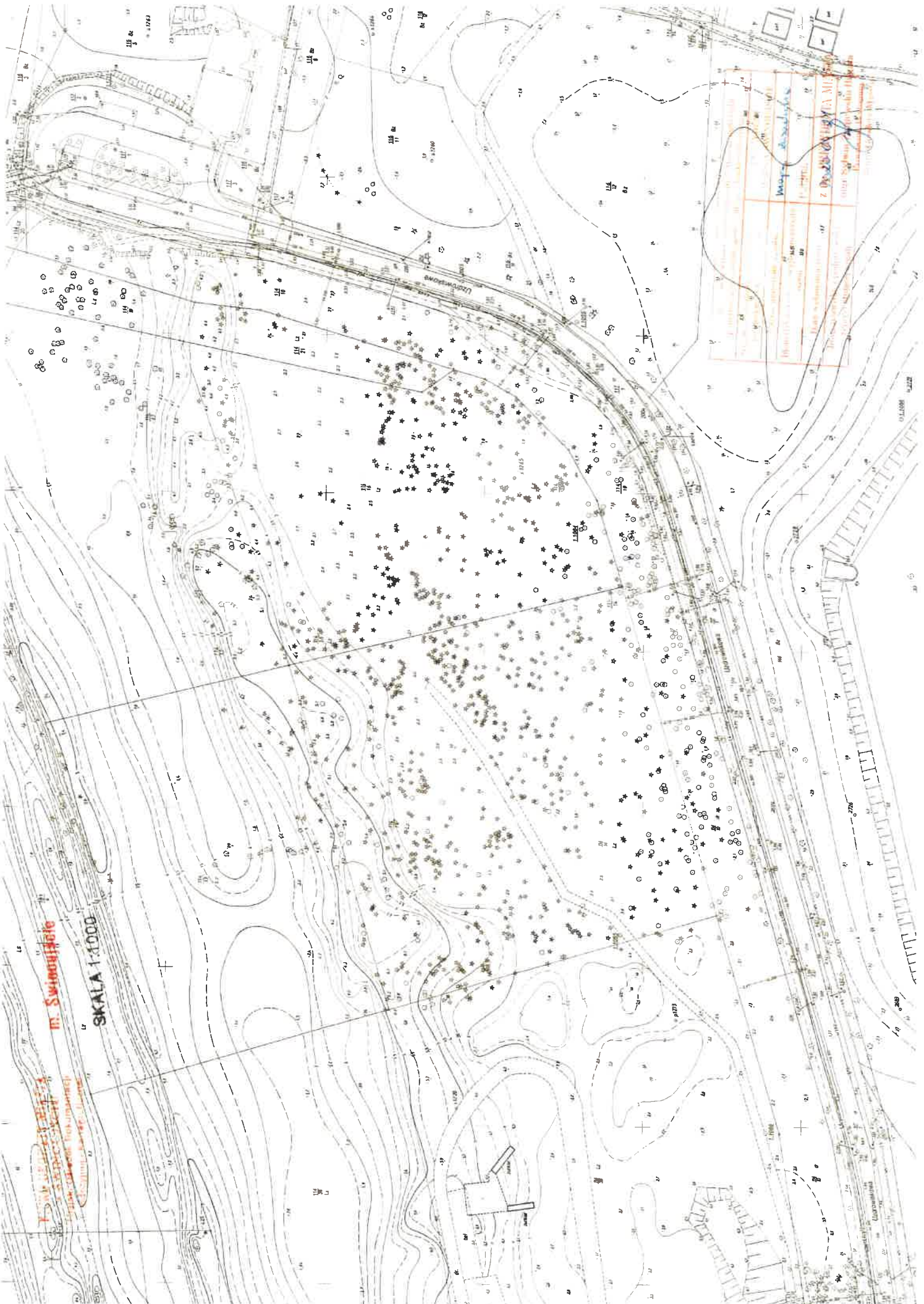
2020-04-21

Świnoujście, dnia:



z up. PREZYDENTA MIASTA  
mgr inż. *[Signature]* Borzymowicz  
p.o. Greodeta Miasta  
(imię i nazwisko osoby uprawnionej)





m. Sviatoyfote  
SKALA 1:1000

1973  
Институт географии  
и картографии  
Академии наук СССР

Институт географии  
и картографии  
Академии наук СССР  
1973  
m. Sviatoyfote  
1:1000  
Институт географии  
и картографии  
Академии наук СССР



Świnoujście, dnia 27 kwietnia 2020 r.

WUA.6727.73.2020.JD

**Wycena Nieruchomości**  
**Władysław Górka**  
**ul. Chopina 49C/2**  
**71-450 Szczecin**

### *Zaświadczenie*

Prezydent Miasta Świnoujście działając zgodnie z przepisami art. 217 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2020 poz. 256), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 20 kwietnia 2020 r. (data wpływu do urzędu: 22 kwietnia 2020 r., l. dz. 16831/2020) p. Władysława Górki w sprawie zaświadczenia o uwarunkowaniach planistycznych dla działek nr 114/14, 114/16 i 114/21 obręb 0002 położonych przy ul. Uzdrowskiej w Świnoujściu

#### **zaświadcza, że:**

działki nr 114/14, 114/16 i 114/21 obręb 0002 położone są w obszarze, dla którego obowiązuje uchwała nr LXIX/559/2010 Rady Miasta Świnoujście z dnia 7 maja 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście, obejmującego obszar Dzielnicy Nadmorskiej, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z 2010 r. nr 58 poz. 1146.

1. Zgodnie z wyżej wymienionym planem działki nr 114/14, 114/16 i 114/21 obręb 0002 znajduje się w granicach terenu elementarnego **75 UT**, dla którego przeznaczenie określono w następujący sposób:

- a) usługi turystyczno – wypoczynkowe - pensjonatowe, hotelowe
- b) dopuszczalna towarzysząca funkcja leczniczo-sanatoryjna, odnowy biologicznej i rekreacyjno-sportowa,
- c) dopuszcza się lokalizację towarzyszących wbudowanych usług handlu i gastronomii i innych nieuciążliwych,
- d) dopuszczalna lokalizacja towarzyszącej funkcji mieszkaniowej właściciela lub użytkownika.

Nieruchomość położona jest w strefie „C” ochrony uzdrowskiej.

Informacje dodatkowe:

2. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Świnoujście (tekst jednolity zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Świnoujście Nr L/372/2017 z dnia 23 listopada 2017 r.) działki wskazane we wniosku położone są w obszarze, dla którego zapis Studium brzmi: „nieużytki; nowe struktury przestrzenne”.

3. We wnioskowanym obszarze nie wydawano decyzji o warunkach zabudowy ani decyzji celu publicznego z uwagi na fakt obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego w dniu 7 maja 2010 r.



4. Działki nr 114/14, 114/16 i 114/21 obręb 0002 nie są objęte wpisem do gminnej ewidencji zabytków ani wpisem do rejestru zabytków.

5. W zakresie informacji o położeniu działek nr 114/14, 114/16 i 114/21 obręb 0002 w obszarze rewitalizacji lub Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. 2018 r. poz. 1398 z późn. zm.) – wniosek wg kompetencji przekazujemy do Wydziału Rozwoju Gospodarczego Urzędu Miasta Świnoujście.

6. Działki nr 114/14, 114/16 i 114/21 obręb 0002 nie są położone w granicach portu morskiego w Świnoujściu. Powyższe działki są położone w granicach pasa ochronnego.

Prezydent Miasta  
mgr inż. Joanna Smole  
Urząd Miasta Świnoujście, Wydział Rozwoju Gospodarczego i Inwestycji

Otrzymują:

1. Adresat  
2. A/a

URZĄD MIASTA ŚWINOUJŚCIE  
Wydział Urbanistyki, Stadołnictwa i Leśnictwa  
ul. Wojska Polskiego 1-3, 72-600 Świnoujście  
tel. 91 321 79 96

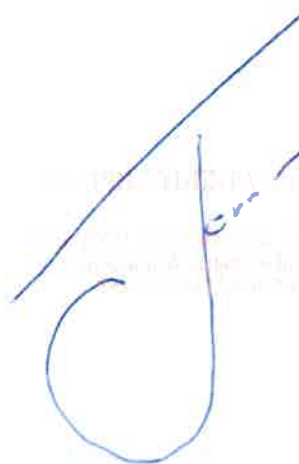
Świnoujście dnia 28.04.2020 r.

WOS.6164.21.2020.SN

**WYCENA NIERUCHOMOŚCI  
GÓRKA WŁADYSŁAW  
ul. Chopina 49c/2  
71-450 Szczecin**

W odpowiedzi na wniosek z dnia 20 kwietnia 2020 r. informuję, iż działki położone w Świnoujściu przy ul. Uzdrowskiej (obręb 2), o numerach 114/14, 114/16, 114/21, dla których prowadzona jest Księga Wieczysta nr SZ1W/00053858/0, oznaczone są symbolem klasoużytku Lz, tj. należą do gruntów zadrzewionych i zakrzewionych.

W związku z powyższym nie jest ona objęta uproszczonym planem urządzania lasu bądź decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized letter 'D' with a horizontal line extending from the top right. The signature is written over a faint, illegible stamp.



PREZYDENT  
MIASTA ŚWINOUJŚCIE

Decyzja niniejsza jest ostateczna  
w administracyjnym toku Instancji  
i podlega wykonaniu od dnia

28 11 2018 r.

SUPEKTOR

mgr inż. Anna Sołtykiewicz

Świnoujście, 18 października 2018 r.

WUA.6740.196.2018.AB

### DECYZJA NR 244/PB/2018

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2018 poz. 1202 ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1257 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 10 lipca 2018 r. l.dz. 23948/2018, uzupełnionego w dniu 26 września 2018r.

**zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia na budowę**

dla

**Energopol-Szczecin SA  
70-646 Szczecin, ul. Św. Floriana 9/13**

obejmujące

Kompleks wypoczynkowy przy ul. Uzdrowskiej w Świnoujściu, podzielony na dwa etapy: budynek A i budynek B z zagospodarowaniem terenu obejmującym całość zamierzenia inwestycyjnego na terenie działek gruntu o numerach 114/21, 114/14, 114/16, 114/10, 117/1 w obrębie geodezyjnym 0002.

*autor projektu budowlanego:*

- mgr inż. arch. Szymon Grześ, posiadający uprawnienia budowlane nr 178/GD/01 do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń, wpisany na listę członków Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów pod ew. nr PO-0167;
- mgr inż. Mateusz Samulak, posiadający uprawnienia budowlane nr POM/0090/POOK/07 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej do projektowania bez ograniczeń, członek Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod ew. nr POM/BO/0280/07;
- mgr inż. Radosław Olszewski, posiadający uprawnienia budowlane nr LOD/2169/POOS/13, w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, do projektowania bez ograniczeń, będący członkiem Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod ew. nr ŁOD/IS/9934/13;
- mgr inż. Michał Formela, posiadający uprawnienia budowlane nr POM/0042/POOS/13, w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, do projektowania bez ograniczeń, będący członkiem Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod ew. nr POM/IS/0220/13;
- mgr inż. Elżbieta Borkowska, posiadająca uprawnienia budowlane nr POM/0231/POOS/11, w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, do projektowania bez ograniczeń, będąca członkiem Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod ew. nr POM/IS/0174/13;

- mgr inż. Jarosław Buriak, posiadający uprawnienia budowlane nr POM/0160/POOE/07, w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych do projektowania bez ograniczeń, będący członkiem Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod ew. nr POM/IE/0020/08 ;
- mgr inż. Jakub Łaziński, posiadający uprawnienia budowlane nr POM/0015/PWOE/15, w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń, będący członkiem Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod ew. nr POM/IE/0289/15;
- mgr inż. Piotr Olejniczak, posiadający uprawnienia budowlane nr KUP/0037/POOD/08 w specjalności drogowej bez ograniczeń, Kujawsko-Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod ew. nr KUP/BD/0205/08;

z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:

- 1) teren budowy właściwie oznaczyć, ogrodzić i zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych;
- 2) prace prowadzić zgodnie z przepisami i obowiązującymi normami, w sposób nie zagrażający środowisku, bezpieczeństwu ludzi i mienia, zapewniając ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich;
- 3) przy wykonywaniu robót budowlanych należy przestrzegać przepisów bhp, p-poż., stosować wyroby budowlane o właściwościach użytkowych umożliwiających wykonanym obiektom budowlanym spełnienie wymagań dotyczących bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska.
- 4) oświetlenie wszelkich obiektów realizowane w ramach inwestycji widoczne od strony wody nie może przypominać oznakowania nawigacyjnego zarówno wyglądem jak i charakterystyką świecenia świateł, a także w żaden sposób (*w szczególności poprzez zjawisko podświetlenia tła znaków nawigacyjnych*) utrudniać prawidłowej identyfikacji oznakowania nawigacyjnego przez nawigatorów statków manewrujących na pobliskim akwenu morskim. Planowane oświetlenie nie może również powodować oślepienia nawigatorów jednostek pływających na pobliskim akwenu.
- 5) warunki wynikające z Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 2 lipca 2018 r.:
  - a) Bazę materiałowo-sprzętową, place składowe należy usytuować w granicach działek objętych inwestycją na szczelnej nawierzchni lub na terenie utwardzonym.
  - b) Zorganizować zaplecze socjalne dla ekipy budowlanej.
  - c) Ewentualne odwodnienia prowadzić w sposób uniemożliwiający zakłócenie stosunków hydrologicznych na terenie inwestycji terenach sąsiednich.
  - d) Na podstawie rozpoznanych warunków hydrologicznych zrealizować i eksploatować przedsięwzięcie w sposób wykluczający przedostanie się ponadnormatywnych zanieczyszczeń, szczególnie ropopochodnych do środowiska gruntowo-wodnego.
  - e) W zakresie posadowienia obiektu zastosować odpowiednie rozwiązanie technologiczne, które umożliwią swobodny odpływ wody opadowej do głębszych warstw podłoża.
  - f) Wykopy prowadzić ze szczególną ostrożnością, aby nie dopuścić do ich zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi.



- g) Roboty ziemne w obrębie systemu korzeniowego wykonać w miarę możliwości ręcznie.
- h) Prowadzić kontrole terenu inwestycji , w tym wykopów pod kątem obecności drobnych ssaków , płazów i gadów, natomiast w przypadku stwierdzenia, iż w wykopach znajdują się zwierzęta nie zabijać ich, ale umożliwić im ich opuszczenie.
- i) Masy ziemi pozyskane w wyniku prac budowlanych w miarę możliwości wykorzystać na terenie budowy, a nadmiar zagospodarować zgodnie z przepisami.
- j) Przykrywać plankami skrzynie ładunkowe samochodów transportujących materiały sypkie (dotyczy również ziemi z wykopów)
- k) Zraszać wodą plac budowy (zależnie od potrzeb).
- l) Ograniczyć prędkość jazdy pojazdów samochodowych w rejonie budowy.
- m) Ścieki bytowe powstałe podczas realizacji inwestycji gromadzić w szczelnych zbiornikach bezodpływowych typu TOI-TOI, a następnie zagospodarowywać zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- n) Wytworzone odpady, zarówno na etapie realizacji, jak i eksploatacji inwestycji należy magazynować selektywnie, w miarę możliwości zagospodarować we własnym zakresie, a w przypadku braku takiej możliwości, przekazać je podmiotom posiadającym odpowiednie uregulowania prawne w zakresie gospodarki odpadami, zapewniając regularny ich odbiór, nie przekraczając czasu ich magazynowania.
- o) W przypadku rozlewu produktów naftowych z maszyn i pojazdów, na terenie realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia, należy zastosować odpowiednie środki zabezpieczające przedostanie się szkodliwych substancji do ziemi, np. bezzwłocznie zastosować odpowiednie sorbenty.
- p) Wykonywać prace budowlane w porze dziennej (od 6.00 do 22.00), w celu ochrony terenów chronionych akustycznie zlokalizowanych najbliżej przedsięwzięcia.
- q) Stosować odpowiedni system organizacji pracy i wyłączać silniki urządzeń, które nie pracują w danej chwili.
- r) Do zamierzonych prac stosować tylko sprzęt sprawny pod względem technicznym charakteryzujący się niską emisyjnością zanieczyszczeń do powietrza oraz hałasu do środowiska.
- s) Na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia zastosować wyciszone instalacje wentylacyjne i klimatyzacyjnej. Posiadające tłumiki hałasu na kanałach, czerpniach i wyrzutniach powietrza.
- t) Ścieki bytowe i technologiczne odprowadzać do miejskiej kanalizacji sanitarnej
- u) W przypadku nasadzeń, wprowadzać gatunki drzew i krzewów rodzimego pochodzenia, zgodnie z wymogami siedliskowo - glebowymi gatunku.
- v) Prace związane z wycinką drzew i krzewów należy zrealizować przed przystąpieniem ptaków do lęgów, tj. od października do końca lutego; natomiast w przypadku konieczności dokonania wycinki w okresie lęgowym będzie to możliwe jedynie po stwierdzeniu przez nadzór ornitologiczny braku zagrożenia dla chronionych gatunków ptaków.
- w) Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych (m.in. dróg) oczyszczać w separatorze substancji ropopochodnych i osadniku piasku, przed ich odprowadzeniem do zbiornika retencyjnego.
- x) W przypadku usuwania gatunków podlegających ochronie należy uzyskać odstępstwa od czynności podlegających zakazom w stosunku do gatunków objętych ochroną częściową, zgodnie z art. 56 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie

przyrody (Dz. U. 2016 r. poz. 2134 ze zm.).

2. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:
  - 1) inwestor jest obowiązany zapewnić objęcie kierownictwa budowy przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności
  - 2) nakłada się obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego w specjalności konstrukcja zgodnie z § 2 ust. 1 pkt.1, 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. z 2001r. Nr 138, poz. 1554).

### U Z A S A D N I E N I E

Inwestor spółka Energopol-Szczecin SA z siedzibą w Szczecinie przy ul. Św. Floriana 9/13 wnioskiem z dnia 10 lipca 2018 r. l.dz. 23948/2018 wystąpił o udzielenie pozwolenia na budowę dla inwestycji pn.: „Kompleks wypoczynkowy przy ul. Uzdrowskiej w Świnoujściu” na terenie działek gruntu nr 114/21, 114/14, 114/16, 114/10, 117/1 w obrębie geodezyjnym 0002. Przedmiotem inwestycji jest budowa jednego budynku w pasie nadmorskim podzielonego na dwie części A i B - realizowanego w dwóch etapach. Część A będzie I etapem, a część B II etapem inwestycji. Obie części połączone będą między sobą łącznikiem, instalacjami, fundamentem, halą garażową. Inwestycja obejmuje także drogę wewnętrzną, miejsca parkingowe, basen zewnętrzny, tereny rekreacyjne oraz infrastrukturę techniczną uzbrojenia podziemnego. W dniu 23 lipca 2018 r. powiadomiono strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie oraz o możliwości zapoznania się ze zgromadzonymi dowodami i materiałami i wnoszenia uwag. Strony nie wniosły uwag. Organ w dniu 17 sierpnia 2018 r. postanowieniem nałożył na inwestora obowiązek uzupełnienia braków w projekcie budowlanym na podstawie art. 35 ust.3 ustawy Prawo budowlane. W dniu 26 września 2018 r. braki zostały uzupełnione.

Do wniosku o pozwolenie na budowę inwestor dołączył:

- projekt budowlany opracowany przez Biuro Projektów Budownictwa Morskiego Sp. z o. o., ul. Kruczkowskiego 2, 80-288 Gdańsk pt.: „Kompleks wypoczynkowy przy ul. Uzdrowskiej w Świnoujściu” zawierający: I) zagospodarowanie terenu: 1. branża architektura, 2. branża sanitarna, 3. branża elektryczna, 4. branża drogowa, 5. część ogólną- dokumenty II) obiekty kubaturowe: 6. branża architektura, 7. branża konstrukcja, III) obiekty kubaturowe branża instalacje: 8. instalacje wod.-kan., 9. instalacje grzewcze, 10. klimatyzacja, 11. instalacje wentylacji mechanicznej, 12. instalacje wentylacji pożarowe budynku i bytowej garażu, 13. branża instalacja elektryczna, 14. instalacja teletechniczna- sporządzony i sprawdzony przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w wymaganym zakresie oraz należące do właściwych izb samorządu zawodowego;
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane obejmujące teren inwestycji;
- Decyzję Prezydenta Miasta Świnoujście z dnia 15 listopada 2017r. znak: WOS.6541.7.2017.AP zatwierdzającą dokumentację geologiczno- inżynierską
- Decyzję Prezydenta Miasta Świnoujście o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 2 lipca 2018r. znak: WOS.6220.10.6.2018.BZ

- Decyzję Prezydenta Miasta Świnoujście z dnia 27 lutego 2018r. znak: WIM.7230.10.6.2018.DG na lokalizację dwóch zjazdów z drogi publicznej ul. Uzdrowskiej w Świnoujściu;
- pismo RZGW Szczecin z dnia 17 sierpnia 2017r. informujące, iż działki nr 114/14, 114/16, 114/21 obręb 2 w Świnoujściu nie są położone na tzw. „obszarze Szczególnego zagrożenia powodzią”.
- pismo Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie z dnia 17 maja 2018 r. uzgadniające ze stanowiska konserwatorskiego projekt budowlany z uwagi na lokalizację inwestycji w strefie ochrony ekspozycji fortyfikacji nowożytnych;

Autor projektu, projektanci poszczególnych branż i sprawdzający złożyli oświadczenie o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej (zgodnie z art. 20 ust. 4 ustawy Prawo budowlane). Projekt budowlany został uzgodniony w zakresie wymagań: ochrony p.poż., higieniczno-sanitarnych.

Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę zgodnie z Art. 35. ust. 1 ustawy prawo budowlane, organ sprawdzał zgodność projektu budowlanego z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar Dzielnicy Nadmorskiej Świnoujścia uchwalonym Uchwałą Nr LXIX/559/2010 Rady Miasta Świnoujście z dnia 7 maja 2010 r. (Dz. Orz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2010r. Nr 58 poz. 1146) dla terenu lokalizacji inwestycji 75 UT.

Zgodnie z zapisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko ( Dz. U. z 2016 poz.71 t.j.) inwestycja została zakwalifikowana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w § 3 ust.1 pkt 56. Przedsięwzięcie uzyskało decyzję Prezydenta Miasta Świnoujście z dnia 2 lipca 2018r. znak:WOS.6220.10.6.2018.BZ o środowiskowych uwarunkowaniach, w której orzeczono o odstąpieniu od obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. W decyzji tej określono warunki realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia. W warunkach niniejszej decyzji tut. organ nałożył konieczność ich spełnienia.

Teren inwestycji położony jest w granicach pasa ochronnego na terenie Miasta Świnoujście na podstawie Zarządzenia Nr 1 Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie z dnia 29 stycznia 2013r. ( Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2013 poz. 520). Zgodnie z ustawą z dnia 21.03.1991r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz.U.2003.153,1502), decyzja niniejsza została uzgodniona z Dyrektorem Urzędu Morskiego z siedzibą w Szczecinie postanowieniem z dnia 11 października 2018r. ( wpływ do tut. organu w dniu 15 października 2018r.).

Zatwierdzenie projektu budowlanego nie narusza ogólnej zasady odpowiedzialności projektanta za rozwiązania przyjęte w projekcie.

Po rozpatrzeniu sprawy orzeczono jak w sentencji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Zachodniopomorskiego z siedzibą w Szczecinie za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z Art. 127a. ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. z dnia 2017 poz. 1257):

§ 1. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

§ 2. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

#### ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 1078 zł na podstawie części III pkt 9 ppkt 1. Załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej ( t.j. Dz. U. 2016 r. poz. 1827).



#### Otrzymują (strony postępowania):

1. Energopol-Szczecin SA 70-646 Szczecin, ul. Św. Floriana 9/13
2. Zdrojowa Invest sp. z o.o. Projekt 1 sp.k. ul. Marszałkowska 72/17, 00-545 Warszawa
3. Prezydent Miasta Świnoujście -Wydział Ewidencji i Obrotu Nieruchomościami w/m
4. Zarządca drogi -Prezydent Miasta Świnoujście- Wydział Inwestycji Miejskich w/m
5. a/a

#### Do wiadomości :

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Świnoujściu  
ul. Wojska Polskiego 1/2, Świnoujście
2. Dyrektor Urzędu Morskiego w Szczecinie, pl. Batorego, Szczecin
3. Wydział Podatków i Opłat Lokalnych w/m

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

#### Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:
  - 1) oświadczenie kierownika budowy (robót), stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi ), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
  - 2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego – oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.– Prawo budowlane;
  - 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (zob. art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia,

nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk łącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane)

4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 199 r. – Prawo budowlane).





### Postanowienie

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie, Wydział XII Gospodarczy

w składzie: Przewodniczący SSR Sabrina Snela- Daleszyńska (spr.)

Sędziowie: SSR Agnieszka Stańczak – Kujawska

SSR Agnieszka Opłotna -Woźniak

po rozpoznaniu w dniu 9 marca 2020 r. w Szczecinie,

na posiedzeniu niejawnym,

sprawy z wniosku wierzyciela MSP Engineering spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Skarbimierzach,

o ogłoszenie upadłości „ENERGOPOL - SZCZECIN” Spółki Akcyjnej w Szczecinie,

oraz sprawy z wniosku „ENERGOPOL - SZCZECIN” Spółki Akcyjnej w Szczecinie,

o ogłoszenie upadłości dłużnika,

oraz sprawy z wniosku „ENERGOPOL - SZCZECIN” Spółki Akcyjnej w Szczecinie,

o otwarcie postępowania układowego dłużnika,

i sprawy z wniosku dłużnika „ENERGOPOL-SZCZECIN” Spółki Akcyjnej w Szczecinie

o otwarcie postępowania sanacyjnego,

#### postanawia:

- I. ogłosić upadłość „ENERGOPOL - SZCZECIN” Spółki Akcyjnej w Szczecinie, ul. Św. Floriana nr 9/13, 70-646 Szczecin, KRS 0000160887;
- II. wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia swoich wierzytelności w terminie trzydziestu dni od daty ukazania się obwieszczenia o ogłoszeniu upadłości;
- III. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania w terminie trzydziestu dni od daty ukazania się obwieszczeń o ogłoszeniu upadłości, pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym;
- IV. wyznaczyć sędziego komisarza w osobie Sędziego Sądu Rejonowego Elżbiety Piotrowskiej;

- V. wyznaczyć zastępcę sędziego komisarza w osobie Sędziego Sądu Rejonowego Agnieszki Stańczak – Kujawskiej;
- VI. wyznaczyć syndyka w osobie Macieja Kasprzyka, nr licencji 286;
- VII. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust. 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 z dnia 20 maja 2015r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. Urz. UE L 141/19), a otwarte postępowanie ma charakter postępowania głównego;
- VIII. odmówić otwarcia postępowania układowego;
- IX. odmówić otwarcia postępowania sanacyjnego;
- X. zasądzić od dłużnika „ENERGOPOL - SZCZECIN” Spółki Akcyjnej w Szczecinie na rzecz wierzyciela MSP Engineering spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Skarbmierzycach kwotę 5.117,00 zł (pięć tysięcy sto siedemnaście zł) tytułem zwrotów kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa w postępowaniu.

*SSR Sabrina Snela-Daleszyńska*

*/podpis czytelny/*

*SSR Agnieszka Oplotna -Woźniak*

*/podpis czytelny/*

*SSR Agnieszka Stańczak - Kujawska*

*/podpis czytelny/*



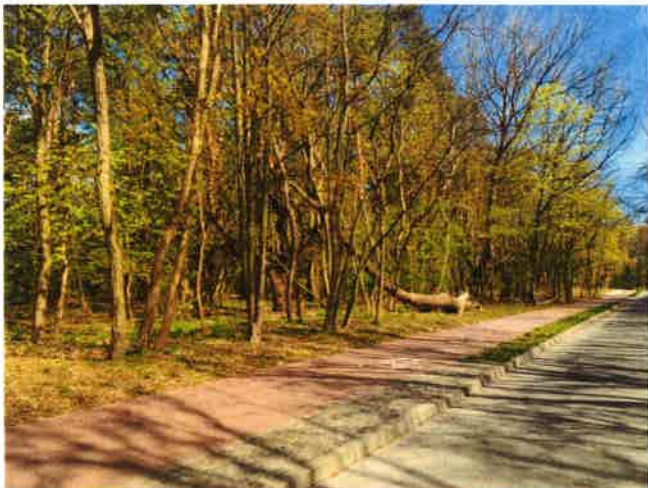
Na oryginalne wnieśli podpisy

Za zgodność

Sędziwy Sędziwy Sądowy

Agnieszka Kopyta

# **DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA**





URZĄD MIESZKALNICTWA I ROZWOJU MIAST

# ŚWIADECTWO

## NADANIA UPRAWNIĘŃ 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  
rzecznawcy 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 04.10.2020 r. do 03.10.2021 r.**

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

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

**Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

	Suma gwarancyjna	
	Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
Od odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	25 000 EUR	25 000 EUR

**4** 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: 166,27 PLN**

	Jednorazowo
Kwota w PLN	166,27
Termin płatności	09.10.2020

**6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki**  
34 1240 6960 3014 0110 1371 8430  
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1014856665

**7 Warunki ubezpieczenia**

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:  
1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r., Poz. 805).

2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

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

**9 Oświadczenia**

1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.

3.  \* 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.

4. 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 niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pcd adresem [www.pzu.pl](http://www.pzu.pl).

5. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.

6.  \* 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, Allor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).

7.  \* Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Allor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.

8.  \* Wyrażam zgodę na 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, Allor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).

9.  \* Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

10. 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](mailto: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; Allor Bank SA - Allor 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:100000292676577/BE20 PIN: 9608







## Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
  - 1) pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
  - 2) 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;
  - 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU SA 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.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
  - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
  - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
  - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
  - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
  - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmiot rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji

ubezpieczeń.

9. PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. 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](http://www.rf.gov.pl).
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl
13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

## Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. 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](http://www.rf.gov.pl).
2. 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.

10

## Potwierdzam dane kontaktowe

WYCENA NIERUCHOMOŚCI WŁADYSŁAW GÓRKA

E-mail: Klient odmówił

Telefon: +48601596363

Data zawarcia umowy: 02.10.2020 r.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

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

WYCENA NIERUCHOMOŚCI WŁADYSŁAW GÓRKA  
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

Jolanta Odejewska  
ul. Historyczna 13, 72-006 Mierzyn  
tel. 605 832 720, [jodejewska@agencja.pzu.pl](mailto:jodejewska@agencja.pzu.pl)  
REGON 811818900 NIP 852-179-26-86

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

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

