

USŁUGI PROJEKTOWO-KOSZTORYSOWE,  
WYCENY NIERUCHOMOŚCI, OBSŁUGA INWESTYCJI  
NADZÓR I PROWADZENIE ROBÓT REMONTOWO-BUDOWLANYCH,  
DORADZTWO TECHNICZNO-BUDOWLANE

„MARKA”

mgr inż. Krystyna Stępień.

71-211 Szczecin ul. Szeroka nr 15 tel/fax 91 48-58-715

e – mail: [marka@rzeczoznawcy.pl](mailto:marka@rzeczoznawcy.pl)

Repertorium 21/2014 r.



PPSRM

## ANEKS NR 1

z dnia 10.11.2014 r.

do operatu szacunkowego z dnia 05.03.2014 r.

określającego wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej dla  
czynności formalno-prawnych zbycia jej w drodze bezprzetargowej na  
rzecz dotychczasowego Użytkownika.

Właściciel: **Gmina Miasto Szczecin.**  
Organ gospodarujący zasobem: **Akademia Morska w Szczecinie,**  
Adres nieruchomości: **Szczecin ul. Willowa 2,**  
**działki nr: 4/14, 4/11, 9/3, 3/2, 3/3 obręb 3018,**  
**KW SZ1S/00221151/0**

W dniu 05.06.2014 r. zostały opracowane przez Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Szczecinie następujące nowe dokumenty dotyczące wycenianej nieruchomości a mianowicie;

- wypis z rejestru gruntów,
- wypis z kartoteki budynków,
- wyrys z mapy ewidencyjnej

które posiadają zmiany dotyczące powierzchni zabudowy niektórych budynków w stosunku do poprzednich dokumentów oraz nowy nr księgi wieczystej i adres: Willowa 2.

W Aneksie nr 1 naniesiono w operacie szacunkowym z dnia 05.03.2014 r. powierzchnie zabudowy budynków, nowy nr księgi wieczystej i nowy adres nieruchomości zgodnie z nowymi dokumentami.

Pozostałe zapisy w operacie szacunkowym z dnia 05.03.2014 r. nie ulegają zmianie.

Opracowali;

mgr inż. Krystyna Stępień

mgr inż. Marian Stępień



Szczecin – 10.11.2014 r.



## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.

### 1. Rodzaj nieruchomości.

Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w Szczecinie przy ul. Willowej nr 2 wraz z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu.

### 2. Adres nieruchomości.

Szczecin ul. Willowa nr 2, działki nr 4/14, 4/11, 9/3, 3/3, 3/2 obręb 3018 Nad Odrą 18. KW SZ1S/00221151/0.

### 3. Właściciel:

Gmina Miasto Szczecin.

### 4. Użytkownik na zasadzie umowy użyczenia.

Akademia Morska w Szczecinie.

### 5. Cel wyceny.

Określenie wartości nieruchomości dla czynności formalno-prawnych zbycia jej w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowego Użytkownika.

### 6. Opis nieruchomości.

Nieruchomość gruntowa zabudowana jest położona w Szczecinie przy ul. Willowej nr 2, i stanowi działki 4/14, 4/11, 9/3, 3/3, 3/2 obręb 3018 Nad Odrą 18 o łącznej powierzchni 2,2945 ha. Działki są zlokalizowane w północnej części miasta Szczecin na osiedlu Drzetowo - Grabowo w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz w pobliżu dawnej Stoczni w Szczecinie. Dojazd do nieruchomości dogodny od ulic: Willowej, Stalmacha, i Rugiańskiej utwardzonych asfaltem. Działki są zabudowane budynkami po zlikwidowanym Zespole Szkół Technicznych i Morskich w Szczecinie wraz z infrastrukturą i zagospodarowaniem. Zabudowę stanowią następujące budynki: budynek dydaktyczny/warsztatowy, budynek dydaktyczny, hala sportowa, budynek trafostacji, budynek kralalni, budynek portierni, budynek rozdzielni, budynek kuźni, wiata stalowa-magazyn i budowle: boiska szkolne, ogrodzenia stalowe, drogi dojazdowe do szkoły, plac przy szkole, przewody kanalizacji sanitarnej, deszczowej, wodociągowej, energetycznej, centralnego ogrzewania i inne obiekty terenowe, Kształt działek nieregularny, teren ze spadkiem w stronę południową i wschodnią. Różnica poziomów pomiędzy najwyższym punktem terenu przy hali sportowej i najniższym punkcie przy skrzyżowaniu ul. Willowej i ul. Stalmacha wynosi 14 m. Teren ukształtowany w formie tarasów. Nieruchomość jest zaopatrzona w media infrastruktury miejskiej – wodociąg, kanalizację i energię elektryczną. Dla terenu, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W aktualnie obowiązującym Studium ..... teren leży w strefie rozwoju funkcji mieszkalnej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności z towarzyszącymi usługami komercyjnymi i publicznymi.

#### Opis zabudowy:

**Budynek dydaktyczny/warsztaty wraz z kralalnią** (wg wypisu z rejestru gruntów nr 68), dwukondygnacyjny, wolnostojący, z dachem płaskim, wybudowany w technologii tradycyjnej, całkowicie podpiwniczony.

Powierzchnia zabudowy( wg inwentaryzacji )	-	1 450,12 m <sup>2</sup>
<b>Powierzchnia zabudowy( wg wypisu z rejestru gruntów razem z krajalnią )</b>	-	<b>1 584 m<sup>2</sup></b>
Powierzchnia użytkowa- wg inwentaryzacji	-	3 450,27 m <sup>2</sup>
Kubatura – wg inwentaryzacji	-	11 861 m <sup>3</sup>
Rok budowy - lata 50 – 70 –te ubiegłego wieku.		
Powierzchnia użytkowa krajalni:		
- wg protokołu zdawczo –odbiorczego-		110,5 m <sup>2</sup>
Kubatura krajalni - wg protokołu zdawczo –odbiorczego-		277 m <sup>3</sup>
Rok budowy krajalni - lata 70 – te XX wieku.		

**Budynek dydaktyczny stara szkoła**(wg wypisu z rejestru gruntów nr 64), czterokondygnacyjny, podpiwniczony, wolnostojący, z dachem wysokim krytym dachówką, wybudowany w technologii tradycyjnej.

<b>Powierzchnia zabudowy (wg wypisu z rejestru gruntów)-</b>	<b>704 m<sup>2</sup></b>
Powierzchnia użytkowa:- wg protokołu zdawczo –odbiorczego.-	3 200 m <sup>2</sup>
Kubatura wg protokołu zdawczo –odbiorczego	- 14 389 m <sup>3</sup>
Rok budowy - budynek przedwojenny.	

**Budynek hali sportowej** (wg wypisu z rejestru gruntów nr 63), jednokondygnacyjny, wolnostojący, z dachem płaskim , wybudowany w technologii tradycyjnej o konstrukcji stalowej , ściany z płyt żelbetowych i z cegły. Składa się z części wyższej sali sportowej i części niższej zaplecza.

Powierzchnia zabudowy (wg inwentaryzacji budynku)	-	1 576,88 m <sup>2</sup>
<b>Powierzchnia zabudowy (wg wypisu z rejestru gruntów)-</b>	<b>1 562 m<sup>2</sup></b>	
Powierzchnia użytkowa - wg inwentaryzacji	-	1 451,72m <sup>2</sup>
Kubatura - wg inwentaryzacji	-	11 616,22 m <sup>3</sup>
Rok budowy - lata 80 te ubiegłego wieku.		

**Budynek trafostacji** (wg wypisu z rejestru gruntów nr 66), jednokondygnacyjny, wybudowany w technologii tradycyjnej.

<b>Powierzchnia zabudowy (wg wypisu z rejestru gruntów)-</b>	<b>39 m<sup>2</sup></b>
Powierzchnia użytkowa: - wg protokołu zdawczo –odbiorczego-	38 m <sup>2</sup>
Kubatura - wg protokołu zdawczo –odbiorczego	- 156 m <sup>3</sup>
Rok budowy - lata 60 te XX wieku	

**Budynek krajalni** (wg wypisu z rejestru gruntów nie wydzielony) jednokondygnacyjny, z dachem płaskim , wybudowanych w technologii tradycyjnej – dane techniczne ujęto przy budynku warsztatów.

**Budynek portierni** (wg wypisu z rejestru gruntów nr163 ), jednokondygnacyjny, z dachem płaskim , wybudowanych w technologii tradycyjnej.

<b>Powierzchnia zabudowy (wg wypisu z rejestru gruntów)-</b>	<b>7 m<sup>2</sup></b>
Powierzchnia użytkowa:	- 5,10 m <sup>2</sup>
Kubatura	- 15m <sup>3</sup>
Rok budowy - lata 70 – te XX wieku.	

**Budynek rozdzielni** (wg wypisu z rejestru gruntów nr 65), jednokondygnacyjny, z dachem płaskim , wybudowanych w technologii tradycyjnej.

**Powierzchnia zabudowy (wg wypisu z rejestru gruntów)-** 31 m<sup>2</sup>  
Powierzchnia użytkowa:- wg protokołu zdawczo –odbiorczego- 29,50 m<sup>2</sup>  
Kubatura - wg protokołu zdawczo –odbiorczego - 74 m<sup>3</sup>  
Rok budowy -lata 80-te XX w.

**Budynek kuźni** (wg wypisu z rejestru gruntów nr 69 i 70),  
jednokondygnacyjny, z dachem płaskim krytym papą, wybudowanych w  
technologii tradycyjnej.

**Powierzchnia zabudowy (wg wypisu z rejestru gruntów)-** 136 m<sup>2</sup>  
Powierzchnia użytkowa: - wg protokołu zdawczo –odbiorczego- 124 m<sup>2</sup>  
Kubatura - wg protokołu zdawczo –odbiorczego - 856 m<sup>3</sup>  
Rok budowy - 60 te XX w.

**Wiata stalowa - magazyn**(wg wypisu z rejestru gruntów nr 67 ),  
jednokondygnacyjny, konstrukcji stalowej pokrytej blachą .  
Dach płaski kryty blachą.

**Powierzchnia zabudowy (wg wypisu z rejestru gruntów)-** 213m<sup>2</sup>  
Powierzchnia użytkowa: - wg protokołu zdawczo –odbiorczego- 214 m<sup>2</sup>  
Kubatura - wg protokołu zdawczo –odbiorczego - 856 m<sup>3</sup>  
Rok budowy - 70 te XX w

### **Budowle.**

#### **Boiska szkolne.**

Boisko przed budynkiem Starej Szkoły o nawierzchni  
asfaltowej - 2 860 m<sup>2</sup>  
Boisko przy ul. Stalmach o nawierzchni asfaltowej - 1 260 m<sup>2</sup>

#### **Ogrodzenia.**

Ogrodzenie z prętów stalowych na słupkach stalowych wys. 2 m  
i cokole betonowym o długości - 365 m.  
Ogrodzenie z siatki stalowej na słupkach stalowych wys. 1,5 m  
i cokole betonowym o długości - 105 m.  
Ogrodzenie z siatki stalowej w ramach na słupkach stalowych wys. 1 m  
i cokole betonowym o długości - 80 m.  
Ogrodzenie z prętów stalowych na słupkach stalowych wys. 1,0 m  
i cokole betonowym o długości - 110 m.

**Drogi i place** wykonane w 1964 r. i w 1975 r. z betonu, częściowo z płyt  
betonowych , bruku oraz trylinki.

Place betonowe - 1 425 m<sup>2</sup>  
Utwardzenia z trylinki - 438 m<sup>2</sup>  
Utwardzenia z kostki brukowej - 600 m<sup>2</sup>  
Chodniki - 400 m<sup>2</sup>

**Oświetlenie terenu** – linia kablowa – 3 słupy pojedyncze z 3 lampami

#### **Bunkier**

Powierzchnia zabudowy 40 m \* 8 m = 320 m<sup>2</sup>  
Powierzchnia użytkowa: dług. 35 mb i szer. około 6,00 m ≈ 210 m<sup>2</sup>  
Kubatura ~ 1 000 m<sup>3</sup>  
Rok budowy nieznany

#### **Sieć wodociągowa** -

Sieć wodociągowa wykonana z rur stalowych Ø 100 o długości 215 mb.

#### **Sieć kanalizacji sanitarnej** -

Sieć kanalizacji sanitarnej wykonana z rur kamionkowych Ø 200

o długości 105 mb.

**Sieć kanalizacji deszczowej-**

Sieć kanalizacji deszczowej wykonana z rur betonowych Ø 200  
o długości 525 mb.

**Sieć cieplna.** Sieć cieplna do starej szkoły o długości 105 mb.

**Sieć energetyczna .**

Sieć energetyczną stanowią linie kablowe: odpowiednio kable YAKY 4x240 i  
YAKY 4x120. Łączna długość sieci energetycznej około 320 mb.

**Elementy małej architektury** – urządzenia i zagospodarowania terenu jak  
murki oporowe, schody betonowe, balustrady na murkach itd.. Elementy małej  
architektury – urządzenie i zagospodarowanie terenu wyceniono w odniesieniu  
do powierzchni niezabudowanej gruntu..

7. **Wartość rynkowa nieruchomości wg stanu, cen i metodologii**  
**na dzień 05.03.2014 r. wynosi** - **11 986 095 zł**  
**w tym:**

- wartość rynkowa gruntu	-	5 002 010 zł
-wartość zabudowy	-	6 984 085 zł

**Wycenę sporządzili:**

mgr inż. Krystyna Stępień

mgr inż. Marian Stępień



Szczecin – 10.11.2014 r.

## SPIS TREŚCI.

### WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.

- 1.0 PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY.**
- 2.0 CEL WYCENY.**
- 3.0 PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI.**
  - 3.1 Zamawiający.
  - 3.2 Wykonawca.
  - 3.3 Podstawy prawne.
  - 3.4 Podstawy metodologiczne.
  - 3.5 Źródła danych merytorycznych.
- 4.0 DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.**
- 5.0 OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY.**
  - 5.1 Stan prawny.
  - 5.2 Lokalizacja i otoczenie.
  - 5.3 Stan techniczno użytkowy.
- 6.0 WSKAZANIE PRZEZNACZENIA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI**
- 7.0 ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE DOTYCZĄCYM CELU I SPOSOBU WYCENY.**
- 8.0 SPOSÓB WYCENY.**
  - 8.1 Wskazanie rodzaju określanej wartości.
  - 8.2 Wybór podejścia i metody wyceny.
- 9.0 OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY**  
(z przedstawieniem przyjętych założeń i niezbędnych obliczeń).
  - 9.1 Określenie wartości rynkowej nieruchomości w podejściu porównawczym.
  - 9.2. Określenie wartości rynkowej gruntu w podejściu porównawczym.
  - 9.3 Określenie wartości nieruchomości w podejściu kosztowym.
- 10.0 OMÓWIENIE WYNIKÓW SZACOWANIA I WNIOSKI.**
- 11.0 KLAUZULE.**
- 12.0 ZAŁĄCZNIKI.**

## 1.0 PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY.

Wyceniana nieruchomość gruntowa zabudowana stanowiąca grunt i budynki po Zespole Szkół technicznych i Morskich w Szczecinie wraz z infrastrukturą i zagospodarowaniem jest położona w Szczecinie przy ul. Willowej nr 2, działki nr: 4/14, 4/11, 9/3, 3/2, 3/3 obręb 3018, Nad Odrą 18 o powierzchni 2,2945 ha. Stanowi ona własność Gminy miasto Szczecin. KW SZ1S/00221151/0.

Oszacowaniu podlega w/ w nieruchomość jako przedmiot prawa własności.

## 2.0 CEL WYCENY.

Wycena jest sporządzona w celu udzielenia informacji o wartości nieruchomości wg cen i stanu na dzień 05.03.2014 r. dla czynności formalno-prawnych zbycia jej w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowego Użytkownika.

## 3.0 PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI.

### 3.1 Zamawiający.

Akademia Morska w Szczecinie. Dział Inwestycji i Rozwoju. Ul. Wały Chrobrego 1-2, 70-500 Szczecin. Zlecenie nr AR/Z/01/14 z dnia 05.02.2014 r.

### 3.2 Wykonawca.

*mgr inż. Krystyna Stępień* zam. 71-211 Szczecin ul. Szeroka nr 15.  
Rzecznawca majątkowy uprawniony przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa ds. szacowania nieruchomości. Świadczenie nr 520 z dnia 18.12.1993 r. Uprawnienia budowlane w zakresie wykonawstwa robót nr 41/66 z § 6.1.2. W zakresie projektowania nr 43/Sz/74 z § 6.1.1. (Prawo Budowlane – Ustawa z dnia 31.01.1961 r.). Przeszkolona dodatkowo do szacowania nieruchomości dla celów podatkowych, bankowych, sprawozdań finansowych, wyceny nieruchomości rolnych. Członek Polskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Wyceny Nieruchomości Oddział w Szczecinie.

*mgr inż. Marian Stępień* zam. 71-211 Szczecin ul. Szeroka nr 15.  
Rzecznawca majątkowy uprawniony przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa ds. szacowania nieruchomości. Świadczenie nr 521 z dnia 18.12.93. Uprawnienia budowlane w zakresie wykonawstwa robót nr 38/67 z § 6.1.2. W zakresie projektowania nr 129/Sz/72 z § 6.1.1. (Prawo Budowlane – Ustawa z dnia 31.01.1961 r.). Przeszkolony dodatkowo do szacowania nieruchomości dla celów podatkowych, bankowych, płatnych autostrad, służebności przesyłu, sprawozdań finansowych. Ukończone Studium Sądowe dla Rzecznawców Majątkowych zorganizowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych. Wpisany na listę biegłych sądowych w Szczecinie w zakresie szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Szczecinie. Biegły Urzędów Skarbowych w Szczecinie. Posiada rekomendację uznania zawodowego Recognised European Valuer nadaną przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych i TEGOVA z

dnia 01.06.2013 r. Członek Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości Oddział w Szczecinie.

### 3.3 Podstawy prawne.

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 r. (Dz. U. nr 102 poz. 651 z 2010 r. – tekst jednolity z późniejszymi zmianami. Ustawa między innymi mówi kto i w jaki sposób określa wartość nieruchomości, co rozumie się przez wartość rynkową nieruchomości. Art. 151 określa co stanowi wartość rynkową nieruchomości. „Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń;  
1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,  
2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Dz. U. nr 207 poz. 2109 z dnia 22.09.2004 r. z późniejszymi zmianami, szczególnie zmiana z dnia 14.07.2011 r. Dz. U. nr 165 poz. 985 z dnia 11.08.2011 r. Akt ten między innymi omawia stosowane do wyceny nieruchomości podejścia, metody i techniki szacowania oraz określanie wartości nieruchomości dla różnych celów.

### 3.4 Podstawy metodologiczne.

- Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w ramach Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW).
- Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer – Wycena nieruchomości. Zasady i procedury. P.F.S.R.M. Warszawa 2012 r.
- M. Prystupa – Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego P.F.S.R.M., Warszawa 2003 r.
- Materiały z XV Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych. Warszawa 21 – 23.09.2006 r. „Rola rzeczoznawcy majątkowego w postępowaniu sądowym i administracyjnym”.
- Sabina Żróbek – Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości. Olsztyn. Wydawnictwo EDUCATERRA Sp. z o. o. Olsztyn. 2007 r.

### 3.5 Źródła danych merytorycznych.

- Wizja lokalna w dniu 11.02.2014 r. 14.02.2014 r. i 15.02.2014 r. oraz wykonana dokumentacja fotograficzna.
- Wypis z rejestru gruntów.
- Wrys z mapy ewidencyjnej w skali 1:1000.
- Mapa terenu w skali 1:500.



- Szczecin – miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą nr L/709/94 r. Rady Miejskiej w Szczecinie z dnia 16.05.1994 r. – posiłkowo.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina.
- Inwentaryzacja budowlana budynków przy ul. Willowej 2-4 w Szczecinie – budynek warsztatów i sali gimnastycznej opracowana przez mgr inż. arch. Piotra Czajkowskiego i mgr inż. arch. Annę Karnicką w grudniu 2013 r.
- Umowa użyczenia z dnia 28.08.2013 r. zawarta pomiędzy gminą Miasto Szczecin a Akademią Morska w Szczecinie.
- Podstawowe informacje o nieruchomości ul. Willowa 2-4 w Szczecinie – opracowanie Akademii morskiej w Szczecinie.
- Decyzje podziałowe działek 4/10, 4/8, 9/2, 3/1 wraz z mapami podziałowymi.
- Protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 31.08.2012 r. przekazania - przejęcia nieruchomości zabudowanej położonej przy ul. Willowej 2-4 w Szczecinie, działka nr 4/10 obręb 3018 od Dyrektora Zespołu Szkół Technicznych i Morskich Andrzeja Usielskiego przez Dyrektora Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie Marcina Posadzy.
- Wykaz budynków i budowli posadowionych na działce 4/10.
- Dane z książki obiektu budowlanego, budynek warsztatu – nowa szkoła, budynek starej szkoły i budynek hali sportowej.
- Protokoły z Kontroli okresowej 5- letniej budynków Technikum Budowy Okrętów – budynek dydaktyczny i warsztat Zasadniczej Szkoły Budowy Okrętów, kuźni i hali sportowej.
- Transakcje wynotowane z Ewidencji Gruntów Miejskiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Szczecinie.
- Baza danych wg Szczecińskiej Bazy Danych o Rynku Nieruchomości.
- Własna baza danych.

#### 4.0 DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

- Data sporządzenia wyceny.  
**05.03.2014 r.**
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny.  
**05.03.2014 r.**
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny.  
**15.02.2014 r.**
- Data dokonania oględzin nieruchomości.  
**11.02.2014 r., 14.02.2014 r., 15.02.2014 r.**

## 5.0 OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY.

### 5.1 Stan prawny.

Właścicielem nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Szczecinie przy ul. Willowej nr 2, działki 4/14, 4/11, 9/3, 3/3, 3/2 obręb 3018 Nad Odrą 18 o łącznej powierzchni 2,2945 ha jest Gmina Miasto Szczecin.

Nieruchomość ta została umową użyczenia z dnia 28 sierpnia 2013 r. przekazana do nieodpłatnego i wyłącznego używania dla Akademii Morskiej w Szczecinie z siedzibą :70-500 Szczecin, ul. Wały Chrobrego 1-2.

### 5.2 Lokalizacja i otoczenie.

Nieruchomość gruntowa zabudowana jest położona w Szczecinie przy ul. Willowej nr 2, i stanowi działki 4/14, 4/11, 9/3, 3/3, 3/2 obręb 3018 Nad Odrą 18 o łącznej powierzchni 2,2945 ha. Działki są zlokalizowane w północnej części miasta Szczecin na osiedlu Drzetowo - Grabowo w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz w pobliżu dawnej Stoczni w Szczecinie. Dojazd do nieruchomości dogodny od ulic: Willowej, Stalmacha, i Rugiańskiej utwardzonych asfaltem. Działki są zabudowane budynkami po zlikwidowanym Zespole Szkół Technicznych i Morskich w Szczecinie wraz z infrastrukturą i zagospodarowaniem.

### 5.3 Stan techniczno – użytkowy.

Zabudowę stanowią następujące budynki: budynek dydaktyczny/warsztatowy, budynek dydaktyczny, hala sportowa, budynek trafostacji, budynek kralalni, budynek portierni, budynek rozdzielni, budynek kuźni, wiata stalowa-magazyn i budowle: boiska szkolne, ogrodzenia stalowe, drogi dojazdowe do szkoły, plac przy szkole, przewody kanalizacji deszczowej, sanitarnej, wodociągowej, sieci energetyczne i ciepłne, mała architektura terenowa. Kształt działek nieregularny, teren ze spadkiem w stronę południową i wschodnią. Różnica poziomów pomiędzy najwyższym punktem terenu przy hali sportowej i najniższym punkcie przy skrzyżowaniu ul. Willowej i ul. Stalmacha wynosi 14 m. Teren ukształtowany w formie tarasów. Nieruchomość jest zaopatrzona w media infrastruktury miejskiej – wodociąg, kanalizację, energię elektryczną i gaz.

#### Opis zabudowy:

**Budynek dydaktyczny/warsztaty razem z kralalnią** (wg wypisu z rejestru gruntów nr 68 ),

#### Dane ogólne.

Budynek dwukondygnacyjny, całkowicie podpiwniczony, wolnostojący, z dachem płaskim, wybudowany w technologii mieszanej. Bryła budynku niejednorodna, składa się z dwóch budynków oddzielonych dylatacją zlokalizowanych równolegle do ul. Willowej i odgiętego skrzydła równoległego do ul. Stalmacha. Posadzka w piwnicach jest położona od strony ul. Stalmacha na wysokości terenu a w zachodniej części budynku od ul. Willowej jest zagłębiona na wysokość całej kondygnacji. Piwnica była przystosowana do celów warsztatowych, magazynowych, socjalnych oraz gospodarczych. Parter i piętro – administracja i pomieszczenia dydaktyczne.

#### Parametry techniczne

Powierzchnia zabudowy (wg inwentaryzacji) - 1 450,12 m<sup>2</sup>

**Powierzchnia zabudowy ( wg wypisu z rejestru gruntów  
razem z kralalnią ) - 1 584 m<sup>2</sup>**

Powierzchnia użytkowa wg inwentaryzacji:	-	3 450,27 m <sup>2</sup>
Kubatura	-	11 861 m <sup>3</sup>
Rok budowy - lata 50 – 70 –te ubiegłego wieku.		
<u>Parametry techniczne kralalni.</u>		
Powierzchnia użytkowa - wg protokołu z przekazania	-	110,5 m <sup>2</sup>
Kubatura - wg protokołu z przekazania	-	277 m <sup>3</sup>
Rok budowy	-	1972r.

Opis konstrukcyjno- materiałowy poszczególnych elementów budynku

Fundamenty żelbetowe. Słupy konstrukcyjne żelbetowe. Stropy żelbetowe żebrowe i monolityczne. Ściany zewnętrzne, wewnętrzne korytarzy i ściany konstrukcyjne murowane z cegły na zaprawie cem. wap. Kominy grawitacyjne murowane z cegły w grubości ścian lub z bloczków wentylacyjnych. Klatki schodowe monolityczne. Dach konstrukcji żelbetowej. Pokrycie z papy asfaltowej. Posadzki – betonowe w większości pomieszczeń w piwnicy, lastryko na klatkach schodowych. Na parterze i I piętrze terakota w sanitariatach, płytki PCV i wykładziny w pomieszczeniach dydaktycznych i biurach, w niektórych pomieszczeniach parkiet, na korytarzach płytki PCV, wykładzina, lastryko. Stolarka okienna drewniana a na części PCV. Stolarka drzwiowa drewniana i stalowa. Tynki cem. wap. malowanie farbą emulsyjną i olejną, w sanitariatach glazura. W niektórych pomieszczeniach boazeria drewniana lub z PCV. Okna pomieszczeń pierwszej kondygnacji okratowane.

Budynek wyposażony w następujące instalacje wewnętrzne:

- instalację wodociągową wraz ze studnią wodomierzową w piwnicy i rozdziałem na wodę użytkową i przeciwpożarową,
- instalację centralnego ogrzewania z węzłem cieplnym,
- instalację kanalizacyjną,
- instalację wentylacji mechanicznej nawiewno wywiewnej,
- instalację elektryczną siły i światła,
- instalację odgromową,

Stan techniczny budynku.

Ogólnie stan techniczny obiektu określa się jako średni.

Elementy konstrukcyjne budynku nie wykazują większego zużycia poza zużyciem normatywnym wynikającym z okresu użytkowania. W piwnicach budynku jest kilka pomieszczeń w których są zawilgocenia na ścianach zewnętrznych wynikające z uszkodzenia izolacji pionowej lub przecieków przez ściany od źle odprowadzanej wody opadowej. Obróbki blacharskie i pokrycie dachu jest znacznie zużyte. Mocno są natomiast zużyte instalacje wewnętrzne: wodociągowa i instalacja centralnego ogrzewania i ciepłej wody. Węzeł cieplny jest starego typu z nieczynną częścią przygotowania ciepłej wody. Elementy wykończeniowe wewnętrzne budynku są również w średnim stanie. Glazura i terakota jest starego typu, posadzki wykonane w różnorodnych wykładzin, płytek PCV, terakoty i lastryka. W najgorszym stanie są posadzki z płytek PCV, w większości z ubytkami i odklejają się, malowanie ścian jest brudne, tynki posiadają niewielkie ubytki od zdemontowanych urządzeń i pomocy naukowych. Instalacja wody zimnej jest czynna, są miejsca na instalacji wskazujące na jej korozję i konieczność napraw. Instalacja wody ciepłej jest nieczynna i stąd jest zwiększona korozja rur, zaworów i urządzeń. Instalacja elektryczna czynna, osprzęt starego typu i nie wszędzie kompletny. Instalacja

piorunochronna czynna. Na piętrze i parterze w pomieszczeniach w rejonie portierni są zacieki na suficie i ścianach od rur spustowych z dachu.

Stopień zużycia technicznego budynku określono w wysokości 45%.

**Budynek dydaktyczny stara szkoła (wg wypisu z rejestru gruntów nr 64),**

Dane ogólne

Budynek czterokondygnacyjny, całkowicie podpiwniczony, wolnostojący, z dachem wysokim krytym dachówką karpiówką podwójną, wybudowany w technologii tradycyjnej. Funkcja pomieszczeń: Piwnice – magazyny, klub, szatnia, kuchnia i jadalnia, gabinet lekarski, administracja.. Parter i I piętro – administracja, pomieszczenia dydaktyczne, II, III, IV piętro – pomieszczenia dydaktyczne. Strych – nieużytkowy.

Parametry techniczne

<b>Powierzchnia zabudowy (wg wypisu z rejestru gruntów)-</b>	<b>704 m<sup>2</sup></b>
Powierzchnia użytkowa (wg danych z protokołu przekazania)-	3 200 m <sup>2</sup>
Kubatura (wg danych z protokołu przekazania)	- 14 389 m <sup>3</sup>

Rok budowy - budynek przedwojenny ~ 1925 r.

Opis konstrukcyjno- materiałowy poszczególnych elementów budynku.

Fundamenty z cegły. Stropy masywne typu Kleina i na ostatniej kondygnacji stropy drewniane. Ściany nośne zewnętrzne i wewnętrzne murowane grube z cegły. Ściany działowe murowane z cegły. Klatki schodowe masywne. Konstrukcja dachu drewniana. Pokrycie dachu z dachówki ceramicznej. Obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej. Kominy murowane z cegły. Stolarka okienna PCV i drewniana. Stolarka drzwiowa drewniana. Tynki cem. wap. a w sanitariatach glazura. Malowanie emulsyjne i lamperie olejne. Posadzki na schodach i korytarzach lastryko, terakota w pom sanitarnych, w pozostałych pomieszczeniach płytki PCV i wykładziny. Elewacja – cokół kamienny i z cegły, wyżej tynk cem wap. „baranek”. Budynek wyposażony w następujące instalacje wewnętrzne:

- instalację wodociągową,
- instalację centralnego ogrzewania z węzłem cieplnym,
- instalację kanalizacyjną,
- instalację wentylacji grawitacyjnej,
- instalację elektryczną siły i światła,
- instalację odgromową

Stan techniczny budynku.

Fundamenty- nie wykonywano odkrywek, pęknięcia ścian nośnych świadczą o miernym stanie fundamentów i osiadaniu budynku.. Ściany nośne wewnętrzne również posiadają zarysowania i pęknięcia. Stropy Kleina - stan średni. Dach – niektóre elementy drewniane zaczęły próchnieć, dużo elementów drewnianych jest zamoczonych. Konstrukcja drewniana dachu jest niejednorodna pod względem czasu jej użytkowania. Część elementów dachu z okresu przedwojennego a część została wymieniona po wojnie w trakcie remontów. Posadzki z lastryka na korytarzach popękane, pozostałe z terakoty są typu starego, wykładziny mocno wyeksploatowane starego typu, płytki PCV z ubytkami i miejscami poodklejane. W piwnicy w pomieszczeniach klubu ściany bez tynku, pomieszczenie zalewane wodą, tynk na korytarzu zmurszały zawilgocony z pęcherzami. Instal wod. kan. i c.o. niekompletna, nieczynna. W jednym pionie okien wzmocnienie nadproża pękniętego stemplami drewnianymi, klatka schodowa od strony zachodniej nieczynna z pękniętą

ściana, prowizorycznie odgradzona przed wejściem od reszty korytarza. W sanitariatach ściany wyłożone glazurą starego typu, miejscami z ubytkami. Stolarka okienna drewniana, w niektórych pomieszczeniach z PCV. Zamknięcia okien drewnianych zdekompletowane i okna spaczone. Stolarka drzwiowa drewniana, stara, miejscami bez klamek i szyldów. Osprzęt elektryczny niekompletny.

Stan techniczny budynku oceniono jako zły. Stopień zużycia technicznego określono w wysokości 75 %.

**Budynek hali sportowej** (wg wypisu z rejestru gruntów nr 63),

Dane ogólne

Budynek jednokondygnacyjny nie podpiwniczony, wolnostojący, z dachem płaskim, wybudowany w technologii tradycyjnej o konstrukcji stalowej, ściany z płyt żelbetowych i z cegły. Obiekt składa się z części wyższej hali sportowej i części niższej zaplecza (szatnie, sanitariaty, natryski, pomieszczenia trenerów oraz pomieszczenia techniczne z centralną wentylacją mechaniczną i węzłem ciepłowniczym).

Parametry techniczne

Powierzchnia zabudowy (wg inwentaryzacji budynku)	-	1 576,88 m <sup>2</sup>
<b>Powierzchnia zabudowy (wg wypisu z rejestru gruntów)-</b>		<b>1 562 m<sup>2</sup></b>
Powierzchnia użytkowa: - wg inwentaryzacji bud.	-	1 451,72 m <sup>2</sup>
Kubatura - wg inwentaryzacji bud	-	11 616,22 m <sup>3</sup>

Rok budowy - lata 80-te ubiegłego wieku.

Opis konstrukcyjno- materiałowy poszczególnych elementów budynku

Fundamenty i ławy fundamentowe żelbetowe. Słupy i belki nośne stalowe. Ściany zewnętrzne z prefabrykowanych płyt żelbetowych. Ściany osłonowe murowane z cegły. Ścianki działowe ceglane. W pomieszczeniach szatni część ścian murowana z luksferów. Konstrukcję zadaszenia hali stanowią kratownice stalowe a niższej części belki stalowe z pokryciem z blachy falistej, na której jest ułożona wełna mineralna pokryta papą. Dach hali dwuspadowy z blachy trapezowej ułożonej na więzarach stalowych. Zewnętrzne pokrycie papa asfaltowa na wełnie mineralnej. Ściany zewnętrzne hali obłożone blachą trapezową. Posadzki w sali gimnastycznej i mniejszej salce do ćwiczeń z parkietu. W sanitariatach posadzka z terakoty a w szatniach linoleum. W pomieszczeniach technicznych posadzka betonowa. Naświetla w ramach stalowych z wypełnieniem pustakami szklanymi liniowymi. Stolarka drzwiowa drewniana oraz stalowa. Tynki cem, wap. a w sanitariatach na ścianach glazura wys. 2 m, powyżej tynk malowany. Budynek wyposażony w następujące instalacje:

- instalację wodociągową,
- instalację centralnego ogrzewania z węzłem cieplnym,
- instalację kanalizacyjną,
- instalację wentylacji mechanicznej nawiewno wywiewnej,
- instalację elektryczną siły i światła,
- instalację odgromową,

Stan techniczny budynku.

Stan techniczny konstrukcji hali dobry tak fundamentów jak i konstrukcji stalowej. Pokrycie hali z blachy również w stanie zadawalającym. Pokrycie papowe wymaga remontu. Widoczne pęknięcia na niektórych ściankach działowych. Brak w niektórych pomieszczeniach osprzętu instalacyjnego

(umywalek). Parkiet w siłowni częściowo zniszczony. Ogółem część socjalna zaplecza jest znacznie wyeksploatowana.

Elewacja – opaska z płytek zniszczona, cokół dołem zamoczony.

Stan techniczny budynku oceniono jako średni. Stopień zużycia technicznego określono w wysokości 35 %.

**Budynek trafostacji** (wg wypisu z rejestru gruntów nr 66),

Dane ogólne.

Budynek jednokondygnacyjny, wolnostojący, wybudowany w technologii tradycyjnej.

Parametry techniczne.

**Powierzchnia zabudowy (wg wypisu z rejestru gruntów)- 39 m<sup>2</sup>**

Powierzchnia użytkowa: - wg protokołu z przekazania - 38 m<sup>2</sup>

Kubatura - wg protokołu z przekazania - 156 m<sup>3</sup>

Rok budowy - lata 60 te XX wieku

Opis konstrukcyjno- materiałowy poszczególnych elementów budynku

Fundamenty betonowe. Ściany murowane z cegły obustronnie tynkowane.

Posadzka betonowa. Stropodach żelbetowy kryty papą. Budynek wyposażony w instalacje elektryczną oświetleniową oraz odpowiednie urządzenia energetyczne. Zużycie poszczególnych elementów budynku proporcjonalne do lat użytkowania.

Stan techniczny budynku.

Stan techniczny budynku ocenia się jako mierny. Stopień zużycia technicznego określono w wysokości 60 %.

**Budynek krajalni** (nie wydzielony w wypisie z rejestru gruntów),

Dane ogólne.

Budynek jednokondygnacyjny, z dachem płaskim, wybudowany w technologii tradycyjnej – dobudowany do budynku warsztatów.

Parametry techniczne – wpisano również w pozycję warsztaty.

Powierzchnia użytkowa - wg protokołu z przekazania - 110,5 m<sup>2</sup>

Kubatura - wg protokołu z przekazania - 277 m<sup>3</sup>

Rok budowy - 1972r.

Opis konstrukcyjno- materiałowy poszczególnych elementów budynku

Fundamenty betonowe. Ściany murowane z cegły obustronnie tynkowane. Dach konstrukcji drewnianej kryty papą. Obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej. Posadzka betonowa. Stolarka okienna metalowa, bramy stalowe. Budynek wyposażony w instalację elektryczną i instalację c. o. poprzez węzeł cieplny w budynku warsztatowym.

Stan techniczny budynku.

Zużycie poszczególnych elementów budynku proporcjonalne do lat użytkowania.

Stan techniczny budynku ocenia się jako mierny. Stopień zużycia technicznego określono w wysokości 60 %.

**Budynek portierni** (wg wypisu z rejestru gruntów nr 163),

Dane ogólne .

Budynek jednokondygnacyjny, z dachem płaskim , wybudowanych w technologii tradycyjnej.

Parametry techniczne.

**Powierzchnia zabudowy (wg wypisu z rejestru gruntów)-** 7 m<sup>2</sup>  
Powierzchnia użytkowa: - wg protokołu z przekazania - 5,10 m<sup>2</sup>  
Kubatura - wg protokołu z przekazania - 15 m<sup>3</sup>  
Rok budowy - lata 70-te XX w.

Opis konstrukcyjno- materiałowy poszczególnych elementów budynku

Fundamenty betonowe. Ściany murowane z cegły obustronnie tynkowane. Dach konstrukcji drewnianej kryty papą. Obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej. Posadzka betonowa. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana. Budynek wyposażony w instalację elektryczną siły i światła.

Stan techniczny budynku.

Stan techniczny budynku ocenia się jako średni. Stopień zużycia technicznego określono w wysokości 40 %.

**Budynek rozdzielni (wg wypisu z rejestru gruntów nr 65),**

Dane ogólne.

Budynek jednokondygnacyjny, z dachem płaskim, wybudowanych w technologii tradycyjnej.

Parametry techniczne.

**Powierzchnia zabudowy (wg wypisu z rejestru gruntów)-** 31 m<sup>2</sup>  
Powierzchnia użytkowa: - wg protokołu z przekazania - 29,50 m<sup>2</sup>  
Kubatura - wg protokołu z przekazania - 74 m<sup>3</sup>  
Rok budowy - lata 80 –te XX wieku

Opis konstrukcyjno- materiałowy poszczególnych elementów budynku

Fundamenty betonowe, ściany murowane z cegły białej, stropodach masywny kryty papą. Stolarka drzwiowa metalowa. Posadzka betonowa. Budynek nieużytkowany. Drzwi żardzewiałe, ściany zamoczone.

Stan techniczny budynku.

Stan techniczny budynku ocenia się jako mierny. Stopień zużycia technicznego określono w wysokości 60 %.

**Budynek kuźni (wg wypisu z rejestru gruntów nr 69 i 70),**

Dane ogólne.

Budynek jednokondygnacyjny, z dachem płaskim krytym papą, wybudowanych w technologii tradycyjnej.

Parametry techniczne.

**Powierzchnia zabudowy (wg wypisu z rejestru gruntów)-** 136 m<sup>2</sup>  
Powierzchnia użytkowa:- wg protokołu z przekazania - 124 m<sup>2</sup>  
Kubatura wg protokołu z przekazania - 856 m<sup>3</sup>  
Rok budowy - lata 60 XX wieku

Opis konstrukcyjno- materiałowy poszczególnych elementów budynku

Fundamenty betonowe. Ściany murowane z cegły obustronnie tynkowane. Od strony wschodniej i południowej do budynku przylega rampa betonowa. Dach konstrukcji drewnianej a na części masywny kryty papą. Obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej. Posadzka betonowa. Ścianki działowe z cegły. Stolarka okienna metalowa, Stolarka drzwiowa metalowa. Budynek wyposażony w instalacje elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i instalację c. o. poprzez węzeł cieplny w budynku warsztatowym.

Stan techniczny budynku.

Fundamenty- stan średni. Ściany murowane z cegły – bez większych ubytków. Są dołem zamoczone przy rampie. Tynk na elewacji z ubytkami, schody

betonowe z rampy wyszczerbione. Tynki wewnętrzne zniszczone. Instalacje szcążkowe, zdewastowane. Elementy metalowe zardzewiałe. Drzwi drewniane w magazynie zniszczone, drewno przegniłe. Posadzka betonowa wyeksploatowana.

Stan techniczny budynku.

Stan techniczny budynku ocenia się jako mierny. Stopień zużycia technicznego określono w wysokości 60 %.

**Wiata stalowa - magazyn**(wg wypisu z rejestru gruntów nr 67 ),

Dane ogólne.

Budynek jednokondygnacyjny, konstrukcji stalowej pokrytej blachą stalową ocynkowaną. Dach płaski kryty blachą stalową ocynkowaną.

Parametry techniczne.

**Powierzchnia zabudowy (wg wypisu z rejestru gruntów)- 213 m<sup>2</sup>**

Powierzchnia użytkowa:- wg protokołu przekazania - 214 m<sup>2</sup>

Kubatura - wg protokołu przekazani - 856 m<sup>3</sup>

Rok budowy lata 70 –te XX wieku

Opis konstrukcyjno- materiałowy poszczególnych elementów budynku

Fundamenty betonowe. Konstrukcja hali stalowa - słupy stalowe, belki stalowe. Pokrycie ścian i dachu blachą ocynkowaną. Malowanie zniszczone. Posadzka betonowa z ubytkami , zamoczona przy ścianie przy nasypie. Konstrukcje metalowe i blacha korodują. Obiekt wyposażony w instalację elektryczną Instalacja elektryczna nieczynna.

Stan techniczny budynku.

Stan techniczny budynku ocenia się jako średni. Stopień zużycia technicznego określono w wysokości 50 %.

**Zestawienie powierzchni zabudowy, powierzchni użytkowej i stopnia zużycia technicznego budynków.**

Lp.	Funkcja budynku	Powierzchnia zabudowy w m <sup>2</sup>	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	Stopień zużycia technicznego w %
1	2	3	4	5
1	Budynek dydaktyczny (warsztaty)	1 584	3450,27	45
2	Budynek dydaktyczny (stara szkoła)	704	3200,00	75
3	Budynek hali sportowej	1 562	1451,72	35
4	Budynek trafostacji	39	38,00	60
5	Budynek kralalni	-	110,50	60
6	Budynek portierni	7	5,10	40
7	Budynek rozdzielni	31	29,50	60
8	Budynek kuźni	136	124,00	60
9	Wiata stalowa	213	214,00	50
	<b>Ogółem</b>	<b>4 276</b>	<b>8623,09</b>	

**Budowle.**

**Boiska szkolne.**

Boisko przed budynkiem Starej Szkoły o nawierzchni asfaltowej i powierzchni 2 860 m<sup>2</sup> wraz z odwodnieniem, osłonami stalowymi i urządzeniem terenu wokół boiska.



Nawierzchnia asfaltowa miejscami popękana, osłony stalowe zardzewiałe, elementy małej architektury częściowo zniszczone.

Stan techniczny boiska ocenia się jako mierny. Stopień zużycia technicznego określono w wysokości 60 %.

Boisko przy ul. Stalmacha o nawierzchni asfaltowej i powierzchni 1 260 m<sup>2</sup> wraz osłonami stalowymi i urządzeniem terenu wokół boiska.

Nawierzchnia asfaltowa miejscami popękana, osłony stalowe zardzewiałe, elementy małej architektury częściowo zniszczone.

Stan techniczny boiska ocenia się jako mierny. Stopień zużycia technicznego określono w wysokości 60 %.

#### **Ogrodzenia.**

1.Ogrodzenie z prętów stalowych na słupkach stalowych wys. 2 m i cokole betonowym o długości 365 m.

2.Odrodzenie z siatki na słupkach stalowych i cokole betonowym o długości 105 m i wysokości 1,5 m.

3. Ogrodzenie z siatki stalowej w ramach na słupkach stalowych wys. 1, 0 m i długości 80 m

4.Ogrodzenie z prętów stalowych na słupkach stalowych i cokole betonowym wysokości 1,0 m i długości 110 m.

Stan techniczny ogrodzeń.

Miejscami słupki ogrodzeń pocięte, pochylone, elementy metalowe jak siatka, słupki i pręty korodują. Niektóre cokoły popękane.

Stan techniczny ogrodzenia oceniono jako mierny. Stopień zużycia technicznego określono w wysokości 60 %

**Drogi i place** wykonane w 1964 r. i w latach późniejszych z betonu, częściowo z płyt betonowych , bruku oraz trylinki.

Place betonowe (przed kralajnią budynkiem warsztatowym, halą sportową posiadają powierzchnię ogółem ~ 1 425 m<sup>2</sup>

Droga z trylinki do budynku starej szkoły i utwardzenie przed budynkiem posiada powierzchnie około 438 m<sup>2</sup>.

Droga z kostki brukowej – od wjazdu z ul. Stelmacha i przed starą szkołą o łącznej powierzchni ~600 m<sup>2</sup>.

Chodniki z płytek betonowych i innych materiałów - łącznie ~400 m<sup>2</sup>.

Stan techniczny nawierzchni,

Nawierzchnie częściowo zużyte, miejscami płyty popękane, wierzchnie warstwy z ubytkami.

Stan techniczny utwardzeń oceniono jako mierny. Stopień zużycia technicznego określono w wysokości 60 %.

**Oświetlenie terenu** – linia kablowa – 3 słupy pojedyncze z 3 lampami

Stan techniczny oceniono jako średni.

Stopień zużycia technicznego określono w wysokości 50 %

#### **Bunkier**

Obiekt jednokondygnacyjny, wybudowany w skarpie.

Parametry techniczne.

Powierzchnia zabudowy	-	~ 320 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa:	-	~ 210 m <sup>2</sup>
Kubatura	-	~1 000m <sup>3</sup>
Rok budowy		nieznany

Opis konstrukcyjno- materiałowy poszczególnych elementów budynku

Fundamenty żelbetowe, ściany żelbetowe, strop masywny żelbetowy. Stolarka drzwiowa metalowa. Posadzka betonowa. Budynek nieużytkowany. Brak drzwi wejściowych, ściany zamoczone. Brak instalacji.

Stan techniczny budynku.

Stan techniczny budynku ocenia się jako średni. Budynek jest w tej chwili nieprzydatny dla potrzeb szkoły. Stopień zużycia funkcjonalnego określono w wysokości 90 %.

**Sieć wodociągowa -**

Sieć wodociągowa wykonana z rur stalowych średnio  $\varnothing$  100 o długości 215 mb. Stan techniczny sieci oceniono jako mierny. Stopień zużycia technicznego określono w wysokości 60 %.

**Sieć kanalizacji sanitarnej -**

Sieć kanalizacji sanitarnej wykonana z rur kamionkowych  $\varnothing$  200 o długości 105 mb. Stan techniczny sieci oceniono jako mierny. Stopień zużycia technicznego określono w wysokości 60 %.

**Sieć kanalizacji deszczowej-**

Sieć kanalizacji deszczowej wykonana z rur betonowych  $\varnothing$  200 o długości 525 mb. Stan techniczny sieci oceniono jako mierny. Stopień zużycia technicznego określono w wysokości 60 %.

**Sieć ciepła -**

Sieć ciepła do starej szkoły o długości 105 mb. Stan techniczny sieci oceniono jako mierny. Stopień zużycia technicznego określono w wysokości 60 %.

**Sieć energetyczna .**

Sieć energetyczną stanowią linie kablowe: odpowiednio kable YAKY 4x240 i YAKY 4x120 Łączna długość sieci energetycznej około 320 mb.

Stan techniczny sieci oceniono jako mierny. Stopień zużycia technicznego określono w wysokości 60 %.

**Elementy małej architektury** – urządzenia zagospodarowania terenu jak murki oporowe, schody betonowe, balustrady na murkach itd. Elementy małej architektury – urządzenie i zagospodarowanie terenu wyceniono w odniesieniu do powierzchni niezabudowanej gruntu. Powierzchnia działek łącznie wynosi 22 945 m<sup>2</sup>. Stan techniczny elementów bardzo zróżnicowany. Ogólnie stan techniczny oceniono jako mierny. Stopień zużycia technicznego określono w wysokości 60 %.

Uwaga! Wymiary elementów infrastruktury ustalono na podstawie mapy terenu w skali 1:500.

## 6.0 WSKAZANIE PRZEZNACZENIA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI.

Dla terenu, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Sporządzenie nowego planu zagospodarowania pn. „Drzetowo” zostało wszczęte Uchwałą nr LI/1132 Rady Miasta Szczecina z dnia 15.04.2002 r. W aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin uchwalonego Uchwałą nr XVIII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26.03.2013 r. przedmiotowy teren leży w jednostce planistycznej S.D.03, dla której studium ustala funkcję dominującą zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności oraz

funkcję uzupełniającą zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności, zabudowa usługowa, usługi publiczne.

Uwaga: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie jest aktem prawa miejscowego.

## 7.0 ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W ZAKRESIE DOTYCZĄCYM CELU I SPOSOBU WYCENY ( opisująca rynek właściwy ze względu na rodzaj, obszar i okres czasu objęte analizą ).

Dla potrzeb wyceny określono;

- **Rodzaj rynku.** Rynek nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych.
- **Obszar:** rynek lokalny obejmujący Miasto Szczecin.
- **Okres badania cen:** 2010 r. 2011 r., 2012 r. i 2013 r. Ze względu na małą ilość transakcji zawieranych rocznie przedłużono okres badania cen do 4 lat

Przeanalizowano transakcje sprzedaży – kupna nieruchomości zabudowanych na terenie gminy Miasto Szczecin we wtórnym obrocie ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości w strefie pośredniej miasta. Ceny analizowanych transakcji nieruchomości wahały się w granicach od 1021 zł/m<sup>2</sup> do 2035 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy z gruntem po odrzuceniu wartości skrajnych i nieporównywalnych.

Z przeprowadzonej analizy wynika, iż ceny tych nieruchomości są zależne przede wszystkim od następujących cech rynkowych:

1. Lokalizacja ogólna ( położenie ).
2. Stan techniczny zabudowy.
3. Standard wykończenia i wyposażenie w instalacje.
4. Wielkość zabudowy.
5. Dojazd.
6. Technologia budowy, typ zabudowy.
7. Powierzchnia działki.
8. Inne obiekty zagospodarowania na działce.

Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określono na podstawie analizy rynku regionalnego, podobnych rynków równoległych oraz badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m<sup>2</sup> zabudowy z gruntem

Ponadto z analizy wynika, że nie ma istotnej różnicy w cenie jednostkowej nieruchomości ze względu na stan władania gruntu z uwagi na istniejące udogodnienia przekształcania prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności. Analiza wykazała również, że na rynku jest nadmiar nieruchomości zabudowanych budynkami w związku z czym wartość budynków jest sprzedawana znacznie poniżej ich wartości odtworzeniowej.

Przeprowadzono także analizę transakcji gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo usługowe, mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne z usługami na terenie Miasta Szczecin w strefie pośredniej miasta ze szczególnym uwzględnieniem osiedli północnych miasta Ceny gruntów analizowanych transakcji wahały się w granicach od 167 zł/m<sup>2</sup> do 303 zł/m<sup>2</sup> po odrzuceniu wartości skrajnych i nieporównywalnych.

Przeanalizowano również w w/w rejonie ceny prawa wieczystego użytkowania gruntu. Rynek nie rozgranicza we wtórnym obrocie w sposób istotny ceny gruntu w zależności czy to jest prawo własności czy to jest prawo użytkowania wieczystego. Ustalono stosunek prawa własności do prawa użytkowania wieczystego w wysokości 1,0.

Z przeprowadzonej analizy wynika, iż ceny gruntu niezabudowanego w analizowanych osiedlach są zależne przede wszystkim od następujących cech rynkowych:

1. lokalizacji,
2. sąsiedztwa,
3. uzbrojenia w media infrastruktury,
4. wielkości działki,
5. warunków gruntowo – wodnych,
6. dojazdu,
7. ograniczeń.

Rynek nieruchomości zabudowanych i gruntów jest ustabilizowany od kilku lat w związku z tym nie naliczono poprawki ze względu na upływ czasu.

Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określono na podstawie analizy rynku regionalnego, podobnych rynków równoległych oraz badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m<sup>2</sup> gruntu.

## **8.0 SPOSÓB WYCENY.**

### **8.1 Wskazanie rodzaju określanej wartości.**

Oszacowano wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej i wartość rynkową gruntu dla aktualnego sposobu użytkowania. Wartość rynkową nieruchomości zabudowanej jak i wartość rynkową gruntu ustalono zgodnie z art. 150 ustęp 2 i art. 151 ustęp 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 r z późniejszymi zmianami ( DZ. U. 102 poz. 651 z 2010 r. z późniejszymi zmianami) oraz Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym KSW. Dodatkowo określono również wartość odtworzeniową nieruchomości.

### **8.2 Wybór podejścia i metody wyceny.**

Szacowanie nieruchomości przeprowadzono podejściem porównawczym, metodą porównywania nieruchomości parami ( Art. 152, art. 153 ustęp 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 r. z późniejszymi zmianami - DZ. U. 102 poz. 651 z 2010 r. z późniejszymi zmianami, § 4, 5, Rozporządzenia Rady Ministrów z dn. 21.09.2004 r. z późniejszymi zmianami - DZ. U. 207 poz. 2109 z 2004 r. z późniejszymi zmianami, szczególnie zmiana z dnia 14.07.2011 r. oraz Powszechne Krajowe Zasady Wyceny - PKZW).

Zgodnie z art.150 ustęp. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu określa się wartość rynkową nieruchomości.

**Wartość rynkową nieruchomości** stanowi jej przewidywana cena możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu następujących warunków:

- Strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy.
- Uplłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.  
Przyjęty rodzaj wartości rynkowej – to *wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania*.

*Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania* oznacza wartość rynkową rozumianą jako najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania z zachowaniem warunków takich jak: wystawienie na sprzedaż na nieograniczonym rynku przez czas wystarczający dla jego zbadania, wykonanie odpowiedniego marketingu i wynegocjowanie ceny sprzedaży, przy dodatkowym założeniu, że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem użytkowania.

Ustalenie wartości rynkowej nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania przeprowadzono podejściem porównawczym, metodą porównania nieruchomości parami w oparciu o dostępne ceny transakcyjne z lokalnego rynku nieruchomości oddzielnie dla nieruchomości zabudowanej i oddzielnie dla gruntu nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości zabudowanej przedstawia się wg następującego wzoru.

$$W_n = W_b + W_g$$

$W_n$  = wartość rynkowa nieruchomości,

$W_b$  = wartość rynkowa zabudowy,

$W_g$  = wartość rynkowa gruntu.

Wartość rynkowa zabudowy  $W_b = W_n - W_g$ .

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość wycenianej nieruchomości jest równa cenie, jaką uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustalonej z uwzględnieniem poziomu cen na skutek upływu czasu.

Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto wartość 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy z gruntem. W bilansie p. u. budynków pominięto bunkier z uwagi na jego nieprzydatność do wykorzystania.

Dla gruntu jako jednostkę porównawczą przyjęto wartość 1 m<sup>2</sup> gruntu.

Ponadto wycenę nieruchomości przeprowadzono także w podejściu kosztowym.

Podejście kosztowe charakteryzuje się tym, że odrębnie określa się wartość gruntu oraz budynków i budowli wzniesionych na tym gruncie. Wyceny dokonuje się wg poniższego wzoru:

$$W_N = W_G + \left( 1 - \frac{S_z}{100} \right) * W_B$$

Gdzie:  $W_N$  – wartość wycenianej nieruchomości,  
 $W_G$  – wartość rynkowa gruntu określona podejściem  
porównawczym,  
 $W_B$  – koszt odtworzenia (lub zastąpienia) budynku lub budowli,  
 $(1 - \frac{Sz}{100})$  – współczynnik zużycia budynku lub budowli.

Wartość zabudowy określono metodą kosztów odtworzenia techniką wskaźnikową w oparciu o dostępne katalogi do szacowania nieruchomości uwzględniając stopień zużycia zabudowy.

## 9.0 OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY (z przedstawieniem przyjętych założeń i niezbędnych obliczeń).

### 9.1 Określenie wartości rynkowej nieruchomości w podejściu porównawczym.

Wykaz przeanalizowanych transakcji dotyczących nieruchomości zabudowanych budynkami usługowymi.

1. Drzetowo-Grabowo ul. Stalmacha. Działka gruntu o powierzchni 4 364 m<sup>2</sup>. Budynek usługowo-magazynowy wybudowane w latach 2000 o powierzchni 814,59 m<sup>2</sup>, sprzedane dn. 28.05.2013 r. za kwotę 4 759 871 zł. Cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy wraz z gruntem wyniosła **5843 zł**. Własność/użytkowanie wieczyste gruntu.
2. Międzyodrze ul. Hryniewieckiego. Działki o powierzchni 6 864 m<sup>2</sup>, zabudowa przemysłowo-produkcyjna wybudowana w latach 70-tych o powierzchni 1 600,70 m<sup>2</sup> sprzedane dn. 09.05.2013 r. za kwotę 1 360 000 zł. Cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy z gruntem wyniosła **850 zł**. Własność/użytkowanie wieczyste gruntu.
3. Międzyodrze ul. Gdańska. Działka gruntu o powierzchni 3 098 m<sup>2</sup> z zabudową magazynową, sprzedana w dn. 31.10.2012 r. za cenę 4 219 512 zł. Cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy z gruntem wyniosła **938 zł**. Zabudowa 4 497 m<sup>2</sup>. Zabudowa przedwojenna. Własność/użytkowanie wieczyste gruntu.
4. Szczecin ul. Mieszka. Działka gruntu o powierzchni 4 858 m<sup>2</sup>. Zabudowa warsztatowa, o powierzchni użytkowej 1 851,90 m<sup>2</sup>, wybudowana w latach 60-tych. Sprzedane dn. 23.07.2012 r. za cenę 2 000 000 zł. Cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy z gruntem wyniosła **1 080 zł**. Własność. Grunt w użytkowaniu wieczystym.
5. Międzyodrze ul. Zbożowa. Działka gruntu o powierzchni 5 447 m<sup>2</sup>, zabudowana budynkami biurowymi wybudowanymi brak danych, sprzedane 11.06.2012 r. za cenę 25 000 000 zł. Cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy z gruntem wyniosła **2 225 zł**. Własność/użytkowanie wieczyste gruntu. Zabudowa 11 235 m<sup>2</sup>.
6. Szczecin ul. Wawrzyniaka. Działka gruntu o pow. 3 304 m<sup>2</sup>, zabudowa usługowo-produkcyjna o powierzchni użytkowej 912,50 m<sup>2</sup> wybudowana przed wojną. Sprzedane w dn. 14.06.2011 r. za cenę 1 104 000 zł. Cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy z gruntem wyniosła **1 210 zł**. Własność. Grunt w użytkowaniu wieczystym.

7. Pomorzany ul. Tama Pomorzańska. Działka gruntu o powierzchni 9 032 m<sup>2</sup>, zabudowa magazynowo-produkcyjna wybudowana w latach 70-tych, sprzedane w dniu 07.04.2011 r. za cenę 2 450 000 zł. Cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy z gruntem wyniosła **1 021 zł**. Własność. Grunt w użytkowaniu wieczystym. Powierzchnia zabudowy 2 400 m<sup>2</sup>.
8. Drzetowo-Grabowo ul. Firlika. Działka gruntu o powierzchni 10 807 m<sup>2</sup>, zabudowana budynkami biurowymi, sprzedane w dn. 30.03.2011 r. za cenę 10 000 000 zł. Cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy z gruntem wyniosła **1 841 zł**. Budynki wybudowane w latach 70-tych. Własność. Grunt w użytkowaniu wieczystym. Powierzchnia użytkowa zabudowy – 5 433 m<sup>2</sup>.
9. Majowe ul. Jesienna. Działka gruntu o powierzchni 9 865 m<sup>2</sup>, zabudowa usługowo-magazynowa o powierzchni użytkowej 1 448 m<sup>2</sup> wybudowana w latach 90-tych, sprzedane w dniu 21.02.2012 r. za cenę 1 500 000 zł. Cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy z gruntem wyniosła **1 036 zł**. Własność. Grunt w użytkowaniu wieczystym.
10. Dąbie ul. Pomorska. Działka o powierzchni 14 641 m<sup>2</sup>. Budynki magazynowo- usługowe wybudowane w latach 90-tych o powierzchni brak danych, sprzedane dn. 19.12.2011 r. za kwotę 29 131 365 zł. Własność.
11. Dąbie ul. Pomorska. Działka o powierzchni 2 102 m<sup>2</sup>, zabudowa przemysłowo-usługowa wybudowana w latach 90-tych o powierzchni 538,60 m<sup>2</sup> sprzedane dn. 04.08.2011 r. za kwotę 600 000 zł. Cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy z gruntem wyniosła **1 114 zł**. Własność/użytkowanie wieczyste gruntu.
12. Pomorzany ul. Tama Pomorzańska. Działka gruntu o powierzchni 16 675 m<sup>2</sup> z zabudową produkcyjno-magazynową, sprzedana w dn. 28.12.2012 r. za cenę 6 300 000 zł. Zabudowa – brak danych. Własność/użytkowanie wieczyste gruntu.
13. Majowe ul. Struga. Działka gruntu o powierzchni 5 275 m<sup>2</sup>. Zabudowa magazynowa, o powierzchni użytkowej 1 071,50 m<sup>2</sup>, wybudowana w latach 60-tych. Sprzedane dn. 09.11.2012 r. za cenę 788 069 zł. Cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy z gruntem wyniosła **735 zł**. Własność. Grunt w użytkowaniu wieczystym.
14. Gumieńce ul. Cukrowa. Działka gruntu o powierzchni 5 602 m<sup>2</sup>, zabudowana budynkami produkcyjno-usługowymi wybudowanymi brak danych, sprzedane 14.12.2010 r. za cenę 2 800 000 zł. Cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy z gruntem wyniosła **1 508 zł**. Własność. Pow. zabudowy 1 857 m<sup>2</sup>.
15. Gumieńce ul. Bronowicka. Działka gruntu o pow. 12 390 m<sup>2</sup>, zabudowa warsztatowo-usługowa o powierzchni użytkowej 2 580,60 m<sup>2</sup> wybudowana w latach 60-tych. Sprzedane w dn. 30.06.2010 r. za cenę 3 469 200 zł. Cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy z gruntem wyniosła **1 344 zł**. Własność. Grunt w użytkowaniu wieczystym.
16. Gumieńce ul. Spiska. Działka gruntu o powierzchni 4 253 m<sup>2</sup>, zabudowa produkcyjno-magazynowa wybudowana w latach 70-tych, sprzedane w dniu 27.01.2010 r. za cenę 1 024 590 zł. Cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej

zabudowy z gruntem wyniosła **2 035 zł**. Własność. Grunt w użytkowaniu wieczystym. Powierzchnia użytkowa zabudowy – 503,44 m<sup>2</sup>.

17. Szczecin ul. Spedytorska. Działka gruntu o powierzchni 7 648 m<sup>2</sup>, zabudowana budynkami magazynowymi i usługowym, sprzedane w dn. 26.09.2012 r. za cenę 1 555 500 zł.
18. Stołeczyn ul. Nad Odrą. Działka gruntu o powierzchni 102 505 m<sup>2</sup>, zabudowa produkcyjno-magazynowa o powierzchni użytkowej 7 695 m<sup>2</sup> wybudowana w latach brak danych, sprzedane w dniu 30.03.2010 r. za cenę 10 193 198 zł. Cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy z gruntem wyniosła **1 325 zł**. Własność. Grunt w użytkowaniu wieczystym.

Dane adresowe - w archiwum autorów operatu.

Jako obiekty porównawcze wykorzystano 3 transakcje sprzedaży nieruchomości, które zostały zestawione w tabeli nr 1.

**Tabela nr 1.**

Lp.	Lokalizacja	Data transakcji	P. u. w m <sup>2</sup>	Pow. działki w m <sup>2</sup>	Cena 1 m <sup>2</sup> zabudowy z gruntem (zł)	Cena zaktualizowana (zł)
1	2	3	4	5	7	8
I	Drzetowo-Grabowo ul. Firlika	30.03.2011	5 433	10 808	1 841	1 841
II	Gumieńce ul. Bronowicka	30.06.2010	2 580,60	12 390	1 344	1 344
III	Majowe ul. Jesienna	21.02.2012	1 448	9 865	1 036	1 036

Dla analizowanego rynku regionalnego określono po odrzuceniu wartości skrajnych i nieporównywalnych;

$$C_{\max} = 2\,035 \text{ zł/m}^2, C_{\min} = 1\,021 \text{ zł/m}^2,$$

$$\Delta C = 2\,035 \text{ zł/m}^2 - 1\,021 \text{ zł/m}^2 = 1\,014 \text{ zł/m}^2$$

W tabeli nr 2 określone dla potrzeb niniejszej wyceny wagi cech rynkowych i ich zakres kwotowy.

**Tabela nr 2.**

Nr cechy	Nazwa cechy	Udział w całości (waga) (%)	Zakres kwotowy (zł/m <sup>2</sup> )
1	2	3	4
1	Położenie ogólne	20	202,80
2	Stan techniczny zabudowy	20	202,80
3	Standard wykończenia i wyposaż w instalacje	20	202,80
4	Wielkość zabudowy	10	101,40
5	Dojazd	10	101,40
6	Technologia budowy i typ zabudowy	5	50,70
7	Powierzchnia działki	10	101,40
8	Inne	5	50,70
	Razem	100	1 014



Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

Rynek został podzielony w zależności od:

1. Położenie ogólne: korzystne – strefa pośrednia, przeciętne – dalsze oddalenie od centrum osiedla, słabe – strefa peryferyjna.
2. Stan techniczny zabudowy w zależności od stopnia zużycia: dobry – zużycie 11 % - 30%, średni – 31% - 50 %, mierny 51% - 70 %, zły - powyżej 70 %.
3. Standard wykończenia i wyposażenie w instalacje: b. dobry – zabudowa po remoncie, dobry – już częściowo wyeksploatowana, średni – znacznie wyeksploatowane.
4. Wielkość zabudowy duża - powyżej 6 000 m<sup>2</sup>. średnia – 2 001 m<sup>2</sup> – 6000 m<sup>2</sup>: mała – do 2 000 m<sup>2</sup>
5. Dojazd: dobry – droga utwardzona, przeciętny – droga utwardzona i gruntowa ulepszona.
6. Technologia budowy i typ zabudowy, tradycyjna, mieszana, przemysłowiona.
7. Powierzchnia działki: duża - powyżej 20 000 m<sup>2</sup>, średnia 9 001 m<sup>2</sup> – 20 000 m<sup>2</sup>, mała - do 9 000 m<sup>2</sup>.
8. Inne: obiekty zagospodarowania na działce; są, są częściowe, brak.

W tabeli nr 3 przedstawiono charakterystykę rynku i szacowanego lokalu w aspekcie cech rynkowych.

**Tabela nr 3**

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Drzetowo-Grabowo Firlika I	Gumieńce Bronowicka II	Majowe Jesienna III
1	2	3	4	5	6
1	Położenie ogólne	Korzystne	Korzystne	Korzystne	Korzystne
2	Stan techniczny zabudowy	Mierny	Średni	Średni	Średni
3	Standard wykończ. i wyposaż w instal.	Średni	Dobry	Średni	Dobry
4	Wielkość zabudowy p. u. m <sup>2</sup>	Duża 8 623,09	Średnia 5 433	Średnia 2580,60	Mała 1 448
5	Dojazd	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
6	Technologia budowy i rodzaj zabudowy	Tradycyjna, wolnostojący	Tradycyjna wolnostojący	Tradycyjna, wolnostojący	Tradycyjna wolnostojący
7	Powierzchnia działki m <sup>2</sup>	22 945 Duża	10 808 Średnia	12 390 Średnia	9 865 Średnia
8	Inne; obiekty zagosp.	Są	Są	Są	Są

**Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych.**

Nieruchomość szacowana –ul. Willowa 2  
dz. nr 4/11, 4/14, 9/3, 3/2, 3/32 obręb 3018 Nad Odrą 18.

**Tabela nr 4.**

Lp.	Cechy do porównań	Zakres kwotowy	Obiekt szacowany	Obiekty porównawcze (różnice w zł pomiędzy W i I, II, III)					
				Drzetowo-Grabowo Firlika I		Gumieńce Bronowicka II		Majowe Jesienna III	
				Ocena	zł	Ocena	zł	Ocena	zł
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Data transakcji		05.03.2014	30.03.2011		30.06.2010		21.02.2012	
2.	Uzyskana cena zł za 1 m <sup>2</sup> p. u. budynku i działki.			1 841		1 344		1 036	
3.	Cena popr. za upływ czasu			1 841		1 344		1 036	
4.	Położenie ogólne	202,80	Korzystne	Korzystne	-	Korzystne	-	Korzystne	-
5.	Stan techn. zab.	202,80	Mierny	Średni	-68	Średni	-68	Średni	- 68
6.	Stand. wykoń. i wyp. w instal.	202,80	Średni	Dobry	-102	Średni	-	Dobry	-102
7.	Wielkość zab. w m <sup>2</sup> p. u.	101,40	Duża 8 623,09	Średnia 5 433	+51	Średnia 2 580,60	+ 51	Mała 1 448	+101
8.	Dojazd	101,40	Dobry	Dobry	-	Dobry	-	Dobry	-
9.	Tech, bud. i typ zabudowy.	50,70	Tradycyjna, wolnostoj.	Tradycyjna wolnostoj.	-	Tradycyjna, wolnostoj.	-	Tradycyjna wolnostoj.	-
10.	Pow. działki w m <sup>2</sup>	101,40	22 945 Duża	10 808 Średnia	+51	12 390 Średnia	+51	9 865 Średnia	+51
11.	Inne	50,70	Są	Są	-	Są	-	Są	-
Suma Poprawek				- 68		+ 34		- 18	
Wartość 1 m <sup>2</sup> p. u. po uwzględnieniu poprawek w zł				1 773		1 378		1 018	

**Określenie wartości rynkowej.**

Wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu z zabudową określono jako średnią arytmetyczną z wartości cząstkowych określonych w trzech parach porównawczych.

$$W = (1\ 773\ \text{zł} + 1\ 378\ \text{zł} + 1\ 018\ \text{zł}) : 3 \approx 1\ 390\ \text{zł}$$

**Wartość rynkowa nieruchomości położonej w Szczecinie przy ul. Willowej 2 wynosi:**

$$8\ 623,09\ \text{m}^2 * 1\ 390\ \text{zł/m}^2 = \underline{\underline{11\ 986\ 095\ \text{zł}}}$$

Słownie; jedenaście milionów dziewięćset osiemdziesiąt sześć tysięcy dziewięćdziesiąt pięć zł.

## 9.2 Szacowanie wartości rynkowej gruntu.

Przeprowadzono analizę transakcji gruntów w Szczecinie ze szczególnym uwzględnieniem transakcji na obrzeżach śródmieścia i strefie pośredniej miasta Szczecina z uwzględnieniem osiedli północnych jak: Drzetowo – Grabowo, Żelechowa, Niebuszewo, Golęcino, Warszewo i osiedla sąsiednie.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m<sup>2</sup>.

### Zestawienie transakcji uwzględnionych do analizy.

Tabela nr 5

Lp.	Adres nr działki przeznaczenie stan władania	Data sprzedaż	Pow. w m <sup>2</sup>	Cena w zł/m <sup>2</sup> Cena zaktual.	Lokaliz.	Sąsiedztwo i otoczenie	Uzbroj	Warunki grnt-wodne	Dojazd	Ograniczenia
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Osów ul. Babiogórska nr **dz. nr ** własność mieszk.-usług.	20.01.12	3 530	283	Przeciętna lepsza	Korzystne	Pełne	Dobre	Dobry	Są
2	Kijewo ul. Pawia nr **dz. nr ** usługi	23.08.12	5 153	216	Przeciętna	Przeciętne	Pełne	Dobre	Dobry	Brak
3	Zdroje ul. Gryfińska nr **dz. nr ** własność przem.-usług.	27.01.12	2 497	276	Przeciętna lepsza	Przeciętne	Słabe	Dobre	Dobry	Brak
4	Majowe ul. Struga nr **dz. nr ** mieszk.-usług.	19.08.11	12 831	255	Przeciętna lepsza	Przeciętne lepsze	Pełne	Dobre	Dobry	Brak
5	Warszewo ul. Fińska nr **dz. nr ** własność mieszk.-usług.	14.04.11	1 628	215	Przeciętna lepsza	Przeciętne lepsza	Pełne	Przeciętne	Przecięt	Są
6	Warszewo nr **dz. nr ** własność mieszk. z usługami	20.03.11	1 889	265	Przeciętna lepsza	Przeciętne	Pełne	Przeciętne	Dobry	Brak
7	Warszewo Ul. Krucza dz. nr **własność mieszk. z usługami	30.09.12	7 863	190	Przeciętna	Przeciętne	Dostęp	Przeciętne	Przecięt	Są
8	Warszewo ul. Pozdawilska nr **dz. nr ** własność mieszk. z usługami	12.02.13	1 123	303	Korzystna	Korzystne	Pełne	Dobre	Dobry	Brak
9	Drzetowo-Grabowo ul. Warcisława dz. nr **własność usługi.	07.07.13	2 452	228	Przeciętna lepsza	Przeciętne lepsze	Pełne	Przeciętne	Dobry	Są częściowe
10	Stołczyn ul. Szosa Polska nr **dz. nr **	02.12.11	2 397	198	Przeciętna lepsza	Przeciętne	Pełne	Przeciętne	Dobry	Są

	własność mieszk. z usługami										
11	Zdroje ul. Hangarowa dz. nr **własność usługi.	30.11.12	1 477	219	Przeciętna lepsza	Przeciętne	Pełne	Przecięt	Dobry	Są	
12	Krzekowo ul. Wronia nr **dz. nr ** własność mieszk.- usługi	25.02.11	1 888	235	Przeciętna	Przeciętne	Części owe	Dobre	Dobry	Są	
13	Stołczyn ul. Orna nr **dz. nr ** własność mieszk. usługi.	26.11.12	1 037	222	Przeciętna	Przeciętne	Dostęp	Przecięt	Dobry	Są częściowe	
14	Gumieńce ul. Zielonogórska nr **dz. nr **u. w. mieszk. usług..	28.11.11	5 979	167	Przeciętna	Przeciętne	Pełne	Przecięt	Przecięt	Są	
15	Krzekowo ul. Wronia nr **dz. nr ** własność mieszk. usług..	30.06.11	8 773	256	Przeciętna	Przeciętne lepsze	Części owe	Przecięt	Dobry	Brak	
16	Warszewo ul. Sarnia nr **dz. nr ** własność mieszk.-usług.	14.09.12	1 361	287	Korzystna	Korzystne	Pełne	Dobre	Dobry	Są	
17	Warszewo ul. Zachodu Słońca dz. nr **własność mieszk.-usług.	14.12.11	1 200	250	Przeciętna lepsza	Przeciętne	Pełne	Dobre	Dobry	Są	
18	Pomorzany ul. Zapadła dz. nr **u. w. przem.-usług.	27.04.11	4 785	200	Korzystna	Przeciętne	Pełne	Słabe	Dobry	Są	
19	Głębokie Pilchowo dz. nr **własność. przem. usług..	20.05.11	3 010	195	Przeciętne lepsze	Korzystne	Pełne	Przeciętne	Dobry	Są	
20	Gumieńce ul. Mierzyńska nr **dz. nr ** własność mieszk.-usług.	07.12.11	10 222	220	Przeciętna lepsza	Przeciętne lepsze	Pełne	Dobre	Przecięt	Brak	
21	Gumieńce ul. Mieszka I nr **dz. nr ** własność usługi	29.06.12	2 201	242	Przeciętna lepsza	Przeciętne lepsze	Pełne	Dobre	Dobry	Brak	
<b>Cena średnia</b>				<b>234</b>							
<b>Działka szacowana</b>											
	ul. Willowa 2 dz. 4/14, 4/11,9/3,3/2, 3/3 obręb N/ O 18 własność mieszk.-usług.	05.03.14	22 945	-	Przeciętna	Przeciętne	Pełne	Przeciętne	Dobry	Są	

\*\* - Dane adresowe w archiwum autora operatu.

Szczegółowe informacje dotyczące wybranych transakcji znajdują się w archiwum biegłego.

Z powyższej analizy transakcji określono:

$$C_{\max} = 303 \text{ zł/m}^2, C_{\min} = 167 \text{ zł/m}^2, C_{\text{śr}} = 234 \text{ zł/m}^2$$

### Charakterystyka rynku i szacowanego gruntu w aspekcie cech rynkowych.

Rynek został podzielony w zależności od:

1. lokalizacja: korzystna – położenie ogólnie atrakcyjne, przeciętna lepsza – mniej atrakcyjne położenie, przeciętna – dalsze oddalenie od centrum,
2. sąsiedztwo i otoczenie: korzystne – przy głównych ulicach i wśród zabudowy o dużej intensywności, przeciętne lepsze – mniej atrakcyjne, przeciętne – przy ulicach osiedlowych.
3. powierzchnia: mała do 1 500 m<sup>2</sup>, średnia od 1 501 do 5 000 m<sup>2</sup>  
duża: powyżej 5 000 m<sup>2</sup>,
4. uzbrojenie w media: pełne – wodociąg, kanalizacja, gaz, energia elektryczna, telefony, częściowe, dostęp,
5. warunki gruntowo-wodne: dobre – nadają się do bezpośredniego posadowienia budynków, przeciętne – warunki trudniejsze, słabe – fundamentowanie pośrednie,
6. dojazd: dobry – droga utwardzona przed nieruchomością, przeciętny- droga utwardzona z gorszym dostępem do nieruchomości.
7. ograniczenia; brak, są częściowe, są.

W tabeli nr 6 przedstawiono charakterystykę rynku i szacowanej działki w aspekcie cech rynkowych.

**Tabela nr 6.**

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o minimalnej cenie transakcyjnej	Nieruchomość o maksymalnej cenie transakcyjnej
1	2	3	4	5
1	Lokalizacja	Przeciętna	Przeciętna	Korzystna
2	Sąsiedztwo i otoczenie	Przeciętne	Przeciętne	Korzystne
3	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Duża	Duża	Mała
4	Uzbrojenie w media	Pełne	Pełne	Pełne
5	Warunki gruntowo - wodne	Przeciętne	Przeciętne	Dobre
6	Dojazd	Dobry	Przeciętny	Dobry
7	Ograniczenia	Są	Są	Brak

### Wyliczenie zakresu współczynników korygujących.

$$C_{\max} = 303 \text{ zł/m}^2,$$

$$C_{\min} = 167 \text{ zł/m}^2,$$

$$C_{\text{śr}} = 234 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} / C_{\text{śr}} \quad C_{\max} / C_{\text{śr}}$$

$$0,71 \quad 1,29$$

W tabeli 7 określono wartość współczynników korygujących.

**Tabela nr 7.**

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynników
			(0,71	1,29)	
1	2	3	4		5
1	Lokalizacja	25	0,1775	0,3225	0,18
2	Sąsiedztwo i otoczenie	20	0,142	0,258	0,15
3	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	5	0,0355	0,0645	0,04
4	Uzbrojenia w media infrastruktury	20	0,142	0,258	0,25
5	Warunki gruntowo - wodne	15	0,1065	0,1935	0,15
6	Dojazd	10	0,071	0,129	0,12
7	Ograniczenia	5	0,0355	0,0645	0,04
	Suma	100	0,71	1,29	0,93

**Określenie wartości rynkowej 1 m<sup>2</sup> gruntu.**

$$W = C_{sr} * \sum U_i$$

$$234 \text{ zł/m}^2 * 0,93 = 218 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa prawa własności gruntu działek nr: nr 4/11, 4/14, 9/3, 3/2, 3/3 obręb 3018 Nad Odrą 18 w Szczecinie przy ul. Willowej 2 wynosi:

$$22\,945 \text{ m}^2 * 218 \text{ zł/m}^2 = 5\,002\,010 \text{ zł}$$

Słownie: pięć milionów dwa tysiące dziesięć zł

**Zestawienie wartości rynkowej nieruchomości.**

1. Wartość rynkowa nieruchomości wraz z zagospodarowaniem i infrastrukturą - **11 986 095 zł**
2. Wartość rynkowa gruntu - **5 002 010 zł**
3. Wartość rynkowa zabudowy = wartość rynkowa nieruchomości – wartość rynkowa gruntu:  
11 986 095 zł – 5 002 010 = **6 984 085 zł**

**9.3 Określenie wartości nieruchomości w podejściu kosztowym.**

*Podejście kosztowe* charakteryzuje się tym, że odrębnie określa się wartość gruntu oraz budynków i budowli wzniesionych na tym gruncie. Wyceny dokonuje się wg poniższego wzoru:

$$W_N = W_G + \left(1 - \frac{Sz}{100}\right) * W_B$$

Gdzie:  $W_N$  – wartość wycenianej nieruchomości,

$W_G$  – wartość rynkowa gruntu określona podejściem porównawczym.

$W_B$  – koszt odtworzenia (lub zastąpienia) budynku lub budowli,

$\left(1 - \frac{Sz}{100}\right)$  – współczynnik zużycia budynku lub budowli.

Wartość obiektów określono metodą kosztów odtworzenia techniką wskaźnikową w oparciu o dostępne katalogi do szacowania budynków i budowli uwzględniając stopień zużycia obiektów.

**Budynek dydaktyczny/warsztaty** (wg wypisu z rejestru gruntów nr 68 ),  
Budynek dwukondygnacyjny, wolnostojący z dachem płaskim masywnym  
krytym papą, wybudowany w technologii tradycyjnej, całkowicie  
podpiwniczony. Ściany z cegły, stropy żelbetowe i WPS. Belki i podciągi  
żelbetowe. Klatki schodowe żelbetowe. Budynek wyposażony w instalacje  
wod.-kan., c. o. i c. w. z węzła ciepłego w budynku, instalację elektryczną siły  
i światła i piorunochronną.

Powierzchnia zabudowy( wg inwentaryzacji )	-	1 450,12 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy( wg wypisu z rejestru gruntów razem z krawalnią )	-	1 584 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa:	-	3 450,27 m <sup>2</sup>
Kubatura	-	11 861 m <sup>3</sup>
Rok budowy	-	lata 50/70 XX w.

Wycena.

Wartość wyjściową 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przyjęto z katalogu  
Sekocenbud – zeszyt nr 69/2013, IV kwartał 2013 r. str. 249 obiekt 1340  
- w wysokości 1 188,66 zł.

Zastosowano następujące współczynniki korygujące:

- 1,02 – za węzeł cieplny w budynku,
- 1,037 – za region Szczecin,
- 1,05 – koszty dodatkowe oraz przyłącza.

Wartość kosztów odtworzenia wynosi:

$$3\,450,27\text{ m}^2 * 1\,188,66\text{ zł/m}^2 * 1,05 * 1,037 * 1,02 = 4\,554\,901\text{ zł}$$

Wartość aktualna kosztów odtworzenia wynosi:

Stopień zużycia technicznego obiektu - 45 %.

$$4\,554\,901\text{ zł} * 0,55 = 2\,505\,196\text{ zł}$$

**Budynek dydaktyczny – stara szkoła** (wg wypisu z rejestru gruntów nr 64),  
Budynek czterokondygnacyjny, wolnostojący z dachem wysokim i poddaszem  
nieużytkowym kryty dachówką karpiówką, wybudowany w technologii  
tradycyjnej, całkowicie podpiwniczony. Ściany z cegły, stropy masywne, klatki  
schodowe masywne.

Powierzchnia zabudowy wg wypisu	-	704 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa:	-	3 200 m <sup>2</sup>
Kubatura	-	14 389 m <sup>3</sup>
Rok budowy	-	~ 1925 r.

Wycena.

Wartość wyjściową 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przyjęto z katalogu  
Sekocenbud – zeszyt nr 69/2013, IV kwartał 2013 r. str. 254 obiekt 1341  
- w wysokości 1 489,02 zł.

Zastosowano następujące współczynniki korygujące:

- 1,02 – za węzeł cieplny,
- 1,037 – za region Szczecin,
- 1,05 – koszty dodatkowe oraz przyłącza.

Wartość kosztów odtworzenia wynosi:

$$3\,200\text{ m}^2 * 1\,489,02\text{ zł/m}^2 * 1,05 * 1,037 * 1,02 = 5\,291\,987\text{ zł}$$

Wartość aktualna kosztów odtworzenia wynosi:

Stopień zużycia technicznego obiektu - 75 %.

$$5\,291\,987\text{ zł} * 0,25 = 1\,322\,997\text{ zł}$$

**Budynek hali sportowej** (wg wypisu z rejestru gruntów nr 63. ),

Budynek jednokondygnacyjny, wolnostojący z dachem płaskim krytym papą, wybudowany w technologii tradycyjnej, niepodpiwniczony. Słupy stalowe, dach na wiązarach i belkach stalowych, na których jest położona blacha stalowa ocieplenie z wełny mineralnej i pokrycie papą. Ściany osłonowe i wewnętrzne z cegły.

Powierzchnia zabudowy- wg wypisu	-	1562.m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa:	-	1 451,72 m <sup>2</sup>
Kubatura	-	11 616,22 m <sup>3</sup>
Rok budowy	-	1981 r.

Wycena.

Wartość wyjściową 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przyjęto z katalogu

Sekocenbud – zeszyt nr 69/2013, IV kwartał 2013 r. str. 354 obiekt 1612

- w wysokości 2 095,75 zł.

Zastosowano następujące współczynniki korygujące:

1,02 – za węzeł cieplny,

1,037 – za region Szczecin,

1,05 – koszty dodatkowe oraz przyłącza.

Wartość kosztów odtworzenia wynosi:

$$1\,451,72\text{ m}^2 * 2\,095,75\text{ zł/m}^2 * 1,05 * 1,037 * 1,02 = 3\,379\,018\text{ zł}$$

Wartość aktualna kosztów odtworzenia wynosi:

Stopień zużycia technicznego obiektu - 35 %.

$$3\,379\,018\text{ zł} * 0,65 = 2\,196\,362\text{ zł}$$

**Budynek trafostacji** (wg wypisu z rejestru gruntów nr 66 ),

Budynek jednokondygnacyjny, wolnostojący z dachem płaskim, wybudowany w technologii tradycyjnej, niepodpiwniczony. Ściany z cegły. Stropodach masywny kryty papą.

Powierzchnia zabudowy wg wypisu	-	39 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa:	-	38 m <sup>2</sup>
Kubatura	-	156 m <sup>3</sup>
Rok budowy	-	lata 60-te XX w.

Wycena.

Wartość wyjściową stacji transformatorowej przyjęto z katalogu

„Informacyjny Zestaw Wskaźników Nakładów na Obiekty Budowlane” –

Orgbud Serwis, IV kwartał 2013 r. str. 324 poz. 937 010106

- w wysokości 197 910 zł.

Zastosowano następujące współczynniki korygujące:

1,00 – za region Szczecin,

1,05 – koszty dodatkowe oraz przyłącza.

Wartość kosztów odtworzenia wynosi:

$$197\,910\text{ m}^2 * 1,05 * 1,00 = 207\,806\text{ zł}$$



Wartość aktualna kosztów odtworzenia wynosi:

Stopień zużycia technicznego obiektu - 60 %.

$$207\ 806\ \text{zł} * 0,40 = 83\ 122\ \text{zł}$$

**Budynek krajalni** (nie wydzielony w wypisie),

Budynek jednokondygnacyjny, dobudówka do budynku warsztatów z dachem płaskim, wybudowany w technologii tradycyjnej, niepodpiwniczony z dachem drewnianym krytym papą.

Powierzchnia zabudowy – ujęto w poz. warsztaty

Powierzchnia użytkowa:	-	110,5 m <sup>2</sup>
Kubatura	-	277 m <sup>3</sup>
Rok budowy	-	lata 70-te XX w.

Wycena.

Wartość wyjściową 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przyjęto z katalogu Sekocenbud – zeszyt 69/2013, IV kwartał 2013 r. str. 508 obiekt 2537 - w wysokości 1 288,28 zł.

Zastosowano następujące współczynniki korygujące:

0,90 – brak instalacji wod.-kan.

1,037 – za region Szczecin,

1,05 – koszty dodatkowe oraz przyłącza.

Wartość kosztów odtworzenia wynosi:

$$110,5\ \text{m}^2 * 1\ 288,28\ \text{zł/m}^2 * 1,05 * 1,037 * 0,90 = 139\ 503\ \text{zł}$$

Wartość aktualna kosztów odtworzenia wynosi:

Stopień zużycia technicznego obiektu - 60 %.

$$139\ 503\ \text{zł} * 0,40 = 55\ 801\ \text{zł}$$

**Budynek portierni** (wg wypisu z rejestru gruntów nr163 ),

Budynek jednokondygnacyjny, wolnostojący z dachem płaskim, wybudowany w technologii tradycyjnej, niepodpiwniczony.

Powierzchnia zabudowy wg wypisu	-	7 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa:	-	5,10 m <sup>2</sup>
Kubatura	-	15 m <sup>3</sup>
Rok budowy	-	lata 70-te XX w.

Wycena.

Wartość wyjściową 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przyjęto z katalogu „Katalog Cen Jednostkowych Robót i Obiektów Inwestycyjnych” Bistyp, I kwartał 2014 r. str. 573 obiekt BCOI.3.069 - w wysokości 1 165 zł.

Zastosowano następujące współczynniki korygujące:

0,95 – za region Szczecin,

1,05 – koszty dodatkowe oraz przyłącza.

Wartość kosztów odtworzenia wynosi:

$$5,10\ \text{m}^2 * 1\ 165\ \text{zł/m}^2 * 1,05 * 0,95 = 5\ 927\ \text{zł}$$

Wartość aktualna kosztów odtworzenia wynosi:

Stopień zużycia technicznego obiektu - 40 %.

$$5\,927 \text{ zł} * 0,60 = 3\,556 \text{ zł}$$

**Budynek rozdzielni** (wg wypisu z rejestru gruntów nr 65 ),  
Budynek jednokondygnacyjny, wolnostojący z dachem płaskim, wybudowany  
w technologii tradycyjnej, niepodpiwniczony.

Powierzchnia zabudowy wg wypisu	-	31 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa:	-	29,50 m <sup>2</sup>
Kubatura	-	74 m <sup>3</sup>
Rok budowy	-	lata 80-te XX w.

Wycena.

Wartość wyjściową 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przyjęto z katalogu  
„Informacyjny Zestaw Wskaźników Nakładów na Obiekty Budowlane” –  
Orgbud Serwis, IV kwartał 2013 r. str. 269 obiekt PKOB 2224 - w wysokości  
2 247 zł.

Zastosowano następujące współczynniki korygujące:

0,80 – za brak instalacji i niektórych robót wykończeniowych,

1,00 – za region Szczecin,

1,02 – koszty dodatkowe.

Wartość kosztów odtworzenia wynosi:

$$29,50 \text{ m}^2 * 2\,247 \text{ zł/m}^2 * 1,00 * 1,02 * 0,80 = 54\,090 \text{ zł}$$

Wartość aktualna kosztów odtworzenia wynosi:

Stopień zużycia technicznego obiektu - 60 %.

$$54\,090 \text{ zł} * 0,40 = 21\,636 \text{ zł}$$

**Budynek kuźni.** (wg wypisu z rejestru gruntów nr 69 i 70),  
Budynek jednokondygnacyjny, wolnostojący z dachem płaskim, wybudowany  
w technologii tradycyjnej, niepodpiwniczony.

Powierzchnia zabudowy wg wypisu	-	136 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa:	-	124 m <sup>2</sup>
Kubatura	-	856 m <sup>3</sup>
Rok budowy	-	lata 60-te XX w.

Wycena.

Wartość wyjściową 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przyjęto z katalogu  
„Scalone normatywy do wycen budynków i budowli ” – Wacetob, IV kwartał  
2013 r. Zeszyt 106, str. 78, obiekt nr 31 - w wysokości 1068,22 zł.

Zastosowano następujące współczynniki korygujące:

1,20 – za instalacje i rampę,

0,95 – za region Szczecin,

1,05 – koszty dodatkowe oraz przyłącza.

Wartość kosztów odtworzenia wynosi:

$$124 \text{ m}^2 * 1\,068,22 \text{ zł/m}^2 * 1,05 * 0,95 * 1,20 = 158\,554 \text{ zł}$$

Wartość aktualna kosztów odtworzenia wynosi:

Stopień zużycia technicznego obiektu - 60 %.

$$158\,554 \text{ zł} * 0,40 = 63\,422 \text{ zł}$$

**Budynek wiaty stalowej-magazyn** (wg wypisu z rejestru gruntów nr 67 ),  
Budynek jednokondygnacyjny, wolnostojący z dachem płaskim, wybudowany  
w technologii tradycyjnej, niepodpiwniczony.

Powierzchnia zabudowy wg wypisu	-	213 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa:	-	214 m <sup>2</sup>
Kubatura	-	856 m <sup>3</sup>
Rok budowy	-	lata 70-te XX w.

Wycena.

Wartość wyjściową 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przyjęto z katalogu  
„Katalog Cen Jednostkowych Robót i Obiektów Inwestycyjnych” Bistyp,  
I kwartał 2014 r. str. 575 obiekt BCOI.3.074 - w wysokości 673,85 zł.

Zastosowano następujące współczynniki korygujące:

- 1,10 – za instalacje elektryczne,
- 0,95 – za region Szczecin,
- 1,05 – koszty dodatkowe oraz przyłącza.

Wartość kosztów odtworzenia wynosi:

$$214 \text{ m}^2 * 673,85 \text{ zł/m}^2 * 1,05 * 0,95 * 1,10 = 158 228 \text{ zł}$$

Wartość aktualna kosztów odtworzenia wynosi:

Stopień zużycia technicznego obiektu - 50 %.

$$158 228 \text{ zł} * 0,50 = 79 114 \text{ zł}$$

**Boiska szkolne.**

**Boisko przed budynkiem Starej Szkoły o nawierzchni asfaltowej.**

Boisko o nawierzchni asfaltowej przed starą szkołą wraz z odwodnieniem,  
osłonami stalowymi i urządzeniem terenu wokół boiska. Powierzchnia  
2 860 m<sup>2</sup>.

Wycena.

Wyceniono w oparciu o katalog Bistyp „Katalog Cen Jednostkowych Robót  
i Obiektów Drogowych i Inwestycyjnych”, I kwartał 2014 r.

Cenę jednostkową za 1 m<sup>2</sup> boiska ustalono wg poniższej analizy:

BCOI.16.003	1. roboty ziemne	-	29,40 zł/m <sup>2</sup> ,
	2. odwodnienie boiska	-	14,28 zł/m <sup>2</sup> ,
	3. wyposażenie boiska wraz z fragmentami ogrodzenia	-	46,45 zł/m <sup>2</sup> ,
BCOID.1.030	4. podbudowa	-	47,00 zł/m <sup>2</sup> ,
BCOID.12.3.4.006	5. nawierzchnia asfaltowa	-	45,24 zł/m <sup>2</sup> ,
			<u>182,37 zł/m<sup>2</sup>.</u>

Wartość kosztów odtworzenia wynosi:

$$2 860 \text{ m}^2 * 182,37 \text{ zł/m}^2 * 0,95 * 1,05 = 520 274 \text{ zł}$$

0,95 – za region Szczecin,

1,05 – za koszty dodatkowe.

Wartość aktualna kosztów odtworzenia wynosi:

Stopień zużycia technicznego obiektu - 60 %.

$$520 274 \text{ zł} * 0,40 = 208 110 \text{ zł}$$

### **Boisko przy ul. Stalmacha o nawierzchni asfaltowej.**

Boisko o nawierzchni asfaltowej przy ulicy Stelmacha wraz z osłonami stalowymi i urządzeniem terenu wokół boiska. Powierzchnia 1 260 m<sup>2</sup>.

#### Wycena.

Wyceniono w oparciu o katalog Bistyp „Katalog Cen Jednostkowych Robót i Obiektów Drogowych i Inwestycyjnych”, I kwartał 2014 r.

Cenę jednostkową za 1 m<sup>2</sup> boiska ustalono wg poniższej analizy:

BCOI.16.003	1. roboty ziemne	-	29,40 zł/m <sup>2</sup> ,
	2. wyposażenie boiska wraz z fragmentami ogrodzenia	-	46,45 zł/m <sup>2</sup> ,
BCOID.1.030	3. podbudowa	-	47,00 zł/m <sup>2</sup> ,
BCOID.12.3.4.006	4. nawierzchnia asfaltowa	-	45,24 zł/m <sup>2</sup> ,
			<u>168,09 zł/m<sup>2</sup>.</u>

#### Wartość kosztów odtworzenia wynosi:

$$1\,260\text{ m}^2 * 168,09\text{ zł/m}^2 * 0,95 * 1,05 = 211\,264\text{ zł}$$

0,95 – za region Szczecin,  
1,05 – za koszty dodatkowe.

#### Wartość aktualna kosztów odtworzenia wynosi:

Stopień zużycia technicznego obiektu - 60 %.

$$211\,264\text{ zł} * 0,40 = 84\,506\text{ zł}$$

### **Ogrodzenia.**

#### 1. Ogrodzenie z prętów stalowych na słupkach stalowych wys. 2,0 m i cokole betonowym długości 365 m.

Wartość wyjściową 1 mb ogrodzenia przyjęto z katalogu – „Sekocenbud” zeszyt 70/2013 obiekt 9831 w wysokości 890 zł/mb.

Zastosowano następujące współczynniki korygujące:

0,70 – za różnice w budowie ogrodzenia,

1,035 – za region Szczecin,

1,03 – koszty dodatkowe jak; nadzór, dokumentacja itp.

#### 2. Ogrodzenie z siatki stalowej na słupkach stalowych i cokole betonowym wys. 1,5 m i długości 105 m.

Wartość wyjściową 1 mb ogrodzenia przyjęto z katalogu – „Sekocenbud” zeszyt 70/2013 obiekt 9832 w wysokości 249 zł/mb.

Zastosowano następujące współczynniki korygujące:

0,70 – za różnice w budowie ogrodzenia,

1,035 – za region Szczecin,

1,03 – koszty dodatkowe jak; nadzór, dokumentacja itp.

#### 3. Ogrodzenie z siatki stalowej w ramach na słupkach stalowych wys. 1,0 m długości 80 m.

Wartość wyjściową 1 mb ogrodzenia przyjęto z katalogu – „Sekocenbud” zeszyt 70/2013 obiekt 9832 w wysokości 190 zł/mb.

Zastosowano następujące współczynniki korygujące:

0,70 – za różnice w budowie ogrodzenia,

1,035 – za region Szczecin,  
1,03 – koszty dodatkowe jak; nadzór, dokumentacja itp.

4. Ogrodzenie z prętów stalowych na słupkach stalowych wys. 1,0 m i na cokole betonowym długości 110 mb.

Wartość wyjściową 1 mb ogrodzenia przyjęto z katalogu – „Sekocenbud” zeszyt 70/2013 obiekt 3831 w wysokości 400 zł/mb.

Zastosowano następujące współczynniki korygujące:

0,70 - za różnice w budowie ogrodzenia,  
1,035 – za region Szczecin,  
1,03 – koszty dodatkowe jak; nadzór, dokumentacja itp.

Wartość kosztów odtworzenia wynosi:

1. 365 mb * 890 zł/mb * 1,035 * 1,03 * 0,70	=	242 414 zł
2. 105 mb * 249 zł/mb * 1,035 * 1,03 * 0,70	=	19 510 zł
3. 80 mb * 190 zł/mb * 1,035 * 1,03 * 0,70	=	11 343 zł
4. 110 mb * 400 zł/mb * 1,035 * 1,03 * 0,70	=	32 834 zł
Razem		306 101 zł

Wartość aktualna kosztów odtworzenia wynosi:

Stopień zużycia technicznego obiektu - 60 %.

306 101 zł \* 0,40 = 122 440 zł

**Drogi i place** wykonane w z betonu i częściowo z płyt betonowych, trylinki oraz kostki kamiennej.

Place betonowe:

przed krajalnią 15 m \* 22 m = 330 m<sup>2</sup>,  
przed budynkiem dydaktycznym 48 m \* 20 m = 960 m<sup>2</sup>,  
przed halą sportową 45 m \* 3,00 m = 135 m<sup>2</sup>,  
1 425 m<sup>2</sup>

Droga z trylinki do budynku dydaktycznego starego:

3,50 m \* 125 m ≈ 438 m<sup>2</sup>

Droga z kostki brukowej:

od wjazdu z ul. Stalmacha 6,0 m \* 60 m = 360 m<sup>2</sup>,  
przed starą szkołą 6,0 m \* 40 mb = 240 m<sup>2</sup>,  
600 m<sup>2</sup>

Chodniki z płytek betonowych i innych materiałów:

od portierni 2,0 m \* 40 m = 80 m<sup>2</sup>,  
pod starą szkołą 2,0 m \* 40 m = 80 m<sup>2</sup>,  
od hali sportowej do boiska 2,0 m \* 60 m = 120 m<sup>2</sup>,  
od krajalni do boisk 2,0 m \* 60 m = 120 m<sup>2</sup>,  
400 m<sup>2</sup>

Wartość wyjściową 1 m<sup>2</sup> powierzchni utwardzonej przyjęto z katalogu – „Normatywy scalone do wycen budynków i budowli” str. 170 w wysokości:  
obiekt 8 – utwardzenie betonowe – 140 zł/m<sup>2</sup>,  
obiekt 9 – utwardzenie z trylinki – 174 zł/m<sup>2</sup>,  
obiekt 79 – utwardzenie z kostki brukowej – (109 zł/m<sup>2</sup> + 37 zł/m<sup>2</sup>) = 146 zł/m<sup>2</sup>,  
obiekt 10 – chodniki z płytek betonowych – 76 zł/m<sup>2</sup>.

Zastosowano następujące współczynniki korygujące:  
0,95 – za region Szczecin,  
1,03 – koszty dodatkowe jak; nadzór, dokumentacja itp.

Wartość kosztów odtworzenia wynosi:

Utwardzenie betonowe: $1\ 425\ m^2 * 140\ zł/m^2 * 1,03 * 0,95$	=	195 211 zł
Utwardzenie z trylinki: $438\ m^2 * 174\ zł/m^2 * 1,03 * 0,95$	=	74 573 zł
Utwardzenie z kostki brukowej: $600\ m^2 * 146\ zł/m^2 * 1,03 * 0,95$	=	85 717 zł
Chodniki: $400\ m^2 * 76\ zł/m^2 * 1,03 * 0,95$	=	29 746 zł
		<u>385 247 zł</u>

Wartość aktualna kosztów odtworzenia wynosi:

Stopień zużycia technicznego obiektu - 60 %.  
 $385\ 247\ zł * 0,40$  = **154 099 zł**

**Oświetlenie terenu** – linia kablowa – 3 słupy pojedyncze z 3 lampami.  
Wartość wyjściową za 1 słup przyjęto z katalogu – „Normatywy scalone do wycen budynków i budowli” zeszyt 106 str. 186 obiekt nr 87 - w wysokości 7 557 zł.

Zastosowano następujące współczynniki korygujące:  
0,95 – za region Szczecin,  
1,05 – koszty dodatkowe jak; nadzór, dokumentacja itp. i dodatkowe lampy

Wartość kosztów odtworzenia wynosi:

$3\ szt. * 7\ 557\ zł/szt. * 1,05 * 0,95$  = 22 614 zł

Wartość aktualna kosztów odtworzenia wynosi:

Stopień zużycia technicznego obiektu - 50 %.  
 $22\ 614\ zł * 0,50$  = 11 307 zł

**Bunkier.**

Jednokondygnacyjny, wolnostojący, wybudowany w technologii tradycyjnej w skarpie terenu. Bez instalacji.

Powierzchnia zabudowy	40 m * 8 m	=	320 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa: długość	35 mb i szer. około 6,00 m	≈	210 m <sup>2</sup>
Kubatura		~	1 000 m <sup>3</sup>
Rok budowy			nieznany

Wycena

Wartość wyjściową 1 mb bunkra przyjęto z katalogu – „Informacyjny Zestaw Wskaźników Nakładów na Obiekty Budowlane” Orgbud Serwis, IV kwartał 2013 r. str. 237 obiekt NE 60 – przez analogię – w wysokości 47 065 zł.

Zastosowano następujące współczynniki korygujące:

0,70 – za różnice materiałowe,  
0,95 – za region Szczecin,  
1,03 – koszty dodatkowe.

Wartość kosztów odtworzenia wynosi:

$35\ m * 47\ 065\ zł/m * 1,03 * 0,95 * 0,70$  = 1 128 301 zł

Wartość aktualna kosztów odtworzenia wynosi:

Stopień zużycia ekonomicznego obiektu - 90 %.

$$1\ 128\ 301\ \text{zł} * 0,10 = 112\ 830\ \text{zł}$$

**Sieć wodociągowa.**

Sieć wodociągowa z rur średnio Ø 100 ogółem długości 215 m.

Wartość wyjściową 1 mb sieci wodociągowej przyjęto z katalogu – „Normatywy scalone do wycen budynków i budowli” zeszyt 106 str. 180 obiekt 43 - w wysokości 316 zł.

Zastosowano następujące współczynniki korygujące:

0,95 – za region Szczecin,

1,03 – koszty dodatkowe jak; nadzór, dokumentacja itp.

Wartość kosztów odtworzenia wynosi:

$$215\ \text{mb} * 316\ \text{zł}/\text{mb} * 1,03 * 0,95 = 66\ 479\ \text{zł}$$

Wartość aktualna kosztów odtworzenia wynosi:

Stopień zużycia technicznego obiektu - 60 %.

$$66\ 479\ \text{zł} * 0,40 = 26\ 592\ \text{zł}$$

**Sieć kanalizacji sanitarnej.**

Sieć kanalizacji sanitarnej Ø 200 – kamionka długości 105 m.

Wartość wyjściową 1 mb sieci kanalizacji sanitarnej przyjęto z katalogu –

„Normatywy scalone do wycen budynków i budowli” zeszyt 106 str. 180 obiekt 42 - w wysokości 363 zł.

Zastosowano następujące współczynniki korygujące:

0,95 – za region Szczecin,

1,03 – koszty dodatkowe jak; nadzór, dokumentacja itp.

Wartość kosztów odtworzenia wynosi:

$$105\ \text{mb} * 363\ \text{zł}/\text{mb} * 1,03 * 0,95 = 37\ 296\ \text{zł}$$

Wartość aktualna kosztów odtworzenia wynosi:

Stopień zużycia technicznego obiektu - 60 %.

$$37\ 296\ \text{zł} * 0,40 = 14\ 918\ \text{zł}$$

**Sieć kanalizacji deszczowej.**

Sieć kanalizacji deszczowej Ø 200 długości 525 m.

Wartość wyjściową 1 mb sieci kanalizacji deszczowej przyjęto z katalogu –

„Normatywy scalone do wycen budynków i budowli” zeszyt 106 str. 184 obiekt 67 - w wysokości 390 zł.

Zastosowano następujące współczynniki korygujące:

0,95 – za region Szczecin,

1,03 – koszty dodatkowe jak; nadzór, dokumentacja itp.

Wartość kosztów odtworzenia wynosi:

$$525\ \text{mb} * 390\ \text{zł}/\text{mb} * 1,03 * 0,95 = 200\ 348\ \text{zł}$$

Wartość aktualna kosztów odtworzenia wynosi:

Stopień zużycia technicznego obiektu - 60 %.

$$200\ 348\ \text{zł} * 0,40 = 80\ 139\ \text{zł}$$

**Sieć ciepła.**

Sieć ciepła do starej szkoły 2 \* 125 długości 105 m.

Wartość wyjściową 1 mb sieci ciepłej przyjęto z katalogu – „Normatywy scalone do wycen budynków i budowli” zeszyt 106 str. 181 obiekt 58 - w wysokości 697 zł.

Zastosowano następujące współczynniki korygujące:

0,95 – za region Szczecin,

1,03 – koszty dodatkowe jak; nadzór, dokumentacja itp.

Wartość kosztów odtworzenia wynosi:

$$105\ \text{mb} * 697\ \text{zł}/\text{mb} * 1,03 * 0,95 = 71\ 612\ \text{zł}$$

Wartość aktualna kosztów odtworzenia wynosi:

Stopień zużycia technicznego obiektu - 60 %.

$$71\ 612\ \text{zł} * 0,40 = 28\ 645\ \text{zł}$$

**Sieć energetyczna.**

Sieć energetyczna 4 \* 120 długości 320 m.

Wartość wyjściową 1 mb sieci energetycznej przyjęto z katalogu – „Normatywy scalone do wycen budynków i budowli” zeszyt 106 str. 190 obiekt 104 - w wysokości 195 zł.

Zastosowano następujące współczynniki korygujące:

0,95 – za region Szczecin,

1,03 – koszty dodatkowe jak; nadzór, dokumentacja itp.

Wartość kosztów odtworzenia wynosi:

$$320\ \text{mb} * 195\ \text{zł}/\text{mb} * 1,03 * 0,95 = 61\ 058\ \text{zł}$$

Wartość aktualna kosztów odtworzenia wynosi:

Stopień zużycia technicznego obiektu - 60 %.

$$61\ 058\ \text{zł} * 0,40 = 24\ 423\ \text{zł}$$

**Elementy architektury** urządzenia terenu - murki oporowe, schody terenowe, balustrady na murkach itd.

Elementy małej architektury wyceniono w odniesieniu do powierzchni niezabudowanej gruntu. Powierzchnia działek – 22 945 m<sup>2</sup>.

Wartość wyjściową 1 m<sup>2</sup> elementów małej architektury przyjęto z katalogu – „Normatywy scalone do wycen budynków i budowli” zeszyt 106 str. 170 obiekt 7 - w wysokości 37 zł /m<sup>2</sup> (poz. zastępcza).

Zastosowano następujące współczynniki korygujące:

0,50 – udział w powierzchni terenu,

0,95 – za region Szczecin,

1,03 – koszty dodatkowe jak; nadzór, dokumentacja itp.

Wartość kosztów odtworzenia wynosi:

$$22\ 945\ \text{m}^2 * 37\ \text{zł}/\text{m}^2 * 1,03 * 0,95 * 0,50 = 415\ 356\ \text{zł}$$

Wartość aktualna kosztów odtworzenia wynosi:

Stopień zużycia technicznego obiektów- 60 %.



415 356 zł \* 0,40 = 166 142 zł

**Zestawienie wartości nieruchomości określonej w podejściu kosztowym.**

1.0	Wartość rynkowa gruntu	-	5 002 010 zł
2.0	Wartość rynkowa zabudowy		
2.1.	Budynek dydaktyczny (warsztaty)	-	2 505 196 zł ✓
2.2.	Budynek dydaktyczny (stara szkoła)	-	1 322 997 zł ✓
2.3.	Budynek hali sportowej	-	2 196 362 zł ✓
2.4.	Budynek trafostacji	-	83 122 zł ✓
2.5.	Budynek krajalni	-	55 801 zł
2.6.	Budynek portierni	-	3 556 zł
2.7.	Budynek rozdzielni	-	21 636 zł
2.8.	Budynek kuźni	-	63 422 zł
2.9.	Wiata stalowa	-	79 114 zł
	<b>Razem budynki</b>		<b>6 331 206 zł</b>
3.0.	Budowle		
3.1.	Boiska szkolne: 208 110 zł + 84 506 zł	-	292 616 zł
3.2.	Ogrodzenia	-	122 440 zł
3.3.	Drogi i place	-	154 099 zł
3.4.	Oświetlenie terenu	-	11 307 zł
3.5.	Bunkier	-	112 830 zł
3.6.	Sieć wodociągowa	-	26 592 zł
3.7.	Sieć kanalizacji sanitarnej	-	14 918 zł
3.8.	Sieć kanalizacji deszczowej	-	80 139 zł
3.9.	Sieć ciepła	-	28 645 zł
3.10.	Sieć energetyczna	-	24 423 zł
3.11.	Elementy architektury urządzenia terenu	-	166 142 zł
	<b>Razem budowle</b>		<b>1 034 151 zł</b>
	<b>Razem budynki i budowle</b>		<b>7 365 357 zł</b>
	<b>Ogółem</b>		<b>12 367 367 zł</b>

Słownie: dwanaście milionów trzysta sześćdziesiąt siedem tysięcy trzysta sześćdziesiąt siedem zł

**10.0 OMÓWIENIE WYNIKÓW SZACOWANIA I WNIOSKI.**

- Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej przy ul. Willowej nr 2 w Szczecinie, działki nr: 4/11, 4/14, 9/3, 3/2, 3/3 obręb

- 3018 określona podejściem porównawczym wynosi - **11 986 095 zł.**  
W tym wartość rynkowa gruntu - 5 002 010 zł
- Wartość nieruchomości jak wyżej określona podejściem kosztowym wynosi - **12 367 367 zł.**  
W tym wartość rynkowa gruntu 5 002 010 zł
  - Dotychczas nie zakończono prac prawnych w związku ze zmianą granic nieruchomości. W operacie szacunkowym ujęto stan nieruchomości wg wypisów z rejestrów gruntów dla nowych granic. Do ostatecznego uregulowania stanu prawnego pozostało wnieść powyższe do Księgi Wieczystej nieruchomości.
  - Nieruchomość jest zlokalizowana w północnej części Szczecina na Osiedlu Drzetowo – Grabowo. Dojazd do nieruchomości dogodny od ul. Willowej, Stalmacha i Rugiańskiej utwardzonych asfaltem.
  - Działki są zabudowane budynkami po zlikwidowanym Zespole Szkół Technicznych i Morskich w Szczecinie wraz z infrastrukturą i zagospodarowaniem. Zabudowę stanowią następujące obiekty: budynek dydaktyczny/warsztatowy, budynek dydaktyczny - stara szkoła, hala sportowa, budynek trafostacji, budynek krajalni, budynek portierni, budynek rozdzielni, budynek kuźni, wiata stalowa-magazyn ,drogi, ogrodzenie, infrastruktura. Obiekty są znacznie wyeksploatowane i nieużytkowane od 2 lat.
  - Otrzymany wynik szacowania porównano z przeprowadzonymi transakcjami rynkowymi nieruchomości gruntowych zabudowanych w rejonie osiedla Drzetowo-Grabowo i innych osiedli w strefie pośredniej miasta Szczecin i biorąc pod uwagę cechy tych nieruchomości i cechy szacowanej nieruchomości stwierdza się, że otrzymany wynik w kwocie 11 986 095 zł stanowi jej wartość rynkową.

## 11.0 KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.

Stan prawny nieruchomości został przyjęty wg dokumentów dostarczonych przez Zamawiającego, zapisów w Ewidencji gruntów i w KW SZ1S/00221151/0 oraz projektów podziałów działek.

Wycenę opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas oględzin nieruchomości oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego i Użytkownika.

Zakłada się, iż autorem opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.

Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z obowiązującym prawem oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Rzeczoznawców Majątkowych.

Operat szacunkowy jest przeznaczony dla Zleceniodawcy i nie może być bez zgody autora wykorzystywany dla celów innych niż w pkt.2.

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.

Ocena stanu technicznego budynków i budowli nie stanowi ich ekspertyzy technicznej.

Wartość nieruchomości została określona wg jej stanu, cen i metod obowiązujących na dzień 05.03.2014 r.

Zgodnie z art. 158 Ustawy o gospodarce nieruchomościami został sporządzony wyciąg.

Określona w operacie szacunkowym wartość rynkowa nieruchomości nie zawiera kosztów potrzebnych na opłaty i podatki związane z przeprowadzeniem transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości oraz podatku VAT.

## 12.0 ZAŁĄCZNIKI.

1. Wypisy z rejestrów gruntów z dnia 05.06.2014 r.– szt. 1.
2. Wypis z kartoteki budynków z dnia 05.06.2014 r.– szt. 1.
3. Wrys z mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 z dnia 05.06.2014 r.– szt. 1.



Szczecin – 10.11.2014 r.

Prezydent Miasta Szczecin

Województwo: zachodniopomorskie

Powiat: SZCZECIN

(nazwa organu)

Jednostka ewidencyjna: 326201\_1, M. Szczecin

Obręb ewidencyjny: 3018, Nad Odrą 18

MODGIK.PK.316.22556.201.ZK

Miejscowość: Szczecin

## WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

Jednostka rejestrowa gruntów: G.156

### WŁAŚCICIELE / WŁADAJĄCY:

Właściciel

UDZIAŁ: 1/1

Gmina Miasto Szczecin REGON:81168423200000

Siedziba: Plac Armii Krajowej 1, 70-456 Szczecin

### DZIAŁKI EWIDENCYJNE:

Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Symbol klasoużytku	Powierzchnia użytku [ha]	Powierzchnia działki [ha]	Numer KW lub oznaczenie dokumentu
3018	3/2		Bi	0.0014	0.0014	SZ1S/00221151/0
Id dz: 326201_1.3018.3/2						
3018	3/3		Bi	0.0290	0.0290	SZ1S/00221151/0
Id dz: 326201_1.3018.3/3						
3018	4/11		Bi	0.0848	0.0848	SZ1S/00221151/0
Id dz: 326201_1.3018.4/11						
3018	4/14	ul. Willowa 2	Bi	2.0564	2.0564	SZ1S/00221151/0
Id dz: 326201_1.3018.4/14						
3018	9/3		Bi	0.1229	0.1229	SZ1S/00221151/0
Id dz: 326201_1.3018.9/3						

Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej 2.2945

### KLAUZULE

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

W dniu: 2014-06-05

dokument sporządzony przez: Krystyna Zaworska

Szczecin, dnia: 2014-06-05

Z up. DYREKTORA MODGIK

*Krystyna Zaworska*  
mgr Krystyna Zaworska  
Kierownik Pracowni Miastu Nieruchomości  
(podpis)

Z up. PREZIDENTA MIASTA

*Andrzej Myłka*  
Andrzej Myłka  
Dyrektor MODGIK

(imię i nazwisko osoby uprawnionej)

MIEJSKI OŚRODEK DOKUMENTACJI  
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ  
w Szczecinie



Dokument niniejszy jest  
przeznaczony do dokonania  
wpisu w księdze wieczystej

Prezydent Miasta Szczecin

(nazwa organu)

MODGIK.PK.316.22556.201.ZK

Województwo: zachodniopomorskie

Powiat: SZCZECIN

Jednostka ewidencyjna: 326201\_1, M. Szczecin

Obręb ewidencyjny: 3018, Nad Odrą 18

Miejscowość: Szczecin

## WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

bez danych udziałowych

Pozycja kartoteki budynków: 326201\_1.3018.G156

## BUDYNKI

Numer ewidencyjny	Oznaczenie działek	Adres budynku	Rodzaj budynku wg KŚT	Liczba lokali odrębnych	Pow. użytkowa Lokali [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia zabudowy budynku [m <sup>2</sup> ]	Liczba kondygnacji nad/podziemnych
163	3018-9/3		pozostałe budynki niemieszkalne	0	0,00	7	1/0
Id.bud: 326201_1.3018.163_BUD Materiał: mur							
63	3018-3/2. 3018-4/14		budynki oświaty nauki i kultury oraz sportowe	0	0,00	1562	1/0
Id.bud: 326201_1.3018.63_BUD Materiał: inny							
64	3018-4/14	ul. Willowa 2	budynki oświaty nauki i kultury oraz sportowe	0	0,00	704	5/1
Id.bud: 326201_1.3018.64_BUD Materiał: mur							
65	3018-4/14		pozostałe budynki niemieszkalne	0	0,00	31	1/0
Id.bud: 326201_1.3018.65_BUD Materiał: mur							
66	3018-4/14		pozostałe budynki niemieszkalne	0	0,00	39	1/0
Id.bud: 326201_1.3018.66_BUD Materiał: mur							
67	3018-4/14		pozostałe budynki niemieszkalne	0	0,00	213	1/0
Id.bud: 326201_1.3018.67_BUD Materiał: inny							
68	3018-4/14		budynki oświaty nauki i kultury oraz sportowe	0	0,00	1564	3/1
Id.bud: 326201_1.3018.68_BUD Materiał: mur							
69	3018-4/14		pozostałe budynki niemieszkalne	0	0,00	122	1/0
Id.bud: 326201_1.3018.69_BUD Materiał: mur							
70	3018-4/14		pozostałe budynki niemieszkalne	0	0,00	14	1/0
Id.bud: 326201_1.3018.70_BUD Materiał: mur							
RAZEM W JEDN.REJ.GRUNTÓW:				0	0,00	4276	

KLAUZULE:

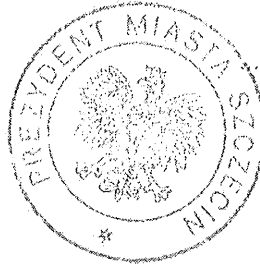
Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. 225 poz. 1635).

W dniu: 2014-06-05

dokument sporządził: Krystyna Zaworska

Z up. DYREKTORA MODGIK  
*Krystyna Zaworska*  
mgr Krystyna Zaworska,  
Kierownik Pracowni Katastru Nieruchomości  
(podpis)

MIEJSKI OŚRODEK DOKUMENTACJI  
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ  
w Szczecinie



Szczecin 2014-06-05  
Z up. PREZYDENTA MIASTA  
*Andrzej Mylka*  
mgr Andrzej Mylka  
Dyrektor MODGIK  
(imię i nazwisko osoby uprawnionej)

Dokument niniejszy jest  
przeznaczony do dokonania  
wpisu w księdze wieczystej

# wyrys z mapy ewidencyjnej

Skala 1:1000



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

Wykonał(a): Krystyna Zaworska

Z up. DYREKTORA MODGIS

*Krystyna Zaworska*  
mgr Krystyna Zaworska  
Kierownik Pracowni Kartograficznej

MIEJSKI OŚRODEK DOKUMENTACJI  
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ  
w Szczecinie



Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonania wpisu w księdze wieczystej

Z up. PREZYDENTA MIASTA

*Andrzej Myka*  
Inż. Andrzej Myka  
Dyrektor MODGIS

Szczecin, dn. 05-06-2014 r.