

CENTRUM NIERUCHOMOŚCI ”POLONIA”

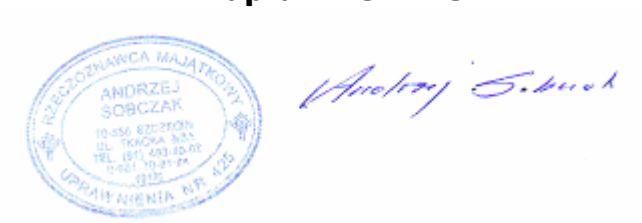
Ul. TKACKA 3/3A, 70-556 SZCZECIN, Telefax.: 0-91 4 334 002
Tel. Kom. 0-601 708 124

OPERAT SZACUNKOWY

Wartości rynkowej nieruchomości gruntowej
oznaczonej jako działka nr ewid. 17/16 obr. 2046, Pogodno 46
zabudowana budynkiem administracyjno – biurowym
i budynkiem garażowym 8 – smio boksowym
oraz działka nr 17/18 stanowiąca drogę dojazdową.
Adres nieruchomości: Szczecin, Ul. Szafera 10.

Stan prawny:
Właścicielem nieruchomości jest Województwo Zachodniopomorskie.

Opracował: Rzeczoznawca Majątkowy
dr inż. Andrzej Sobczak
Nr uprawnień 425



Szczecin, dn. 30 lipiec 2010 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUKOWEGO.

Przedmiot i zakres opracowania:
Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa oznaczona jako:

- działka nr 17/16 obr. 2046, Pogodno 46 o powierzchni 3469m^2 zabudowana budynkiem administracyjno - biurowym z łącznikiem o powierzchni użytkowej 1493,64 m^2 i budynkiem garażowym 8 – smio boksowym o powierzchni użytkowej 143,42m^2 i
- działka nr 17/18 obr. 2046, Pogodno 46 o powierzchni 99m^2 stanowiąca drogę dojazdową.

Adres: Szczecin, Ul. Szafera 10.
Zakresem opracowania jest określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości.
Zleceniodawca:
URZĄD MARSZAŁKOWSKI WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO
Adres: 70-540 Szczecin, ul. Korsarzy 34.
Cel wyceny:
Ustalenie wartości rynkowej nieruchomości dla celów zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.
Stan prawny:
Właścicielem nieruchomości jest Województwo Zachodniopomorskie.
Dla przedmiotowej nieruchomości jest prowadzona KW Nr SZ1S/00121037/4.
Daty istotne dla sporządzenia operatu szacunkowego:
Data sporządzenia operatu szacunkowego: 30 lipca 2010 r.
Wizja nieruchomości i obmiary powierzchni: 26 lipca 2010 r.
Wycenę sporządzono według stanu nieruchomości na dzień wizji nieruchomości.
Wycenę sporządzono według poziomu cen na dzień: 30 lipca 2010 r.

OSZACOWANA WARTOŚĆ:

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki nr 17/16 i 17/18 obr. 1011 zabudowanej budynkiem administracyjno - biurowym o powierzchni użytkowej 1493,64 m^2 położonej w Szczecinie przy Ul. Szafera 10 wynosi:
W_{RN} =3 943 000,00 zł + 12 600,00 zł = 3 955 600,00 zł.
Słownie: trzy miliony dziewięćset pięćdziesiąt pięć tysięcy sześćset złotych.

W TYM

Wartość rynkowa prawa własności działki nr 17/16 obr. 1011 o powierzchni 694 m^2 położonych w Szczecinie przy Ul. Szafera 10 wynosi:
$W_{RG-17/16}$ = 769 300,00 zł.
Słownie: siedemset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta złotych.

Wartość rynkowa prawa własności działki nr 17/18 stanowiącej drogę o powierzchni 99 m^2 położonej w Szczecinie przy Ul. Szafera wynosi:
$W_{RG-17/18}$ = 12 600,00 zł.
Słownie: dwanaście tysięcy sześćset złotych.

Wartość nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki nr 17/16 i 17/18 obr. 1011 zabudowanej budynkiem administracyjno – biurowym położonej w Szczecinie przy Ul. Szafera 10, <u>dla wymuszonej sprzedaży</u> wynosi:
W_W =3 164 480,00 zł.
Słownie: trzy miliony sto sześćdziesiąt cztery tysiące czterysta osiemdziesiąt złotych.

Opracował: Rzeczoznawca Majątkowy
dr inż. Andrzej Sobczak
Nr uprawnień 425



SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY. 4

2. CEL WYCENY. 4

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO. 4

3.1. ZLECENIODAWCA. 4
3.2. PODSTAWY PRAWNE WYCENY. 4
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH. 4

4. DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO. 4

5. KLAUZULE I OGRANICZENIA. 4

6. STAN I OPIS NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ. 5

6.1. STAN PRAWNY. 5
6.2. OPIS PRZEDMIOTU SZACOWANIA. 5

7. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI. 6

8. METODY WYCENY 6

8.1. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY. 6
8.2. OPIS PROCEDUR SZACOWANIA. 7

9. WYCENA NIERUCHOMOŚCI. 7

9.1. ANALIZA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI. 7
9.2. ANALIZA NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH. 11
9.3. OBLICZENIE PRZYSZŁEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI. 11

10. OKREŚLENIE PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU. 13

10.1. ANALIZA NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH. 14
10.2. OBLICZENIE WARTOŚCI PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU – DZIAŁKI NR 17/16. 14
10.3. OBLICZENIE WARTOŚCI PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU – DZIAŁKI NR 17/18. 16

11. USTALENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY. 19

12. ZESTAWIENIE OTRZYMANYCH WARTOŚCI. 20

13. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA. 21

14. ZAŁĄCZNIKI. 25

1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa oznaczona jako:
- działka nr 17/16 obr. 2046, Pogodno 46 o powierzchni 3469m^2 zabudowana budynkiem administracyjno - biurowym z łącznikiem o powierzchni użytkowej 1493,64 m^2 i budynkiem garażowym 8 – smio boksowym o powierzchni użytkowej 143,42m^2 i
- działka nr 17/18 obr. 2046, Pogodno 46 o powierzchni 99m^2 stanowiąca drogę dojazdową.

Adres: Szczecin, Ul. Szafera 10.
Zakresem opracowania jest określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości.

2. Cel wyceny.

Ustalenie wartości rynkowej nieruchomości dla zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.

3.1. Zleceniodawca.

URZĄD MARSZAŁKOWSKI WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO
Adres: 70-540 Szczecin, ul. Korsarzy 34.

3.2. Podstawy prawne wyceny.

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16/64 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Tekst ujednolicony po zmianie z 28 listopada 2003r, obowiązujący od 21 września 2004r.
- Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości oraz sporządzania operatu szacunkowego z dn. 21.09.2004r. (Dz. U. Nr 207 poz. 2109). Z późniejszymi zmianami.
- Ustawa o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982 r. (Dz. U. nr 19 poz. 147 z 1991 r.,nr.22 poz.922 i nr 115 poz. 496).
- „Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych „ – wydanie VIII, wydawnictwo Polskiej Federacji Rzeczoznawców Majątkowych.
- Powszechne krajowe zasady wyceny (PKZW)
- Ustawa Prawo Bankowe, art. 70 ust. 1 (Dz. U. Nr 140 poz. 939 z 1997 r.).

3.3. Źródła danych merytorycznych.

- Odpis z Księgi Wieczystej KW Nr SZ1S/00121037/4.
- Dane z ewidencji gruntów i budynków.
- Dokumenty techniczne udostępnione od zleceniodawcy.
- Wizja lokalna nieruchomości.
- Własna baza danych o lokalnym rynku nieruchomości.

4. Daty istotne dla sporządzenia operatu szacunkowego.

- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 30 lipca 2010 r.
- Wizja nieruchomości i obmiary powierzchni: 26 lipca 2010 r.
- Wycenę sporządzono według stanu nieruchomości na dzień wizji nieruchomości.
- Wycenę sporządzono według poziomu cen na dzień: 30 lipca 2010 r.

5. Klauzule i ograniczenia.

- Przyjęta w operacie szacunkowym ocena stanu technicznego wycenianej nieruchomości nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.
- Operatu szacunkowego nie można wykorzystać do żadnego innego celu niż określony w operacie.
- Informacje o stanie prawnym nieruchomości stwierdzono na podstawie dokumentów przekazanych przez Zleceniodawcę i nie były przedmiotem oddzielnego dochodzenia.
- Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z prawem, Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych.
- Ustalona wartość rynkowa nieruchomości nie została powiększona o sumę podatku VAT.

6. Stan i opis nieruchomości wycenianej.

6.1. Stan prawny.

Właścicielem nieruchomości jest Województwo Zachodniopomorskie.
Księga wieczysta KW Nr SZ1S/00121037/4 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Szczecinie – Prawobrzeże i Zachód zawiera następujące wpisy:
TYP KSIĘGI: nieruchomość gruntowa.
DZIAŁ I -O (oznaczenie) — Szczecin, działki nr 17/16 i 17/18 obr. 46 Pogodno o powierzchni 3568m^2, ul. Władysława Szafera 10, nieruchomość zabudowana.
DZIAŁ I -Sp. (spis praw) – nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie korzystania ze znajdującej się na działce 17/17 KW 137324 przepompowni ścieków oraz przejazdu i przechodu do tej przepompownia rzecz każdoczesnych właścicieli lub posiadaczy działki gruntu nr 17/6 i 17/18.
DZIAŁ II (właściciel) — Właścicielem nieruchomości jest Województwo Zachodniopomorskie z siedzibą w Szczecinie.
DZIAŁ III (prawa, roszczenia, ciężary i ograniczenia) — brak wpisów.
DZIAŁ IV (hipoteka) — brak wpisów.
Treść księgi wieczystej stanowi załącznik do niniejszego operatu.

6.2. Opis przedmiotu szacowania.

6.2.1. Lokalizacja i opis ogólny działki.

Nieruchomość zlokalizowana jest na obrzeżach Osiedla Zawadzkiego – Klonowica przy granicy z Osiedlem Głębokie – Pilchowi, Bezrzecze, Krzekowo w Szczecinie.
Najbliższe sąsiedztwo stanowią tereny osiedla mieszkaniowego, tereny wojskowe, zespół szkół, obiekty przemysłowe, składowe, obiekty użyteczności publicznej oraz tereny niezabudowane.
Dojazd do nieruchomości od ul. Szafera drogą o nawierzchni asfaltowej.

6.2.2. Opis budynku.

Budynek administracyjno biurowy z łącznikiem, dwukondygnacyjny z podpiwniczeniem, z wysokim poddaszem nieużytkowym. Budynek wybudowany metodą tradycyjną przed 1039 rokiem jako budynek gospodarczy, adaptowani i zmodernizowany na budynek administracyjno biurowy w latach 2002 – 2006.
Na terenie nieruchomości znajduje się również zespół garażowy, 8 – smio boksowy wybudowany w latach 1989 systemem tradycyjnym.

Dane ogólne:

Powierzchnia zabudowy budynku administracyjno – biurowego z łącznikiem:	940,00m^2
Powierzchnia użytkowa (bez piwnic):	**1493,64m^2**
Kubatura budynku:	7863m^3
Powierzchnia piwnic:	390,06m^2

Fundamenty z cegły pełnej ceramicznej na zaprawie cem-wap. Stropy fundamentowe żelbetowe wylewane.
Ściany nadziemia zewnętrzne grubości 1,5 cegły pełnej ceramicznej na zaprawie cem-wap.
Stropy w piwnicach częściowo ceglane, poza tym żelbetowe monolityczne.
Więźba dachowa drewniana płatwiowo – kleszczowa, wysoka, czterospadowa pokryta blachodachówką powlekaną. Rynny i rury spustowe z blachy cynkowej. Ściany wewnętrzne i działowe z cegły pełnej i dziurawki, częściowo ścianki działowe GK na lekkiej konstrukcji stalowej.
Tynki ścian wewnętrznych gładkie z gładzią gipsową, malowane farbami akrylowymi, w sanitariatach ściany do wysokości 2m wyłożone płytkami glazurowymi 20 x 30 cm.
W całym budynku sufity podwieszane „Armstrong Ultima" na konstrukcji stalowej.
Posadzki na podłożu betonowym z wykładzinami podłogowymi dywanowymi, w pokojach biurowych, korytarzach parteru i I –go piętra, w sanitariatach, na klatce schodowej – płytki gresowe. W jednym pomieszczeniu wykładzina PCV.
Klatki schodowe jedno i dwubiegowe, żelbetowe, monolityczne, wyłożone płytkami wersowymi. Balustrady malowane z poręczami drewnianymi.

Stolarka drzwiowa – drzwi zewnętrzne główne wejściowe, drzwi na klatkę schodową i drzwi zewnętrzne ewakuacyjne przeszklone w konstrukcji PCV i aluminiowe, również po dwóch parach drzwi na korytarzach parteru i pietra oraz troje drzwi wejściowych na salę konferencyjną przeszklone w konstrukcji PCV. Drzwi wewnętrzne do pokoi biurowych pełne płytowe z ościeżnicami metalowymi. Drzwi do przybudówki i do pokoju nr 8 drewniane płytowe przeszklone.
Okna z profili PCV, w ścianie przy drzwiach wejściowych do budynku dwie duże witryny z PCV przeszklone. Okna na parterze zaopatrzone w kraty stalowe.
Ganek wejściowy do budynku przykryty dachem żelbetowym na filarach żelbetowych prostokątnych. Pokrycie daszku papą na lepiku. Posadzka z płytek lastrykowych z drobnego kamienia o wymiarach 50 x 50 cm.
Łącznik ze stropodachem żelbetowym, kryty papą na lepiku.
Elewacja stara z tynku gładkiego cem-wap, częściowo spękana, z ubytkami tynku.

Budynek wyposażony jest w nowe instalacje, a to:
- Elektryczna siły i światła z podświetleniem sufitów podwieszanych;
- Wodociągowa z sieci miejskiej;
- Kanalizacyjna z trzema sanitariatami na parterze i dwoma na piętrze. Sanitariaty wyposażone w kabiny ustępowe, umywalki i pisuary, zlewozmywaki blaszane. Na piętrze zainstalowano również kuchenkę podłączoną do zlewozmywaka.
- Centralnego ogrzewania gazowego z piecem gazowym w kotłowni oraz grzejnikami panelowymi we wszystkich pomieszczeniach ogrzewanych;
- Wentylacja mechaniczna wyciągowa oraz grawitacyjna;
- Teletechniczna z telefonami, komputerowa, alarmowa, ppoż. oraz internetowa;
- Odgromowa.

Stan techniczny budynku po adaptacji ocenia się jako dobry, za wyjątkiem poniszczonej elewacji.
Standard wykończenia i wyposażenia obiektu ocenia się jako przeciętny.

6.2.3. Opis budynku garażowego.

Budynek garażowy 8 – smio boksowy. Obiekt wolnostojący, parterowy, niepodpiwniczony, bez poddasza, ze stropodachem płaskim, wybudowany w roku 1989nsystemem tradycyjnym.

Dane ogólne:
Powierzchnia zabudowy: 167,50m^2
Powierzchnia użytkowa: 143,42m^2
Kubatura: 470m^3

Fundamenty z ławami – betonowe monolityczne.
Ściany nadziemia i działowe murowane z cegły wapienno – piaskowe na zaprawie cem-wap.
Stropodach jednospadowy żelbetowy z płyt korytkowych, pokryty papą na lepiku.
Tynk wewnętrzny kat. II wapienno – pisakowy.
Posadzki betonowe wylewane na podłożu utwardzonym.
Bramy garażowe drewniane, dwuskrzydłowe, klepkowe.
Elewacja z tynku gładkiego cem-wap, malowane farbą emulsyjną.
Stan techniczny garażu odnowionego, z elewacją i bramami pomalowanymi ocenia się jako dobry.

7. Przeznaczenie nieruchomości.

Zgodnie z aktualnym sposobem zagospodarowania przedmiotowa działka zabudowana jest budynkiem administracyjno – biurowym.

8. Metody wyceny.

8.1. Wybór podejścia i metody wyceny.

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny, przeznaczenia nieruchomości i jej stanu prawnego, oraz informacje rynkowych o podobnych nieruchomościach, właściwą procedurą do określenia wartości rynkowej nieruchomości będzie:
- podejście: porównawcze;
- metoda: porównywania parami.

Określenie wartości dokonano w oparciu o obowiązujące przepisy prawa a w szczególności PKZW – Nota Interpretacyjna Nr 1 (NI 1) Zasady podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

8.2. Opis procedur szacowania.

- Zgodnie z art. 151 i 153 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wycenę należy dokonać przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen w obrocie nieruchomościami podobnymi. Należy przy tym uwzględnić położenie – lokalizacje, stan techniczny budynku, standardu wykończenia, powierzchnię oraz inne cechy wpływające na wartość.

Dla określenia wartości rynkowej nieruchomości w niniejszej wycenie zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami. Podejście porównawcze, ***metoda porównywania parami*** polega na procedurze porównania nieruchomości szacowanej (przedmiotu wyceny) z nieruchomościami podobnymi o znanych cenach transakcyjnych (obiekty porównawcze), z uwzględnieniem cech fizycznych, środowiskowych i ekonomicznych. Szacowanie nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego jest niczym innym jak analizą rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Stosuje się je do nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Podstawowym założeniem podejścia porównawczego jest to, że wartość rynkowa pozostaje w bezpośredniej relacji do cen transakcyjnych konkurencyjnych nieruchomości porównawczych. Podstawowym założeniem tej metody jest to, iż świadomy nabywca nie zapłaci za nieruchomość więcej niż zapłacili za podobne nieruchomości inni nabywcy w ostatnim czasie. Aby taką analizę móc przeprowadzić to dla danego typu nieruchomości muszą być zachowane następujące warunki:

- Musi być zachowana równowaga popytu i podaży.
- W ostatnim czasie musi być zawarta dostateczna ilość wiarygodnych transakcji dotyczących nieruchomości podobnych.
- Muszą być znane cechy nieruchomości porównawczych oraz wpływ tych cech na cenę transakcyjną.

Wartość nieruchomości w tej metodzie szacuje się wprowadzając korekty ze względu na cechy różniące nieruchomość wycenianą od nieruchomości porównawczej i upływ czasu.
W metodzie porównywania nieruchomości parami szacuje się wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny na podstawie cen transakcyjnych paru nieruchomości podobnych. Poprzez nieruchomości podobne rozumie się nieruchomości o: Podobnym przeznaczeniu, Lokalizacji, Stanie prawnym, Zbliżonych cechach fizycznych. Procedura tej metody polega na tym, iż zestawia się cechy wpływające na wartość nieruchomości wycenianej, przy czym trzeba przeprowadzić analizę rynku konkretnego rodzaju nieruchomości i ustalić na ile istotnie dana cecha wpływa na cenę.
Różnice występujące między nieruchomościami powinny być opisane w sensie jakościowym i ilościowym. Rezultatem analizy rynkowej wpływu tych różnic na cenę będzie przypisanie poprawki w postaci kwotowej. Wyrażenie poprawek (p_i) w podlega sumowaniu, znak poprawki na plus (+) oznacza, ze podobna nieruchomość, która by miała cechy nieruchomości wycenianej, osiągnęłaby na rynku cenę wyższą, poprawka na minus (-) — odwrotnie. Cena nieruchomości podobnej (C_i) skorygowana do nieruchomości wycenianej stanowiłaby wartość rynkową nieruchomości wycenianej:

(Wi): Wi = Ci+ (pi +……pn)

W wyniku paru porównań nieruchomości podobnej do nieruchomości wycenianej otrzymujemy n wartości rynkowych, z których możemy obliczyć wartość średnią. Wartość nieruchomości wycenianej stanowi średnia arytmetyczna. Wynik będący rezultatem oszacowania w podejściu porównawczym może być wartością mniejszą lub większą od cen wziętych do porównań.
Podstawowe założenie metody: Wartość rynkowa nieruchomości zależy od cen obiektów sprzedawanych wcześniej i różnic w cechach z nieruchomością wycenianą.
Podstawowa zasada metody: szacowanie wartości poprzez porównywanie obiektów parami, czyli obiektu wzorcowego o znanej cenie i cechach z obiektem szacowanym o znanych cechach, lecz nieznanej wartości.

9. Wycena nieruchomości.

9.1. Analiza lokalnego rynku nieruchomości.

Dla potrzeb wyceny określono:

- Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami biurowo - usługowymi oraz rynek nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę usługową.

- Obszar rynku lokalnego: miasto Szczecin.
- Okres badania cen: 2009 - 2010 rok.

Specyfikacja szczecińskiego rynku nieruchomości jest rezultatem zarówno wielkości miasta liczącego ponad 407 tys. mieszkańców, jego funkcji jako wojewódzkiego ośrodka administracyjno-usługowego, poziomu zatrudnienia i zarobków oraz lokalizacji największych zakładów produkcyjnych. Atutem Szczecina jest pełnienie roli ośrodka akademickiego. Czynniki te wpływają na poziom popytu i poziomu cen akceptowanych przez nabywców nieruchomości, co z kolei ma swoje odzwierciedlenie w poziomie cen transakcyjnych.
Szczecin charakteryzuje się korzystnym poziomem bezrobocia.
W ostatnich latach szczeciński rynek nieruchomości charakteryzuje się dużym dynamizmem. Rozwój miasta, poszerzenie jego granic administracyjnych, spowodowało znaczne zainteresowanie inwestorów, którzy chętniej niż kilak lat temu lokują na tym terenie swój kapitał. Najbardziej pożądane są nieruchomości gruntowe, przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe oraz usługi i handel. Wielkim zainteresowaniem cieszą się również nieruchomości lokalowe.
Ceny nieruchomości usługowych w Szczecinie zawierają się w przedziale od ok. 1200 zł/m^2 do ok. 5700 zł/m^2. W czasie badania aktów notarialnych odnotowano również ceny transakcyjne, które znacznie odbiegaj od podanego wyżej przedziału cenowego, jednak dotyczyły one nieruchomości o skrajnych cechach rynkowych, z tego też względu nie uwzględniono ich w analizie rynku.
Generalnie stwierdzić można, że rynek nieruchomości określony na potrzeby niniejszej wyceny ma charakter średnio rozwinięty.
W obrocie jest mało budynków usługowych o podobnym charakterze jak przedmiotowa nieruchomość. Jednak zebrane dane dają możliwość określenia najbardziej prawdopodobnej wartości jaki wyceniany obiekt mógłby osiągnąć na rynku.
W badanym okresie na rynku szczecińskim ceny utrzymywały się na stałym poziomie i nie wykazywały tendencji wzrostowej. Podepnie jak w innych większych miastach województwa zachodniopomorskiego. Zauważalny jest natomiast duży wachlarz cenowy jeśli chodzi o transakcje kupna sprzedaży nieruchomości komercyjnych. Podyktowane jest to głownie stanem technicznym oraz standardem wyposażenia zbywanych obiektów, lokalizacją, wielkością działki, mniej przeznaczeniem budynków.

Tabela 1. Przykładowe transakcje nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami komercyjnymi.

Data	Adres	Powierzchnia zabudowań	Powierzchnia działki	Cena transakcyjna	Cena jednostkowa 1m2pu	Cena jednostkowa 1m2pdz	Przeznaczenie
		m2	m2	zł	zł	zł	
08-2008	Kolumba	5165,02	4540	7 000 000,00	1 355,27	1 541,85	Budynek biurowy
09-2008	Kniewska	783,1	4705	1 450 000,00	1 851,62	308,18	nieużytkowane: budynek nr 23 (C)- dawny budynek fabryczny - pow. użytk 1951,10m2 budynek nr 24 (B) - dawna kotłownia z kominem - pow. użytk. 451,70 m2 użytkowane: budynek nr 25 (A) - biurowo-techniczny - pow. użytk. 2 477,87 m2 bud
12-2008*	Skargi	2337,27	3914	10 600 000,00	4 535,21	2 708,23	Budynek biurowo - administracyjny, jednokondygnacyjny o Pz=451m2. Po generalnym remoncie, kupuje Sąd.
01-2009	Piwna	359	780	866 200,00	2 412,81	1 110,51	Budynek handlowo - usługowy
01-2009	Matejki	19184	6239	24 500 000,00	1 277,11	3 926,91	Tereny zabudowy usługowej, budynek handlowo - usługowy, sprzedawany udział 2966/10000
03-2009	Kruszwicka	122	361	425 000,00	3 483,61	1 177,29	Budynek handlowo - usługowy.
03-2009	Wiśniowa	247	1060	686 000,00	2 777,33	647,17	Tereny zabudowy usługowej, 3 budynki niemieszkalne
05-2009	Struga	527	1 718	732 000,00	1 388,99	426,08	Tereny usługowe, zabudowane budynkami niemieszkalnymi
05-2009*	Struga	1633	2 719	4 636 000,00	2 838,95	1 705,04	Tereny usługowe, budynek biurowo – usługowo – handlowy.
05-2009	Wiosenna	11637	7 453	23 900 000,00	2 053,79	3 206,76	Budynek handlowo - usługowy
05-2009	Os. Dąbie	BD	1 996	38 674 000,00	x	19 375,75	Tereny usług, budynek niemieszkalny
05-2009	Modra	385,35	591	625 056,00	1 622,05	1 057,62	Budynek usługowo-handlowy. Budynek biurowy - 181,05 m + budynek handlowy 234,30 m
06-2009	Al. Wyzwolenia	BD	772	1 311 500,00	x	1 698,83	Zurbanizowane grunty zabudowane
06-2009	Al. Wojska Polskiego	BD	921	4 600 002,00	x	4 994,57	Budynek Hotelowy "GRYF"
06-2009	Jesienna	1675	9 872	1 830 000,00	1 092,54	185,37	budynek handlowo - usługowy, 2 budynki

							magazynowe.
06-2009	Dubois	BD	1 642	272 700,00	x	166,08	Obiekt zabytkowy
07-2009	Babiego Lata	189	252	1 070 000,00	5 661,38	4 246,03	Działka zabudowana budynkiem usługowym
07-2009	Ku Słońcu	248	1 488	1 101 000,54	4 439,52	739,92	Zabudowa handlowo - usługowa
09-2009*	Milczańska	1996,5	7 187	5 156 300,00	2 582,67	717,45	Inne tereny zabudowane, nieruchomość zabudowana budynkiem biurowym
10-2009	Tarnobrzeska	4775	27 205	11 401 560,00	2 387,91	419,10	5 budynków biurowych, 8 budynków niemieszkalnych, kanał najazdowy, drogi, place, ogrodzenie, media.
10-2009	Modra	1399,56	7536	8 355 205,00	5 969,88	1 108,71	Budynek usługowo-handlowy, lata 2000-2009
12-2009	Wiśniowy Sad	BD	3 546	2 258 385,23	x	636,88	Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym (pałacyk), zespół hotelowy (2 budynki mieszkalne + kotłownia, 2 budynki gospodarcze). Decyzja na zmianę użytkowania z hotelu robotniczego na zespół mieszkalny.
12-2009*	Łysowskiego	706,00	7 076	630 000,00	2 897,24	89,03	Sprzedawany udz. 308/1000 w działce oraz w części trzech budynków biurowych o pow. 299, 374, 33m2. Podana cena jednostkowa wyliczona została proporcjonalnie do sprzedawanych udziałów – tj. 308/1000 * 706m2 = 217,45m2 630 000zł / 217,45 m2 = 2897,24zł/m2
01-2010	Potok	463,2	13 873	1 872 855,00	4 043,30	135,00	UW, tereny przemysłowe, zabudowa: budynek handlowo - usługowy 1k o pu 400m2 oraz 3 inne budynki niemieszkalne 1k o pu kolejno - 11, 12, 40,2 m2.
01-2010	Stalmacha	x	2 452	1 400 000,00	x	570,96	UW, 2 działki w tym jedna zabudowana, druga stanowiąca zurbanizowane tereny niezabudowane, budynek socjalno biurowy o p. zabudowy 141,44m2
01-2010	Kalenicka	274,8	952	550 000,00	2 001,46	577,73	UW, dwie działki zabudowane budynkiem handlowo usługowym 1k o pc - 287 m2 i użytkowej 226 m2 oraz budynkiem transportowym o pc - 61m2

Nieruchomości przyjęte do porównania

Szczegółowe dane i informacje dotyczące powyższych transakcji znane są autorowi operatu i znajdują się w jego bazie danych.

9.2. Analiza nieruchomości porównawczych.

Do oszacowania wartości nieruchomości w metodzie porównania parami wybrano nieruchomości porównawcze, które swoim charakterem i cechami rynkowymi są najbardziej zbliżone do przedmiotu oszacowania.

Tabela 2: Analiza nieruchomości porównawczych.

Lp.	Cechy do porównania	Nieruchomości porównawcze			
1.	**Adres**	**Skargi**	**Struga**	**Milczańska**	**Łysowskiego**
2.	**Data transakcji**	**12-2008**	**05-2009**	**09-2009**	**12-2009**
3.	**Cena za 1 m^2**	**4 535,21**	**2 838,95**	**2 582,67**	**2 897,24**
4.	Lokalizacja ogólna	Korzystna	Dość korzystna	Dość korzystna	Dość korzystna
5.	Powierzchnia budynku [m^2]	2337,27 - średnia	1633 - mała	1996,5 - mała	706,00 – bardzo mała
6.	Stan techniczny budynku, wykończenie	Dobry	Zadowalający	Średni	Zadowalający
7.	Powierzchnia działki [m^2]	3914 - duża	2719 - średnia	7187 – bardzo duża	7076 – bardzo duża
8.	Sąsiedztwo i otoczenie	Korzystne	Korzystne	Korzystne	Dość korzystne
9.	Przeznaczenie	Budynek biurowo - administracyjny	Budynek biurowo – usługowo – handlowy	Budynek biurowy	Budynki biurowe
10.	Zabudowa dodatkowa	Brak	Tak	Brak	Tak
Wyliczenie przyrostu cenowego: **Δ C = Cena max – Cena min** Przyrost cenowy wynosi: **= 4 535,21 - 2 582,67 = 1952,54 zł.**					

Cechom rynkowym wyłonionym podczas analizy przypisano następujący układ wagowy:

Tabela 3. Układ wagowy i zakres kwotowy cech rynkowych.

Cecha rynkowa	Waga cechy	Przyrost cenowy	Zakres kwotowy cechy
Lokalizacja ogólna	25%	1952,54	488,14
Powierzchnia budynku [m^2]	20%	1952,54	390,51
Stan techniczny budynku, wykończenie	15%	1952,54	292,88
Powierzchnia działki [m^2]	15%	1952,54	292,88
Sąsiedztwo i otoczenie	10%	1952,54	195,25
Przeznaczenie	10%	1952,54	195,25
Zabudowa dodatkowa	5%	1952,54	97,63
Suma:	**100%**		**1952,54**

Stopniowanie porównywanych cech rynkowych:

- Lokalizacja: korzystna, dość korzystna, średnio korzystna;
- Powierzchnia budynku: bardzo mała (do 999m2), mała (1000 – 1999m2), średnia (2000 – 2999m2);
- Stan techniczny budynku, wykończenie: dobry, zadowalający, średni.
- Powierzchnia działki: średnia (2000 - 2999m2), duża (3000 - 3999m2), bardzo duża (powyżej 4000m2);
- Sąsiedztwo i otoczenie: korzystne, dość korzystne;
- Przeznaczenie budynku: biurowo – usługowo - handlowy, biurowy, administracyjno – biurowy;
- Zabudowa dodatkowa: tak, brak.

9.3. Obliczenie przyszłej wartości rynkowej nieruchomości.

Wyliczenie przyszłej wartości 1m^2 powierzchni użytkowej budynku administracyjno - biurowym przedstawia tabela nr 4.

Oszacowana przyszła wartość 1 m^2 powierzchni użytkowej budynku wynosi: **2 639,97 zł/m^2**

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem administracyjno - biurowym o powierzchni użytkowej 1493,64 m^2 wynosi:

2 639,97 zł/m^2 x 1 493,64 m^2 = 3 943 164,79 zł.

Przyjęto:

W_{RN} =3 943 000,00 zł.

Słownie: trzy miliony dziewięćset czterdzieści trzy tysiące złotych.

Tabela 4. Wyliczenie średniej wartości nieruchomości.

Lp.	Cechy do porównania	Waga	Zakres kwotowy cechy	Nieruchomość wyceniana	NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZE							
					Nieruchomość 1	Popr. [zł]	Nieruchomość 2	Popr. [zł]	Nieruchomość 3	Popr. [zł]	Nieruchomość 4	Popr. [zł]
1	**Adres nieruchomości**	**x**	**x**	**Szafera 10**	**Skargi**		**Struga**		**Milczańska**		**Łysowskiego**	
2	**Data transakcji**	**x**	**x**	**x**	**12-2008**		**05-2009**		**09-2009**		**12-2009**	
3	**Cena za 1m^2**	**x**	**x**	**x**	**4 535,21**		**2 838,95**		**2 582,67**		**2 897,24**	
4.	Lokalizacja ogólna	25%	488,14	Średnio korzystna	Korzystna	-488,14	Dość korzystna	-244,07	Dość korzystna	-244,07	Dość korzystna	-244,07
5.	Powierzchnia budynku [m^2]	20%	390,51	1493,64 - mała	2337,27 - średnia	+195,25	1633 - mała	0,00	1996,5 - mała	0,00	706,00 – bardzo mała	-195,25
6.	Stan techniczny budynku, wykończenie	15%	292,88	Zadowalający	Dobry	-146,44	Zadowalający	0,00	Średni	+146,44	Zadowalający	-146,44
7.	Powierzchnia działki [m^2]	15%	292,88	Dz. 17/16 – 3469 - duża	3914 - duża	0,00	2719 - średnia	+146,44	7187 – bardzo duża	-146,44	7076 – bardzo duża	-146,44
8.	Sąsiedztwo i otoczenie	10%	195,25	Dość korzystne	Korzystne	-195,25	Korzystne	-195,25	Korzystne	-195,25	Dość korzystne	0,00
9.	Przeznaczenie	10%	195,25	Budynek administracyjno - biurowym	Budynek biurowo - administracyjny	0,00	Budynek biurowo – usługowo – handlowy	-195,25	Budynek biurowy	-97,62	Budynki biurowe	-97,62
10.	Zabudowa dodatkowa	5%	97,63	Tak	Brak	+97,63	Tak	0,00	Bark	+97,63	Tak	0,00
Suma poprawek		**100%**	**1952,54**		**-536,95**		**-488,13**		**-439,31**		**-829,82**	
Cena poprawiona					**3 998,26**		**2 350,82**		**2 143,36**		**2 067,42**	
ŚREDNIA WARTOŚĆ ZA 1 m^2 = 2639,97 zł.												

10. Określenie prawa własności gruntu.

W tabeli 5 przedstawiono przykładowe transakcje kupna - sprzedaży działek gruntowych zbywanych na analizowanym terenie. Do porównania przyjęto działki zlokalizowane w pobliżu nieruchomości wycenianej. Na podstawie analizy transakcji stwierdzono, że ceny w ostatnim okresie nie wykazują tendencji wzrostowych.

Tabela 5. Przykładowe transakcje nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Data	Dzielnica	Ulica	Powierzchnia	Cena	Przeznaczenie	Forma władania
01-2009*	Dąbie	Miła	7454	254,90	Mieszkaniowa wielorodzinna	Własność
03-2009	Pomorzany	Szczawiowa	11239	123,54	Tereny inne	Własność
05-2009	Krzekowo	Drozdowa	3609	69,27		
05-2009	Warszewo	Miodowa	2878	764,42	MN	Własność
06-2009	Gumieńce	Os. Gumieńce	802	249,37	Budowlana	
06-2009	Gumieńce	Lwowska	982	259,67	Budowlana	UW
06-2009	Szczecin	Struga	14788	297,54	zabudowa inna, usługowa	UW
06-2009	Szczecin	Gdańska	15398	844,27	Tereny obsługi, produkcji i składów w grupie parku handlowego i magazynowego	Własność
07-2009*,**	Krzekowo	Cietrzewia	700	248,57	MN	Własność
07-2009**	Pomorzany	Bluszczowa	681	253,31	Budowlana	Własność
08-2009	Warszewo	Calineczki	1646	212,63	Budowlana	Własność
09-2009	Warszewo	Słoneczne Wzgórza	1236	234,62	Budowlana	Własność
09-2009*	Gumieńce	Kielecka	5001	189,96	Budowlana	UW
10-2009	Gumieńce	Rezedowa	875	400,00	Brak planu	UW
10-2009*	Krzekowo	Żyzna	2180	229,35	Budowlana	Własność
10-2009**	Pomorzany	Bluszczowa	531	271,11	Budowlana	Własność
10-2009	Warszewo	Złotowska	696	502,87	MN	Własność
10-2009	Os. Nad Rudzianką	Aleksandra Świętochowskiego	10 395	182,78	Bp	UW
10-2009	Stołczyn	Orna	10100	106,39	MN	Własność
11-2009	Warszewo	Wakacyjna	1200	296,66	Bp	Własność
01-2010**	Krzekowo	Cietrzewia	595	248,7	MN	Własność
01-2010	Pomorzany	Nasypowa	5279	416,30	MN	Własność
02-2010	Warszewo	Rostocka	817	293,8	Brak planu	Własność
02-2010	Warszewo	Os. Warszewo	600	369,7	MN	Własność
02-2010	Skolwin	Łomżyńska	6345	55,2	Brak planu	Własność

- ***Nieruchomości przyjęte do porównania do wyceny działki nr 17/16.***
- ***Nieruchomości przyjęte do porównania do wyceny działki nr 17/18.***

10.1. Analiza nieruchomości porównawczych.

Tabela 6. Analiza nieruchomości porównawczych.

Lp.	Cechy do porównania	Nieruchomości porównawcze			
1.	**Adres działki**	**Miła**	**Cietrzewia**	**Kielecka**	**Żyzna**
2.	**Data transakcji**	**01-2009**	**07-2009**	**09-2009**	**10-2009**
3.	**Cena za 1 m^2**	**254,90**	**248,57**	**189,96**	**229,35**
4.	Lokalizacja	Średnio korzystna	Średnio korzystna	Średnio korzystna	Średnio korzystna
5.	Powierzchnia działki [m^2]	7454 – bardzo duża	700 – bardzo mała	5001 – bardzo duża	2180 - średnia
6.	Przeznaczenie działki	MNW	MN	Budowlana	Budowlana
7.	Forma władania	Własność	Własność	UW	Własność
8.	Dojazd	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
9.	Sąsiedztwo i otoczenie	Średnio korzystne	Dość korzystne	Korzystne	Dość korzystne
Wyliczenie przyrostu cenowego: Δ C = Cena max – Cena min Przyrost cenowy wynosi: = 254,90 - 189,96 = 64,94 zł.					

Tabela 7. Układ wagowy i zakres kwotowy cech rynkowych.

Cecha rynkowa	Waga cechy	Przyrost cenowy	Zakres kwotowy cechy
Lokalizacja	25%	64,94	16,24
Powierzchnia działki [m^2]	20%	64,94	12,99
Przeznaczenie działki	15%	64,94	9,74
Forma władania	15%	64,94	9,74
Dojazd	15%	64,94	9,74
Sąsiedztwo i otoczenie	10%	64,94	6,49
Suma:	100%		**64,94**

Stopniowanie cech rynkowych:

- Lokalizacja ogólna: średnio korzystna;
- Powierzchnia działki: bardzo mała (do 999m^2), mała (od 1000 - 1999m^2); średnia (2000 - 2999m^2), duża (3000 - 3999m^2), bardzo duża (powyżej 4000m^2);
- Przeznaczenie działki: zabudowa mieszkaniowa, budowlana - brak planu, tereny zabudowy administracyjno – biurowej, droga;
- Forma władania: własność, użytkowanie wieczyste;
- Dojazd: dobry;
- Sąsiedztwo i otoczenie: korzystne, dość korzystne, średnio korzystne.

10.2. Obliczenie wartości prawa własności gruntu – działki nr 17/16.

Szczegółowe wyliczenie wartości 1m^2 przedmiotowej działki w formie tabelarycznej na następnej stronie.
Oszacowana wartość 1 m^2 prawa własności działki wynosi: **221,76 zł.**
Wyliczona wartość mieści się w przedziale pomiędzy ceną max a min – może więc posłużyć do wyliczenia wartości gruntu.

Wartość rynkowa prawa własności działki nr 17/16 o powierzchni 3469 m^2 położonej w Szczecinie przy Ul. Szafera 10 wynosi:

221,76 zł/m^2 x 3469 m^2 = 769 285,44 zł

Przyjęto:

$W_{RG-17/16}$ = 769 300,00 zł.

Słownie: siedemset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta złotych.

Tabela 8. Wyliczenie średniej wartości 1m^2 prawa własności gruntu – działki nr 17/16.

Lp.	Cechy do porównania	Waga	Zakres kwotowy cechy	Nieruchomość wyceniana	NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZE							
					Nieruchomość 1	Popr. [zł]	Nieruchomość 2	Popr. [zł]	Nieruchomość 3	Popr. [zł]	Nieruchomość 4	Popr. [zł]
1.	**Adres nieruchomości**	**x**	**x**	**Działka nr 17/16**	**Miła**		**Cietrzewia**		**Kielecka**		**Żyzna**	
2.	**Data transakcji**	**x**	**x**	**x**	**01-2009**		**07-2009**		**09-2009**		**10-2009**	
3.	**Cena za 1 m^2**	**x**	**x**	**x**	**254,90**		**248,57**		**189,96**		**229,35**	
4.	Lokalizacja	25%	16,24	Średnio korzystna	Średnio korzystna	0,00	Średnio korzystna	0,00	Średnio korzystna	0,00	Średnio korzystna	0,00
5.	Powierzchnia działki [m^2]	20%	12,99	3469 - duża	7454 – bardzo duża	+3,25	700 – bardzo mała	-9,75	5001 – bardzo duża	+3,25	2180 - średnia	-3,25
6.	Przeznaczenie działki	15%	9,74	Zabudowa administracyjno - biurowa	MNW	-9,74	MN	-9,74	Budowlana	-4,87	Budowlana	-4,87
7.	Forma władania	15%	9,74	Własność	Własność	0,00	Własność	0,00	UW		Własność	0,00
8.	Dojazd	15%	9,74	Dobry	Dobry	0,00	Dobry	0,00	Dobry	0,00	Dobry	0,00
9.	Sąsiedztwo i otoczenie	10%	6,49	Dość korzystne	Średnio korzystne	+3,25	Dość korzystne	0,00	Korzystne	-3,25	Dość korzystne	0,00
Suma poprawek		**100%**				**-3,24**		**-19,49**		**-4,87**		**-8,12**
Wartość skorygowana					**251,66**		**229,08**		**185,09**		**221,23**	
ŚREDNIA WARTOŚĆ ZA 1 m^2 = 221,76 zł												

10.3. Obliczenie wartości prawa własności gruntu – działki nr 17/18.

Zgodnie z ewidencją gruntów działka nr 17/18 o powierzchni 99m^2 stanowi drogę.
W wyniku przeprowadzonej analizy rynku znaleziono tylko trzy transakcje gruntów zbywanych pod drogi. Ponadto ceny jednostkowe tych transakcji odbiegają na tyle dużo od siebie, że nie mogą być przyjęte do określenie wartości działki nr 17/18.
Zgodnie z RRM w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (§ 36.) wartość rynkową działki określono na podstawie gruntów przyległych i pomniejszono ją o 50%.

Tabela 8. Nieruchomości zbywane pod drogi.

Data	Dzielnica	Ulica	Powierzchnia	Cena [zł]	Cena [zł/m^2]	Przeznaczenie
11-2009	Warszewo	Zachodu Słońca	3726	347 000,00	93,13	dr
11-2009	Szczecin	Os. Bukowe Klęskowo	512	267 360,00	522,19	dr
01-2010	Bukowo	Nehringa	852	180 000,00	211,27	dr

Tabela 9. Analiza nieruchomości porównawczych.

Lp.	Cechy do porównania	Nieruchomości porównawcze			
1.	**Adres działki**	**Cietrzewia**	**Bluszczowa**	**Bluszczowa**	**Cietrzewia**
2.	**Data transakcji**	**07-2009**	**07-2009**	**10-2009**	**01-2010**
3.	**Cena za 1 m^2**	**248,57**	**253,31**	**271,11**	**248,70**
4.	Lokalizacja	Średnio korzystna	Średnio korzystna	Średnio korzystna	Średnio korzystna
5.	Powierzchnia działki [m^2]	700 – bardzo mała	681 – bardzo mała	531 – bardzo mała	595 – bardzo mała
	Przeznaczenie działki	MN	Budowlana	Budowlana	MN
6.	Kształt i funkcjonalność	Korzystna	Korzystna	Dość korzystna	Dość korzystna
8.	Dojazd	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
9.	Sąsiedztwo i otoczenie	Dość korzystne	Korzystne	Korzystne	Dość korzystne
Wyliczenie przyrostu cenowego: Δ C = Cena max – Cena min Przyrost cenowy wynosi: =271,11 - 248,57 = 22,54 zł.					

Tabela 10. Układ wagowy i zakres kwotowy cech rynkowych.

Cecha rynkowa	Waga cechy	Przyrost cenowy	Zakres kwotowy cechy
Lokalizacja	25%	22,54	5,64
Powierzchnia działki [m^2]	20%	22,54	4,51
Przeznaczenie działki	15%	22,54	3,38
Kształt i funkcjonalność	15%	22,54	3,38
Dojazd	15%	22,54	3,38
Sąsiedztwo i otoczenie	10%	22,54	2,25
Suma:	100%		**22,54**

Stopniowanie cech rynkowych:

- Lokalizacja ogólna: średnio korzystna;
- Powierzchnia działki: bardzo mała – niefunkcjonalna samodzielnie (do 499m^2), bardzo mała (500 - 999m^2);
- Przeznaczenie działki: zabudowa mieszkaniowa, budowlana - brak planu;
- Kształt i funkcjonalność: korzystna, dość korzystna;
- Dojazd: dobry;
- Sąsiedztwo i otoczenie: korzystne, dość korzystne.

Szczegółowe wyliczenie wartości 1m^2 przedmiotowej działki w formie tabelarycznej na następnej stronie.
Oszacowana wartość 1 m^2 prawa własności działki wynosi: **254,58 zł x 50% = 127,29 zł.**

Wartość rynkowa prawa własności działki nr 17/18 stanowiącej drogę o powierzchni 99 m^2 położonej w Szczecinie przy Ul. Szafera wynosi:

127,29 zł/m^2 x 99 m^2 = 12 601,71 zł

Przyjęto:

$W_{RG-17/18}$ = 12 600,00 zł.

Słownie: dwanaście tysięcy sześćset złotych.

Tabela 10. Wyliczenie średniej wartości 1m^2 prawa własności gruntu – działki nr 17/18.

Lp.	Cechy do porównania	Waga	Zakres kwotowy cechy	Nieruchomość wyceniana	NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZE							
					Nieruchomość 1	Popr. [zł]	Nieruchomość 2	Popr. [zł]	Nieruchomość 3	Popr. [zł]	Nieruchomość 4	Popr. [zł]
1.	**Adres nieruchomości**	**x**	**x**	**Działka nr 17/18**	**Cietrzewia**		**Bluszczowa**		**Bluszczowa**		**Cietrzewia**	
2.	**Data transakcji**	**x**	**x**	**x**	**07-2009**		**07-2009**		**10-2009**		**01-2010**	
3.	**Cena za 1 m^2**	**x**	**x**	**x**	**248,57**		**253,31**		**271,11**		**248,70**	
4.	Lokalizacja	25%	5,64	Średnio korzystna	Średnio korzystna	0,00	Średnio korzystna	0,00	Średnio korzystna	0,00	Średnio korzystna	0,00
5.	Powierzchnia działki [m^2]	20%	4,51	99 – bardzo mała, niefunkcjonalna samodzielnie	700 – bardzo mała	+4,51	681 – bardzo mała	+4,51	531 – bardzo mała	+4,51	595 – bardzo mała	+4,51
6.	Przeznaczenie działki	15%	3,38	Przeznaczenie działek przyległych - budowlane	MN	-3,38	Budowlana	0,00	Budowlana	0,00	MN	-3,38
7.	Kształt i funkcjonalność	15%	3,38	Niekorzystny	Korzystna	-3,38	Korzystna	-3,38	Dość korzystna	-1,69	Dość korzystna	-1,69
8.	Dojazd	15%	3,38	Dobry	Dobry	0,00	Dobry	0,00	Dobry	0,00	Dobry	0,00
9.	Sąsiedztwo i otoczenie	10%	2,25	Dość korzystne	Dość korzystne	0,00	Korzystne	-2,25	Korzystne	-2,25	Dość korzystne	0,00
Suma poprawek		**100%**				**-2,25**		**-1,12**		**0,57**		**-0,56**
Wartość skorygowana					**246,32**		**252,19**		**271,68**		**248,14**	
ŚREDNIA WARTOŚĆ ZA 1 m^2 = 254,58 zł												

11. Ustalenie wartości nieruchomości zabudowanej dla wymuszonej sprzedaży.

Wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku, przy przyjęciu założeń:

a) strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami,
b) mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
c) są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,
d) nie działają w sytuacji przymusowej,
e) upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy, oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.

Rodzaje wartości rynkowej:

- Dla aktualnego sposobu użytkowania,
- Dla alternatywnego sposobu użytkowania,
- Dla optymalnego wykorzystania,
- Dla przyszłej sprzedaży, oraz,
- Dla wymuszonej sprzedaży.

Zgodnie z definicją określoną przez Powszechne Krajowe Zasady Wyceny – PKZW, Wartość Inna Niż Wartość Rynkowa - KSWP 2

Wartość dla wymuszonej sprzedaży – kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży.

Taką typową sytuacją są sprzedaże nieruchomości poprzez licytacje komornicze. Podczas obserwacji i analizy licytacji komorniczych można zauważyć tendencje że taka cena sprzedaży stanowi 75-90% wartości rynkowej nieruchomości w zależności od atrakcyjności. W przypadku zbywania nieruchomości komercyjnych, na których okazjonalny zakup czeka wielu potencjalnych nabywców, można przyjąć, iż wartość dla wymuszonej sprzedaży stanowi 80% wartości rynkowej:

Wartość nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki nr 17/16 i 17/18 obr. 1011 zabudowanej budynkiem administracyjno – biurowym położonej w Szczecinie przy Ul. Szafera 10, <u>dla wymuszonej sprzedaży</u> wynosi:

W_W = (3 943 000,00 zł x 0,80) + (12 600,00 zł x 0,80) =3 164 480,00 zł.

Słownie: trzy miliony sto sześćdziesiąt cztery tysiące czterysta osiemdziesiąt złotych.

12. Zestawienie otrzymanych wartości.

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki nr 17/16 i 17/18 obr. 1011 zabudowanej budynkiem administracyjno - biurowym o powierzchni użytkowej 1493,64 m^2 położonej w Szczecinie przy Ul. Szafera 10 wynosi:

W_{RN} =3 943 000,00 zł + 12 600,00 zł = 3 955 600,00 zł.

Słownie: trzy miliony dziewięćset pięćdziesiąt pięć tysięcy sześćset złotych.

W TYM

Wartość rynkowa prawa własności działki nr 17/16 obr. 1011 o powierzchni 694 m^2 położonych w Szczecinie przy Ul. Szafera 10 wynosi:

$W_{RG-17/16}$ = 769 300,00 zł.

Słownie: siedemset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta złotych.

Wartość rynkowa prawa własności działki nr 17/18 stanowiącej drogę o powierzchni 99 m^2 położonej w Szczecinie przy Ul. Szafera wynosi:

$W_{RG-17/18}$ = 12 600,00 zł.

Słownie: dwanaście tysięcy sześćset złotych.

Wartość nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki nr 17/16 i 17/18 obr. 1011 zabudowanej budynkiem administracyjno – biurowym położonej w Szczecinie przy Ul. Szafera 10, <u>dla wymuszonej sprzedaży</u> wynosi:

W_W =3 164 480,00 zł.

Słownie: trzy miliony sto sześćdziesiąt cztery tysiące czterysta osiemdziesiąt złotych.

Opracował: Rzeczoznawca Majątkowy
dr inż. Andrzej Sobczak
Nr uprawnień 425



13. Dokumentacja fotograficzna.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA Z DNIA 2010-07-22
Szczecin ul. Szafera 10
Widok budynku z zewnątrz









Parter budynku
























Schody na piętro i piętro budynku












Garaże




14. Załączniki.

- Protokół badania KW Nr SZ1S/00121037/4.
- Wypis z rejestru gruntów.
- Kopia mapy ewidencyjnej.
- Odpis z księgi wieczystej KW Nr SZ1S/00121037/4.

Załącznik Nr 1.

Szczecin, dnia 30-07-2010 r.

PROTOKÓŁ Z BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ KW NR SZ1S/00121037/4

Księga wieczysta KW Nr SZ1S/00121037/4 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Szczecinie – Prawobrzeże i Zachód zawiera następujące wpisy:
TYP KSIĘGI: nieruchomość gruntowa.
DZIAŁ I - O (oznaczenie) — Szczecin, działki nr 17/16 i 17/18 obr. 46 Pogodno o powierzchni 3568m^2, ul. Władysława Szafera 10, nieruchomość zabudowana.
DZIAŁ I - Sp. (spis praw) – nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie korzystania ze znajdującej się na działce 17/17 KW 137324 przepompowni ścieków oraz przejazdu i przechodu do tej przepompownia rzecz każdoczesnych właścicieli lub posiadaczy działki gruntu Nr 17/6 i 17/18.
DZIAŁ II (właściciel) — Właścicielem nieruchomości jest Województwo Zachodniopomorskie z siedzibą w Szczecinie.
DZIAŁ III (prawa, roszczenia, ciężary i ograniczenia) — brak wpisów.
DZIAŁ IV (hipoteka) — brak wpisów.

Zgodność odpisu
z Księgą Wieczystą
poświadcza się:

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY ANDRZEJ SOBCZAK 10-550 SZCZECIN UPRAWNIENIA NR 425

.....
(podpis)

MIEJSKI OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ
ul. Odrowąża 1
71-420 SZCZECIN
(nazwa organu)

MODGiK/PKN/KZ/7410-1/3086/2010

Województwo: **zachodniopomorskie**
Powiat: **SZCZECIN**
Jednostka ewidencyjna: **326201_1, M. Szczecin**
Obręb ewidencyjny: **2046, Pogodno 46**

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

Jednostka rejestrowa gruntów: **G.29**

WŁAŚCICIELE / WŁADAJĄCY:

Właściciel

UDZIAŁ: 1/1

Województwo Zachodniopomorskie REGON:811683876000000

DZIAŁKI EWIDENCYJNE:

Ark. mapy	Numer działki ewiden-cyjnej	Położenie gruntów	Symbol użytku	Powierzchnia użytku [ha]	Powierzchnia działki [ha]	Numer KW lub oznaczenie dokumentu
2046	**17/16**	ul.Władysława Szafera 10	Bi	0.3469	**0.3469**	**121037**
Id dz: **326201_1.2046.17/16**						
2046	**17/18**	ul.Władysława Szafera	dr	0.0099	**0.0099**	**121037**
Id dz: **326201_1.2046.17/18**						
		Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej:			**0.3568**	

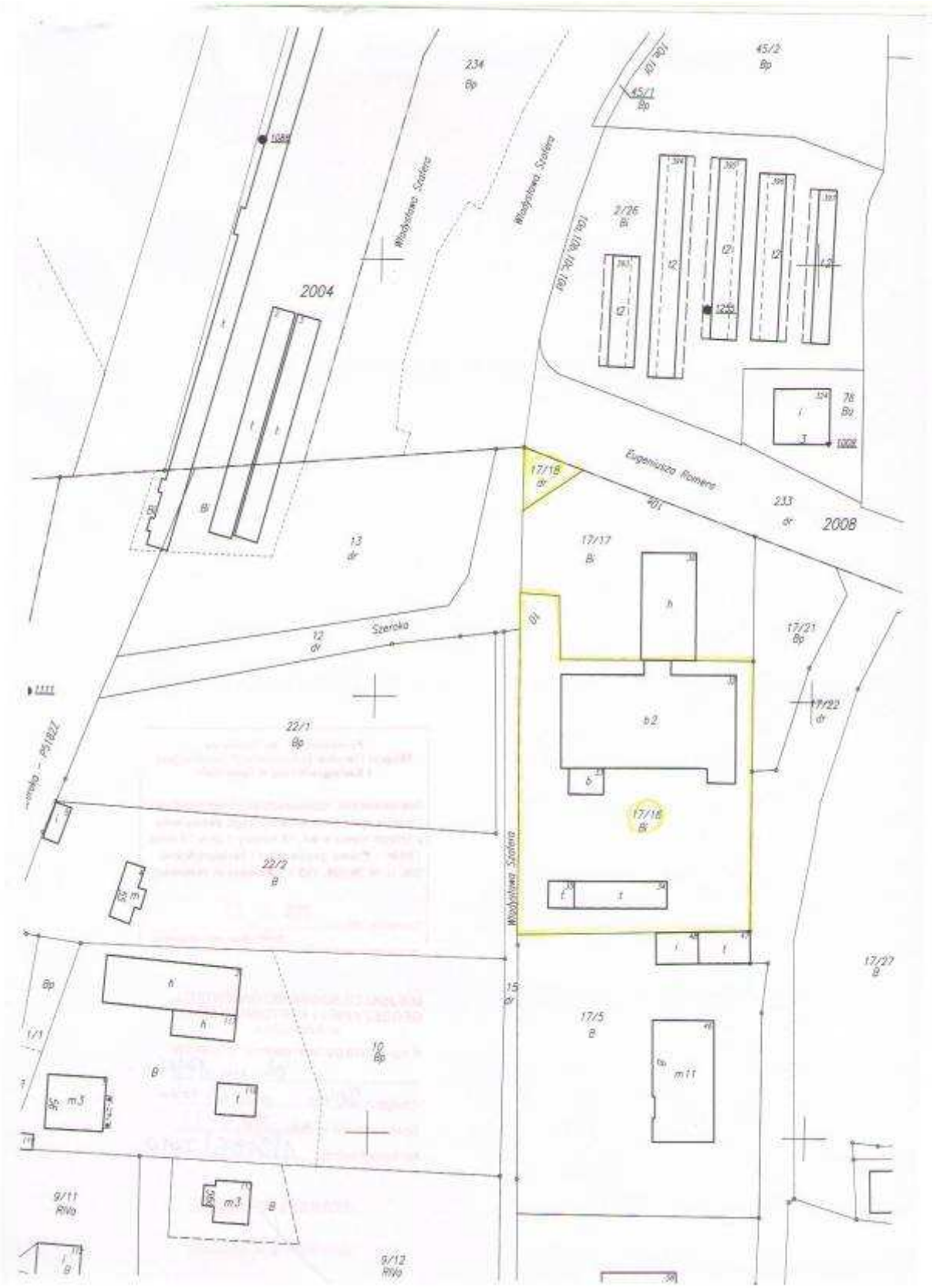
WYCIĄG Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

Numer ewidencyjny budynku _BUD	Oznaczenie działek ewid. na których położony jest budynek	Adres budynku	Funkcja budynku	Liczba lokali: odrębnych	Liczba lokali: innych	Pow.użytkowa: Lokali [m²]	Pow.użytkowa: Pom. przyn. [m²]	Powierzchnia zabudowy budynku [m²]	Liczba kondygnacji nad/pod-ziemnych
32	2046-17/16		biurowy (b)	0	0	0,00	0,00	899	2/
Id bud: **326201_1.2046.32_BUD**									
Materiał mur									
33	2046-17/16		biurowy (b)	0	0	0,00	0,00	48	1/
Id bud: **326201_1.2046.33_BUD**									
Materiał mur									
34	2046-17/16		transportu lub łączności (t)	0	0	0,00	0,00	131	1/0
Id bud: **326201_1.2046.34_BUD**									
Materiał mur									
35	2046-17/16		transportu lub łączności (t)	0	0	0,00	0,00	37	1/0
Id bud: **326201_1.2046.35_BUD**									
Materiał mur									

KLAUZULE

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. 225 poz. 1635).

Na podstawie § 86 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38 poz. 454) informuję, że dane nie spełniają wymagań określonych w rozporządzeniu oraz obowiązujących standardów technicznych.


2004
2008
Eugeniusza Romera
Szeroka
Władysława Stolera
17/18
17/17
17/21
17/22
17/27
17/5
22/1
22/2
9/11
9/12
45/2
45/1
2/26
13
12
15
10
233
234