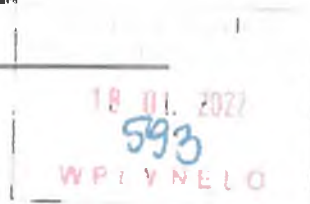


Załącznik nr 2
do uchwały nr 4 /2022
Rady Uczelni Uniwersytetu Szczecińskiego
z dnia 18 marca 2022 r

WYCENA NIERUCHOMOŚCI Sylwia Umińska-Nowak
tel.: + 48 695 13 11 03, wycena.sun@gmail.com



OPERAT SZACUNKOWY

WYCENY WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ,
SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁEK NR 4/1 I 4/2 Z OBRĘBU 2156 MIASTA SZCZECIN POD KĄTEM
USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ.

Doc
18.01.2022
Sylwia Umińska-Nowak
Sylwia Umińska-Nowak



Autor opracowania:

Sylwia Umińska-Nowak
nr uprawnień 5745



S. Umińska-Nowak

Szczecin, 16 stycznia 2022 r

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Położenie nieruchomości	województwo zachodniopomorskie, miasto Szczecin, Al. Bohaterów Warszawy 74-75	
Przedmiot wyceny	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona przy Al. Bohaterów Warszawy 74-75 w Szczecinie, składająca się z dwóch zabudowanych działek ewidencyjnych nr 4/1 i 4/2 o łącznej powierzchni 0,8482 ha.	
Zakres wyceny	Zakres szacowania obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do gruntu wyżej opisanej nieruchomości.	
Dane ewidencyjne	Województwo: zachodniopomorskie Powiat: Powiat Szczeciński Jednostka ewidencyjna: M. Szczecin Obręb ewidencyjny: 326201_1.2156, Pogodno 156 Miejscowość: Szczecin Działka numer: 4/1, 4/2	
Księga Wieczysta	KW nr SZ1S/00095211/6.	
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności gruntu w związku z planami ustanowienia służebności gruntowej, polegającej na prawie przechodu, przejazdu i umieszczenia infrastruktury technicznej na fragmencie działki nr 4/2.	
Metoda wyceny	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.	
Określona wartość rynkowa	<p>Wartość rynkowa 1 m² powierzchni gruntu: 808,19 zł (słownie: osiemset osiem złotych dziewiętnaście groszy)</p> <p>Wartość rynkowa gruntu: $W_{RG} = 6\ 855\ 068\ \text{zł}$ (słownie: sześć milionów osiemset pięćdziesiąt pięć tysięcy sześćdziesiąt osiem złotych)</p> <p>Wartość rynkowa planowanej służebności gruntowej: $W_s = 170\ 528\ \text{zł}$ (słownie: sto siedemdziesiąt tysięcy pięćset dwadzieścia osiem złotych)</p>	
Daty:		
Data sporządzenia wyceny:		16.01.2022 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:		16.01.2022 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości:		15.01.2022 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:		15.01.2022 r.
Sporządziła:	Sylwia Umińska-Nowak Rzeczoznawca Majątkowy uprawnienia nr 5745	

SPIS TREŚCI

SPIS TREŚCI.....	3
1.PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
2.CEL WYCENY	4
3.PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPRACOWANIA ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH.....	4
Podstawy formalne	4
Podstawy prawne.....	5
Podstawy metodologiczne	5
Źródła informacji i danych merytorycznych.....	6
4.DATY ISTOTNE DLA WYCENY	6
5.OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY	6
Stan prawny nieruchomości.....	6
Lokalizacja i stan otoczenia	10
Stan techniczno-użytkowy i stan zagospodarowania	12
Stopień wyposażenia nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej.....	14
6.PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	14
7.PROCEDURY SZACOWANIA.....	15
Wskazanie rodzaju określanej wartości.....	15
Założenia formalne do wyceny	15
Wybór podejścia i metody wyceny.....	15
Charakterystyka zastosowanej metody wyceny	15
8.ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W ZAKRESIE DOTYCZĄCYM CELU SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA	17
9.OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY W PRZYJĘTYM ZAKRESIE.....	21
Określenie rodzaju cech rynkowych gruntu wraz z ich oceną.....	21
Określenie wartości rynkowej prawa własności gruntu	22
Określenie wartości rynkowej służebności gruntowej.....	23
Wnioski z dokonanych obliczeń.....	23
10.KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	23
6.WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	24

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości gruntowa zabudowana położona przy Al. Bohaterów Warszawy 74-75 w Szczecinie, składająca się z dwóch zabudowanych działek ewidencyjnych nr 4/1 i 4/2 o łącznej powierzchni 0,8482 ha, z obręb 2156 miasta Szczecin, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr SZ1S/00095211/6.

Zakres wyceny

Uwzględniając cel i przedmiot wyceny, zakres szacowania obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności gruntu wyżej opisanej nieruchomości.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności gruntu opisanego w punkcie 1.1 w związku z planami ustanowienia służebności gruntowej na nieruchomości stanowiącej własność Uniwersytetu Szczecińskiego z siedzibą przy Al. Papieża Jana Pawła II 22a w Szczecinie, polegającej na prawie przechodu, przejazdu i umieszczenia infrastruktury technicznej na fragmencie działki nr 4/2 z obręb 2156 miasta Szczecin na rzecz nieruchomości składającej się z działek nr 4/21 i nr 4/17 o łącznym obszarze 0,4636 ha, położonej przy Al. Piastów nr 28.

Zgodnie z art. 248 Kodeksu cywilnego *„Nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władającej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władającej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władającej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności (służebność gruntowa). Służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władającej lub jej oznaczonej części.*

Natomiast *„Jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należącej do tej nieruchomości budynków gospodarczych, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (droga konieczna). Przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które ma droga prowadzić. Jeżeli potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między zainteresowanymi nie dojdzie do porozumienia, sąd zarządzi, o ile jest to możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej. Przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy” – art. 145 Kodeksu cywilnego*

3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPRACOWANIA ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH

Podstawy formalne

Podstawą opracowania jest umowa zlecenie nr DOG/01/2022 sporządzenia operatu szacunkowego wyceny wartości rynkowej nieruchomości gruntowej pod kątem ustanowienia służebności gruntowej na działkach nr 4/1 i nr 4/2 z obręb 2156 miasta Szczecin zawarta w dniu

10.01.2022 r. z Uniwersytetem Szczecińskim z siedzibą przy Al. Papieża Jana Pawła II 22a w Szczecinie, reprezentowanym przez Andrzeja Jakubowskiego – Kanclerza US przy kontrasygnacie mgr Andrzeja Kucińskiego – Kwestora US.

Autor opracowania:

- posiada uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nr 5745 nadane przez Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej dnia 23.09.2013 r.,
- jest członkiem Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości Oddział w Szczecinie, wchodzącego w skład Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w Warszawie,
- jest ubezpieczona od odpowiedzialności cywilnej za szkody powstałe w związku z prowadzoną działalnością zawodową – Polisa PZU nr 1016397800,
- ukończyła kurs specjalistyczny „Czynności rzeczoznawcy majątkowego jako biegłego sądowego” - Zaświadczenie nr 1191/SAJ-27/2014/944 wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w Warszawie w dniu 31.01.2014 r.,
- ukończyła kurs specjalistyczny „Wycena nieruchomości na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności bankowych” – Zaświadczenie nr 93/2014 wydane przez Związek Banków Polskich w dniu 27.02.2015 r.,
- zdała egzamin z zakresu „Wycena nieruchomości na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności bankowych” przeprowadzonego przez Związek Banków Polskich z wykorzystaniem zasad Standardów Kwalifikacyjnych w Bankowości Polskiej – Świadectwo zdania egzaminu z dnia 27.03.2015 r.

Podstawy prawne

4. Ustawa dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2020, poz. 65 t. j.).
5. Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207/2004 poz. 2109 z późniejszymi zmianami).
6. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2019 r., poz. 1145 t. j. z późniejszymi zmianami).

Podstawy metodologiczne

1. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, uchwałą Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych Nr 5/03/2012 z marca 2012 r. zalecane rzeczoznawcom majątkowym zrzeszonym w sfederowanych stowarzyszeniach do stosowania jako zasady dobrej praktyki zawodowej i dorobek środowiska: Nota Interpretacyjna „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.
2. Cymerman R., Hopfer A. „System, zasady i procedury wyceny nieruchomości”, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2009 r.
3. „Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości” pod redakcją Sabiny Żróbek, Educaterra Olsztyn 2007 r.
4. „Szacowanie nieruchomości Rzeczoznawstwo majątkowe” pod redakcją Jerzego Dydenki, Wolters Kluwer Polska Warszawa 2012 r.
5. Kucharska-Stasiak E. „Nieruchomość w gospodarce rynkowej”, PWN Warszawa 2004 r. Cymerman R., Hopfer A., „System, zasady i procedury wyceny nieruchomości”, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2009 r.

Źródła informacji i danych merytorycznych

1. Dokumenty dostarczone przez Zleceniodawcę:
 - akt notarialny Rep. A nr 3315/2020 z dnia 26.06.2020 r. Przedwstępna umowa darowizny,
 - mapa do ustalenia służebności gruntowej w skali 1:500.
2. Treść księgi wieczystej KW nr SZ1S/00095211/6, prowadzonej dla nieruchomości gruntowej przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód W Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych – portal podsystemu dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych <http://ekw.ms.gov.pl>.
3. Kopia mapy zasadniczej w formacie dxf
4. Wypis z rejestru gruntów.
5. Wypis z kartoteki budynków.
6. Wyrys z mapy ewidencyjnej.
7. Uchwała nr XVIII/419/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 19.04.2016 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Turzyn- Szwoleżerów” w Szczecinie (D.U. W. Zach. poz. 2046 z dnia 17.05.2016 r.)
8. Informacje o dokonanych transakcjach udostępnione przez Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Szczecinie oraz pochodzące z własnej bazy.
9. Portal Systemu Informacji Przestrzennej Miasta Szczecin (geoportal.szczecin.pl)
10. Własne analizy i ustalenia dokonane w oparciu o akty notarialne kupna i sprzedaży, oględziny nieruchomości oraz wywiad terenowy.
11. Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w III kwartale 2021 r. – NBP grudzień 2021 r.
12. Rynek nieruchomości – Raport 4/2021 Forbes.
13. Raport o stanie rynku nieruchomości mieszkaniowych, podsumowanie I połowy 2021 r. – mBank Hipoteczny S.A. Departament Ryzyka Kredytów Mieszkaniowych (DRM).

4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

- Data sporządzenia wyceny: 16.01.2022 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 16.01.2022 r.
- Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny: 15.01.2022 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości: 15.01.2022 r.

5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

Stan prawny nieruchomości

Stan prawny nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej przy Al. Bohaterów Warszawy 74-75 w Szczecinie, określono w oparciu o badanie treści zapisów w księdze wieczystej, poprzez portal podsystemu dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych <http://ekw.ms.gov.pl>. na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Szczecin-Prawobrzeże i Zachód W Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta KW nr SZ1S/00095211/6. W Dziale I-SP, w Dziale III i w Dziale IV brak wpisów.

TRĘŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR SZ1S/00095211/6, STAN Z DNIA 2022-01-11 17:10

provađzonej przez SĄD REJONOWY SZCZECIN-PRAWOBRZEŻE I ZACHÓD W SZCZECINIE, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - SZ1S

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O **Dział I-Sp** **Dział II** **Dział III** **Dział IV**
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	1
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	1
Numer działki	4/1		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	156, POGODNO		
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1. 1 SZCZECIN		
Ulica	BOHATERÓW WARSZAWY		
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU		
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu	1
Numer działki	4/2		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	156, POGODNO		
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1. 1 SZCZECIN		
Ulica	BOHATERÓW WARSZAWY		
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU		
Obszar całej nieruchomości	0,6482 HA	Nr podstawy wpisu	1
Budynki			
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	1
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1. 1 SZCZECIN		
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	BOHATERÓW WARSZAWY 74-75; BOHATERÓW WARSZAWY		
Przeznaczenie budynku	BUDYNKI O KUBATURZE ŁĄCZNEJ 34187 M3		
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	TAK		
Komentarz do migracji			
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej			Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej			1

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	1	OPIS NIERUCHOMOŚCI; ZB. DOK. 4 I 5 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00003502/95/, 1995-05-12 00:00:00, 1995-10-03 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzedu)
-------------------	---	--

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Komentarz do migracji

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	0	Nr podstawy wpisu	---
--	---	-------------------	-----

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ	
Właściciele	
l.p. 1.	---
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	l.p. 1. 2 1/1 ---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	UNIWERSYTET SZCZECIŃSKI, SZCZECIN, 00120877700100
Nr podstawy wpisu	5
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	5
DECYZJA, RR.III.MN.7720/37/2006, 2006-03-10, WOJEWÓDZA ZACHODNIOPOMORSKI, SZCZECIN; 21 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)	
DZ. KW./SZ15/00006589/06/D02, 2006-04-11 09:15:00, 2006-04-18-15.34.44.909751, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, chwila wpisu, czy z urzędu)	
DZIAŁ III - PRAWA, ROŚCZCZENIA I OGRANICZENIA	
BRAK WPISÓW	
DZIAŁ IV - HIPOTEKA	
BRAK WPISÓW	

Stan nieruchomości gruntowej wg ewidencji gruntów i budynków

Województwo: zachodniopomorskie
 Powiat: Powiat Szczeciński
 Jednostka ewidencyjna: M. Szczecin
 Obręb ewidencyjny: 326201_1.2156, Pogodno 156
 Miejscowość: Szczecin
 Jednostka rejestrowa gruntów: 326201_1.2156.G2

DZIAŁKI EWIDENCYJNE

Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					użytku [ha]	działki [ha]	
	4/1	Alėja Bohaterów Warszawy 74 Alėja Bohaterów Warszawy 75	Inne tereny zabudowane	Bi	0.7473	0.7473	SZ1S/00095211/6
Identyfikator działki: 326201_1.2156.4/1							
	4/2		Tereny mieszkaniowe	B	0.1009	0.1009	SZ1S/00095211/6
Identyfikator działki: 326201_1.2156.4/2							

BUDYNKI

Lp.	Identyfikator	Działki na których położony jest budynek				Adres budynku			
		Oznaczenie							
1.	326201_1.2156.38_BUD	326201_1.2156.4/2							
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna		Inne funkcje	
wybudowany		pozostałe budynki niemieszkalne (109)							
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2]
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]				
14			0.00				0		
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy		Zakres przebudowy	Liczba kondygn. Nad/Podziemnych
									1 / 0
Numer rejestru zabudowy	Gotowy na szybki Internet	Czy wiatra	Materiał ocian zewnętrznych mur	Wartość					

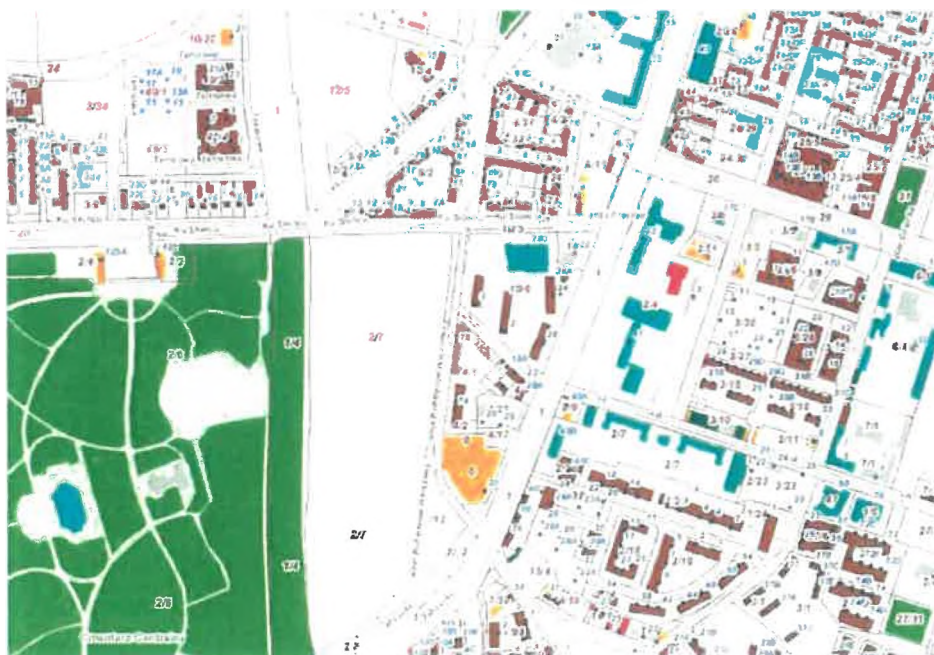
Lp.	Identyfikator		Działki na których położony jest budynek				Adres budynku		
			Oznaczenie						
2.	326201_1.2156.37_BUD		326201_1.2156.4/1						
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna	Inne funkcje		
wybudowany		pozostałe budynki niemieszkalne (109)							
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2]
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]				
13			0.00			0			
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy	Zakres przebudowy	Liczba kondyng. Nad/Pod ziemnych	
								1 /	
Lp.	Identyfikator		Działki na których położony jest budynek				Adres budynku		
			Oznaczenie						
3.	326201_1.2156.36_BUD		326201_1.2156.4/1						
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna	Inne funkcje		
wybudowany		pozostałe budynki niemieszkalne (109)							
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2]
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]				
29			0.00			0			
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy	Zakres przebudowy	Liczba kondyng. Nad/Pod ziemnych	
								1 /	
Lp.	Identyfikator		Działki na których położony jest budynek				Adres budynku		
			Oznaczenie						
4.	326201_1.2156.33_BUD		326201_1.2156.4/1 326201_1.2156.4/2				Aleja Bohaterów Warszawy 74		
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna	Inne funkcje		
wybudowany		budynki mieszkalne (110)							
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2]
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]				
1096			0.00			0			
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy	Zakres przebudowy	Liczba kondyng. Nad/Pod ziemnych	
								6 /	
Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiatra	Materiał ścian zewnętrznych mur	Wartość					
Lp.	Identyfikator		Działki na których położony jest budynek				Adres budynku		
			Oznaczenie						
5.	326201_1.2156.34_BUD		326201_1.2156.4/1				Aleja Bohaterów Warszawy 75		
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna	Inne funkcje		
wybudowany		budynki mieszkalne (110)							
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2]
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]				
1287			0.00			0			
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy	Zakres przebudowy	Liczba kondyng. Nad/Pod ziemnych	
								4 / 1	
Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiatra	Materiał ścian zewnętrznych mur	Wartość					

Lp.	Identyfikator	Działki na których położony jest budynek			Adres budynku				
		Oznaczenia							
8.	326201_1.2156.35_BUD	326201_1.2156.4/1 326201_1.2156.4/6 326201_1.2255.11			ul. Szwoleżerów 18				
Status		Rodzaj wg KST	Klasa wg PKOB	Funkcja główna	Inne funkcje				
wybudowany		pozostałe budynki niezamieszkałe (109)							
Powierzchnia zabudowy [m ²]	Pow. użytkowa; z obmiaru; [m ²]	Pow. użytkowa z projektu [m ²]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokalii ujawnio- nych	Liczba wszystkich lokalii	Powierzchnia samodzielnych lokalii ujawnio- nych [m ²]
			Lokali wyodrębnio- nych [m ²]	Lokali niewyodrębnio- nych [m ²]	Pomieszczeń przynależnych [m ²]				
1244			0.00			0			
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy	Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy	Zakres przebudowy	Liczba kondyg. Nad/Pod ziemnych 6 /		

Lokalizacja i stan otoczenia

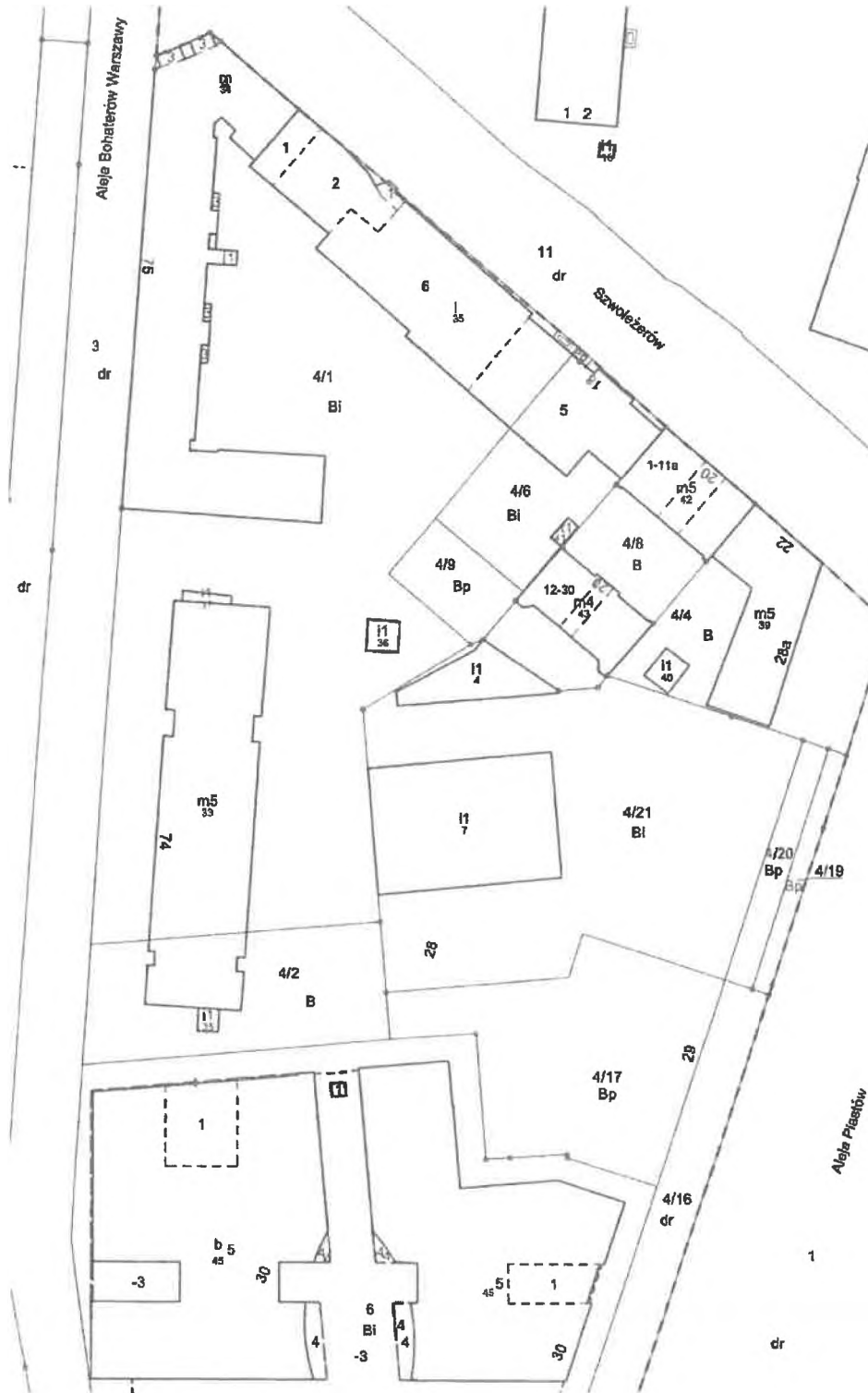
Nieruchomość gruntowa zabudowana, będąca przedmiotem niniejszego opracowania, usytuowana jest przy Al. Bohaterów Warszawy 74-75, na osiedlu Turzyn, przy granicy osiedla Gumieńce od zachodu, Pomorzan od południa i Nowe Miasto od wschodu, w lewobrzeżnej części miasta Szczecina, pomiędzy ul.: Al. Bohaterów Warszawy, Szwoleżerów i Al. Piastów.

Turzyn to osiedle położone w zachodniej części Śródmieścia. Granice osiedla wyznaczają: tory linii kolejowej Szczecin-Trzebież (od zachodu), ul. Mickiewicza (od północy), al. Piastów (od wschodu) i ul. Mieszka I (od południa). Najdłuższą ulicą Turzyna jest al. Bohaterów Warszawy przechodząca południkowo przez całe osiedle. Przy al. Piastów znajdują się niektóre wydziały: Zachodniopomorskiego Uniwersytetu Technologicznego i Uniwersytetu Szczecińskiego, osiedle akademickie. Na osiedlu znajdują się szpital MSWiA przy Parku Noakowskiego, najstarsze targowisko miejskie „Turzyn” przebudowane w centrum handlowe oraz po sąsiedzku centrum handlowe „Turzyn” z hipermarketem Carrefour. Turzyn posiada dobre połączenia komunikacyjne z innymi częściami miasta – tramwajowe i autobusowe, na skraju osiedla znajduje się jeden z większych placów Szczecina – pl. Kościuszki.



Rysunek 1 Lokalizacja ogólna, źródło: strona internetowa Urzędu Miasta Szczecin, <http://geoportal.szczecin.pl/mapa>

W bezpośrednim sąsiedztwie działek nr 4/1 i nr 4/2, znajduje się budynek biurowy Piastów Office oraz tereny zabudowy mieszkaniowej i tereny przekazane przez Gminę Miasto Szczecin w darowiźnie dla Pomorskiego Uniwersytetu Medycznego w Szczecinie – dz. nr 4/17 i nr 4/21



Rysunek 2. Lokalizacja szczegółowa, źródło: wyrys z mapy ewidencyjnej

Stan techniczno-użytkowy i stan zagospodarowania

Działki gruntu oznaczone w ewidencji gruntów i budynków numerem 4/1 o powierzchni 0,7473 ha i nr 4/2 o powierzchni 0,1009 ha posiadają nieregularny kształt. Teren nieruchomości jest bardzo zróżnicowany, płaski od strony Al. Bohaterów Warszawy i ul. Szwoleżerów przechodzący ku wschodowi w skarpy.



Rysunek 3. Fragment mapy zasadniczej, stanowiącej załącznik do niniejszego opracowania, przedstawiający wycenianą nieruchomość

Zabudowane są budynkami niemieszkalnymi – dwoma budynkami stanowiącymi Domy Studenckie, jednym budynkiem Asystenckiego Domu Mieszkalnego oraz wolnostojącym, jednokondygnacyjnym budynkiem trafostacji.

Dom Studencki nr 1 – „Bakalarz” o powierzchni użytkowej 5153 m² i powierzchni zabudowy 1287 m² jest pięciokondygnacyjny, cztery kondygnacje nadziemne i jedna w przyziemiu pełniąca rolę piwnicy. W budynku znajdują się pokoje studenckie z węzłami sanitarnymi i pomieszczeniami towarzyszącymi: pralnie z suszarniami i kuchnie. Na parterze budynku również pokoje biurowe dla administracji, sala konferencyjna oraz pomieszczenia przychodni zdrowia

Dom Studencki nr 2 – „Belferek” o powierzchni użytkowej 5395 m² i powierzchni zabudowy 1096 m² jest pięciokondygnacyjny, cztery kondygnacje nadziemne i piwnica. W budynku po obu stronach korytarza znajdują się pokoje studenckie z węzłami sanitarnymi (jeden na dwa pokoje) i pomieszczenia towarzyszące: pralnie z suszarniami i kuchnie. W budynku są dwie klatki schodowe, brak jest windy.

Asystencki Dom Mieszkalny o powierzchni użytkowej 5639 m² i powierzchni zabudowy 1244 m² jest sześciokondygnacyjny, pięć kondygnacji nadziemnych i piwnica. W budynku po obu stronach korytarza znajdują się mieszkania. W budynku są dwie klatki schodowe, brak jest windy.

Wewnątrz zabudowy nieruchomości jest zagospodarowana, część powierzchni – wjazd i plac manewrowy z parkingiem, jest utwardzony ażurowymi płytami betonowymi, część zajmuje trawnik z pojedynczymi drzewami, pokrywający też skarpy. Teren nieruchomości jest ogrodzony, na odcinkach, gdzie nie ma ścian budynków.

Dojazd do nieruchomości odbywa się od strony Al. Bohaterów Warszawy, stanowiącej drogę publiczną, poprzez bramę z paneli stalowych pomiędzy budynkami DS 1 i DS 2. Na działce nr 4/2 znajduje się druga brama wjazdowa p/poż. I to przez nią miałyby się odbywać komunikacja do działki nr 4/17.



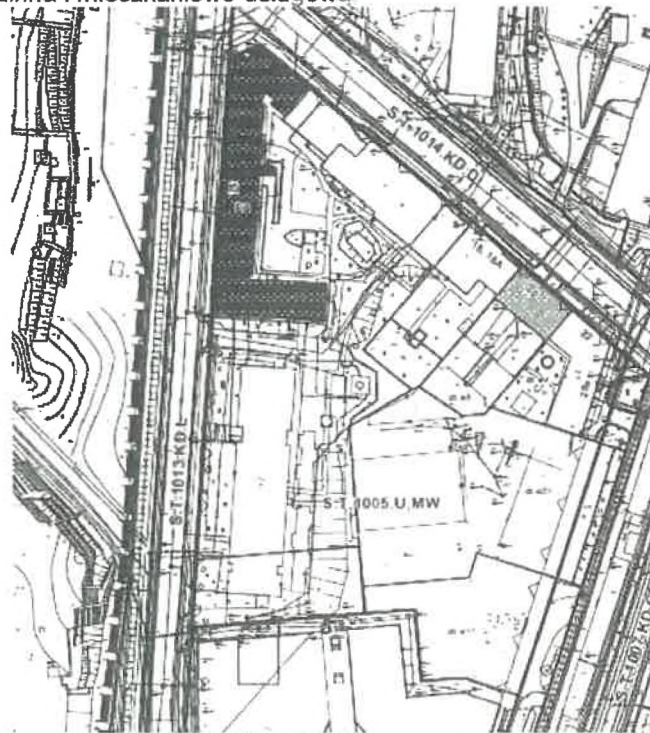


Stopień wyposażenia nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej

Nieruchomość gruntowa zabudowana będąca przedmiotem analizy posiada następujące urządzenia infrastruktury technicznej: kanalizacja ściekowa, kanalizacja deszczowa, sieć energetyczna, sieć wodociągowa, sieć gazowa, ciepłownicza i telekomunikacyjna.

6. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Dla terenu przy Al. Bohaterów Warszawy 74-75 w Szczecinie, na którym położona jest nieruchomość gruntowa zabudowana oznaczona jako działka nr 4/1 i nr 4/2 z obrębu 2156 miasta Szczecin, obowiązuje od 1 czerwca 2016 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony Uchwałą nr XVIII/419/16 Rady Miasta Szczecina z dnia 19 kwietnia 2016 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Turzyn-Szwolężerów” w Szczecinie. Dla terenu, który obejmuje w/w nieruchomość plan przewiduje przeznaczenie **U, MW**: teren zabudowy usługowej (usługi, publiczne szkolnictwo wyższe, usługi nauki), obiekty zamieszkania zbiorowego z dopuszczeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m² oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i mieszkaniowo-usługową.



Rysunek 4. Fragment Załącznika Nr 1 do Uchwały nr XVIII/419/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 19.04.2016 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Turzyn- Szwolężerów” w Szczecinie

7. PROCEDURY SZACOWANIA

Wskazanie rodzaju określanej wartości

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami definiuje w art. 150 ust. 1 wartości określane w wyniku wyceny nieruchomości, w tym wartość rynkową, która jest celem niniejszego operatu. Określa się ją dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Zgodnie z art. 151 ust. 1 przedmiotowej ustawy 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.

Przy określaniu wartości rynkowej uwzględnia się, według art. 154 ust. 1 tej samej ustawy, cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Założenia formalne do wyceny

Przy określaniu wartości rynkowej przedmiotu wyceny przyjęto następujące założenia formalne:

- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny – stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stan zagospodarowania i otoczenia nieruchomości: 15.01.2022 r. (data oględzin nieruchomości).
- Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny - data poziomu cen, tj. dzień, w którym nieruchomość warta była określoną w opinii kwotą: 16.01.2022 r.
- Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- Wyceny dokonano zgodnie z zakresem opisanym w pkt. 1

Wybór podejścia i metody wyceny

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych, tj. nieruchomości, które są porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Mając na uwadze stan rynku, obrót nieruchomościami podobnymi, przedmiot, zakres i cel wyceny, ilość wiarygodnych transakcji kupna – sprzedaży na rynku lokalnym, znajomość ich cen oraz cech, w procesie szacowania prawa własności do gruntu nieruchomości gruntowej zabudowanej, wykorzystano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Charakterystyka zastosowanej metody wyceny

Sposoby określania wartości nieruchomości, które stanowią podejście do ich wyceny, a są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na ich wartość podaje ustawa o gospodarce nieruchomościami. Wymienia między innymi, wybrane w niniejszym operacie podejście porównawcze. Zgodnie z art. 153 ust. 1 te samej ustawy, 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.

Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Przez nieruchomość podobną należy rozumieć, według art. 4 pkt. 16 przywołanej wcześniej ustawy o gospodarce nieruchomościami 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.

Podstawowe założenia dotyczące sposobu określania wartości nieruchomości zawiera natomiast Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Z punktu widzenia metodologii wyceny zastosowanej w przedmiotowym operacie, należy przytoczyć pochodzące z niego następujące uregulowania:

- 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 (§ 4.1),
- przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości (§ 4.3.).

Rozporządzenie precyzyjnie wskazuje w § 5, że źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości lub sprzedaż w drodze przetargu, z zastrzeżeniem, że ceny uzyskane przy sprzedaży w drodze przetargu mogą być źródłem informacji o cenach transakcyjnych, jeżeli nie odbiegają o więcej niż 20 % od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne. Za szczególne warunki transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.

Procedura postępowania, według Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) Nota Interpretacyjna Nr 1 „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”, przy zastosowaniu metody porównywania parami przedstawia się następująco:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W ZAKRESIE DOTYCZĄCYM CELU SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA

Ostatnie dwa lata na rynku nieruchomości były bardzo intensywne - od chwilowego zastoju wywołanego pandemią, po względne uspokojenie, a na gwałtownych wzrostach cen kończąc. Ceny działek, domów, nieruchomości komercyjnych oraz mieszkań konsekwentnie pną się w górę. Szczecin był trzecim ośrodkiem z największym rocznym wzrostem cen ofertowych za lokale mieszkalne, w którym stawki są o 15,5% wyższe niż przed rokiem.

W okresie od stycznia do końca października 2021 roku oddano w Polsce do użytkowania więcej mieszkań, niż miało to miejsce przed rokiem. Według dostępnych danych było to aż 184,4 tys. nowych lokali, a to oznacza o 4% więcej niż w 2020. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań wyniosła 17,2 mln m², czyli o niemal 10% więcej w stosunku r./r.

Wzrosła też liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia (lub dokonano zgłoszenia projektu budowlanego) oraz liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto. Od początku roku do końca października 2021 r. wydano takie pozwolenia na 283,4 tys. lokali mieszkalnych, tj. o 29,2% więcej niż w analogicznym okresie w 2020 roku. Najwięcej takich decyzji otrzymali deweloperzy (174,4 tys., wzrost o 31,5% r./r.) oraz inwestorzy indywidualni (105,7 tys., wzrost o 25,6%). Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto wyniosła w tym roku 239 tys., czyli aż o 27,8% więcej niż przed rokiem. W samym Szczecinie rozpoczęto budowę 2,2 tys. mieszkań, na 1,4 tys. wydano pozwolenia na budowę i 1,1 tys. oddano do użytku. Utrzymujący się wysoki popyt na mieszkania na potrzeby własne, jak i o charakterze inwestycyjnym, przy wolniej rosnącej podaży mieszkań przyczynił się do utrzymania silnych tendencji wzrostowych cen mieszkań.

W analizowanym okresie, średnia cena transakcyjna za 1 m², na rynku pierwotnym w I połowie 2021 roku, dla dziewięciu głównych miast uległa wzrostowi na poziomie ok. 9,6 % r/r. Najwyższą średnią ceną transakcyjną na rynku pierwotnym na koniec czerwca br. notowana była w Warszawie i wyniosła ok. 10,6 tys. PLN/m², a najniższą w Łodzi na poziomie ok. 6,5 tys. PLN/m². Badanie średnich cen transakcyjnych za 1 m² w I połowie 2021 roku, dla dziewięciu głównych miast na rynku wtórnym wykazało wzrost na poziomie ok. 7,4%, w porównaniu z danymi za I połowę 2020 roku. Najwyższą dynamikę odnotowano we Wrocławiu (↑ o ok. 11,9% r/r), Szczecinie (↑ o ok. 11,0% r/r) oraz w Krakowie (↑ o ok. 10,4% r/r).

Wskaźnik dostępności mieszkań w pierwszej połowie 2021 roku, w większości analizowanych miast pozostał w trendzie spadkowym ze względu na szybszy wzrost cen mieszkań, niż wzrost wynagrodzeń. Okres ekspozycji potrzebny do wyprzedania wszystkich mieszkań znajdujących się w aktualnej ofercie, na koniec czerwca 2021 roku wyniósł ok. 2,3 kwartału. Tak krótki okres wyprzedaży to kolejny sygnał skrajnej nadwyżki popytu nad podażą.

Najbardziej poszukiwanymi mieszkaniami pozostawały lokale z segmentu popularnego (2 lub 3 – pokojowe). Doświadczenia życia codziennego podczas pandemii wskazują na możliwą zmianę preferencji nabywców i wzrost zainteresowania mieszkaniami o większej liczbie pokoi (potrzeba dodatkowej powierzchni na zdalną pracę i naukę), z tarasami/balkonami czy ogródkami, w dobrze skomunikowanych lokalizacjach podmiejskich lub poza aglomeracjami.

Według raportu PKO Banku Polskiego, w nadchodzących kwartałach ceny mieszkań pozostaną w słabnącym trendzie wzrostowym, tj. ok 5 % w ciągu roku - dotychczasowy silny popyt na mieszkania będzie osłabiany kolejnymi podwyżkami stóp procentowych NBP. Wysokie ceny, zwłaszcza w krótkim okresie, będzie podtrzymywać wciąż wolno rosnąca podaż, istotnie warunkowana czynnikami strukturalnymi (ograniczoną dostępnością działek budowlanych i wysokimi kosztami budowy).

Czynnikami, które będą hamować wzrostowy trend cen są: kolejne podwyżki stóp procentowych, przekładające się na wzrost ceny kredytu, prawdopodobne zaostrzenie polityki kredytowej banków, pogorszenie dostępności mieszkań przy szybszym wzroście cen mieszkań niż dochodów ludności, duży portfel mieszkań w budowie z terminem oddania do użytku w 2022 i później. Z kolei przesłankami dalszego wzrostu cen są: ujemne realne stopy procentowe nadal motywujące do lokowania oszczędności na rynku nieruchomości, wciąż niska podaż mieszkań i strukturalne czynniki wzrostu kosztów budowy - wysokie ceny działek, wysokie koszty materiałów, presja płacowa. Do tego dochodzą czynniki regulacyjne: zaostrzone od 2021 normy efektywności energetycznej, DFG, którego koszty deweloperzy uwzględnią w cenach mieszkań, gwarantowany kredyt mieszkaniowy (inicjatywa Polskiego Ładu), który wzmocni popyt na mieszkania.

W niniejszym podrozdziale przyjęto następujące założenia:

- przez rodzaj rynku nieruchomości należy rozumieć segment rynku, gdzie zawierane są transakcje dotyczące nieruchomości danego typu: w niniejszym opracowaniu, jako rodzaj rynku nieruchomości, rozpatrywany jest segment nieruchomości gruntowych niezabudowanych, o cechach podobnych do nieruchomości pod kątem której sporządzane jest opracowanie,
- przez obszar rynku należy rozumieć przestrzenny układ wyodrębniony ze względu na terytorialny zasięg podaży, popytu i ceny nieruchomości: analizą rynku objęto teren miasta Szczecina.

Dokonując analizy zgodnie z opisaniem w pkt. 1 zakresie, tj. określeniem wartości gruntu w związku z planami ustanowienia służebności gruntowej na nieruchomości stanowiącej własność Uniwersytetu Szczecińskiego z siedzibą przy Al. Papieża Jana Pawła II 22a w Szczecinie, analizie został poddany lokalny rynek o przeznaczeniu jak przedmiotu zainteresowania i badano transakcje zawarte do dwóch lat wstecz od daty opracowania, których przedmiotem było prawo własności do nieruchomości podobnych do nieruchomości Uniwersytetu Szczecińskiego, tj. od stycznia 2020 r. do stycznia 2022 r.

Za nieruchomości podobne rozumie się zgodnie z art. 4 pkt. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami „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”.

Zgodnie z § 5 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji, powodujące ustalenia ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości. Ceny uzyskane przy sprzedaży w drodze przetargu mogą być źródłem informacji o cenach transakcyjnych, jeżeli nie odbiegają o więcej niż 20 % od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne. Za szczególne warunki transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.

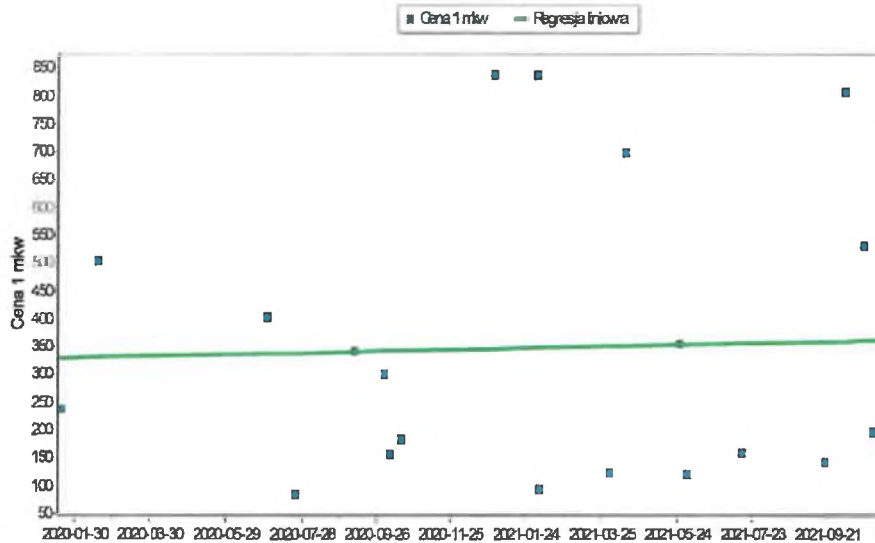
W analizie pominięto transakcje o cenach spoza zakresu cen rynkowych – zawyżone, zaniżone i mało wiarygodne, a po odrzuceniu skrajnych, niemiernodajnych cen, wyselekcjonowano 21 transakcji dotyczących obrotu prawem własności do nieruchomości podobnych do nieruchomości pod kątem której dokonano analizy (przedstawiono je w Tabeli 1). Szczegółowe dane zestawienia Tabeli 1 znajdują się w archiwum autora, zgodnie z zasadą poufności stosownie do art. 175 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, o przeznaczeniu U, MW z dopuszczeniem usług handlu i zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w ciągu ostatnich dwóch lat odnotowano w mieście Szczecinie ponad 130 transakcji kupna-sprzedaży. Najpopularniejsze osiedla z największą liczbą transakcji to Gumieńce, Stołczyn, Skolwin, Bukowo, Żwlechowia, Wielgowo-Sławocieszce i Dąbie, zatem lokalizacje oddalone od centrum miasta. Transakcje gruntami położonymi w lewobrzeżnej części miasta odznaczały się wyższymi cenami uzyskiwanymi za 1 m²: średnia cena na Gumieńcach to 407,34 zł, na Osowie 541,27 zł, na Krzekowie 473,96 zł, a na Pogodnie nawet 1041,07 zł. Natomiast np. w Płoni 193,23 zł, w Wielgowie 179,63 zł czy na Bukowie 208,07 zł.

W badanym okresie czasu na lokalnym rynku nieruchomości zaobserwowano zatem znaczną ilość transakcji gruntami niezabudowanym, jednakże największy odsetek stanowiły działki budowlane przeznaczone pod zabudowę jednorodziną lub wielorodziną, gdzie usługi są jedynie funkcją towarzyszącą. Przyczynia się to do małej ilości gruntów niezabudowanych, przeznaczonych głównie pod inwestycje usługowe w obszarach o gęstej zabudowie mieszkaniowej, paradoksalnie będących jednocześnie najlepszymi lokalnymi rynkami odbiorców usług. Podaż gruntów o najlepszej lokalizacji jest bardzo mała, a najczęstszym rodzajem prawa podlegającego sprzedaży w centralnych obszarach Szczecina jest prawo użytkowania wieczystego gruntu. Wynika to głównie z faktu, że teren atrakcyjny pod względem inwestycyjnym jest już często zagospodarowany, dlatego potencjalni nabywcy swoje zainteresowania zmuszeni są skierować ku gruntom położonym na obrzeżach miasta.

W toku dalszej analizy odrzucono zatem transakcje gruntami o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym, gdzie usługi towarzyszyły zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

Dla potrzeb niniejszego opracowania wykonano badanie zmienności cen transakcyjnych w przyjętym do analizy przedziale czasu, tj. od stycznia 2020 r. do stycznia 2022 r. dla określonego rynku lokalnego. Wynik analizy przedstawia wykres poniżej.



Wykres 1. Trend roczny zmian cen transakcyjnych

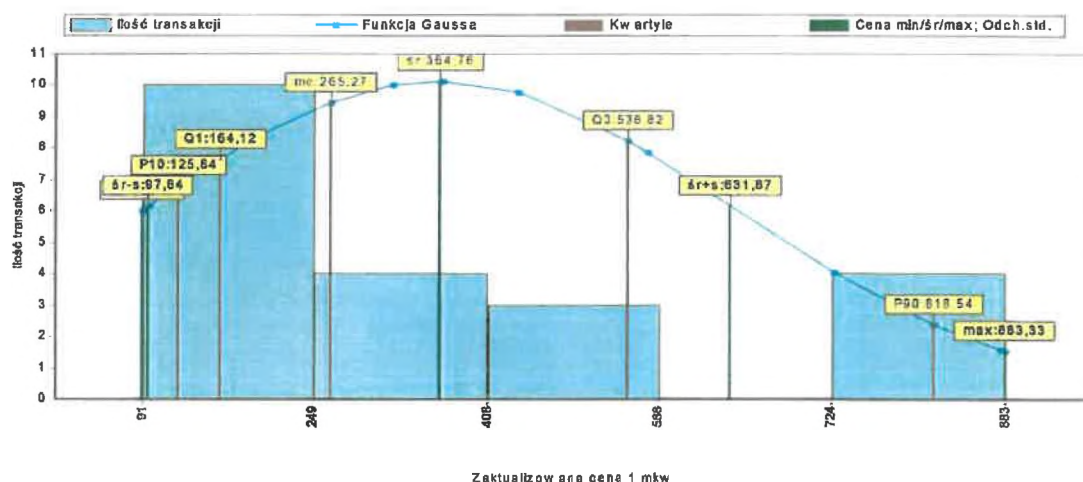
Wymiar względny trendu %/rok wyrażony rok do roku, wynosi 5,35%. Biorąc pod uwagę powyższą analizę, do dalszych obliczeń przyjęto, że w badanym okresie czasu wystąpiła zmiana poziomu uzyskiwanych na rynku lokalnym cen transakcyjnych za nieruchomości podobne do przedmiotu opracowania i dokonano korekty tych cen na datę opracowania. **Przyjęto trend równy 5,35% na rok.**

L.p.	Położenie nieruchomości	Data transakcji	Cena jednostkowa zaktualizowana [zł/m ²]	Powierzchnia [m ²]
1	Gumieńce	2020-01-20	265,27	15633
2	Gumieńce	2020-02-18	555,51	452
3	Skolwin	2020-06-30	435,61	5606
4	Bukowe - Klęskowo	2020-07-23	91,36	2649
5	Żelechowa	2020-09-08	367,83	2944
6	Bukowo	2020-10-02	321,35	266
7	Płonia - Śmierdnica - Jezierzycze	2020-10-07	165,5	5805
8	Słoneczne	2020-10-16	196,08	3021
9	Zdroje	2020-12-30	883,33	1149
10	Majowe	2021-02-02	879,59	561
11	Stołczyn	2021-02-04	98,69	49987
12	Wielgowo - Sławocieszce	2021-04-01	127,26	4545
13	Żelechowa	2021-04-13	726,35	654
14	Dąbie	2021-05-31	125,84	87242
15	Dąbie	2021-07-15	164,12	65673
16	Dąbie	2021-09-20	146,22	23089
17	Stołczyn	2021-10-05	818,54	6812
18	Stołczyn	2021-10-20	536,82	6722
19	Gumieńce	2021-10-28	199,52	2279

20	Drzetowo - Grabowo	2021-11-04	188,51	2142
21	Gumieńce	2020-01-20	265,27	15633

Tabela 1. Zestawienie transakcji nieruchomości podobnych przyjętych w procesie analizy

Poniżej przedstawiono rozkłady cen 1m² powierzchni gruntu, tj. jednostki porównawczej, dla całej próby. Przedstawione ceny zostały zaktualizowane z uwagi na upływ czasu.



Wykres 2. Podstawowe statystyki charakteryzujące badaną zbiorowość

Ceny transakcyjne 1 m² powierzchni gruntu dla nieruchomości podobnych, w badanym okresie czasu zawierają się w przedziale od 91,36 zł/m² do 883,33 zł/m²

Na podstawie danych przedstawionych w Tabeli 1 określono:

cenę minimalną: $C_{\min} = 91,36 \text{ zł/m}^2$

cenę maksymalną: $C_{\max} = 883,33 \text{ zł/m}^2$

cenę średnią: $C_{\bar{r}} = 364,76 \text{ zł/m}^2$

$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 883,33 \text{ zł/m}^2 - 91,36 \text{ zł/m}^2 = 791,97 \text{ zł/m}^2$

powierzchnia min : 266 m²

powierzchnia max : 87 242 m²

Z przeprowadzonej analizy rynku lokalnego wynika, że wyższe ceny osiągały grunty położone w atrakcyjniejszych częściach miasta, w sąsiedztwie terenów gęsto zamieszkałych przez potencjalnych odbiorców usług oraz w sąsiedztwie już istniejących centrów handlowo-usługowych, zwłaszcza tych generujących zwiększony ruch klientów (dyskonty spożywcze, hipermarkety). Kolejnym czynnikiem napędzającym podaż działek komercyjnych są inwestycje drogowe, które dzięki nowemu skomunikowaniu obszarów, generują kolejne lokalizacje nierzadko już na etapie planowania.

Po analizie rynku lokalnego i zawartych na nim w badanym okresie czasu transakcji stwierdzono, że decydujące cechy wpływające na poziom uzyskiwanych cen to:

- lokalizacja: najatrakcyjniejsza w bliskim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i handlowo-usługowej, z dobrą ekspozycją, w otoczeniu innych obiektów, zwłaszcza tych generujących dodatkowy ruch klientów,
- rodzaj dojazdu do nieruchomości i dostępu do drogi publicznej: preferowany dojazd drogą utwardzoną, bezpośrednio z drogi publicznej lub poprzez drogę wewnętrzną, do której właścicielowi nieruchomości przysługuje prawo do służebności przejazdu i przejścia,
- powierzchnia nieruchomości: wyższe od średniej ceny osiągały działki gruntu do 2 000 m²,
- możliwości inwestycyjne: rozpatrywane jako potencjalne przeszkody w swobodnym wykorzystaniu nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem i stanowiące utrudnienia inwestycyjne, takie jak znaczne deniwelacje ukształtowania terenu, niekorzystne warunki gruntowo-wodne, przebiegające przez działkę napowietrzne i podziemne główne sieci uzbrojenia technicznego, wysoki stopień zadrzewienia

działki i wiążąca się z tym konieczność wycinki drzew i krzewów utrudniających swobodną zabudowę, mocno nieregularny kształt, obciążenie służebnością gruntową lub przesyłu, konieczność usunięcia istniejącej zabudowy.

Wpływ niektórych cech różnicujących można wyeliminować poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych w danym modelu wyceny. W praktyce eliminacja wpływu cech różnicujących w dużej mierze zależy od liczby dostępnych transakcji porównawczych. W tym przypadku, z analizy rynku nieruchomości podobnych wynika, że poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych, jako cechy różnicujące mogą zostać wyeliminowane takie jak prawo władania gruntem czy przeznaczenie w MPZP lub SKiUZP.

Dla potrzeb niniejszej wyceny, na podstawie analizy przyjętego rynku lokalnego, tj. szczegółowej analizy cech nieruchomości podobnych, będących przedmiotem zebranych w Tabeli 1 transakcji, określono charakterystykę rynku w ramach poszczególnych cech i ich wag, przedstawioną w poniższej tabeli.

Cecha rynkowa	Waga cechy	Wariant cechy	Opis
Lokalizacja	30 %	bardzo dobra	lokalizacja ciesząca się dużym zainteresowaniem strony popytowej, o wysokiej atrakcyjności, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej i handlowo-usługowej, o atrakcyjnej ekspozycji działki, w sąsiedztwie obiektów podobnych, w t.m. generujących dodatkowy ruch
		dobra	lokalizacja o umiarkowanej atrakcyjności, ciesząca się średnim popytem, w średniej odległości od skupisk zabudowy mieszkaniowej lub handlowo-usługowej, o gorszej ekspozycji w drugiej lub kolejnej linii zabudowy
		średnia	lokalizacja ciesząca się najmniejszym zainteresowaniem kupujących, mało atrakcyjna, w strefie peryferyjnej miejscowości, z dala od innych obiektów handlowo-usługowych i skupisk zabudowy mieszkalnej
Uzbrojenie	25 %	bardzo dobre	nieruchomość wyposażona w urządzenia infrastruktury technicznej
		dobrze	urządzenia infrastruktury technicznej dostępne w drodze lub pojedyncze media doprowadzone do nieruchomości
		średnie	brak dostępu w pobliżu nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej lub dostęp do pojedynczych, konieczność prowadzenia sieci uzbrojenia
Powierzchnia	15 %	bardzo dobra	do 2000 m ²
		dobra	2 000 m ² do 10 000 m ²
		średnia	powyżej 10 000 m ²
Dojazd i dostęp	20 %	bardzo dobry	bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni utwardzonej
		dobry	dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną lub dojazd drogą gruntową umożliwiającą ruch pojazdów osobowych
		średni	brak bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub dojazd drogą gruntową w porośniętym stanie
Możliwości inwestycyjne	10 %	bardzo dobre	brak jakichkolwiek utrudnień
		średnie	przeszkody fizyczne lub prawne znacznie utrudniające zagospodarowanie zgodnie z przeznaczeniem

Tabela 2. Cechy i ich wagi – rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY W PRZYJĘTYM ZAKRESIE

Określenie rodzaju cech rynkowych gruntu wraz z ich oceną

Opis wycenianego gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną nr 4/1 i nr 4/2 o łącznej powierzchni 8482 m², będącego własnością Uniwersytetu Szczecińskiego, położonego przy al. Bohaterów Warszawy 74-75 w Szczecinie, pod względem wyspecyfikowanych cech rynkowych zawarto w poniższej Tabeli 3:

Rodzaj cechy	Opis cechy	Wariant cechy
Lokalizacja	działki gruntu położone w centralnej części Szczecina na osiedlu Turzyn, bardzo dobrze skomunikowane, w otoczeniu zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, biurowej i handlowo-usługowej	Bardzo dobra
Uzbrojenie	Pełne	Bardzo dobre
Powierzchnia	8482 m ²	Dobra
Dojazd	dojazd droga asfaltowa, bez pośredni dostęp do drogi publicznej	Bardzo dobry
Możliwości inwestycyjne	Brak przeszkód w swobodnym zagospodarowaniu możliwym zgodnie z przeznaczeniem	Bardzo dobre

Tabela 3. Cechy rynkowe wycenianego gruntu

Określenie wartości rynkowej prawa własności gruntu

Po przeprowadzeniu analizy transakcji, jakie miały miejsce na lokalnym rynku nieruchomości, dokonano wyboru nieruchomości, które pozwalają na porównanie cech wspólnych z gruntem nieruchomości podlegającej wycenie. Wyselekcjonowano transakcje dotyczące nieruchomości gruntowych o zbliżonym charakterze, a więc o podobnych cechach mających wpływ na ich cenę (selekcji obiektów porównawczych dokonano w ten sposób, aby podstawowe cechy cenotwórcze były zbliżone do obiektu wycenianego). Uzyskane ceny transakcyjne zostały sparametryzowane cechami cenotwórczymi obiektów porównywalnych i zróżnicowane w stosunku do cech gruntu nieruchomości objętej wyceną.

Zastosowaną jednostką porównawczą był 1 m² powierzchni gruntu niezabudowanego. Powierzchnie nieruchomości gruntowych niezabudowanych przyjęto na podstawie aktów notarialnych transakcji sprzedaży nieruchomości przyjętych do porównań lub zapisów w katastrze nieruchomości i w księgach wieczystych.

Położenie nieruchomości			Turzyn	Skolwin	Stołczyn	Stołczyn			
Data transakcji				30.06.2020	20.10.2020	05.10.2020			
Cena [zł/m ²]				435,61	536,82	818,54			
Cechy rynkowe	waga [%]	korekta [zł]	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość A		Nieruchomość B		Nieruchomość C	
			opis	opis	popr. [zł]	opis	popr. [zł]	opis	popr. [zł]
Lokalizacja	30%	237,59	bardzo dobra	dobra	118,80	dobra	118,80	dobra	118,80
Uzbrojenie	25%	197,99	bardzo dobre	bardzo dobre	0	dobre	99,00	dobre	99,00
Powierzchnia	15%	118,80	dobra	dobra	0	dobra	0	dobra	0
Dojazd	20%	158,39	bardzo dobry	dobry	79,20	bardzo dobry	0	bardzo dobry	0
Możliwości inwestycyjne	10%	79,20	bardzo dobre	bardzo dobre	0	bardzo dobre	0	bardzo dobre	0
SUMA	100%	791,97		197,99		217,80		217,80	
Cena skorygowana o poprawki [zł/m ²]				633,60		754,62		1036,34	
Wartość rynkowa [zł/m ²]						808,19			

Tabela 4. Tabela wyceny

Wartość rynkowa jednostki porównawczej, tj. 1 m² powierzchni gruntu obliczono jako średnią arytmetyczną cen nieruchomości przyjętych do porównania skorygowanych wyliczonymi poprawkami w Tabeli 4 i wynosi ona **808,19 zł/m²**.

Obliczenie wartości rynkowej gruntu wycenianej nieruchomości o powierzchni wynoszącej 8482 m².

$$W_{RG} = W_{1m^2} \times P = 808,19 \text{ zł/m}^2 \times 8482 \text{ m}^2 = 6\,855\,067,58 \text{ zł}$$

Określoną wartość rynkową, stosownie do zapisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, zaokrąglono i ostatecznie ustalono:

$$W_{RG} = 6\ 855\ 068\ \text{zł}$$

(słownie: sześć milionów osiemset pięćdziesiąt pięć tysięcy sześćdziesiąt osiem złotych)

Określenie wartości rynkowej służebności gruntowej w proponowanym zakresie

Wartość rynkowa części działki nr 4/2 o powierzchni 422 m² przeznaczonej pod ustanowienie służebności gruntowej zgodnie z Załącznikiem nr 1:

$$W = 422\ \text{m}^2 \times 808,19\ \text{zł/m}^2 = 341\ 056,18\ \text{zł}$$

Liczba podmiotów mogących korzystać z przedmiotowej części działki:

- właściciel Uniwersytet Szczeciński
- wnioskodawca Pomorski Uniwersytet Medyczny

Wartość współdziału z korzystania przez właścicieli części przedmiotowej działki:

$$341\ 056,18\ \text{zł}/2 = 170\ 528,09\ \text{zł}$$

Wartość rynkowa prawa służebności gruntowej, polegającej na prawie do przechodu, przejazdu i umieszczenia infrastruktury technicznej na działce nr 4/2 z obrębu 2156 miasta Szczecin na rzecz każdego z właścicieli nieruchomości składającej się z działki nr 4/17 i nr 4/21 z obrębu 2156 miasta Szczecin przyjęto, że wynosi:

$$W_s = 170\ 528\ \text{zł}$$

(słownie: sto siedemdziesiąt tysięcy pięćset dwadzieścia osiem złotych)

Wnioski z dokonanych obliczeń

Wartość w niniejszym operacie została określona w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami, w oparciu o ceny transakcyjne uzyskane w badanym okresie czasu skorygowane na datę wyceny ze względu na ich zmienność w czasie. Tak określona wartość rynkowa gruntu wycenianej nieruchomości może stanowić podstawę dla potrzeb określenia wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności, ponieważ odpowiada ona poziomowi cen transakcyjnych występujących na rynku lokalnym uzyskiwanych za nieruchomości podobne.

Określona wartość na poziomie 808,19 zł/m² uzasadnia cechy przedmiotu wyceny, tj. przede wszystkim bardzo dobra lokalizacja w centralnej części miasta, dostępność komunikacyjna, odpowiednia powierzchnia i brak przeszkód w swobodnym zagospodarowaniu zgodnie z przeznaczeniem terenu.

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystane do żadnego innego celu niż w nim określony. Zgodnie z art. 156 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
2. Odpowiedzialność wobec osób trzecich jest wyłączona, w szczególności z tytułu wykorzystania opracowania w innym celu niż zostało sporządzone.
3. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych.
4. Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości podczas wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez zleceniodawcę oraz pozyskanych przez dokonującego wyceny

5. Sporządzający operat nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie oględzin w terenie, ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
6. Określona wartość rynkowa zgodnie z procedurą wyceny jest wartością netto, tj. nie uwzględnia podatku VAT.
7. Określono wartość rynkową na dzień sporządzenia opracowania, tj. na 16.01.2022 r., a zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany takich czynników jak cel wyceny, rodzaj nieruchomości, stan nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym. Aktualizacji operatu szacunkowego nie dokonuje się m.in. gdy upłynął okres 2 lat od jego sporządzenia.
8. Autor zastrzega sobie prawa autorskie do niniejszego opracowania. Przedmiotowe opracowanie nie może być opublikowane w całości lub w części w jakimkolwiek innym opracowaniu bez zgody autora i bez uzgodnienia formy i treści tej publikacji, o ile taka publikacja nie wynika wprost z celu wykonania niniejszego opracowania lub przepisów prawa. Przed skopiowaniem całości lub jakiegokolwiek części tego opracowania lub odwołaniem się do niego w jakimkolwiek piśmie, dokumencie lub oświadczeniu albo wyłączeniu lub dołączeniu całości lub jakiegokolwiek części niniejszego opracowania do jakiegokolwiek pisma, dokumentu lub oświadczenia albo przed ujawnieniem treści niniejszego opracowania jakiegokolwiek stronie trzeciej, wymagana jest pisemna zgoda autora, o ile takie skopiowanie, odwołanie lub ujawnienie treści nie wynika wprost z celu wykonania opracowania lub przepisów prawa. Taka zgoda jest wymagana również, jeśli autor nie jest wymieniony z imienia i nazwiska lub jeśli część niniejszego opracowania będzie połączona z innym opracowaniem.
9. Operat niniejszy ma charakter poufny, zawiera dane osobowe chronione Ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity, Dz. U. z 2016 r., poz.922, z 2018 r. poz. 138, 723).

6. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

1. Opracowanie geodezyjne do ustanowienia służebności gruntowej.
2. Polisa PZU nr 1016397800 - ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej za szkody powstałe w związku z prowadzoną działalnością zawodową.

Opracowała:
Sylwia Umińska-Nowak



S. Umińska-Nowak

Szczecin, dnia 16.01.2022 r.

Załącznik 1



Załącznik nr 2

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1016397800



1	Okres ubezpieczenia: od 04.01.2022 r. do 03.01.2023 r.	
2	Ubezpieczający: WYCENA NIERUCHOMOŚCI SYLWIA UMIŃSKA-NOWAK Adres siedziby: ŁOWICKA 7 m. 1, 71-040 SZCZECIN E-mail: wycena.sun@gmail.com	REGON: 321430628 Telefon: +48695131103
3	Ubezpieczony: WYCENA NIERUCHOMOŚCI SYLWIA UMIŃSKA-NOWAK Adres siedziby: ŁOWICKA 7 m. 1, 71-040 SZCZECIN E-mail: wycena.sun@gmail.com	REGON: 321430628 Telefon: +48695131103
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR 25 000 EUR
Suma gwarancyjna jest ustalona przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.		
5	Składka łączna: 140,44 PLN	Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 89 1240 6960 3014 0110 0419 3301 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1016397800
Termin płatności: 11.01.2022 Kwota w PLN: 140,44		

7 Warunki ubezpieczenia

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 25 kwietnia 2019 r., Poz. 805).

2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycielstwa Komunikacyjnych.

8 Oświadczenia

1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem/otrzymałem, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.

3. **W** wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Linki TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).

4. Przetwarzam informacje o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odwołania od praw do danych przysługujących podmiotowi danych, informacji o niezgodności podmiotu danych do przygotowania oferty oraz o zastosowanym procedurze oceny. Informacje udostępniłem również pod adresem www.pzu.pl.

5. **W** wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Linki TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zniezależne do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.

6. **W** wyrażam zgodę na przesłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentów zawierających informacje o produkcie, a także informacji o których mowa w art. 9 ust. 1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, za pośrednictwem przesyłki numer i telefon lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

7. **W** wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będą posiadać ubezpieczenia w tej firmie.

8. Oświadczam, że otrzymałem/otrzymałem informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie informacja o Administratorze danych osobowych.

9. **W** wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Linki TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rezerwa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).

10. W zakresie, w jakim godziłam się na przetwarzanie moich danych osobowych, jestem świadoma mojego prawa jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pisemnie na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

1016397800/pc:100000380987219/BE20 PIN: 6350

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, info@pzu: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DSROCZ/21G_01/2021/228.1632/prodppu04-219976480.7/FILE/pc:100000380987219



Postanowienia dodatkowe lub odmienne

- Postanowienia dodatkowe do obowiązującego ubezpieczenia odpowiadają zasadzie cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.
1. Reklamacje, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
 2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie - osobiste albo wysłano przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisać na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) na piśmie - wysłane na adres do skargach elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doradcach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - 3) w formie ustnej - telefonicznie, za przykładem dozwolając pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 4) w postaci elektronicznej - wysyłając e-mail na adres skarga@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
 3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedź, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
 4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, umiarkowanie długie rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informacje, w której:
 - 1) wyjątki przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje obciążoność, która musią zostać usunięte dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidziany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
 5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna - na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek Klienta;
 - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 - na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
 6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzeczniczo Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) niesumaryjnie rozważenia w trybie rozstrzygnięcia reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
 7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU,

- które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
9. Reklamacje regulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniczu Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
 9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozstrzygnięcia sporów.
 10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzeczniczo Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
 11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługują prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
 12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 324/2013 z dnia 21 maja 2013 r. - adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklama@pzu.pl.
 13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
 14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umów/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

1. 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 konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzeczniczo Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest określić 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 określone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwały nośnik, tymczasem uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

Potwierdzam dane kontaktowe
 WYCENA NIERUCHOMOŚCI SYLWIA UMIŃSKA-NOWAK
 E-mail: wycena.sun@gmail.com
 Telefon: +48695131103

Data zawarcia umowy: 28.12.2021 r.
 Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/ę zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

S. Umińska-Nowak
 Pieczęć i podpis ubezpieczającego

WYCENA NIERUCHOMOŚCI SYLWIA UMIŃSKA-NOWAK
 Ubezpieczający

S. Umińska Nowak
 Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

CEPAMA Ewa Obyrcka
 70 420 Szczecin, ul. Marsz. J. Piłsudskiego 5
 MP 651 102 35 43, Regon 811108044
 Tel. 601 860 500, 601 334 583
 Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

1016397800/pc:100000380987219/BE20 PIN: 6350

☎ 801 102 102 pzu.pl

