



---

# OPERAT SZACUNKOWY

Z OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ  
NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ,  
SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZ. EWID. NR 273/3, 278/2  
O ŁĄCZNEJ POW. 0,8330 HA  
OBRĘB 2 M. SKWIERZYNA  
POWIAT MIĘDZYRZECKI, WOJEWÓDZTWO LUBUSKIE  
KW GW1M/00037445/9

---

Gorzów Wlkp., dnia 25 kwietnia 2018 r.

---

Wycena Nieruchomości PROESTIM  
Kamila Marynowska-Małycha  
ul. Kazimierza Wielkiego 61, 66-400 Gorzów Wielkopolski  
MOBILE: 602 379 367  
MAIL: kamila.malycha@proestim.pl

---

## ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

<u>1</u>	<u>PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY</u>	<u>5</u>
1.1	PRZEDMIOT WYCENY	5
1.2	ZAKRES WYCENY	5
<u>2</u>	<u>CEL WYCENY</u>	<u>5</u>
<u>3</u>	<u>PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO</u>	<u>5</u>
3.1	PODSTAWY FORMALNE	5
3.2	PODSTAWY PRAWNE WYCENY	5
3.3	PODSTAWY METODOLOGICZNE	6
3.4	ŹRÓDŁA DANYCH	6
<u>4</u>	<u>OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO</u>	<u>6</u>
<u>5</u>	<u>OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY</u>	<u>6</u>
5.1	STAN PRAWNY	6
5.1.1	KSIĘGA WIECZYSTA	6
5.1.2	EWIDENCJA GRUNTÓW I BUDYNKÓW	7
5.2	STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY	8
<u>6</u>	<u>PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</u>	<u>9</u>
<u>7</u>	<u>ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO</u>	<u>10</u>
7.1	ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH	10
7.1.1	RODZAJ RYNKU	10
7.1.2	OBSZAR RYNKU	10
7.1.3	OKRES BADANIA RYNKU	10
7.1.4	ANALIZA DANYCH BADANEGO RYNKU LOKALNEGO	10
7.1.5	ANALIZA ZMIANY CEN W CZASIE	11
7.1.6	ANALIZA ROZKŁADU POWIERZCHNI	11
7.1.7	ANALIZA SZCZEGÓŁOWA ZMIANY CEN W CZASIE	12
7.2	ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANYCH	13
7.2.1	RODZAJ RYNKU	13
7.2.2	OBSZAR RYNKU	13
7.2.3	OKRES BADANIA RYNKU	13
7.2.4	ANALIZA DANYCH BADANEGO RYNKU LOKALNEGO	13
7.2.5	ANALIZA ZMIANY CEN W CZASIE	14
7.2.6	ANALIZA ROZKŁADU POWIERZCHNI	14
7.2.7	ANALIZA SZCZEGÓŁOWA ZMIANY CEN W CZASIE	15
<u>8</u>	<u>METODOLOGIA WYCENY NIERUCHOMOŚCI</u>	<u>16</u>
8.1	WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	16
8.2	RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	16
<u>9</u>	<u>OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI</u>	<u>16</u>
9.1	OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ	16
9.2	OKREŚLENIE WARTOŚCI PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU	20
<u>10</u>	<u>WYNIK KOŃCOWY WYCENY</u>	<u>23</u>

<u>11</u>	<u>KLAUZULE I USTALENIA KOŃCOWE</u>	<u>23</u>
<u>12</u>	<u>ZAŁĄCZNIKI</u>	<u>23</u>



## 1 PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

---

### 1.1 PRZEDMIOT WYCENY

- **Nieruchomość gruntowa zabudowana**, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Międzyrzeczu prowadzi księgę wieczystą **KW GW1M/00037445/9**, składająca się z działek ewid. nr **273/3** oraz **278/2** o łącznej pow. **0,8330 ha**, położona w **Skwierzynie** przy **ul. Parkowej**, obręb **2 m. Skwierzyna**, powiat **międzyrzecki**, województwo **lubuskie**.
- Działka ewid. nr **273/3** zabudowana trzema budynkami:
  - budynkiem niemieszkalnym o pow. zabudowy **979,0 m<sup>2</sup>**, stanowiącym nieużytkowany obiekt produkcyjny (były zakład przetwórstwa mięsnego);
  - budynkiem niemieszkalnym o pow. zabudowy **91,0 m<sup>2</sup>** w zabudowie zwartej z budynkiem produkcyjnym, stanowiącym część handlową (sklep firmowy);
  - oraz budynkiem niemieszkalnym o pow. zabudowy **16 m<sup>2</sup>**, stanowiącym nieużytkowaną portiernię.
  - łączna powierzchnia zabudowy wynosi **1086 m<sup>2</sup>**.
- Działka ewid. nr **278/2** niezabudowana, stanowiąca dostęp komunikacyjny do dz. ewid. nr **273/3**.
- Grunt stanowi własność jednostki samorządu terytorialnego oraz pozostaje w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych.

### 1.2 ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej wiązki praw do nieruchomości obejmującej prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo własności budynków i urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, opisaną bliżej w pkt. 1.1 niniejszego operatu szacunkowego.

## 2 CEL WYCENY

---

Cel wyceny stanowi określenie wartości rynkowej praw do nieruchomości na potrzeby opisu i oszacowania nieruchomości w postępowaniu upadłościowym.

## 3 PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

---

### 3.1 PODSTAWY FORMALNE

Podstawę formalną wyceny stanowi zlecenie z dnia 23 marca 2018 r. syndyka Małgorzaty Kardas-Gołębiowskiej – postanowienie Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy, X Wydział Gospodarczy z dnia 14 lutego 2018 r., sygn. akt. X GU 1868/17.

### 3.2 PODSTAWY PRAWNE WYCENY

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2018.121 j.t. ze zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz.U.2004.2109 ze zm.);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U.2017.459 j.t. ze zm.);
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. 2018.155 j.t. ze zm.);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.2017.1007 j.t. ze zm.);

### 3.3 PODSTAWY METODOLOGICZNE

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny [PKZW]
- Arkusz kalkulacyjny rex\_histogram wersja 1.0.4 – RealExperts Sp. z o.o.
- Arkusz kalkulacyjny rex\_trend wersja 1.0.4 – RealExperts Sp. z o.o.
- Arkusz kalkulacyjny rex\_wycena wersja 1.0.4 – ReaExperts Sp. z o.o.

### 3.4 ŹRÓDŁA DANYCH

- Badanie elektronicznej księgi wieczystej KW nr GW1M/00037445/9;
- Wypis z rejestru gruntów z dnia 29 marca 2018 r.;
- Wypis z rejestru budynków z dnia 29 marca 2018 r.;
- Wyrys z mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 z dnia 3 kwietnia 2018 r.;
- Mapa syt.-wys. w skali 1:1000 z dnia 10 kwietnia 2018 r.;
- Umowa z dnia 16 maja 1990 r. o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, Rep. A. 1999/90;
- Postanowienie Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy z dnia 14 lutego 2018 r., sygn.. akt X GU 1868/17;
- Rejestr cen i wartości nieruchomości prowadzony przez Starostwo Powiatowe w Międzyrzeczu;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Skwierzyna – Uchwała Nr XLI/335/10 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 24 czerwca 2010 r.;
- Ustalenia z wizji lokalnej.

## 4 OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

---

• Data sporządzenia wyceny	–	25.04.2018 r.
• Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	–	25.04.2018 r.
• Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	–	12.04.2018 r.
• Data wizji lokalnej	–	12.04.2018 r.

## 5 OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

---

### 5.1 STAN PRAWNY

#### 5.1.1 KSIĘGA WIECZYSTA

Dla nieruchomości prowadzona jest przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Międzyrzeczu księga wieczysta **KW GW1M/00037445/9**.

**Typ księgi** – grunt oddany w użytkowanie wieczyste

- **DZIAŁ I-O** (Oznaczenie nieruchomości)  
Numer działki: **273/3**  
Położenie: województwo: **lubuskie**, gmina: **Skwierzyna**, miejscowość: **Skwierzyna**  
Sposób korzystania – **działka budowlana** <sup>UWAGI 1</sup>

Numer działki: **278/2**

Położenie: województwo: **lubuskie**, gmina: **Skwierzyna**, miejscowość: **Skwierzyna**  
Sposób korzystania – **działka budowlana** <sup>UWAGI 1</sup>

Obszar całej nieruchomości – **0,8330 ha**

- DZIAŁ I-SP (Spis praw związanych z własnością)  
Prawo użytkowania wieczystego  
Okres użytkowania: 2089-05-16  
Sposób korzystania: działka gruntu w użytkowaniu wieczystym przeznaczona pod zabudowę domem mieszkalnym. <sup>UWAGI 2</sup>
- DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ  
Właściciele: w udziale 1/1 Gmina Skwierzyna  
Użytkownicy wieczystości: w udziale 1/1 Zbigniew Błażej Strzemiecki (Zdzisław, Julia) oraz Anna Margol Strzemiecka (Jan, Genowefa) na prawa wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej
- DZIAŁ III – PRAWA, ROSZCZENIA, OGRANICZENIA

Dział III księgi wieczystej zawiera wpisy dotyczące użytkowania wieczystego – **ostrzeżenia o egzekucji z nieruchomości**. Szczegółowy wykaz wpisów zawiera wydruk treści księgi wieczystej, stanowiący Załącznik nr 6 niniejszego operatu szacunkowego.

- DZIAŁ IV – HIPOTEKA

Dział IV księgi wieczystej zawiera wpisy dotyczące użytkowania wieczystego – **hipoteki umowne zwykle oraz hipoteki przymusowe**. Szczegółowy wykaz hipotek zawiera wydruk treści księgi wieczystej, stanowiący Załącznik nr 6 niniejszego operatu szacunkowego.

*UWAGI:*

1. Dział I-0 – Oznaczenie nieruchomości wymaga uzgodnienia ze stanem faktycznym w zakresie sposobu korzystania działek ewidencyjnych wchodzących w skład nieruchomości oraz ujawnienia w księdze wieczystej budynków, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności.
2. Dział I-SP – Spis praw związanych z własnością wymaga sprostowania wpisu dotyczącego sposobu korzystania z nieruchomości w zakresie celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, wynikającym z umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste.  
Zgodnie z umową z dnia 16 maja 1990 r. o oddanie w użytkowanie wieczyste, Rep. A. nr 1999/90 nieruchomość została oddana w użytkowanie celem wybudowania pawilonu przetwórstwa mięsnego i handlu tym przetwórstwem (tj. cele produkcyjno-usługowe).

#### 5.1.2 EWIDENCJA GRUNTÓW I BUDYNKÓW

Zgodnie z zapisem w ewidencji gruntów przedmiotowa nieruchomość o łącznej pow. **0,8330 ha**, położona w obrębie ewid. nr **0002**, jednostka ewidencyjna – **Skwierzyna - miasto**, powiat **międzyrzecki**, województwo **lubuskie**, składa się z:

- dz. ewid. nr **273/3** o pow. **0,8235 ha**, sklasyfikowanej jako: tereny mieszkaniowe – B – 0,8235 ha; <sup>UWAGI</sup>
- dz. ewid. nr **278/2** o pow. **0,0095 ha**, sklasyfikowanej jako: lasy – LsV – 0,0095 ha. <sup>UWAGI</sup>

Zgodnie z wypisem z rejestru budynków na działce ewid. nr 273/3 zlokalizowane są trzy budynki:

- budynek niemieszkalny nr ewid. 1, sklasyfikowany jako pozostałe budynki niemieszkalne, jednokondygnacyjny, murowany, o pow. zabudowy **979,00 m<sup>2</sup>**;
- budynek niemieszkalny nr ewid. 2, sklasyfikowany jako pozostałe budynki niemieszkalne, jednokondygnacyjny, murowany, o pow. zabudowy **91,00 m<sup>2</sup>**;
- budynek niemieszkalny nr ewid. 3, sklasyfikowany jako pozostałe budynki niemieszkalne, jednokondygnacyjny, murowany, o pow. zabudowy **16,00 m<sup>2</sup>**.

Łączna powierzchnia zabudowy wynosi: **1086 m<sup>2</sup>**.

*UWAGI:*

1. *Stan prawny ujawniony w ewidencji gruntów wymaga uzgodnienia ze stanem faktycznym w zakresie opisu użytków działek ewidencyjnych wchodzących w skład nieruchomości:*
  - dz. ewid. nr 273/3, skalsyfikowana jako tereny mieszkaniowe (B), zgodnie ze stanem faktycznym stanowi inne tereny zabudowane (Bi);
  - dz. ewid. nr 278/2, sklasyfikowana jako lasy (LsV), zgodnie ze stanem faktycznym stanowi dostęp komunikacyjny do działki 273/3 - drogi (dr).

## 5.2 STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY

Nieruchomość zabudowana, położona w Skwierzynie przy ul. Parkowej.

Lokalizacja ogólna: miasto Skwierzyna – położenie w zachodniej Polsce, województwo lubuskie, powiat międzyrzecki, siedziba gminy miejsko-wiejskiej Skwierzyna. Wg stanu na marzec 2018 r. liczba ogólna liczba mieszkańców wynosi ok. 12,5 tys., w tym ok. 10,0 tys. mieszkańców miasta i ok. 2,5 tys. mieszkańców gminy obejmującej 7 sołectw.

Komunikacyjnie Skwierzyna położona jest w pobliżu drogi ekspresowej S3 (trasa międzynarodowa E65), południową obwodnicę miasta stanowi droga krajowa nr 24.

Lokalizacja szczegółowa – położenie na terenie istniejącego zainwestowania miejskiego, w strefie pośredniej miasta przy ul. Parkowej. Bezpośrednie sąsiedztwo od strony zachodniej, północnej i północno-wschodniej stanowią tereny zabudowane o funkcji produkcyjno-usługowej (m. in. zakład drzewny, piekarnia, wulkanizacja), od strony wschodniej – tereny usług oświaty i wychowania (Dom Dziecka im. Janusza Korczaka w Skwierzynie), od południa tereny zieleni parkowej – Park Waszkiewicza.

Dostęp komunikacyjny – z ul. Parkowej o nawierzchni utwardzonej kostką betonową. Ulica o niewielkim natężeniu ruchu, oświetlona, urządzone ciągi piesze, dobrze skomunikowana z pozostałą częścią miasta.

Nieruchomość położona w terenie wyposażonym w urządzenia infrastruktury technicznej: sieć energetyczna, wodociągowa, gazową, kanalizacyjną, telekomunikacyjną.

### Stan zagospodarowania

Działka ewid. nr 273/3 zabudowana trzema budynkami niemieszkalnymi: budynkiem produkcyjnym, budynkiem handlowym oraz portiernią. Budynek produkcyjny w zabudowie zwartej wraz z budynkiem o funkcji handlowej (obiekty połączone funkcjonalnie), portiernia stanowi niewielki budynek wolnostojący. Budynki nieużytkowane, po byłym zakładzie przetwórstwa mięsnego i handlu.

Parametry powierzchniowe obiektów:

- budynek produkcyjny – powierzchnia zabudowy 979,00 m<sup>2</sup>;
- budynek handlowy – powierzchnia zabudowy – 91,00 m<sup>2</sup>;
- portiernia – powierzchnia zabudowy – 16,00 m<sup>2</sup>;

Łączna powierzchnia zabudowy obiektów wynosi 1086,00 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia zabudowy obiektami kubaturowymi wynosi ok. 13% powierzchni nieruchomości.

Niezabudowana część dz. nr 273/3 stanowi utwardzony plac manewrowy oraz część biologicznie czynną. Działka ogrodzona od strony wschodniej, zachodniej i północnej ogrodzeniem z blachy trapezowej na podmurówce oraz słupkach stalowych, od strony południowej ogrodzeniem z pręseł metalowych na słupkach murowanych z cegły. Z działki nr 273/3 wyodrębniony został parking (zlokalizowany przed ogrodzeniem).



Na dz. nr 273/3 wydzielona część zajęta przez naziemne zbiorniki amoniaku (ogrodzona), w północnej części nieruchomości znajdują się podziemne zbiorniki na olej opałowy.

Dz. ewid. nr 278/2 niezabudowana, stanowi dostęp komunikacyjny do drogi publicznej – ul. Parkowej. Działki nr 273/3 oraz 278/2 stanowią całość funkcjonalną.

#### Stan techniczno-użytkowy budynków

- budynki jednokondygnacyjne, budynek produkcyjny częściowo podpiwniczony, wybudowane w latach 1990-1992;
- technologia tradycyjna, ściany zewnętrzne murowane trójwarstwowe;
- stropy żelbetowe z płyt kanałowych prefabrykowanych, stropodach płaski;
- stolarka okienna i drzwiowa aluminiowa;
- okładziny ścienne w części ściany malowane farbami (zniszczone), w części okładziny z płytek ceramicznych, okładziny podłogowe lastrico;
- układ funkcjonalny: część socjalno-administracyjna (biura, pomieszczenia socjalne), część produkcyjna (hala obróbki mechanicznej, hala obróbki termicznej, dojrzewalnia, peklownia), część magazynowa (magazyn dodatków, magazyn półtusze, magazyn wyrobów gotowych), część handlowa (sklep firmowy);
- instalacje – nieczynne (elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, instalacja centralnego ogrzewania, klimatyzacyjna, wentylacyjna, sprężonego powietrza, odgromowa);
- obiekt nieużytkowany od 2008 r.
- ogólny stan techniczny zły, budynki znacznie zawilgocone, wymagają generalnego remontu.

Dokumentację fotograficzną przedmiotowej działki zawiera załącznik nr 1 niniejszego operatu szacunkowego.

## **6 PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

---

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustalono na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Dla terenu, na którym położona jest analizowana nieruchomość obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podjętego Uchwałą Nr XLI/335/10 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skwierzyna.

Zgodnie z powołanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie:

- dz. ewid. nr 273/3 – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem „U,P”;
- dz. ewid. nr 278/2 – tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem „KL” – drogi publiczne lokalne.

## 7 ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

### 7.1 ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH

#### 7.1.1 RODZAJ RYNKU

Rodzaj analizowanego rynku obejmuje transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami o funkcji przemysłowej oraz usługowo-handlowej.

#### 7.1.2 OBSZAR RYNKU

Badaniem objęto północną część województwa lubuskiego – powiaty: międzyrzecki, sulęciński, słubicki, gorzowski.

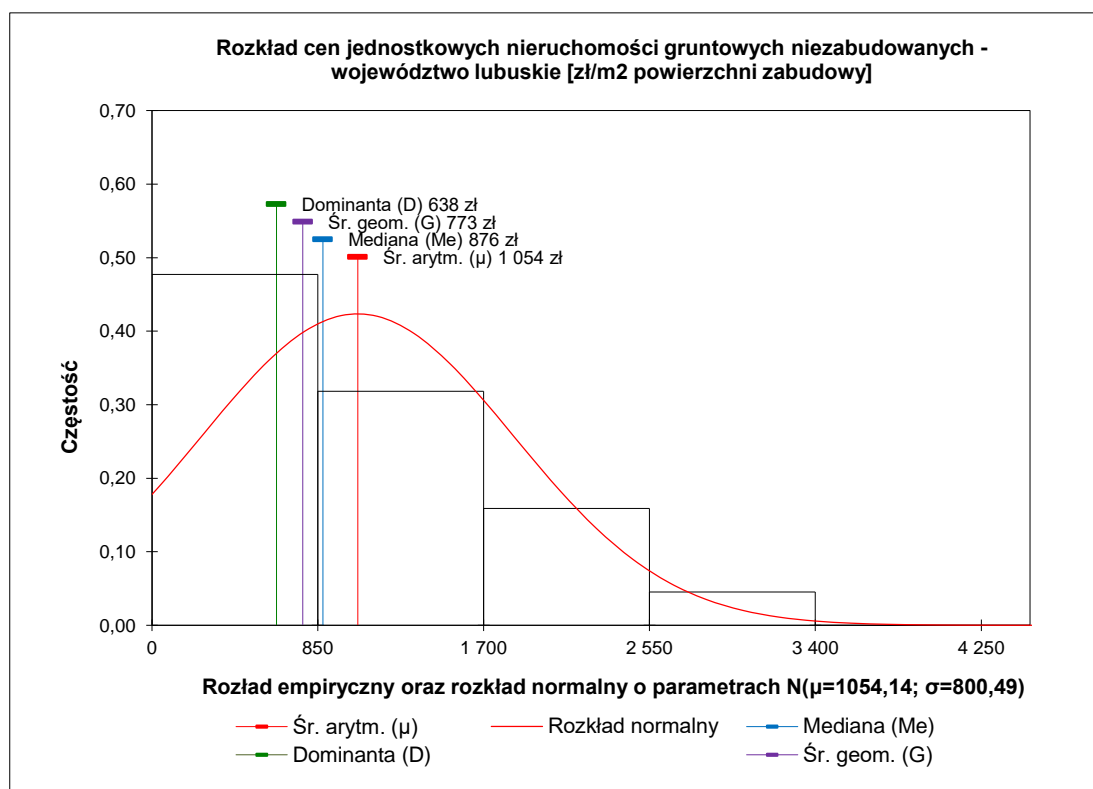
#### 7.1.3 OKRES BADANIA RYNKU

Biorąc pod uwagę stopień rozwoju rynku oraz mając na celu zbadanie zależności na nim zachodzących analizie poddano transakcje, jakie zaistniały w okresie od stycznia 2016 r. do kwietnia 2018 r.

#### 7.1.4 ANALIZA DANYCH BADANEGO RYNKU LOKALNEGO

Na badanym rynku odnotowano 44 transakcje nieruchomościami zabudowanymi obiektami przemysłowymi oraz usługowo-handlowymi. Histogram rozkładu jednostkowych cen transakcyjnych w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy (Wykres 1) wykazuje rozkład silnie prawoskośny o współczynniku skośności rozkładu 1,062. Ceny transakcyjne mają znaczny rozrzut i wahają się w granicach od ok. 65 zł/m<sup>2</sup> do 3300 zł/m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy. Największą liczbę transakcji odnotowano w przedziale cenowym pomiędzy do 850 zł/m<sup>2</sup>. Podstawowe parametry rozkładu plasują się w głównym przedziale klasowym: dominanta na poziomie 638 zł/m<sup>2</sup>, średnia geometryczna na poziomie 773 zł/m<sup>2</sup>, mediana na poziomie 876 zł/m<sup>2</sup>, średnia arytmetyczna na poziomie 1054 zł/m<sup>2</sup>.

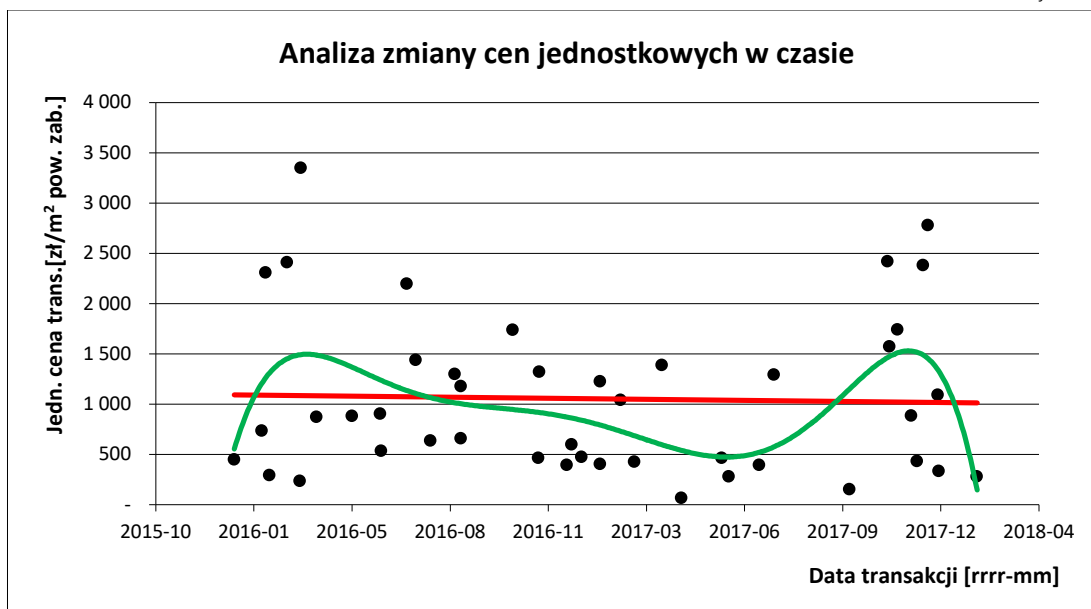
Wykres 1



### 7.1.5 ANALIZA ZMIANY CEN W CZASIE

Podstawowa analiza trendu zmiany cen w badanym okresie wykazuje niewielki spadek (Wykres 2). Z uwagi na duży rozrzut cenowy transakcji oraz wydłużony okres obserwacji zależności pomiędzy datą transakcji a ceną transakcyjną przeprowadzono szczegółową analizę trendu czasowego wraz z badaniem poziomu jego istotności (Rozdział 7.1.7 operatu szacunkowego). Do analizy wykorzystano arkusz kalkulacyjny `rex_trend_v_1.0.4`.

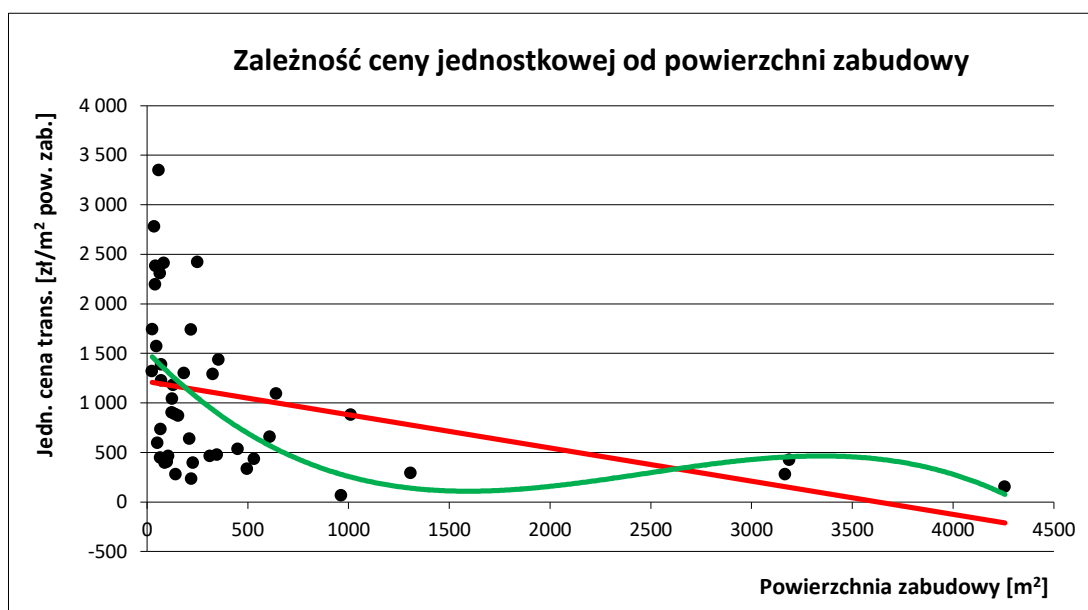
Wykres 2



### 7.1.6 ANALIZA ROZKŁADU POWIERZCHNI

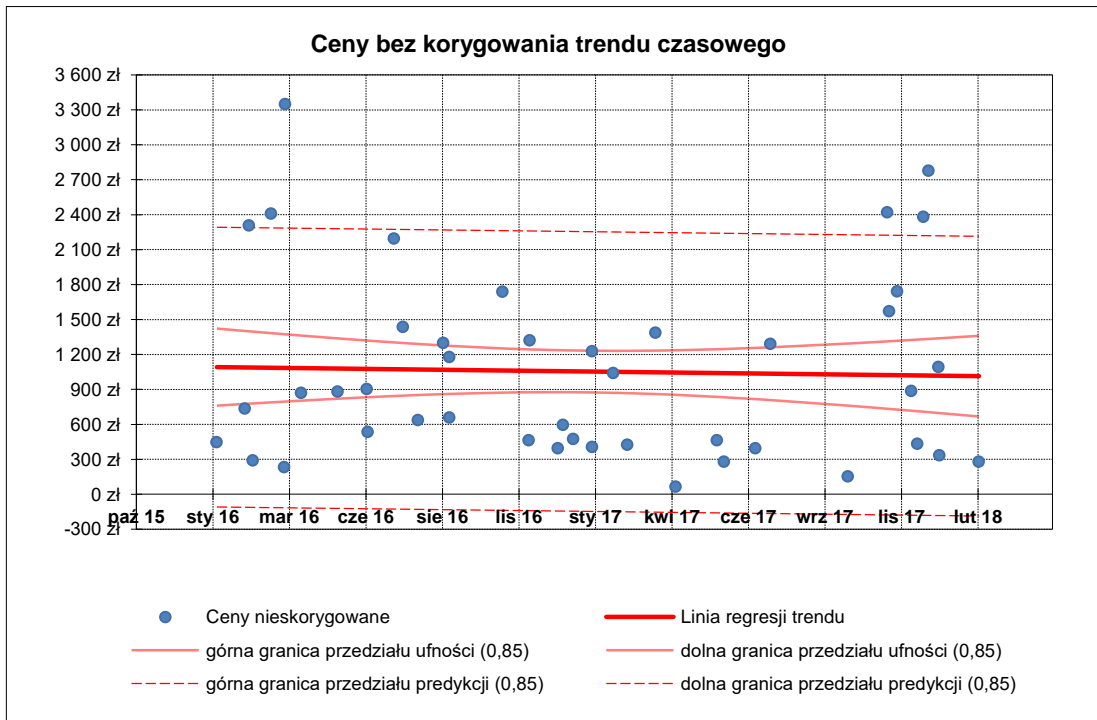
Trend liniowy zależności ceny jednostkowej od powierzchni zabudowy wykazuje spadek (Wykres 3). Jednocześnie wraz ze wzrostem cechy znacznie spada liczba transakcji. Największą liczbę transakcji odnotowano dla nieruchomości o powierzchni zabudowy do 500 m<sup>2</sup>, stanowiącym segment rynku o największym popycie oraz podaży.

Wykres 3

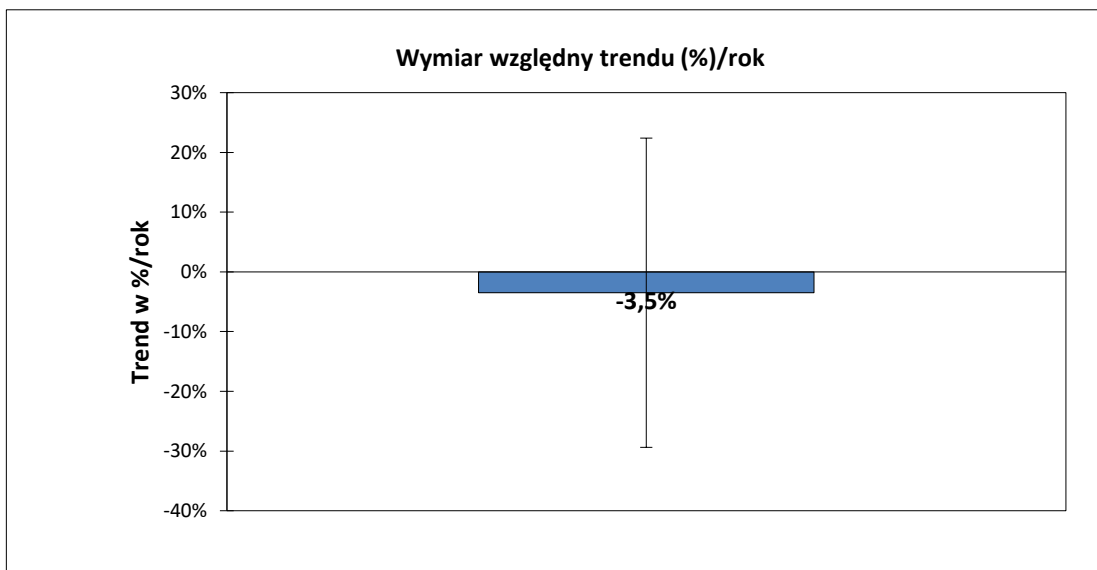


7.1.7 ANALIZA SZCZEGÓŁOWA ZMIANY CEN W CZASIE

Wykres 4



Wykres 5



Wartość empiryczna statystyki t-Studenta, wynosząca 0,198 jest mniejsza od wartości teoretycznej, wynoszącej 1,466. Prawdopodobieństwo przyjęcia występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi ok. 84,4% i jest na poziomie wyższym niż założony poziom istotności wynoszący 0,15.

Powyższe oznacza, że na założonym poziomie istotności 0,15 można stwierdzić **nieistotność statystyczną występowania trendu**.

Wymiar względny trendu (%)/rok wyrażony rok do roku, wynosi ok. -3,5%/rok i można określić go jako **bardzo słaby trend malejący**.

Wobec powyższego **odstąpiono od aktualizacji cen transakcyjnych na datę wyceny**.

## 7.2 ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANYCH

### 7.2.1 RODZAJ RYNKU

Rodzaj analizowanego rynku obejmuje transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi pod zabudowę przemysłową, występującą samoistnie lub jako funkcja towarzysząca.

### 7.2.2 OBSZAR RYNKU

Badaniem objęto obszar województwa lubuskiego, powiaty: gubiński, krośnieński, nowosolski, słubicki, sulęciński, świebodziński, wschowski, zielonogórski, żagański, żarski.

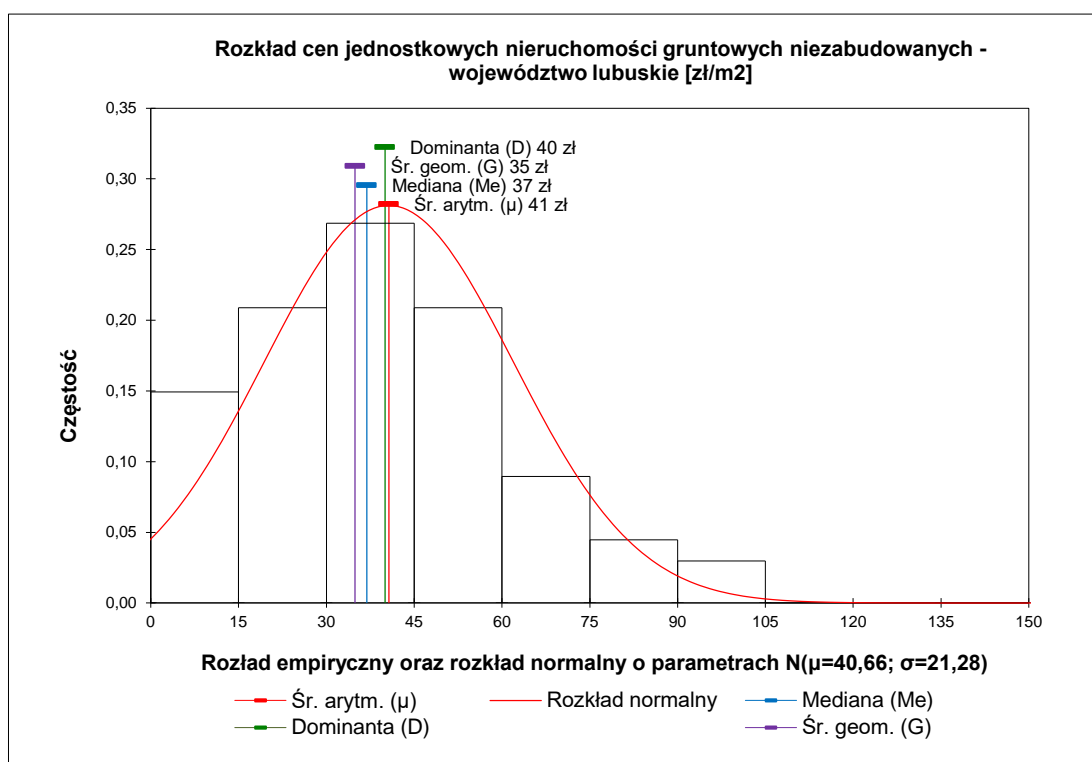
### 7.2.3 OKRES BADANIA RYNKU

Biorąc pod uwagę stopień rozwoju rynku oraz mając na celu zbadanie zależności na nim zachodzących analizie poddano transakcje, jakie zaistniały w okresie od stycznia 2014 r. do marca 2018 r.

### 7.2.4 ANALIZA DANYCH BADANEGO RYNKU LOKALNEGO

Na badanym rynku odnotowano 67 transakcji nieruchomościami niezabudowanymi przeznaczonymi pod zabudowę przemysłową, występującą samoistnie lub jako funkcja towarzysząca. Histogram rozkładu jednostkowych cen transakcyjnych (Wykres 6) wykazuje rozkład prawoskośny o współczynniku skośności rozkładu 0,637, co świadczy o przesunięciu średniej arytmetycznej w kierunku prawego ramienia rozkładu. Ceny transakcyjne wahają się w granicach od ok. 10,00 do 100,00 zł/m<sup>2</sup>. Największą liczbę transakcji odnotowano w przedziale cenowym pomiędzy 30,00 a 45,00 zł/m<sup>2</sup>. Podstawowe parametry rozkładu plasują się w głównym przedziale klasowym: dominanta na poziomie 40 zł/m<sup>2</sup>, średnia geometryczna na poziomie 35 zł/m<sup>2</sup>, mediana na poziomie 37 zł/m<sup>2</sup>, średnia arytmetyczna na poziomie 41 zł/m<sup>2</sup>.

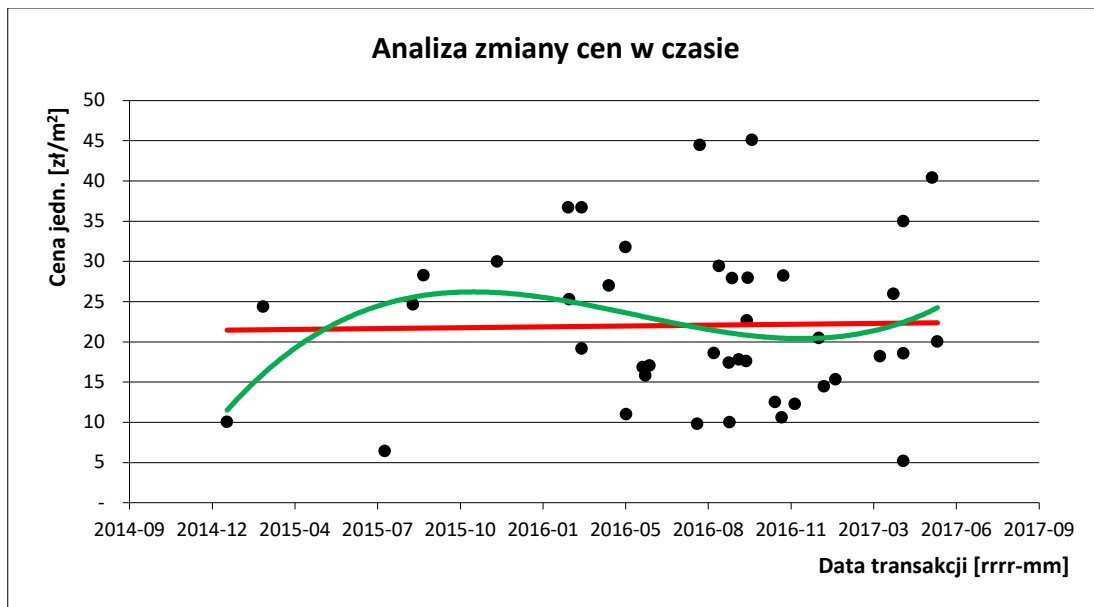
Wykres 6



### 7.2.5 ANALIZA ZMIANY CEN W CZASIE

Podstawowa analiza trendu zmiany cen w badanym okresie wykazuje niewielki wzrost (Wykres 7). Z uwagi na duży rozrzut cenowy transakcji oraz wydłużony okres obserwacji zależności pomiędzy datą transakcji a ceną transakcyjną przeprowadzono szczegółową analizę trendu czasowego wraz z badaniem poziomu jego istotności (Rozdział 7.2.7 operatu szacunkowego). Do analizy wykorzystano arkusz kalkulacyjny rex\_trend\_v\_1.0.4.

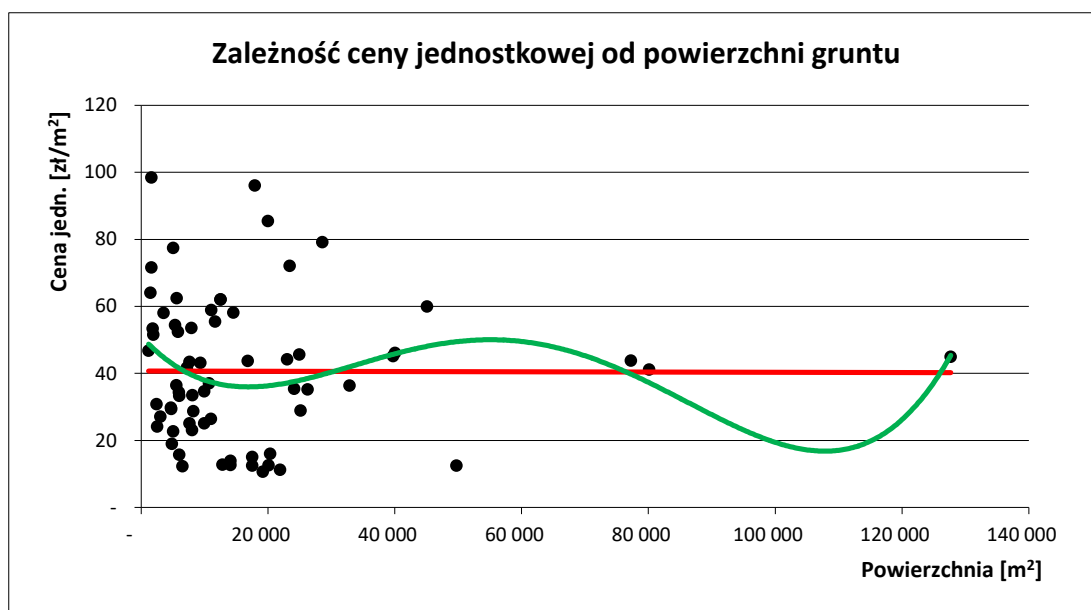
Wykres 7



### 7.2.6 ANALIZA ROZKŁADU POWIERZCHNI

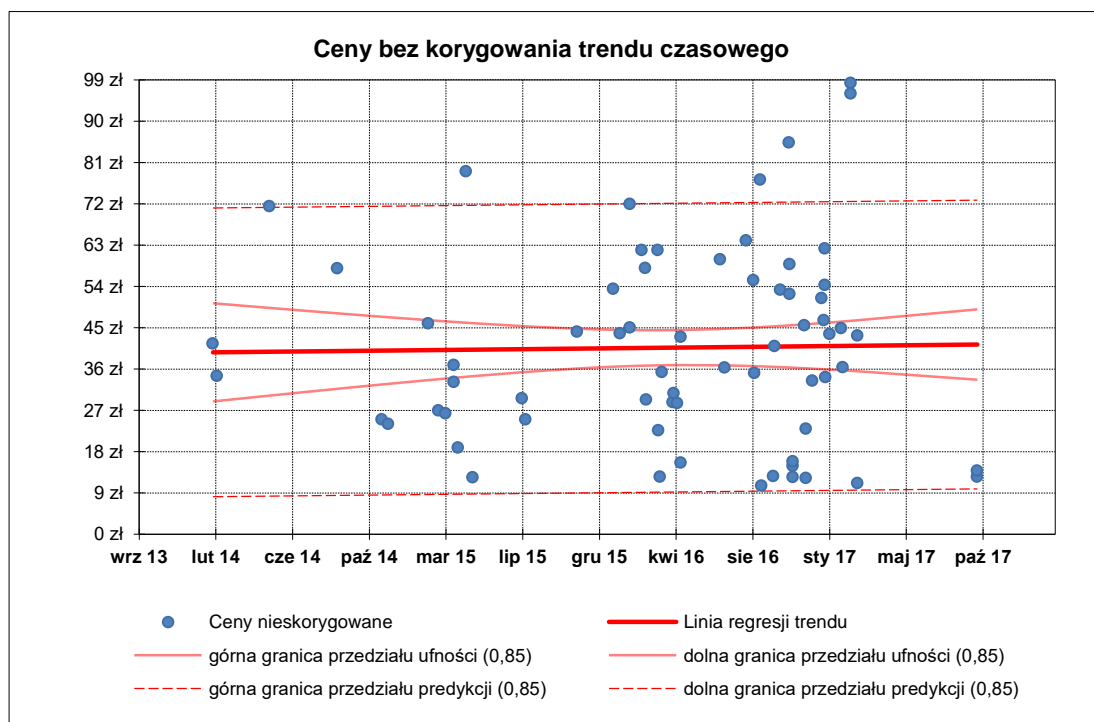
Trend liniowy zależności ceny jednostkowej nieruchomości gruntowych niezabudowanych wykazuje brak zależności ceny jednostkowej od powierzchni nieruchomości gruntowej (Wykres 8). Trend wielomianowy wykazuje natomiast spadek w przedziale do 2 ha, wzrost w przedziale od 2 do 5 ha oraz spadek powyżej 5 ha m<sup>2</sup>. Jednocześnie wraz ze wzrostem powierzchni spada liczba zawieranych transakcji.

Wykres 8

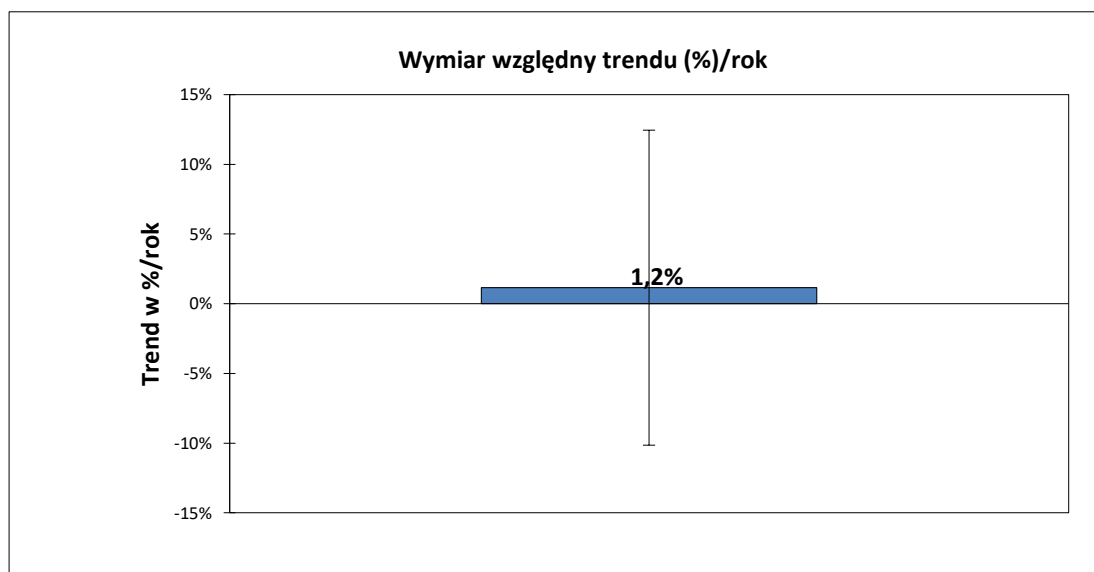


7.2.7 ANALIZA SZCZEGÓŁOWA ZMIANY CEN W CZASIE

Wykres 9



Wykres 10



Wartość empiryczna statystyki t-Studenta, wynosząca 0,149 jest mniejsza od wartości teoretycznej, wynoszącej 1,457. Prawdopodobieństwo przyjęcia występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi ok. 88,22% i jest na poziomie wyższym niż założony poziom istotności wynoszący 0,15.

Powyższe oznacza, że na założonym poziomie istotności 0,15 można stwierdzić **nieistotność statystyczną występowania trendu**.

Wymiar względny trendu (%)/rok wyrażony rok do roku, wynosi ok. 1,2%/rok i można określić go jako **brak trendu**.

Wobec powyższego odstąpiono od aktualizacji cen na datę wyceny.

## 8 METODOLOGIA WYCENY NIERUCHOMOŚCI

---

### 8.1 WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY

Wyboru podejścia i metody wyceny dokonano na podstawie art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, biorąc pod uwagę cel wyceny, rodzaj i położenie wycenianej nieruchomości gruntowej, jej przeznaczenie, stan zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych. Wyboru metody dokonano na podstawie wystarczającego do analizy zasobu dostępnych danych o transakcjach nieruchomościami podobnymi.

Określenia wartości nieruchomości dokonano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie.

Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

### 8.2 RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

W niniejszym operacie określono wartość rynkową przedmiotu wyceny.

W myśl art. 150 ust. 2 oraz art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu, zaś stanowi ją 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.

Wartość rynkowa przedmiotu wyceny określona została bez uwzględniania kosztów transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, w tym podatku VAT.

## 9 OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

---

### 9.1 OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ

Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku wytypowano zbiór nieruchomości przyjętych do porównań.

Kryteria doboru nieruchomości porównawczych:

- rodzaj nieruchomości – nieruchomość gruntowa;
- sposób korzystania – nieruchomość zabudowana;
- rodzaj zabudowy – obiekty produkcyjne P oraz usługowo-handlowe U/H;
- położenie – północna część województwa lubuskiego – powiaty międzyrzecki, sulęciński;
- data transakcji – 2016-2017.



Tabela 1 Wytypowany zbiór nieruchomości przyjętych do porównań na podstawie przeprowadzonej analizy rynku:

Lp.	Data transakcji	Powiat	Gmina	Obręb	Powierzchnia gruntu [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [zł]	Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Cena jedn. [zł/m <sup>2</sup> p.zab]	Funkcja budynku	Rodzaj praw
1	11-01-2016	międzyrzecki	Pszczew	Pszczew	329	30 000,00	67	447,76	U/H	własność
2	08-02-2016	międzyrzecki	Międzyrzecz	Międzyrzecz	107	50 000,00	68	735,29	P	własność
3	16-02-2016	międzyrzecki	Trzciel	Brójce	16 189	380 000,00	1308	290,52	U/H	własność
4	18-03-2016	międzyrzecki	Skwierzyna	Trzebiszewo	2 357	51 500,00	221	233,03	U/H	własność
5	29-07-2016	międzyrzecki	Przytoczna	Przytoczna	4 372	133 500,00	210	635,71	P	własność
6	29-08-2016	międzyrzecki	Skwierzyna	Skwierzyna	1 378	400 000,00	609	656,81	P	uw
7	16-11-2016	międzyrzecki	Skwierzyna	Gościno	700	49 000,00	106	462,26	U/H	własność
8	20-12-2016	międzyrzecki	Międzyrzecz	Gorzycza	1 430	31 000,00	52	596,15	P	własność
9	18-01-2017	międzyrzecki	Skwierzyna	Murzynowo	1 115	40 000,00	99	404,04	P	własność
10	22-02-2017	międzyrzecki	Przytoczna	Przytoczna	9 381	1 353 000,00	3187	424,54	P	uw
11	22-05-2017	międzyrzecki	Trzciel	Trzciel	1 438	145 000,00	313	463,26	P	uw
12	29-05-2017	międzyrzecki	Trzciel	Brójce	152	40 000,00	143	279,72	U/H	uw
13	29-06-2017	międzyrzecki	Trzciel	Sierczynek	800	35 000,00	89	393,26	U/H	własność
14	07-12-2017	międzyrzecki	Trzciel	Bieleń	10 800	230 000,00	532	432,33	U/H	własność
15	29-12-2017	sulęciński	Sulęcín	Sulęcín	1 461	165 000,00	496	332,66	P	własność
<b>Wartości minimalne</b>					<b>107</b>	<b>30 000</b>	<b>52</b>	<b>233</b>		
<b>Wartości maksymalne</b>					<b>16 189</b>	<b>1 353 000</b>	<b>3 187</b>	<b>735</b>		
<b>Wartości średnie</b>					<b>3 467</b>	<b>208 867</b>	<b>500</b>	<b>452</b>		

Tabela 2 Empiryczny rozstęp cenowy rynku:

Parametr	Oznaczenie	Wartość empiryczna	Jednostka
Cena minimalna	Cmin	233,03 zł	zł/m <sup>2</sup> p. zab.
Cena maksymalna	Cmax	735,29 zł	zł/m <sup>2</sup> p. zab.
Cena średnia	Cśr	452,49 zł	zł/m <sup>2</sup> p. zab.

Tabela 3 Wagi cech rynkowych na podstawie analizy regresji liniowej wielorakiej rynku równoległego:

L.p.	Cecha	Waga cechy	Opis cechy
1	Lokalizacja	26,40%	Cecha jakościowa opisująca lokalizację oraz bezpośrednie sąsiedztwo pod względem stopnia rozwoju zabudowy przemysłowej oraz usługowo-handlowej oraz stopnia urbanizacji miejscowości. Ocena w skali od [1] do [3], przy czym ocena [3] oznacza lokalizację korzystną, ocena [2] oznacza lokalizację przeciętną, ocena [1] oznacza lokalizację najmniej korzystną.
2	Dostęp komunikacyjny	12,10%	Cecha jakościowa opisująca jakość dojazdu do nieruchomości. Ocena w skali od [1] do [3], przy czym ocena [3] oznacza dostęp komunikacyjny najbardziej korzystny, ulicą o nawierzchni utwardzonej, urządzone ciągi piesze; ocena [2] oznacza dostęp ulicą o nawierzchni utwardzonej gorszej jakości; ocena [1] oznacza dojazd drogą o nawierzchni nieutwardzonej.
3	Stan techniczny obiektów	31,60%	Cecha jakościowa opisująca stan techniczny i standard budynków. Ocena od [1] do [5], przy czym ocena [5] oznacza wysoki stan techniczny budynku; ocena [3] oznacza przeciętny stan techniczny; ocena [1] oznacza niski stan techniczny budynku; oceny pośrednie oznaczają stany przejściowe pomiędzy opisanymi.
4	Powierzchnia nieruchomości gruntowej	10,70%	Cecha jakościowa opisująca powierzchnię nieruchomości gruntowej. Ocena w skali od [1] do [3], przy czym ocena [3] - powierzchnia nieruchomości w przedziale do 5000 m <sup>2</sup> ; ocena [2] - powierzchnia nieruchomości od 5000 do 10 000 m <sup>2</sup> , ocena [1], powierzchnia nieruchomości powyżej 10 000 m <sup>2</sup> .
5	Powierzchnia zabudowy	11,30%	Cecha jakościowa, uwzględniająca powierzchnię zabudowy. Ocena w skali od [1] do [3] w przedziałach: powierzchnia do 500 m <sup>2</sup> – ocena [3], powierzchnia od 500 m <sup>2</sup> do 1 000 m <sup>2</sup> – ocena [2], powierzchnia powyżej 1 000 m <sup>2</sup> – ocena [1].
6	Stan zagospodarowania nieruchomości	7,90%	Cecha jakościowa opisująca stan zagospodarowania nieruchomości gruntowej. Ocena w skali od [1] do [3]: ocena [1] – teren nieruchomości niezagospodarowany, ocena [2] – zagospodarowanie nieruchomości przeciętne; ocena [3] – teren nieruchomości zagospodarowany w wysokim stopniu.
7	<b>RAZEM</b>	100 %	

Tabela 4 Zakresy kwotowe poprawek ze względu na cechy rynkowe:

Cechy rynkowe	Bezw. % waga cechy w ΔC	Zakres kwotowy poprawek [zł]	Stopień min cechy	Stopień max cechy	Rozstęp stopni	Poprawka na 1 stopień cechy [zł]
Lokalizacja	26,40%	133	1	3	2	66,30
Dostęp komunikacyjny	12,10%	61	1	3	2	30,39
Stan techniczny obiektów	31,60%	159	1	5	4	39,68
Powierzchnia nieruchomości gruntowej	10,70%	54	1	3	2	26,87
Powierzchnia zabudowy	11,30%	57	1	3	2	28,38
Stan zagospodarowania nieruchomości	7,90%	40	1	3	2	19,84
Σ	100,00%	502				

Tabela 5 Zakres współczynników korygujących dla poszczególnych atrybutów z uwzględnieniem gradacji cechy przy założeniu rozkładu liniowego:

Lp.	Cecha	Wagi cech rynkowych [%]	Zakres współczynników min	Zakres współczynników max
1	Lokalizacja	26,40%	0,136	0,429
2	Dostęp komunikacyjny	12,10%	0,062	0,197
3	Stan techniczny obiektów	31,60%	0,163	0,513
4	Powierzchnia nieruchomości gruntowej	10,70%	0,055	0,174
5	Powierzchnia zabudowy	11,30%	0,058	0,184
6	Stan zagospodarowania nieruchomości	7,90%	0,041	0,128
RAZEM		100 %	0,515	1,625

Tabela 6 Określenie wartości nieruchomości

Lp.	Cecha	Ocena	Wartość współczynnika
1	Lokalizacja	3	0,429
2	Dostęp komunikacyjny	3	0,197
3	Stan techniczny obiektów	1	0,163
4	Powierzchnia nieruchomości gruntowej	2	0,115
5	Powierzchnia zabudowy	1	0,058
6	Stan zagospodarowania nieruchomości	2	0,085
Razem wartość współczynnika korygującego			1,047

Cena średnia [zł]	452,49 zł/m <sup>2</sup>
Współczynnik	1,047
Wartość jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]:	473,76 zł/m <sup>2</sup>
Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	1 086 m <sup>2</sup>
Wartość rynkowa nieruchomości [zł]	514 503,36 zł
Wartość rynkowa nieruchomości po zaokrągleniu [zł]	515 000,00 zł

## 9.2 OKREŚLENIE WARTOŚCI PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU

Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku wytypowano zbiór nieruchomości przyjętych do porównań.

Kryteria doboru nieruchomości porównawczych:

- rodzaj nieruchomości – nieruchomość gruntowa;
- sposób korzystania – nieruchomość niezabudowana;
- przeznaczenie w mpzp – tereny produkcyjne P oraz usługowo-produkcyjne U/P;
- położenie – województwo lubuskie, lokalizacja poza strefami wysoko zurbanizowanymi;
- powierzchnia – od 5 000 do 20 000 m<sup>2</sup>;
- data transakcji – 2016-2017.

Tabela 7 Wytypowany zbiór nieruchomości przyjętych do porównań na podstawie przeprowadzonej analizy rynku:

Lp.	Data transakcji	Powiat	Gmina	Miejscowość	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena trans. netto [zł/m <sup>2</sup> ]
1	18-03-2016	nowosolski	Nowa Sól	Nowa Sól	5 084	22,62
2	20-04-2016	świebodziński	Świebodzin	Ługów	8 246	28,59
3	26-04-2016	wschowski	Sława	Sława	6 048	15,62
4	05-10-2016	żagański	Żagań	Żagań	12 843	12,66
5	26-10-2016	międzyrzecki	Międzyrzecz	Międzyrzecz	9 484	17,14
6	08-11-2016	krośnieński	Krosno Odrzańskie	Krosno Odrzańskie	17 566	12,43
7	08-11-2016	krośnieński	Krosno Odrzańskie	Krosno Odrzańskie	17 565	14,93
8	01-12-2016	zielonogórski	Babimost	Podmokle Małe	6 538	12,24
9	01-12-2016	sulęciński	Sulęcín	Długoszyn	8 038	22,99
10	12-12-2016	zielonogórski	Zielona Góra	Zielona Góra	8 107	33,43
11	04-01-2017	nowosolski	Kożuchów	Kożuchów	5 991	34,22
12	03-02-2017	żarski	Żary	Żary	5 550	36,40
13	26-09-2017	krośnieński	Krosno Odrzańskie	Krosno Odrzańskie	14 097	12,54
14	26-09-2017	krośnieński	Krosno Odrzańskie	Krosno Odrzańskie	14 095	13,83
<b>Wartości minimalne</b>					5 084	12,24
<b>Wartości maksymalne</b>					17 566	36,40
<b>Wartości średnie</b>					9 947	20,69

Tabela 8 Empiryczne parametry cenowe rynku:

Parametr	Oznaczenie	Wartość empiryczna	Jednostka
Cena minimalna	Cmin	12,24	zł/m <sup>2</sup>
Cena maksymalna	Cmax	36,40	zł/m <sup>2</sup>
Cena średnia	Cśr	20,69	zł/m <sup>2</sup>

Tabela 9 Wagi cech rynkowych ustalone na podstawie analizy regresji liniowej wielorakiej rynku równoległego:

L.p.	Cecha	Waga cechy	Opis cechy
1	Lokalizacja	32,70%	Cecha obejmująca ocenę lokalizacji na terenie jednostki ewidencyjnej pod względem stopnia zurbanizowania miejscowości. Ocena w skali od [1] do [3], przy czym ocena [1] oznacza lokalizację najmniej korzystną, położenie na terenach wiejskich oraz w miejscowościach do 5 tys. mieszkańców; ocena [2] – lokalizacja przeciętna, miejscowości od 5 do 10 tys. mieszkańców; ocena [3] – lokalizacja najbardziej korzystną, położenie w miejscowościach powyżej 10 tys. mieszkańców.
2	Infrastruktura techniczna	26,30%	Cecha jakościowa opisująca wyposażenie terenu w urządzenia infrastruktury technicznej; ocena w skali od [1] do [3], przy czym ocena [1] niski stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej; ocena [2] – przeciętny stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej; ocena [3] – wysoki stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej.
3	Dostęp komunikacyjny	18,70%	Cecha jakościowa opisująca jakość dojazdu do nieruchomości. Ocena w skali od [1] do [3], przy czym ocena [3] oznacza dostęp komunikacyjny korzystny, ulicą asfaltową lub z kostki betonowej, urządzone ciągi piesze; ocena [2] oznacza dostęp ulicą o nawierzchni utwardzonej gorszej jakości, brak ciągów pieszych; ocena [1] oznacza dojazd drogą o nawierzchni nieutwardzonej.
4	Powierzchnia	10,90%	Cecha jakościowa opisująca powierzchnię nieruchomości gruntowej. Ocena w skali od [1] do [3], przy czym ocena [3] – powierzchnia nieruchomości do 6 000, ocena [2] - powierzchnia nieruchomości od 6 000 do 10 000 m <sup>2</sup> , ocena [1], powierzchnia nieruchomości powyżej 10 000 m <sup>2</sup> .
5	Sposób optymalnego wykorzystania	11,40%	Cecha obejmuje możliwość optymalnego wykorzystania nieruchomości. Uwzględnia występowanie ograniczeń w użytkowaniu nieruchomości, w tym obciążenie nieruchomości występowaniem podziemnej infrastruktury technicznej, elementy niekorzystnego sąsiedztwa, ograniczenia w lokalizacji zabudowy wynikające z niekorzystnego kształtu lub wielkości nieruchomości. Ocena w skali [1] do [3], przy czym ocena [1] – niski stopień wykorzystania; ocena [2] – przeciętny stopień wykorzystania; ocena [3] – wysoki stopień wykorzystania.
6	<b>RAZEM</b>	100 %	

Tabela 10 Zakresy kwotowe poprawek ze względu na cechy rynkowe:

Cechy rynkowe	Bezw. % waga cechy w ΔC	Zakres kwotowy poprawek [zł]	Stopień min cechy	Stopień max cechy	Rozstęp stopni	Poprawka na 1 stopień cechy [zł]
Lokalizacja	32,70%	7,90	1	3	2	3,950
Infrastruktura techniczna	26,30%	6,35	1	3	2	3,175
Dostęp komunikacyjny	18,70%	4,52	1	3	2	2,260
Powierzchnia	10,90%	2,63	1	3	2	1,315
Sposób optymalnego wykorzystania	11,40%	2,75	1	3	2	1,375
Σ	100,00%	24,15				

Tabela 11 Zakres współczynników korygujących dla poszczególnych atrybutów z uwzględnieniem gradacji cechy przy założeniu rozkładu liniowego:

L.p.	Cecha	Wagi cech rynkowych [%]	Zakres współczynników min	Zakres współczynników max
1	Lokalizacja	32,7%	0,193	0,575
2	Infrastruktura techniczna	26,3%	0,156	0,463
3	Dostęp komunikacyjny	18,7%	0,111	0,329
4	Powierzchnia	10,9%	0,064	0,192
5	Sposób optymalnego wykorzystania	11,4%	0,067	0,200
RAZEM		100 %	0,591	1,759

Tabela 12 Określenie wartości nieruchomości

L.p.	Cecha	Ocena	Wartość współczynnika
1	Lokalizacja	3	0,575
2	Infrastruktura techniczna	3	0,463
3	Dostęp komunikacyjny	3	0,329
4	Powierzchnia	2	0,128
5	Sposób optymalnego wykorzystania	3	0,200
Razem wartość współczynnika korygującego			1,695

Cena średnia [zł/m <sup>2</sup> ]	20,69 zł/m <sup>2</sup>
Współczynnik korygujący	1,695
Wartość jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	35,07 zł/m <sup>2</sup>
Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	8330 m <sup>2</sup>
Wartość [zł]	292 133,10 zł
Wartość po zaokrągleniu do pełnych setek zł [zł]	292 000,00 zł

## 10 WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa netto nieruchomości zabudowanej, położonej w **Skwierzynie** przy **ul. Parkowej**, składającej się z działek ewid. nr **273/2** oraz **278/2** o łącznej powierzchni **0,8330 ha**, obręb **2 m. Skwierzyna**, powiat **międzyrzecki**, województwo **lubuskie**, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Międzyrzeczu prowadzi księgę wieczystą KW **GW1M/00037445/9** wynosi:

**W = 515 000 zł**

*słownie: pięćset piętnaście tysięcy złotych*

w tym:

WARTOŚĆ PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU	292 000 zł
WARTOŚĆ PRAWA WŁASNOŚCI BUDYNKÓW I URZĄDZEŃ	223 000 zł
<b>RAZEM</b>	<b>515 000 zł</b>

- Zgodnie z pkt. 5.4 Krajowego Standardu Specjalistycznego KSWŚS *Określanie wartości ograniczonych praw rzeczowych* Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny [PKZW] określona wartość nie została pomniejszona o istniejące obciążenia hipoteczne.

## 11 KLAUZULE I USTALENIA KOŃCOWE

- Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny;
- Niniejszy operat nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora;
- Operatu szacunkowego nie można wykorzystać do żadnego innego celu, niż w nim określony;
- Określona wartość nie zawiera dodatkowych kosztów transakcji kupna/sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, jak również podatku VAT;
- Założono, że nie zatajano przed rzeczoznawcą informacji i danych formalno – prawnych mających istotny wpływ na wartość wycenianej nieruchomości.

Zielona Góra, dnia 25 kwietnia 2018 r.

## 12 ZAŁĄCZNIKI

- Zał. nr 1. - Dokumentacja fotograficzna
- Zał. nr 2. - Wypis z rejestru gruntów;
- Zał. nr 3. - Wypis z rejestru budynków;
- Zał. nr 4. - Wrys z mapy ewidencyjnej w skali 1:1000;
- Zał. nr 5. - Mapa syt.-wys. w skali 1:1000;
- Zał. nr 6. - Badanie elektronicznej księgi wieczystej KW nr GW1M/00037445/9.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Wyceniana nieruchomość – widok ogólny



Widok ogólny – c.d.



Budynek produkcyjny – elewacja boczna i tylna



Elewacja frontowa



Elewacja frontowa – c.d.



Elewacja tylna





Elewacja boczna - zachodnia



Elewacja boczna - wschodnia



Plac manewrowy – widok ogólny



Brama wjazdowa – widok od strony północnej



Wjazd na nieruchomość od ul. Parkowej – dz. ewid. nr 278/2



Plac parkingowy w granicach dz. ewid. nr 273/3



Ul. Parkowa – widok w kierunku pn.-wsch.



Ul. Parkowa – widok w kier. pd.-zach.



Portiernia



Portiernia – c.d.

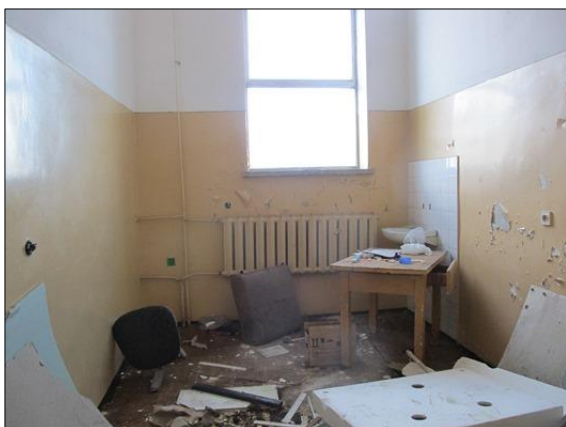


Portiernia – c.d.



Portiernia – wnętrze budynku

Pomieszczenia budynku produkcyjnego – część administracyjno-socjalna

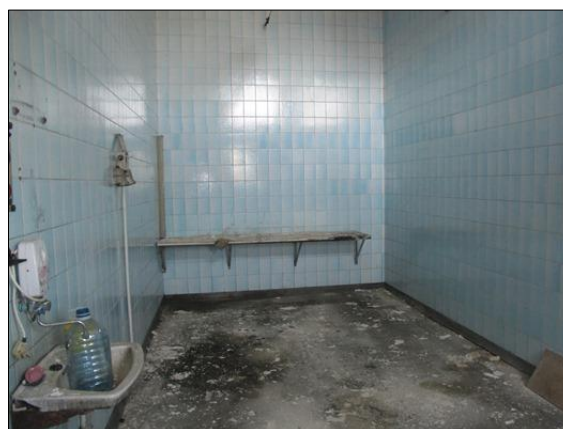




Część handlowa (sklep firmowy)



Część produkcyjna:

















Wycena Nieruchomości PROESTIM

Kamila Marynowska-Małycha

ul. Kazimierza Wielkiego 61, 66-400 Gorzów Wielkopolski

MOBILE: 602 379 367

MAIL: [kamila.malycha@proestim.pl](mailto:kamila.malycha@proestim.pl)

---