

WYCENA NIERUCHOMOŚCI

GÓRKA WŁADYSŁAW

Siedziba: 71- 450 Szczecin, ul. Chopina 49C/2; tel. +48 601 59 63 63; e-mail: gorka@smars.pl

32 LATA WYCENY NIERUCHOMOŚCI,

HONOROWY CZŁONEK ZACHODNIOPOMORSKIEGO STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

W SZCZECINIE

ANEKS DO OPERATU SZACUNKOWEGO Z DNIA 8.08.2023R.

**NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM
ZABUDOWANYCH OZNACZONYCH W EWIDENCJI GRUNTÓW NUMERAMI DZIAŁEK
3/33, 3/34, 3/65, 3/32, 3/73, 3/74, 3/75 Z OBRĘBU EWIDENCYJNEGO POGODNO 153,
W SZCZECINIE.**

Dotyczy: Uzupełnienia operatu szacunkowego z dnia 08.08.2023 r. w celu
wykazania odrębnej wartości nieruchomości objętych poszczególnymi
księgami wieczystymi.

Opracowanie sporządził:
dr inż. Władysław Górka
Numer uprawnień zawodowych - 418



Szczecin, 6 marca 2024 r.

1. Podstawy formalne opracowania

1.1. Zleceniodawca

Zamawiającym jest Syndyk masy upadłości Szczecińskiej Fabryki Wódek STARKA Sp. z o.o. w upadłości ul. Jagiellońska 63/64, 70-382 Szczecin. Podstawę formalną zlecenia stanowi umowa zawarta pomiędzy Zamawiającym a wykonawcą operatu szacunkowego – rzeczoznawcą majątkowym Władysławem Górką, posiadającym uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości numer 418.

1.2. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania są nieruchomości gruntowe w użytkowaniu wieczystym zabudowane, oznaczone w ewidencji gruntów numerami działek 3/33, 3/34, 3/65, 3/32, 3/73, 3/74, 3/75, o łącznej powierzchni 2,6846 ha, położone na terenie obrębu ewidencyjnego Pogodno 153 w Szczecinie, województwo zachodniopomorskie.

1.3. Cel opracowania

Uzupełnienie operatu szacunkowego z dnia 08.08.2023 r. w celu wykazania odrębnej wartości nieruchomości objętych poszczególnymi księgami wieczystymi.

2. Metodologia wyliczenia wartości

W celu wyliczenia odrębnej wartości dla każdej nieruchomości objętej poszczególnymi księgami wieczystymi, określono wartość jednostkową kolejno 1m² gruntu zabudowanego części produkcyjnej i 1 m² gruntu niezabudowanego części inwestycyjnej. Wartości te stanowią iloczyn oszacowanych w operacie z dnia 08.08.2023 r. wartości części produkcyjnej obejmującej działki nr 3/32, 3/73, 3/74, 3/75 oraz części inwestycyjnej, obejmującej działki nr 3/33, 3/34, 3/65 oraz sumy powierzchni działek należących do poszczególnych części.

Następnie określone w ten sposób wartości jednostkowe pomnożono przez powierzchnię poszczególnych działek i tak otrzymane wartości działek zsumowano, zgodnie z przynależnością do ksiąg wieczystych.

2.1. Określenie wartości poszczególnych działek części produkcyjnej nieruchomości

Tabela 1. Określenie wartości 1m² gruntu zabudowanego części produkcyjnej

Wartość części produkcyjnej oszacowana w operacie szacunkowym z dnia 08.08.2023 r. [zł]	20 247 000
Wartość 1 m² gruntu zabudowanego [zł]	1688,23

Tabela 2. Określenie wartości działek wchodzących w skład części produkcyjnej nieruchomości

Numer działki	Powierzchnia działki [m ²]	Wartość działki [zł]	Przyjęto [zł]
3/32	1850	3 123 226	3 123 200
3/73	380	641 527	641 600
3/74	61	102 982	103 000
3/75	9702	16 379 207	16 379 300
SUMA:	11993	20 246 942	20 247 000

2.2. Określenie wartości poszczególnych działek części inwestycyjnej nieruchomości

Tabela 3. Określenie wartości 1m² gruntu niezabudowanego części inwestycyjnej

Wartość części inwestycyjnej [zł]	18 305 000
Wartość 1 m² gruntu inwestycyjnego	1232,41

Tabela 4. Określenie wartości działek wchodzących w skład części inwestycyjnej nieruchomości

Numer działki	Powierzchnia działki [m ²]	Wartość działki [zł]	Przyjęto [zł]
3/33	3918	4 828 582	4 828 600
3/34	2155	2 655 844	2 655 800
3/65	8780	10 820 560	10 820 600
SUMA:	14853	18 304 986	18 305 000

2.3. Określenie wartości nieruchomości (działek należących do poszczególnych ksiąg wieczystych)

Tabela 5. Określenie wartości nieruchomości (działek należących do poszczególnych ksiąg wieczystych)

Księga wieczysta	Numer działki	Wartość działki [zł]	Wartość nieruchomości [zł]
SZ1S/00109627/7	3/32	3 123 200	7 951 800
	3/33	4 828 600	
SZ1S/00116741/4	3/34	2 655 800	2 655 800
SZ1S/00100494/2	3/73	641 600	27 944 400
	3/74	103 000	
	3/75	16 379 200	
	3/65	10 820 600	
Suma:			38 552 000

3. Klauzule i ograniczenia

- ☐ Niniejsze opracowanie oraz operat szacunkowy sporządzone zostały zgodnie z przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, Notami Interpretacyjnymi i Tymczasowymi Notami Interpretacyjnymi uchwalonymi przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych – zalecanymi do stosowania jako zasady dobrej praktyki.
- ☐ Rzecznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie opracowania bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego zostało sporządzone (art. 156 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami).
- ☐ Wartość rynkowa przedmiotu wyceny została określona bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, w tym podatku VAT.
- ☐ Niniejsze opracowanie stanowi integralną część operatu szacunkowego z dnia 8 sierpnia 2023 r., w którym zawarte są załączniki.

