

BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Katarzyna Korbutowicz - rzeczoznawca majątkowy

ul. Magnoliowa 13, 73-110 Stargard

e-mail: katarzyna.korbutowicz@wp.pl, tel: 511-195-085

REGON:320343420, NIP:854-146-92-44

OPERAT SZACUNKOWY

**DOTYCZĄCY OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ,
POŁOŻONEJ W STARGARDZIE PRZY UL. OKRZEI 6,
DZIAŁKA NR 32/5 O POW. 0,4492 HA
KW NR SZ1T/00053139/2
DZIAŁKA NR 32/4 O POW. 0,0861 HA
KW NR SZ1T/00115342/1**



AUTOR OPRACOWANIA

mgr inż. Katarzyna Korbutowicz

Katarzyna Korbutowicz



Stargard, dnia 25 marca 2019 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości gruntowa zabudowana (prawo własności), objęta księgami wieczystymi nr SZ1T/00053139/2 (dz. nr 32/5) i nr SZ1T/00115342/1 (dz. nr 32/4) prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Stargardzie V Wydział Ksiąg Wieczystych, położona w Stargardzie przy ul. Okrzei 6 w gminie Stargard w powiecie stargardzkim w województwie zachodniopomorskim, w skład której wchodzi:

Lp.	Nazwa obiektu	pow. zab. w m2	pow. uż. w m2
1	budynek portierni nr inw. 8-17	21,00	14,85
2	budynek magazynowy garaż nr inw. 1-42	22,00	20,00
3	budynek administracyjno-socjalny nr inw. 1-32	52,15	40,24
4	budynek administracyjny nr inw. 1-8	266,79	593,62
6	budynek węzła cieplnego nr inw. 1-26	43,90	39,70
7	budynek socjalny nr inw. 1-30	81,00	50,42
8	budynek magazynowy nr 7 nr inw. 1-31	40,50	34,70
9	budynek magazynowy nr 1 i nr 2 nr inw. 1-33	230,00	332,42
10	budynek magazynowy nr 1 i nr 3 nr inw. 1-35	477,00	425,25
	Razem	1234,34	1551,20

Lp.	Dodatkowa zabudowa:	pow. zab. w m2
1	wiata - magazyn nr 5 wyrobów stalowych	32,64
2	wiata - magazyn butli LPG	15,91
3	budynek butli gazowych w konstrukcji stalowej	600,00
	Razem	648,55

- ❖ działka gruntu: nr 32/5 o pow. 0,4492 ha,
- ❖ działka gruntu: nr 32/4 o pow. 0,0861 ha,

1.2. Cel wyceny

Niniejsza wycena określa aktualną wartość rynkową WR opisanej nieruchomości pkt.1.1., dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania, w celu sprzedaży.

1.3. Zestawienie wartości nieruchomości

Rodzaj wartości	Wartość / zł /
Wartość rynkowa - WR	~ 2.214.000 zł

1.4. Czas ekspozycji nieruchomości na rynku.

Przybliżony okres ekspozycji nieruchomości	12 m-cy
--	---------

Data sporządzenia operatu szacunkowego: 25.03.2019 r.

Autor operatu szacunkowego: mgr inż. Katarzyna Korbutowicz.



Katarzyna Korbutowicz

SPIS TREŚCI

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny.
2. Określenie celu wyceny.
3. Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego.
4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.
5. Opis i określenie stanu nieruchomości.
6. Określenie przeznaczenia nieruchomości.
7. Przedstawienie sposobu wyceny.
8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.
9. Określenie wartości nieruchomości.
10. Wynik końcowy wyceny.
11. Klauzule i ustalenia dodatkowe.
12. Załączniki do operatu szacunkowego.

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny:

Rodzaj nieruchomości: nieruchomość gruntowa zabudowana.

Oznaczenie w ewidencji gruntów i budynków: województwo zachodniopomorskie, powiat stargardzki, gmina Stargard, miejscowość Stargard, obręb 0006, ulica Stefana Okrzei 6, działka nr 32/5 o pow. 0,4492 ha i działka nr 32/4 o pow. 0,0861 ha.

Księgi wieczyste: dla działki nr 32/5 Kw nr SZ1T/00053139/2, dla działki nr 32/4 Kw nr SZ1T/00115342/1, prowadzone przez Sąd Rejonowy w Stargardzie V Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. Zakres wyceny:

Wycena dotyczy wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.

2. OKREŚLENIE CELU WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb sprzedaży.

3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna wyceny

Operat sporządzono na zlecenie Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. z siedzibą w Stargardzie przy ul. Okrzei 6. Podstawę formalną stanowi umowa zlecenie zawarta pomiędzy Zlecającym a Autorem operatu szacunkowego.

3.2. Podstawy prawne wyceny

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 – tekst jednolity ze zmianami).
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 ze zmianami).
3. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, PFSRM.

3.3. Źródła danych merytorycznych

1. Wypis z rejestru gruntów, wypis z kartoteki budynków i wyrys z mapy ewidencyjnej prowadzone przez Starostwo Powiatowe w Stargardzie.
2. Akty Notarialne udostępnione w Starostwie Powiatowym w Stargardzie.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard.
4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu, uchwalone przez Radę Miejską w Stargardzie uchwałą Nr IX/107/2011 z dnia 30.08.2011 r. zmienione uchwałą Nr XXVI/301/2013 z dnia 26 lutego 2013 r., uchwałą Nr IV/30/2015 z dnia 3 lutego 2015 r., uchwałą Nr XVI/182/2016 z dnia 23 lutego 2016 r. oraz uchwałą Nr XXXIX/418/2018 z dnia 27.02.2018 r.
5. Księgi wieczyste nr SZ1T/00053139/2 i SZ1T/00115342/1, prowadzone przez Sąd Rejonowy w Stargardzie V Wydział Ksiąg Wieczystych.
6. Dokumentacja techniczna budynków.
7. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 19.03.2019 r.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data:

- | | |
|---|---------------|
| - sporządzenia wyceny: | 25.03.2019 r. |
| - na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 25.03.2019 r. |
| - na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: | 25.03.2019 r. |
| - dokonania oględzin nieruchomości: | 19.03.2019 r. |

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny nieruchomości

Dla nieruchomości gruntowej nr 32/5 jest urządzona księga wieczysta Kw nr SZ1T/00053139/2 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Stargardzie V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Dział I „Oznaczenie nieruchomości”:

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 32/5

Identyfikator działki: 321401_1.0006.32/5

Obręb ewidencyjny: 0006, M. Stargard Szczeciński

Województwo: zachodniopomorskie

Powiat: stargardzki

Gmina: Stargard Szczeciński

Miejscowość: Stargard Szczeciński

Sposób korzystania: Bi – inne tereny zabudowane

Obszar całej nieruchomości: 0,4492 ha

Budynki:

Województwo: zachodniopomorskie

Powiat: stargardzki

Gmina: Stargard Szczeciński

Miejscowość: Stargard Szczeciński

Nazw ulica: S. Okrzei

Przeznaczenie budynku: budynek mieszkalny

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): tak

Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”:

Brak wpisów.

Dział II „Własność”:

Właściciele:

Numer udziału w prawie: 2

Wielkość udziału: 1/1

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*Nazwa, siedziba, REGON*): Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Stargard Szczeciński, 811115758.

podstawa nabycia: Akt Notarialny rep. A 8884/2006 z dnia 11.12.2006 r. umowa zamiany.

Dział III „Prawa, roszczenia i ograniczenia”:

Brak wpisów.

Dział IV „Hipoteka”:

Brak wpisów.

Dla nieruchomości gruntowej nr 32/4 jest urządzona księga wieczysta Kw nr SZ1T/00115342/1 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Stargardzie V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Dział I „Oznaczenie nieruchomości”:

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 32/4

Identyfikator działki: 321401_1.0006.32/4

Obręb ewidencyjny: 0006, M. Stargard Szczeciński

Województwo: zachodniopomorskie

Powiat: stargardzki

Gmina: Stargard Szczeciński

Miejscowość: Stargard Szczeciński

Sposób korzystania: Bi – inne tereny zabudowane
Obszar całej nieruchomości: 0,0861 ha

Budynki:

Lp.1.

Województwo: zachodniopomorskie

Powiat: stargardzki

Gmina: Stargard Szczeciński

Miejscowość: Stargard Szczeciński

Identyfikator budynku: 321401_1.0006.32/2.1_BUD

Identyfikator działki: 321401_1.0006.32/4

Liczba kondygnacji: 1

Powierzchnia użytkowa budynku: 422 m²

Przeznaczenie budynku: inny budynek niemieszkalny

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): nie

Lp.2.

Województwo: zachodniopomorskie

Powiat: stargardzki

Gmina: Stargard Szczeciński

Miejscowość: Stargard Szczeciński

Identyfikator budynku: 321401_1.0006.32/2.2_BUD

Identyfikator działki: 321401_1.0006.32/4

Liczba kondygnacji: 1

Powierzchnia użytkowa budynku: 5,74 m²

Przeznaczenie budynku: inny budynek niemieszkalny

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): nie

Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”:

Brak wpisów.

Dział II „Własność”:

Właściciele:

Numer udziału w prawie: 1

Wielkość udziału: 1/1

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*Nazwa, siedziba, REGON*): Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Stargard Szczeciński, 811115758.

podstawa nabycia: Akt Notarialny rep. A 8884/2006 z dnia 11.12.2006 r. umowa zamiany.

Dział III „Prawa, roszczenia i ograniczenia”:

Brak wpisów.

Dział IV „Hipoteka”:

Brak wpisów.

5.2. Lokalizacja i otoczenie:

Nieruchomość położona jest w Stargardzie przy ul. Okrzei 6. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa. Dojazd do nieruchomości drogą asfaltową. Nieruchomość położona na terenie uzbrojonym w sieć wodociągową, kanalizacyjną, gazową, elektryczną i c.o. z PEC. W pobliżu nieruchomości nie występują czynniki zagrażające środowisku naturalnemu.

Stargard – miasto i gmina w województwie zachodniopomorskim, w powiecie stargardzkim, na Równinie Pyrzycko-Stargardzkiej, nad Iną, trzeci ośrodek miejski województwa (pod względem liczby ludności). Miasto jest siedzibą powiatu stargardzkiego i gminy. Wraz ze Szczecinem, Świnoujściem, Policami, Goleniowem i Gryfinem tworzy aglomerację szczecińską. Jest trzecim miastem pod względem liczby ludności w województwie i 56. w Polsce. Miasto położone jest nad rzeką Iną przy drogach

krajowych nr 10 oraz nr 20, w odległości 46 km od granicy państwa, 36 km od Szczecina, 35 km od międzynarodowego portu lotniczego w Goleniowie, 180 km od Berlina i 120 km od Terminalu Promowego Świnoujście. Stargard tworzą następujące dzielnice: Centrum, Stare Miasto, Burzykowo, Giżynek, Kluczewo, Mokrzyca, Mroczeń, Osetno, Przedmieście Barnimowskie, Przedmieście Poznańskie, Przedmieście Szczecińskie, Pszczelnik, Zarzeczce, Źródelnia. Osiedla mieszkalne Stargardu: Osiedle Pyrzyckie, Osiedle Letnie, Osiedle Hallera, Osiedle Zachód, Osiedle Chopina, Osiedle Tysiąclecia, Osiedle Kopernika, Osiedle Lotnisko. Nazwa miasta Stargard Szczeciński została zmieniona 1 stycznia 2016 przyjmując postać Stargard.

5.3. Opis nieruchomości

Opis gruntu

Określenie według ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Stargardzie:

- działka nr: 32/5
 - powierzchnia: 0,4492 ha
 - symbol użytku: Bi
 - jednostka ewidencyjna: Stargard
 - obręb: 0006, M. Stargard
 - miejscowość: Stargard
 - położenie gruntów: ul. Stefana Okrzei
 - księga wieczysta: Kw SZ1T/00053139/2.
-
- działka nr: 32/4
 - powierzchnia: 0,0861 ha
 - symbol użytku: Bi
 - jednostka ewidencyjna: Stargard
 - obręb: 0006, M. Stargard
 - miejscowość: Stargard
 - położenie gruntów: ul. Stefana Okrzei
 - księga wieczysta: Kw SZ1T/00115342/1.

Działka nr 32/4 zabudowana budynkiem magazynowym nr inw. 1-35 o pow. użytkowej 425,25 m².

Działka nr 32/5 zabudowana:

- budynkiem portierni nr inw. 8-17 o pow. użytkowej 14,85 m²,
- budynkiem magazynowym garażem nr inw. 1-42 o pow. użytkowej 20,00 m²,
- budynkiem administracyjno-socjalnym nr inw. 1-32 o pow. użytkowej 40,24 m²,
- budynkiem administracyjnym nr inw. 1-8 o pow. użytkowej 593,62 m²,
- budynkiem węzła ciepłego nr inw. 1-26 o pow. użytkowej 39,70 m²,
- budynkiem socjalnym nr inw. 1-30 o pow. użytkowej 50,42 m²,
- budynkiem magazynowym nr 7 nr inw. 1-31 o pow. użytkowej 34,70 m²,
- budynkiem magazynowym nr 1 i nr 2 nr inw. 1-33 o pow. użytkowej 332,42 m²,

Dodatkową zabudowę działki nr 32/5 stanowią:

- wiata - magazyn nr 5 wyrobów stalowych o pow. zabudowy 32,64 m²,
- wiata - magazyn butli LPG o pow. zabudowy 15,91 m²,
- budynek butli gazowych w konstrukcji stalowej o pow. zabudowy 600,00 m².

Teren działek ogrodzony od frontu płotem z pręseł metalowych na słupkach i cokole murowanym z cegły, z pozostałych stron ogrodzony w części płotem z pręseł z siatki metalowej na słupkach metalowych i w części płotem betonowym. Na terenie działki nr 32/5 rośnie objęte ochroną drzewo cis.

Nieruchomość położona na terenie uzbrojonym w sieć wodociągową, kanalizacyjną, gazową, elektryczną i c.o. z PEC.

Nieruchomość uzbrojona w sieć wodociągową, kanalizacyjną, elektryczną, centralnego ogrzewania z PEC.

Dostęp do drogi publicznej – bezpośredni dostęp do drogi miejskiej ulicy Stefana Okrzei oznaczonej numerem działki 239.

Dojazd do nieruchomości drogą asfaltową.

Opis stanu techniczno - użytkowego budynku portierni nr inw. 8-17:

Powierzchnia użytkowa: 14,85 m².

Powierzchnia zabudowy: 21,00 m².

Konstrukcja budynku: budynek w technologii tradycyjnej, niepodpiwniczony, I kondygnacyjny.

Fundamenty i izolacje: ławy betonowe, izolacja z papy na lepiku.

Ściany nośne w tym murowane przewody kominowe: murowane z cegły ceramicznej pełnej.

Stropy: stropodach z płyt prefabrykowanych korytkowych.

Elewacja – warstwa fakturowa: tynk cementowo-wapienny malowany farbą akrylową.

Okna i oszklenie: okna z profili PCV, oszklone szybą pojedynczą zespoloną.

Stolarka drzwiowa: drzwi z profili PVC.

Pokrycie dachu: papa termozgrzewalna.

Kominy wentylacyjne: kominki okrągłe z PVC.

Obróbki blacharskie: blacha ocynkowana, blacha stalowa powlekana.

Rynny: z blachy stalowej ocynkowanej malowane farbą olejną.

Rury spustowe: z blachy stalowej ocynkowanej malowane farbą olejną.

Tynki wewnętrzne: cementowo-wapienne.

Okładziny wewnętrzne: płytki ceramiczne glazurowane.

Posadzki: wykładziny podłogowe PCV, betonowe.

Malowanie wewnątrz: farbami emulsyjnymi, akrylowymi, łazienki – farbami olejnymi.

Stolarka wewnętrzna: drzwi drewniane płycinowe.

Instalacje wewnętrzne: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, centralne ogrzewanie, instalacja elektryczna.

Opis stanu techniczno - użytkowego budynku magazynowego garażu nr inw. 1-42:

Powierzchnia użytkowa: 20,00 m².

Powierzchnia zabudowy: 22,00 m².

Konstrukcja budynku: budynek w technologii tradycyjnej, niepodpiwniczony, I kondygnacyjny.

Fundamenty i izolacje: ławy betonowe, izolacja pozioma z papy asfaltowej na lepiku.

Ściany nośne: murowane z cegły ceramicznej pełnej.

Stropy: stropodach z płyt WPS.

Elewacja – warstwa fakturowa: tynk cementowo-wapienny malowany farbą emulsyjną.

Stolarka drzwiowa: drzwi zewnętrzne drewniane, malowane farbą olejną.

Pokrycie dachu: papa termozgrzewalna.

Rynny: z PVC.

Rury spustowe: z PVC.

Tynki wewnętrzne: cementowo-wapienne.

Posadzki: betonowe.

Malowanie wewnątrz: farbami emulsyjnymi.

Instalacje wewnętrzne: instalacja elektryczna.

Opis stanu techniczno - użytkowego budynku administracyjno-socjalnego nr inw. 1-32:

Powierzchnia użytkowa: 40,24 m².

Powierzchnia piwnicy: 41,12 m².

Powierzchnia zabudowy: 52,15 m².

Budynek wybudowany w 1902 r. Budynek podpiwniczony, jednokondygnacyjny z dachem dwuspadowym o konstrukcji drewnianej pokryty papą.

Konstrukcja budynku: budynek w technologii tradycyjnej, niepodpiwniczony, I kondygnacyjny.

Fundamenty i izolacje: ławy betonowe, izolacja z papy na lepiku.

Ściany nośne i działowe: murowane z cegły ceramicznej pełnej.

Nadproża ceglane.

Schody zewnętrzne betonowe.

Stropy: strop piwnicy – podłoga na belkach metalowych, strop nad parterem z płyt g-k na ruszcie.

Okna: stolarka okienna PCV.

Stolarka drzwiowa: drzwi zewnętrzne metalowe pełne, drzwi wewnętrzne płycinowe pełne, ościeżnice metalowe.

Pokrycie dachu: papa termozgrzewalna.

Kominy wentylacyjne: kominki okrągłe z PCV.

Rynny: z PVC.

Rury spustowe: z PVC.

Tynki wewnętrzne: cementowo-wapienne.

Posadzki: panele.

Ściany malowane.

Instalacje wewnętrzne: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, centralne ogrzewanie, instalacja elektryczna i teletechniczna.

Opis stanu techniczno - użytkowego budynku administracyjnego nr inw. 1-8:

Powierzchnia użytkowa (parter, I piętro, poddasze): 593,62 m².

W tym:

- powierzchnia użytkowa parteru: 211,19 m²

- powierzchnia użytkowa I piętra: 195,54 m²

- powierzchnia użytkowa poddasza: 186,89 m²

Powierzchnia piwnicy: 38,06 m².

Powierzchnia zabudowy: 266,79 m².

Budynek wybudowany przed 1945 r. Budynek częściowo podpiwniczony, trzykondygnacyjny z dachem dwuspadowym o konstrukcji drewnianej pokryty papą.

Konstrukcja budynku: budynek w technologii tradycyjnej, częściowo podpiwniczony, trzykondygnacyjny.

Fundamenty i izolacje: ławy betonowe, izolacja z papy na lepiku.

Ściany konstrukcyjne zewnętrzne i wewnętrzne: murowane z cegły ceramicznej pełnej, częściowo z tzw. muru pruskiego.

Ściany działowe z cegły ceramicznej pełnej.

Stropy: stropy piwnic odcinkowe, stropy nad parterem, I pięciem i poddaszem drewniane.

Okna: stolarka okienna PCV.

Stolarka drzwiowa: drzwi zewnętrzne PCV, drzwi wewnętrzne drewniane i płycinowe.

Pokrycie dachu: papa termozgrzewalna.

Kominy wentylacyjne: kominki okrągłe z PCV.

Rynny i rury spustowe: z blachy stalowej ocynkowanej.

Tynki wewnętrzne: cementowo-wapienne.

Posadzki: panele, wykładzina PCV, gres, drewniane.

Ściany malowane, obłożone panelami ściennymi na korytarzu na parterze i w części pom. biurowych na I piętrze, obłożone glazurą w sanitariatach
Instalacje wewnętrzne: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, centralne ogrzewanie, instalacja elektryczna i teletechniczna.

Budynek użytkowany jedynie w części parteru. I piętro i poddasze zostały wyłączone z użytkowania z uwagi na zły stan techniczny budynku.

Opis stanu techniczno - użytkowego budynku węzła ciepłego nr inw. 1-26:

Powierzchnia użytkowa: 39,70 m².

Powierzchnia zabudowy: 43,90 m².

Konstrukcja budynku: budynek w technologii tradycyjnej, niepodpiwniczony, I kondygnacyjny.

Fundamenty i izolacje: ławy betonowe, izolacja z papy na lepiku.

Ściany nośne: murowane z cegły ceramicznej pełnej.

Dach: konstrukcji drewnianej, kryty papą.

Okna: okna z profili PCV.

Stolarka drzwiowa: drzwi metalowe.

Rynny i rury spustowe: z PCV.

Tynki wewnętrzne: cementowo-wapienne.

Posadzki: betonowe.

Ściany malowane.

Instalacje wewnętrzne: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, centralne ogrzewanie, instalacja elektryczna.

Opis stanu techniczno - użytkowego budynku socjalnego nr inw. 1-30:

Powierzchnia użytkowa: 50,42 m².

Powierzchnia zabudowy: 81,00 m².

Konstrukcja budynku: budynek w technologii tradycyjnej, niepodpiwniczony, I kondygnacyjny.

Fundamenty i izolacje: ławy betonowe.

Ściany nośne w tym murowane przewody kominowe: murowane z cegły ceramicznej pełnej.

Stropy: strop konstrukcji stalowej z wypełnieniem ceglany.

Więźba dachowa: konstrukcja drewniana krokwiowa, łączenie drewniane.

Gzymsy: murowane z cegły ceramicznej pełnej.

Elewacja – warstwa fakturowa: elewacja przednia: tynk cementowo-wapienny malowany farbą, elewacja boczna i tylna – ściana nośna murowana z cegły ceramicznej pełnej (częściowo kamień łamany).

Okna i oszklenie: okna drewniane skrzynkowe, oszklone szybą zwykłą.

Stolarka drzwiowa: drzwi zewnętrzne drewniane, malowane farbą olejną.

Pokrycie dachu: papa termozgrzewalna.

Kominy wentylacyjne: kominki stalowe okrągłe z osłoną, malowane farbą olejną.

Obróbki blacharskie: blacha ocynkowana, blacha stalowa powlekana.

Rynny: z blachy stalowej ocynkowanej malowane farbą olejną.

Rury spustowe: z blachy stalowej ocynkowanej malowane farbą olejną.

Tynki wewnętrzne: cementowo-wapienne.

Okładziny wewnętrzne: płytki ceramiczne glazurowane.

Posadzki: z płytek ceramicznych, wykładziny podłogowe PCV.

Malowanie wewnątrz: farbami emulsyjnymi, akrylowymi, łazienki – farbami olejnymi.

Stolarka wewnętrzna: drzwi drewniane płycinowe.

Instalacje wewnętrzne: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, centralne ogrzewanie, instalacja elektryczna.

Opis stanu techniczno - użytkowego budynku magazynowego nr inw. 1-31:

Powierzchnia użytkowa: 34,70 m².

Powierzchnia zabudowy: 40,50 m².

Konstrukcja budynku: budynek w technologii tradycyjnej, niepodpiwniczony, I kondygnacyjny.

Fundamenty i izolacje: ławy betonowe.

Ściany nośne: murowane z cegły ceramicznej pełnej.

Więźba dachowa: konstrukcja drewniana krokwiowa, łączenie drewniane.

Elewacja – warstwa fakturowa: elewacja przednia: tynk cementowo-wapienny malowany farbą, elewacja boczna i tylna – ściana nośna murowana z cegły ceramicznej pełnej.

Okna i oszklenie: okno drewniane, oszkłone szybą zwykłą.

Stolarka drzwiowa: wrota-drzwi zewnętrzne stalowe, malowane farbą olejną.

Pokrycie dachu: papa termozgrzewalna.

Kominy wentylacyjne: kominki okrągłe z PCV.

Rynny: z blachy stalowej ocynkowanej malowane farbą olejną.

Rury spustowe: z blachy stalowej ocynkowanej malowane farbą olejną.

Tynki wewnętrzne: cementowo-wapienne.

Okładziny wewnętrzne: ściany malowane.

Posadzki: betonowe.

Instalacje wewnętrzne: instalacja elektryczna.

Opis stanu techniczno - użytkowego budynku magazynowego nr inw. 1-33:

Powierzchnia użytkowa: 332,42 m².

Powierzchnia zabudowy: 230,00 m².

Konstrukcja budynku: budynek w technologii tradycyjnej, podpiwniczony, II kondygnacje nadziemna, I kondygnacja podziemna.

Fundamenty i izolacje: ławy betonowe, ściany fundamentowe murowane, izolacja pozioma – z papy asfaltowej na lepiku, pionowa – masa asfaltowa.

Ściany nośne: murowane z cegły ceramicznej pełnej.

Stropy: strop z konstrukcji stalowej z wypełnieniem ceglanym, strop drewniany.

Więźba dachowa: konstrukcja stalowa krokwiowa, łączona poprzez spawanie i łączniki śrubowe.

Gzymsy: murowane z cegły ceramicznej pełnej.

Attyki: murowane z cegły ceramicznej pełnej, częściowo otynkowane.

Elewacja – warstwa fakturowa: elewacja przednia: częściowo tynk cementowo-wapienny malowany farbą, pozostała część i elewacje: boczne i tylna – ściana nośna murowana z cegły ceramicznej pełnej.

Okna i oszklenie: okna drewniane, oszkłone szybą zwykłą.

Stolarka drzwiowa: drzwi zewnętrzne drewniane i stalowe, malowane farbą olejną, piwnice – stalowe malowane farbą olejną.

Pokrycie dachu: blacha stalowa powlekana trapezowa.

Kominy wentylacyjne: kominki stalowe okrągłe z osłoną, malowane farbą olejną.

Rynny: z blachy stalowej ocynkowanej malowane farbą olejną.

Rury spustowe: z blachy stalowej ocynkowanej malowane farbą olejną.

Tynki wewnętrzne: cementowo-wapienne.

Posadzki: piwnice – betonowe, archiwum – drewniane, wykładziny podłogowe PCV, magazyny – betonowe, ceglane, drewniane.

Malowanie wewnątrz: farbami emulsyjnymi, akrylowymi, olejnymi.

Stolarka wewnętrzna: drzwi drewniane płycinowe.

Instalacje wewnętrzne: instalacja elektryczna, centralne ogrzewanie.

Opis stanu techniczno - użytkowego budynku magazynowego nr inw. 1-35:

Powierzchnia użytkowa: 425,25 m².

Powierzchnia zabudowy: 477,00 m².

Konstrukcja budynku: budynek w technologii tradycyjnej, niepodpiwniczony, I kondygnacyjny.

Fundamenty i izolacje: ławy betonowe, ściany fundamentowe murowane, izolacja pozioma – z papy asfaltowej na lepiku, pionowa – masa asfaltowa.

Ściany nośne: murowane z cegły ceramicznej pełnej.

Stropy: części piwniczki strop z konstrukcji stalowej z wypełnieniem ceglany.

Więźba dachowa: konstrukcja stalowa krokwiowa, łączona poprzez spawanie i łączniki śrubowe, łączenie deskowe pełne.

Gzymsy: murowane z cegły ceramicznej pełnej.

Attyki: murowane z cegły ceramicznej pełnej, częściowo otynkowane.

Elewacja – warstwa fakturowa: elewacja przednia: częściowo tynk cementowo-wapienny malowany farbą, pozostała część i elewacje: boczne i tylna – ściana nośna murowana z cegły ceramicznej pełnej.

Okna i oszklenie: okna drewniane, oszklone szybą zwykłą.

Stolarka drzwiowa: drzwi zewnętrzne drewniane i stalowe, malowane farbą olejną.

Pokrycie dachu: papa asfaltowa na lepiku, blacha stalowa powlekana trapezowa.

Rynny: z blachy stalowej ocynkowanej malowane farbą olejną.

Rury spustowe: z blachy stalowej ocynkowanej malowane farbą olejną.

Tynki wewnętrzne: cementowo-wapienne.

Posadzki: płyty betonowe.

Instalacje wewnętrzne: instalacja elektryczna.

Dodatkową zabudowę stanowią:**Opis stanu techniczno - użytkowego budynku butli gazowych nr inw. 2-53:**

Powierzchnia zabudowy: 600,00 m².

Konstrukcja budynku: budynek w technologii tradycyjnej, niepodpiwniczony, I kondygnacyjny.

Fundamenty i izolacje: ławy betonowe.

Ściany nośne: elementy spawane i łączone za pomocą śrub, wypełnienie blacha stalowa mocowana za pomocą nitów stalowych.

Stropy: stropodach z elementów stalowych (krokwie, płatwie, wzmocnienia), blachy stalowe spawane do konstrukcji stalowej.

Elewacja – warstwa fakturowa: blacha stalowa.

Stolarka drzwiowa: krata stalowa spawana, malowana farbą olejną.

Pokrycie dachu: papa termozgrzewalna.

Rynny: z PCV.

Rury spustowe: z PCV.

Posadzki: płyty betonowe.

Instalacje wewnętrzne: instalacja elektryczna.

Budynek przeznaczony do rozbiórki. Na podstawie analizy rynku ustalono, że koszt rozbiórki równy jest wartości materiałów porozbiórkowych.

Opis stanu techniczno - użytkowego wiaty – magazynu butli LPG:

Powierzchnia zabudowy: 15,91 m².

Konstrukcja budynku: stalowa, żelbetowa, murowana.

Konstrukcja dachu: stalowa.

Ściany zewnętrzne: siatka osłonowa, blacha.

Fundamenty: żelbetowe, murowane.
Schody, podjazdy, tarasy: rampa betonowa.
Sufity: blacha.
Posadzki: betonowe.
Elewacja: siatka osłonowa, blacha trapezowa.
Stolarka drzwiowa: stalowa – krata.
Pokrycie dachowe: blacha trapezowa.

Opis stanu techniczno - użytkowego wiaty – magazynu nr 5 wyrobów stalowych:

Powierzchnia zabudowy: 32,64 m².
Konstrukcja budynku: stalowa, żelbetowa, murowana.
Konstrukcja dachu: stalowa.
Ściany zewnętrzne: siatka osłonowa, blacha.
Fundamenty: żelbetowe, murowane.
Schody, podjazdy, tarasy: rampa betonowa.
Sufity: blacha.
Posadzki: betonowe.
Elewacja: siatka osłonowa, blacha trapezowa.
Stolarka drzwiowa: stalowa – krata.
Pokrycie dachowe: blacha trapezowa.

Budynki ujęte są w gminnej ewidencji zabytków.
Średnioważony stan techniczny budynków określono na podstawie oględzin, oceniono jako niski.

Łączna powierzchnia użytkowa budynków: 1551,20 m².
Łączna powierzchnia zabudowy budynków: 1882,89 m².

Stopień nasycenia zabudowy (stosunek procentowy powierzchni zabudowy do powierzchni działki gruntu): $1882,89 \text{ m}^2 / 5353 \text{ m}^2 = 35,2 \%$ - duży.

Do wyceny przyjęto łączną powierzchnię użytkową budynków w wysokości 1551,20 m².
W wycenie nie uwzględniono powierzchni wiat oraz budynku butli gazowych z uwagi na jego zły stan techniczny oraz zgodę na jego rozbiórkę.

Nieruchomość budynkowa charakteryzuje się następującymi cechami rynkowymi:

Lokalizacja – korzystna.
Powierzchnia użytkowa budynków – duża.
Stopień nasycenia zabudowy – duży.
Stan techniczny i standard wykończenia budynków – niski.
Dojazd – dobry.

6. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI

Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu dla nieruchomości stracił ważność z dniem 01.01.2003 r. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego, uchwalonym przez Radę Miejską w Stargardzie Szczecińskim uchwałą Nr IX/107/2011 z dnia 30.08.2011 r. zmienioną uchwałą Nr XXVI/301/2013 z dnia 26 lutego 2013 r., uchwałą Nr IV/30/2015 z dnia 3 lutego 2015 r., uchwałą Nr XVI/182/2016 z dnia 23 lutego 2016 r. oraz uchwałą Nr XXXIX/418/2018 z dnia 27.02.2018 r., nieruchomości gruntowe zabudowane oznaczone numerami działek 32/4 i 32/5, położone w obrębie 0006 miasta Stargard przy ul Okrzei,

przeznaczona pod tereny śródmiejskich zespołów mieszkaniowych oznaczone symbolem SM.2a.3. Budynki znajdujące się na terenie działek nr 32/4 i 32/5 ujęte są w gminnej ewidencji zabytków.

7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

7.1. Wskazanie określonej wartości

Określono wartość rynkową nieruchomości.

Wartość rynkową według ustawy o gospodarce nieruchomościami określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu rynkowego.

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

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób najkorzystniejszego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania. Wyboru sposobu użytkowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku. W przypadku niniejszej wyceny sposób najkorzystniejszego użytkowania stanowi kontynuację aktualnego sposobu użytkowania.

Sposób najkorzystniejszego użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

W przypadku przedmiotowej nieruchomości aktualny sposób wykorzystania jest zarazem najbardziej korzystnym sposobem użytkowania.

W niniejszym operacie szacunkowym jako podstawę do obliczeń przyjęto wartość nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania.

7.2. Wybór podejścia i metody wyceny

Obliczenia wartości nieruchomości dokonano podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

Podejście porównawcze

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. 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.

Metoda korygowania ceny średniej

Procedura określenia wartości rynkowej nieruchomości podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej:

1. Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
2. Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
3. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
4. Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej (C_{\min}) i nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej (C_{\max}).

5. Określenie ceny średniej ($C_{\text{śr.}}$) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej).
6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako: $[C_{\text{min}}/C_{\text{śr.}}; C_{\text{max}}/C_{\text{śr.}}]$.
7. Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_R = C_{\text{śr.}} \times \sum_{i=1}^n u_i,$$

gdzie:

u_i – oznacza wielkość i – tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości,

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Znajomość rynku nieruchomości ma istotne znaczenie w procesie wyceny. Pozwala określić cenę, jaką inwestor może zapłacić za nieruchomość. Powinna ona dostarczyć informacji o wielkości popytu na dany rodzaj nieruchomości oraz występującej konkurencji.

Na rynku lokalnym nieruchomości zabudowanych budynkami użytkowymi występuje przewaga podaży nad popytem. Rynek nieruchomości zabudowanych w ostatnich 2 latach charakteryzował się pewną stagnacją.

Ze względu na małą ilość transakcji nieruchomości porównawczych z terenu miasta Stargardu analizie poddano również rynek ponad lokalny, którego zasięg ograniczono do terenu powiatu stargardzkiego.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że na rynku przeprowadzono nieznaczną ilość transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami użytkowymi.

Dla potrzeb wyceny określono:

- rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami użytkowymi,
- obszar rynku – powiat stargardzki,
- okres badania cen – 06.2017 r. – 03.2019 r.

W okresie badania cen na wyżej określonym rynku ceny tych nieruchomości uzyskiwały wysokość od 947 – 2417 zł/m² powierzchni użytkowej.

Ustalono również, że w badanym okresie nie wystąpił wzrost cen z tytułu upływu czasu transakcji w skali roku.

W wyniku analizy rynku lokalnego /w tym analizy transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami użytkowymi, badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości, rozmów przeprowadzonych w agencjach obrotu nieruchomościami/ ustalono, że ceny tych nieruchomości na określonym wyżej rynku zależne są przede wszystkim od następujących cech rynkowych:

- lokalizacji,
- powierzchni użytkowej budynku.
- stopnia nasycenia zabudowy,
- stanu technicznego i standardu wykończenia budynku,
- dojazdu.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Do analizy wybrano następujące nieruchomości podane w poniższej tabeli nr 1:

Lp.	Miasto/ Gmina	obręb	ulica	data transakcji	cena	pow. uż. w m ²	pow. dz. w m ²	cena zł/m ²
1	Stargard	5	Nasienna	27.09.2018	2417341,47	2150,90	6481	1124
2	Stargard	7	Gdyńska	15.06.2018	348377,00	364,00	6248	957
3	Stargard	5	Usługowa	10.05.2018	1104298,00	523,80	7841	2108
4	Stargard	15	Różana	26.04.2018	260000,00	161,40	339	1611
5	Stara Dąbrowa	4	Kicko	11.04.2018	1392500,00	652,00	4728	2136
6	Stargard	16	Różana	02.02.2018	150000,00	100,00	273	1500
7	Stargard	3	Nadbrzeżna	29.12.2017	550000,00	229,88	8425	2393
8	Stargard	15	Różana	10.11.2017	450000,00	186,15	519	2417
9	Stargard	5	Pierwszej Brygady	25.09.2017	495000,00	334,15	2015	1481
10	Stargard	2	Orzeszkowej	26.06.2017	1600000,00	1400,00	18341	1143
11	Stargard	6	Rzeźnicza	22.06.2017	180000,00	190,00	565	947

Na potrzeby szacowania, w ramach ustalonych cech rynkowych, przyjęto skalę ocen podaną w tabeli 2.

Tabela 2 Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena
1.	Lokalizacja	bardzo korzystna
		korzystna
		średnia
2.	Powierzchnia użytkowa budynku	mała do 500 m ²
		średnia od 500 m ² – 1000 m ²
		duża – powyżej 1000 m ²
3.	Stopień nasycenia zabudowy (stosunek procentowy powierzchni zabudowy budynku do powierzchni działki gruntu)	mały poniżej 10 %
		średni 10 – 20 %
		duży powyżej 20 %
4.	Stan techniczny i standard wykończenia budynku	dobry
		średni
		niski
5.	Dojazd	dobry – droga asfaltowa, betonowa,
		średni – droga brukowana, żułłowa

Określenie wag cech rynkowych

Wagi cech rynkowych określono na podstawie badań - obserwacji preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości.

- lokalizacja: 35%
- powierzchnia użytkowa budynku: 15%
- Stopień nasycenia zabudowy: 10%
- stan techniczny i standard wykończenia budynku: 25%
- dojazd: 15%

Opis nieruchomości o cenie minimalnej (C_{\min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{\max}) w kontekście cech rynkowych przedstawia tabela 2.

Tabela 2 Ocena nieruchomości o cenie minimalnej (C_{\min}) i cenie maksymalnej (C_{\max})

Lp	Cechy rynkowe	Charakterystyka nieruchomości	
		C_{\min}	C_{\max}
1	Lokalizacja	średnia	bardzo korzystna
2	Powierzchnia użytkowa budynku	mała	mała
3	Stopień nasycenia zabudowy	duży	duży
4	Stan techniczny i standard wykończenia budynku	niski	dobry
5	Dojazd	średni	dobry

Opis wycenianej nieruchomości pod kątem cech rynkowych przedstawia poniższa tabela nr 3.

Tabela 3 Charakterystyka szacowanej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej oceny rynku

Lp.	Cechy rynkowe	Charakterystyka nieruchomości wycenianej
1	Lokalizacja	korzystna
2	Powierzchnia użytkowa budynku	duża
3	Stopień nasycenia zabudowy	duży
4	Stan techniczny i standard wykończenia budynku	niski
5	Dojazd	dobry

Tabela 4 przedstawia procentowy wpływ cech rynkowych na wartość nieruchomości i określone wartości współczynników korygujących.

Tabela 4 Obliczenie wartości współczynników u_i

Lp.	Cechy rynkowe	Charakterystyka nieruchomości wycenianej	Udział cechy w ΔC waga cechy [%]	Zakres współczynników u_i		Wartości współczynników u_i
1	Lokalizacja	korzystna	35	0,205	0,522	0,364
2	Powierzchnia użytkowa budynku	duża	15	0,088	0,224	0,088
3	Stopień nasycenia zabudowy	duży	10	0,059	0,149	0,059
4	Stan techniczny i standard wykończenia budynku	niski	25	0,146	0,373	0,146
5	Dojazd	dobry	15	0,088	0,224	0,224
			Σ 100	0,585	1,492	0,881

C_{sr}	1620
Wartość 1 m ² pow. uż. budynku	1427,22
Powierzchnia użytkowa budynku w m ²	1551,20
Wartość nieruchomości	2213904

Wartość rynkowa nieruchomości według stanu na dzień wyceny przy uwzględnieniu powierzchni użytkowej budynków 1551,20 m² wynosi:

WR = 2.214.000 zł (słownie: dwa miliony dwieście czternaście tysięcy złotych).

10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej składającej się z działek nr 32/4 o pow. 0,0861 ha i nr 32/5 o pow. 0,4492 ha, położonej w Stargardzie przy ul. Stefana Okrzei 6, zabudowanej budynkami użytkowymi o łącznej powierzchni użytkowej 1551,20 m² + wiata magazyn nr 5 wyrobów stalowych o pow. zabudowy 32,64 m² + wiata magazyn butli gazowych LPG o pow. zabudowy 15,91 m² + budynek butli gazowych o pow. zabudowy 600,00 m², według stanu na dzień wyceny, w poziomie cen z marca 2019 r., wynosi:

WR = 2.214.000 zł

(słownie: dwa miliony dwieście czternaście tysięcy złotych).

Analizując zawarte transakcje nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami użytkowymi, uwzględniając lokalizację, stan techniczny budynków, powierzchnie użytkowe nieruchomości porównawczych, otrzymany wynik dla wycenianej nieruchomości można uznać za najbardziej obiektywny i odzwierciedlający stan rynku lokalnego w dniu wyceny. Według oceny wykonawcy operatu szacunkowego wartość nieruchomości jest adekwatna do jej stanu technicznego oraz położenia wycenianej nieruchomości.

Wartość nieruchomości mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych na rynku lokalnym.

11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

1. Niniejszy operat sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
2. Operat szacunkowy może być wykorzystany jedynie do celu, w jakim został sporządzony.
3. Niniejszy operat nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji.
4. Wyklucza się odpowiedzialność wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony.
5. Operat szacunkowy ma znaczenie wyłącznie posiłkowe i nie może przesądzać o wysokości udzielanego kredytu.
6. Powierzchnię użytkową budynku przyjęto na podstawie dokumentacji technicznej będącej w posiadaniu właściciela nieruchomości.
7. Przyjęta ocena stanu technicznego budynku nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.
8. Oszacowana wartość nieruchomości nie zawiera podatku VAT.
9. Operat wykonano w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, z czego 1 dla Zlecającego, jeden pozostaje w aktach autora.

12. ZAŁĄCZNIKI DO OPERATU SZACUNKOWEGO

1. Notatka z weryfikacji księgi wieczystej Kw nr SZ1T/00053139/2.
2. Notatka z weryfikacji księgi wieczystej Kw nr SZ1T/00115342/1.
3. Dokumentacja fotograficzna.
4. Kserokopia wypisu z rejestru gruntów dla dz. 32/4.
5. Kserokopia wypisu z rejestru gruntów dla dz. 32/5.
6. Kserokopia mapy ewidencyjnej.
7. Polisa oc rzeczoznawcy majątkowego.



*Autor operatu szacunkowego:
mgr inż. Katarzyna Korbutowicz*

Katarzyna Korbutowicz

Stargard, dnia 25 marca 2019 r.

NOTATKA Z WERYFIKACJI KSIĄG WIECZYSTYCH

W dniu 25.03.2019 r. przeprowadziłam weryfikację księgi wieczystej nr SZ1T/00053139/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Stargardzie V Wydział Ksiąg Wieczystych i stwierdziłam, że zawiera ona następujące wpisy:

<p><u>Dział I „Oznaczenie nieruchomości”:</u> <u>Działki ewidencyjne:</u> Numer działki: 32/5 Identyfikator działki: 321401_1.0006.32/5 Obręb ewidencyjny: 0006, M. Stargard Szczeciński Województwo: zachodniopomorskie Powiat: stargardzki Gmina: Stargard Szczeciński Miejscowość: Stargard Szczeciński Sposób korzystania: Bi – inne tereny zabudowane Obszar całej nieruchomości: 0,4492 ha <u>Budynki:</u> Województwo: zachodniopomorskie Powiat: stargardzki Gmina: Stargard Szczeciński Miejscowość: Stargard Szczeciński Nazw ulica: S. Okrzei Przeznaczenie budynku: budynek mieszkalny Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): tak <u>Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”:</u> Brak wpisów.</p>
<p><u>Dział II „Własność”:</u> <u>Właściciele:</u> Numer udziału w prawie: 2 Wielkość udziału: 1/1 Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>Nazwa, siedziba, REGON</i>): Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Stargard Szczeciński, 811115758. podstawa nabycia: Akt Notarialny rep. A 8884/2006 z dnia 11.12.2006 r. umowa zamiany.</p>
<p><u>Dział III „Prawa, roszczenia i ograniczenia”:</u> Brak wpisów.</p>
<p><u>Dział IV „Hipoteka”:</u> Brak wpisów.</p>

Do wyżej wymienionej księgi wieczystej nie złożono żadnych nowych wniosków.

Stargard, 25.03.2019 r.
miejscowość i data

Katarzyna Korbutowicz
podpis Weryfikatora Nieruchomości/Rzeczoznawcy
Majątkowego



NOTATKA Z WERYFIKACJI KSIĄG WIECZYSTYCH

W dniu 25.03.2019 r. przeprowadziłam weryfikację księgi wieczystej nr SZ1T/00115342/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Stargardzie V Wydział Ksiąg Wieczystych i stwierdziłam, że zawiera ona następujące wpisy:

Dział I „Oznaczenie nieruchomości”:*Działki ewidencyjne:*

Numer działki: 32/4

Identyfikator działki: 321401_1.0006.32/4

Obręb ewidencyjny: 0006, M. Stargard Szczeciński

Województwo: zachodniopomorskie

Powiat: stargardzki

Gmina: Stargard Szczeciński

Miejscowość: Stargard Szczeciński

Sposób korzystania: Bi – inne tereny zabudowane

Obszar całej nieruchomości: 0,0861 ha

Budynki:

Lp.1.

Województwo: zachodniopomorskie

Powiat: stargardzki

Gmina: Stargard Szczeciński

Miejscowość: Stargard Szczeciński

Identyfikator budynku: 321401_1.0006.32/2.1_BUD

Identyfikator działki: 321401_1.0006.32/4

Liczba kondygnacji: 1

Powierzchnia użytkowa budynku: 422 m²

Przeznaczenie budynku: inny budynek niemieszkalny

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): nie

Lp.2.

Województwo: zachodniopomorskie

Powiat: stargardzki

Gmina: Stargard Szczeciński

Miejscowość: Stargard Szczeciński

Identyfikator budynku: 321401_1.0006.32/2.2_BUD

Identyfikator działki: 321401_1.0006.32/4

Liczba kondygnacji: 1

Powierzchnia użytkowa budynku: 5,74 m²

Przeznaczenie budynku: inny budynek niemieszkalny

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): nie

Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”:

Brak wpisów.

Dział II „Własność”:*Właściciele:*

Numer udziału w prawie: 1

Wielkość udziału: 1/1

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON): Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Stargard Szczeciński, 811115758.



Katarzyna Korbutowicz

podstawa nabycia: Akt Notarialny rep. A 8884/2006 z dnia 11.12.2006 r. umowa zamiany.

Dział III „Prawa, roszczenia i ograniczenia”:
Brak wpisów.

Dział IV „Hipoteka”:
Brak wpisów.

Do wyżej wymienionej księgi wieczystej nie złożono żadnych nowych wniosków.

Stargard, 25.03.2019 r.
miejsowość i data

Katarzyna Korbutowicz
podpis Weryfikatora Nieruchomości/Rzeczoznawcy
Majątkowego



Dokumentacja fotograficzna

Budynek administracyjno-socjalny nr inw. 1-32



Budynek magazynowy garaż nr inw. 1-42



Budynek administracyjny nr inw. 1-8



Katarzyna Korbutowicz



piwnica



parter



Katarzyna Korbutowicz

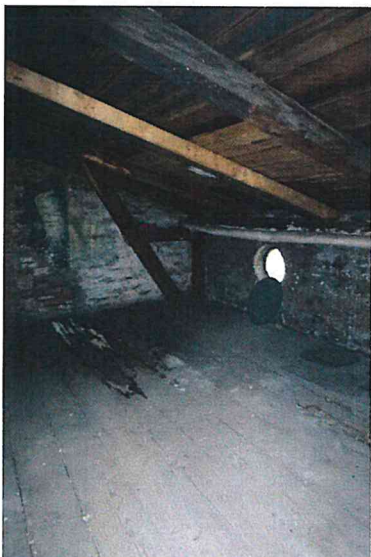


I piętro



Katarzyna Korbutowicz

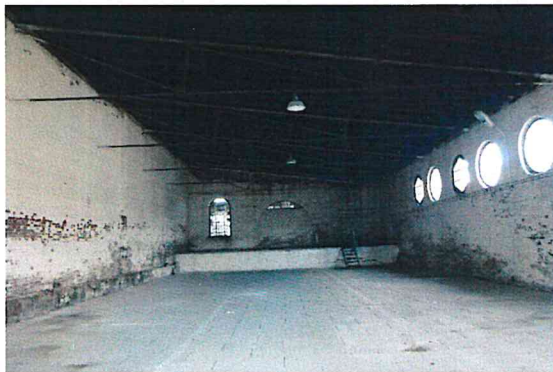
poddasze



Katarzyna Korbutowicz



Budynek magazynowy nr 1 i nr 3 nr inw. 1-35 na działce nr 32/4



Wiata magazyn nr 5 wyrobów stalowych



Katarzyna Korbutowicz



Budynek węzła ciepłego nr inw. 1-26



Budynek magazynowy nr 1 i nr 2 nr inwe. 1-33



Piwnica



Katarzyna Korbutowicz 27

parter



poddasze



Budynek magazynowy nr 7 nr inw. 1-31



Katarzyna Korbutowicz



Budynek socjalny nr inw. 1-30



Katarzyna Korbutowicz



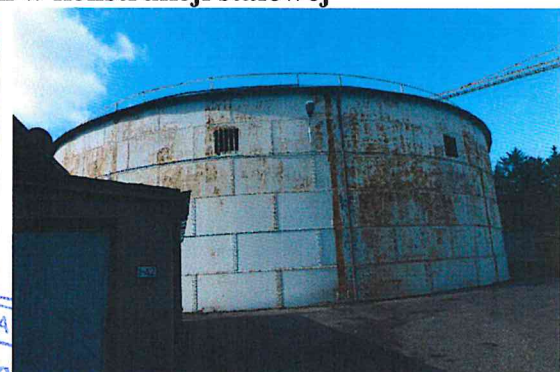
Budynek portierni nr inw. 8-17



Wiata – magazyn butli LPG



Budynek butli gazowych w konstrukcji stalowej

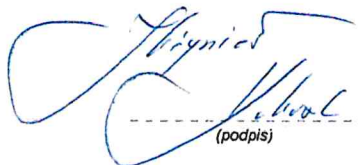


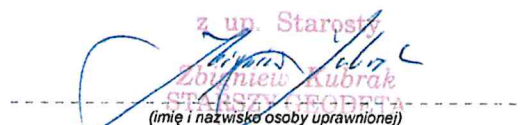
Katarzyna Kabuś-Swier

STAROSTA STARGARDZKI 73-110 Stargard ul. Skarbowa 1 tel./fax 01 286 78 58 480 48 01 <small>(nazwa organu)</small>		Województwo: Województwo zachodniopomorskie Powiat: Powiat stargardzki Jednostka ewidencyjna: Stargard Obręb ewidencyjny: 0006, M. Stargard Miejscowość: Stargard					
EGIBO.411.1234.2017.KB							
Uproszczony wypis z rejestru gruntów według stanu na dzień: 2017-03-15 09:40:48							
Jednostka rejestrowa gruntów: 321401_1.0006.G565							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 15.1					
Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Spółka z o.o. w Stargardzie Szcz. REGON: 811115758 Siedziba: 73-110 Stargard ul. Stefana Okrzei 6							
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Nr KW
					użytku [ha]	działki [ha]	
2	32/4	ul. Stefana Okrzei	Inne tereny zabudowane	Bi	0.0861	0.0861	SZ1T/00115342/1
Id dz.: 321401_1.0006.32/4							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.0861							

W dniu: 15.03.2017

dokument sporządzony przez: Zbigniew Kubrak


(podpis)

z up. Starosty

Zbigniew Kubrak
 STAROSTA STARGARDZKI
(imię i nazwisko osoby uprawnionej)

STAROSTA STARGARDZKI
73-110 Stargard
ul. Skarbowa 1
tel./fax 91 48 25 55 48 01
(nazwa organu)

Województwo: Województwo zachodniopomorskie
Powiat: Powiat stargardzki
Jednostka ewidencyjna: Stargard
Obręb ewidencyjny: 0006, M. Stargard
Miejscowość: Stargard

EGIBO.411.1234.2017.KB

Uproszczony wypis z rejestru gruntów

według stanu na dzień: 2017-03-15 09:40:48

Jednostka rejestrowa gruntów: 321401_1.0006.G196

WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:

UDZIAŁ: 1/1

charakter stanu władania: własność
grupa rejestrowa: 15.1

Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Spółka z o.o. w Stargardzie Szcz. REGON: 811115758

Siedziba: 73-110 Stargard ul. Stefana Okrzei 6

DZIAŁKI EWIDENCYJNE:

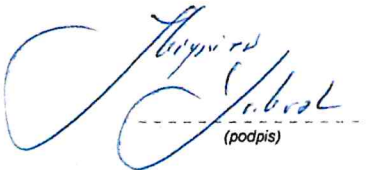
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Nr KW
					użytku [ha]	działki [ha]	
2	32/5	ul. Stefana Okrzei	Inne tereny zabudowane	Bi	0.4492	0.4492	SZ1T/00053139/2

Id dz.: 321401_1.0006.32/5

Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.4492

W dniu: 15.03.2017

dokument sporządzony przez: Zbigniew Kubrak


(podpis)

z. pp. Starosta

Zbigniew Kubrak
STARSZY GEODETA

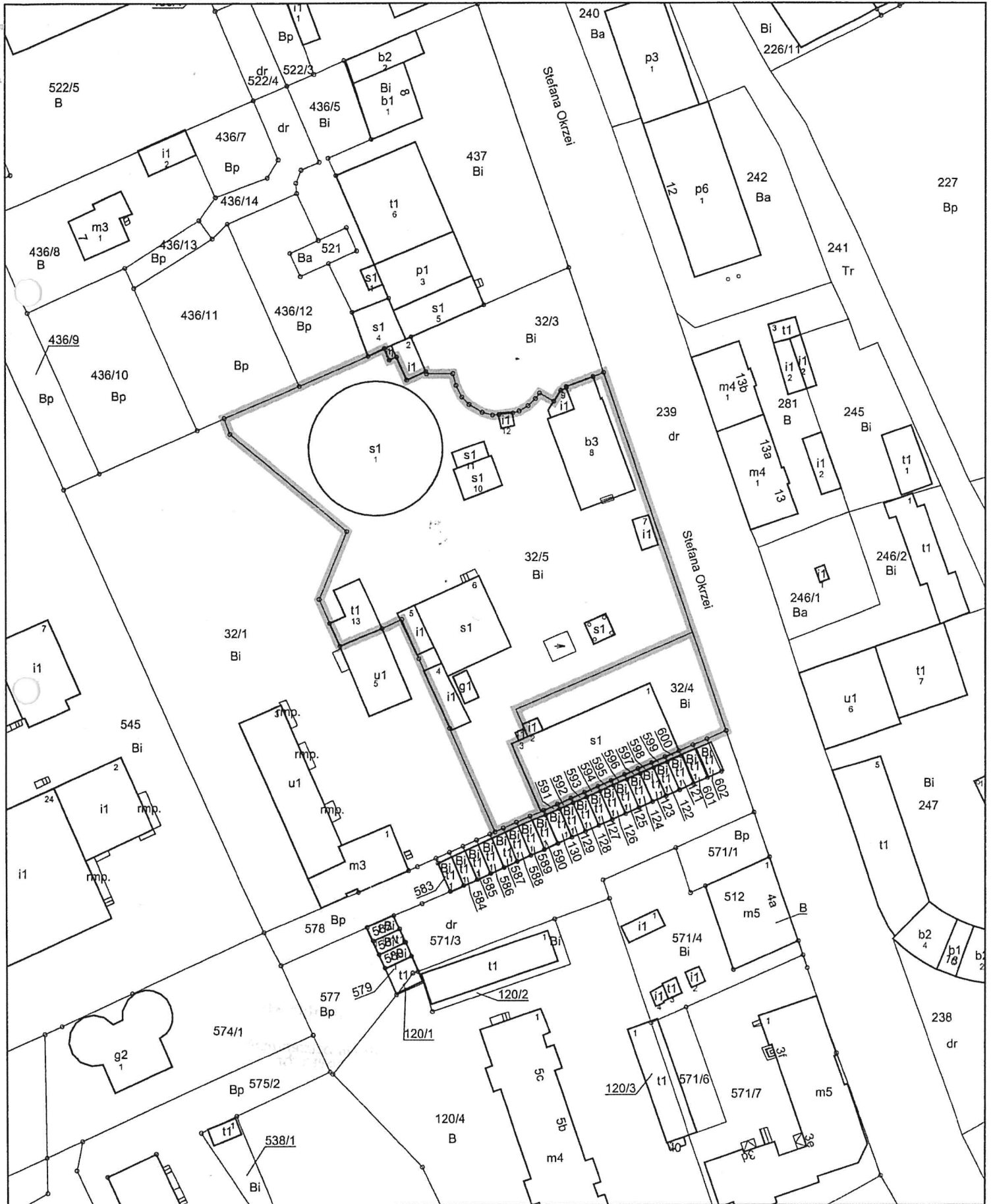
(imię i nazwisko osoby uprawnionej)

Województwo: zachodniopomorskie
Powiat: stargardzki
Jednostka ewidencyjna: Stargard
Obręb ewidencyjny: M. Stargard

Opisane tu nie zawiera wszystkich informacji określonych w rozporządzeniu. Podstawa prawna: § 86 ust.1 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29.03.2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. nr 38 poz 454 z późn. zm.).

MAPA EWIDENCYJNA

Skala 1:1000



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1019322268



Niniejszy dokument jest potwierdzeniem zakresu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej od dnia 30.04.2018 r.

1 Okres ubezpieczenia: od 30.04.2018 r. do 29.04.2019 r.

2 Ubezpieczający: KATARZYNA KORBUTOWICZ "DOM-MECH" BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Adres siedziby: MAGNOLIOWA 13, 73-110 STARGARD
E-mail: Klient nie posiada

Telefon: +48511195085

REGON: 320343420

3 Ubezpieczony: KATARZYNA KORBUTOWICZ "DOM-MECH" BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Adres siedziby: MAGNOLIOWA 13, 73-110 STARGARD
E-mail: Klient nie posiada

Telefon: +48511195085

REGON: 320343420

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego

Suma gwarancyjna	
Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
25 000 EUR	25 000 EUR

4 Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

Postanowienia dodatkowe

Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

Składka łączna: 141,63 PLN

	Jednorazowo
Kwota w PLN	141,63
Termin płatności	10.05.2018

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

66 1020 1026 2881 0110 0994 8724

W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1019322268

7 Warunki ubezpieczenia

- Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
 - Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13.12.2013 r. Rozporządzenie (Dz. U. z 20 grudnia 2013 r. Poz. 1620).
 - Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych,

Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

8 Postanowienia dodatkowe

Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych

- Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
- PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu

wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.

9 Oświadczenia

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

10 Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do Rozporządzenia.

- Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu osobą fizyczną, przysługuje prawo złożenia reklamacji w rozumieniu ustawy o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym, tj. prawo skierowania wystąpienia do PZU SA, w którym zgłasza on zastrzeżenia dotyczące usług świadczonych przez PZU SA.
- Reklamację składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
- Reklamacja może być złożona w formie:
 - pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe;
 - ustnej – telefonicznie albo osobiście do protokołu podczas wizyty osoby, o której mowa w ust. 1, w jednostce, o której mowa w ust. 2;
 - elektronicznej - wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
- PZU SA rozpatruje reklamację i udziela na nią odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania reklamacji, z zastrzeżeniem ust. 5.
- W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 4, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, informację, w której:
 - wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji.
- Odpowiedź PZU SA na reklamację zostanie dostarczona osobie, która ją złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji w rozumieniu ustawy o usługach płatniczych lub pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek tej osoby.
- Klientowi, o którym mowa w ust. 1, przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - nietykania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej

- osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
- Skargę lub zażalenie, niebędące reklamacją, o której mowa w ust. 1, składa się na piśmie za pośrednictwem dowolnej jednostki organizacyjnej PZU SA.
- Skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostkę organizacyjną określoną w przepisach wewnętrznych PZU SA obowiązujących na dzień składania skargi lub zażalenia. Informacja w tym zakresie jest dostępna w jednostkach organizacyjnych PZU SA.
- PZU SA udziela odpowiedzi na skargę lub zażalenie na piśmie, w terminie 30 dni od dnia otrzymania skargi lub zażalenia.
- Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
- PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

- Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:

Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumentskich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
- W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

DSP/P/1019322268/7263/pc:10000150896749/BE20

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)

1/2

ID:dsp_policy_oc_zawodowe/v60_002/2018-04-26 09:25:11/proddpu02-73248698_3/FILE

Potwierdzam dane kontaktowe

KATARZYNA KORBUTOWICZ "DOM-MECH" BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI

E-mail: Klient nie posiada

Telefon: +48 511195085

Data wystawienia dokumentu: 26.04.2018 r.

Data zawarcia umowy: 26.04.2018 r.

KATARZYNA KORBUTOWICZ "DOM-MECH" BIURO
WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Ubezpieczający


Katarzyna Korbutowicz

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

 Agnieszka Mikulewicz
ul. Prędociośnie 13/8
73-110 Stargard Szczec.
tel. 535 300 465
NIP 854-204-18-15 REGON 812558200

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA



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