

**Gryfickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
przy ul. Wiejskiej 8 w Gryficach**

**OGŁASZA VI PRZETARG USTNY NIEOGRANICZONY NA SPRZEDAŻ
lokalu użytkowego położonego przy ul. T. Kościuszki 11 w Gryficach**

na działce nr 301, obręb geodezyjny Gryfice-5, o pow. 121,70 m², stanowiący obiekt po likwidacji kotłowni c.o. w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, dla którego Sąd Rejonowy w Gryficach V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr SZ1G/00011100/2, stanowiącą własność Gryfickiego TBS Spółki z o. o.

Zgodnie z zapisem w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gryfice nieruchomość znajduje się w „*strefie zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej z usługami.*”

Cena wywoławcza wynosi **80.000,00 zł netto**.

Do wycytowanej ceny sprzedaży doliczony zostanie 23 % podatek VAT.

Wadium 10% ceny wywoławczej tj.: **8.000,00 zł**.

Licytacja odbędzie się w dniu **02.03.2022 r. (środa) o godz. 11⁰⁰** w siedzibie Spółki przy ul. Wiejskiej 8 w Gryficach (świetlica).


Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie wadium na konto w Banku Spółdzielczym w Gryficach nr 72 9376 0001 0000 0316 2001 0004 w terminie do dnia **01.03.2022 r. (wtorek)**. O wniesieniu wadium decyduje data jego zaksięgowania na rachunku bankowym Spółki.

Osoby fizyczne biorące udział w przetargu zobowiązane są przedstawić komisji przetargowej dokument stwierdzający ich tożsamość. Osoby prawne zobowiązane są przedłożyć wypis z właściwego rejestru sądowego oraz pełnomocnictwo do reprezentowania. Wypis z rejestru sądowego powinien być wydany nie wcześniej niż 3 miesiące przed datą przeprowadzenia przetargu.

Oględzin nieruchomości można dokonywać od poniedziałku do piątku po uprzednim uzgodnieniu telefonicznym (91-38-430-51).

W przypadku wyłonienia nabywcy wpłacone wadium zostanie zaliczone na poczet ceny nieruchomości ustalonej w licytacji. Wpłacone wadium przepada w przypadku uchylenia się nabywcy od podpisania umowy notarialnej w ustalonym przez zbywcę terminie. Uzyskana cena nieruchomości płatna jest jednorazowo przed podpisaniem umowy notarialnej. Koszty notarialne i sądowe w całości ponosi nabywca nieruchomości.

Zastrzega się możliwość odwołania przetargu lub jego unieważnienia bez podania przyczyny.

Prezes Zarządu

Tadeusz Wierzychowski

Gryfice, dnia 27.01.2022 r.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

dotyczy: kotłownia CO przy ul. TADEUSZA Kościuszki 11 w Gryficach



ul. Kościuszki 11. W kondygnacji podpiwniczenia tabliczka z ofertą dzierżawy kotłowni CO, która usytuowana w tej części budynku



Budynek Kościuszki 11 – widziany od strony kotłowni CO



Zakratowane okna kotłowni CO.

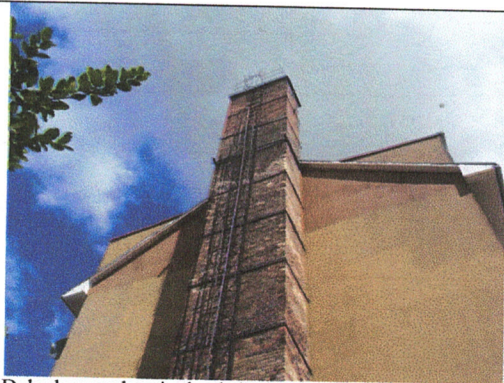


Teren zajęty na obsługę byłej kotłowni CO z lewej strony – odgrodzony i znajduje się na innym obszarze działki – czyli 33/11.



główne wejście do kotłowni Co – przybudówka ZA KOMINEM z obszaru innej działki.





Dobudowany komin do obsługi CO w tym budynku z lewej strony.



Utwardzono w przeszłości teren poza budynkiem do obsługi kotłowni CO



Porośnięty teren obok szczytu budynku należy do działki 33/11



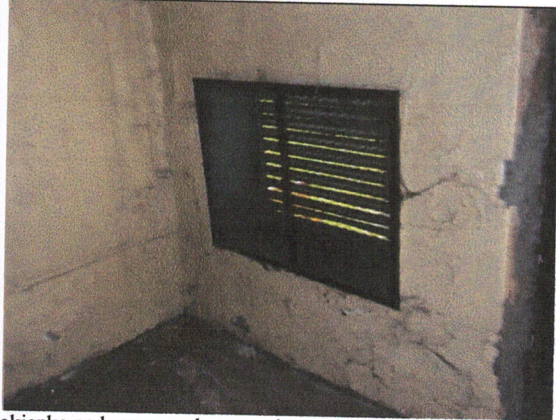
Niezagospodarowany teren obok kotłowni CO



w głębi metalowe drzwi wejściowe do pomieszczeń po kotłowni CO.
Wejście należy do dz. 33/11
Widać także kawałek komina.



Drzwi wejściowe do pomieszczeń po kotłowni CO

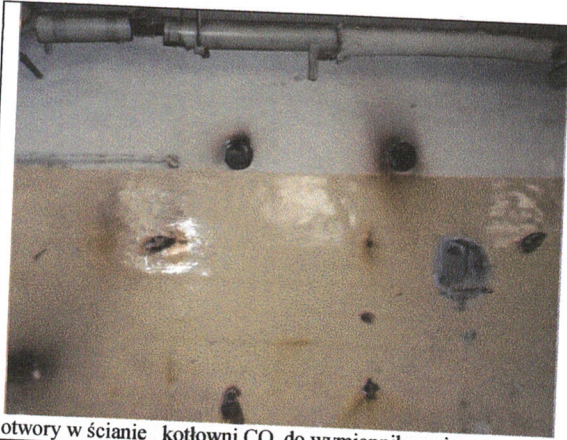


okienko podawcze opału w pomieszczeniu z działki 33/11



pomieszczenie po kotłowni Co. W głębi schodki do części socjalnej. Okna okratowane z widokiem na ulicę T. Kościuszki.





otwory w ścianie kotłowni CO do wymiennikowni



Otwory w ścianie w przepompowni



główne pomieszczenie kotłowni. Możliwość utworzenia dwóch pomieszczeń



• pomieszczenie po pompowni



pomieszczenie po przepompowni



korytarz usytuowany obok części socjalnej i pompowni wiodący do korytarza ogólnego podpiwniczenia tego budynku.

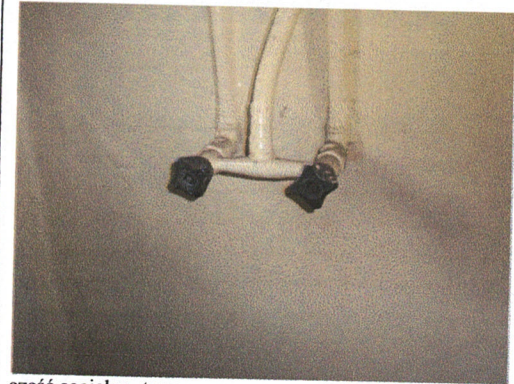


dwa stanowiska po kotłach CO w głównej hali.





część socjalna –umywalka



część socjalna -tusz



z pokoju wypoczynkowego w części socjalnej widok na budynek mieszkalny ul.Kościuszki 70



dwa otwory drzwiowe na wysokości klatki schodowej B w podpiwniczeniu. Na wprost: do korytarza ogólnego ,części socjalnej i pompowni
po lewej do przepompowni



Drzwi do przepompowni z korytarza ogólnego podpiwniczenia



klatka schodowa *B*. W głębi-drzwi zwyczajowo zamknięte



okna skierowane na podwórko w przepompowni





oświetlenie i stolarka okienna



Za ścianą pomieszczenie kotłowni



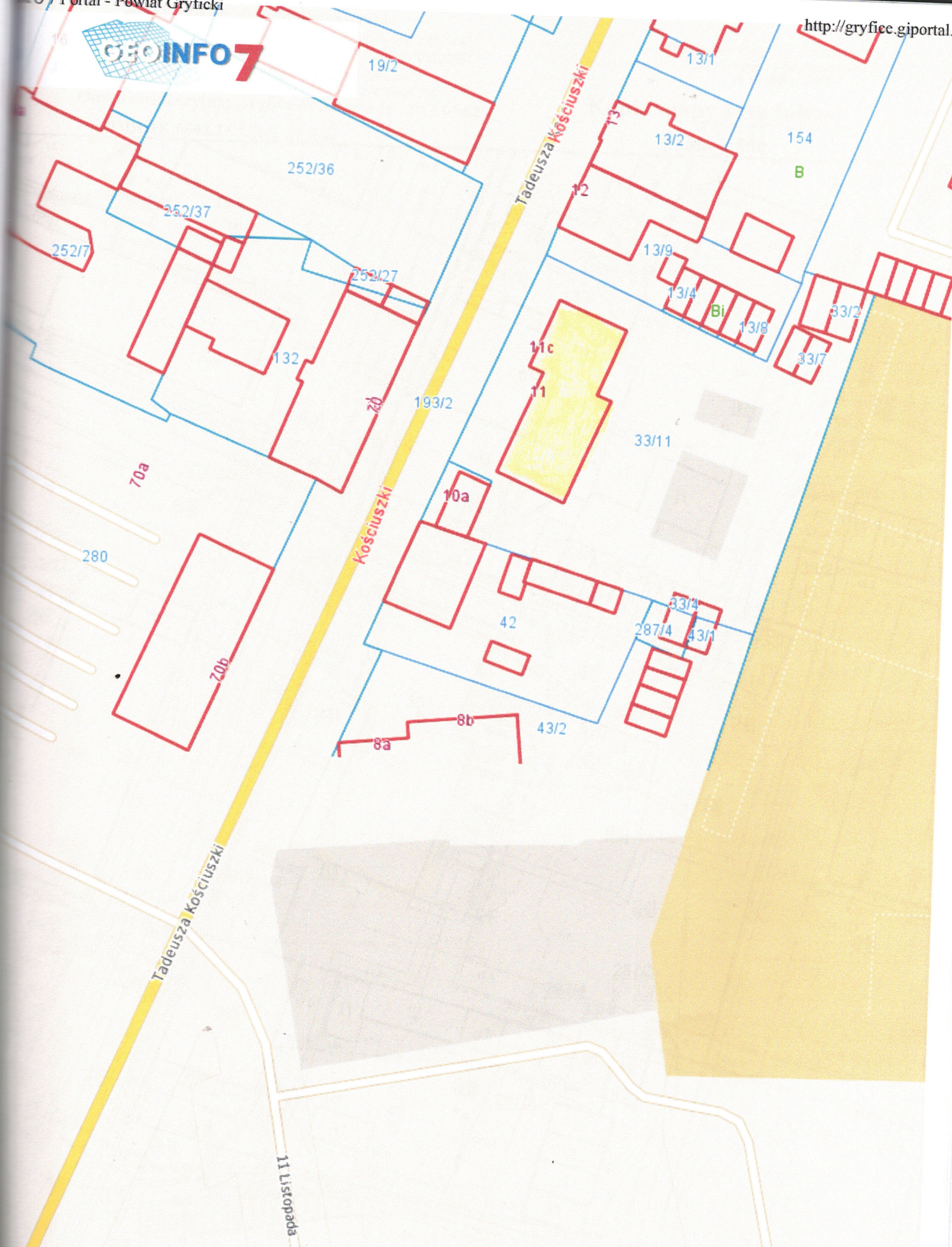
posadzka – obiekt wolny od rzeczy



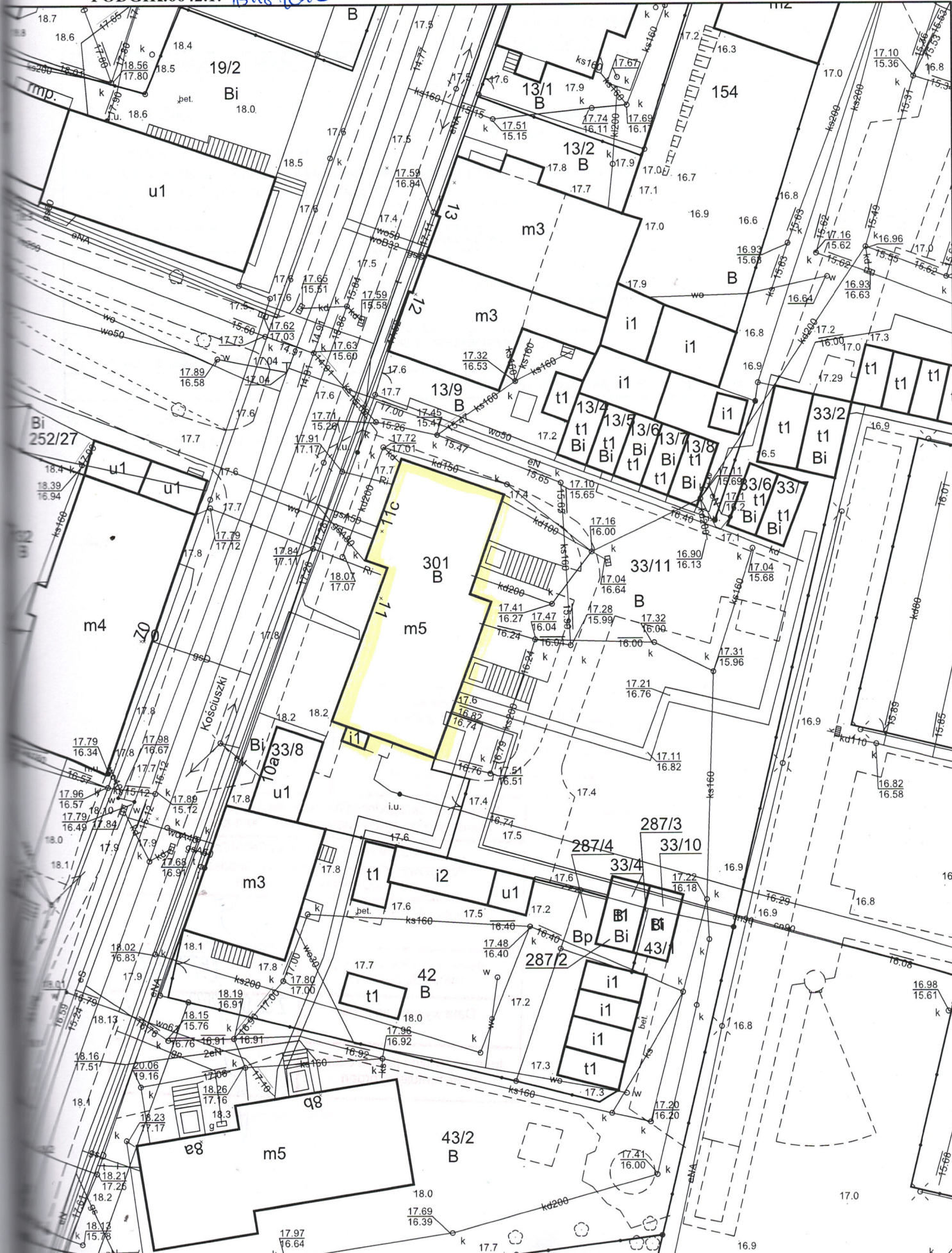
Drzwi z podwórka do wymiennikowni.
Nie ma innego wejścia do tego pomieszczenia. Utwardzenie terenu
działki 33/11

Gryfice 20 lipca 2020 roku





PODGIK.6642.1: 1518.1010



**STAROSTA
POWIATU GRYFICKIEGO**

(nazwa organu)

Województwo: zachodniopomorskie
Powiat: gryficki
Jednostka ewidencyjna: Gryfice - miasto
Obręb ewidencyjny: **320502_4.0005, Gryfice -5**
Miejscowość: Gryfice (idTERYT: 320502_4.0001)

Uproszczony wypis z rejestru gruntów

według stanu na dzień: 2020-07-23 09:13:49

**PRZEDRUK I REPRODUKOWANIE
WZBRONIONE**

Jednostka rejestrowa gruntów: 320502_4.0005.G282

WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:

UDZIAŁ: 914/10000

charakter stanu władania: własność
grupa rejestrowa: 15.1

Spółka handlowa nie będąca cudzoziemcem:

"Gryfickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Gryficach REGON: 811934172

Siedziba: 72-300 Gryfice Gryfice ul. Wiejska 8

oraz inni

DZIAŁKI EWIDENCYJNE:

Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Nr KW
					użytku [ha]	działki [ha]	
	301	ul. Kościuszki 11	Tereny mieszkaniowe	B	0.0318	0.0318	SZ1G/00011100/2

Identyfikator działki: 320502_4.0005.301

Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.0318

W dniu: 23.07.2020

dokument sporządzony przez: Beata Janicka

(podpis)

Z up. STAROSTY

STARSZY GEODETA
Teresa Tolarczyk
Pozwolenie MG/MB nr 12941

(imię i nazwisko osoby uprawnionej)

**Document niniejszy jest wypisem
z opisowych danych ewidencji gruntów
wysłanym przez
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ
I KARTOGRAFICZNEJ W GRYFICACH
i nie jest przeznaczony do dokonania
wpisu w księgze wieczystej.**

**STAROSTA
POWIATU GRYFICKIEGO**

(nazwa organu)

Województwo: zachodniopomorskie
Powiat: gryficki
Jednostka ewidencyjna: Gryfice - miasto
Obręb ewidencyjny: **320502_4.0005, Gryfice -5**
Miejscowość: Gryfice (idTERYT: 320502_4.0001)

WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI

według stanu na dzień: 2020-07-23 09:14:52

Pozycja kartoteki lokali: 320502_4.0005.894_BUD
Jednostka rejestrowa budynków:
Jednostka rejestrowa gruntów: 320502_4.0005.G282

**PRZEDRUK I REPRODUKOWANIE
WZBRONIONE**

LOKALE

Numer ewidencyjny lokalu _LOK	Adres lokalu	Funkcja użytkowa lokalu	Liczba izb	Kondygnacja	Liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych	Pole pow. użytk.		KW lokalu
						izb [m ²]	pom. przyn. [m ²]	
2	ul. Kościuszki 11 m.1	niemieszkalny				121.70		SZ1G/00027238/3
Identyfikator lokalu: 320502_4.0005.894_BUD.2_LOK						Jedn. rej. lok.:L661		
Udział w nieruchomości wspólnej: 914/10000								
Powierzchnia nieruchomości gruntowej: 0.0318 [ha]								
RAZEM na WYPISIE:			0			121.70		
RAZEM:			70			1275.45	18.22	

KLAUZULE:

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

W dniu: 23.07.2020

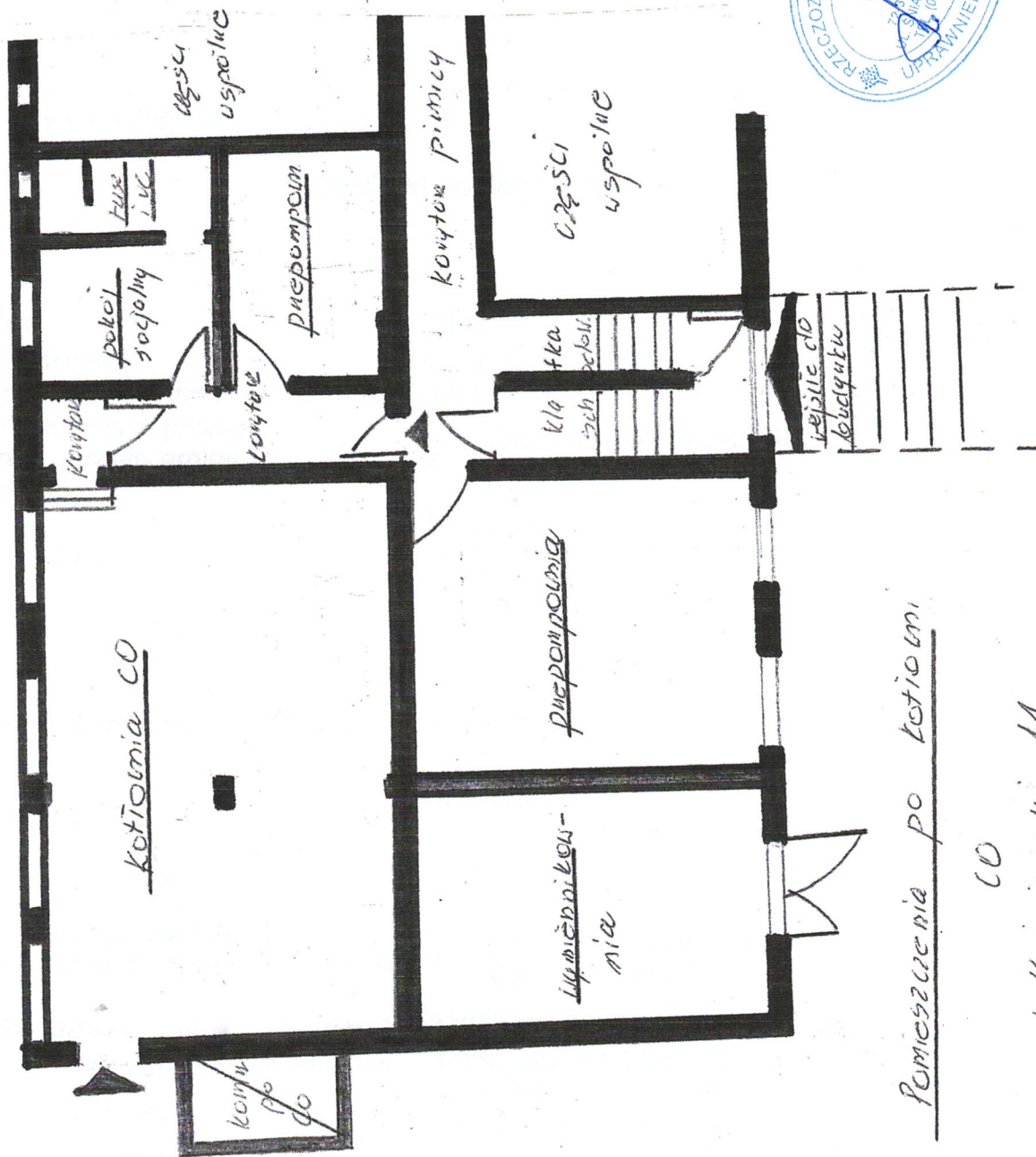
dokument sporządzony przez: Beata Janicka

(podpis)

Z up. STAROSTY
STARSZY GEODETA
Teresa Tokarczyk
Pozwolenie MOPB nr 12941

(imię i nazwisko osoby uprawnionej)

**Dokument niniejszy jest wypisem
z opisanych danych ewidencji gruntów
wysłanym przez
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ
, KARTOGRAFICZNEJ W GRYFICACH
i nie jest przeznaczony do dokonania
wpisu w księdze wieczystej.**



Pomieszczenia po kotłowni

CO
ul. Kosciuszka 11

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

inż. Marta Bodnar

72-300 Gryfice, ul. Śniadeckich 46A/1

Św. nr 1204 Ministra Gosp. Przestrz. i Bud.

NIP 857-100-05-98, tel. 505 636 215

Nieruchomość położona w obrębie geodezyjnym nr 5 miasta Gryfice przy ul. Tadeusza Kościuszki 11 stanowiąca obiekt po likwidacji kotłowni CO w budynku mieszkalnym. Obręb geodezyjny nr 5 miasta Gryfice.

Budynek mieszkalny wybudowany na obszarze działki 301 o powierzchni 318m².

I.Stan prawny:

I.1. Nieruchomość wspólna posiada założoną księgę wieczystą SZ1G/00011100/2 w Sądzie Rejonowym w Gryficach.

W księdze tej ujawniony udział w wysokości 914/10000 części wspólnych stanowiący własność: GRYFICKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SPÓŁKA Z 0/0 W GRYFICACH Udział wyliczony z powierzchni 1330,45m²

I.2. Lokal niemieszkalny kotłownia ul.Kościuszki 11 posiada założoną księgę wieczystą SZ1G/00027238/3. W księdze wieczystej a także kartotece lokalu ujawniona powierzchnia użytkowa lokalu w wysokości 121,70m²

Własność wyodrębnionego lokalu użytkowego posiada:

GRYFICKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SPÓŁKA Z 0/0 W GRYFICACH



Podpiwniczenie z umieszczonym wewnątrz lokalem użytkowym po kotłowni CO

OPERAT SZACUNKOWY

Opracowany na potrzeby Gryfickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego spółki z 0/0 w Gryficach

Gryfice 29 lipca 2020 roku



WYCIĄG z OPRACOWANIA:

Dotyczy:

Nieruchomość położona w obrębie geodezyjnym nr 5 miasta Gryfice przy ul. **Tadeusza Kościuszki 11** stanowiąca obiekt po likwidacji kotłowni CO w budynku mieszkalnym. **Obręb geodezyjny nr 5 miasta Gryfice.**

Budynek mieszkalny wybudowany na obszarze działki 301 o powierzchni 318m².

I. Stan prawny:

I.1. Nieruchomość wspólna posiada założoną księgę wieczystą SZ1G/00011100/2 w Sądzie Rejonowym w Gryficach.

W księdze tej ujawniony udział w wysokości 914/10000 części wspólnych stanowiący własność: GRYFICKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SPÓŁKA Z 0/0 W GRYFICACH Udział wliczony z powierzchni 1330,45m²

I.2. Lokal niemieszkalny kotłownia ul. Kościuszki 11 posiada założoną księgę wieczystą SZ1G/00027238/3. W księdze wieczystej a także kartotece lokalu ujawniona powierzchnia użytkowa lokalu w wysokości 121,70m²

Własność wyodrębnionego lokalu użytkowego posiada: GRYFICKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SPÓŁKA Z 0/0 W GRYFICACH

I.3. Pomiedzy zapisami w wyżej wyszczególnionych dokumentach prawnych występuje niezgodność wynikająca ze stanu faktycznego.

W momencie funkcjonowania kotłowni CO przy budynku kotłowni funkcjonowały pomieszczenia na nietrwałych fundamentach.

Pomieszczenia te – zaliczone jako korytarze włączono do powierzchni użytkowej kotłowni pomimo faktu iż znajdowały się one poza granicami działki 301.

Stan wynikający z zapisów w Księdze wieczystej, Kartotece lokalu a stanem faktycznym:

lp	Rodzaj pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa m ² przyjęta do sprzedaży i ujawniona w dokumentach prawnych* m ²	Stan występujący w Księdze wieczystej i Kartotece lokalu m ²	Stan występujący na obszarze działki 301* m ²	uwagi
	RAZEM	121,70	121,70	110,65	

II. Ustalone wartości netto –bez podatku VAT

lp	Wyszczególnienie	Ustalona wartość pln	Rodzaj podejścia
1	Wartość techniczno-użytkowa lokalu po kotłowni CO	103.900	podejście kosztowe wartość lokalu i części wspólnych budynku
2	Ustalona wartość rynkowa	120.277	podejście porównawcze wartość lokalu, części wspólnych budynku oraz udziału w gruncie

Gryfice 29 lipca 2020 roku



Operat zawiera:

lp	Wyszczególnienie	uwagi
1	Wyciąg z opracowania	następne 4 strony
2	właściwy operat	strony 1- 13
3	Stan prawny	str 2-3 właściwego operatu i wyciąg z księgi wieczystej-załącznik do operatu
4	Opis nieruchomości	str 4-5
5	Koszt odtworzenia minus zużycie budynku i lokalu – ustalenie wartości techniczno-użytkowej Podejście kosztowe, metoda kosztu odtworzenia technika elementów scalonych	str 6
6	Analiza cen rynkowych nieruchomości o charakterze użytkowym	10
7	Podejście porównawcze –oszacowanie wartości rynkowej	str 11-12
8	Załączniki: -dokumentacja fotograficzna -kopia mapy ewidencyjnej -wypis z rejestru gruntów -Kartoteka lokalu -kopia mapy sytuacyjno-wysokościowej -ksero mapki kondygnacji podpiwniczenia budynku ul.Kościuszki 11 ze wskazaniem pomieszczeń kotłowni szkic rozmieszczenia pomieszczeń po kotłowni -ksero z ksiąg wieczystych– -certyfikat ubezpieczenia OC	GEOPORTAL w oryginale w oryginale w oryginale ksero z dokumentów Gminy ksero

Gryfice 29 lipca 2020 roku



I.Podstawa prawna:

- 1.Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 14 grudnia 2017 roku
W sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami
Dz.U z 2018 poz.121.
- 2.Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego Dz.U. nr 2250 z 19 listopada 2019 roku.
- 3.Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
Dz.U. nr 80 poz.717 z późniejszymi zmianami.
- 4.Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece
.Dz.U. nr 19 poz.147 z późniejszymi zmianami
- 5.Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny
oraz z 17 listopada 1964 roku Kodeks Postępowania Cywilnego
tekst jednolity: Dz.U. z 2016 poz.380 z p. zmianami
- 6.Ustawa z dnia 7 07 1994 r *Prawo Budowlane* Dz.U. 02.70.665 z p.zmianami.
- 7.Ustawa z 24 06 1994 roku o własności lokali Dz.U nr 80 z 1994 roku z późniejszymi zmianami.

1.2.źródła informacji:

- 1.Analiza cen rynkowych nieruchomości na tutejszym terenie w dniu 24 lipca 2020 roku.
- 2.Oględziny nieruchomości-przeprowadzone w dniu 20 lipca 2020 roku
- 3 Dokumentacja fotograficzna z dnia 20 lipca 2020 roku.
- 4.Analiza ksiąg wieczystych nr SZ1G/00011100/2 i z1G/00027238/3 z dnia 20 lipca 2020 roku.
-prowadzonych przez Sąd Rejonowy-Wydział Ksiąg Wieczystych w Gryficach.
- 5.Wypis z rejestru gruntów z dnia 23 lipca 2020 roku .
- 6.Kartoteka lokalu z dnia 23 lipca 2020 roku.
- 7.Mapa sytuacyjno-wysokościowa z dnia 23 lipca 2020 roku.
- 8.Mapa poglądowa –z bazy GEOPORTAL
- 9.Analiza szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Gryfice.
- 10.Analiza zgromadzonych materiałów w sprawie

1.3. Podstawy metodologiczne:

- 1.Wycena nieruchomości:-Zasady i Procedury autorstwa:
P.T. Ryszard Cymerman
P.T. Andrzej Hopfer.
- 2.Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego
P.T. Mieczysław Prystupa.
- 3.Krajowe Zasady Wyceny Nieruchomości
- 4.Wycena nieruchomości –praca zbiorowa pod redakcją P.T.Andrzej Hopfera.
- 5.Wycena nieruchomości –wydanie 2018 roku
autorzy:
Jerzy Dydenko i Tomasz Telega

II. Zakres i cel opracowania:

II.1. Ustalenie wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej lokal użytkowy po kotłowni centralnego ogrzewania w budynku mieszkalnym wielo-rodzinnym Gryfice ul. Tadeusza Kościuszki 11

Stan w dniu 20 lipca 2020 roku

- podejście kosztowe
- podejście porównawcze

II.2. Materiał pomocniczy dla potrzeb służbowych właściciela do:

- podjęcia czynności prawnych do wyprostowania stanu prawnego lokalu
- ustalenia ceny sprzedaży lokalu użytkowego.

III. daty istotne przy sporządzeniu niniejszego materiału:

1. Oględziny: 20 lipca 2020 roku.
2. Opracowanie materiału: 29 lipca 2020 roku
3. Stan nieruchomości: z dnia 20 lipca 2020 roku
4. Poziom cen: 24 lipca 2020 roku - ostatnia analiza poziomu cen na tutejszym terenie.

IV. Zlecający:

GRYFICKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO Spółka z o/o w GRYFICACH.
Umowa * o dzieło* z dnia 14 lipca 2020 roku

IV.1. Przyjmujący realizację materiału:

inż. Marta Bodnar - uprawnienia nr 1204 do szacowania nieruchomości - nadane przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, uzupełniane corocznymi kursami. -
Ubezpieczona od odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywania zawodu - ksero polisy w załączeniu

V. Stan prawny:

Lokal użytkowy usytuowany w budynku mieszkalnym wielorodzinnym ul. Tadeusza Kościuszki 11.
Obręb geodezyjny nr 5 miasta Gryfice.
Budynek mieszkalny wybudowany na obszarze działki 301 o powierzchni 318m².

V.1. Nieruchomość wspólna posiada założoną księgę wieczystą SZ1G/00011100/2
w Sądzie Rejonowym w Gryficach.

W księdze tej ujawniony udział w wysokości 914/10000 części wspólnych stanowiący własność:
GRYFICKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SPÓŁKA Z O/O W GRYFICACH
Udział wliczony z powierzchni 1330,45m²

V.2. Lokal niemieszkalny kotłownia ul. Kościuszki 11 posiada założoną księgę wieczystą
SZ1G/00027238/3.

W księdze wieczystej a także kartotece lokalu ujawniona powierzchnia użytkowa lokalu w wysokości
121,70m²

Własność wyodrębnionego lokalu użytkowego posiada:
GRYFICKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SPÓŁKA Z O/O W GRYFICACH
Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 6 października 1999 roku.

Pomiędzy zapisami w wyżej wyszczególnionych dokumentach prawnych występuje niezgodność wynikająca ze stanu faktycznego.

W momencie funkcjonowania kotłowni CO przy budynku kotłowni funkcjonowały pomieszczenia na nietrwałych fundamentach.

Pomieszczenia te – zaliczone jako korytarze włączono do powierzchni użytkowej kotłowni pomimo faktu iż znajdowały się one poza granicami działki 301.

Stan wynikający z zapisów w Księdze wieczystej, Kartotece lokalu a stanem faktycznym:

lp	Rodzaj pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa m ² *	Stan występujący w Księdze wieczystej i Kartotece lokalu m ²	Stan występujący na obszarze działki 301*	uwagi
1	Korytarz pomieszczenie nr 1	3,70	3,70	x	korytarz istnieje ale usytuowany poza granicami działki 301. Dobudówka obok komina
2	korytarz pomieszczenie nr 2	7,35	7,35	x	budynek na nietrwałych fundamentach rozebrany. Poza Działką 301
3	kotłownia pomieszczenie nr 3	47,40	47,40	47,40	
4	korytarz pomieszczenie nr 4	1,20	1,20	1,20	korytarz wiodący do części socjalnej z kotłowni
5	korytarz pomieszczenie nr 5	5,20	5,20	5,20	korytarz usytuowany równoległe do części socjalnej i przepompowni. Wychodzi na ogólny korytarz podpiwniczenia - skąd możliwość wejścia do przepompowni od strony podwórka.
6	pomieszczenie nr 6 pokój socjalny palaczy	5,33	5,33	5,33	wolny od osób i rzeczy.
7	VC i natrysk pomieszczenie nr 7	3,30	3,30	3,30	ścianka działowa oddziela kabineęprysznicową.
8	przepompownia pomieszczenie nr 8	8,40	8,40	8,40	
9	przepompownia pomieszczenie nr 9	22,82	22,82	22,82	wejście do pomieszczenia z klatki schodowej budynku w kondygnacji podpiwniczenia
10	wymiennikownia pomieszczenie nr 10	17,00	17,00	17,00	wejście do pomieszczenia- jedynie z podwórka posesji- z innej działki.
	RAZEM	121,70	121,70	110,65	

* Dane dotyczące powierzchni użytkowych przyjęto z materiałów zgromadzonych w Urzędzie Miejskim w Gryficach, które służyły do założenia księgi wieczystej.

VI.Opis nieruchomości:

VI.1. Historia:

W dniu 18 X 1977 roku Przedsiębiorstwo Budownictwa Rolniczego w Gryficach zwraca się do Urzędu Miasta i Gminy w Gryficach –reprezentującego wówczas Skarb Państwa o przekazanie w wieczyste użytkowanie terenu przy ul.Tadeusza Kościuszki w Gryficach na obszarze działki nr 33 z przeznaczeniem pod budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

Pierwsza pozytywna decyzja wydana została w dniu 18 XI 1977 roku przez Naczelnika Miasta i Gminy w Gryficach, która na skutek skarg mieszkańców Gryfic użytkujących tutaj ogródki warzywne została uchylona. Następna decyzja o przekazaniu terenu działki nr 30 w trwałe użytkowanie na rzecz PBRol Gryfice wydana została w dniu 28 03 1978 roku, a protokół zdawczo-odbiorczy spisany w dniu 24 04 1978 roku.

Budynek mieszkalny z wbudowaną weń kotłownią centralnego ogrzewania oddano do użytku w 1980 roku.

Numer budynku z katastru * 894*

Powierzchnia zabudowy 317m²-czyli prawie tyle ile wynosi powierzchnia działki/318m²./

kubatura 5.483m³

Budynek mieszkalno-użytkowy wybudowany ze środków budżetowych przekazanych do dyspozycji Urzędu Miasta i Gminy w Gryficach, Rejonowego Zakładu Weterynarii oraz Przedsiębiorstwa Budownictwa Rolniczego.

Użytkownikami tego budynku w głównej mierze byli pracownicy budownictwa PBRol, Zakładu Weterynarii w Gryficach, oraz z listy Urzędu Miejskiego w Gryficach.

Administratorem był PBRol w Gryficach. Na skutek różnych nieporozumień stron wynikających z wysokości partycypowania w kosztach budowy tej nieruchomości zachodziła potrzeba uregulowania tego problemu.

W dniu 22 luty 1984 roku spisano protokół zdawczo-odbiorczy pomiędzy PBRol Gryfice –strona przekazująca a Rejonowym Przedsiębiorstwem Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej -strona przejmująca w zarząd budynek mieszkalny 5-cio kondygnacyjny przy ul.Kościuszki 11

W dniu 22 luty 1984 roku Naczelnik Miasta i Gminy w Gryficach decyzją nr 1/84 stwierdza wygaśnięcie użytkowania terenu zabudowanego budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym przy ul.Kościuszki 11 przez PBRol Gryfice.

W 1991 roku nieruchomość została przekazana Gminie GRYFICE na własność w ramach procesu

* komunalizacja mienia*przez organy rządowe władz wojewódzkich..

VI.2.Budynek mieszkalno-usługowy:

Zawiera 20 lokali mieszkalnych i pomieszczenia po kotłowni centralnego ogrzewania.

Do obecnej pory wyodrębniono i sprzedano 19 lokali mieszkalnych oraz lokal użytkowy po kotłowni CO o łącznej powierzchni wyodrębnionej w wysokości 1275,45 + 18,22 = 1.293,67m².

Pierwotnie do sprzedaży przyjęto 1330,45m² powierzchni budynku.

Pozostał nie sprzedany lokal 11 A/5, któremu odpowiada udział w częściach wspólnych w wysokości 617/10000 części.

Budynek oddany do użytku w 1980 roku.

Fundamenty :żelbetonowe, wylewane.

Podpiwniczenie:pod całością budynku.

Piwnice do celów wspólnych - użytkowych gospodarstwa domowego znajdują się głównie pod lokalami mieszkalnymi klatki *B*. Wysokość piwnic H = 2,70 mb.

Natomiast pod klatką *A* znajdują się pomieszczenia lokalu użytkowego- kotłowni centralnego ogrzewania.

Pomieszczenia w podpiwniczeniu tego budynku sprzedano jako *piwnice przynależne*

Do sprzedaży lokali przystąpiono bowiem po wejściu ustawy o *własności lokali* -czyli po 1994 roku.

Ściany konstrukcyjne budynku wzniesiono z płyt żelbetonowych spawanych..

Pod otworami okiennymi wypełnienie ścian jest różne. Występują odcinki murów wypełnione cegłą.

Na budynku w 1980 roku wykonano elewacje zewnętrzne- terabona.

W 2005 roku wykonano ocieplenie budynku styropianem o grubości 10 cm, na który położono siatkę, zaprawę klejową, tynk cienkowarstwowy i malowanie.

Wykonawca była firma p.Janusza Zając *GRAJAN*

-Ściany wewnętrzne w budynku wykonano z cegły.

Na klatkach schodowych lamperie olejne do wysokości 1,60mb.

Konstrukcja schodów wykonana została z elementów żelbetonowych.

Nawierzchnia biegów schodowych, a także podesty wykończona została* na lastrico.*

Klatki schodowe zadbane.

Na uwagę zasługują wiatrolapy.

Stropy wielokanałowe typu *Zerań*.

Na budynku stropodach, ocieplony i pokryty papą na lepiku, oraz część dachu dwuspadowego – pokrytego blachą.

Posadzki w całym budynku mieszkalnym betonowe, ocieplone,

pokryte różnego rodzaju wykładzinami przez właścicieli.

Każdy lokal mieszkalny w tym budynku wyposażony jest w łazienkę i oddzielne VC.

Podstawowe instalacje w tym budynku- a także w każdym lokalu to:

-energia elektryczna,

Dwa piony z rozprawadzeniem energii elektrycznej w klatkach schodowych i do kotłowni.

Instalacja elektryczna aluminiowa –do wymiany.

-instalacja wodociągowa 4 piony:

-Instalacja kanalizacyjna w budynku 4 piony kanalizacyjne.

-gazowa od 1980 roku.

-dzwonkowa –od 1980 roku.

-domofonowa-

-anteny zbiorczej telewizyjnej

VI.3. Lokal użytkowy po kotłowni CO

Wejście do lokalu:

-oddzielne wejście z boku budynku .

- Dodatkowe wejście z korytarza piwnicy klatki schodowej A.

-wejście do pomieszczeń socjalnych z korytarza klatki schodowej A lub poprzez pomieszczenie kotłowni CO.

Opis poszczególnych pomieszczeń:

lp	Rodzaj pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa m2	Opis
1	kotłownia	47,40*	wejście do niej z korytarzyka dobudówki obok przewodu kominowego ze szczytu budynku. W pomieszczeniu 4 okratowane okna z widokiem na ulicę . Okna przekroczyły swój okres eksploatacji –do wymiany. Wystawa zakratowanych okien na ulicę Tadeusza Kościuszki. Umieszczone nad poziomem terenu. Posadzka betonowa. W środku słup wspierający konstrukcję Dwa zaznaczone stanowiska po kotłach CO.Posadzka betonowa.Dziury w ścianie pomiędzy pomieszczeniami kotłowni a pompownią i wymiennikownią. Instalacja elektryczna do wymiany.Tynki do uzupełnienia po likwidacji wszelkich rur związanych z funkcjonowaniem ogólnej kotłowni i do wykończenia powierzchni gładzią gipsową ,lub położenie płyt kartonowo-gipsowych. H= 3,00mb. Z pomieszczenia schody do części socjalnej. Pomieszczenie wolne od rzeczy.
2	korytarz z hali kotłowni	1,20	korytarz wiodący do części socjalnej z kotłowni. Drzwi wejściowe płycinowe do korytarza głównego. Posadzka betonowa.Sciany tynkowane.Instalacja elektryczna do wymiany.Pomieszczenie bez okna H=2,48mb
3	korytarz w części socjalnej	5,20	korytarz usytuowany równolegle do części socjalnej i pompowni. Wychodzi na ogólny korytarz podpiwniczenia ,skąd możliwość wejścia do pompowni od strony podwórka. Drzwi płycinowe do pomieszczenia socjalnego oraz do przepompowni. H=2,48mb
4	pomieszczenie nr 6 pokój socjalny palaczy	5,33	Stołarka okienna zakratowana z widokiem na ulicę T.Kościuszki.Posadzka betonowa. Instalacja elektryczna do wymiany Tynki do renowacji.Z pomieszczenia drzwi płycinowe do VC. H=2,48 mb
5	VC i natrysk pomieszczenie nr 7	3,30	Przegrodzone ścianką na dwa pomieszczenia czyli :natrysk od strony ulicy i VC z umywalką Pomieszczenie do rekonstrukcji,bo wszystkie urządzenia zużyte fizycznie funkcjonalnie.. Czyli jest tutaj : umywalka ,VC, natrysk z rurami doprowadzającymi wodę i przewodami i odbierają cymi

			ścieki. H=2,48mb
6	przepompownia	8,40	Wejście z korytarza ogólnego poprzez drzwi pływające. W pomieszczeniu zestaw różnego rodzaju przewodów do usunięcia. Występuje tutaj zespół przewodów wentylacyjnych i przewodów kanalizacyjnych.
7	przepompownia	22,82	wejście do pomieszczenia z klatki schodowej budynku w kondygnacji podpiwniczenia Dwa otwory okienne zabezpieczone kratami z widokiem na podwórko-do wymiany. Posadzka betonowa. Zamurowane przejście do wymiennikowni. Dziura w drzwiach ale nie ma ona wpływu na destabilizację ochrony tego pomieszczenia. Dziury w ścianie sąsiadującej z kotłownią CO. Pomieszczenie wolne od rzeczy.. H= 2,72
8	wymiennikownia	17,00	wejście do pomieszczenia-jedynie z podwórka posesji W pomieszczeniu brak okien-jedynie otwór drzwiowy – wiodący na podwórko. Drzwi blaszane zamknięte na zamek. Wejście do pomieszczenia poprzez teren innej działki utwardzone polbrukiem.
	RAZEM	110,65	

*Powierzchnię przyjęto z poprzednich opracowań przez założeniem księgi wieczystej.

Lokal jest wysprzątnięty. Zabezpieczony przed wtargnięciem osób niepowołanych.
Wolny od osób i rzeczy.

Jego lokalizacja i stan techniczny lokalu i budynku pozwala na urządzenie w tych pomieszczeniach gabinetu kosmetycznego, zakładu fryzjerskiego, specjalistycznych usług lekarskich.

W pobliżu, przy ul. 11 listopada zaadaptowano w przeszłości budynek administracyjny na cele usług lekarskich, gdzie kondygnacja podpiwniczenia wykorzystana została do świadczenia usług w tym zakresie.

Zużycie techniczne i funkcjonalne przedmiotowego lokalu:

Podejście kosztowe, metoda kosztu odtworzenia, technika elementów scalonych

Pomocniczo wykorzystano: Cennik BISTYP poz. 81 BC01.2.007 Budynek mieszkalny 4 kondygnacje nadziemne wielorodzinny. Nakład i zużycie w przeliczeniu za 1m² PU/netto-bez podatku VAT

lp	Rodzaj elementu scalonego	Nakład na jednostkę PLN	Zużycie nakładu jednostkowego %	Pozostał nie zużyty element PLN	Uwagi
1	roboty ziemne	140	2020-1979=41 41:100x100=41	82	
2	fundamenty, ściany piwnic, strop nad piwnicą	286	41	169	
3	dach, konstrukcja i pokrycie	180 100	50 2020-2005=15 15:20 x 100=75	90 25	wymiana pokrycia na płaskiej części dachu
4	klatka schodowa i schody	35	41	21	
5	stal zbrojeniowa	60	50	30	okrętowania
6	ścianki działowe	100	41	59	
7	stolarstwo okienne i drzwiowe	220	100%	0	ponad 40 letni okres eksploatacji
8	tynki ścian wewnętrznych	200	2020-1980=40 40:80x100=50% zwiększenie o 10 % do 60%.	80	Konieczność likwidacji otworów w ścianach
9	podłoga i posadzki	563	40:60x100=67%	186	
10	Elewacja	265	40:60x100=67	87	Kondygnacja podpiwniczenia nie objęta modernizacją w 2005 roku
11	instalacja wodociągowa	139	40:50x100=80%	28	
12	instalacja kanalizacyjna	51	80%	10	
13	wentylacja	60	80%	12	
14	instalacja elektryczna i CO	300	80%	60	
	razem	2.699	65%	939	

Lokal jest zużyty technicznie i funkcjonalnie w 65 %

Koszt odtworzenia – 298.644 z ł netto

Koszt odtworzenia pomniejszony o zużycie techniczne i funkcjonalne
939 zł x 110,65m²= 103.900 zł

słownie: sto trzy tys. dziewięćset złotych

VI.4.Działka gruntowa nr 301



Kształt działki-po linii zabudowy budynku mieszkalnego.

Zagospodarowanie: Budynek mieszkalny z byłą kotłownią CO.

Konfiguracja terenu- teren płaski.

Infrastruktura działki-

energia elektryczna,

sieć wodociągowa,

gaz sieciowy,

kanalizacja sanitarna.

-światłowodowy

Utrudnienia w swobodnej eksploatacji-tereny komunikacyjne czyli dojścia do klatek schodowych i kotłowni CO znajdują się na innej działce.

Działka 301 jest niejako wyspą otoczona terenami gminnymi

–bez wyznaczonych dróg dojazdowych wewnętrznych.

Teren otaczający jest odwodniony z funkcjonującą kanalizacją deszczową.

Położenie nieruchomości: I strefa ekonomiczno-urbanizacyjna miasta.

Przeznaczenie w planie ogólnym zagospodarowania miasta:

Budownictwo mieszkaniowe-wielorodzinne.

Plan szczegółowy stracił ważność *z mocy ustawy* w dniu 31 grudnia 2003 roku.

Miasto Gryfice posiada opracowane i uchwalone przez Radę Miejską w Gryficach Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

Nie jest to plan-ale długofalowa polityka przestrzenna.

W niniejszym materiale zachowano dotychczasową funkcję terenu.

Działka zlokalizowana jest prawie naprzeciwko dworca PKS w Gryficach , a także dworca prywatnej sieci transportu pasażerskiego *BUS*

W pobliżu pasażerów handlowych i innych jednostek świadczących usługi dla ludności.

W niedalekiej odległości od dworca PKP,Poczty,Rejonowej Komendy Policji,oraz innych organów rządowych i samorządowych

Z uwagi na fakt że teren działki 301 przebiega po linii zabudowy budynkiem mieszkalnym wejścia do klatek schodowych ,oraz do kotłowni i wymiennikowni odbywa się z terenów gminnych działki 33/11.

Robocze wejście do kotłowni CO odbywa się poprzez otwór umieszczony obok komina w szczycie budynku..

Teren gminny z działki 33/11 obok szczytu budynku zajęty był na obsługę kotłowni.

Dotyczy to powierzchni 16 x 10 = 160m².

Na tym obszarze mieścił się w przeszłości skład żużla,opału ,oraz nietrwałych budynków związanych z funkcjonowaniem kotłowni. By ł to także teren utwardzony.Obecnie jest zaniedbany.

Rosną tutaj dzikie chaszczce, chwasty wieloletnie i trawa.

Wejście na ten teren jest zagrodzone siatką ogrodzeniową i bramą istniejącą od początku eksploatacji..

W razie konieczności powiększenia okien w lokalu po byłej kotłowni zachodzić będzie potrzeba odstąpienia części ścian przyziemia o szerokości około 1,3mb.

Naruszy to własność Gminy Gryfice –bowiem

granica działki biegnie po linii zabudowy budynkiem mieszkalnym.

Taka sytuacja znacznie obniża walory rynkowe tego lokalu.

Z tego można miejsca rozpatrywać sprawę wychodzenia pieszego bezpośrednio na ulicę Tadeusza Kościuszki.

Można tutaj utworzyć wyjście piesze o szerokości 2mb po terenach gminnych –bo taka jest odległość pomiędzy granicą budynku Kościuszki 11 –a sklepem rybnym

Obecnie teren ten zajęty jest na przybudówkę do głównego korpusu budynku i komina.

VII .Ogólne walory miasta Gryfice:

Miasto Gryfice to siedziba gminnych i powiatowych władz samorządowych.

Jest to stara jednostka osiedleńcza.

W miarę upływu czasu i wzrostu zamożności społeczeństwa miejscowość ulegała rozwojowi.

Gryfice liczą ponad 18.000 ludności.

Cechą charakterystyczną miasta jest usytuowanie w odległości 28 km od Wybrzeża Bałtyku, przy drogach o kategorii wojewódzkiej.

Bliskość Wybrzeża odbija się pozytywnie na sytuacji finansowej tutejszego społeczeństwa.

Na Wybrzeżu znajduje zatrudnienie w okresie sezonu wczasowego spora grupa osób z miasta.

Rozwój usług turystycznych na Wybrzeżu powoduje w Gryficach dobrą sytuację w zakresie handlu-szczególnie hurtowego.

Rozbudowana jest sieć hurtowni różnorodnych branż, oraz handlowa sieć detaliczna.

Pod potrzeby Wybrzeża w Gryficach wybudowano 12 dużych sklepów samoobsługowych typu *Market*.

Zakres handlu i usług w Gryficach znacznie wspiera działalność turystyczną na Wybrzeżu.

Usługi handlowe w całości opanowane są przez sektor prywatny, z czego 95 % to kapitał zagraniczny.

Walorem zwiększającym wartość turystyczną miasta jest usytuowanie w Gryficach:

- skansenu kolei wąskotorowych,

-dobrze utrzymany rynek *Starego Miasta*,

-zabytki w postaci kościołów

-zabytki w postaci średniowiecznych bram i wież- zrewitalizowanych w 2007 roku.

-piękny park miejski.

-ścieżka rowerowa.

Na skutek przekształceń własnościowych i likwidacji państwowego przemysłu terenowego miasto straciło swój potencjał rozwojowy.

Istniejące rodzime firmy w mieście działają głównie w oparciu o kapitał własny,

wspomagany niewielkim kredytem, głównie na bieżącą działalność.

Zatrudnienie w takich firmach opiera się o siłę roboczą wywodzącą się z rodzin właściciela.

Nie obserwuje się *rozmachu inwestycyjnego*.

Gryfice usytuowane w odległości 95 km od Szczecina i 45 km od Kołobrzegu.

Młodzież tutejsza nie znajdując innej formy zatrudnienia poza usługami handlowymi –wyjeżdża w poszukiwaniu pracy.

W konsekwencji ludność starzeje się.

Władze szukają sposobu, aby zatrzymać młodzież w tym mieście .

Dająca się odczuć niedogodność to brak w mieście fachowców do obsługi gospodarstw domowych w zakresie dostaw

energii, wody, kanalizacji i gazu. Specjaliści w tych branżach albo wyjechali, albo się zestarzelili.

Gospodarstwa domowe mają problemy w realizacji drobnych napraw jak też remontów mieszkań.

Szkolnictwo zawodowe w ostatnich 30 latach przestało prawie funkcjonować, stąd też posiadamy obecnie lukę zawodów związanych z techniczną obsługą gospodarstw domowych.

Władze usiłują *rozruszać* naszą społeczność w kierunku nowych inwestycji i tworzenia miejsc pracy.

W dniu 25 września 2014 roku podjęta została uchwała Rady Miejskiej w Gryficach

w sprawie zgody na włączenie w granice Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej

działek o numerach 30, 1/2 24/26, 24/28, 24/25 31/2 24/27 6/1 i 7/1

o łącznej powierzchni ponad 30 ha- położonych przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego.

Działki te położone są prawie na obrzeżu miasta przy wyjeździe w kierunku Trzebiatowa.

W świetle powyższego każda inicjatywa gospodarza związana z zagospodarowaniem tych terenów na cele rozwoju sfery produkcyjnej połączonej z nowymi miejscami pracy spotka się ze zrozumieniem przez wszystkie organy samorządowe tutejszego terenu.

VIII. Określenie wartości rynkowej wyodrębnionego lokalu ,wraz z częściami wspólnymi budynku i udziałem w działce gruntowej:

VIII.1. Analiza rynku nieruchomości:

a/ na cele mieszkaniowe:

W mieście Gryfice zasoby gruntów zurbanizowanych na cele mieszkalne w zabudowanych częściach miasta już się wyczerpały.

Przy ulicy Śniadeckich-Przestrzennej rolnik indywidualny kończy sprzedaż działek budowlanych z podzielonego kompleksu. To samo dotyczy terenów przy ul. Jana Dąbskiego, oraz zaplecza terenów ulicy Sienkiewicza.

Sprzedaż gruntów na cele budownictwa realizuje się już w IV strefach ekonomiczno-urbanizacyjnych miasta.

W ścisłym centrum, oraz w I i II o III strefach sprzedaż gruntów dotyczy wyłącznie terenów odzyskanych po rozbiórkach.

W tej sytuacji nabrały wartości grunty rolne użytkowane dotychczas przez rolników w okolicach Gryfic.

Rolnicy, lub też inwestorzy, którzy zakupili grunty rolne w wiejskich obrębach geodezyjnych podzielili następnie grunty rolne na działki pod zabudowę mieszkaniową.

Miasto jak i obręby wiejskie nie posiadają szczegółowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Brak planu szczegółowego zastępuje decyzja * o warunkach zabudowy*.

Po uzyskaniu takiego dokumentu rozpoczęto sprzedaż gruntów w obrębach geodezyjnych otaczających miasto.

Takie zjawisko dotyczy całego kraju.

W zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych obserwuje się w Gryficach zjawisko dużej podaży mieszkań z rynku wtórnego.

Popyt na zakup lokali mieszkalnych redukowany jest przez Banki.

Osoby nie posiadające właściwej płynności finansowej nie mogą zakupić lokalu mieszkalnego przy udziale kredytu bankowego.

W ostatnim okresie weszła na tutejszy rynek sprzedaż deweloperska.

Dotyczy to mieszkań położonych w budynkach wielomieszkaniowych w obrębie geodezyjnym Rzęskowo, oraz w obrębie nr 5 przy ulicy Orzeszkowej.

B/na cele wytwórcze i usługowe:

Zakończono rozdysponowywanie obiektów po produkcyjnych i po usługowych po państwowym przemyśle terenowym- z wyjątkiem obiektów po Cukrowni, która weszła na ścieżkę likwidacji w 2002 roku.

W działalności USŁUGOWO -wytwórczej obserwuje się ustabilizowaną sytuację-na miarę potencjału ekonomicznego gryfickiej ludności.

Miasto posiada rezerwy terenów budowlanych na te cele przy ulicy Piastów i czę(a)ść terenów dodatkowych z obrębu nr 9 oraz Marszałka Józefa Piłsudskiego.

Nie rozdysponowano do końca zasobów gruntów po Cukrowni w Gryficach, które są własnością Skarbu Państwa.

Nie sprzedano także wszystkich budynków z byłej cukrowni.

Likwidacja Garnizonu Gryfickiego spowodowała przekazanie do dyspozycji sporo budynków o dobrym stanie technicznym.

Młodzi inwestorzy pochodzący z Gryfic zaopatrzyli się w niezbędne do ich działalności budynki pochodzące z tego sektora.

W tej sytuacji jest trudno rozdysponować trwale budynki po cukrowni.

Rzadko spotyka się sprzedaż, która jest jednocześnie sprzedażą *wymuszoną* z jakichś rodzinnych powodów.

Nikt przecież nie sprzedaje dobrze prosperującego zakładu pracy.

Na przestrzeni minionych lat nowi nabywcy mienia po państwowych i spółdzielczych przedsiębiorstwach umacniali swe pozycje na rynku.

Przeprowadzali modernizacje zakupionych budynków i umacniali się na rynku.

W mieście brakuje dużego zakładu w sferze produkcji materialnej, który powinien zapewnić dalszy rozwój miasta.

Tereny do działalności usługowo-wytwórczej są-ale brak inwestorów.

VIII.2. Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania:

VIII.2.1. metodologia wyceny

Podjęcie porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.

Istotą w podejściu porównawczym jest modelowanie zachowania się rynku poprzez porównanie nieruchomości szacowanej z podobnymi nieruchomościami sprzedanymi.

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości określono podejściem porównawczym – metodą korygowania ceny średniej według wzoru:

$$W_r = C \cdot \text{śr.} \cdot \prod_{i=1}^n U_i \cdot P$$

W_r- wartość rynkowa

P- powierzchnia

C_{Sr}- cena średnia w próbie reprezentatywnej -bez korekty ceny o upływ czasu. Dane z ostatniego okresu.

U_i -wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości

i-ilość poprawek U

n- liczba współczynników odpowiadająca określonej liczbie cech rynkowych nieruchomości.

Wartość rynkową tej nieruchomości obliczono według aktualnego sposobu posiadania

- o powierzchni 110,65 m²

VIII.3. Określenie wartości rynkowej:

W procesie określenia wartości rynkowej zastosowano tą metodę, bowiem umożliwi ona wyszacowanie wartości- traktowanej jako najbardziej prawdopodobną cenę nieruchomości możliwą do osiągnięcia w warunkach wolnego, nieograniczonego rynku.

Istotą w podejściu porównawczym jest modelowanie zachowania się rynku poprzez porównanie nieruchomości szacowanej z nieruchomościami sprzedanymi.

Przeprowadzono analizę sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami i lokali użytkowych na tutejszym terenie

–co przedstawiono w tabeli poniżej:

Posłużono się rynkiem wtórnym –ale o szerokim spektrum działania.

Jest to zgodne z wytycznymi dotyczącymi szacowania -gdzie mówi się:

***Uwzględnić typowe, przeciętne zachowania rynkowe które można uznać za trwałe w długim okresie czasu,**

Uwzględnić jedynie te cechy, które możliwe są do wykorzystania lub uzyskania przez każdego jej właściciela*.

Analiza sprzedaży nieruchomości na cele użytkowe:

lp	Miejscowość ukryto *ochrona danych jednostkowych RODO	Data transakcji	Numer aktu notar.	Powierzchnia działki m2	Powierzchnia budynku /lokalu m2	Wskaźnik zabudowy	Cena sprzedaży PLN	Za 1m2 PU PLN	Za 1m2 gruntu	Dotychczasowa funkcja
1		16 12 19	9958	65	48,32	0,74	180.000	3.725		
2		23 04 20	573	800	235,50	0,29	775.000	3.291	2.770	handel detal
3		23 12 18	5357	2.732	419,00	0,15	134.146	320	969	usługi służby zdrowia
4		28.09 18	7653	3.002	100,00	0,03	42.814	428	14	przemysł
5		29 10 18	7738	128	40,00	0,31	90.000	2.250	703	rekreacja
6		26 01 19	693	58	53,00	0,91	133.000	2.509	2.293	handel detal
7		28 12 18	5365	687	175,00	0,25	65.040	372	95	przemysł
8		13 06 19	3866	24.362	5.337,00	0,22	2.187.211	410	90	przemysł
9		2 07 19	5115	158	118,18	0,75	440.000	3.723	2.785	handel,usługi
10		14 06 19	4647	2.207	537,00	0,24	300.000	559	136	handel,usługi
11		17 10 19	6033	576	386,00	0,67	1.450.000	3.756	412	handel detal
12		24 01 19	339	6.8548	5.706,00	0,08	1.609.600	282*	23	rolnictwo –do adaptacji
13	średnio	x	xx	10.3323	13.155,00	0,13	7.406.811	564	72	
14	minus	x	x	6.8548	5.706,00	0,08	1.609.600	282		
15	po korekcji			3.4775	7.449,00	0,21	5.797.211	778	167	

*odjęto z uwagi na dane zbyt odbiegające od średniej i odmienny sposób użytkowania.

Średnia cena w przeliczeniu za 1m2 powierzchni całkowitej budynków i lokali użytkowych wynosi 778 zł /za 1m2 PU

W/w nieruchomości będące przedmiotem obrotu rynkowego to obiekty pochodzące z likwidacji przedsiębiorstw państwowych lub z obrotu wtórnego –będącego konsekwencją likwidacji działalności gospodarczej przez wtórne podmioty, lub przekształcenia.

Jak z powyższego wynika-sprzedaż nieruchomości zabudowanych na cele użytkowe zmniejsza się.

Z roku na rok jest coraz niższa.Świadczy to o stabilizacji prywatnego sektora usług.

Zaznaczyć należy, że jest to sprzedaż w większości pochodząca z likwidacji działalności-czyli wymuszona.

Nikt przecież nie sprzedaje dobrze prosperującego zakładu.

Cena najwyższa w przeliczeniu za 1m2 powierzchni użytkowej 3.756 zł

Obiekt położony w XXXXX.Pelna infrastruktura komunalna. I-sza strefa. Wykorzystywany na cele handlu w całości.

Zakupiony do adaptacji z przeznaczeniem na usługi w zakresie zdrowia.Budynek samodzielny.

Wybudowany w 1992 roku.Aktualnie do remontu i adaptacji.

Cena najniższa w przeliczeniu za 1m2 wynosi 320 zł.Obrzeże miasta XXXXXXXX.

Budynki i budowle z 1970 roku. Do remontu kapitalnego.Konieczna przebudowa na cele zamierzone przez nowego właściciela.Grunty w użytkowaniu wieczystym.

Przedział cenowy mieści się pomiędzy:

KRANIEC GÓRNY	4,8278
a	
KRANIEC DOLNY	0,4113



VII.3.Oszacowanie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości :

Celem oszacowania tej nieruchomości i przyjęto niżej wyszczególnione atrybuty rynkowe. Cechy te wynikają z badania konsumentów i ich preferencji

Lp	Cechy rynkowe	Udział cechy w delcie C %
1	Lokalizacja szczegółowa	10
2	Stan techniczny budynków i budowli	15
3	Standard obsługi nieruchomości i baza socjalno-rekreacyjna	5
4	wielkość powierzchni gruntów-udział	5
5	Funkcja użytkowa Rodzaj usług komercyjnych	15
6	forma użytkowania gruntu	5
7	Lokalizacja szczegółowa w budynku	20
8	wielkość powierzchni użytkowej lokalu	10
9	funkcjonalność lokalu	15
10	razem	100

Na potrzeby oszacowania w ramach ustalonych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen i rodzaj Podlech występujących w obrębie danej cechy oraz ocenę naszej nieruchomości:

Cechy rynkowe	Ocena – występujące podcechy	Ocena naszej nieruchomości
Lokalizacja szczegółowa	1. Bardzo dobra miasto Gryfice 0 i II strefa 2. Dobra Miasto Ploty, Trzebiatów i II strefa Gryfic 3. dostateczna obrzeża wszystkich miast 4. niedostateczna – teren wiejskie	4/2 Miasto Gryfice II strefa w pobliżu dworca PKS i PKP
Stan techniczny budynków i budowli	Bardzo dobry budynek z lat 70/tych po remoncie Dobry-budynek z lat 80 przed remontem Dostateczny-budynek z lat 70/tych przed remontem Niedostateczny-budynki starsze	4/2 Budynek z 1980 roku
Standard obsługi nieruchomości i baza socjalno-rekreacyjna	Wysoki Średni Dostateczny Słaby-wnętrze do adaptacji	4/4 słaby
Powierzchnia gruntów-udział	Bardzo duża powyżej 1,50 ha Duży 0,99-d0 1,49 ha Średnia 0,50-0,99 ha niski 0,20-0,49 ha Bardzo niski –poniżej 0,20 ha	bardzo niski
Rodzaj usług komercyjnych	Usługi handlowe Usługi niematerialne usługi produkcyjne Usługi transportowe Usługi magazynowe do adaptacji według zamierzonego sposobu użytkowania	6/6 Obiekt po kotłowni –do adaptacji zgodnie z decyzją *WZ*
Forma użytkowania gruntu	1. własność 2. Współwłasność 3. użytkowanie wieczyste	3/2 współwłasność
Lokalizacja szczegółowa w budynku	1/samodzielny budynek 2.Parter 3/podpiwniczenie	3/3
wielkość powierzchni użytkowej lokalu	1/mala 100 m2 2/ średnia 101-200 m2 3. duża 201-500m2 4/bardzo duża powyżej 500m2	4/2 110,65
Funkcjonalność lokalu	1/wysoka 2/średnia 3/niska	3/3

Ocena szacowanej nieruchomości w kontekście cech lokali przyjętych do porównania:

Lp	Cechy rynkowe	Korekta zakres %	Ocena naszej nieruchomości	Kraniec Górny	Kraniec Dolny	Współczynnik *U*
1	Lokalizacja szczegółowa	10	4/2	0,4829	0,0412	0,3357
2	Stan techniczny budynków	15	4/2	0,7242	0,0617	0,5034
3	Standard obsługi nieruchomości	5	4/4	0,2414	0,0206	0,0206
4	wielkość powierzchni gruntów	5	5/5	0,2414	0,0205	0,0205
5	Funkcja użytkowa Rodzaj usług komercyjnych	15	6/6	0,7241	0,0617	0,0617
6	forma użytkowania gruntu	5	3/2	0,2413	0,0205	0,1309
7	lokalizacja szczegółowa w budynku	20	3/3	0,9656	0,0822	0,0822
8	wielkość powierzchni użytkowej lokalu	10	4/2	0,4828	0,0412	0,3356
9	Funkcjonalność lokalu	15	4/4	0,7241	0,0617	0,0617
10	RAZEM	100%		4.8278	0,4113	1,5523

Szacunkowa wartość w przeliczeniu na 1m² PU:

$$1,5523 \times 778 \text{ zł} = 1.207,68 = 1208 \text{ zł}$$

Korekta *E* za brak bezpośredniego dojazdu-konieczność ustanowienia służebności przejścia i przejazdu poprzez teren działki 33/1 1

$$1.208 \text{ zł} \times 0,90 = 1.087 \text{ zł za 1m}^2 \text{ PU}$$

Szacunkowa wartość rynkowa nieruchomości

$$1.087 \text{ zł} \times 110,65 \text{ m}^2 = 120.277 \text{ netto -bez podatku VAT.}$$

słownie: sto dwadzieścia tys. dwieście siedemdziesiąt siedem złotych.



Uzasadnienie: wyliczona wyżej wartość mieści się w przedziale nieruchomości sprzedanych co pokazano w tabeli na stronie 10.

IX. Dodatkowe informacje:

1/Z uwagi na niezgodność pomiędzy stanem faktycznym a zapisami w księdze wieczystej i kartotece lokalu należy zmienić ujawnioną powierzchnię użytkową lokalu -na obecną czyli pomniejszoną o dwa korytarze znajdując e się poza obszarem działki 301.

2/ Budynek mieszkalny z lokalem po kotłowni CO posiada wydzieloną działkę budowlaną *po obrysie budynku*. Budynek ul.Kościuszki 11 znajduje się w środku działki gminnej 33/11.

W przypadku sprzedaży tego lokalu użytkowego należy do umowy notarialnej poprosić przedstawicieli Gminy Gryfice by jako właściciele działki 33/11 ustanowili służebność przejścia do lokalu użytkowego poprzez teren działki 33/11.

3/ Należy rozważyć sprawę powiększenia działki na której usytuowany jest budynek Kościuszki 11.

W tej chwili nawet wejścia do klatek schodowych A i B znajdują się na obszarze działki 33/11 .
To samo dotyczy terenów związanych z obsługą byłej kotłowni CO.

X. Dodatkowe uwagi:

1. Niniejszy materiał został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa ,oraz przyjętymi zasadami wyceny nieruchomości.
2. Stan prawny nieruchomości został ustalony w oparciu o materiały stanowiące załącznik do opracowania
3. Opinia wykonana została w celu przygotowania nieruchomości do sprzedaży i ustalenia ceny wyjściowej.
4. W stosunku do stron postępowania jestem osobą obcą.
5. Z uwagi na dane jednostkowe zawarte w przedmiotowym materiale –możliwe do zdefiniowania operat nie podlega rozpowszechnianiu.
Zastosowano przepisy RODO o nie ujawnianiu danych jednostkowych możliwych do szczegółowego rozpoznania.
6. Opinia w formie operatu szacunkowego może być wykorzystywana do celu, -dla którego została sporządzona przez okres 12-tu miesięcy od daty wykonania.
7. Jestem ubezpieczona z tytułu wykonywania działalności rzeczoznawcy
8. Załączniki do niniejszego operatu wyszczególniono w punkcie I.2. niniejszego materiału.

Gryfice 29 lipca 2020 roku

