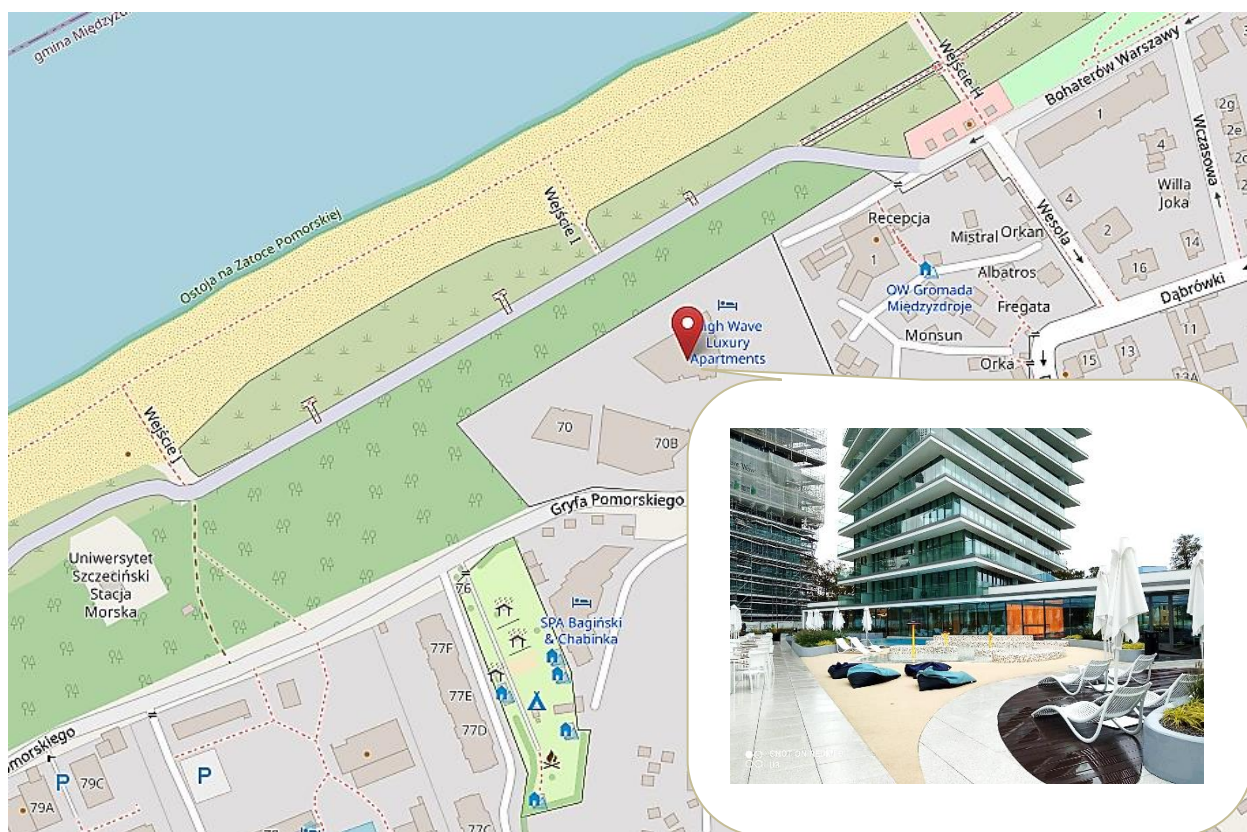


OPERAT SZACUNKOWY

z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

Dla przedmiotowych lokali niemieszkalnych nie są założone własne księgi wieczyste. Dla nieruchomości gruntowej na której zostało zrealizowane Przedsięwzięcie Deweloperskie „Wave Apartments” w ramach I Etapu inwestycji jest założona księga wieczysta nr SZ1W/00005394/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Świnoujściu V Wydział Ksiąg Wieczystych.



AUTOR OPERATU: Joanna Szablowska-Chann, upr. 4530



Warszawa, październik 2022

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Rodzaj prawa	Prawo odrębnej własności lokali użytkowych, które powstaną po wyodrębnieniu i założeniu dla nich własnych ksiąg wieczystych.
Opis przedmiotu wyceny	Przedmiotem wyceny są dwa samodzielne lokale niemieszkalne położone w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, gminie Międzyzdroje, miejscowości Międzyzdroje, na terenie działek ew. nr 195 obr. 16 oraz 446/1 obr. 20 (o łącznej powierzchni 9 226 m²) przy ulicy Gryfa Pomorskiego w budynkach oznaczonych numerami 70B i 70C zrealizowanych w ramach I Etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego pod nazwą „Wave Apartments”. Przedsięwzięcie deweloperskie zostało zrealizowane na podstawie decyzji nr 62/2018 wydanej przez Starostę Kamieńskiego dnia 19 lutego 2018 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę, kilkakrotnie zmienianej, kończąc na ostatecznej decyzji 615/2020 z dnia 4 grudnia 2020 roku o pozwoleniu na budowę. Dnia 31 marca 2022 r. oraz 26 kwietnia 2022 r. wydane zostały zaświadczenia o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu do wniosku o udzielenia pozwolenia na użytkowanie rozpatrywanego w trybie zakończenia budowy i przystąpienia do użytkowania obiektów budowlanych. Lokal nr U1 położony na kondygnacji „-1” oraz „+1”, w budynku przy ul. Gryfa Pomorskiego 70C posiada powierzchnię użytkową 1 004,29 m². Do lokalu przynależą pomieszczenia techniczne o łącznej powierzchni 181,02 m² zlokalizowane na kondygnacji „-1” i „-2”. Z własnością przedmiotowego lokalu niemieszkalnego związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszący 118531/1318171 części. Lokal nr U3 położony na kondygnacji „-1” oraz „+1”, w budynku przy ul. Gryfa Pomorskiego 70B posiada powierzchnię użytkową 1 434,55 m². Do lokalu przynależą pomieszczenia techniczne oraz gospodarcze o łącznej powierzchni 879,26 m² zlokalizowane na kondygnacji „-1” i „-2”. Z własnością przedmiotowego lokalu niemieszkalnego związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszący 231381/1318171 części. Dla przedmiotowych lokali niemieszkalnych nie zostały założone własne księgi wieczyste. Dla nieruchomości gruntowej, na której zostało zrealizowane przedsięwzięcie deweloperskie „Wave Apartments” w ramach I Etapu inwestycji, jest założona księga wieczysta nr SZ1W/00005394/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Świnoujściu V Wydział Ksiąg Wieczystych.
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej lokali niemieszkalnych U1 i U3 dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności.
Zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności do lokali użytkowych w stanie docelowym tj. po wyodrębnieniu i założeniu dla nich własnych ksiąg wieczystych.
Metoda wyceny	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.
Data określenia wartości rynkowej:	07.09.2022 r.

Oszacowana wartość rynkowa przedmiotu wyceny	Wartość rynkowa samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych miejscowości Międzyzdroje, przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B w województwie zachodniopomorskim wynosi: dla lokalu U1 o pow. uż. 1 004,29 m² (pow. całkowitej 1 184,31 m²): 22 000 000 zł Słownie: dwadzieścia dwa miliony złotych dla lokalu U3 o pow. 1 434,55 m² (pow. całkowitej 2 313,81 m²): 36 400 000 zł Słownie: trzydzieści sześć milionów czterysta tysięcy złotych
Data sporządzenia operatu szacunkowego	14.10.2022 r.

Autor operatu:

Joanna Szablowska-Chann

rzecznawca majątkowy

uprawnienia nr 4530



SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny	5
1.1. Przedmiot wyceny	5
1.2. Zakres wyceny	5
2. Cel wyceny	5
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego	5
3.1. Podstawa formalna	5
3.2. Podstawy prawne	6
3.3. Podstawy metodyczne wyceny	6
3.4. Źródła danych o przedmiocie wyceny	6
4. Daty istotne dla operatu szacunkowego	6
5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny	7
5.1. Stan prawny przedmiotu wyceny	7
5.2. Opis przedmiotu wyceny	12
5.2.1. Lokalizacja i otoczenie	12
5.2.2. Opis nieruchomości	13
6. Przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	22
7. Charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości	23
8. Określenie sposobu wyceny	32
9. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny	36
10. Wynik końcowy wyceny wraz z uzasadnieniem	42
11. Klauzule i ustalenia dodatkowe	42
12. Załączniki	44

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny są dwa samodzielne lokale niemieszkalne położone w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, gminie Międzyzdroje, miejscowości Międzyzdroje, na terenie działek ew. nr 195 obr. 16 oraz 446/1 obr. 20 (o łącznej powierzchni 9 226 m²) przy ulicy Gryfa Pomorskiego w budynkach oznaczonych numerami 70B i 70C zrealizowanych w ramach I Etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego pod nazwą „Wave Apartments”.

Przedsięwzięcie deweloperskie zostało zrealizowane na podstawie decyzji nr 62/2018 wydanej przez Starostę Kamieńskiego dnia 19 lutego 2018 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę, kilkakrotnie zmienianej, kończąc na ostatecznej decyzji 615/2020 z dnia 4 grudnia 2020 roku o pozwoleniu na budowę. Dnia 31 marca 2022 r. oraz 26 kwietnia 2022 r. wydane zostały zaświadczenia o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu do wniosku o udzielenia pozwolenia na użytkowanie rozpatrywanego w trybie zakończenia budowy i przystąpienia do użytkowania obiektów budowlanych.

Lokal nr U1 położony na kondygnacji „-1” oraz „+1”, w budynku przy ul. Gryfa Pomorskiego 70C posiada powierzchnię użytkową 1 004,29 m². Do lokalu przynależą pomieszczenia techniczne o łącznej powierzchni 181,02 m² zlokalizowane na kondygnacji „-1” i „-2”. Z własnością przedmiotowego lokalu niemieszkalnego związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszący 118531/1318171 części.

Lokal nr U3 położony na kondygnacji „-1” oraz „+1”, w budynku przy ul. Gryfa Pomorskiego 70B posiada powierzchnię użytkową 1 434,55 m². Do lokalu przynależą pomieszczenia techniczne oraz gospodarcze o łącznej powierzchni 879,26 m² zlokalizowane na kondygnacji „-1” i „-2”. Z własnością przedmiotowego lokalu niemieszkalnego związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszący 231381/1318171 części.

Dla przedmiotowych lokali niemieszkalnych nie zostały założone własne księgi wieczyste.

Dla nieruchomości gruntowej, na której zostało zrealizowane przedsięwzięcie deweloperskie „Wave Apartments” w ramach I Etapu inwestycji, jest założona księga wieczysta nr SZ1W/00005394/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Świnoujściu V Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności do lokali użytkowych w stanie docelowym tj. po wyodrębnieniu i założeniu dla nich własnych ksiąg wieczystych.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej lokali niemieszkalnych U1 i U3 dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie spółki Green House Development V Sp. z o.o. Sp. k.

3.2. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity, Dz. U. z 2004 r., nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych zmieniający rozporządzenie (UE) nr 648/2012,
- Standard zawodowy: Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności (Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury Nr 59 z dnia 01.09.2017 r.).

3.3. Podstawy metodyczne wyceny

- E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel: „Ile jest warta nieruchomość”, Poltext, Warszawa 2004 r.;
- R. Cymerman, A. Hopfer - „System, zasady i procedury wyceny nieruchomości”, Warszawa 2010 r.;
- J. Dydenko – „Szacowanie nieruchomości”, Dom Wydawniczy ABC, 2006;
- M. Prystupa - „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego. Omówienie standardu wraz z przykładami zadań” PFSRM;
- Leksykon Rzeczoznawcy Majątkowego. PFSRM;
- M. Prystupa – Wycena mienia. Centrum Informacji Menedżera. Warszawa 2000
- Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych – wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

3.4. Źródła danych o przedmiocie wyceny

- Zapisy zawarte w księdze wieczystej nr SZ1W/00005394/8 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Świnoujściu V Wydział Ksiąg Wieczystych;
- Wizja lokalna na nieruchomości przeprowadzona w dniu 07.09.2022 r.;
- Wypisy z rejestru gruntów;
- Wypisy z kartoteki lokali;
- Rzuty lokali;
- Plan zagospodarowania terenu i architektura;
- Opis techniczny;
- Decyzje administracyjne;
- Umowy o roboty budowlane w zakresie realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz kosztorysy inwestorskie;
- Uchwała nr XLV/482/18 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 14.06.2018 r w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje;
- Dane o cenach transakcyjnych kupna – sprzedaży uzyskane z aktów notarialnych;
- Baza ofert lokalnych agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami podobnych na rynku lokalnym;
- Dostępne raporty oraz badania rynku nieruchomości;
- Zbiorcze opracowania analityczne i statystyczne.

4. Daty istotne dla operatu szacunkowego

1. Data sporządzenia wyceny	- 14.10.2022 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	- 07.09.2022 r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	- 07.09.2022 r.
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości	- 07.09.2022 r.

5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny

5.1. Stan prawny przedmiotu wyceny

Stan prawny przedmiotu wyceny ustalono w oparciu o badanie treści zapisów zawartych w Księdze Wieczystej Nr SZ1W/00005394/8 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Świnoujściu. Na tej podstawie stwierdzono, co następuje:

Typ księgi: Nieruchomość gruntowa

Dział I „Oznaczenie nieruchomości”

Wzmianki:

65 wzmianek dotyczących wyodrębnienia lokali i założenia dla nich nowych KW

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 446/1

Identyfikator działki: 320704_4.0020.446/1

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 320704_4.0020, Międzyzdroje 20

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość): zachodniopomorskie, kamieński, Międzyzdroje, Międzyzdroje,

Ulica: Gryfa Pomorskiego 70 A, Gryfa Pomorskiego 70 B, Gryfa Pomorskiego 70 C

Sposób korzystania: Bi – inne tereny zabudowane

Numer działki: 195

Identyfikator działki: 320704_4.0020.195

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 320704_4.0016, Międzyzdroje 16

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość): zachodniopomorskie, kamieński, Międzyzdroje, Międzyzdroje,

Sposób korzystania: Bi – inne tereny zabudowane

Obszar całej nieruchomości: 0,9226 ha

Budynki:

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość): zachodniopomorskie, kamieński, Międzyzdroje, Międzyzdroje,

Identyfikator budynku: 320704_4.0020.446/1.1_BUD

Identyfikator działki: 320704_4.0020.446/1

Nazwa ulicy numer porządkowy budynku: Gryfa Pomorskiego 70 A

Liczba kondygnacji: 13,0

Przeznaczenie budynku: 110 – budynki mieszkalne

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): nie

Informacja o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu / numer księgi wieczystej): Wyodrębniono 4 lokale.

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość): zachodniopomorskie, kamieński, Międzyzdroje, Międzyzdroje,

Identyfikator budynku: 320704_4.0020.446/1.2_BUD

Identyfikator działki: 320704_4.0020.446/1

Nazwa ulicy numer porządkowy budynku: Gryfa Pomorskiego 70 B

Liczba kondygnacji: 13,0

Przeznaczenie budynku: 110 – budynki mieszkalne

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): nie

Informacja o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu / numer księgi wieczystej): Wyodrębniono 3 lokale.

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość): zachodniopomorskie, kamieński, Międzyzdroje, Międzyzdroje,

Identyfikator budynku: 320704_4.0020.446/1.3_BUD

Identyfikator działki: 320704_4.0020.446/1

Nazwa ulicy numer porządkowy budynku: Gryfa Pomorskiego 70 C

Liczba kondygnacji: 13,0

Przeznaczenie budynku: 110 – budynki mieszkalne

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): nie

Informacja o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu / numer księgi wieczystej):

Wyodrębniono 7 lokali.

Dział I „Spis praw związanych z własnością”

Brak wpisów

Dział II „Własność”

Wzmianki:

65 wzmianek dotyczących wyodrębnienia lokali i założenia dla nich nowych KW
Właściciele:

Numer udziału w prawie: 2

Wielkość udziału: 1250492 /1318171

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS): TL 14 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa, warszawa, 368411583, 0000697095.

W dziale II znajduje się 12 wpisów dotyczących wielkości udziałów właścicieli wyodrębnionych lokali.

Dział III „Prawa, roszczenia i ograniczenia”

Wzmianki:

65 wzmianek dotyczących wykreślenia roszczenia o przeniesienie własności lub wykreślenia roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie tego prawa

W dziale III znajduje się szereg roszczeń o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokali i przeniesienie praw własności tych lokali oraz praw niezbędnych do korzystania z tych lokali, wynikających z zawartych umów przedwstępnych sprzedaży. Ponadto znajduje się roszczenie nr 518 o następującej treści: Roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Dział IV „Hipoteka”

Wzmianka:

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna

Suma (słownie), waluta: 145 500 000,00 (sto czterdzieści pięć milionów pięćset tysięcy) zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny):

- obowiązki wynikające z umowy poręczenia z dnia 11 stycznia 2022 roku, to jest obowiązek zapłaty należności z tytułu wykupu obligacji serii D na okaziciela, niemających postaci dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda, wyemitowanych przez Spółkę TL 16 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON: 369519696, KRS 0000719628) na podstawie uchwały nr 1 zarządu emitenta TL 16 z dnia 11 stycznia 2022 roku w sprawie emisji obligacji serii d, a także wszelkich kosztów poniesionych przez obligatariuszy, a związanych z dochodzeniem zaspokojenia wierzytelności z obligacji w tym również odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w wykonaniu powyższych świadczeń;

- obowiązki wynikające z umowy poręczenia z dnia 11 stycznia 2022 roku, to jest obowiązek zapłaty należności z tytułu wykupu obligacji serii A1 na okaziciela, niemających postaci dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda, wyemitowanych przez Spółkę GHD Emitent 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (nip: 5213943538, REGON:520265807, KRS 0000928746) na podstawie uchwały nr 1 zarządu emitenta z dnia 11 stycznia 2022 roku w sprawie emisji obligacji serii A1, a także wszelkich kosztów poniesionych przez obligatariuszy, a związanych z dochodzeniem zaspokojenia wierzytelności z obligacji w tym również odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w wykonaniu powyższych świadczeń;

- roszczenia wynikające z umów pożyczek wraz z umowami przelewu wierzytelności, to jest

zwrotu pożyczek w łącznej wysokości 68.798.624,95 zł wraz z odsetkami w wysokości odsetek maksymalnych w rozumieniu kodeksu cywilnego w skali roku, w terminie do dnia 11 grudnia 2023 roku, na warunkach przewidzianych postanowieniami: umowy pożyczki wraz z umową przelewu wierzytelności z dnia 11 stycznia 2022 roku oraz umowy pożyczki wraz z umową przelewu wierzytelności z dnia 23 lipca 2021 roku - zmienionej aneksem z dnia 11 stycznia 2022 roku oraz ewentualnych należności ubocznych, jak również innych kosztów zgodnie z ww. Umowami obciążających pożyczkobiorcę.

1) umowa poręczenia z dnia 11 stycznia roku, dotycząca obowiązku zapłaty należności z tytułu wykupu obligacji serii D na okaziciela, niemających postaci dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda, wyemitowanych przez spółkę TL16 Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

2) umowa poręczenia z dnia 11 stycznia 2022 roku, dotycząca obowiązku zapłaty należności z tytułu wykupu obligacji serii A1 na okaziciela, niemających postaci dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda, wyemitowanych przez spółkę GHD Emitent 3spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

3) umowa pożyczki wraz z umową przelewu wierzytelności z dnia 23 lipca 2021 roku zmieniona aneksem z dnia 11 stycznia 2022 r.

Księga współobciążona: SZ1W/57262/3

Wierzyciel hipoteczny:

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

(nazwa, siedziba, REGON, KRS): CVI TRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie , warszawa, 366574074, 0000663768

Ewidencja gruntów i budynków

Na podstawie wypisów z rejestru gruntów wydanych dn. 22.07.2022 r. ustalono:

Województwo: zachodniopomorskie

Powiat: kamieński

Jednostka ewidencyjna: Międzyzdroje - miasto

Obręb ewidencyjny: 320704_4.0016, Międzyzdroje 16

Miejscowość: Międzyzdroje (idTERYT 0979248)

Jednostka rejestrowa gruntów: 320704_4.0016.G30

Nr działki	Położenie	Opisy użytku	Ozn. uż. i kont. klasyf.	Pow. użytków w ha	Pow. działki w ha	nr KW lub inne dokumenty
195		Tereny przemysłowe	Ba	0,0088		
		Inne tereny zabudowane	Bi	0,0951	0,1039	SZ1W/00005394/8
Id. działki: 320704_4.0016.195;						
Razem powierzchnia działek (ha):				0,1039	0,1039	

Województwo: zachodniopomorskie

Powiat: kamieński

Jednostka ewidencyjna: Międzyzdroje - miasto

Obręb ewidencyjny: 320704_4.0020, Międzyzdroje 20

Miejscowość: Międzyzdroje (idTERYT 0979248)

Jednostka rejestrowa gruntów: 320704_4.0020.G1

Nr dz.	Położenie	Opisy użytku	Ozn. uż. i kont. klasyf.	Pow. użytk. w ha	Pow. działki w ha	nr KW lub inne dokumenty
446/1	ul. Gryfa Pomorskiego 70A ul. Gryfa Pomorskiego 70B ul. Gryfa Pomorskiego 70C	Tereny mieszkaniowe	B	0,8187	0,8187	SZ1W/00005394/8
Id. działki: 320704_4.0020.446/1;						
Razem powierzchnia działek (ha):				0,8187	0,8187	

Wypisy z kartoteki lokali

Na podstawie wypisów z kartoteki lokali wydanych dn. 22.07.2022 r. ustalono:

Województwo: zachodniopomorskie

Powiat: kamieński

Jednostka ewidencyjna: Międzyzdroje - miasto

Obręb ewidencyjny: 320704_4.0020, Międzyzdroje 20

Miejscowość: Międzyzdroje (idTERYT 0979248)

Pozycja kartoteki lokali	320704_4.0020.446/1.3_BUD
Jednostka rejestrowa gruntów	320704_4.0020.G1
Numer ewidencyjny lokalu _LOK	U1
Identyfikator lokalu	320704_4.0020.446/1.3_BUD.U1_LOK
Adres lokalu	Ul. Gryfa Pomorskiego 70C lok. U1
Funkcja użytkowa lokalu	Niemieszkalny
Kondygnacja	1
Liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych	3 – inne
Pole pow. użytk. lokalu [m ²]	1004,29
Pole pow. użytk. pom. przyn. [m ²]	181,02
Pomieszczenia przynależne do lokalu	Inne – 24,87 m ² Inne – 7,35 m ² Inne – 148,80 m ²
Pozycja kartoteki lokali	320704_4.0020.446/1.2_BUD
Jednostka rejestrowa gruntów	320704_4.0020.G1
Numer ewidencyjny lokalu _LOK	U3
Identyfikator lokalu	320704_4.0020.446/1.2_BUD.U3_LOK
Adres lokalu	Ul. Gryfa Pomorskiego 70B lok. U3
Funkcja użytkowa lokalu	Niemieszkalny
Kondygnacja	1
Liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych	20 – inne
Pole pow. użytk. lokalu [m ²]	1434,55
Pole pow. użytk. pom. przyn. [m ²]	879,26
Pomieszczenia przynależne do lokalu	Inne – 151,82 m ² Inne – 7,85 m ² Inne – 5,49 m ² Inne – 53,60 m ² Inne – 9,76 m ² Inne – 9,29 m ² Inne – 164,73 m ² Inne – 14,41 m ² Inne – 91,36 m ² Inne – 29,39 m ² Inne – 11,45 m ² Inne – 16,00 m ² Inne – 5,37 m ² Inne – 30,18 m ² Inne – 8,07 m ² Inne – 50,92 m ² Inne – 5,73 m ² Inne – 161,23 m ² Inne – 12,84 m ² Inne – 39,77 m ²

Kopia wypisów z rejestru gruntów, wypisów z kartoteki lokali oraz wyrys z mapy ewidencyjnej stanowią załącznik 4.

Pozwolenia na budowę

Dnia 19 lutego 2018 r. wydana została przez Starostę Kamieńskiego decyzja nr 62/2018 zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę obejmujące rozbiórkę budynku trafostacji oraz budynku recepcji na działce nr 8 obręb 20, Międzyzdroje oraz budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zabudową towarzyszącą o funkcji sportowo – rekreacyjnej (budynek basenu wraz z gastronomią i pomieszczeniami obsługi turystycznej), zagospodarowaniem terenu, obiektami budowlanymi i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, w tym z wewnętrzną instalacją gazową, realizowaną na działkach nr 193/3 obręb 16 oraz nr 8, 430/1, 430/2 obręb 20 miasta Międzyzdroje, przy ul. Gryfa Pomorskiego 70.

Ww. decyzja została sprostowana postanowieniem z dnia 30 marca 2018 roku, zmieniona ostateczną decyzję nr 15/p/2018 z dnia 13 lipca 2018 roku (znak: Boś.6740.679.2017.TK), ostateczną decyzję nr 556/2018 z dnia 14 listopada 2018 roku (Boś.6740.474.2018.TK) oraz ostateczną decyzję nr 615/2020 z dnia 4 grudnia 2020 roku (Boś.6740.563.2020.TK), udzielającą pozwolenia na budowę inwestycji polegającej na budowie na gruncie położonym w województwie zachodniopomorskim, w powiecie kamieńskim, w gminie Międzyzdroje, w miejscowości Międzyzdroje, składającym się z działek o numerach: 195 i 446/1 oraz 446/2 zespołu pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zabudową towarzyszącą o funkcji sportowo-rekreacyjnej (budynek basenu wraz z gastronomią i pomieszczeniami obsługi technicznej), zagospodarowaniem terenu obiektami budowlanymi i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą w tym z wewnętrzną instalacją gazową pod nazwą „Wave Apartments”.

UWAGA: Wymieniona wyżej działka nr 446/1 (wraz z działką nr 446/2) powstała w wyniku podziału działki nr 446, zaś działka nr 446 która uległa podziałowi powstała wcześniej w wyniku scalenia działek o numerach: 8, 430/1 i 430/2. Wymieniona wyżej działka nr 195 powstała w wyniku scalenia działek o numerach 193/3 i 193/4.

Pozwolenie na użytkowanie

Dnia 31 marca 2022 r. wydane zostało zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu do wniosku o udzielenia pozwolenia na użytkowanie rozpatrywanego w trybie zakończenia budowy i przystąpienia do użytkowania obiektów budowlanych. Dotyczy ono wniosku z 23 marca 2022 r. o udzielenie pozwolenia na użytkowanie inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków A, B, C, D, E mieszkalnych wielorodzinnych z zabudową towarzyszącą o funkcji sportowo – rekreacyjnej (budynek basenu wraz z gastronomią i pomieszczeniami obsługi turystycznej), zagospodarowaniem terenu, obiektami budowlanymi i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, w tym z wewnętrzną instalacją gazową, obecnie zrealizowanej na nieruchomościach położonych przy ul. Gryfa Pomorskiego 70A, 70B, 70C w Międzyzdrojach, na dz. 195 w obrębie Międzyzdroje – 16 oraz 446/1 w obrębie Międzyzdroje – 20 z wyłączeniem odbioru budynków D i E, hali basenowej z usługami SPA oraz restauracji à la carte tj. pom. nr R.0.11 (odbiór częściowy).

Dnia 26 kwietnia 2022 r. wydane zostało zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu do wniosku o udzielenia pozwolenia na użytkowanie rozpatrywanego w trybie zakończenia budowy i przystąpienia do użytkowania obiektów budowlanych. Dotyczy ono wniosku z 23 marca 2022 r. o udzielenie pozwolenia na użytkowanie inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków A, B, C, D, E mieszkalnych wielorodzinnych z zabudową towarzyszącą o funkcji sportowo – rekreacyjnej (budynek basenu wraz z gastronomią i pomieszczeniami obsługi turystycznej), zagospodarowaniem terenu, obiektami budowlanymi i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, w tym z wewnętrzną instalacją gazową, obecnie zrealizowanej na nieruchomościach położonych przy ul. Gryfa Pomorskiego 70A, 70B, 70C w Międzyzdrojach, na dz. 195 w obrębie Międzyzdroje – 16 oraz 446/1 w obrębie Międzyzdroje – 20 – odbiór częściowy w zakresie hali basenowej z usługami SPA w budynku B.

Kopie powyższych decyzji administracyjnych zostały zawarte w załączniku 5.

5.2. Opis przedmiotu wyceny

5.2.1. Lokalizacja i otoczenie

Przedmiot wyceny zlokalizowany jest w Międzyzdrojach, przy ul. Gryfa Pomorskiego 70B i 70C, w północnej części miasta, w odległości około 300 m od plaży. Odległość od ścisłego centrum miasta wynosi około 1 km.

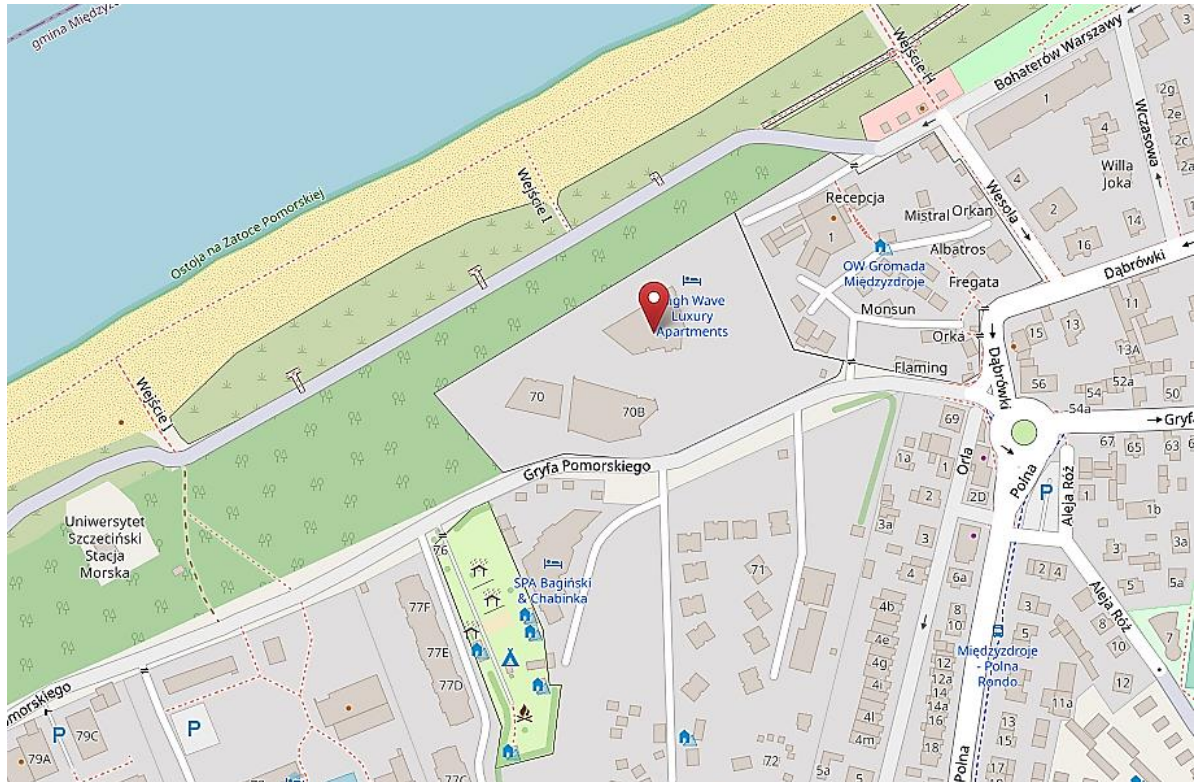
Okolica, w której położony jest przedmiot wyceny, jest bardzo dobrze rozwinięta. W najbliższym otoczeniu występuje zabudowa pensjonatowo - hotelowa, a także tereny zielone. W promieniu do ok. 1 km zlokalizowane są m.in. sklepy spożywcze, sklepy branżowe, lokale gastronomiczne, drogeria, apteka, obiekty rekreacyjne, bank, placówka pocztowa, placówki medyczne, molo, a także siedziby urzędów i instytucji publicznych m.in. Urząd Miasta Międzyzdroje. W nieco dalszej odległości zlokalizowane są także placówki oświatowe (przedszkole, szkoła podstawowa). Około 3 km na południe od przedmiotu wyceny znajduje się jezioro Wicko Małe, które jest częścią dawnej zatoki Zalewu Szczecińskiego i należy do wyspy Wolin.



Lokalizacja szczegółowa nieruchomości – ortofotomapa



Kompleks od strony południowej posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej – ul. Gryfa Pomorskiego. W odległości około 600 m przebiega droga wojewódzka nr 102, droga o długości około 89,4 km, łącząca drogę krajową nr 3 koło Międzyzdrojów z Rościcinem i drogą ekspresową S6. W nieco dalszej odległości przebiega droga krajowa nr 3, przebiegająca na terenie województw: zachodniopomorskiego, lubuskiego i dolnośląskiego, o długości 504 km, przebiegająca południkowo ze Świnoujścia do Jakuszyca. Stanowi polską część międzynarodowej trasy E65 z Malmö w Szwecji do Chanii na Krecie. Najbliższe przystanki komunikacji publicznej (autobusowe) zlokalizowane są w odległości około 150 m przy ul. Polnej. Około 1,5 km od przedmiotu wyceny zlokalizowana jest stacja kolejowa „Międzyzdroje”, z której dostępna jest duża liczba połączeń kolei regionalnych oraz dalekobieżnych.



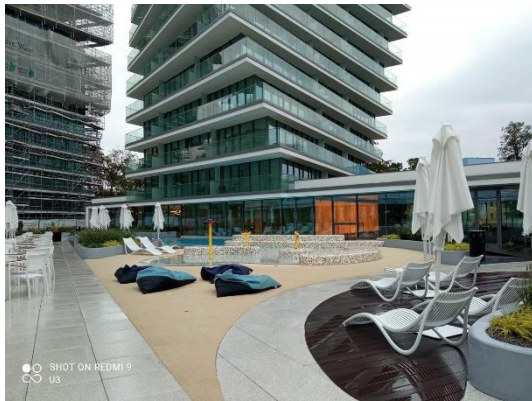
Lokalizacja szczegółowa nieruchomości

Lokalizację przedmiotu wyceny przedstawiono również w Załączniku 1.

5.2.2. Opis nieruchomości

Grunt

Działki ew. nr 195 obr. 16 oraz 446/1 obr. 20 (o łącznej powierzchni 9 226 m²) położone są w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, gminie Międzyzdroje, miejscowości Międzyzdroje, przy ulicy Gryfa Pomorskiego. Działki tworzą całość gospodarczą o dość nieregularnym kształcie. Kompleks od strony południowej posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej – ul. Gryfa Pomorskiego. Od strony północnej działki znajduje się pas wydm i morze, od strony wschodniej pojedyncza zabudowa niska usługowa i od strony zachodniej las. Rzędne terenu inwestycji kształtują się w zakresie od 7,70 m n.p.m. do 1,30 m n. p. m.



Na terenie działek zostało zrealizowane przedsięwzięcie deweloperskie na podstawie decyzji nr 62/2018 wydanej przez Starostę Kamieńskiego dnia 19 lutego 2018 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę, kilkakrotnie zmienianej, kończąc na ostatecznej decyzji 615/2020 z dnia 4 grudnia 2020 roku o pozwoleniu na budowę. Dnia 31 marca 2022 r. oraz 26 kwietnia 2022 r. wydane zostały zaświadczenia o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu do wniosku o udzielenia pozwolenia na użytkowanie rozpatrywanego w trybie zakończenia budowy i przystąpienia do użytkowania obiektów budowlanych.

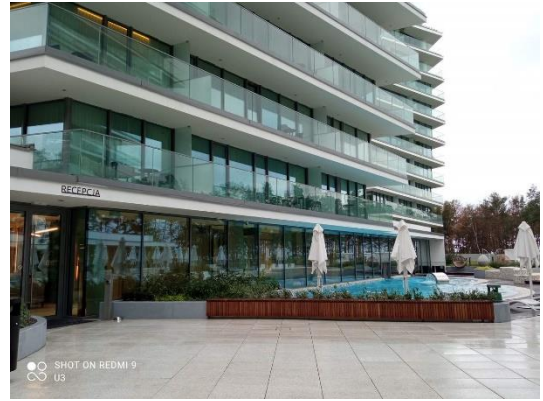


Fragment mapy ewidencyjnej

Rejon lokalizacji przedmiotu wyceny uzbrojony jest w sieci: energetyczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową, telekomunikacyjną.

Budynki

Każdy budynek wchodzący w skład Przedsięwzięcia Deweloperskiego składa się z dwukondygnacyjnej części podziemnej i jedenastu kondygnacji nadziemnych. Kondygnacje podziemne z przeznaczeniem na parkingi i pomieszczenia techniczne. Kondygnacje nadziemne pełnią funkcje mieszkalną z wyjątkiem parteru, który stanowi przestrzeń rekreacyjno-wypoczynkową wraz z basenem. Wysokość typowej kondygnacji wynosi 2,975 m. Całkowita wysokość budynku, licząc od poziomu „0” do stropu poziomu technicznego wynosi 37,0 m.



W budynku położonym przy ul. Gryfa Pomorskiego 70B znajdują się 72 lokale o przeznaczeniu mieszkalnym oraz 1 lokal o przeznaczeniu innym niż mieszkalny. W budynku położonym przy ul. Gryfa Pomorskiego 70C znajdują się 72 lokale o przeznaczeniu mieszkalnym oraz 1 lokal o przeznaczeniu innym niż mieszkalny. Ponadto na kondygnacjach podziemnych budynków znajduje się będzie lokal niemieszkalny – garaż wielostanowiskowy.

W budynku położonym przy ul. Gryfa Pomorskiego 70B, na parterze oraz kondygnacji „-1”, znajduje się lokal o przeznaczeniu innym niż mieszkalne o funkcji sportowo-rekreacyjnej (z kompleksem basenów wraz z infrastrukturą towarzyszącą, siłownią, strefą SPA, recepcją, strefą Kids Zone, jacuzzi). W budynku położonym przy ul. Gryfa Pomorskiego 70 C, na parterze i kondygnacji „-1” tego budynku, znajduje się lokal o przeznaczeniu innym niż mieszkalne o funkcji gastronomicznej.

Szczegółowe informacje odnośnie konstrukcji i standardu wykończenia budynków:

Podstawowy poziom posadowienia budynku wykonano na poziomie -7.34 m względem zera budynku. Posadowienie budynku w formie płyty fundamentowej z miejscowym wzmocnieniem gruntu kolumnami DSM pod trzonem i słupami budynków. Konstrukcja budynku żelbetowa w układzie płytowo-słupowym, stropy płaskie z wyjątkiem stropu parteru, gdzie wykonano strop głowicami w strefach przystupowych. Każdy strop kondygnacji nadziemnej, obrócony jest względem stropu poniżej o kąt od 2 do 3 stopni. Stateczność budynku jest zapewniona przez żelbetowe trzony. Część podziemna budynku wykonana została w wykopie otwartym od strony zachodniej, południowej i wschodniej, od strony północnej, jako tymczasowe zabezpieczenie wykopu przewiduje się wspornikową palisadę wykonaną z pali CFA.

CZĘŚĆ GARAŻOWA

- ✓ Budynek posadowiony na płycie fundamentowej lokalnie współpracującej z kolumnami DSM. Podstawowa grubość płyty fundamentowej równa 60 cm.
- ✓ Wszystkie słupy kondygnacji podziemnych wykonywane jako monolityczne w sposób tradycyjny.
- ✓ Ściany kondygnacji podziemnych będą wykonywane jako monolityczne w sposób tradycyjny.
- ✓ Budynki wykonane zostały w technologii jako konstrukcja żelbetowa płytowo – słupowa, ściany ostonowe częściowo żelbetowe, a częściowo murowane, ściany klatek schodowych i dylatacji jako ściany wylewane, żelbetowe, ściany wewnętrzne między lokalowe z bloczków silikatowych na zaprawie murarskiej, ścianki działowe murowane z bloczków silikatowych na zaprawie murarskiej.
- ✓ Stropy kondygnacji nad garażem -2 monolityczne o podstawowej grubości 30 cm. Strop nad kondygnacją -1 (strop parteru) o zmiennych poziomach. Grubość tego stropu wynosi 30cm, lokalnie zwiększanej w strefach znacznych obciążeń i rozpiętości z pogrubieniami o 25-30 cm nad słupami w strefach przystupowych. W obrysie budynków grubość stropu parteru wynosi 26cm.

- ✓ Płyta rampy o grubości 30 cm, oparta na ścianach żelbetonowych, znajdujących się po bokach rampy.
- ✓ Szczelność płyty dennej oraz ścian zewnętrznych garażu zapewniona przez zastosowanie technologii białej wanny, która umożliwia wykorzystanie szczelności strukturalnej betonu bez stosowania powłok izolacyjnych. Wymagania stawiane konstrukcji wodoszczelnej polegają m.in. na ograniczeniu dopuszczalnej rysy powstającej od skurczu do 0,2 mm.

KONSTRUKCJA CZĘŚCI NADZIEMNEJ

- ✓ Stateczność ogólna budynków zapewniono przez trzony konstrukcyjne umieszczone w centralnej części budynku. Grubość ścian trzonów została dobrana tak, aby zapewnić zarówno spełnienie warunków nośności, jak i ograniczyć przemieszczenia poziome budynku wywołane działaniem wiatru jak i skręceniem budynków. Ściany trzonów wykonane w technologii monolitycznej.
- ✓ Wyznaczenie sił w ścianach trzonu oraz jej wychylenie zostało wykonane w modelu obliczeniowym, przy założeniu redukcji sztywności połączeń pomiędzy słupami i ścianami a płytami stropowymi i redukcji sztywności giętej płyt stropowych.
- ✓ Rozmiary słupów w budynkach są zależne od obciążenia podpieranej konstrukcji, dodatkowych sił wewnętrznych od „skręcenia” budynku oraz od zastosowanej klasy betonu. Wszystkie podpory pionowe mają kontynuację do fundamentu.
- ✓ Stropy kondygnacji nadziemnych jako monolityczne, grubości 26 cm. W stropach uwzględniono dodatkowe siły wewnętrzne, przenoszone z pochyłych słupów do trzonu, powstałych ze „skręcenia” budynku.
- ✓ Płyty spoczników międzypiętrowych wykonane jako monolityczne o grubości 20cm, połączone ze ścianami trzonów za pomocą wykotwień pozostawionych w ścianach (prętów odginanych). Na krawędziach płyt spoczników uformowane zamki, na których będą opierać się prefabrykowane płyty biegów.

Budynki te zaopatrzone są w następujące media: instalacja ciepłej wody, instalacja wody zimnej, instalacja CO, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, instalacja gazowa, instalacja grzewcza, instalacja wentylacji mechanicznej, instalacje oświetlenia podstawowego i awaryjnego, instalacja oświetlenia zewnętrznego, instalacja odbiorcza mieszkań, ochrona przepięciowa, ochrona przeciwporażeniowa, instalacja odgromowa, system sygnalizacji pożarowej, system automatyki pożarowej, system telekomunikacyjny oraz domofonowy, system RTV, system detekcji tlenu węgla w garażu, system detekcji metanu.

W procesie wyceny przyjęto bardzo dobry stan techniczny budynku.

Lokal U1

Lokal nr U1 położony na kondygnacji „-1” oraz „+1”, w budynku przy ul. Gryfa Pomorskiego 70C posiada powierzchnię użytkową 1 004,29 m². Do lokalu przynależą pomieszczenia techniczne o łącznej powierzchni 181,02 m² zlokalizowane na kondygnacji „-1” i „-2”. Z własnością przedmiotowego lokalu niemieszkalnego związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszący 118531/1318171 części. Lokal o przeznaczeniu niemieszkalnym, pełniącym funkcję gastronomiczną (z salą restauracyjną, kawiarnią, barem oraz infrastrukturą towarzyszącą).

Tabela 1: Zestawienie powierzchni lokalu U1

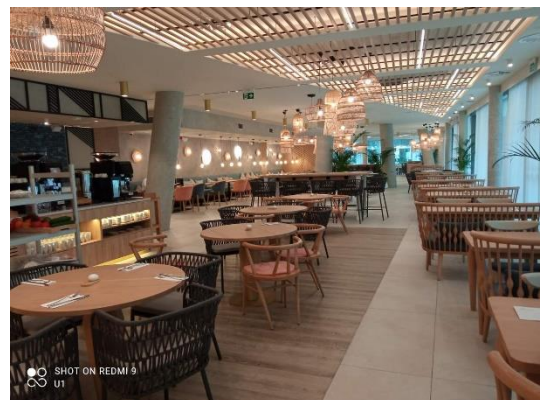
Lp.	Kond.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia [m ²]	Rodzaj powierzchni
1	-1	Przedsiónek	5,76	LOKAL
2	-1	Pom. biurowe	12,86	LOKAL
3	-1	Strefa dostaw	28,00	LOKAL

4	-1	Chłodnia warzyw	6,71	LOKAL
5	-1	Przyg. warzyw i jaj	6,93	LOKAL
6	-1	Chłodnia jaj	2,02	LOKAL
7	-1	Chłodnia wędlin	2,20	LOKAL
8	-1	Chłodnia nabiału	3,82	LOKAL
9	-1	Mroźnia	9,80	LOKAL
10	-1	Magazyn suchy	8,44	LOKAL
11	-1	Strefa magazynowa	24,02	LOKAL
12	-1	Magazyn alkoholi	4,27	LOKAL
13	-1	Przyg. Mięś i ryb	22,15	LOKAL
14	-1	Kuchnia przygotowawcza	48,12	LOKAL
15	-1	Deserownia	27,91	LOKAL
16	-1	Pom. pomocnicze	35,70	LOKAL
17	-1	Pom. porządkowe	2,53	LOKAL
18	-1	WC damski	4,30	LOKAL
19	-1	Szatnia damska	11,90	LOKAL
20	-1	Sanitariat damski	6,78	LOKAL
21	-1	WC męski	4,05	LOKAL
22	-1	Szatnia męska	14,37	LOKAL
23	-1	Sanitariat męski	7,13	LOKAL
24	-1	Pom. socjalne	8,62	LOKAL
25	1	Restauracja bufetowa	360,98	LOKAL
26	1	Kawiarnia	47,76	LOKAL
27	1	Zaplecze barowe	23,77	LOKAL
28	1	Magazynek bar	4,07	LOKAL
29	1	Bar	79,84	LOKAL
30	1	Toaleta NPS	6,81	LOKAL
31	1	Przedśionek toalety męskiej	11,54	LOKAL
32	1	Toaleta męska	23,95	LOKAL
33	1	Pom. gospodarcze	3,03	LOKAL
34	1	Toaleta damska/NPS	5,01	LOKAL
35	1	Przedśionek toalety damskiej/NPS	9,73	LOKAL
36	1	Toaleta damska	20,17	LOKAL
37	1	Pom. pomocnicze	8,22	LOKAL
38	1	Kuchnia główna	68,03	LOKAL
39	1	Rozdzielnia kelnerska	9,67	LOKAL
40	1	Żmywalnia kelnerska	13,32	LOKAL
41	-2	Pom. gromadzenia odpadów	7,35	POMIESZCZENIA PRZYNALEŻNE
42	-2	Pom. separatora tłuszczów	24,87	POMIESZCZENIA PRZYNALEŻNE
43	-1	Wentylatorownia 2	148,80	POMIESZCZENIA PRZYNALEŻNE
SUMA			1 185,31	
POWIERZNIĄ UŻ. LOKALU			1 004,29	
POWIERZCHNIA UŻ. POM. PRZYNALEŻNYCH			181,02	

Standardu wykończenia lokalu:

Lokal został wykończony w wysokim standardzie, materiałami bardzo dobrej jakości:

- ✓ Ściany w części restauracyjnej, barze, kawiarni pokryte tynkiem strukturalnym, drobnoziarnistym, miejscowo w barze oraz części restauracyjnej pokryte okleiną ścienną, w restauracji bufetowej płytkami ściennymi, spiekem kwarcowym, a także listwami ozdobnymi, w kawiarni i barze zamontowano ściankę szklaną, przesuwaną. W pomieszczeniach sanitarnych na ścianach płytki ścienne, zaś w pomieszczeniach magazynowych ściany malowane farbami emulsyjnymi, zmywalnymi.
- ✓ Sufity części restauracyjnej, kawiarni oraz barze z płyt gipsowo – kartonowych, pokryte tynkiem strukturalnym oraz miejscowo wykonane z drewna jasnego toczonego, podwieszanego we wnękach sufitowych. W pomieszczeniach sanitarnych, gospodarczych oraz magazynowych sufity pomalowane farbami emulsyjnymi.
- ✓ Posadzki w części restauracyjnej, barze, kawiarni wykończone płytkami gresowymi, w części restauracyjnej i barze częściowo wykonano podłogę winylową, w holu głównym kamień naturalny, w pomieszczeniach sanitarnych posadzki wykończone płytkami.
- ✓ W części restauracyjnej, barze, kawiarni oraz toaletach zamontowano oświetlenie natynkowe oraz oświetlenie podtynkowe typu downlight, w restauracji à la carte wykonano oświetlenie dekoracyjne imitujące gwiaździste niebo.
- ✓ Armatura łazienkowa oraz biały montaż bardzo dobrej jakości. W toaletach zamontowano umywalki nabołtowe, muszle WC, pisuary, baterie umywalkowe, dozowniki na mydło bezdotykowe, przyciski spłukujące automatyczne. Wykonano zabudowę kabin toalet, białe umywalkowe.
- ✓ Wykonano przepierzenia, stałe zabudowy w części restauracyjnej, barze oraz korytarzu.





Przedmiotowy lokal niemieszkalny wyposażony jest w instalacje: energetyczną, ciepłej i zimnej wody, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, wentylacji mechanicznej, wentylacji oddymiania, odgromową, sygnalizacji pożaru, teletechniczną.

Lokal U3

Lokal nr U3 położony na kondygnacji „-1” oraz „+1”, w budynku przy ul. Gryfa Pomorskiego 70B posiada powierzchnię użytkową 1 434,55 m². Do lokalu przynależą pomieszczenia techniczne oraz gospodarcze o łącznej powierzchni 879,26 m² zlokalizowane na kondygnacji „-1” i „-2”. Z własnością przedmiotowego lokalu niemieszkalnego związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszący 231381/1318171 części. Lokal o przeznaczeniu niemieszkalnym, pełniącym funkcję sportowo-rekreacyjną (z kompleksem basenów wraz z infrastrukturą towarzyszącą, siłownią, strefą SPA, recepcją, strefą Kids Zone, jacuzzi).

Tabela 2: Zestawienie powierzchni lokalu U3

Lp.	Kond.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia [m ²]	Rodzaj powierzchni
1	-1	Przedśionek p. poż.	5,40	LOKAL
2	-1	Hol	116,02	LOKAL
3	-1	Zaplecze socjalne	14,10	LOKAL
4	-1	Sanitariaty socjalne	7,45	LOKAL
5	-1	Toaleta damska	17,34	LOKAL
6	-1	Toaleta męska	16,02	LOKAL
7	-1	Toaleta NPS	5,02	LOKAL
8	-1	Pom. do karmienia i przewijania dzieci	5,99	LOKAL
9	-1	Sala rozrywki	89,30	LOKAL
10	-1	Siłownia	60,91	LOKAL
11	-1	Szatnia siłowni	11,62	LOKAL
12	-1	Sanitariat siłowni	6,75	LOKAL
13	-1	Poczekalnia SPA	76,90	LOKAL
14	-1	Toaleta	5,01	LOKAL
15	-1	Sdaniariat damski	10,90	LOKAL
16	-1	Szatnia damska	11,17	LOKAL
17	-1	Szatnia męska	9,50	LOKAL
18	-1	Sanitariat męski	10,27	LOKAL
19	-1	Gabinet kosmetyczny	13,65	LOKAL
20	-1	Magazyn czystej bielizny	10,77	LOKAL

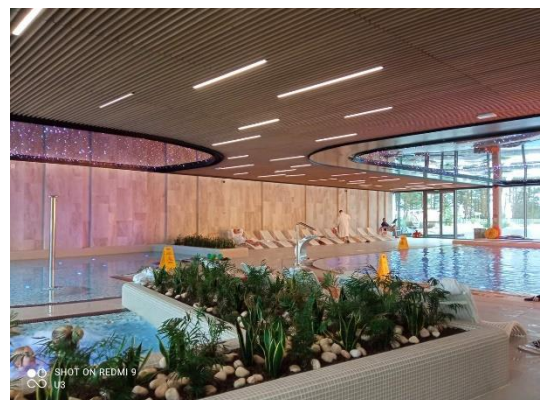
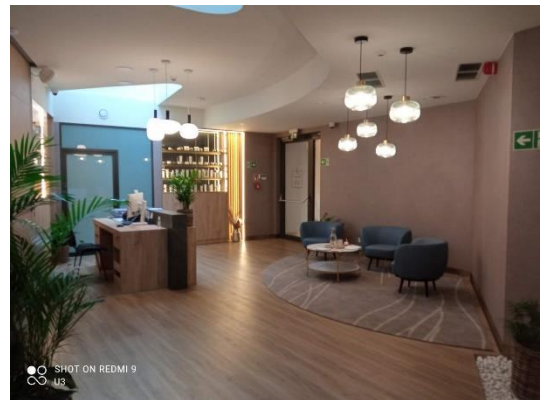
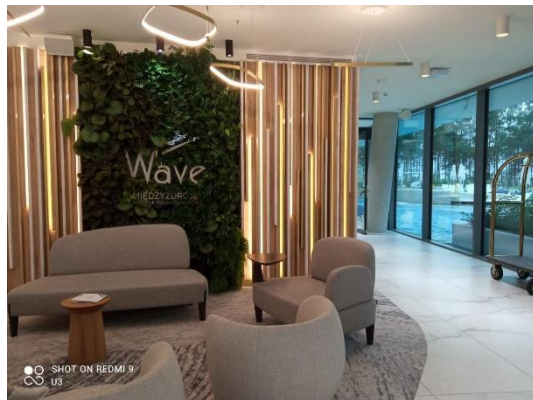
21	-1	Gabinet 1	16,70	LOKAL
22	-1	Toaleta	6,77	LOKAL
23	-1	Magazyn brudnej bielizny	4,78	LOKAL
24	-1	Gabinet 2	17,31	LOKAL
25	1	Strefa basenowa	446,84	LOKAL
26	1	Strefa suszenia	31,89	LOKAL
27	1	Szatnia koedukacyjna	55,29	LOKAL
28	1	Szatnia NPS	6,66	LOKAL
29	1	Łazienka NPS	4,82	LOKAL
30	1	Toaleta męska	5,87	LOKAL
31	1	Umywalnia męska	14,10	LOKAL
32	1	Toaleta damska	4,75	LOKAL
33	1	Umywalnia damska	16,76	LOKAL
34	1	Pokój ratowników	8,53	LOKAL
35	1	Strefa saunarium	94,98	LOKAL
36	1	Bio sauna	6,84	LOKAL
37	1	Sauna fińska	11,05	LOKAL
38	1	Łaźnia parowa	9,70	LOKAL
39	1	Łaźnia parowa kwiatowa	7,28	LOKAL
40	1	Toaleta	4,74	LOKAL
41	1	Pom. techniczne łaźni	2,60	LOKAL
42	1	Lobby	132,71	LOKAL
43	1	Biuro	8,96	LOKAL
44	1	Bagażownia	5,68	LOKAL
45	1	Toaleta obsługi	4,85	LOKAL
46	-1	Pom. techniczne basenu 1	151,82	POMIESZCZENIE PRZYNALEŻNE
47	-1	Pom. techniczne basenu 3	7,85	POMIESZCZENIE PRZYNALEŻNE
48	-1	Przestrzeń instalacyjna 2	5,49	POMIESZCZENIE PRZYNALEŻNE
49	-1	Pom. techniczne basenu 2	39,77	POMIESZCZENIE PRZYNALEŻNE
50	-1	Przestrzeń instalacyjna 1	53,60	POMIESZCZENIE PRZYNALEŻNE
51	-1	Pom. dozowania podchlorynu sodu	9,76	POMIESZCZENIE PRZYNALEŻNE
52	-1	Pom. doz. korektora pH	9,29	POMIESZCZENIE PRZYNALEŻNE
53	-1	Pom. techniczne basenu 4	164,73	POMIESZCZENIE PRZYNALEŻNE
54	-1	Komora kurzowa 8	14,41	POMIESZCZENIE PRZYNALEŻNE
55	-1	Wentylatornia 1	91,36	POMIESZCZENIE PRZYNALEŻNE
56	-2	Pom. gospodarcze C.1	29,39	POMIESZCZENIE PRZYNALEŻNE
57	-2	Pom. gospodarcze C.2	11,45	POMIESZCZENIE PRZYNALEŻNE
58	-2	Pom. gospodarcze B.1	16,00	POMIESZCZENIE PRZYNALEŻNE
59	-2	Pom. gospodarcze B.2	5,37	POMIESZCZENIE PRZYNALEŻNE
60	-2	Pom. gospodarcze A.1	30,18	POMIESZCZENIE PRZYNALEŻNE
61	-2	Pom. gospodarcze A.2	8,07	POMIESZCZENIE PRZYNALEŻNE
62	-2	Magazyn konserwatora	50,92	POMIESZCZENIE PRZYNALEŻNE
63	-2	Magazyn	5,73	POMIESZCZENIE PRZYNALEŻNE
64	-2	Wentylatorownia 3	161,23	POMIESZCZENIE PRZYNALEŻNE
65	-2	Pomieszczenie pomocnicze	12,84	POMIESZCZENIE PRZYNALEŻNE

SUMA	2 313,81
POWIERZNIĄ UŻ. LOKALU	1 434,55
POWIERZCHNIA UŻ. POM. PRZYNALEŻNYCH	879,26

Standardu wykończenia lokalu:

Lokal został wykończony w wysokim standardzie, materiałami bardzo dobrej jakości:

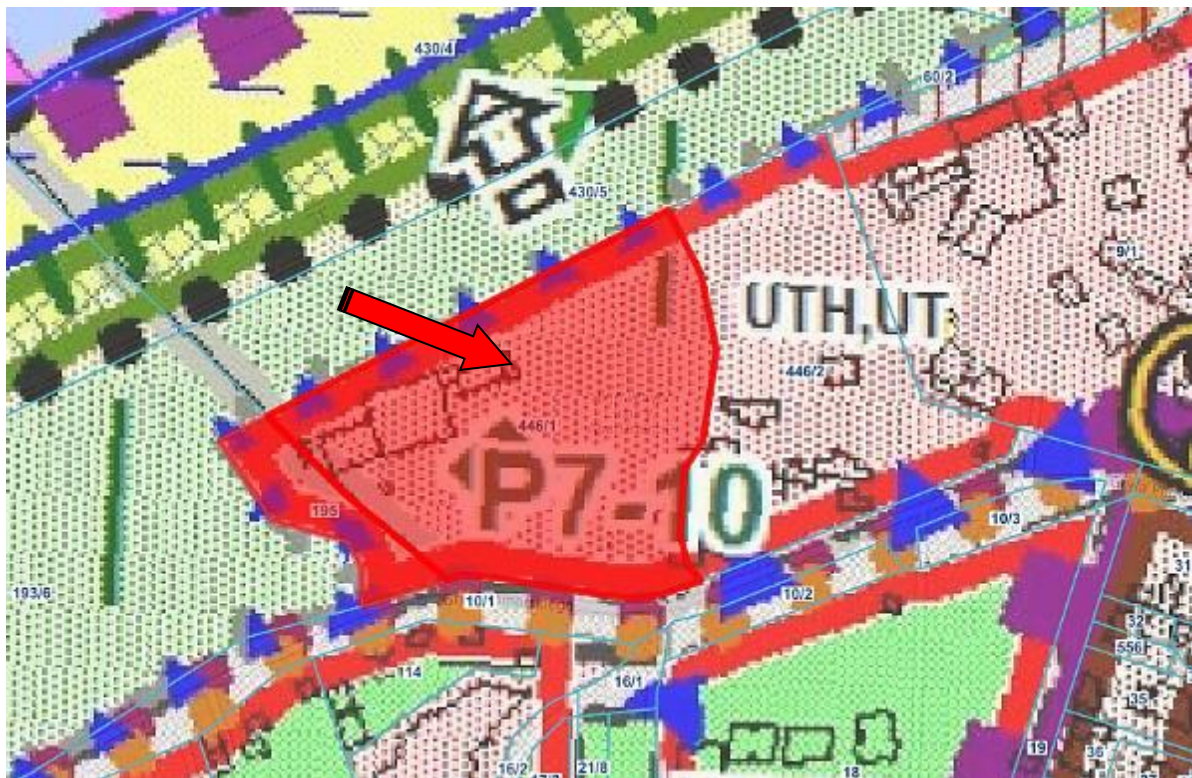
- ✓ Ściany w recepcji, strefie suszenia, holu oraz słupy w szatniach, łazienkach, sali zabaw, siłowni, sali relaksu i gabinecie pokryte tynkiem strukturalnym, drobnoziarnistym, w pomieszczeniach sanitarnych, szatniach, strefie suszenia na ścianach płytki ściennie, miejscowo wykonano okleinę ścienną, winylową, zaś w pomieszczeniach sanitarnych, magazynowych ściany malowane farbami emulsyjnymi. Miejscowo wykonano ściany zielone, fototapety, draperie na szynie.
- ✓ Sufity na parterze i kondygnacji „-1” z płyt gipsowo – kartonowych, pomalowane farbami sufitowymi, w siłowni zamontowano panele akustyczne.
- ✓ Posadzki w recepcji, strefie suszenia, holu wykończone kamieniem naturalnym lub płytkami gresowymi, w gabinetach SPA, sali relaksu, recepcji oraz biurze SPA wykończone panelami winylowymi, częściowo w recepcji, holu, recepcji SPA, sali rozrywki wykładziny dywanowe, w siłowni oraz Sali rozrywki posadzka gumowa miękka oraz panele winylowe, w pomieszczeniach sanitarnych, szatniach, zapleczu socjalnym, pomieszczeniach obsługi oraz magazynowych posadzki wykończone płytkami.
- ✓ W lokalu zamontowano oświetlenie natynkowe, wykonano oświetlenie dekoracyjne.
- ✓ Armatura łazienkowa oraz biały montaż bardzo dobrej jakości. W toaletach zamontowano umywalki, muszle WC, pisuary, zestawy prysznicowe, baterie umywalkowe, dozowniki na mydło bezdotykowe, przyciski spłukujące. Wykonano zabudowę kabin toalet, przebieralni, sanitariatów, blaty umywalkowe.
- ✓ Wykonano przepierzenia, lamelki fornirowane oraz mosiężne, stałe zabudowy.





Rzuty lokalu nr U1 i U2 stanowią załącznik 6.

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.



Zgodnie z Uchwałą nr XLV/482/18 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 14.06.2018 r w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

gminy Międzyzdroje, przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest na terenie oznaczonym na rysunku studium symbolem UTH, UT – teren zabudowy usług turystycznych o wysokiej intensywności zabudowy oraz tereny zabudowy usług turystycznych na obszarze miasta. Niewielka część kompleksu od strony zachodniej położona jest na terenie lasów. Kompleks od strony północnej oraz zachodniej przylega do granicy pasa ochronnego brzegu wód morskich.

Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zabudową towarzyszącą o funkcji sportowo-rekreacyjnej (budynek basenu wraz z gastronomią i pomieszczeniami obsługi technicznej), wraz z zagospodarowaniem terenu, obiektami budowlanymi i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, w tym z wewnętrzną instalacją gazową zgodnie z zapisami decyzji o warunkach zabudowy, tj. decyzji nr 82/12 z dnia 08.11.2012 r. o warunkach zabudowy (PPZ.6730.6.984.2012.SJ) i decyzji nr 80/17 z dnia 31.10.2017 r. o zmianie decyzji o warunkach zabudowy (PPZ.6730.28.4691.2017.SJ) oraz Decyzji nr 87/19 z dnia 26.11.2019 r. o zmianie decyzji o warunkach zabudowy (RI.PPZ.6730.62.2019.10710) wydane przez Burmistrza Międzyzdrojów, na rzecz TL 14 Sp. z o.o. Sp. k. (ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa).

7. Charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości

Charakterystyka gminy Międzyzdroje



Gmina Międzyzdroje położona jest w północno-zachodniej części województwa zachodniopomorskiego na Wyspie Wolin oddzielonej od stałego lądu od zachodu cieśniną Świny, od wschodu cieśniną Dziwny. Południowe obrzeżenie stanowi jezioro Wicko Wielkie i Małe oraz Zalew Szczeciński (morskie wody wewnętrzne), natomiast północne Zatoka Pomorska (morze terytorialne). Część wschodnia Międzyzdrojów leży na zachodnich stokach Pasma Wolińskiego, na którym dominują wzgórza Gosań (93,4 m n.p.m.) i Grzywacz (115,9 m n.p.m.), a na południe od

miasta Leśnogóra (91 m n.p.m.). Około 60 % lądowej części gminy zajmuje Woliński Park Narodowy powołany w 1960 roku. W gminie zgodnie z wykazem nazw miejscowości obowiązującym od 1 stycznia 2011 r. znajduje się 10 miejscowości: Międzyzdroje (miasto), Lubiewo (cz. miasta), Lubin (sołectwo), Wicko(sołectwo), Zalesie (cz. wsi Wicko), Wapnica (sołectwo), Trzciogowo (cz. wsi Wapnica), Kępa (cz. wsi Wapnica), Grodno (osada) oraz Biała Góra (osada). Siedzibą gminy jest miasto Międzyzdroje. Według podziału administracyjnego gmina Międzyzdroje jest jedną z sześciu gmin powiatu kamieńskiego. Zajmuje obszar o powierzchni 114,38 km² co daje jej 34 pozycję pod względem wielkości wśród 54 gmin miejsko-wiejskich woj. zachodniopomorskiego i 90 pozycję wśród wszystkich 114 gmin. Graniczy: od zachodu ze Świnoujściem – miastem na prawach powiatu, od północy z pasem morza terytorialnego RP, od wschodu z gminą Wolin oraz od południa z gminą Stepnica (wyłącznie na obszarze wód Zalewu Szczecińskiego).

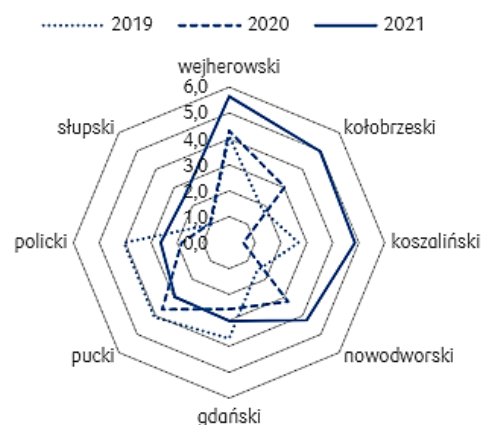
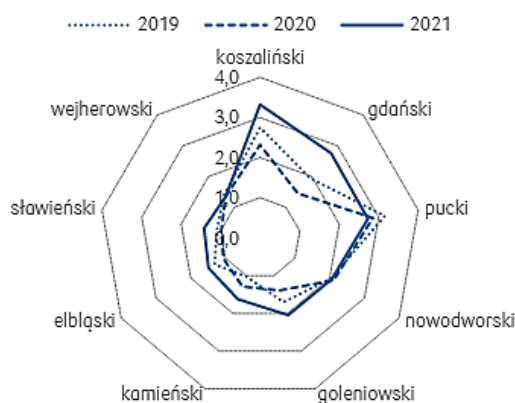
Ośrodek administracyjny gminy znajduje się w mieście Międzyzdroje, oddalonym od Szczecina o ok. 95 km, od najbliższego przejścia granicznego w Świnoujściu o ok. 55 km i od innych ośrodków miejskich Wolina (18 km), Kamienia Pomorskiego (39 km) oraz Goleniowa (61 km). Wg danych GUS w 2021 r. liczba ludności gminy Międzyzdroje wynosiła 6 374 osoby, co daje obecnie wskaźnik 57 osób/1 km² powierzchni ogólnej gminy i 34 miejsce wśród gmin miejsko-wiejskich pod względem zaludnienia (średnia wojewódzka wynosi 75 osób/1 km²).

Rynek nieruchomości nad morzem

- Nadmorskie miejscowości charakteryzują się ponadprzeciętnym nasileniem budownictwa mieszkaniowego, zarówno indywidualnego, jak i deweloperskiego.
- Rynek nadmorskich miejscowości jest wyraźnie procykliczny – charakteryzuje się szybkim wzrostem płynności i cen w czasach dobrej koniunktury, ale jest też bardziej wrażliwy na krótkookresowe korekty cen przy pogorszeniu sytuacji gospodarczej.
- W okresie pandemii zainteresowanie nadmorskimi nieruchomościami wzrosło.
- Ceny zakwaterowania nad morzem niemal przez cały rok są wyższe od cen w górach, z wyjątkiem lutego i grudnia. Odnosząc szacowany przychód z najmu krótkoterminowego do cen gruntu lub mieszkania, bardzo korzystną relację notujemy w Kołobrzegu i Ustroniu Morskim, podczas gdy słabe wskaźniki obserwujemy w Jastrzębiej Górze i Władysławowie.

Nadmorskie miejscowości turystyczne placem budowy

Od 2021 roku inwestorzy nadrabiają czas zamknięcia gospodarki w 2020 – kończą rozpoczęte inwestycje, rozpoczynają nowe, zwiększając podaż obiektów. Liczba rozpoczynanych mieszkań na 1000 mieszkańców w nadmorskich powiatach z gminami atrakcyjnymi turystycznie wyraźnie przekracza przeciętną statystykę dla całej Polski. Wskaźniki nowej podaży są imponujące zarówno w budownictwie indywidualnym, które zaspokaja potrzeby drugiego domu na własne potrzeby (wzmocnione w okresie pandemii) oraz potrzeby inwestycyjne (pokoje na wynajem), jak również w budownictwie deweloperskim (segmenty na wynajem, condohotele). W przypadku budownictwa indywidualnego największe nasilenie notujemy w powiatach koszalińskim, gdańskim, puckim, nowodworskim i goleniowskim. Z kolei deweloperzy budują najwięcej (poza Gdańskiem i Sopotem) w powiatach wejherowskim i kołobrzesckim, które nie cieszą się aż tak dużą popularnością wśród inwestorów indywidualnych. Na kolejnych miejscach listy inwestycji deweloperskich plasują się powiaty koszaliński, nowodworski i gdański. Nasilenie budownictwa indywidualnego (po lewej) i deweloperskiego (po prawej) jako liczba mieszkań rozpoczynanych na tysiąc mieszkańców.



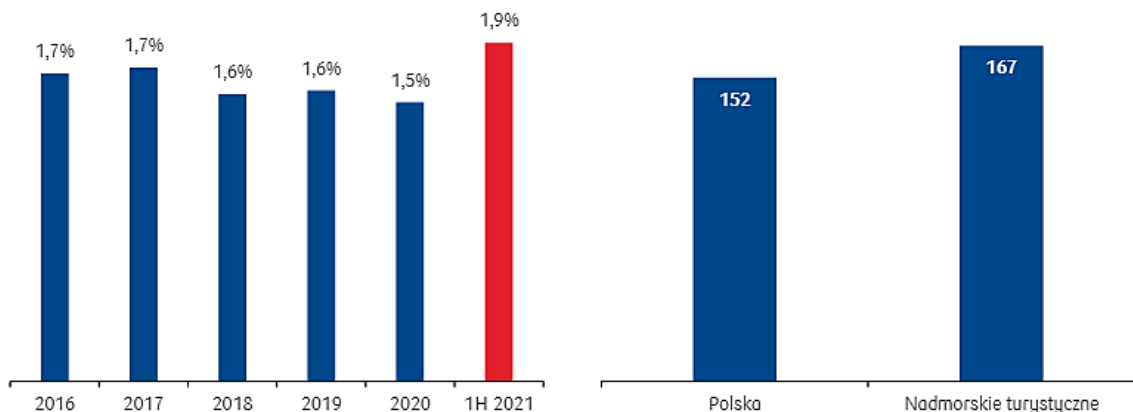
Źródło: GUS

Wzrost zainteresowania budową domu nad morzem widoczny jest również w analizie wniosków kredytowych na budowę domu, składanych w Grupie PKO Banku Polskiego. W pierwszej połowie 2021 roku udział takich wniosków dla domów wznoszonych w pasie nadmorskim w ogólnej liczbie wniosków był wyższy niż w poprzednich latach. Przeciętna powierzchnia budowanego domu nad morzem jest o 15 m² większa niż w przypadku przeciętnej powierzchni budowanego domu dla Polski, ale trudno tą statystyką obronić tezę, że nad morzem dominują budynki z dodatkowymi pokojami na wynajem. Ten

niegdyś bardzo popularny model biznesowy odchodzi już do lamusa na rzecz obiektów wyspecjalizowanych w obsłudze turystów.

Udział wniosków o kredyt na budowę domu w pasie nadmorskim w ogólnej liczbie wniosków

Średnia powierzchnia budowanego domu



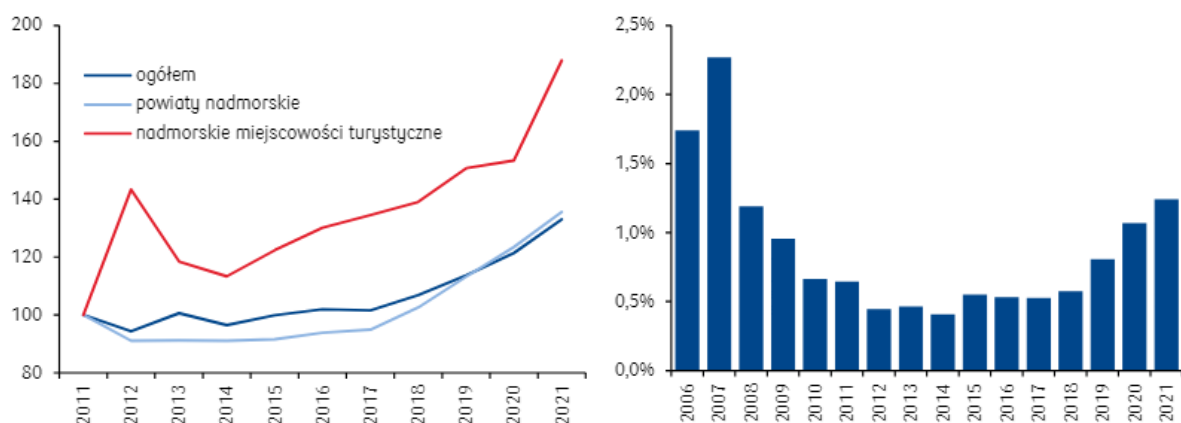
Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

Procykliczne zachowanie nadmorskiego rynku nieruchomości

Analiza tendencji cenowych nieruchomości położonych w nadmorskich miejscowościach turystycznych pokazuje, że w czasie dobrej koniunktury aktywa te zyskują na wartości szybciej niż szeroki rynek. Z drugiej jednak strony, turystyczny rynek nadmorski jest też bardziej wrażliwy na załamania koniunktury i może reagować gwałtowniejszym spadkiem cen. Procykliczny charakter rynku nieruchomości w nadmorskich miejscowościach turystycznych dobrze oddaje także fakt, że przy rosnącym rynku popyt nad morzem rośnie wyraźnie silniej niż w pozostałych regionach. Na dowód takiego stwierdzenia przedstawiamy udział transakcji finansowanych przez Grupę PKO Banku Polskiego w nadmorskich miejscowościach turystycznych w ogólne transakcji na rynku pierwotnym w ostatnich 15 latach. Widać, że szczyt zainteresowania przypadł na boom z 2007 roku, a silnie pozytywne tendencje na rynku nieruchomości od 2017 roku coraz mocniej przyciągają kupujących.

Średnia cena mieszkań i domów

Udział transakcji w nadmorskich miejscowościach turystycznych w Polsce – rynek pierwotny



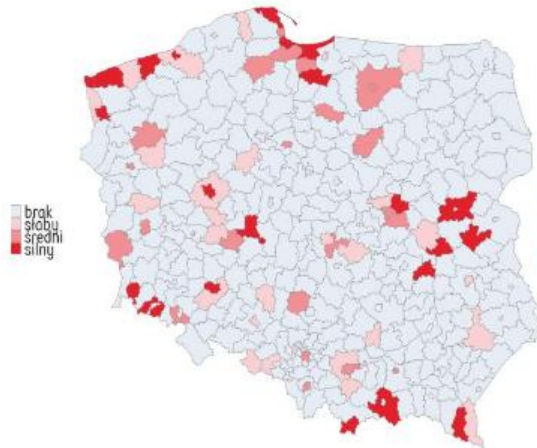
Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

Popyt inwestycyjny i „pandemiczny” płyną do Bałtyku

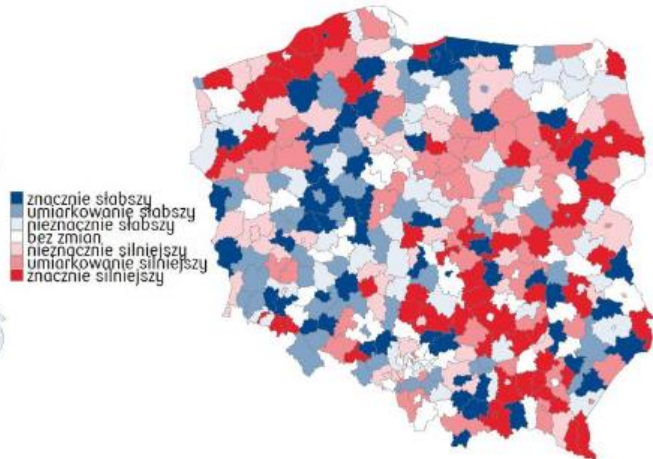
Wartość położenia nad morzem, atuty miejscowości uzdrowiskowych oraz popularności wśród turystów niemieckich i skandynawskich przyciąga inwestorów w

Zachodniopomorskie – do powiatów kołobrzeskiego czy kamieńskiego a także do Świnoujścia. W pasie nadmorskim inwestycyjnie popularne są również powiaty nowodworski, sztumski i pucki, których atrakcyjność wzmocniła poprawa infrastruktury drogowej. Pas nadmorski (zwłaszcza Zachodniopomorskie) był także częstym kierunkiem wyboru kupujących w trakcie lockdownu, co można wiązać z poszukiwaniem miejsca do pracy zdalnej o walorach przyrodniczych i mniejszej gęstości zaludnienia.

Intensywność popytu inwestycyjnego w relacji do popytu konsumpcyjnego



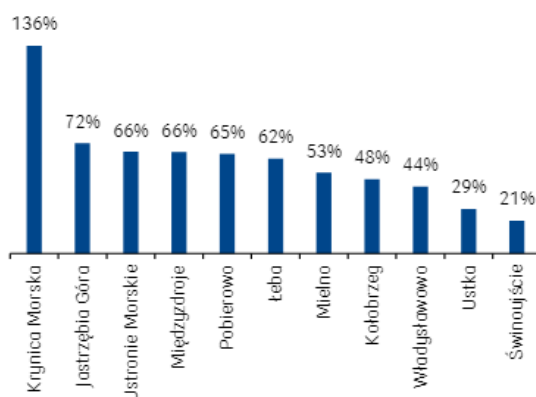
Relatywna zmiana popytu w trakcie pandemii względem okresu sprzed pandemii



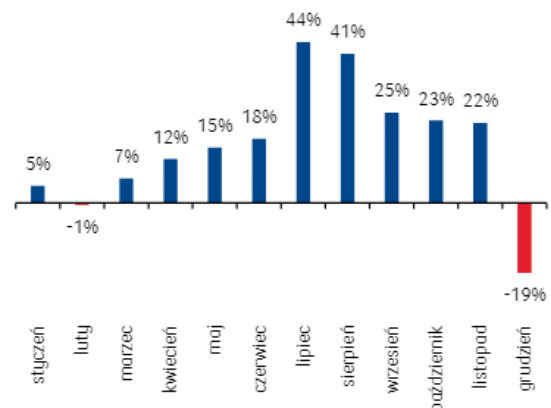
Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

W minionym sezonie wypoczynek nad Morzem Bałtyckim był związany ze wzrostem cen zakwaterowania. Mieszanka pocovidowych ograniczeń podaży z realizacją odłożonego popytu sprzyjała podwyżkom. Przeprowadzono analizę stawek najmu krótkoterminowego dla apartamentów i kwater prywatnych w następujących miejscowościach: Jastrzębia Góra, Kołobrzeg, Krynica Morska, Łeba, Mielno, Międzyzdroje, Pobierowo, Świnoujście, Ustka, Ustronie Morskie i Władysławowo. W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, że najwyższe stawki najmu za nocleg w pokoju dwuosobowym odnotowano w sierpniu w Krynicy Morskiej oraz Ustroniu Morskim. Ceny najmu nad morzem były wyraźnie wyższe niż w górach – w lipcu i sierpniu stawki zakwaterowania były wyższe o ponad 40%. Jedynie w grudniu (Święta Bożego Narodzenia i Sylwester) oraz w lutym (ferie) drożej płacono za nocleg wypoczywając w górach.

Relacja ceny w sezonie vs. poza sezonem



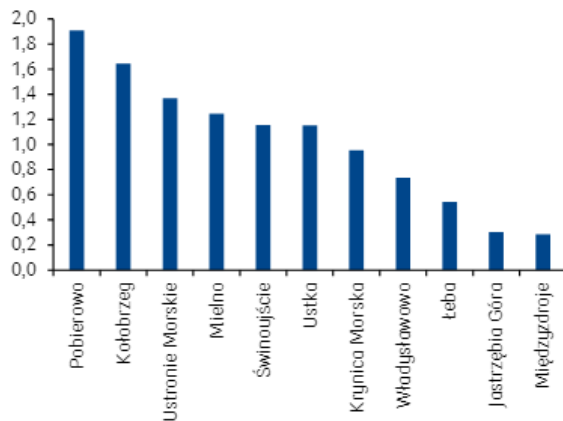
Relacja ceny zakwaterowania nad morzem vs. w górach



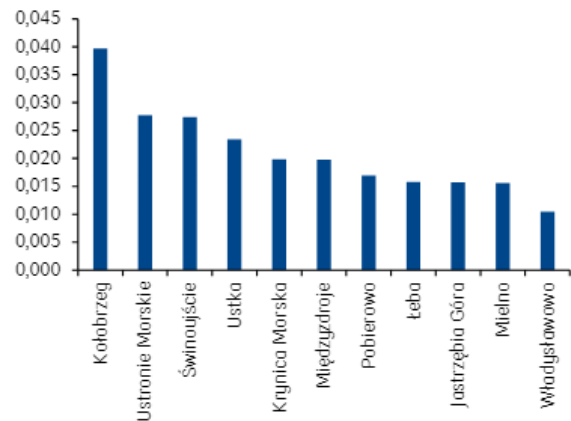
Źródło: PKO Bank Polski na podstawie danych z portali OTA

Popyt inwestycyjny koncentruje się przede wszystkim w Zachodniopomorskiem. Po analizie stawek najmu krótkoterminowego ważonego stopniem wykorzystania miejsc noclegowych w relacji do cen gruntu budowlanego oraz cen mieszkań taki kierunek nie stanowi zaskoczenia. Szczególnie korzystnie wypadły Kołobrzeg i Ustronie Morskie w powiecie kołobrzeskim. Na przeciwnym biegunie atrakcyjności inwestycyjnej mierzonej relacją szacowanego przychodu z najmu do cen nieruchomości znalazły się Władysławowo i Jastrzębia Góra.

Relacja średniej stawki najmu krótkoterminowego do średniej ceny m² gruntu budowlanego*



Relacja średniej stawki najmu krótkoterminowego do średniej ceny m² mieszkania*



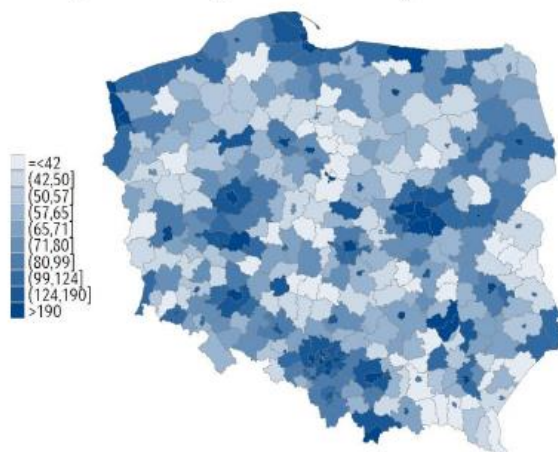
Źródło: PKO Bank Polski na podstawie danych GUS oraz danych z portali OTA

*- stawki skorygowano o szacowany stopień wykorzystania miejsc noclegowych

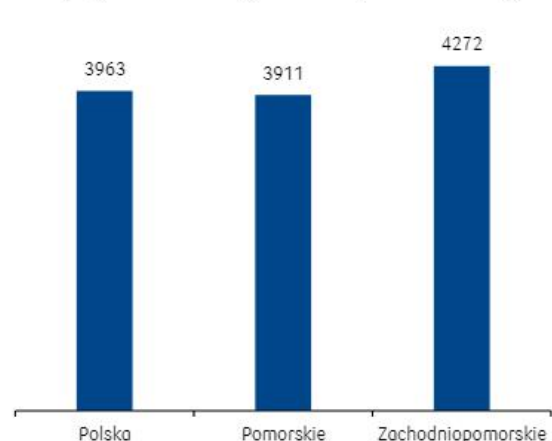
Wysokie ceny ziemi w pasie nadmorskim

Najwyższe ceny gruntów budowlanych nad morzem notujemy w miastach na prawach powiatów. W pozostałych regionach województwa zachodniopomorskiego najwyższe ceny gruntu budowlanego są w powiatach polickim, kołobrzeskim i gryfickim, a pomorskiego - puckim, wejherowskim i nowodworskim. Spośród analizowanych miejscowości turystycznych najwyższe ceny działek budowlanych są w Kołobrzegu, Ustroniu Morskim i Świnoujściu. Województwo zachodniopomorskie cechuje się także najwyższymi kosztami budowy domu jednorodzinnego (nie zawierają VAT i kosztu gruntu) w Polsce, według danych Sekocenbud.

Przeciętna cena m² gruntu budowlanego



Przeciętny koszt budowy m² domu jednorodzinnego*



Źródło: PKO Bank Polski na podstawie danych z portali z ogłoszeniami, Sekocenbud

*- dom jednorodzinny wolnostojący energooszczędny bez podpiwniczenia z pustaków silka E24 o powierzchni użytkowej 151,7 m²

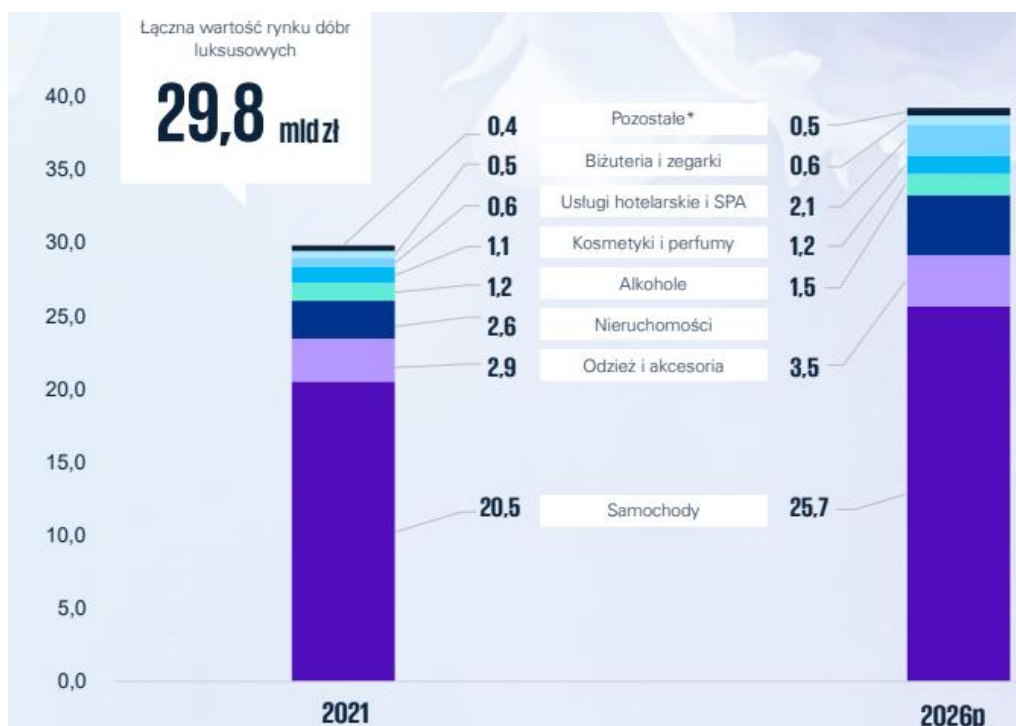
Rynek dóbr luksusowych w Polsce

Przedmiotowe lokale niemieszkalne ze względu na swoje walory lokalizacyjne, położenie w budynkach o wysokim standardzie wykończenia oraz pełnioną funkcję, należy zaliczyć do dóbr luksusowych. W związku z powyższym w procesie analizy rynku dokonano przeanalizowano rynek dóbr luksusowych. Do kategorii dóbr luksusowych zalicza się przede wszystkim dobra konsumpcyjne (luksusową odzież i akcesoria, biżuterię i zegarki, kosmetyki i perfumy oraz alkohole), samochody marek premium i luksusowych, a także luksusowe nieruchomości oraz usługi hotelarskie i SPA.

Po załamaniu sprzedaży w 2020 roku, kolejny rok był czasem odbudowy na rynku dóbr luksusowych. W 2021 roku cały rynek dóbr luksusowych w Polsce był wart prawie 30 mld zł. Biorąc pod uwagę zróżnicowaną dynamikę wartości poszczególnych rodzajów dóbr luksusowych w ostatnich latach, przewiduje się, że do 2026 roku cały rynek przekroczy wartość 35 mld zł. Niepewność jest związana z wojną, która w 2022 roku wybuchła w Ukrainie. Dla konsumentów może to oznaczać konieczność poczynienia oszczędności i redefinicji potrzeb. Już wcześniej podobnie działał podwyższony poziom inflacji. W obliczu rosnących cen produktów podstawowych, na zakupy innych dóbr, w tym luksusowych, klientom pozostaje mniej środków. Z drugiej jednak strony, to dochody osób najbogatszych powiększyły się najwyraźniej w pierwszym roku trwania pandemii, a marki luksusowe okazały się relatywnie odporne na zaistniałą sytuację. Wyższe ceny samych towarów i usług luksusowych mogą czynić je do pewnego poziomu bardziej ekskluzywnymi, a przez to pożądanymi przez najbardziej majątne osoby.

Rok 2021 na rynku dóbr luksusowych był okresem odbudowy wartości utraconej w pierwszym roku trwania pandemii COVID-19. Ograniczenia w prowadzeniu działalności gospodarczej utrudniały sprzedaż także firmom z branż luksusowych, a obostrzenia sanitarne i obawy o sytuację finansową zmieniły zachowania konsumentów. W 2021 roku odnotowano wzrost wartości sprzedaży wszystkich segmentów. Cały rynek dóbr luksusowych w Polsce powiększył się o 21,9% w porównaniu z 2020 rokiem i osiągnął wartość 29,8 mld zł.

Wykres 1: Wartość i struktura rynku dóbr luksusowych (mld zł, p-prognoza)



Źródło: KPMG w Polsce na podstawie danych Euromonitor International, PZPM i desk research.

Nieruchomości premium

Niskie stopy procentowe pozwalały na dynamiczny wzrost rynku nieruchomości w Polsce w ostatnich latach. Po wybuchu pandemii stopa referencyjna NBP została dodatkowo obniżona do poziomu 0,1% w celu stymulowania gospodarki. Aż do października 2021 roku, kiedy to Rada Polityki Pieniężnej rozpoczęła jej stopniowe podnoszenie, rynek był pobudzany niskimi kosztami kredytów hipotecznych. Dane GUS pokazują, że deweloperzy odpowiadając na zapotrzebowanie oddali do użytku w całym roku o 6,4% więcej mieszkań i rozpoczęli 23,9% budów niż rok wcześniej. Ze względu na brak jednolitej definicji luksusowego apartamentu, rynek tego segmentu dóbr jest różnie wyceniany. Firma Cenatorium szacuje, że w 2021 roku wartość zawartych transakcji na zakup nieruchomości premium i luksusowych w Polsce była wyższa o 18% względem 2020 roku i wyniosła 2,6 mld zł. Niezmiennie to stolica okazała się kluczową lokalizacją. W całym 2021 roku to właśnie w apartamentowcu przy ul. Złotej 44 w Warszawie sprzedano najdroższy lokal mieszkalny. Nabywca zapłacił za niego 14,5 mln zł, co biorąc pod uwagę powierzchnię przełożyło się na ponad 38 tys. zł za m². Rosnąca inflacja potwierdziła wartość aktywów, jakimi są mieszkania. Coraz ważniejszy staje się nie tylko aspekt zaspokojenia własnych potrzeb, ale również zabezpieczenia kapitału, jaki dają inwestycje w luksusowe apartamenty. Pandemia zmieniła sposób życia także najbogatszej części społeczeństwa. Praca zdalna i ograniczone możliwości rekreacji i wypoczynku poza domem, zwiększyły wagę przykładaną do własnych „czterech ścian”. Niezwykle ważna stała się wielkość mieszkania, jego wyposażenie i fakt posiadania przestronnego balkonu lub tarasu.

Najwięcej polskich nieruchomości premium jest w dużych aglomeracjach, takich jak Warszawa, Kraków, Wrocław czy Trójmiasto. Tamtejsze rynki są najbardziej rozwinięte, przez co naturalnie oferują konsumentom najwięcej opcji zakupowych. W tym przypadku będą to dobrze położone inwestycje apartamentowe i rezydencje, najczęściej wykończone i wyposażone w bardzo wysokim standardzie. Kluczowym elementem dla klientów kupujących lokale luksusowe, są udogodnienia odpowiednie dla segmentu najwyższej klasy projektów mieszkaniowych. Wśród nich znajdują się takie elementy jak na przykład przestronne kilkudziesięciometrowe tarasy, ciekawa architektura, lobby z recepcją, specjalne stacje do ładowania samochodów elektrycznych, wszelkiego rodzaju rozwiązania proekologiczne i oczywiście lokalizacja premium, a więc położenie inwestycji w centrum miasta lub w jego bliskim sąsiedztwie. Luksusowe apartamenty charakteryzują się zazwyczaj powierzchnią przekraczającą 100 metrów kwadratowych. Nie jest to reguła, bo zdarzają się też nieruchomości o mniejszych metrażach. Przeważnie tego typu mieszkania posiadają przestronny balkon czy taras, często pojawia się także dostęp do jacuzzi, zewnętrznego basenu lub strefy SPA, winda z kodowaną kartą, możliwość skorzystania z dodatkowych pokoi dla gości, dostęp do przestrzeni biznesowych i możliwość korzystania z nich podczas spotkań z kontrahentami.

Apartamenty segmentu premium zyskują na wartości od 4 do 7 proc. rocznie. Ceny takich nieruchomości, choć wydają się relatywnie wysokie, to na tle transakcji realizowanych w Berlinie, Paryżu czy Londynie, wciąż są konkurencyjne. Dlatego, obserwując zachodzące tendencje, można przyjąć, że nieruchomości premium nadal będą drożeć. Coraz częściej w katalogu najlepszych firm oferujących prestiżowe lokale pojawiają się wysokiej jakości inwestycje poza stolicą. Są świetnie zlokalizowane, wykończone z użyciem najlepszych materiałów, zapewniające wyjątkowy komfort i pewność lokaty kapitału. Tego typu rezydencje i apartamenty można znaleźć np. w Krakowie, Trójmieście czy Poznaniu, ale także w Bydgoszczy, czy Władysławowie. Według Deloitte'a i Amstar Europe w 2019 roku cena 1 mkw. apartamentu w wysokim standardzie w Warszawie wahała się od 5 do 8,5 tys. euro. Dla porównania w Pradze wynosiła od 6 do 16 tys. euro, a w Londynie nawet 25-30 tys. euro za mkw. Wiedeń i Berlin to natomiast ceny rzędu 10-15 tys. euro za mkw.

Stosunkowo niskie na tle Europy ceny i atrakcyjne lokalizacje inwestycji powinny sprzyjać rozwojowi i podnosić wartość rynku nieruchomości premium w Polsce. W związku z

bogaceniem się społeczeństwa, chętnych na lokale z wyższej półki regularnie przybywa. Nie dziwi więc rosnące zainteresowanie inwestowaniem w ekskluzywne mieszkania - stanowią one atrakcyjną formę lokowania kapitału i gwarantują duże zyski. Problemem w tym sektorze rynkowym nie są też rosnące co miesiąc stopy procentowe, ponieważ większość inwestorów z tej grupy to ludzie zamożni z wystarczającą ilością gotówki w portfelu. Dobra luksusowe praktycznie nigdy nie tracą na wartości i potrafią oprzeć się zarówno światowym, jak i lokalnym kryzysom. Mniejsze i tańsze mieszkania cieszą się zwykle większym zainteresowaniem ogółu z uwagi na niższy próg wejścia, natomiast nieruchomości premium są doceniane za większą odporność na wszelkie wahania koniunkturalne. Wojna przyczyniła się do tego, że inwestorzy poszukują teraz wyłącznie pewnych lokat dla swojego kapitału, stąd większe zainteresowanie tego typu nieruchomościami. Rynek nieruchomości premium jest idealny dla osób, dla których ważny jest stabilny dochód z najmu oraz aprecjacja wartości w horyzoncie kilku bądź kilkunastu lat. Nieruchomości premium są odporne na gospodarcze turbulencje i trzymają swoją wartość.

Lokale usługowe

Wysoka inflacja skłania Polaków do inwestycji w nieruchomości. Najchętniej wydawane są oszczędności na zakup mieszkań i apartamentów pod wynajem długoterminowy oraz najem biznesowy. Mniejszy zainteresowaniem ze względu na malejącą stopę zwrotu z inwestycji cieszy wynajem sezonowy oraz nieruchomości wakacyjne w kurortach. Inwestorzy indywidualni bardzo chętnie kupują zarówno lokale usługowo-handlowe, powstające w nowych inwestycjach jak i na rynku wtórnym z myślą o ich wynajmie. Stanowią one alternatywę dla lokowania kapitału w mieszkania ze względu na poziom osiąganego dochodu. Wynajem mieszkania lub apartamentu w największych miastach w kraju daje średnio 4,5 proc. zwrotu z inwestycji rocznie. Stopa zwrotu z lokalu handlowego lub usługowego w zależności od lokalizacji wynosi od 6 proc. do 9 proc. Kapitał zainwestowany w nieruchomości komercyjne zwraca się więc znacznie szybciej, po około 10-15 latach.

Popyt na lokale handlowe i usługowe usytuowane w inwestycjach mieszkaniowych wzrasta. Rośnie również możliwość wyboru lokali usługowych na nowych osiedlach. Dla wygody przyszłych mieszkańców tworzone są całe zaplecza handlowo-usługowe, które przyjmują często formę pasaży. Lokale usytuowane na parterach zwiększają rentowność inwestycji, gdyż uzyskują wyższe ceny za metr kwadratowy najmu. Projekty umożliwiają z reguły możliwość łączenia powierzchni sąsiednich lokali. Metraż oferowanych lokali jest zróżnicowany. W ofercie dostępne są z reguły powierzchnie od 50 metrów kwadratowych do kilkuset metrów. Najemcy sieciowi najchętniej wybierają powierzchnie powyżej 100 m² np. na sklepy spożywcze czy drogerijne, a najemcy prywatni mniejsze lokale z przeznaczeniem np. pod kwaciarnię, salon fryzjerski czy inne usługi. Lokale usługowe na nowych osiedlach kupują również przedsiębiorcy, by prowadzić w nich działalność. Wprowadzenie zakazu handlu w niedzielę dla dużych centrów handlowych, pozwoliło zwiększyć obroty i rentowność kameralnych lokali usytuowanych w kompleksach mieszkalnych w nowych inwestycjach.

Analiza rynku nieruchomości podobnych

W procesie wyceny przeanalizowano:

- ❑ Obszar – województwo pomorskie i zachodniopomorskie
- ❑ Okres analizy cen transakcyjnych od stycznia 2020 r. do dnia wyceny
- ❑ Rynek lokalny jako rynek odrębnych praw własności do lokali niemieszkalnych w budynkach wielorodzinnych, condo-hotelowych, apartamentowych i innych.

Przedmiotową nieruchomość stanowią są dwa samodzielne lokale niemieszkalne położone w budynkach zrealizowanych w ramach I Etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego pod nazwą „Wave Apartments” w Międzyzdrojach. Wyceniane lokale posiadają dużą powierzchnię użytkową (1 004,29 m² i 1434,55 m²) i są przystosowane do pełnienia funkcji komercyjnych. Pierwszy z nich (U1 o pow. 1 004,29 m²) stanowi lokal gastronomiczny z

pełnym wyposażeniem, przygotowany do prowadzenia restauracji. Drugi natomiast (U3 o pow. 1 434,55 m²) jest to lokal o funkcji sportowo-rekreacyjnej (z kompleksem basenów wraz z infrastrukturą towarzyszącą, siłownią, strefą SPA, recepcją, strefą Kids Zone, jacuzzi). Tego typu lokale bardzo rzadko są przedmiotem sprzedaży. W celu oszacowania ich wartości starano się wyłonić transakcje kupna-sprzedaży lokali pochodzących z nadmorskich inwestycji o charakterze Condo-hotelowym, hotelowym i apartamentowym. Z przeprowadzonej analizy wynika, że lokale niemieszkalne pochodzące z tego typu inwestycji są to głównie lokale sprzedawane w stanie deweloperskim a ich powierzchnie użytkowe rzadko przekraczają wielkość 600 m². W celu wyłonienia jak największej ilości danych o sprzedażach lokali usługowych dokonano analizy rynku w nieruchomości lokalowych położonych na terenie miejscowości nadmorskich zlokalizowanych w województwie zachodniopomorskim i pomorskim. Pomimo tak szerokiego obszaru analizy, nie wyłoniono lokali o zbliżonych powierzchniach do przedmiotu wyceny. W celu uwzględnienia wpływu wielkości lokalu na oszacowaną wartość dokonano analizy tego atrybutu w innych lokalizacjach i segmentach rynku, po czym zastosowano odpowiednie korekty cechy „wielkość lokalu” dla wycenianych nieruchomości stosując ekstrapolację poza przedział cenowy odnotowany na badanym rynku.

Ceny transakcyjne lokali użytkowych zlokalizowanych w prestiżowych obiektach nadmorskich zawierały się w przedziale od 11 600 zł/m² do 34 100 zł/m². Średnia cena spośród odnotowanych transakcji wynosiła 16 462,90 zł/m². Najdroższa transakcja dotyczyła sprzedaży lokalu położonego w prestiżowej inwestycji w Gdańsku nad Motławą osiągając poziom 34 131,07 zł/m². Jest to górna granica cen uzyskiwanych za lokale niemieszkalne ze względu na korzystną ocenę wszystkich cech mających zasadniczy wpływ na kształtowanie cen transakcyjnych. Zatem, najwyższe ceny transakcyjne osiągały lokale położone w prestiżowych lokalizacjach dużych ośrodków miejskich (Gdańsk, Gdynia, Sopot, Świnoujście, Kołobrzeg) o wysokich walorach turystycznych. Wpływ na ocenę atrakcyjności lokalu miało również położenie lokalu względem natężenia ruchu pieszego, samochodowego oraz bezpośredniego sąsiedztwa. W przypadku lokalizacji nadmorskich duże znaczenie miała odległość od linii brzegowej morza a także bezpośrednie sąsiedztwo podobnych obiektów obsługi turystów oraz dobra ekspozycja z witrynami na uczęszczane ciągi komunikacyjne. Ceny transakcyjne z niższego pułapu cenowego tj. poniżej średniej odnotowanej w badanym segmencie (średnia 16 462,90 zł/m²) dotyczyły sprzedaży deweloperskich lokali usługowych znajdujących się w wielorodzinnych inwestycjach nadmorskich realizowanych przez deweloperów w ramach apartamentowców lub condo-hotelu, których standard uznaje się za korzystny, lecz nie posiadający atrybutów premium (brak strefy basenowej, SPA, rozrywki oraz usług luksusowych). Dodatkowo, niższe ceny dotyczyły lokali położonych w budynkach znajdujących się w dalszej linii zabudowy od linii brzegowej morza. Duży wpływ na kształtowanie cen transakcyjnych miał standard budynku z którego pochodził lokal. Lokale znajdujące się w budynkach wzniesionych z najwyższej klasy materiałów, z wykorzystaniem nowoczesnych rozwiązań architektonicznych i aranżacyjnych, wyposażonych w strefy rekreacyjne (basen, SPA, strefa sportu, restauracja) osiągały znacznie wyższe ceny niż lokale pochodzące z budynków nie posiadających atrybutów klasy premium. Dodatkowo, płacono wyższe ceny za lokale w pełni wykończone, przystosowane do pełnienia funkcji usługowych, gastronomicznych, SPA lub innych związanych z obsługą turystów. Odnotowane transakcje potwierdzają, że na analizowanym terenie występują lokale zarówno w obrocie pierwotnym, jak i wtórnym, ale to właśnie nieruchomości z rynku wtórnego osiągały wyższe ceny jednostkowe niż lokale deweloperskie. Jak wykazała analiza, potencjalni klienci są skłonni zapłacić więcej za lokale wykończone, przy użyciu materiałów dobrej jakości, niższe ceny osiągały lokale wymagające poniesienia dodatkowych nakładów finansowych na wykończenie. Wyższe ceny osiągały lokale posiadające dodatkowe powierzchnie przynależne takie jak: tarasy, ogródki, powierzchnie magazynowe lub techniczne a także miejsca postojowe lub inne powierzchnie przypisane do lokalu lecz nie wliczone do jego powierzchni użytkowej.

Reasumując powyższe, ceny sprzedaży lokali niemieszkalnych ustalane są przy głównym kryterium dotyczącym:

- Lokalizacji ogólnej
- Ekspozycji lokalu, watorów otoczenia, odległości od linii brzegowej
- Standardu budynku
- Wielkości lokalu
- Standardu wykończenia lokalu
- Powierzchni przynależnych

Odnotowano na badanym rynku kilkadziesiąt transakcji, z czego do wyceny wybrano kilkanaście dotyczących głównie praw własności do lokali, które były najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny pod względem analizowanych cech rynkowych mających wpływ na wartość (zestawienie poniżej – Tabela 1).

Tabela 1: Zestawienie transakcji kupna-sprzedaży lokali usługowych

Lp.	Data transakcji	Województwo	Miasto	Ulica	Cena netto [zł]	Pu lokalu	Cena 1 m ² pu [zł]
1	06.04.2022	Pomorskie	Gdynia	Batorego 7	9 990 000 zł	856,69	11 661,16 zł
2	28.12.2021	Pomorskie	Gdynia	Partyzantów 46	7 760 854 zł	657,33	11 806,63 zł
3	11.10.2021	Pomorskie	Gdańsk	Szeroka 50/51; 52/54	6 320 000 zł	513,3	12 312,49 zł
4	17.12.2021	Pomorskie	Gdynia	Partyzantów 46	12 430 064 zł	483,44	25 711,70 zł
5	18.09.2020	Pomorskie	Gdańsk	Chmielna 3	7 000 000 zł	395,21	17 712,10 zł
6	16.12.2020	Pomorskie	Gdańsk	Chmielna 10	11 635 624 zł	340,91	34 131,07 zł
7	15.01.2021	Pomorskie	Gdynia	Zwycięstwa 234	4 475 000 zł	335,82	13 325,59 zł
8	04.08.2021	Pomorskie	Gdańsk	Sucha 31	3 372 000 zł	245,13	13 755,97 zł
9	24.11.2020	Zachodniopomorskie	Międzyzdroje	Bohaterów Warszawy 16A	2 500 000 zł	210,98	11 849,46 zł
10	03.09.2021	Pomorskie	Gdańsk	Piwna 47	3 470 888 zł	185,62	18 698,89 zł
11	18.01.2022	Pomorskie	Gdynia	Partyzantów 46	2 257 640 zł	185,23	12 188,31 zł
12	17.10.2020	Zachodniopomorskie	Międzyzdroje	Bohaterów Warszawy 16A	2 666 891 zł	176,97	15 069,74 zł
13	09.07.2020	Zachodniopomorskie	Międzyzdroje	Promenada Gwiazd 14b	1 171 643 zł	74,18	15 794,59 zł

W celu szerszego zobrazowania rynku lokali usługowych w nadmorskich miejscowościach a także na potrzeby weryfikacji wyniku uzyskanego w wycenie, dokonano analizy relacji cen lokali mieszkalnych (w tym apartamentów mieszkalnych i hotelowych) i cen lokali użytkowych znajdujących się w tych samych inwestycjach. Lokale użytkowe usytuowane są z reguły w parterach budynków, z wejściem bezpośrednio z ulicy.

Na podstawie przeprowadzonej analizy ustalono, że średnie ceny transakcyjne lokali użytkowych kształtują się z reguły na poziomie wyższym od średnich cen transakcyjnych lokali mieszkalnych w danej inwestycji. Wg przeanalizowanych przykładów jest to poziom wyższy w granicach od 11% do nawet 29%. Zdarzają się również inwestycje, w których średnie ceny transakcyjne lokali użytkowych są niższe od cen średnich lokali mieszkalnych. Po uwzględnieniu tych inwestycji, uzyskano średni poziom 4%.

Biorąc pod uwagę powyższe, oraz kierując się zasadą ostrożnego szacowania, w przypadku wycenianej inwestycji przyjęto, że średnie ceny lokali użytkowych powinny ukształtować się na poziomie co najmniej średniej ceny lokali mieszkalnych znajdujących się w analizowanej inwestycji tj. 21 473,15 zł netto. Ze względu na fakt, iż sprzedawane lokale mieszkalne dotyczyły standardu deweloperskiego (bez wykończenia), natomiast przedmiotowe lokale niemieszkalne są w pełni wykończone, w procesie analizy uwzględniono zwyżkę 15% w stosunku do średniej ceny lokali deweloperskich za standard wykończenia uzyskując poziom średnio 24 694,12 zł/m².

Poniżej przedstawiono ceny netto sprzedaży lokali mieszkalnych w analizowanej inwestycji w Wave Międzyzdroje Resort&SPA Etap II w poszczególnych miesiącach począwszy od listopada 2020 roku.

Tabela 2: Zestawienie sprzedaży apartamentów w Wave Międzyzdroje Resort&SPA Etap II

Data umowy	Cena netto	PUM	Cena m ²	Cena zł/m ²
11.2020	8 483 237,59	367,69	23 071,71	23 071,71
12.2020	19 009 936,70	895,40	21 230,66	21 766,60
01.2021	6 974 074,07	273,39	25 509,62	22 432,60
02.2021	7 729 262,37	396,75	19 481,44	21 826,95
03.2021	5 462 019,54	289,91	18 840,40	21 437,48
04.2021	7 580 921,94	310,19	24 439,61	21 805,08
05.2021	4 287 057,96	218,79	19 594,40	21 629,33
06.2021	4 051 375,83	175,07	23 141,46	21 719,77
07.2021	9 971 153,33	487,57	20 450,71	21 538,57
08.2021	7 380 583,70	364,99	20 221,33	21 411,37
09.2021	17 375 083,43	965,56	17 994,83	20 716,18
10.2021	7 675 718,54	400,88	19 147,17	20 593,96
11.2021	7 502 771,57	238,00	31 524,25	21 077,12
12.2021	3 689 322,78	214,79	17 176,42	20 927,48
01.2022	2 189 479,58	95,30	22 974,60	20 961,74
02.2022	4 060 946,74	201,66	20 137,59	20 933,55
03.2022	4 170 871,99	156,89	26 584,69	21 080,03
04.2022	2 810 660,65	164,51	17 085,04	20 974,32
05.2022	3 917 788,53	133,17	-	21 151,41
06.2022	5 798 359,00	186,20	31 140,49	21 435,96
07.2022	3 120 370,37	69,08	45 170,39	21 684,16
08.2022	3 014 739,54	148,06	20 361,61	21 655,16
09.2022	2 518 544,96	93,47	26 944,96	21 727,37
09.2022	2 518 544,96	93,47	26 944,96	21 797,64
średnia stan deweloperski				21 473,15
Wykończenie				1,15
Średnia lokal usługowy z wykończeniem				24 694,12

Oferta lokali nadmorskich

Dodatkowo przeanalizowano aktualne oferty sprzedaży lokali usługowych pochodzących z nadmorskich miejscowości. Starano się wyłonić oferty sprzedaży lokali o jak najbardziej zbliżonej atrakcyjności do wycenianych. Ceny ofertowe najbardziej atrakcyjnych lokali restauracyjnych i usługowych (gabinety SPA, z częścią rekreacyjną) zawierały się w przedziale od 20 000 do nawet 60 000 zł/m² za najbardziej atrakcyjne lokale położone bezpośrednio przy linii brzegowej morza.

Tabela 3: Zestawienie ofert sprzedaży lokali usługowych

OFERTY SPRZEDAŻY	
Oferta 1 Położenie: woj. pomorskie, Sopot, ul. Morska Powierzchnia lokalu: 190,53 m² Cena ofertowa: 5 000 000,00 zł Cena za 1 m²: 26 242,59 zł Lokal gastronomiczny położony w centrum Sopotu. W pełni urządzona kuchnia z podziałem na poszczególne funkcje. Lokal wykończony w bardzo dobrym standardzie. Funkcyjnie lokal podzielony jest na dwie części: tj. Strefa Ogólnodostępna dla gości, gdzie znajduje się sala konsumpcyjna z barem oraz toalety; Strefa Zaplecza dla pracowników, gdzie znajduje się kuchnia, umywalnia, pomieszczenie do przygotowywania posiłków, szatnia pracownicza, WC pracownicze, chłodnia (komora chłodnicza z agregatem na zewnątrz) oraz komunikacja. Na zewnątrz miejsce na letni ogródek oraz pomieszczenie przynależne wraz z miejscem parkingowym w hali garażowej.	
Oferta 2 Położenie: woj. zachodniopomorskie, Świnoujście, ul. Konstytucji 3 Maja 6 Powierzchnia lokalu: 183,00 m² Cena ofertowa: 4 000 000,00 zł Cena za 1 m²: 21 857,92 zł Lokal gastronomiczny w pełni wyposażony, po gruntownym remoncie, nie wymagająca dodatkowych nakładów finansowych. Duże witryny z ekspozycją w sali konsumpcyjnej oraz drink barze są od strony południowo-zachodniej, natomiast na zapleczu są od strony północno-wschodniej. Dzięki temu restauracja jest dobrze nasłoneczniona. Na podwórzu (od zaplecza) jest wyznaczony dla pracowników restauracji parking z wjazdem przez szlaban na pilota. Od strony ulicy dostępne są miejsca postojowe dla gości.	
Oferta 3 Położenie: woj. zachodniopomorskie, Kołobrzeg, Nadmorska, Bulwar Szymańskiego 4 Powierzchnia lokalu: 353,00 m² Cena ofertowa: 21 000 000,00 zł Cena za 1 m²: 59 490,00 zł Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość inwestycyjna mieszcząca się w pierwszej linii brzegowej przy samej latarni morskiej. Lokal przystosowany jest pod 4 punkty biznesowe. Budynek został wybudowany w 1997 roku, po modernizacji w 2019 r i rozbudowie w 2022 roku. Posiada taras widokowy na piętrze z windą pod działalność typu kawiarnia, pizzeria. Lokal przystosowany do działalności gastronomicznej. Jest to najlepszy punkt z bezpośrednim widokiem na morze. Obiekt dysponuje pełną infrastrukturą, i wyposażeniem.	

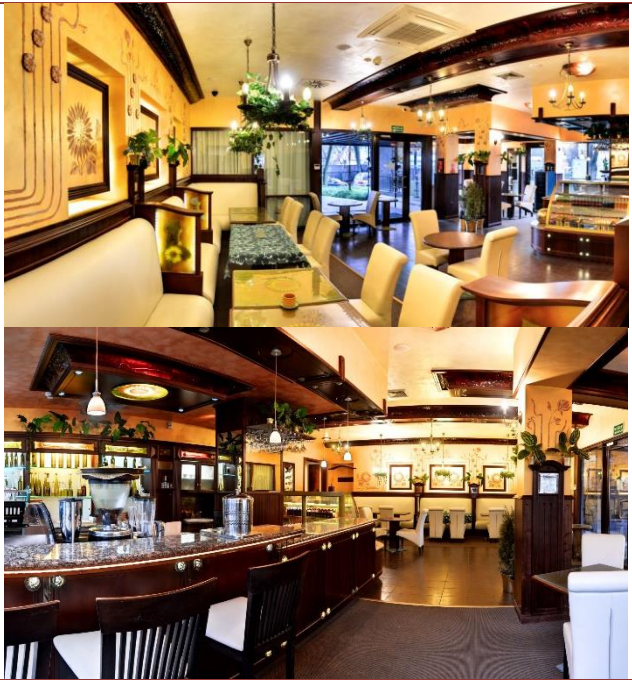
Oferta 4

Położenie: woj. zachodniopomorskie,
Kołobrzeg, Nadmorska, ul. Zdrojowa
Powierzchnia lokalu: 151,32 m²

Cena ofertowa: **3 500 000 zł**

Cena za 1 m²: 23 129,79 zł

Przedmiotem sprzedaży jest lokal usługowy przystosowany do prowadzenia działalności gastronomicznej. Lokal przestronny, posiadający łącznie 12 pomieszczeń idealny na ekskluzywną działalność z zakresu np. branży beauty z uwagi na swoje położenie w luksusowym 5 gwiazdkowym hotelu w którym znajduje się 146 apartamentów wraz z basenem, jacuzzi, sauną, siłownią, strefą zabaw dla dzieci, salą konferencyjną, tarasem na dachu oraz restauracją. Hotel Royal Tulip Sand ***** wyróżnia ponadprzeciętny niebanalny standard wykończenia i architektury budynku, znajduje się w sąsiedztwie nadmorskiego deptaku, parku Żeromskiego, latarni morskiej oraz plaży.



8. Określenie sposobu wyceny

Na potrzeby niniejszej wyceny określono **wartość rynkową prawa własności do lokali niemieszkalnych**. Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku oraz z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniających rozporządzenie (UE) nr 648/2012:

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznanie i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej prawa własności do lokalu użytkowego 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 i rodzaj prawa do lokalu.

Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego, do określenia wartości rynkowej prawa własności do lokalu niemieszkalnego, zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania parami**.

Zgodnie z art. 153 „Ustawy o gospodarce nieruchomościami” podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości według stanu docelowego zastosowano podejście porównawcze – metodę porównywania parami, które polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się

ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (czyli porównywalnych ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość).

Decydując się na przyjęcie opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym oraz ilość zawartych transakcji.

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych.
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- Wybór do porównań 4 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi.
- Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
- Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

9. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny

Określenie cech różnicujących i ich oceny

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami, oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny lokali użytkowych. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę:

- Lokalizacja ogólna
- Ekspozycja lokalu, walory otoczenia, odległość od linii brzegowej
- Standard budynku
- Wielkość lokalu
- Standard wykończenia lokalu
- Powierzchnie przynależne

Tabela 4: Charakterystyka cech

Lp.	RODZAJ CECHY	SKALOWANIE CECHY I OPIS
1.	Lokalizacja ogólna	Bardzo korzystna Nieruchomości zlokalizowane w miastach o bardzo wysokich walorach turystycznych, położonych bezpośrednio przy morzu lub innym zbiorniku wodnym (np. w Gdańsku, Kołobrzegu, Świnoujściu itp.) lub miejscowości uzdrowiskowe.
		Korzystna Nieruchomości położone w sąsiedztwie dużych ośrodków wypoczynkowych, w nadmorskiej miejscowości turystycznej z dużym zapleczem rekreacyjno-wypoczynkowym.
		Średnio korzystna Nieruchomości położone w miejscowości o typowych walorach turystycznych i dość dobrze rozwiniętym zapleczu wypoczynkowym.

2	Ekspozycja lokalu, walory otoczenia, odległość od linii brzegowej	Bardzo korzystna	Nieruchomość położona w prestiżowej lokalizacji, w otoczeniu ekskluzywnej zabudowy turystycznej z usługami, z widokiem na morze lub inny zbiornik wodny, pełna infrastruktura.
		Korzystna	Nieruchomość położona w pierwszych liniach zabudowy od brzegu morza (do 500 m) z widokiem na morze, w otoczeniu zabudowy o zróżnicowanym charakterze, pełna infrastruktura.
		Średnio korzystna	Nieruchomość położona w dalszych liniach zabudowy od brzegu morza, w odległości powyżej 1 km, brak widoku na morze z terenu działki.
3.	Standard budynku	Bardzo dobry	Budynek wybudowany w wysokim standardzie, przy użyciu nowoczesnych rozwiązań architektonicznych i funkcjonalnych z zachowaniem zasad stosowanych w budownictwie ekologicznym. Części wspólne wykończone materiałami wysokiej klasy, duże hole, przestronne lobby, strefy sportu, basen, SPA i inne udogodnienia w budynku.
		Dobry	Budynek wybudowany w typowym standardzie, znajdujący się w dobrym stanie technicznym. Części wspólne wykończone materiałami dobrej jakości, lobby i zaplecze rekreacyjne na średnim poziomie.
4.	Wielkość lokalu	Mała	Poniżej 200 m ² .
		Średnia	Od 201 do 400 m ² .
		Duża	Powyżej 400 m ² .
5.	Standard wykończenia lokalu	Bardzo dobry	Lokal wykończony w bardzo dobrym standardzie, przy użyciu materiałów bardzo dobrej jakości, przy zastosowaniu nowoczesnych rozwiązań aranżacyjnych, w pełni wyposażony.
		Dobry	Lokal wykończony w dobrym standardzie, przy użyciu materiałów dość dobrej jakości, przy zastosowaniu typowych rozwiązań aranżacyjnych.
		Zadowalający	Lokal niewykończony, charakteryzujący się deweloperskim standardem wykończenia lub lokal wykończony w niskim standardzie, wymagający poniesienia dodatkowych kosztów finansowych na remont.
6	Powierzchnie przynależne	Występują	Do lokalu przynależą dodatkowe powierzchnie np.,.. tarasy, komórki, pomieszczenia gospodarcze lub miejsca postojowe.
		Brak	Do lokalu nie przynależy dodatkowa powierzchnia.

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości W_N znajdzie się pomiędzy C_{min} a C_{max} . W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości określono:

$$C_{max} = 34\,131,07 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{min} = 11\,661,16 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 22\,469,91 \text{ zł/m}^2$$

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono następujące wagi cech (Tabela 5).

Tabela 5: Wagi cech

Lp.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]
1	Lokalizacja ogólna	25%	5 617,48 zł
2	Ekspozycja lokalu, walory otoczenia, odległość od linii brzegowej	15%	3 370,49 zł
3	Standard budynku	10%	2 246,99 zł
4	Wielkość lokalu	15%	3 370,49 zł
5	Standard wykończenia lokalu	30%	6 740,97 zł
6	Powierzchnie przynależne	5%	1 123,50 zł
Ogółem:		100	22 469,91 zł

Ze zbioru transakcji nieruchomości podobnych do dalszych obliczeń wyselekcjonowano 4

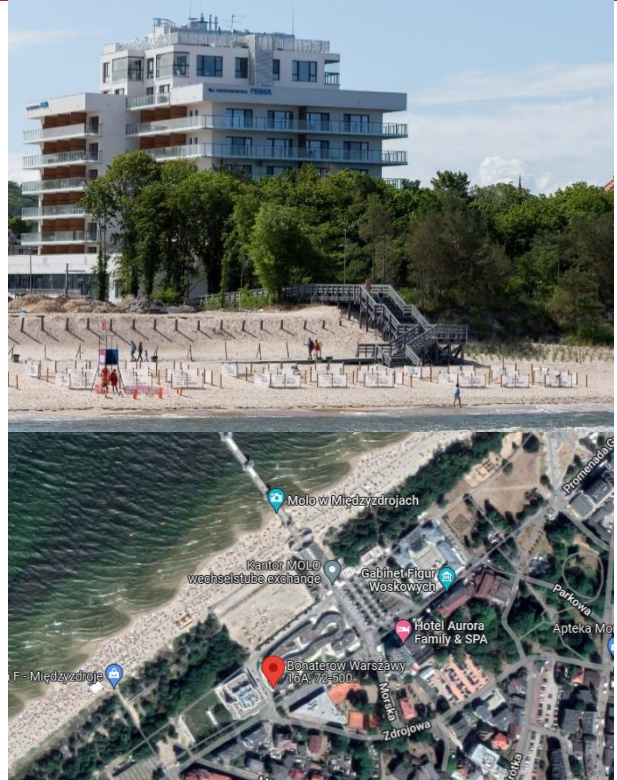
nieruchomości zbliżone do przedmiotu wyceny pod względem przeanalizowanych cech rynkowych wpływających na wartość, które przedstawiono poniżej. Poszczególne nieruchomości oznaczono odpowiednio: A, B, C i D.

Nieruchomość A

Międzyzdroje, ul. Bohaterów Warszawy 16A

Transakcja z dnia 17-10-2020 r.
Położenie:
Międzyzdroje
ul. Bohaterów Warszawy 16A
Lokalizacja ogólna – średnio korzystna
Ekspozycja lokalu, walory otoczenia,
odległość od linii brzegowej - korzystna
Standard budynku – dobry
Wielkość lokalu - mała
Standard wykończenia lokalu –
zadawalający
Powierzchnie przynależne – brak

Cena transakcyjna netto:
2 666 891,32 zł
Cena jednostkowa: 15 069,74 zł/m²



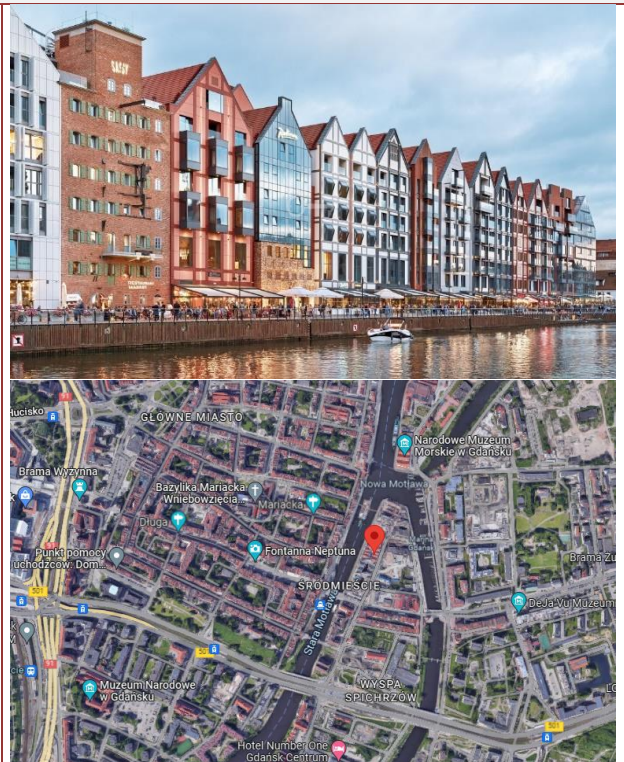
Nieruchomość B

Gdańsk, ul. Chmielna 10

Transakcja z dnia 16-12-2020 r.
Położenie:
Gdańsk
ul. Chmielna 10
Lokalizacja ogólna – bardzo korzystna
Ekspozycja lokalu, walory otoczenia,
odległość od linii brzegowej – bardzo
korzystna
Standard budynku – bardzo dobry
Wielkość lokalu - średnia
Standard wykończenia lokalu – bardzo
dobry
Powierzchnie przynależne – występują

Cena transakcyjna netto:
11 635 623,73 zł
Cena jednostkowa: 34 131,07 zł/m²

W budynku: sauna, basen (czynny przez
cały rok), spa i centrum odnowy
biologicznej.



Nieruchomość C

Międzyzdroje, ul. Promenada Gwiazd 14b

Transakcja z dnia 09-07-2020 r.

Położenie:

Międzyzdroje

ul. Promenada Gwiazd 14b

Lokalizacja ogólna – średnio korzystna

Ekspozycja lokalu, walory otoczenia,

odległość od linii brzegowej - korzystna

Standard budynku – dobry

Wielkość lokalu - mała

Standard wykończenia lokalu –

zadowalający

Powierzchnie przynależne – brak

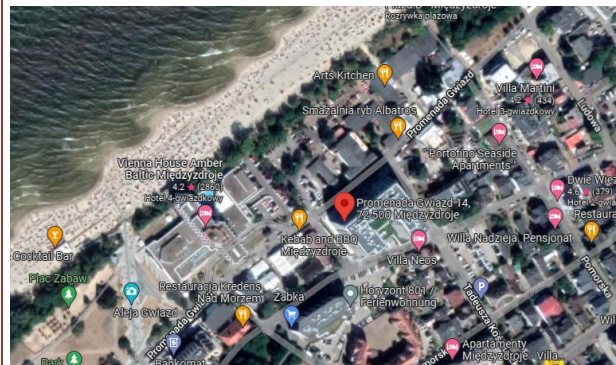
Cena transakcyjna netto:

1 171 643,00 zł

Cena jednostkowa: 15 794,59 zł/m²

Lokalizacja blisko morza.

Apartamentowiec mieści się przy promenadzie, 10 minut do międzyzdrojskiego mola.



Nieruchomość D

Gdynia, ul. Batorego 7

Transakcja z dnia 06-04-2022 r.

Położenie:

Gdynia

ul. Batorego 7

Lokalizacja ogólna – korzystna

Ekspozycja lokalu, walory otoczenia,

odległość od linii brzegowej – średnio

korzystna

Standard budynku – dobry

Wielkość lokalu - duża

Standard wykończenia lokalu –

zadowalający

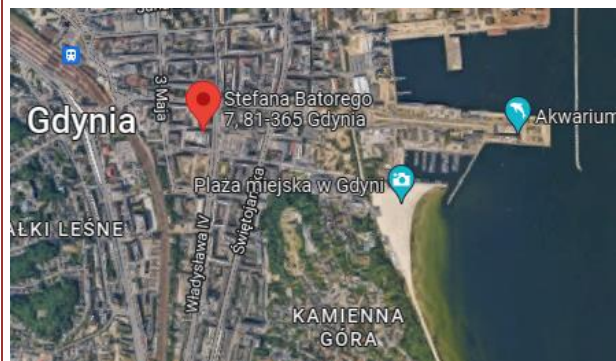
Powierzchnie przynależne – występują

Cena transakcyjna netto:

9 990 000,00 zł

Cena jednostkowa: 11 661,16 zł/m²

Na parterze znajdują się lokale usługowe. Piętra od pierwszego do szóstego zajmują apartamenty. Dwie najwyższe kondygnacje zajmują lokale dwukondygnacyjne, powstały tu soft lofty.



WYCENA LOKALU U1

Tabela 6 zawiera obliczenia wartości rynkowej prawa własności 1 m² powierzchni użytkowej prawa własności do lokalu U1 - jako średnia arytmetyczna wartości częściowych, wyznaczonych w parach porównawczych.

Tabela 6: Wycena lokalu U1

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ			
		A.	B.	C.	D.
Adres	Międzyzdroje, ul. Gryfa Pomorskiego 70C	Międzyzdroje, ul. Bohaterów Warszawy	Gdańsk, ul. Chmielna	Międzyzdroje, ul. Promenada Gwiazd	Gdynia, ul. Bałtego
Data transakcji	xxx	2020-10-17	2020-12-16	09.07.2020	06.04.2022
P.u. lokalu	1004,29	176,97	340,91	74,18	856,69
Cena 1 m ² p.u. [zł]	xxx	15 069,74 zł	34 131,07 zł	15 794,59 zł	11 661,16 zł
Lokalizacja ogólna	średnio korzystna xxx	średnio korzystna 0,00 zł	bardzo korzystna -5 617,48 zł	średnio korzystna 0,00 zł	korzystna -2 808,74 zł
Ekspozycja lokalu, walory otoczenia, odległość od linii brzegowej	korzystna xxx	korzystna 0,00 zł	bardzo korzystna -1 685,24 zł	korzystna 0,00 zł	średnio korzystna 1 685,24 zł
Standard budynku	bardzo dobry xxx	dobry 2 246,99 zł	bardzo dobry 0,00 zł	dobry 2 246,99 zł	dobry 2 246,99 zł
Wielkość lokalu	bardzo duża* xxx	mała -5 055,73 zł	średnia -3 370,48 zł	mała -5 055,73 zł	duża -1 685,24 zł
Standard wykończenia lokalu	bardzo dobry** xxx	deweloperski 10 111,46 zł	bardzo dobry 0,00 zł	deweloperski 10 111,46 zł	deweloperski 10 111,46 zł
Powierzchnie przynależne	występują xxx	brak 1 123,50 zł	występują 0,00 zł	brak 1 123,50 zł	występują 0,00 zł
SUMA POPRAWEK [zł]		8 426,23 zł	-10 673,20 zł	8 426,23 zł	9 549,71 zł
CENA 1 m ² SKORYG. [zł]		23 495,97 zł	23 457,87 zł	24 220,82 zł	21 210,87 zł
Współczynnik korekcyjny K:			0,95		
CENA ŚREDNIA 1m ² p.u. lokalu			21 941,56 zł		

*Ekstrapolacja cechy o pół przedziału z uwagi na znacznie większą powierzchnię użytkową lokalu w stosunku do lokali przyjętych do analizy.

**Ekstrapolacja cechy o pół przedziału z uwagi na bardzo korzystny standard wykończenia lokalu, kompleksowe wykończenie w wysokim standardzie.

Współczynnik K: 0,95 - ze względu na fakt, iż część powierzchni użytkowej lokalu znajduje się na kon. -1 (308,39 m²) o niższym standardzie (chłodnie, magazyny, szatnie i inne pomieszczenia), w procesie wyceny zastosowano współczynnik korekcyjny K z przedziału 0,9-1,1 na poziomie 0,95 aby uwzględnić ten fakt w oszacowanej wartości.

Wartość rynkowa prawa własności do lokalu użytkowego nr U1 wynosi:

$$W_N = P_u \times C_i \text{ m}^2 = 1004,29 \text{ m}^2 \times 21\,941,56 \text{ zł/m}^2 = 22\,035\,689,29 \text{ zł}$$

Przyjęto po zaokrągleniu: 22 000 000 zł

Słownie: Dwadzieścia dwa miliony złotych.

WYCENA LOKALU U3

Tabela 7 zawiera obliczenia wartości rynkowej prawa własności 1 m² powierzchni użytkowej prawa własności do lokalu U3 - jako średnia arytmetyczna wartości częściowych, wyznaczonych w parach porównawczych.

Tabela 7: Wycena lokalu U1

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ			
		A.	B.	C.	D.
Adres	Międzyzdroje, ul. Gryfa Pomorskiego 70B	Międzyzdroje, ul. Bohaterów Warszawy	Gdańsk, ul. Chmielna	Międzyzdroje, ul. Promenada Gwiazd	Gdynia, ul. Batorego
Data transakcji	xxx	2020-10-17	2020-12-16	09.07.2020	06.04.2022
P.u. lokalu	1434,55	176,97	340,91	74,18	856,69
Cena 1 m ² p.u. [zł]	xxx	15 069,74 zł	34 131,07 zł	15 794,59 zł	11 661,16 zł
Lokalizacja ogólna	średnio korzystna	średnio korzystna	bardzo korzystna	średnio korzystna	korzystna
	xxx	0,00 zł	-5 617,48 zł	0,00 zł	-2 808,74 zł
Ekspozycja lokalu, walory otoczenia, odległość od linii brzegowej	korzystna	korzystna	bardzo korzystna	korzystna	średnio korzystna
	xxx	0,00 zł	-1 685,24 zł	0,00 zł	1 685,24 zł
Standard budynku	bardzo dobry	dobry	bardzo dobry	dobry	dobry
	xxx	2 246,99 zł	0,00 zł	2 246,99 zł	2 246,99 zł
Wielkość lokalu	bardzo duża*	mała	średnia	mała	duża
	xxx	-5 055,73 zł	-3 370,48 zł	-5 055,73 zł	-1 685,24 zł
Standard wykończenia lokalu	bardzo dobry**	deweloperski	bardzo dobry	deweloperski	deweloperski
	xxx	10 111,46 zł	0,00 zł	10 111,46 zł	10 111,46 zł
Powierzchnie przynależne	występują	brak	występują	brak	występują
	xxx	1 123,50 zł	0,00 zł	1 123,50 zł	0,00 zł
SUMA POPRAWEK [zł]		8 426,23 zł	-10 673,20 zł	8 426,23 zł	9 549,71 zł
CENA 1 m ² SKORYG. [zł]		23 495,97 zł	23 457,87 zł	24 220,82 zł	21 210,87 zł
Współczynnik korekcyjny K:			1,10		
CENA ŚREDNIA 1m ² p.u. lokalu			25 406,02 zł		

*Ekstrapolacja cechy o pół przedziału z uwagi na znacznie większą powierzchnię użytkową lokalu w stosunku do lokali przyjętych do analizy.

**Ekstrapolacja cechy o pół przedziału z uwagi na bardzo korzystny standard wykończenia lokalu, kompleksowe wykończenie w wysokim standardzie.

Współczynnik K: 1,10 - ze względu na fakt, iż żaden z analizowanych lokali nie posiadał strefy basenowej, w procesie wyceny zastosowano współczynnik korekcyjny K z przedziału 0,9-1,1 na poziomie 1,1 aby uwzględnić ten fakt w oszacowanej wartości.

Wartość rynkowa prawa własności do lokalu użytkowego nr U3 wynosi:

$$W_N = P_u \times C_i \text{ m}^2 = 1434,55 \text{ m}^2 \times 25\,406,02 \text{ zł/m}^2 = 36\,446\,205,99 \text{ zł}$$

Przyjęto po zaokrągleniu: 36 400 000 zł

Słownie: Trzydzieści sześć milionów czterysta tysięcy złotych.

10. Wynik końcowy wyceny wraz z uzasadnieniem

Oszacowana w podejściu porównawczym wartość rynkowa prawa własności lokali niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B została określona na poziomie:

dla lokalu U1 o pow. uż. 1 004,29 m² (pow. całkowitej 1 184,31 m²):

22 000 000 zł

Słownie: dwadzieścia dwa miliony złotych

21 941,56 zł/m²

dla lokalu U3 o pow. 1 434,55 m² (pow. całkowitej 2 313,81 m²):

36 400 000 zł

Słownie: trzydzieści sześć milionów czterysta tysięcy złotych

25 406,02 zł/m²

Oszacowane wartości uwzględniają atrybuty nieruchomości takie jak: lokalizacja ogólna, ekspozycja lokalu, walory otoczenia, odległość od linii brzegowej, standard budynku, wielkość lokalu, standard wykończenia lokalu a także powierzchnie przynależne do lokalu. Wartość 1 m² przedmiotowych lokali U1 i U3 wynosi odpowiednio 21 941,56 zł/m² i 25 406,02 zł/m². Wartości te zawierają się pomiędzy ceną minimalną, a maksymalną zaobserwowaną na badanym rynku lokalnym i kształtuje się powyżej ceny średniej, głównie ze względu na bardzo wysoki standard wykończenia budynku i lokali oraz położenie w pierwszej linii zabudowy względem linii brzegowej morza.

Do określenia wartości rynkowej prawa własności do lokali użytkowych przeanalizowano rynek nieruchomości z miejscowości nadmorskich zlokalizowanych na terenie województwa zachodniopomorskiego i pomorskiego. Okres monitorowania rynku od stycznia 2020 r. do dnia wyceny.

11. Klauzule i ustalenia dodatkowe

Ogólne założenia przyjęte do wyceny

- 1) Przyjęto, że prawa do nieruchomości nie są przedmiotem nadzwyczajnych lub nietypowych ograniczeń, obciążeń oraz wydatków. Jeśli na dzień wyceny istnieją jakiegokolwiek hipoteki lub obciążenia przyjęto, że nieruchomość będzie sprzedawana bez tych obciążeń.
- 2) Przyjęto, że dla celów wyceny zostały dostarczone wszystkie informacje, które mogą mieć wpływ na wartość nieruchomości. Przyjęto, że informacje dostarczone i przedstawione w Operacie są kompletne i poprawne.
- 3) Przyjęto, że budynek został wybudowany i jest użytkowany zgodnie z wymaganiami prawa. Jednocześnie przyjęto, że wszelkie przyszłe prace oraz przebudowy będą realizowane zgodnie z prawem.

- 4) Przyjęto, że nieruchomość nie jest obciążona negatywnie ze strony istniejących lub planowanych dróg szybkiego ruchu, zmian w planowaniu miejscowym lub innych zdarzeń mogących negatywnie wpływać na stan i sposób funkcjonowania nieruchomości. Jednocześnie, przed przystąpieniem do wyceny nie zidentyfikowano żadnych innych ograniczeń lub sytuacji spornych, a które mogą być ujawnione w czasie badania nieruchomości i jej otoczenia w ogólnodostępnych źródłach informacji.
- 5) Przyjęto, że budynek/ki posiada prawidłową konstrukcję oraz nie występują żadne ukryte wady konstrukcji i materiałów, w tym zużyte, niebezpieczne lub nieodpowiednie materiały i technologie. Dotyczy to zarówno części budynku dostępnej dla rzeczoznawcy, jak również części niedostępnych. Badanie nieruchomości oraz Operat szacunkowy nie stanowią ekspertyzy technicznej przedmiotowej nieruchomości i za taką nie mogą być uznane.
- 6) Przyjęto, że nieruchomość/ci jest podłączona lub może być podłączona bez ponadprzeciętnych kosztów do publicznej sieci mediów, w tym do sieci gazowej, elektrycznej, wodnej, telekomunikacyjnej i kanalizacyjnej.
- 7) Przyjęto, że w czasie budowy lub przebudowy budynku nie użyto lub nie zostaną użyte żadne szkodliwe lub niebezpieczne materiały oraz technologie, w tym cement z domieszką glinu, dodatku chlorku wapnia, płyty drewnopochodne jako stałe pokrycie oraz inne podobne materiały. Dla celów wyceny nie przeprowadzono badania tego zakresu.
- 8) Przyjęto, że nieruchomość nie jest obecnie zanieczyszczona oraz nie przewiduje się, że nie będzie podlegać zanieczyszczeniu w przewidywalnej przyszłości. Dla celów wyceny nie przeprowadzono badania gruntu oraz żadnych innych badań z tym związanych, w związku z czym nie ma możliwości określenia prawdopodobieństwa jakiegokolwiek zanieczyszczenia.
- 9) Przyjęto, że nieruchomość nie jest objęta negatywnym wpływem warunków gruntowych, w tym na terenie nieruchomości nie występują stanowiska archeologiczne.

Pozostałe zastrzeżenia

- 1) Oświadczam, że spełniam warunki niezależności przy sporządzaniu wyceny ww. nieruchomości. Z właścicielami ww. nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawa do ww. nieruchomości, a także osobami z nimi powiązanymi – nie łączą mnie żadne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny.
- 2) Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości i standardami zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- 3) W treści zachowano wyciąg z operatu szacunkowego.
- 4) 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 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 5) Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady prawne i techniczne dotyczące wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej.
- 6) Przedmiotowa wycena oraz Operat szacunkowy nie mogą być wykorzystywane do żadnego innego celu aniżeli określony w niniejszym operacie szacunkowym, Operat szacunkowy jest poufny i może być przekazany wyłącznie stronom, do których jest adresowany. Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy wobec osób trzecich za całość lub za jakąkolwiek część Operatu. Operat ani żadna jego część nie mogą być obecnie ani w przyszłości rozpowszechniane, powielane bądź publikowane w jakimkolwiek dokumencie jak również podawane do publicznej wiadomości, zamieszczane w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora Operatu.
- 7) Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za obciążenia nieujawnione w dziale III księgi wieczystej.

12. Załączniki

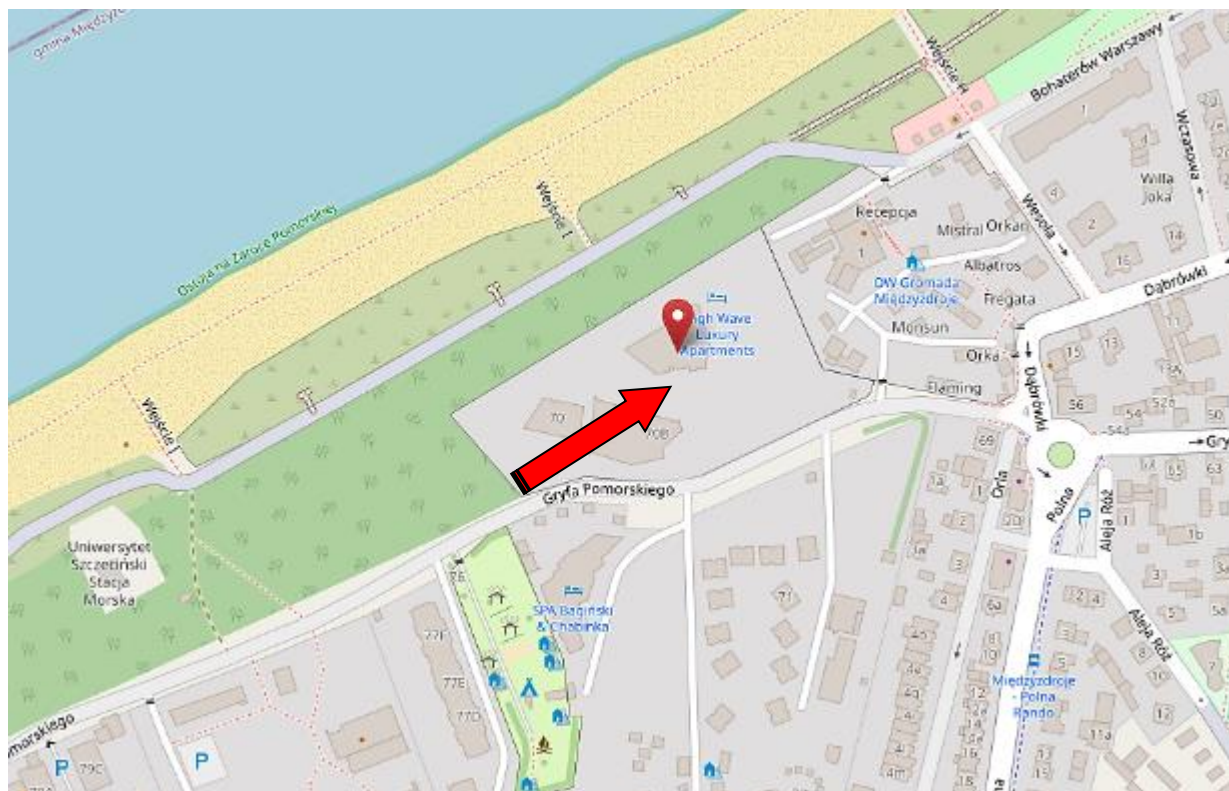
1. Mapy lokalizacyjne
2. Protokół z badania księgi wieczystej
3. Dokumentacja fotograficzna
4. Dane z ewidencji gruntów i budynków
5. Decyzje administracyjne
6. Rzuty lokali
7. Obszary ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością
8. Ubezpieczenie OC rzeczoznawcy majątkowego



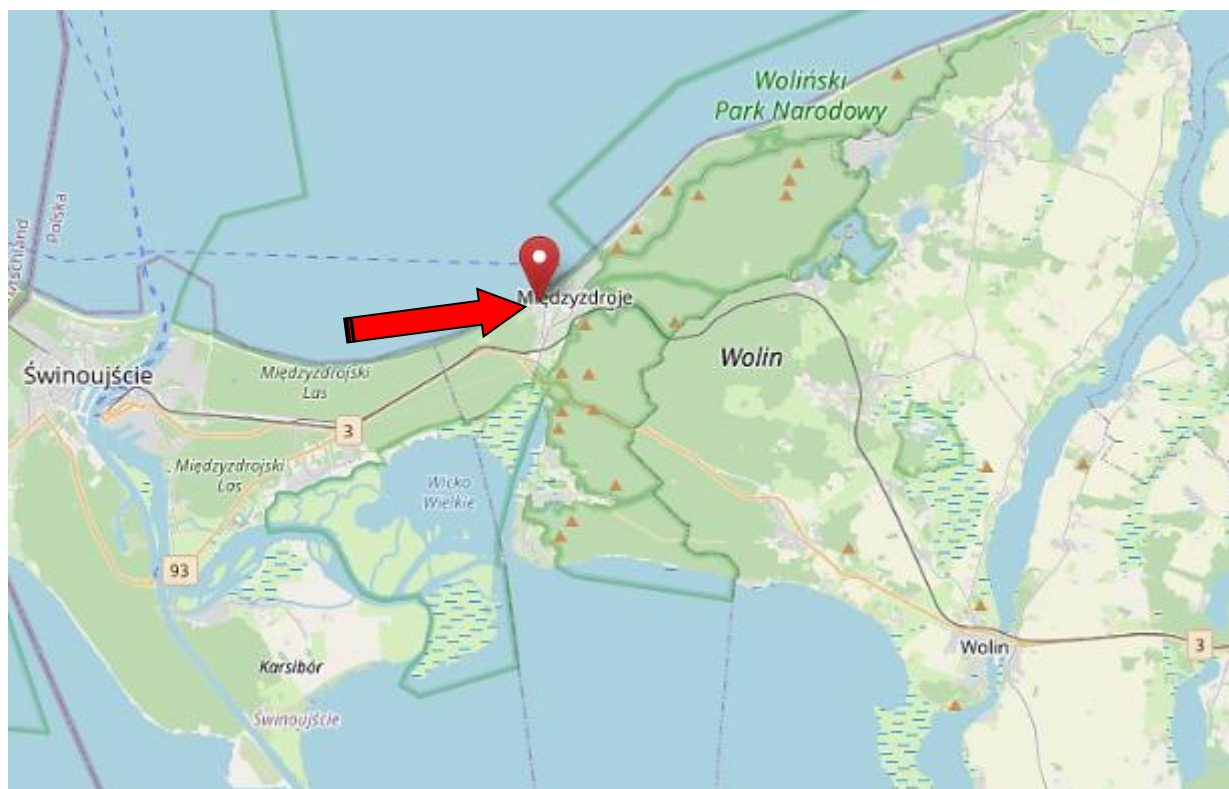
Joanna Szablowska-Chann
rzeczoznawca majątkowy
uprawnienia nr 4530

Warszawa, dnia 14.10.2022 r.

Załącznik nr 12.1.
Mapy lokalizacyjna



Lokalizacja szczegółowa nieruchomości



Lokalizacja ogólna nieruchomości

Załącznik nr 12.2.
Protokół z badania księgi wieczystej

PROTOKÓŁ

z badania zapisów zawartych w Księdze Wieczystej Nr SZ1W/00005394/8 prowadzonej przez
V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Świnoujściu
(według stanu z dnia 14.10.2022 r):

Typ księgi: Nieruchomość gruntowa

Dział I „Oznaczenie nieruchomości”

Wzmianki:

65 wzmianek dotyczących wyodrębnienia lokali i założenia dla nich nowych KW

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 446/1

Identyfikator działki: 320704_4.0020.446/1

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 320704_4.0020, Międzyzdroje 20

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość):
zachodniopomorskie, kamieński, Międzyzdroje, Międzyzdroje,

Ulica: Gryfa Pomorskiego 70 A, Gryfa Pomorskiego 70 B, Gryfa Pomorskiego 70 C

Sposób korzystania: Bi – inne tereny zabudowane

Numer działki: 195

Identyfikator działki: 320704_4.0020.195

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 320704_4.0016, Międzyzdroje 16

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość):
zachodniopomorskie, kamieński, Międzyzdroje, Międzyzdroje,

Sposób korzystania: Bi – inne tereny zabudowane

Obszar całej nieruchomości: 0,9226 ha

Budynki:

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość):
zachodniopomorskie, kamieński, Międzyzdroje, Międzyzdroje,

Identyfikator budynku: 320704_4.0020.446/1.1_BUD

Identyfikator działki: 320704_4.0020.446/1

Nazwa ulicy numer porządkowy budynku: Gryfa Pomorskiego 70 A

Liczba kondygnacji: 13,0

Przeznaczenie budynku: 110 – budynki mieszkalne

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): nie

Informacja o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu / numer księgi wieczystej):

Wyodrębniono 4 lokale.

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość):
zachodniopomorskie, kamieński, Międzyzdroje, Międzyzdroje,

Identyfikator budynku: 320704_4.0020.446/1.2_BUD

Identyfikator działki: 320704_4.0020.446/1

Nazwa ulicy numer porządkowy budynku: Gryfa Pomorskiego 70 B

Liczba kondygnacji: 13,0

Przeznaczenie budynku: 110 – budynki mieszkalne

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): nie

Informacja o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu / numer księgi wieczystej):

Wyodrębniono 3 lokale.

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość):
zachodniopomorskie, kamieński, Międzyzdroje, Międzyzdroje,

Identyfikator budynku: 320704_4.0020.446/1.3_BUD

Identyfikator działki: 320704_4.0020.446/1

Nazwa ulicy numer porządkowy budynku: Gryfa Pomorskiego 70 C

Liczba kondygnacji: 13,0

Przeznaczenie budynku: 110 – budynki mieszkalne

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): nie

Informacja o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu / numer księgi wieczystej):

Wyodrębniono 7 lokali.

Dział I „Spis praw związanych z własnością”

Brak wpisów

Dział II „Własność”

Wzmianki:

65 wzmianek dotyczących wyodrębnienia lokali i założenia dla nich nowych KW
Właściciele:

Numer udziału w prawie: 2

Wielkość udziału: 1250492 /1318171

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS): TL 14 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa, warszawa, 368411583, 0000697095.

W dziale II znajduje się 12 wpisów dotyczących wielkości udziałów właścicieli wyodrębnionych lokali.

Dział III „Prawa, roszczenia i ograniczenia”

Wzmianki:

65 wzmianek dotyczących wykreślenia roszczenia o przeniesienie własności lub wykreślenia roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie tego prawa

W dziale III znajduje się szereg roszczeń o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokali i przeniesienie praw własności tych lokali oraz praw niezbędnych do korzystania z tych lokali, wynikających z zawartych umów przedwstępnych sprzedaży. Ponadto znajduje się roszczenie nr 518 o następującej treści: Roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Dział IV „Hipoteka”

Wzmianka:

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna

Suma (słownie), waluta: 145 500 000,00 (sto czterdzieści pięć milionów pięćset tysięcy) zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny):

- obowiązki wynikające z umowy poręczenia z dnia 11 stycznia 2022 roku, to jest obowiązek zapłaty należności z tytułu wykupu obligacji serii D na okaziciela, niemających postaci dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda, wyemitowanych przez Spółkę TL 16 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON: 369519696, KRS 0000719628) na podstawie uchwały nr 1 zarządu emitenta TL 16 z dnia 11 stycznia 2022 roku w sprawie emisji obligacji serii d, a także wszelkich kosztów poniesionych przez obligatariuszy, a związanych z dochodzeniem zaspokojenia wierzytelności z obligacji w tym również odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w wykonaniu powyższych świadczeń;

- obowiązki wynikające z umowy poręczenia z dnia 11 stycznia 2022 roku, to jest obowiązek zapłaty należności z tytułu wykupu obligacji serii A1 na okaziciela, niemających postaci dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda, wyemitowanych przez Spółkę GHD Emitent 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (nip: 5213943538, REGON:520265807, KRS 0000928746) na podstawie uchwały nr 1 zarządu emitenta z dnia 11 stycznia 2022 roku w sprawie emisji obligacji serii A1, a także wszelkich kosztów poniesionych przez obligatariuszy, a związanych z dochodzeniem zaspokojenia wierzytelności z obligacji w tym również odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w wykonaniu powyższych świadczeń;

- roszczenia wynikające z umów pożyczek wraz z umowami przelewu wierzytelności, to jest

zwrotu pożyczek w łącznej wysokości 68.798.624,95 zł wraz z odsetkami w wysokości odsetek maksymalnych w rozumieniu kodeksu cywilnego w skali roku, w terminie do dnia 11 grudnia 2023 roku, na warunkach przewidzianych postanowieniami: umowy pożyczki wraz z umową przelewu wierzytelności z dnia 11 stycznia 2022 roku oraz umowy pożyczki wraz z umową przelewu wierzytelności z dnia 23 lipca 2021 roku - zmienionej aneksem z dnia 11 stycznia 2022 roku oraz ewentualnych należności ubocznych, jak również innych kosztów zgodnie z ww. Umowami obciążających pożyczkobiorcę.

1) umowa poręczenia z dnia 11 stycznia roku, dotycząca obowiązku zapłaty należności z tytułu wykupu obligacji serii D na okaziciela, niemających postaci dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda, wyemitowanych przez spółkę TL16 Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

2) umowa poręczenia z dnia 11 stycznia 2022 roku, dotycząca obowiązku zapłaty należności z tytułu wykupu obligacji serii A1 na okaziciela, niemających postaci dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda, wyemitowanych przez spółkę GHD Emitent 3spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

3) umowa pożyczki wraz z umową przelewu wierzytelności z dnia 23 lipca 2021 roku zmieniona aneksem z dnia 11 stycznia 2022 r.

Księga współobciążona: SZ1W/57262/3

Wierzyciel hipoteczny:

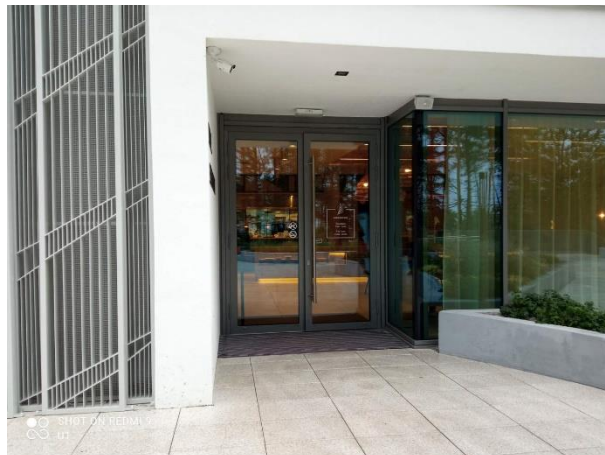
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

(nazwa, siedziba, REGON, KRS): CVI TRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie , warszawa, 366574074, 0000663768

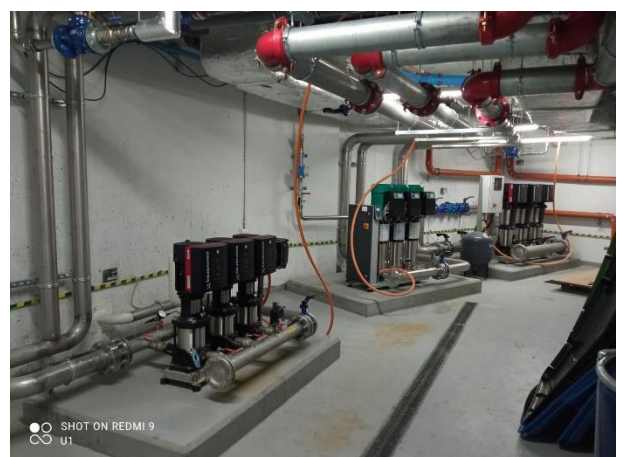
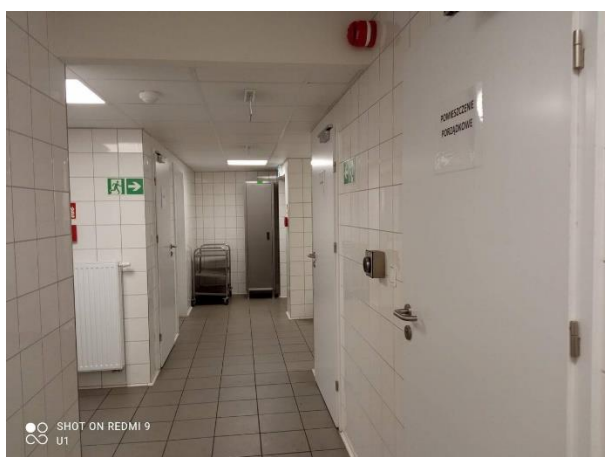
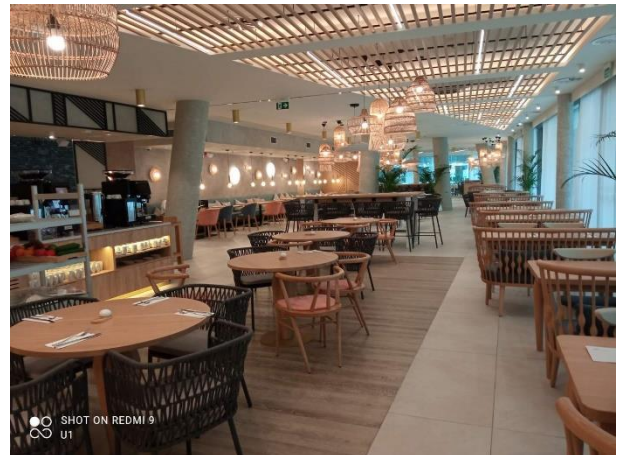
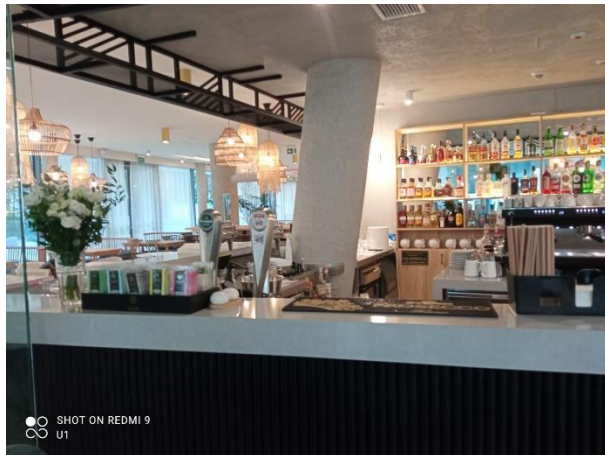


Załącznik nr 12.3.
Dokumentacja fotograficzna

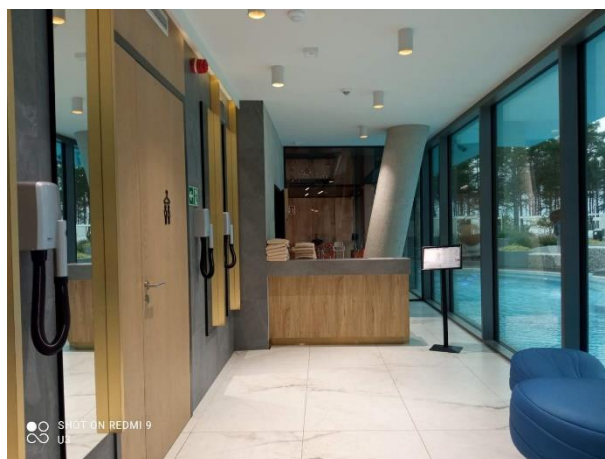
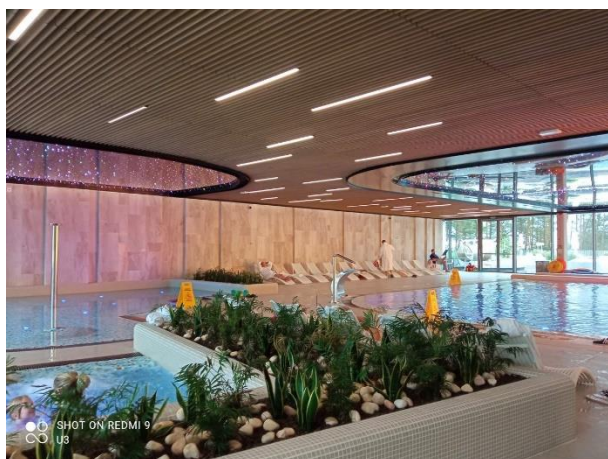
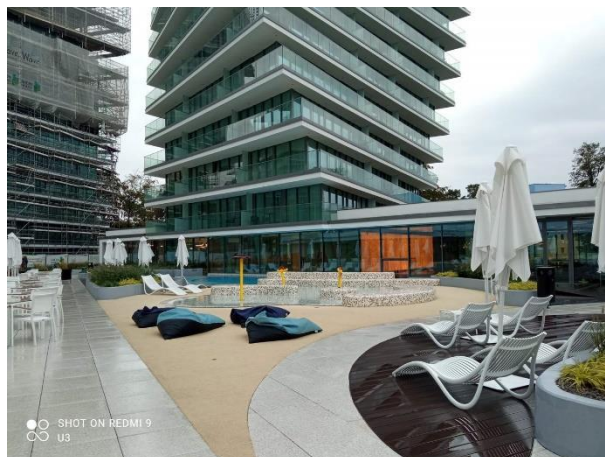
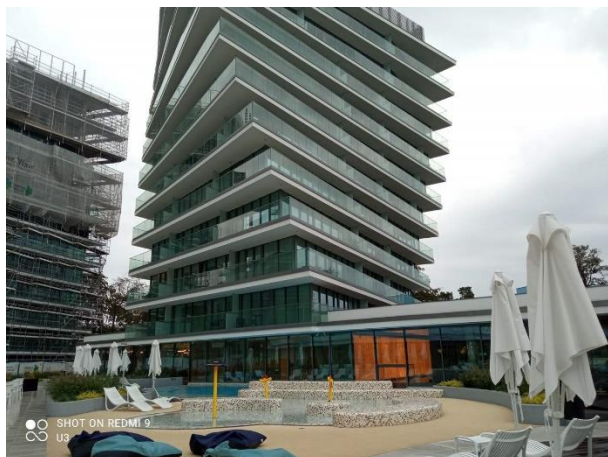
Lokal U1



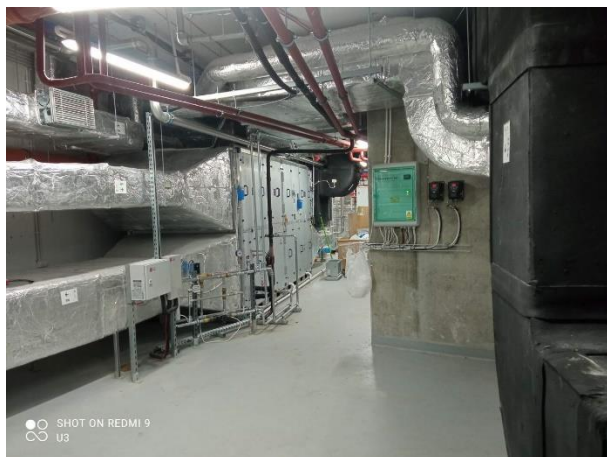
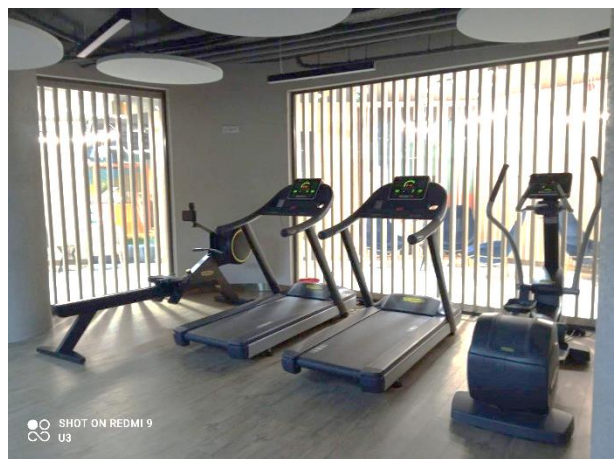
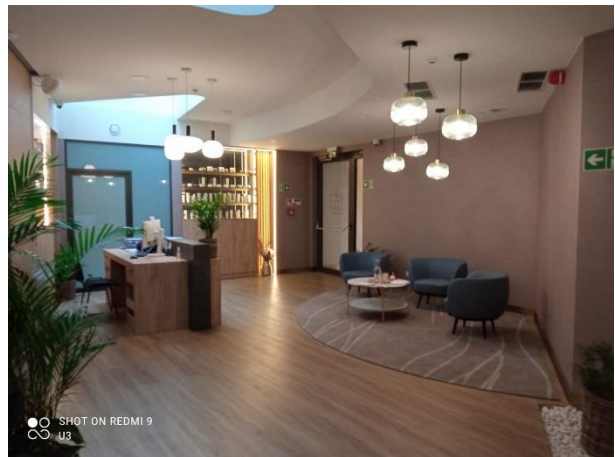
Lokal U1



Lokal U3



Lokal U3



Załącznik 12.4.
Dane z ewidencji gruntów i budynków

STAROSTA KAMIENSKI ul. Wolińska 7b 72-400 Kamień Pomorski		Województwo: zachodniopomorskie Powiat: kamieński Jednostka ewidencyjna: Międzyzdroje - miasto Obręb ewidencyjny: 320704_4.0016, Międzyzdroje 16 Miejscowość: Międzyzdroje (idTERYT: 0979248)					
Gik.6621.2850.2022							
WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW według stanu na dzień: 2022-07-22 11:47:23							
Jednostka rejestrowa gruntów: 320704_4.0016.G30							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 15.1					
Spółka handlowa nie będąca cudzoziemcem: TL 14 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie REGON: 368411583 Siedziba: 02-565 Warszawa ul. Puławska 2							
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewiden- cyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					użytku [ha]	działki [ha]	
	195		Tereny przemysłowe Inne tereny zabudowane	Ba Bi	0.0088 0.0951	0.1039	SZ1W/00005394/8
Identyfikator działki: 320704_4.0016.195							
INFORMACJE DODATKOWE: 195 działka położona na obszarze pasa ochronnego							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.1039							
KLAUZULE: Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej							

W dniu: 2022-07-22

dokument sporządzony przez: Agnieszka Nowak

Kamień Pomorski, dnia: 2022-07-22

2
(podpis)



z up. Starosty Kamieńskiego

Agnieszka Nowak
(podpis)

(miej / nazwisko osoby upoważnionej)

STAROSTA KAMIENSKI
Oznaczenie organu

Znak: GiK.6621.2850.2022

Województwo: zachodniopomorskie

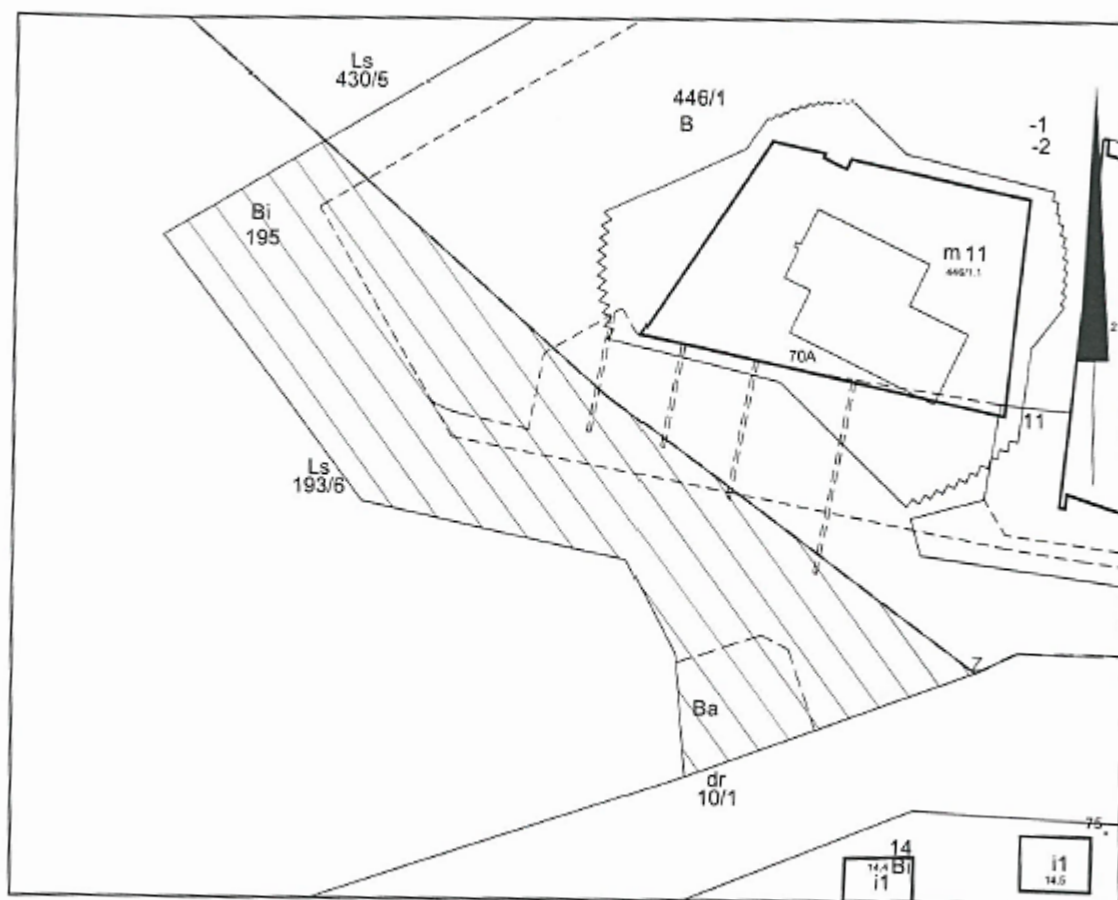
Powiat: kamieński

Jednostka ewidencyjna: Międzyzdroje - miasto

Obręb ewidencyjny: 320704_4.0016 Międzyzdroje 16

Wyrys z mapy ewidencyjnej

Skala 1:500



Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Adnotacje

Wykonał Agnieszka Nowak

podpis wykonawcy



z up. Starosty Kamieńskiego

Agnieszka Nowak
sekretarz

podpis

Kamień Pomorski dn. 22-07-2022 r.

Kamień Pomorski dn. 22-07-2022 r.

STAROSTA KAMIENSKI ul. Wolińska 7b 72-400 Kamień Pomorski		Województwo: zachodniopomorskie Powiat: kamieński Jednostka ewidencyjna: Międzyzdroje - miasto Obręb ewidencyjny: 320704_4.0020, Międzyzdroje 20 Miejscowość: Międzyzdroje (idTERYT: 0979248)					
Gik 6621.2850.2022							
WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW według stanu na dzień: 2022-07-22 10:53:13							
Jednostka rejestrowa gruntów: 320704_4.0020.G1							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 15.1					
Spółka handlowa nie będąca cudzoziemcem: TL 14 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie REGON: 368411583 Siedziba: 02-566 Warszawa ul. Puławska 2							
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					użytku [ha]	działki [ha]	
	446/1	ul. Gryfa Pomorskiego 70A ul. Gryfa Pomorskiego 70B ul. Gryfa Pomorskiego 70C	Tereny mieszkaniowe	B	0.8187	0.8187	SZ1W/00005394/8
Identyfikator działki: 320704_4.0020.446/1 INFORMACJE DODATKOWE: 446/1 działka położona na obszarze pasa ochronnego							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.8187							
KLAUZULE: Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej							

W dniu: 2022-07-22

dokument sporządzony przez: Agnieszka Nowak

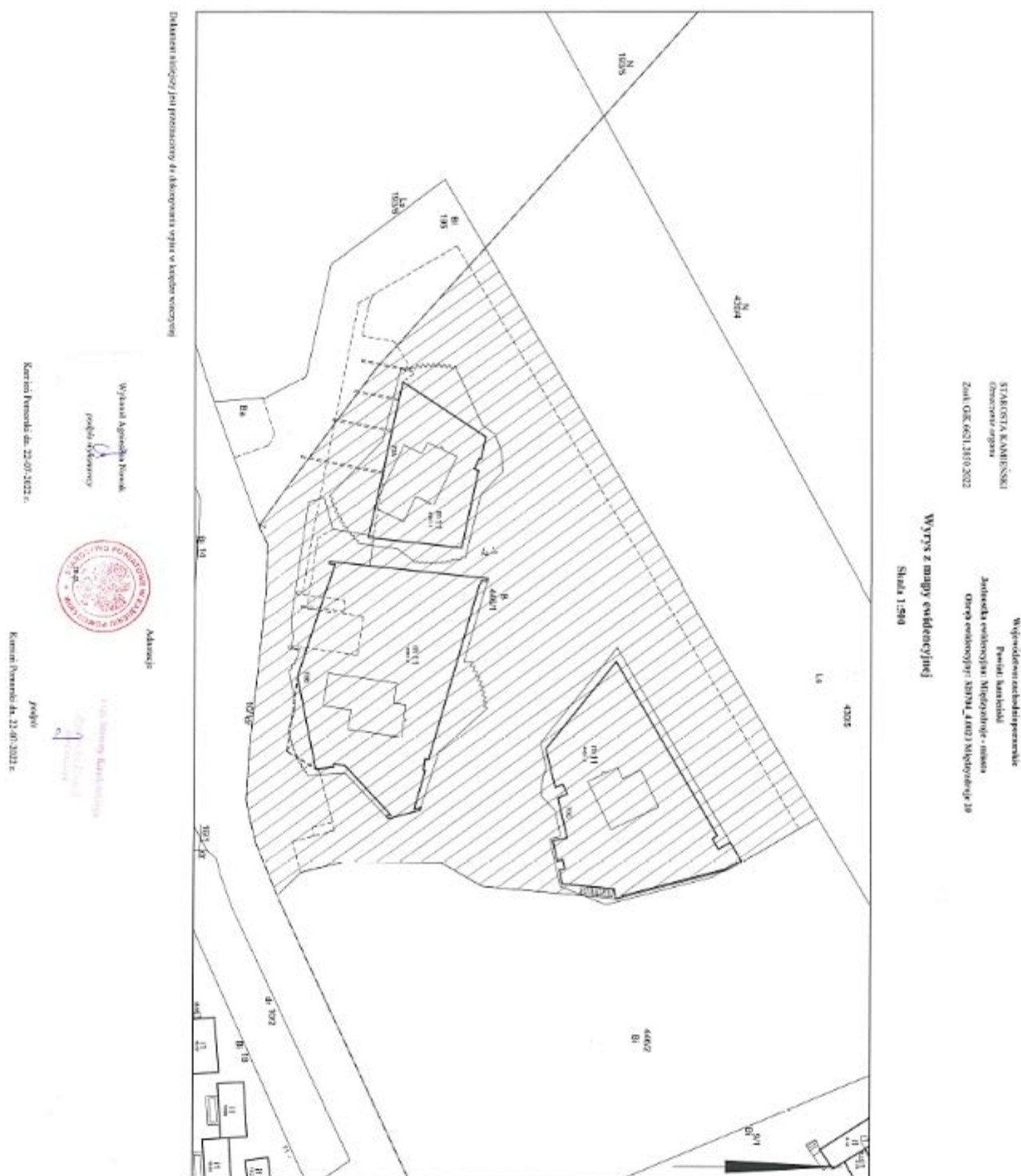
Kamień Pomorski, dnia: 2022-07-22


(podpis)



Starosta Kamieński
Agnieszka Nowak
Starosta

(imię / nazwisko osoby upoważnionej)



STAROSTA KAMIENSKI ul. Wolińska 7b 72-400 Kamień Pomorski			Województwo: zachodniopomorskie Powiat: kamieński Jednostka ewidencyjna: Międzyzdroje - miasto Obręb ewidencyjny: 320704_4.0020, Międzyzdroje 20 Miejscowość: Międzyzdroje (idTERYT: 0979248)					
WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI według stanu na dzień: 2022-07-22 11:52:51								
Pozycja kartoteki lokali: 320704_4.0020.446/1.3_BUD Jednostka rejestrowa budynków: Jednostka rejestrowa gruntów: 320704_4.0020.G1								
LOKALE								
Numer ewidencyjny lokalu _LOK	Adres lokalu	Funkcja użytkowa lokalu	Liczba izb	Kondygnacja	Liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych	Pole pow. użytk.		Numer księgi wieczystej
						lokalu [m²]	pom. przyn. [m²]	
U1	ul. Gryfa Pomorskiego 70C nrlok. U1	niemieszkalny		1	3-inne	1004.29	181.02	
Identyfikator lokalu: 320704_4.0020.446/1.3_BUD.U1_LOK Powierzchnia nieruchomości gruntowej: 0.8197 [ha] Pomieszczenia przynależne do lokalu:								
Rodzaj		Pow. [m2]	Identyfikator budynku		Uwagi			
inne		24.87	320704_4.0020.446/1.3_BUD					
inne		7.35	320704_4.0020.446/1.3_BUD					
inne		148.80	320704_4.0020.446/1.3_BUD					
KLAUZULE: Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej								

W dniu: 2022-07-22

dokument sporządzony przez: Agnieszka Nowak

Kamień Pomorski, dnia: 2022-07-22

(podpis)



z up. Starosty Kamieńskiego

Agnieszka Nowak
SPŁO. LISTA

(imię i nazwisko osoby upoważnionej)

STAROSTA KAMIENSKI ul. Wolińska 7b 72-400 Kamień Pomorski				Województwo: zachodniopomorskie Powiat: kamieński Jednostka ewidencyjna: Międzyzdroje - miasto Obręb ewidencyjny: 320704_4.0020, Międzyzdroje 20 Miejscowość: Międzyzdroje (ID TERYT: 0979248)				
WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI według stanu na dzień: 2022-07-22 11:52:51								
Pozycja kartoteki lokali: 320704_4.0020.446/1.2_BUD Jednostka rejestrowa budynków: Jednostka rejestrowa gruntów: 320704_4.0020.G1								
LOKALE								
Numer ewidencyjny lokalu _LOK	Adres lokalu	Funkcja użytkowa lokalu	Liczba izb	Kondygnacje	Liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych	Pole pow. użytk.		Numer księgi wieczyste
						lokalu [m²]	pom. przyn. [m²]	
U3	ul. Gryfa Pomorskiego 70B nr lok. U3	niemieszkalny		1	20-inne	1434.55	879.26	
Identyfikator lokalu: 320704_4.0020.446/1.2_BUD.U3_LOK Powierzchnia nieruchomości gruntowej: 0.8187 [ha]								
<u>Pomieszczenia przynależne do lokalu:</u>								
Rodzaj		Pow. [m2]	Identyfikator budynku			Uwagi		
inne		151.82	320704_4.0020.446/1.2_BUD					
inne		7.85	320704_4.0020.446/1.2_BUD					
inne		5.49	320704_4.0020.446/1.2_BUD					
inne		53.60	320704_4.0020.446/1.2_BUD					
inne		9.76	320704_4.0020.446/1.2_BUD					
inne		9.29	320704_4.0020.446/1.2_BUD					
inne		164.73	320704_4.0020.446/1.2_BUD					
inne		14.41	320704_4.0020.446/1.2_BUD					
inne		91.36	320704_4.0020.446/1.2_BUD					
inne		29.39	320704_4.0020.446/1.2_BUD					
inne		11.45	320704_4.0020.446/1.2_BUD					
inne		16.00	320704_4.0020.446/1.2_BUD					
inne		5.37	320704_4.0020.446/1.2_BUD					
inne		30.18	320704_4.0020.446/1.2_BUD					
inne		8.07	320704_4.0020.446/1.2_BUD					
inne		50.92	320704_4.0020.446/1.2_BUD					
inne		5.73	320704_4.0020.446/1.2_BUD					
inne		161.23	320704_4.0020.446/1.2_BUD					
inne		12.84	320704_4.0020.446/1.2_BUD					
inne		39.77	320704_4.0020.446/1.2_BUD					
KLAUZULE: Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczyste								

W dniu: 2022-07-22

dokument sporządzony przez: Agnieszka Nowak

Kamień Pomorski, dnia: 2022-07-22

(podpis)



z up. Starosty Kamieńskiego

Agnieszka Nowak
SP4CC631214

(imię i nazwisko osoby upoważnionej)

Załącznik 12.5.
Decyzje administracyjne

STAROSTA KAMIENSKI
ul. Wolńska 7b
72-400 Kamień Pomorski

Boś.6740.679.2017.TK

Kamień Pomorski, dnia 19 lutego 2018 r.

DECYZJA NR 62 /2018

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1332) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1257) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 07.12.2017 r.

zatwierdzam projekt budowlany²⁾ i udzielam pozwolenia na budowę 1)

dla:

Comfortime Baltica Sp. z o.o. ,

Al. Jana Pawła II 19, 00-854 Warszawa

obejmujące:

” Rozbiórkę budynku trafostacji oraz budynku recepcji na działce nr 8, obręb 20, Międzyzdroje oraz budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zabudową towarzyszącą o funkcji sportowo- rekreacyjnej (budynek basenu wraz z gastronomią i pomieszczeniami obsługi turystycznej), zagospodarowaniem terenu obiektami budowlanymi i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą w tym z wewnętrzną instalacją gazową, realizowaną na działkach nr 193/3 obręb 16 oraz nr 8, 430/1 i 430/2 obręb 20 miasta Międzyzdroje, przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70 ”.

Autor projektu budowlanego: mgr inż. arch. **Piotr Michał Chojara** posiadający uprawnienia budowlane Nr 82/WPOKK/UpB/2011 z dnia 12 grudnia 2011 roku w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń - wpisany na listę Wielkopolskiej Okręgowej Rady Izby Architektów RP pod numerem WP-0902.

z zachowaniem następujących warunków, zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane:

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

- *roboty budowlane należy wykonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego w sposób niezagrożący bezpieczeństwu ludzi i mienia, na podstawie zatwierdzonego projektu budowlanego*
- *przy wykonywaniu robót budowlanych należy stosować wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie*

- postępowanie z odpadami powstałymi w czasie robót budowlanych powinno być zgodne z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz.1987 z późn. zm.) ,

2. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:

Inwestor jest zobowiązany zapewnić:

- objęcie kierownictwa budowy lub określonych robót budowlanych oraz nadzór nad robotami przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.
- inspektora nadzoru inwestorskiego przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności

Kierownik budowy (robót) jest obowiązany:

- prowadzić dziennik budowy,
- umieścić na budowie, w widocznym miejscu, tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia; nie dotyczy to budowy obiektów służących obronności i bezpieczeństwu państwa oraz obiektów liniowych;
- odpowiednio zabezpieczyć teren budowy.

3. Rozwiązania projektowe w zakresie odprowadzania wód opadowych z powierzchni utwardzonych powinny być zgodne z zapisami pkt. 1.8. tiret 4 decyzji Burmistrza Międzyzdrojów nr 80/17 z dnia 31 października 2017 roku, znak: PPZ.6730.28.4691.2017.SJ o zmianie decyzji Burmistrza Międzyzdrojów nr 82/12 z dnia 18 listopada 2012 roku, znak: PPZ.6730.6.984.2012.SJ o warunkach zabudowy dla ww. inwestycji do aktualnie obowiązujących przepisów – art. 76 ustawy Prawo wodne (Dz.U. z 2017 roku , poz. 1566),

4. Wody opadowe z terenów utwardzonych nie mogą być odprowadzane na teren pasa technicznego,

5. Wyklucza się możliwość naruszenia granicy pasa technicznego, zarówno podczas realizacji oraz późniejszej eksploatacji obiektów budowlanych (w tym zabrania się na obszarze pasa technicznego przemieszczania i składowania sprzętu budowlanego, materiałów budowlanych itp.). W szczególności należy zabezpieczyć teren budowy podczas prowadzenia robót budowlanych związanych z realizacją garażu podziemnego w pobliżu granicy z działką nr 430/3 , obręb 20 Międzyzdroje (obszar pasa technicznego).

6. Oświetlenie zewnętrzne obiektów na terenie objętym inwestycją, widoczne od strony akwenu, nie może przypominać oznakowania nawigacyjnego zarówno kolorem, wyglądem, jak i charakterystyką świecenia świateł, a także nie może utrudniać jego identyfikacji, a także powodować oślepiania jednostek manewrujących na pobliskim akwenu.

7. Prowadzenie robót budowlanych w odległości mniejszej niż 4,0 m od granicy pasa technicznego brzegu wód morskich, (tj. od granicy z ww działką nr 430/3) wymaga zgłoszenia i uzgodnienia w placówce terenowej Urzędu Morskiego w Szczecinie- w Obwodzie Ochrony Wybrzeża w Międzyzdrojach, ul. Marii Curie- Skłodowskiej 18, 72-

500 Międzyzdroje, tel. (91) 328 01 19,

8. Od strony pasa technicznego, tj. od strony północnej, ogrodzenie działki nie powinno mieć furtek i bram.

UZASADNIENIE

W dniu 07 grudnia 2017 roku Comfortime Baltica Sp. z o.o., Al. Jana Pawła II 19, 00-854 Warszawa przez ustanowionego pełnomocnika -Piotra Chojarę- MODOarchitektura Sp. z o.o., ul. Kramarska 13, 61-765 Poznań złożyła do Starosty Kamieńskiego wniosek o pozwolenie na : „Rozbiórkę budynku trafostacji oraz budynku recepcji na działce nr 8, obręb 20, Międzyzdroje oraz budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zabudową towarzyszącą o funkcji sportowo- rekreacyjnej (budynek basenu wraz z gastronomią i pomieszczeniami obsługi turystycznej), zagospodarowaniem terenu obiektami budowlanymi i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą w tym z wewnętrzną instalacją gazową, realizowaną na działkach nr 193/3 obręb 16 oraz nr 8, 430/1 i 430/2, obręb 20 miasta Międzyzdroje, przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70”.

Wraz z wnioskiem o pozwolenie przedłożono:

1. cztery egzemplarze projektu budowlanego podpisane przez osobę sporządzającą projekt i posiadającą stosowne uprawnienia budowlane, zawierające zaświadczenie projektanta o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, aktualne na dzień opracowania projektu budowlanego,
2. oświadczenie o posiadaniu praw do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
3. decyzje Burmistrza Międzyzdrojów Nr 82/12 z dnia 08 listopada 2012 roku o warunkach zabudowy oraz zmiana ww decyzji z dnia 31 października 2017 roku Nr 80/17 ,
4. decyzje Burmistrza Międzyzdrojów Nr SGK.6220.9.2015.ES.15 z dnia 29 września 2016 roku o środowiskowych uwarunkowaniach dla realizacji przedsięwzięcia opisanego w tytułeninejszej decyzji , jej sprostowanie z dnia 19 grudnia 2016 roku Nr SGK.6229.9.2015.ES.18 oraz jej zmiana z dnia 29 sierpnia 2017 roku Nr SGK.6220.10.2017.ES.5.

. Autor projektu złożył oświadczenie o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej (zgodnie z art. 20 ust. 4 ustawy Prawo budowlane). Projektant określił, że oddziaływanie projektowanego obiektu obejmuje działki inwestora nr nr 193/3 obręb 16 oraz nr 8, 9/1, 430/1, 430/2 oraz 430/3 (pas techniczny) obręb 20 miasta Międzyzdroje. W dniu 07 grudnia 2017 roku Organ administracji architektoniczno-budowlanej wszczął postępowanie w sprawie złożonego wniosku o pozwolenie na budowę. W dniu 27 grudnia 2017 roku Organ przesłał projekt pozwolenia na budowę wraz z projektami budowlanymi do Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie celem ich uzgodnienia. W dniu

15 stycznia 2018 roku Starosta Kamieński wystosował wniosek do Dyrektora Urzędu Morskiego o przesunięcie terminu uzgodnienia projektu decyzji ze względu na konieczność zmiany projektu zagospodarowania ww działek wynikających ze znowelizowania norm co do np. projektowanych miejsc postojowych. W dniu 16 stycznia 2018 roku Dyrektor Urzędu Morskiego przedłużył termin uzgodnienia dokumentacji. W dniu 1 lutego 2018 roku na wniosek pełnomocnika Inwestora rozszerzono krąg stron o właściciela i użytkownika działek 9/1(Ogólnokrajowa Spółdzielnia Turystyczna „GROMADA”) oraz 430/3 (Skarb Państwa – Urząd Morski – pas techniczny)..

W dniu 5 lutego 2018 roku (data wpływu do Starostwa 06 lutego 2018 roku) projekt pozwolenia na budowę wraz z projektem budowlanym uzgodniono z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Szczecinie z uwagami, które ujęto w punktach od 3 do 8 niniejszej decyzji , Postanowienie Nr GPG I. 60572.2.Mi.1.8.18 .

Pozostałe strony postępowania nie wniosły uwag oraz zastrzeżeń.

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

Biorąc powyższe pod uwagę postanowiłem rozstrzygnąć jak w sentencji decyzji.

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

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

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 wys.490,00 zł + 349,00 zł + 326,00 zł + 129,00 zł + 464,00 zł + 539,00 zł (basen) = 2297,00 na podstawie Ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. 2016 r. poz. 1827).



Z up. Starosty
Jarosław Zakewski
Naczelnik Wydziału Budownictwa
i Inżynierii Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa

Otrzymują:

1. Pełnomnik Inwestora-Piotr-Chojara- MODOarchitektura Sp. Z o.o., ul. Kramarska 13,
61-765 Poznań,+ 2 egz. proj. bud.,
2. Dyrektor Urzędu Morskiego w Szczecinie , ul. Plac Batorego 4, 70-207 Szczecin,

3. Ogólnokrajowa Spółdzielnia Turystyczna „GROMADA”

ul. Plac Powstańców Warszawy 2, 00-030 Warszawa,

4. Gmina Międzyzdroje, ul. Książąt Pomorskich 5, 72-500 Międzyzdroje.

5. Boś, a/a.+ 1 egz. proj. bud.

Decyzja nr 62/1012 z dnia 11.02.18 r.
stała się wykonawczą z dniem 13.03.18 r.
13.03.18 r.
INSPEKTOR
Tadeusz Kruczek

Do wiadomości:

1. Burmistrz Międzyzdrojów, ul. Książąt Pomorskich 5, 72-500 Międzyzdroje ,
2. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Kamieniu Pomorskim+ 1 egz. proj. bud.,
3. Wydział Geodezji i Kartografii - Starostwo Powiatowe w/m + kopia projektu zagospodarowania działki.
4. Dyrektor Urzędu Morskiego w Szczecinie , ul. Plac Batorego 4, 70-207 Szczecin.

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 budowę, którego 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 włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywnie, 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 1994 r. – Prawo budowlane).

1) Należy wpisać „budowę” lub „rozbiórkę”.

2) Należy wpisać „budowlany” lub „rozbiórki”.

3) Należy wskazać podstawę prawną nałożenia warunków, np. art. 36 ust. 1 pkt 1-4, art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane albo art. 93 ust. 2 i 3 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 (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.).

4) Dotyczy decyzji wydanych w toku postępowania, w ramach którego przeprowadzono ponowną ocenę oddziaływania na środowisko.

5) Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

STAROSTA KAMIENSKI
ul. Wołaska 7b
72-400 Kamień Pomorski

Boś.6740.563.2020.TK

Kamień Pomorski, dnia 04 grudnia 2020 r.

DECYZJA Nr 615 / 2020

Na podstawie przepisów art. 36 a, ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2020, poz.1333 z późniejszymi zmianami) oraz art. 104 i 155 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz.256 z późniejszymi zmianami) – po rozpatrzeniu wniosku Inwestora: TL 14 Sp. z o.o. „Sp. K., ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa, przez ustanowionego pełnomocnika Piotra Chojarę, reprezentującego firmę MODOarchitektura Sp. z o.o. ul. Kramarska 13, 61-765 Poznań (adres do korespondencji: MODOarchitektura Sp. z o.o., ul. Winogrody 137/1, 61-626 Poznań) o zmianę decyzji Nr 62/2018 z dnia 19 lutego 2018 roku wraz z postanowieniem o sprostowaniu omyłki Nr: Boś.679.2018.TK z dnia 30 marca 2018 roku oraz decyzji Nr 15/p/2018 z dnia 13 lipca 2018 roku (przenoszącą ww pozwolenie na obecnego inwestora) oraz decyzji Nr 556/2018 z dnia 14 listopada 2018 roku (aneks Nr 1) dot. pozwolenia na: „Rozbiórkę budynku trafostacji oraz budynku recepcji na działce nr 8, obręb 20, Międzyzdroje oraz budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zabudową towarzyszącą o funkcji sportowo- rekreacyjnej (budynek basenu wraz z gastronomią i pomieszczeniami obsługi turystycznej), zagospodarowaniem terenu obiektami budowlanymi i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą w tym z wewnętrzną instalacją gazową, realizowaną na działkach nr 193/3 obręb 16 oraz nr 8, nr 430/1 i nr 430/2 obręb 20 miasta Międzyzdroje, przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70 w zakresie „Zmiany projektu zagospodarowania terenu związanego ze zmianą strefy wejścia przed budynkiem B, rozbudową budynku B o dodatkową część parterową (hol wejściowy i recepcję), rozbudowę budynku C (powiększenie części restauracyjnej na parterze), zmianą strefy wejścia na plażę, zmianą przebiegu drogi pożarowej między budynkami B, C, D i E oraz rezygnacją ze ścieżki biegnącej wzdłuż południowej elewacji budynku A, na działkach nr 193/3 obręb 16 oraz nr 8, nr 430/1 i nr 430/2 (aktualnie: nr 446/1 i nr 446/2) obręb 20 miasta Międzyzdroje, przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70” oraz zatwierdzenie aneksu Nr 2.”

1. **Zmieniam decyzje Starosty Kamieńskiego** Nr 62/2018 z dnia 19 lutego 2018 roku wraz z postanowieniem o sprostowaniu omyłki Nr: Boś.679.2018.TK z dnia 30 marca 2018 roku oraz decyzji Nr 15/p/2018 z dnia 13 lipca 2018 roku (przenoszącą ww pozwolenie na obecnego inwestora) oraz decyzji Nr 556/2018 z dnia 14 listopada 2018 roku (aneks Nr 1) dot. pozwolenia na: „Rozbiórkę budynku trafostacji oraz budynku recepcji na działce nr 8, obręb 20, Międzyzdroje oraz budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zabudową towarzyszącą o funkcji sportowo- rekreacyjnej (budynek basenu wraz z gastronomią i pomieszczeniami obsługi turystycznej), zagospodarowaniem terenu obiektami budowlanymi i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą w tym z wewnętrzną instalacją gazową, realizowaną na działkach nr 193/3 obręb 16 oraz nr 8, nr 430/1 i nr 430/2 obręb 20 miasta Międzyzdroje, przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70 w zakresie „Zmiany

projektu zagospodarowania terenu związanego ze zmianą strefy wejścia przed budynkiem B, rozbudową budynku B o dodatkową część parterową (hol wejściowy i recepcję), rozbudowę budynku C (powiększenie części restauracyjnej na parterze), zmianą strefy wejścia na plażę, zmianą przebiegu drogi pożarowej między budynkami B, C, D i E oraz rezygnacją ze ścieżki biegnącej wzdłuż południowej elewacji budynku A, na działkach nr 193/3 obręb 16 oraz nr 8, nr 430/1 i nr 430/2 (aktualnie: nr 446/1 i 446/2) obręb 20 miasta Międzyzdroje, przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70”

2. Zatwierdzam aneks Nr 2 do projektu budowlanego: wymieniony w pkt 1 decyzji.
3. Planowane obiekty, widoczne od strony Bałtyku, nie mogą przypominać oznakowania nawigacyjnego zarówno wyglądem, jak i charakterystyką świecenia światła- ma to na celu wykluczenie możliwości pomyłki w interpretacji znaków przez nawigatorów,
4. Oświetlenie planowanych obiektów, widoczne od strony Bałtyku nie może powodować oślepiania załogi na jednostkach manewrujących na przyległym akwenie.
5. Podczas realizacji i eksploatacji inwestycji zabrania się wykorzystywania terenu pasa technicznego(tj. działki nr 430/3 obręb 20 Międzyzdroje i działki nr 193/2 obręb 16 Międzyzdroje) jako miejsca składowania materiałów budowlanych, parkowania pojazdów itp. oraz jakiegokolwiek ingerencji w stan istniejący tego terenu,
6. Prowadzenie prac ziemnych w odległości mniejszej niż 4,0 m od granicy pasa technicznego wymaga zgłoszenia w placówce terenowej Urzędu Morskiego w Szczecinie- w Obwodzie Ochrony Wybrzeża w Międzyzdrojach, ul. Marii Curie-Skłodowskiej 18, 72-500 Międzyzdroje, tel. (91) 328 01 19,
7. Pozostałe warunki zawarte w decyzjach: 62/2018 z dnia 19 lutego 2018 roku wraz z postanowieniem o sprostowaniu omyłki Nr: Boś.679.2018.TK z dnia 30 marca 2018 roku oraz decyzji Nr 15/p/2018 z dnia 13 lipca 2018 roku (przenoszącą ww pozwolenie na obecnego inwestora) oraz decyzji Nr 556/2018 z dnia 14 listopada 2018 roku (aneks Nr 1) Starosty Kamieńskiego pozostają bez zmian.

UZASADNIENIE

Inwestor: w dniu 15 października 2020 roku TL 14 Sp. z o.o., Sp. k., ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa, przez ustanowionego pełnomocnika Piotra Chojarę, reprezentującego firmę MODOarchitektura Sp. z o.o. ul. Kramarska 13, 61-765 Poznań (adres do korespondencji: MODOarchitektura Sp. z o.o., ul. Winogrody 137/1, 61-626 Poznań) złożyła do Starosty Kamieńskiego wniosek o zmianę decyzji Nr 62/2018 z dnia 19 lutego 2018 roku wraz z postanowieniem o sprostowaniu omyłki Nr: Boś.679.2018.TK z dnia 30 marca 2018 roku oraz decyzji Nr 15/p/2018 z dnia 13 lipca 2018 roku (przenoszącą ww pozwolenie na obecnego inwestora) oraz decyzji Nr 556/2018 z dnia 14 listopada 2018 roku (aneks Nr 1) dot. pozwolenia na: „ Rozbiórkę budynku trafostacji oraz budynku recepcji na działce nr 8, obręb 20, Międzyzdroje oraz budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zabudową towarzyszącą o funkcji sportowo- rekreacyjnej (budynek basenu wraz z gastronomią i pomieszczeniami obsługi turystycznej), zagospodarowaniem terenu obiektami budowlanymi i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą w tym z wewnętrzną instalacją gazową, realizowaną na działkach nr 193/3 obręb 16 oraz nr 8, nr 430/1 i nr 430/2 obręb 20 miasta Międzyzdroje, przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70 w zakresie „Zmiany projektu zagospodarowania terenu związanego ze zmianą strefy wejścia przed budynkiem B, rozbudową budynku B o dodatkową część parterową (hol wejściowy i recepcję),

rozbudowę budynku C (powiększenie części restauracyjnej na parterze), zmianą strefy wejścia na plażę, zmianą przebiegu drogi pożarowej między budynkami B, C, D i E oraz rezygnacją ze ścieżki biegnącej wzdłuż południowej elewacji budynku A, na działkach nr 193/3 obręb 16 oraz nr 8, nr 430/1 i 430/2 (aktualnie: nr 446/1 i nr 446/2) obręb 20 miasta Międzyzdroje, przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70" oraz zatwierdzenie aneksu Nr 2."

Inwestor złożył oświadczenie o posiadaniu praw do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane zgodnie z treścią art. 32, ust. 4 pkt 2 – ustawy Prawo budowlane a także przedłożył:

- decyzje Burmistrza Międzyzdrojów Nr SGK.6220.9.2015.ES.15 z dnia 29 września 2016 roku o środowiskowych uwarunkowaniach dla realizacji przedsięwzięcia opisanego w tytule niniejszej decyzji, jej sprostowanie z dnia 19 grudnia 2016 roku Nr SGK.6220.9.2015.ES.18 oraz przeniesienie na obecnego inwestora Nr SGK.6220.5.2018.AC z dnia 02 sierpnia 2018 roku,
- decyzje burmistrza Międzyzdrojów nr 82/12 z dnia 08 listopada 2012 roku o ustaleniu warunków zabudowy, przenoszącą ww decyzję na obecnego inwestora nr: PPZ.6730.74.8270.2018.MB z dnia 20 sierpnia 2018 roku oraz decyzję zmieniającą nr 87/19 z dnia 26 listopada 2019 roku.

Inwestor wraz z wnioskiem przedłożył 4 egz. projektu budowlanego – jako aneks Nr 2 projektu budowlanego opracowanego przez projektanta: mgr inż. arch. Piotra Michała Chojarę posiadający uprawnienia budowlane Nr 82/WPOKK/UpB/2011 z dnia 12 grudnia 2011 roku w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń - wpisany na listę Wielkopolskiej Okręgowej Rady Izby Architektów RP pod numerem WP-0902.

Autor projektu złożył oświadczenie o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami wiedzy technicznej (zgodnie z art. 20 ust. 4 ustawy Prawo budowlane). Biorąc pod uwagę, iż aneks projektu budowlanego jest zgodny z Decyzjami Burmistrza Międzyzdrojów o warunkach zabudowy, a także mając na uwadze słuszny interes stron, jak również przepisy art. 36a – ustawy Prawo budowlane, postanowiłem zmienić w części decyzję oraz zatwierdzić projekt budowlany – aneks, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

W dniu 17 listopada 2020 roku (data wpływu do Starostwa 20 listopada 2020 roku) projekt pozwolenia na budowę wraz z projektem budowlanym (aneks Nr 2) uzgodniono z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Szczecinie, z uwagami uwzględnionymi w punktach 3, 4, 5 i 6 niniejszej decyzji - Postanowienie Nr GPG-I.60572.4.26.20.KW.

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

Biorąc powyższe pod uwagę postanowiłem rozstrzygnąć jak w sentencji decyzji.

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

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję (art. 127 a. § 1. Kpa).

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 (art. 127 a. § 2. Kpa).

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 47,00 zł. na podstawie Ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. 2019 r. poz. 1000 z późniejszymi zmianami).

Otrzymują:



Z up. Starosty
Przemysław Szafranski
Naczelnik Wydziału Budownictwa
Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa

1. Pełnomocnik -Piotr Chojara, reprezentującego firmę MODOarchitektura Sp. z o.o.
ul. Kramarska 13, 61-765 Poznań (adres do korespondencji: MODOarchitektura
Sp. z o.o., ul. Winogrody 137/1, 61-626 Poznań) + 2 egz. proj. bud.(aneks Nr 2),
2. Skarb Państwa w/m,
3. Gmina Międzyzdroje, ul. Książąt Pomorskich 5, 72-500 Międzyzdroje,
4. Ogólnokrajowa Spółdzielnia Turystyczna „GROMADA”
ul. Plac Powstańców Warszawy 2, 00-030 Warszawa,
5. Dyrektor Urzędu Morskiego w Szczecinie , ul. Plac Batorego 4, 70-207 Szczecin,
6. Boś, a/a,+ 1 egz. proj. bud.(aneks Nr 2),

Do wiadomości:

1. Burmistrz Międzyzdrojów, ul. Książąt Pomorskich 5, 72-500 Międzyzdroje ,
2. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Kamieniu Pomorskim+ 1 egz. proj.
bud.(aneks Nr 2),
3. Wydział Geodezji i Kartografii - Starostwo Powiatowe w/m + kopia projektu
zagospodarowania działki.
4. Dyrektor Urzędu Morskiego w Szczecinie, ul. Plac Batorego 4, 70-207 Szczecin.

Decyzja nr *65/kmo* z dnia *04.12.2024*
stała się ostateczna z dniem *28.12.2024*
14.01.2025
[red stamp]

Z up. Starosty
Przemysław Szafranski
Naczelnik Wydziału Budownictwa
Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
w Kamieniu Pomorskim

Kamień Pomorski, dnia 31 marca 2022 r.

PNB.5121.9.2022.OW

ZAŚWIADCZENIE

dot.: wniosku z dnia 23 marca 2022 r. o udzielenie pozwolenia na użytkowanie inwestycji pn.: „budowa zespołu budynków A, B, C, D, E mieszkalnych wielorodzinnych z zabudową towarzyszącą o funkcji sportowo-rekreacyjnej (budynek basenu wraz z gastronomią i pomieszczeniami obsługi technicznej), wraz z zagospodarowaniem terenu, obiektami budowlanymi i niezbędną instalacją gazową”, obecnie zrealizowanej na nieruchomościach położonych przy ul. Gryfa Pomorskiego 70A, 70B i 70C w Międzyzdrojach, na działkach o aktualnych numerach geodezyjnych: 195 w obrębie Międzyzdroje-16 oraz 446/1 w obrębie Międzyzdroje-20 (inwestycja pierwotnie projektowana na działkach o numerach geodezyjnych: 193/3 w obrębie Międzyzdroje-16 oraz 8, 430/1 i 430/2 w obrębie Międzyzdroje-20) – z wyłączeniem odbioru budynków D i E, hali basenowej z usługami SPA oraz restauracji à la carte tj. pom. nr R.0.11 (odbiór częściowy) – zrealizowanej na podstawie pozwolenia na budowę udzielonego decyzją Starosty Kamieńskiego nr 62/2018 z dnia 19 lutego 2018 r., następnie zmienionej decyzjami nr: 15/p/2018 z dnia 13 lipca 2018 r., nr 556/2018 z dnia 14 listopada 2018 r. oraz nr 615/2020 z dnia 4 grudnia 2020 r., wydanych na rzecz inwestora – TL14 Sp. z o.o. Sp. k. z/s w Warszawie.

Na podstawie art. 217 §1 oraz §2 pkt. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735, z późn. zm.) oraz zgodnie z art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.) w związku z dokonaniem zawiadomieniem o zakończeniu inwestycji pn.: „budowa zespołu budynków A, B, C, D, E mieszkalnych wielorodzinnych z zabudową towarzyszącą o funkcji sportowo-rekreacyjnej (budynek basenu wraz z gastronomią i pomieszczeniami obsługi technicznej), wraz z zagospodarowaniem terenu, obiektami budowlanymi i niezbędną instalacją gazową”, obecnie zrealizowanej na nieruchomościach położonych przy ul. Gryfa Pomorskiego 70A, 70B i 70C w Międzyzdrojach, na działkach o aktualnych numerach geodezyjnych: 195 w obrębie Międzyzdroje-16 oraz 446/1 w obrębie Międzyzdroje-20 – z wyłączeniem odbioru budynków D i E, hali basenowej z usługami SPA oraz restauracji à la carte tj. pom. nr R.0.11 (odbiór częściowy)

ZAŚWIADCZAM O BRAKU PODSTAW DO WNIESIENIA SPRZECIWU

do wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie rozpatrywanego w trybie zakończenia budowy i przystąpienia do użytkowania ww. obiektów budowlanych.

Inwestor TL14 Sp. z o.o. Sp. k. z/s w Warszawie, reprezentowany przez Panią Monikę Adamską, dnia 23 marca 2022 r. złożył w tut. organie nadzoru budowlanego wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie oraz załącznik do przedmiotowego wniosku, dotyczący możliwości jego rozpatrzenia – na mocy art. 31¹ ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2095, z późn. zm.) – w trybie zawiadomienia o zakończeniu budowy (odbiór częściowy inwestycji - do odbioru pozostały budynki D i E, hala basenowa z usługami SPA oraz restauracja à la carte tj. pom. nr R.0.11).

W myśl art. 55 ust. 1 pkt. 1 ustawy Prawo budowlane, przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego należy uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Kamieniu Pomorskim
ul. Wolińska 7B, 72 – 400 Kamień Pomorski
tel. 91 38 23 288

obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do określonych w ww. art. kategorii obiektu budowlanego, jak również w myśl pkt. 3 przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych.

Zgodnie z art. 31¹ ust. 1 ww. ustawy, w okresie stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19 przepisów art. 55 ust. 1 pkt. 1 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2095, z późn. zm.) nie stosuje się, a wnioski o udzielenie pozwolenia na użytkowanie złożone przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, jeżeli nie wydano decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, traktuje się jak zawiadomienie o zakończeniu budowy, o którym mowa w art. 54 ustawy Prawo budowlane.

Inwestor przedkładając załącznik do wniosku o pozwolenie na użytkowanie skorzystał z przysługującego mu prawa rozpatrzenia przedmiotowego wniosku, jako zawiadomienia o zakończeniu budowy w trybie administracyjnym przewidzianym przepisami art. 54 ustawy Prawo budowlane.

Do wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie obiektu inwestor załączył stosowne dokumenty wymienione w art. 57 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Powyższe stało się podstawą do przyjęcia zawiadomienia o zakończeniu budowy bez wniesienia sprzeciwu.

Zgodnie z obowiązkiem zwrotu dokumentów wynikającym z art. 57 ust. 8 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – uzgodniono zwrot dokumentów wymienionych w art. 57 ust. 1 pkt. 1, 4 i 5 ustawy Prawo budowlane, na ręce pełnomocnika do dnia 7 kwietnia 2022 r.

Zgodnie z art. 217 §1 Kpa, niniejsze zaświadczenie zostało wydane na wniosek inwestora z dnia 31 marca 2022 r.

Otrzymują:

1. TL14 Sp. z o.o. Sp. k. z/s w Warszawie reprezentowany przez Monikę Adamską
2. A/a

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Kamieniu Pomorskim
 - 1.1. Wydział Budownictwa, Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa
 - 1.2. Wydział Geodezji i Kartografii
2. Urząd Miejski w Międzyzdrojach
 - 2.1. Referat Infrastruktury – stanowisko ds. planowania przestrzennego
 - 2.2. Referat Budżetu i Finansów – stanowisko ds. podatków

Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
w Kamieniu Pomorskim
mgr inż. Renata Dworakiewicz

Wnieiono opłatę skarbową
w wysokości 204,00 zł
za wydanie pozwolenia na użytkowanie
2022-03-31
data adnotacji
INSPEKTOR
mgr inż. Oliwia Witecka
Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego
w Kamieniu Pomorskim

POUCZENIE

Na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1923, z późn. zm.):

- opłacie skarbowej podlega wydanie zaświadczenia na wniosek (art. 1 ust. 1 pkt. 1b)
- nie podlega opłacie skarbowej dokonanie czynności, wydanie zaświadczenia oraz zezwolenia w sprawach budownictwa mieszkaniowego (art. 2 ust. 1 pkt. 2)
- obowiązek zapłaty opłaty skarbowej powstaje z chwilą złożenia wniosku o wydanie zaświadczenia (art. 6 ust. 1 pkt. 2)
- opłata skarbową podlega zwrotowi, jeżeli mimo zapłacenia opłaty nie wydano zaświadczenia lub zezwolenia. Zwrot opłaty skarbowej następuje na wniosek (art. 9 ust. 1 pkt. 2 i ust. 2)

INFORMACJA: Opłata skarbową za wydanie zaświadczenia wnoszona jest na rachunek bankowy w kwocie 17zł.

Obowiązek Informacyjny Administratora Danych:

Treść dostępna na stronie bip.pinkamien.pl > Menu podmiotowe > Klauzula RODO (możliwość pobrania)

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Kamieniu Pomorskim
ul. Wolińska 7B, 72 – 400 Kamień Pomorski
tel. 91 38 23 288

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
w Kamieniu Pomorskim

Kamień Pomorski, dnia 26 kwietnia 2022 r.

PNB.5121.13.2022.PP

ZAŚWIADCZENIE

dot.: wniosku z dnia 21 kwietnia 2022 r. o udzielenie pozwolenia na użytkowanie inwestycji pn.: „budowa zespołu budynków A, B, C, D, E mieszkalnych wielorodzinnych z zabudową towarzyszącą o funkcji sportowo-rekreacyjnej (budynek basenu wraz z gastronomią i pomieszczeniami obsługi technicznej), wraz z zagospodarowaniem terenu, obiektami budowlanymi i niezbędną instalacją gazową”, obecnie zrealizowanej na nieruchomościach położonych przy ul. Gryfa Pomorskiego 70A, 70B i 70C w Międzyzdrojach, na działkach o aktualnych numerach geodezyjnych: 195 w obrębie Międzyzdroje-16 oraz 446/1 w obrębie Międzyzdroje-20 (inwestycja pierwotnie projektowana na działkach o numerach geodezyjnych: 193/3 w obrębie Międzyzdroje-16 oraz 8, 430/1 i 430/2 w obrębie Międzyzdroje-20) – odbiór częściowy w zakresie hali basenowej z usługami SPA w budynku B zrealizowanej na podstawie pozwolenia na budowę udzielonego decyzją Starosty Kamieńskiego nr 62/2018 z dnia 19 lutego 2018 r., następnie zmienionej decyzjami nr: 15/p/2018 z dnia 13 lipca 2018 r., nr 556/2018 z dnia 14 listopada 2018 r. oraz nr 615/2020 z dnia 4 grudnia 2020 r., wydanych na rzecz inwestora – TL14 Sp. z o.o. Sp. k. z/s w Warszawie.

Na podstawie art. 217 §1 oraz §2 pkt. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735, z późn. zm.) oraz zgodnie z art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.) w związku z dokonaniem zawiadomieniem o zakończeniu inwestycji pn.: „budowa zespołu budynków A, B, C, D, E mieszkalnych wielorodzinnych z zabudową towarzyszącą o funkcji sportowo-rekreacyjnej (budynek basenu wraz z gastronomią i pomieszczeniami obsługi technicznej), wraz z zagospodarowaniem terenu, obiektami budowlanymi i niezbędną instalacją gazową”, obecnie zrealizowanej na nieruchomościach położonych przy ul. Gryfa Pomorskiego 70A, 70B i 70C w Międzyzdrojach, na działkach o aktualnych numerach geodezyjnych: 195 w obrębie Międzyzdroje-16 oraz 446/1 w obrębie Międzyzdroje-20 – odbiór częściowy w zakresie hali basenowej z usługami SPA w budynku B

ZAŚWIADCZAM O BRAKU PODSTAW DO WNIESIENIA SPRZECIWU

do wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie rozpatrywanego w trybie zakończenia budowy i przystąpienia do użytkowania ww. obiektów budowlanych.

Inwestor TL14 Sp. z o.o. Sp. k. z/s w Warszawie, reprezentowany przez Panią Monikę Adamską, dnia 21 kwietnia 2022 r. złożył w tut. organie nadzoru budowlanego wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie oraz załącznik do przedmiotowego wniosku, dotyczący możliwości jego rozpatrzenia – na mocy art. 31¹ ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2095, z późn. zm.) – w trybie zawiadomienia o zakończeniu budowy (odbiór częściowy inwestycji - do odbioru pozostały budynki D i E oraz restauracja à la carte tj. pom. nr R.0.11).

W myśl art. 55 ust. 1 pkt. 1 ustawy Prawo budowlane, przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego należy uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do określonych w ww. art. kategorii obiektu budowlanego, jak również w myśl pkt. 3 przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych.

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Kamieniu Pomorskim
ul. Wolińska 7B, 72 – 400 Kamień Pomorski
tel. 91 38 23 288

Zgodnie z art. 31¹ ust. 1 ww. ustawy, w okresie stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19 przepisów art. 55 ust. 1 pkt. 1 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2095, z późn. zm.) nie stosuje się, a wnioski o udzielenie pozwolenia na użytkowanie złożone przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, jeżeli nie wydano decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, traktuje się jak zawiadomienie o zakończeniu budowy, o którym mowa w art. 54 ustawy Prawo budowlane.

Inwestor przedkładając załącznik do wniosku o pozwolenie na użytkowanie skorzystał z przysługującego mu prawa rozpatrzenia przedmiotowego wniosku, jako zawiadomienia o zakończeniu budowy w trybie administracyjnym przewidzianym przepisami art. 54 ustawy Prawo budowlane.

Do wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie obiektu inwestor załączył stosowne dokumenty wymienione w art. 57 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Powyższe stało się podstawą do przyjęcia zawiadomienia o zakończeniu budowy bez wniesienia sprzeciwu.

Zgodnie z obowiązkiem zwrotu dokumentów wynikającym z art. 57 ust. 8 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – uzgodniono zwrot dokumentów wymienionych w art. 57 ust. 1 pkt. 1, 4 i 5 ustawy Prawo budowlane, na ręce pełnomocnika do dnia 7 kwietnia 2022 r.

Zgodnie z art. 217 §1 Kpa, niniejsze zaświadczenie zostało wydane na wniosek inwestora z dnia 26 kwietnia 2022 r.

Otrzymują:

1. TL14 Sp. z o.o. Sp. k. z/s w Warszawie reprezentowany przez Monikę Adamską
2. A/a

Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
w Kamieniu Pomorskim
Dworkiewicz
mgr inż. Renata Dworkiewicz

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Kamieniu Pomorskim
 - 1.1. Wydział Budownictwa, Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa
 - 1.2. Wydział Geodezji i Kartografii
2. Urząd Miejski w Międzyzdrojach
 - 2.1. Referat Infrastruktury – stanowisko ds. planowania przestrzennego
 - 2.2. Referat Budżetu i Finansów – stanowisko ds. podatków

POUCZENIE

Na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1923, z późn. zm.):

- opłacie skarbowej podlega wydanie zaświadczenia na wniosek (art. 1 ust. 1 pkt. 1b)
- nie podlega opłacie skarbowej dokonanie czynności, wydanie zaświadczenia oraz zezwolenia w sprawach budownictwa mieszkaniowego (art. 2 ust. 1 pkt. 2)
- obowiązek zapłaty opłaty skarbowej powstaje z chwilą złożenia wniosku o wydanie zaświadczenia (art. 6 ust. 1 pkt. 2)
- opłata skarbową podlega zwrotowi, jeżeli mimo zapłacenia opłaty nie wydano zaświadczenia lub zezwolenia. Zwrot opłaty skarbowej następuje na wniosek (art. 9 ust. 1 pkt. 2 i ust. 2)

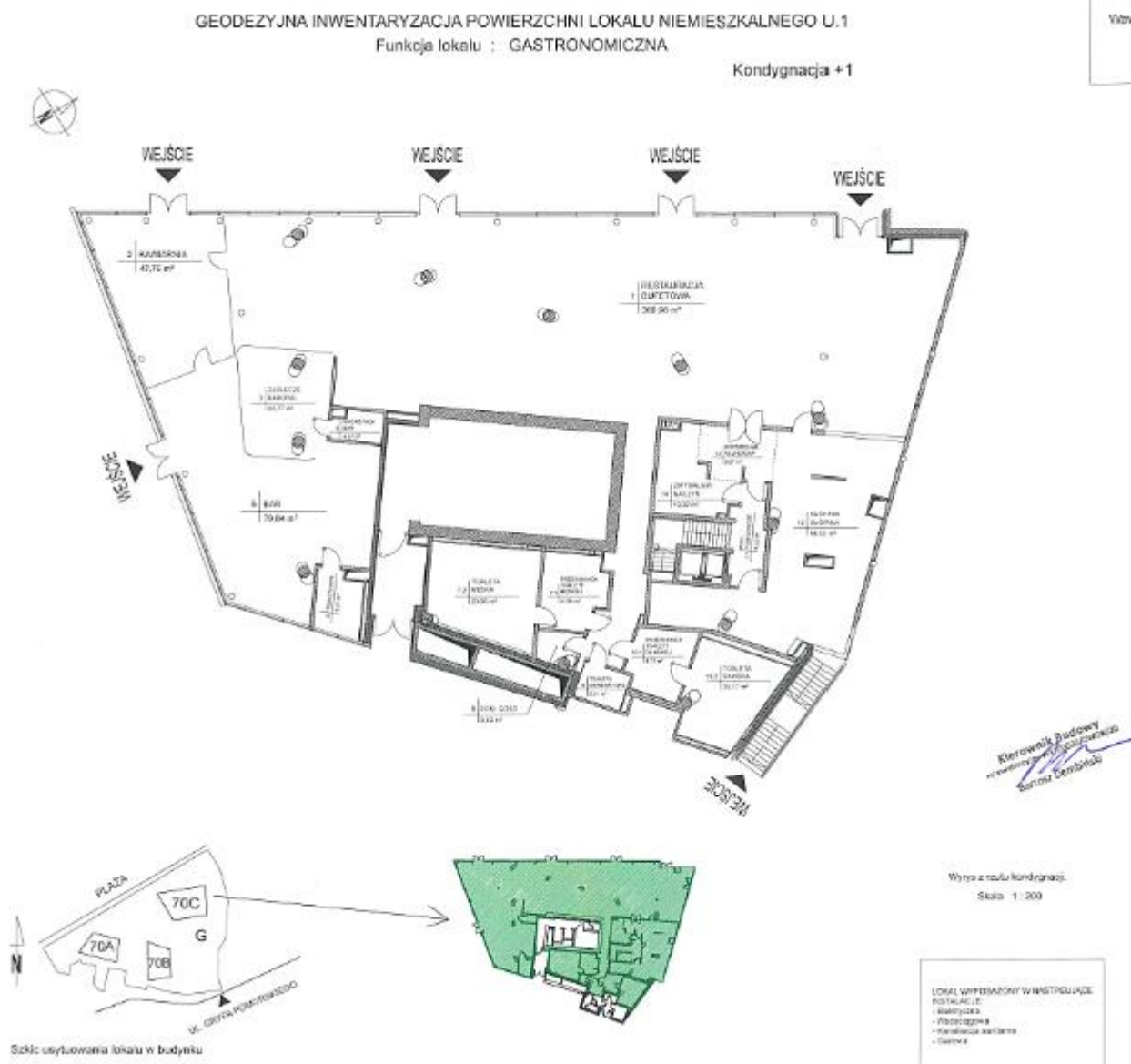
INFORMACJA: Opłata skarbową za wydanie zaświadczenia wnoszona jest na rachunek bankowy w kwocie 17zł.

Obowiązek Informacyjny Administratora Danych:

Treść dostępna na stronie bip.punkamien.pl > Menu podmiotowe > Klauzula RODO (możliwość pobrania)

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Kamieniu Pomorskim
ul. Wolińska 7B, 72 – 400 Kamień Pomorski
tel. 91 38 23 288

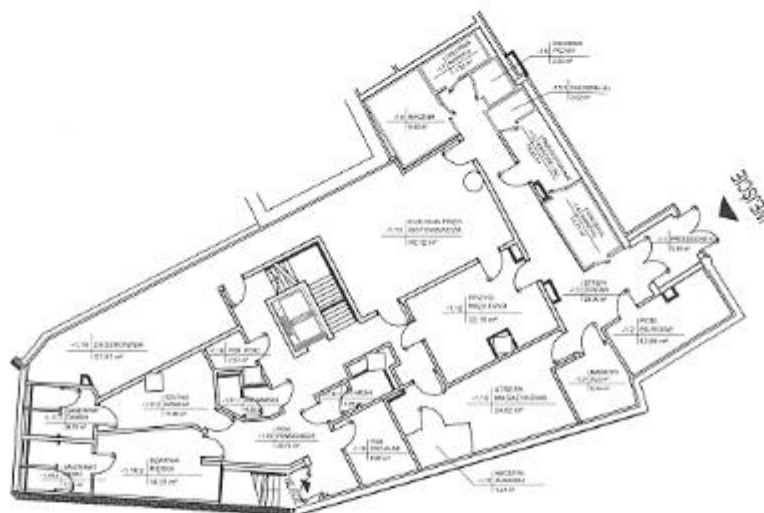
Załącznik 12.6. Rzuty lokali



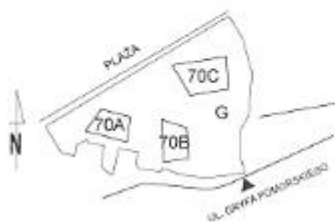
GEODEZYJNA INWENTARYZACJA POWIERZCHNI LOKALU NIEMIESZKALNEGO U.1

Funkcja lokalu : GASTRONOMICZNA

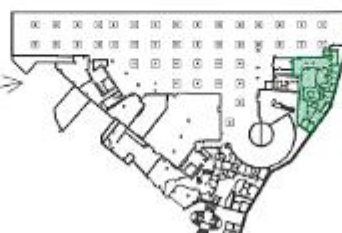
Kondygnacja -1



Nieruchomości Budowy
S.A.
Budynek Centrum

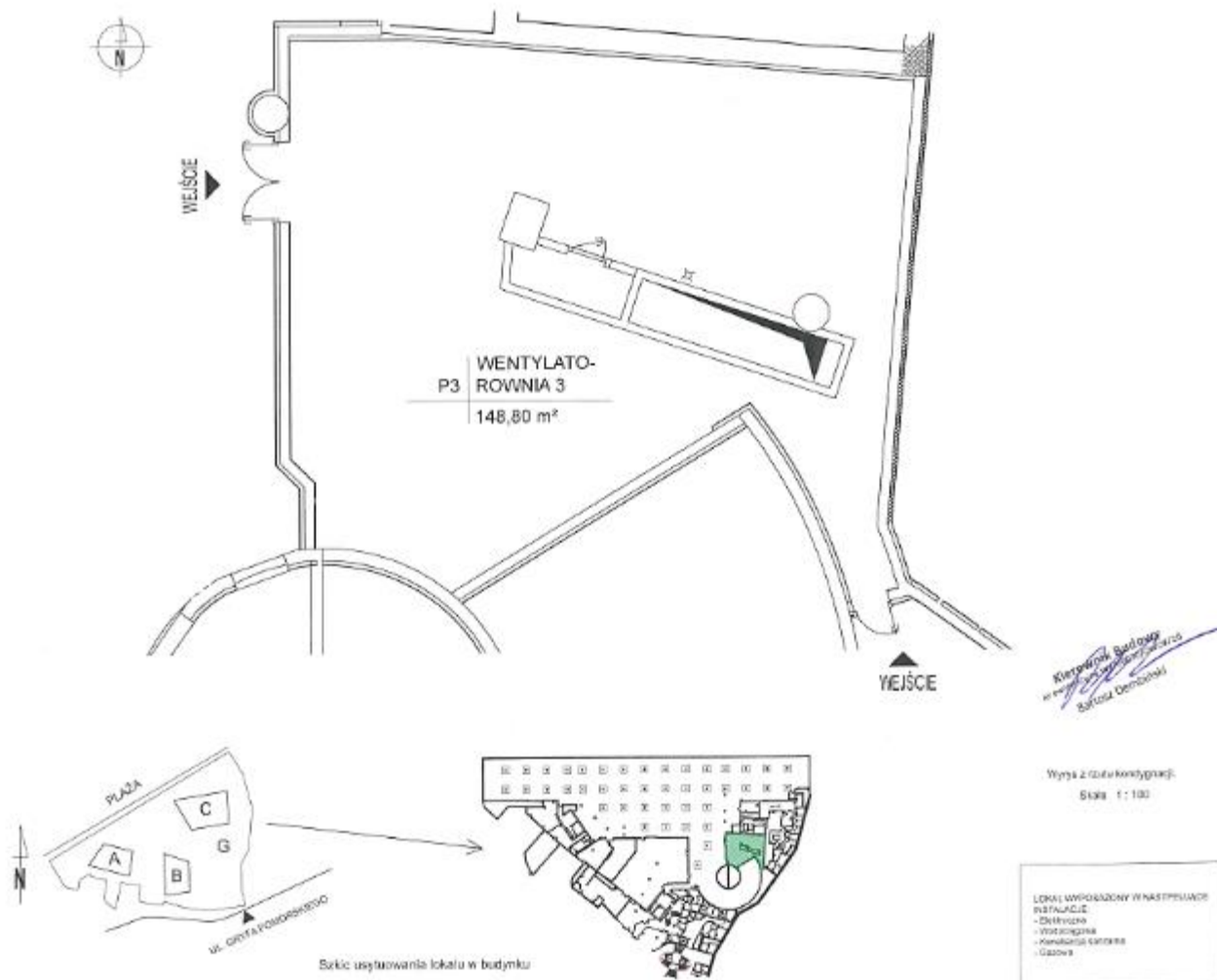


Schemat użytkowania lokalu w budyńku



Wzrost z rzutu kondygnacji.
Skala 1 : 200

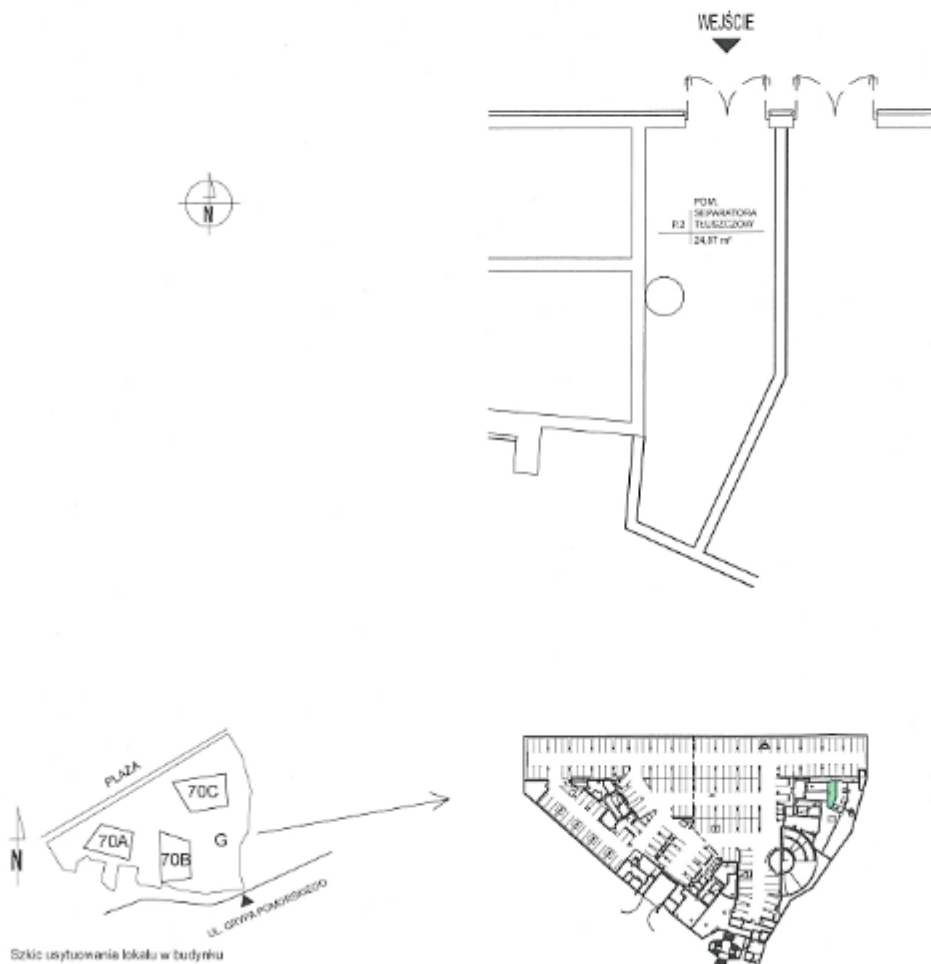
LOKAL WYPOSAŻONY W NASTĘPUJĄCE:
- Instalacje:
- Elektryczna
- Wodociągowa
- Kanalizacja sanitarna
- Główna



GEODEZYJNA INWENTARYZACJA POWIERZCHNI LOKALU NIEMIESZKALNEGO U.1
POMIESZCZENIA PRZYNALEŻNE - CZĘŚĆ 2

Funkcja lokalu : GASTRONOMICZNA

Kondygnacja -2



Kierownik Budowy
Pracownia Projektowa
Bartłomiej...

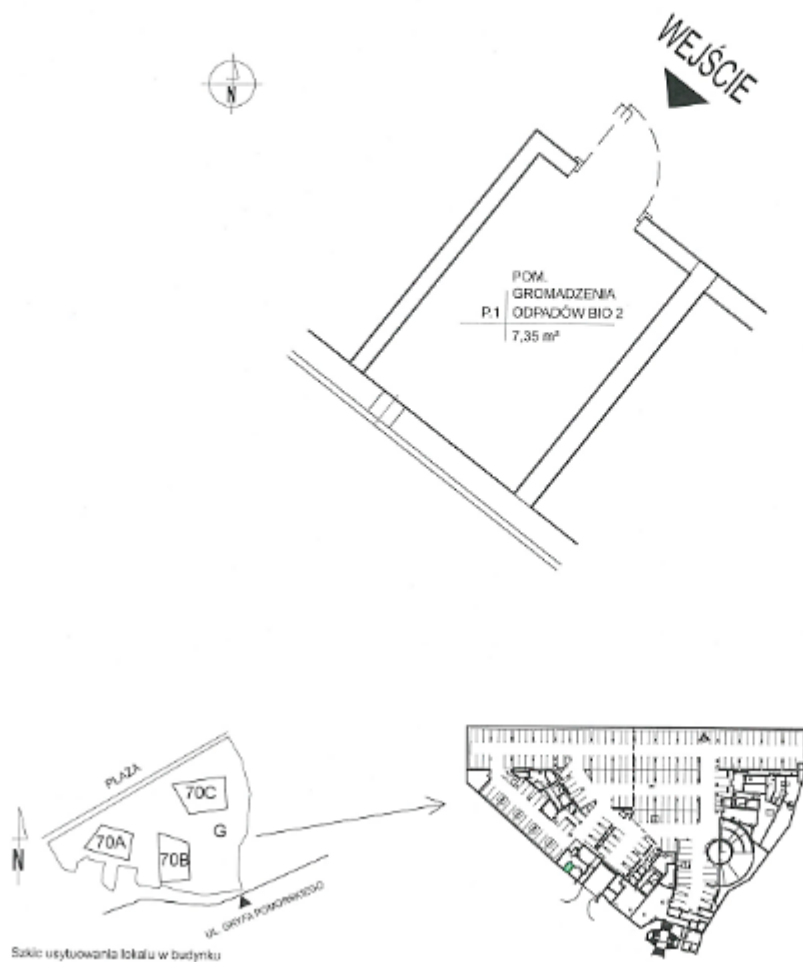
Wzrost z rzutu kondygnacji
Skala: 1:100

LOKAL WYPOSAŻONY W NASTĘPNE URZĄDZENIA:
- Instalacje
- Podłogi
- Kuchnia
- Główna

GEODEZYJNA INWENTARYZACJA POWIERZCHNI LOKALU NIEMIESZKALNEGO U.1
POMIESZCZENIA PRZYNALEŻNE - CZĘŚĆ 1

Funkcja lokalu : GASTRONOMICZNA

Kondygnacja -2



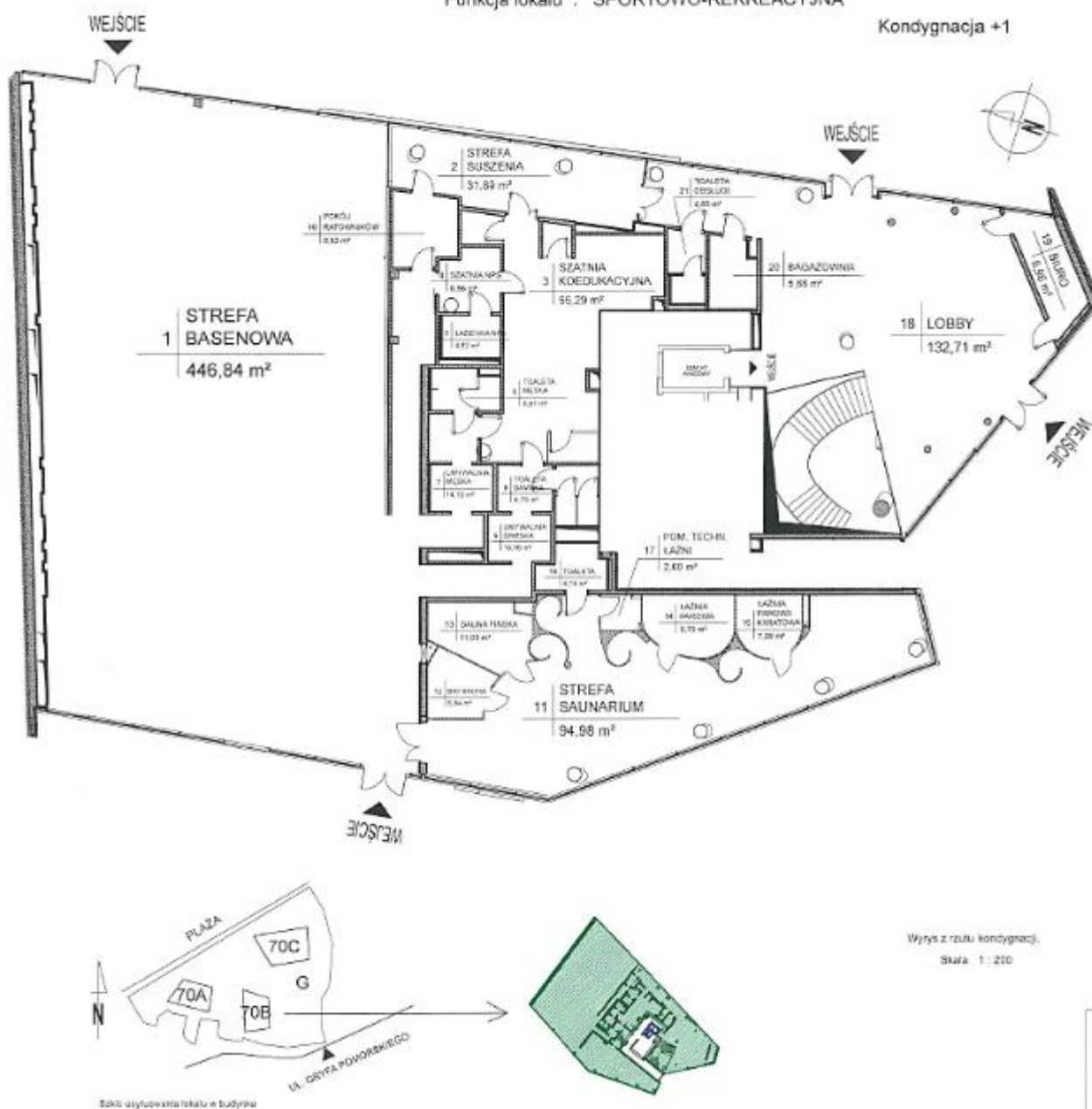
Kierownik Budowy
inż. Andrzej Górecki
Barbara Górecka

Wzrost i rzutu kondygnacji
Skala: 1:50

LOKAL WYPOSĄŻONY W NASTĘPUJĄCE
INSTALACJE:
- Elektryczna
- Wodociągowa
- Kanalizacja sanitarna
- Ociepna

GEODEZYJNA INWENTARYZACJA POWIERZCHNI LOKALU NIEMIESZKALNEGO U.3
Funkcja lokalu : SPORTOWO-REKREACYJNA

Kondygnacja +1

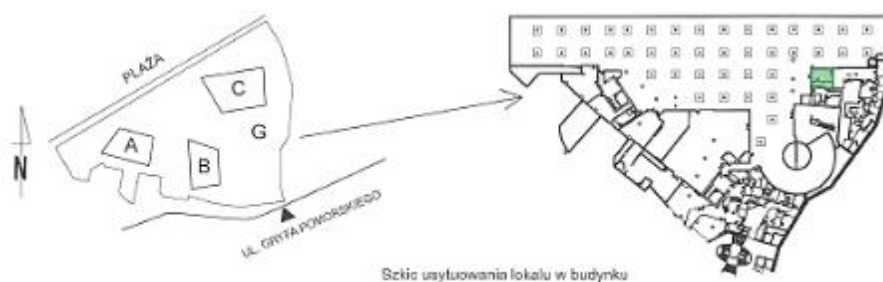
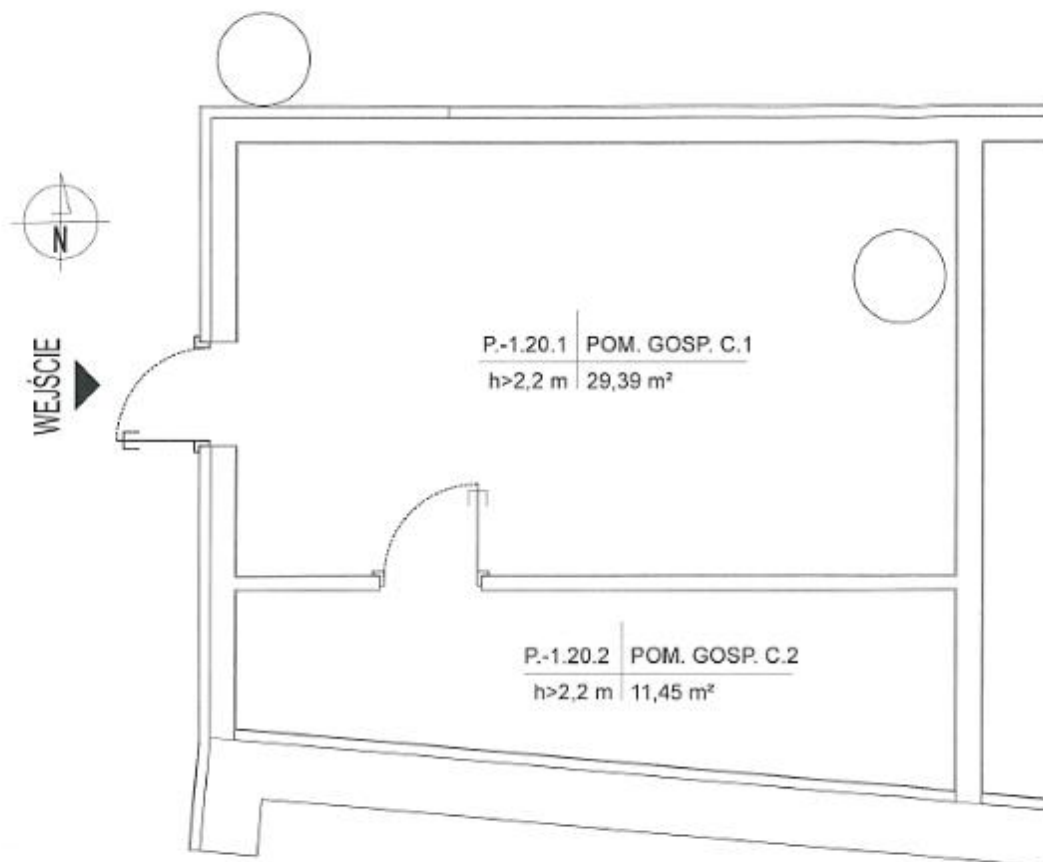


GEODEZYJNA INWENTARYZACJA POWIERZCHNI LOKALU NIEMIESZKALNEGO U.3

POMIESZCZENIA PRZYNALEZNE - CZĘŚĆ 2

Funkcja lokalu : SPORTOWO-REKREACYJNA

Kondygnacja -1



Wzrys z rzutu kondygnacji.
Skala 1 : 50

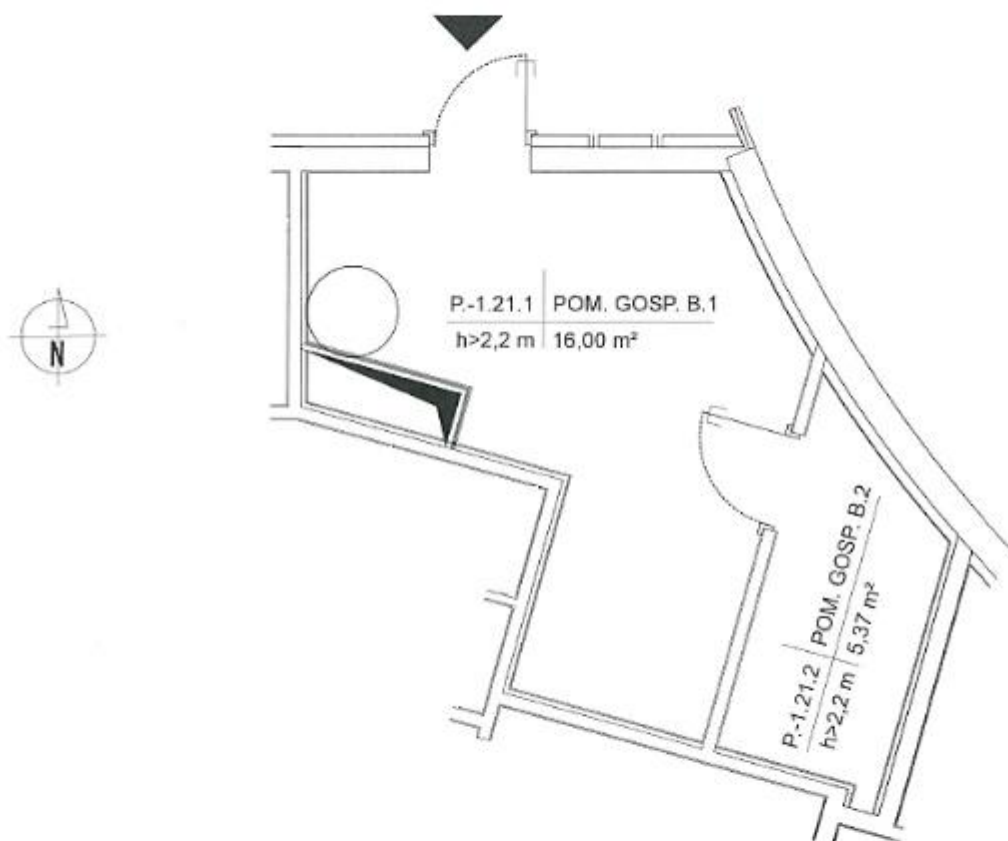
GEODEZYJNA INWENTARYZACJA POWIERZCHNI LOKALU NIEMIESZKALNEGO U.3

POMIESZCZENIA PRZYNALEŻNE - CZĘŚĆ 3

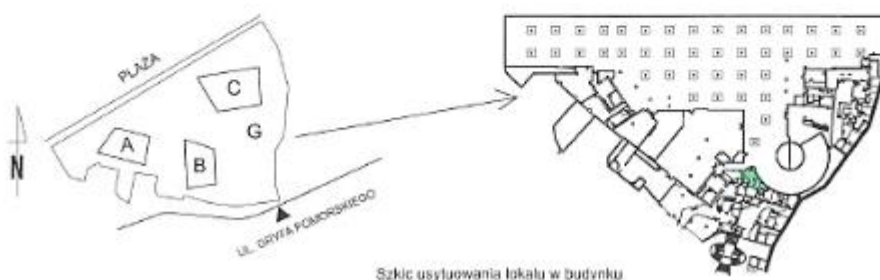
Funkcja lokalu : SPORTOWO-REKREACYJNA

Kondygnacja -1

WEJŚCIE

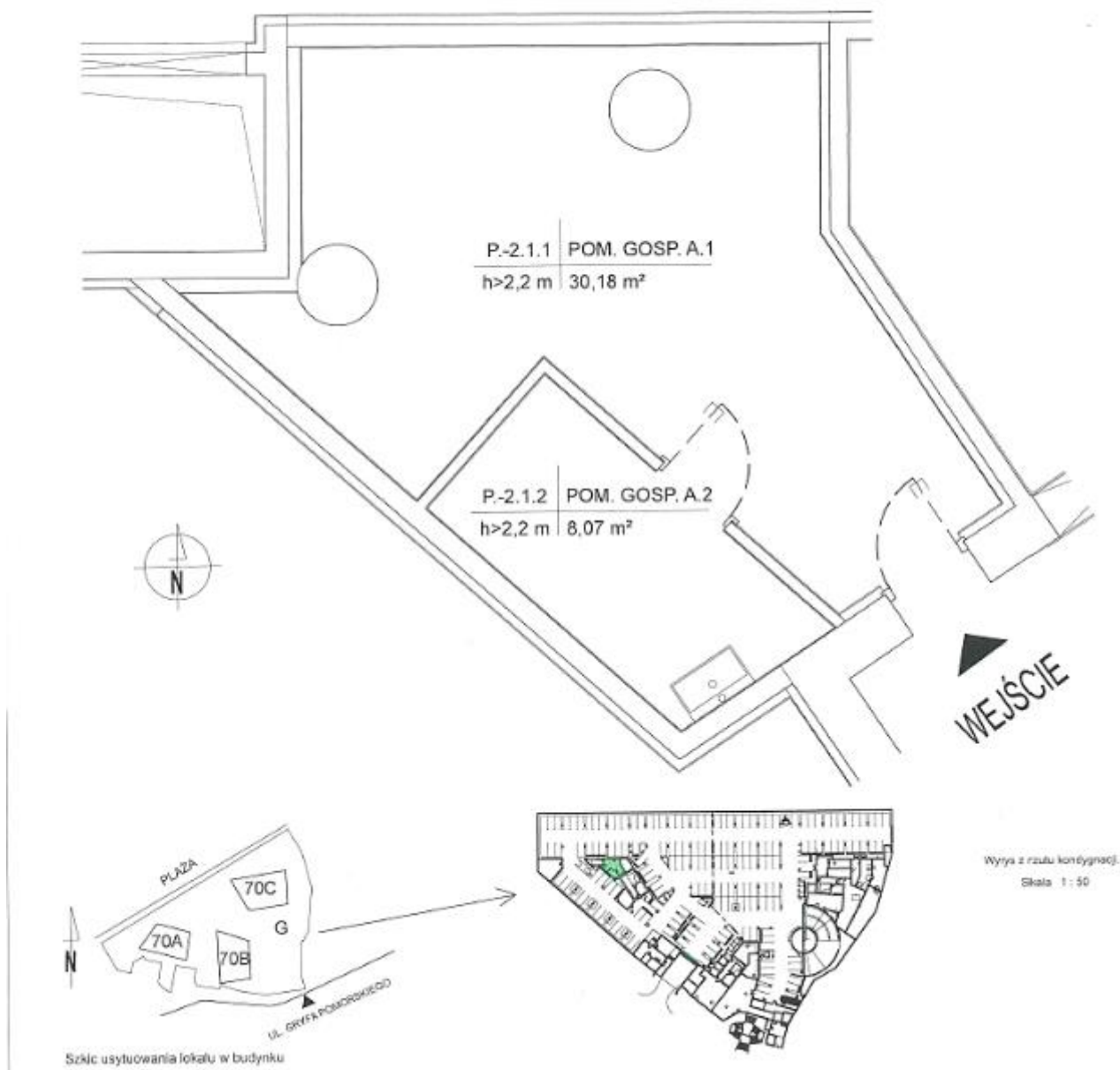


Wzrys z rzutu kondygnacji.
Skala 1:50

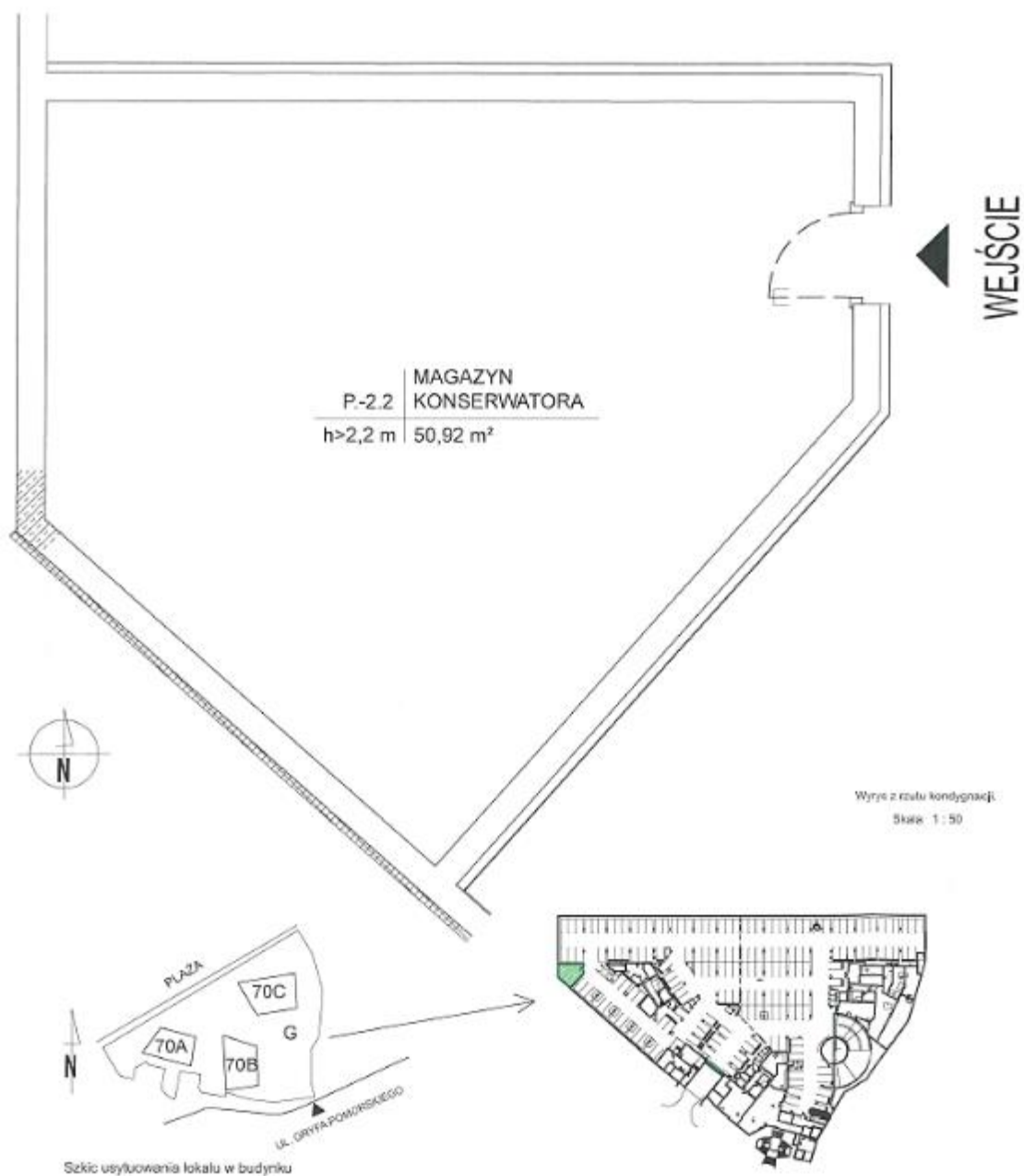


Szkic usytuowania lokalu w budynku

GEODEZYJNA INWENTARYZACJA POWIERZCHNI LOKALU NIEMIESZKALNEGO U.3
POMIESZCZENIA PRZYNALEŻNE - CZĘŚĆ 4
Funkcja lokalu : SPORTOWO-REKREACYJNA
Kondygnacja -2



GEODEZYJNA INWENTARYZACJA POWIERZCHNI LOKALU NIEMIESZKALNEGO U.3
POMIESZCZENIA PRZYNALEŻNE - CZĘŚĆ 5
Funkcja lokalu : SPORTOWO-REKREACYJNA
Kondygnacja -2



GEODEZYJNA INWENTARYZACJA POWIERZCHNI LOKALU NIEMIESZKALNEGO U.3
POMIESZCZENIA PRZYNALĘŻNE - CZĘŚĆ 6
 Funkcja lokalu : SPORTOWO-REKREACYJNA Kondygnacja -2

P-2.3 MAGAZYN
 $h > 2,2 \text{ m}$ | 5,73 m²

P-2.4 WENTYLATOROWNIA 3
 $h > 2,2 \text{ m}$ | 161,23 m²

P-2.5 POMIESZCZ. POMOCNICZE
 $h > 2,2 \text{ m}$ | 12,84 m²

Wzrost czarna kondygnacji
 Skala: 1 : 100

U.3
 PLAZA
 70A
 70B
 70C
 UL. GŁÓWNA

Sfido użytkownika lokalu w budynku

LOKAL		
Nr. Pom.	Nazwa pomieszczenia	Kwadratowa (m ²)
0.1	Pracownia	4,42
0.2	Wiel	18,08
0.3	Łazienka	10,35
0.4	Kuchnia	7,43
0.5	Salon	11,38
0.6	Łazienka	10,12
0.7	Łazienka	10,08
0.8	Pom. do przechowywania sprzętu	3,00
0.9	Łazienka	8,40
0.10	Łazienka	10,05
0.11	Łazienka	11,02
0.12	Łazienka	10,05
0.13	Łazienka	10,05
0.14	Łazienka	10,05
0.15	Łazienka	10,05
0.16	Łazienka	10,05
0.17	Łazienka	10,05
0.18	Łazienka	10,05
0.19	Łazienka	10,05
0.20	Łazienka	10,05
0.21	Łazienka	10,05
0.22	Łazienka	10,05
0.23	Łazienka	10,05
0.24	Łazienka	10,05
0.25	Łazienka	10,05
0.26	Łazienka	10,05
0.27	Łazienka	10,05
0.28	Łazienka	10,05
0.29	Łazienka	10,05
0.30	Łazienka	10,05
0.31	Łazienka	10,05
0.32	Łazienka	10,05
0.33	Łazienka	10,05
0.34	Łazienka	10,05
0.35	Łazienka	10,05
0.36	Łazienka	10,05
0.37	Łazienka	10,05
0.38	Łazienka	10,05
0.39	Łazienka	10,05
0.40	Łazienka	10,05
0.41	Łazienka	10,05
0.42	Łazienka	10,05
0.43	Łazienka	10,05
0.44	Łazienka	10,05
0.45	Łazienka	10,05
0.46	Łazienka	10,05
0.47	Łazienka	10,05
0.48	Łazienka	10,05
0.49	Łazienka	10,05
0.50	Łazienka	10,05
0.51	Łazienka	10,05
0.52	Łazienka	10,05
0.53	Łazienka	10,05
0.54	Łazienka	10,05
0.55	Łazienka	10,05
0.56	Łazienka	10,05
0.57	Łazienka	10,05
0.58	Łazienka	10,05
0.59	Łazienka	10,05
0.60	Łazienka	10,05
0.61	Łazienka	10,05
0.62	Łazienka	10,05
0.63	Łazienka	10,05
0.64	Łazienka	10,05
0.65	Łazienka	10,05
0.66	Łazienka	10,05
0.67	Łazienka	10,05
0.68	Łazienka	10,05
0.69	Łazienka	10,05
0.70	Łazienka	10,05
0.71	Łazienka	10,05
0.72	Łazienka	10,05
0.73	Łazienka	10,05
0.74	Łazienka	10,05
0.75	Łazienka	10,05
0.76	Łazienka	10,05
0.77	Łazienka	10,05
0.78	Łazienka	10,05
0.79	Łazienka	10,05
0.80	Łazienka	10,05
0.81	Łazienka	10,05
0.82	Łazienka	10,05
0.83	Łazienka	10,05
0.84	Łazienka	10,05
0.85	Łazienka	10,05
0.86	Łazienka	10,05
0.87	Łazienka	10,05
0.88	Łazienka	10,05
0.89	Łazienka	10,05
0.90	Łazienka	10,05
0.91	Łazienka	10,05
0.92	Łazienka	10,05
0.93	Łazienka	10,05
0.94	Łazienka	10,05
0.95	Łazienka	10,05
0.96	Łazienka	10,05
0.97	Łazienka	10,05
0.98	Łazienka	10,05
0.99	Łazienka	10,05
1.00	Łazienka	10,05
1.01	Łazienka	10,05
1.02	Łazienka	10,05
1.03	Łazienka	10,05
1.04	Łazienka	10,05
1.05		

Załącznik nr 12.7.

Obszary ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością

W związku z określeniem wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B oraz w nawiązaniu do standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wiarytelności”, na podstawie posiadanej wiedzy oraz doświadczenia zawodowego określono obszary ryzyka związanego z szacowaną nieruchomością:

Obszar I (sytuacja na danym rynku nieruchomości)

Segment rynku nieruchomości nadmorskich związanych z obsługą turystów jest segmentem dosyć stabilnym, choć wrażliwym na obostrzenia pandemiczne. Rynek tego rodzaju na terenie nadmorskich miejscowości jest umiarkowanie rozwinięty, wielu potencjalnych inwestorów jest zainteresowanych nabyciem tego rodzaju obiektów w celach inwestycyjnych.

Obszar II (ryzyko związane z daną nieruchomością)

Na podstawie dostępnych źródeł informacji oraz znajomości rynku, nie stwierdzono ryzyka wpływającego na utratę wartości przedmiotowej nieruchomości w najbliższym okresie. Uwzględniając dodatkowo cechy fizyczne lokalu, w szczególności bardzo wysoki standard budynków w których mieszczą się lokale, wysoki standard wykończenia lokali i ich kompleksowe wykończenie przystosowane do pełnienia funkcji gastronomicznych i rekreacyjnych a także bardzo dużą powierzchnię lokali, należy zaliczyć go do segmentu nieruchomości o umiarkowanej płynności sprzedaży. Przewidywany okres ekspozycji na rynku to 12-24 miesięcy. Nieruchomość może stanowić zabezpieczenie wiarytelności.

1. Ryzyko prawne – niewielkie, związane z brakiem założenia ksiąg wieczystych dla lokali.
2. Ryzyko techniczne – nie stwierdzono ryzyka.
3. Ryzyko otoczenia – nie stwierdzono ryzyka.

Obszar III – (przyszły poziom cenowy)

Stabilna ocena rozpatrywanego segmentu rynku nieruchomości pozwala wnioskować o stabilnym poziomie cenowym. Wysokość cen nieruchomości o charakterze usługowym jest związana z sytuacją gospodarczą, w związku z czym podlega pewnym wahaniom zależnym od koniunktury na rynku, przy czym w długim okresie należy raczej oczekiwać wzrostów niż spadków. Działalność turystyczna jest bardziej niż inne wrażliwa na sytuację związaną z obostrzeniami pandemicznymi. Aktualnie wartość sprzedaży usług w turystyce, hotelach i SPA w Polsce wzrasta, a zgodnie z obecnymi prognozami, rynek wróci stopniowo do poziomu sprzed pandemii w 2024 roku. Wszelkie przewidywania są jednak w tym przypadku wysoce zależne od rozwoju sytuacji pandemicznej.



Załącznik 12.8.

Ubezpieczenie OC rzeczoznawcy majątkowego



CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

Virum Szabłowska-Chann Sp.J.

03-167 Warszawa, Szatwiowa 49C

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0012589

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

na okres: 25/04/2022 - 24/04/2023

na sumę gwarancyjną: 100 000 EUR

słownie: sto tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 396.00 PLN

Lidia Machalska
Stary Szanowny dla Ubezpieczonych

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48

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

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