

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynku, stanowiących nieruchomość zabudowaną, oznaczoną jako

działka o nr ew. 8/6,
położoną w **Szczecinie przy ul Św. Floriana 9, 11, 13,**
obr. 1086, Śródmieście 86

Opracował zespół :

<p>Agnieszka Zegarek - Dudzińska Rzecznawca Majątkowy upr. MliR nr 5935</p>	
<p>Maria Zegarek Rzecznawca Majątkowy upr. MGPIB nr 1450</p>	

Szczecin, 15 czerwca 2020 r.

SPIS TREŚCI

I. DANE FORMALNO-PRAWNE	2
1. Przedmiot i zakres operatu szacunkowego	
2. Cel operatu szacunkowego	
3. Podstawa formalna operatu szacunkowego	
4. Uwarunkowania prawne operatu szacunkowego	
5. Podstawy metodologiczne operatu szacunkowego	
6. Źródła informacji	
7. Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego	
II. DANE O NIERUCHOMOŚCI	5
1. Stan prawny	
2. Przeznaczenie nieruchomości	
3. Opis nieruchomości	
III. PROCEDURA SZACOWANIA	11
IV. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	12
1. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości zabudowanych	
2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości	
V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	19
VI. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	20

I. DANE FORMALNO-PRAWNE

1. Przedmiot i zakres operatu szacunkowego

Przedmiotem operatu szacunkowego jest nieruchomość zabudowana, położona w Szczecinie przy ul. Św. Floriana 9, 11, 13, oznaczona jako działka nr ew. 8/6 obr. 1086, Śródmieście 86, dla której Sąd Rejonowy Szczecin Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr KW SZ1S/00081973/4.

Zakres operatu szacunkowego obejmuje oszacowanie wartości rynkowej praw do nieruchomości zabudowanej (prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynku), według stanu i cen aktualnych na datę sporządzenia operatu szacunkowego, tj. 15 czerwca 2020 r.

2. Cel operatu szacunkowego

Operat szacunkowy sporządzono dla potrzeb prowadzonego postępowania likwidacyjnego w sprawie XII GU 278/19 prowadzonego przez syndyka Spółki „ENERGOPOL - SZCZECIN” S.A. – Macieja Kasprzyk.

3. Podstawa formalna operatu szacunkowego

Operat szacunkowy sporządzono na podstawie zlecenia syndyka Macieja Kasprzyk z dnia 20.04.2020 r.

4. Uwarunkowania prawne operatu szacunkowego

Jako podstawę do określenia wartości rynkowej dla potrzeb ww. postępowania przyjęto:

- Ustawę z dn. 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65)
- Ustawę z dn. 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1145)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004.207.2109) ze zmianą z dnia 14 lipca 2011 r. (Dz. U. Nr 165 z 2011 r., poz. 985) i zmianą w Dz. U. 2019 poz. 222

5. Podstawy metodologiczne operatu szacunkowego

Szkolenia i seminaRIA:

- Praktyczne aspekty wyceny nieruchomości na potrzeby postępowań egzekucyjnych – egzekucje z nieruchomości (KPC), PFSRM, Warszawa 2020 r.
- Wycena ograniczonych praw rzeczowych i wpływ na oszacowanie nieruchomości praw zobowiązaniowych na gruncie egzekucji sądowej, PSRWN o/Szczecin, wrzesień 2019 r.
- Mikroekonometria w teorii i praktyce, XIX Międzynarodowa Konferencja Naukowa, Uniwersytet Szczeciński, 16 – 17 września 2019 r.
- „Rynkowa Wartość Nieruchomości – przykłady wycen”, KSRM, Karpacz 17-19.10.2019 r.
- Wycena ograniczonych praw rzeczowych i wpływ na oszacowanie nieruchomości praw zobowiązaniowych na gruncie egzekucji sądowej, PSRWN o/Szczecin, wrzesień 2019 r.
- Wycena nakładów na nieruchomości w różnych sytuacjach prawnych, PSRWN o/Szczecin, czerwiec 2019 r.
- Wyzwania i bariery w pracy biegłego z zakresu wyceny przedsiębiorstw, Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach, 16 listopada 2018 r.
- RODO dla rzeczoznawcy majątkowego, PSRWN o/Szczecin, wrzesień 2018 r.
- Zmiany przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w 2017 r., PSRWN o/Szczecin, wrzesień 2017 r.
- Geokodowanie nieruchomości z użyciem pakietu Excel i innych narzędzi, Szczecin, maj 2016 r.

- Biegły w postępowaniu sądowym, Sąd Okręgowy w Szczecinie, Szczecin, marzec 2016 r.
- Zastosowanie korelacji rang do określania wpływu cech nieruchomości na różnicowanie cen z wykorzystaniem pakietu Excel, PSRWN, Szczecin, listopad 2015 r.
- Czynności rzeczoznawcy majątkowego jako biegłego sądowego, PFSRM, Warszawa 2015 r., materiały szkoleniowe
- Odpowiedzialność cywilna i karna biegłych sądowych, Szczecin listopad 2014 r., materiały szkoleniowe
- Seminarium „Rzeczoznawca majątkowy jako biegły sądowy w postępowaniu administracyjnym”, Szczecin marzec 2012 r., materiały szkoleniowe
- Seminarium „Podejście porównawcze”, Szczecin marzec 2008 r., materiały szkoleniowe

Publikacje i metodologia:

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (w zakresie ograniczonym)
- Ustawa o gospodarce nieruchomościami Komentarz, red. P. Czechowski, Wydawnictwo Wolters Kluwer, Warszawa 2015
- Ustawa o gospodarce nieruchomościami Komentarz 3. Wydanie, J. Jaworski / A. Prusaczyk, T. Tułodziecki / M. Wolanin, C.H. Beck, Warszawa 2013
- Nieruchomości Problematyka Prawna, G. Bieniek, S. Rudnicki, Lexis Nexis, Warszawa 2013
- Gospodarka Nieruchomościami, S. Żróbek, R. Żróbek, J. Kuryj, Wydawnictwo Gall, Katowice 2008 r.
- Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości, red. S. Żróbek, Educaterra, Olsztyn 2007 r.
- Wycena nieruchomości, wydanie polskie PFSRM, Warszawa 2005 r.
- Nieruchomość a rynek E. Kucharska-Stasiak, PWN luty 2004 r.
- Ile jest warta nieruchomość K. Rygiel, M. Prystupa, E. Mączyńska, Warszawa 2004 r.
- Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego M. Prystupa, PFSRN Warszawa 2003 r.

6. Źródła informacji

- Oględziny nieruchomości w dniu 04 maja 2020 r.,
- Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Szczecinie,
- Urząd Miasta Szczecin,
- Sąd Rejonowy Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, Wydział Ksiąg Wieczystych (elektroniczna przeglądarka ksiąg wieczystych),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego / studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- Informacje i analizy własne autorki operatu szacunkowego.

7. Daty istotne dla czynności biegłego

Data sporządzenia operatu szacunkowego -	15 czerwca 2020 r.
Data oględzin nieruchomości ¹ -	04 maja 2020 r.
Data, na którą określono stan nieruchomości	15 czerwca 2020 r.
Data, na którą określono wartość nieruchomości	15 czerwca 2020 r.

¹ Przyjęto, że stan nieruchomości z daty oględzin nie uległ zmianie do daty sporządzenia operatu szacunkowego.

II. DANE O NIERUCHOMOŚCI

1. Stan prawny

Dla nieruchomości Sąd Rejonowy Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW SZ1S/00081973/4. Zapisy w ww. księdze wskazują, że:

- Dział I:** Szczecin, ul. Św. Floriana, obr. 86, dz. nr ew. 8/6
BUDYNKI:
Budynek o łącznej kubaturze 6789 m³, odrębność: tak
Obszar całej nieruchomości: 0,5064 ha
- Dział I Sp:** działka gruntu w wieczystym użytkowaniu i stanowiące odrębną nieruchomość budynek o łącznej kubaturze 6789 m³
- Dział II:** Gmina Miasto Szczecin – właściciel
"ENERGOPOL-SZCZECIN" SPÓŁKA AKCYJNA, SZCZECIN – użytkownik wieczysty
- Dział III:** inny wpis: wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie GKM 95/19; Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Warszawa, 010001345, 0000009831
- Dział IV:**
- hipoteka umowna łączna - **75000000,00** (siedemdziesiąt pięć milionów) **zł**; wierzytelność: kapitał kredytu, roszczenia o odsetki, przyznane koszty postępowania, jak również inne roszczenia o świadczenia uboczne; umowa kredytu nr WAR/4050/18/208/CB z dnia 11 czerwca 2018 roku; **BANK BGŻ BNP PARIBAS SPÓŁKA AKCYJNA**, Warszawa, 010778878, 0000011571
 - hipoteka umowna łączna - **60000000,00** (sześćdziesiąt milionów) **zł**; wierzytelność: kapitał, roszczenia o odsetki, przyznane koszty postępowania, jak również inne roszczenia o świadczenia uboczne; umowa o limit wierzytelności nr CRD/L/42147/14 z dnia 1 października 2014 roku z późniejszymi zmianami tj. : z tytułu kredytu w rachunku bieżącym, z tytułu kredytu rewalwingowego w PLN, z tytułu wystawienia zleceń gwarancji bankowych; inne informacje: hipoteka współobciąża nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie XI Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Policach prowadzi księgę wieczystą numer Sz2s/00003943/2; w polu 4.4.1.13 ujawniono numer księgi wieczystej oraz sąd prowadzący księgę wieczystą Sz2s/00003943/2 dla nieruchomości współobciążonej wpisem hipoteki umownej łącznej; **BANK BGŻ BNP PARIBAS SPÓŁKA AKCYJNA**, Warszawa, 010778878, 0000011571
 - hipoteka przymusowa - **542969,23** (pięćset czterdzieści dwa tysiące dziewięćset sześćdziesiąt dziewięć 23/100) **zł**; wierzytelność: należność z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne za okres 9/2019 wraz z odsetkami; **Zakład Ubezpieczeń Społecznych**, Warszawa, 005479007
 - hipoteka przymusowa łączna - **11 700 000,00** (jedenaście milionów siedemset tysięcy) **zł**; wierzytelność: należność objęta tytułem wykonawczym;

TOWARZYSTWO UBEZPIECZEŃ EULER HERMES SPÓŁKA AKCYJNA,
Warszawa, 015319879, 0000156966
- hipoteka przymusowa - **1291739,04** (jeden milion dwieście dziewięćdziesiąt jeden tysięcy siedemset trzydzieści dziewięć 04/100) **zł**; należność objęta tytułem wykonawczym; **Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna,**
Warszawa, 010001345, 0000009831

UWAGA! W dziale III widnieje wpis o wszczęciu egzekucji w sprawie GKM 95/19. Zgodnie z art. 930 KPC rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalszy tok postępowania egzekucyjnego.

Stan wg wypisu z rejestru gruntów, prowadzonego przez Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Szczecinie, wskazuje:

Województwo:	zachodniopomorskie
Powiat:	Szczecin
Obręb ewidencyjny:	1086, Śródmieście 86
Nr KW:	SZ1S/00081973/4
Nr działki:	8/6
Ulica:	Św. Floriana 9, 11, 13
Powierzchnia:	0,5064 ha
Rodzaj użytku:	Bi

BUDYNKI:

Numer ewidencyjny:	85
Funkcja:	budynki biurowe
Działka:	8/6
Adres:	Św. Floriana 9, 11, 13
Pow. zabudowy :	1810 m ²
Liczba kond. nad/podziemn.:	1 /
Identyfikator:	326201_1.1086.85_BUD

2. Przeznaczenie nieruchomości

Dla terenu lokalizacji nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „MIĘDZYODRZE - WYSPA GRODZKA - ŁASZTOWNIA 2”, uchwalony Uchwałą Nr XII/270/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 24.10.2011 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego Nr 134 poz. 2418. Nieruchomość położona jest w terenie elementarnym o symbolu S.M.8051.MC (śródmiejska zabudowa wielofunkcyjna z zakazem prowadzenia produkcji, usług produkcyjnych i składowania), dla którego obowiązują następujące ustalenia:

§ 57. Teren elementarny S.M.8051.MC (Łasztownia) powierzchnia 1.90 ha

1. przeznaczenie terenu:

1) śródmiejska zabudowa wielofunkcyjna z wyłączeniem: produkcji, usług produkcyjnych i składowania, zawierająca m.in. usługi: biurowe, finansowe, businessu, prawne, hotelarstwo, gastronomia, rozrywka, kultura, handel, usługi sportu, rekreacji i turystyki, usługi związane z żegluga i jej obsługą, działalność edukacyjna, usługi pobytu kwalifikowanego (klubowego), usługi ochrony zdrowia – gabinety lekarskie, ośrodki pielęgnacyjne, rehabilitacji, odnowy biologicznej, małe ośrodki opieki nad dziećmi i osobami starszymi, mieszkalnictwo dopuszczalny udział powierzchni mieszkalnej do 50 % powierzchni całkowitej obiektów kubaturowych; zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej w kondygnacjach przyziemia, nie dotyczy przestrzeni recepcyjnych,

2) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się obecne zagospodarowanie terenu i sposób użytkowania, z możliwością przebudowy, prowadzenia prac remontowych, bez prawa rozbudowy;

2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, obowiązująca linia zabudowy od strony nabrzeża obowiązuje dla kondygnacji przyziemia,
- 2) powierzchnia zabudowy do 80 % powierzchni działki,
- 3) wysokość zabudowy zmienna: do okapu (gzymsu koronującego) frontowego, od 16,0 do 20,0 m n.p.t., dopuszcza się ciąg elewacyjny o tej samej wysokości na długości do 25 m,
- 4) dachy o parametrach dowolnych, lokalizacja urządzeń technicznych w kondygnacjach zamkniętych, nie dotyczy anten,
- 5) na obowiązujących liniach zabudowy zabudowa zwarta, obrzeżna,
- 6) w kompozycji pierzei i rozwiązaniach architektonicznych zróżnicowanie na segmenty kompozycyjne o maksymalnej szerokości frontu 25 m,
- 7) wzdłuż nabrzeża dopuszcza się nadwieszenie zabudowy od wys. co najmniej 4,0 m n.p.t., w świetle płaszczyzn wykończonych,
- 8) wejścia i wjazdy do budynków na poziomie chodnika,
- 9) wejścia główne do funkcji określonych w ust. 1 pkt 1 lokalizować od strony frontowej zabudowy,
- 10) zakaz łączenia komunikacji pionowej i poziomej funkcji usług i mieszkalnictwa, zakaz nie dotyczy przestrzeni garażowej i recepcyjnej,
- 11) funkcję parkingową lokalizować wewnątrz zabudowy, poza jej częścią frontową,
- 12) urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatornie, itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wyłącznie wbudowane,
- 13) wjazd na teren poprzez bramy przejazdowe lub przerwy w zabudowie,
- 14) obowiązuje budowa oświetlenia ekspozycyjnego zabudowy od strony nabrzeża;

3. zasady parcelacji:

- 1) parcelacja w kierunku prostopadłym do osi ulic,
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej 800 m²,
- 3) minimalna szerokość frontu działki – 16,0 m,
- 4) dopuszcza się podział nieruchomości, bez ograniczeń, po zakończeniu prac budowlanych;

4. ochrona środowiska i przyrody:

- 1) powierzchnia biologicznie czynna min. 10 % powierzchni działki;

5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,

- 2) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,

- 3) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych,

- 4) przebudowę lub rozbiórkę zabytku przy ul. Bulwar Gdański 31, ujętego w ewidencji konserwatorskiej, poprzedzić wykonaniem pełnej inwentaryzacji konserwatorskiej; inwentaryzację konserwatorską przekazać organowi ds. ochrony zabytków;

6. komunikacja:

- 1) obsługa z terenu: S.M.8063.KD.L i/lub S.M.8064.KD.L i/lub S.M.8066.KD.D,

- 2) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 6;

7. infrastruktura techniczna:

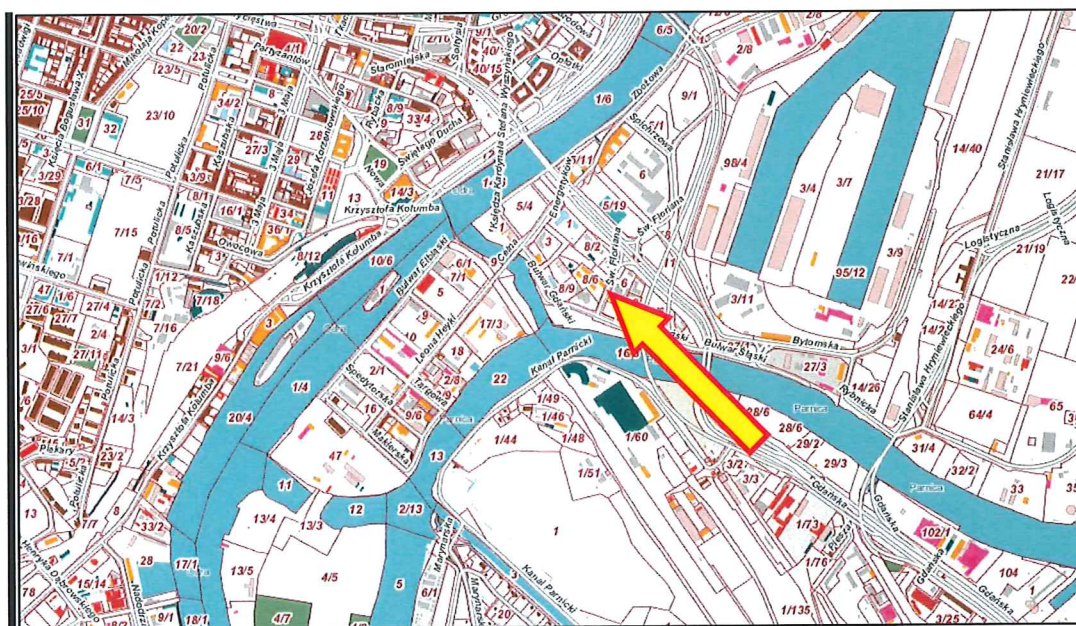
- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.M.8063.KD.L, S.M.8064.KD.L, S.M.8066.KD.D,

- 2) istniejące sieci: ciepła, elektroenergetyczna oraz kanalizacja deszczowa z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji lub przełożenia w tereny: S.M.8063.KD.L, S.M.8064.KD.L, S.M.8066.KD.D,
- 3) projektowana kanalizacja sanitarna i rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych,
- 4) projektowana przepompownia ścieków sanitarnych,
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych linią kablową 15 kV.



3. Opis nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość zabudowana zlokalizowana jest w Szczecinie, w obrębie Śródmieście, w terenie ograniczonym ulicami Energetyków, Bulwarem Gdańskim, Celną i Św. Floriana. Lokalizację w obszarze obrębu Śródmieście wskazuje mapka poniżej:



Działka posiada pow. 5064 m² i w całości stanowi użytek Bi. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem niemieszkalnym - biurowym. Kształt działki nieforemny - zbliżony do trapezu, z łamanym przebiegiem granicy od strony działki sąsiedniej o nr ew. 13/3. Teren o umiarkowanym ukształtowaniu, dobrze nasłoneczniony. Teren nieruchomości częściowo

ogrodzony – ogrodzenie panelowe na słupkach stalowych a także płotem z blachy trapezowej. Od strony działki nr ew. 8/12 brak ogrodzenia. W ogrodzeniu od strony ul. Św. Floriana osadzone są dwie bramy wjazdowe (jedna przesuwna, druga otwierana, dwuskrzydłowa). Wewnątrz działki postawione ażurowe ogrodzenie konstrukcji stalowej, oddzielające przestrzeń parkingu od zaplecza budynku biurowego. Teren działki w części przeznaczonej na parking utwardzony trylinką, wokół budynku biurowego grunt utwardzony częściowo kostką polbruk, częściowo porośnięty trawą i obsadzony nasadzeniami ozdobnymi.

Najbliższe sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa śródmiejska – biurowa, przemysłowa, opieki zdrowotnej, kultu religijnego, stacji paliw a także nabrzeża Parnicy, Kanału Zielonego i Odry Zachodniej. Dojazd do działki ulicą Św. Floriana o nawierzchni utwardzonej.

Budynek biurowy

Budynek biurowy to obiekt wolnostojący, parterowy o rzucie poziomym litery „H”. Wzniesiony w technologii lekkiej – z płyty PW8. Stropodachy na każdej z poszczególnych części budynku jednospadowe, kryte papą. Opierzenia stalowe. Rynny i rury spustowe z blachy. Elewacja budynku z blachy trapezowej.

W budynku mieszczą się pokoje biurowe, sanitariaty, kuchnia, palarnia a także pomieszczenia komunikacyjne.

Strukturę i zestawienie powierzchni poszczególnych pomieszczeń przedstawia tabela poniżej:

Pomieszczenie	Oznaczenie / nr pomieszczenia	Pow. użytkowa [m ²]
pokój	32	37,48
komunikacja	holl	77,38
pokój	30	19,99
pokój	29	20,06
pokój	28	20,33
pokój	31	20,50
wc	męskie	8,23
wc	damskie	4,87
archiwum	24	9,75
pokój	33	11,58
pokój	25	26,34
pokój	34	12,74
komunikacja	holl	139,49
pokój	35	62,08
pokój	36	19,51
pokój	45	12,76
pokój	44	13,81
pokój	43	14,80
pokój	42	14,63
pokój	37	13,07
pokój	38	13,78
pokój	41	29,96
pokój	39	14,78
pokój	40	72,02
wc	47	16,97
wc	48	10,99

serwerownia	23	14,51
pom. techniczne	22	11,98
kuchnia	49	7,96
pokój	50	7,36
kasa	20	11,95
pokój	21	16,74
komunikacja	holl	21,13
wiatrołap		16,82
pokój	1	20,94
palarnia	63	9,35
komunikacja	holl	39,19
pokój	51	21,30
pokój	62	14,42
pokój	61	14,70
pokój	52	14,71
pokój	53	29,30
pokój	60	15,07
pokój	54	14,55
pokój	59	29,91
pokój	58	44,14
pokój	55	14,83
pokój	56	14,64
pokój	57	8,76
pokój	57A	11,61
komunikacja	holl	58,16
pokój	2	14,87
pokój	3	14,91
pokój	18	14,68
pokój	17	15,17
pokój	4	5,47
pokój	5	23,31
pokój	16	14,67
pokój	15	14,71
pokój	6	29,59
pokój	14	14,73
pokój	7	15,04
pokój	13	15,13
pokój	8	16,16
wc	męskie	8,52
wc	damskie	6,02
pokój	9	14,55
pokój	10	82,36
pokój	9A	14,72
pokój	19	14,52
RAZEM		1551,06

Powierzchnia użytkowa² - 1 551,06 m²

Powierzchnia zabudowy³ - 1 810,00 m²

Kubatura⁴ - 6 789,00 m³

² Na podstawie pomiarów zdjętych w dniu oględzin.

³ Na podstawie aktualnego wypisu z kartoteki budynków

Na posadzkach w części pokoi biurowych i częściach komunikacyjnych ułożone są wykładziny zmywalne, w części pokoi biurowych wykładziny dywanowe oraz panele podłogowe. W sanitariatach posadzki wyłożone płytkami terakoty. Ściany pokoi biurowych i części komunikacyjnych wykończone w różnorodny sposób: częściowo malowane farbą emulsyjną, częściowo tapetowane, częściowo obite boazerią pcw. W sanitariatach na ścianach ułożone są płytki glazury. Sufity podwieszane modułowe. Stolarka okienna a także drzwiowa zewnętrzna budynku z pcw. Na zewnątrz w części otworów okiennych zainstalowane okratowanie. Drzwi wewnątrz płytowe pełne (do sanitariatów częściowo przeszklone) malowane na biało bądź w okleinie drewnopodobnej.

Budynek wyposażony jest w instalacje: energii elektrycznej (na terenie działki dodatkowo agregat prądotwórczy⁵), wodną, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania z odbiornikami w postaci grzejników żeliwnych i panelowych, zasilaną z miejskiej sieci ciepłowniczej, odgromową i monitoring. Część pomieszczeń wyposażona jest w klimatyzatory.

III. PROCEDURA SZACOWANIA

W art. 311 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze ustawodawca wskazał, że likwidacji masy upadłości dokonuje się przez sprzedaż przedsiębiorstwa upadłego w całości lub w jego zorganizowanych częściach, przez sprzedaż nieruchomości lub ruchomości, przez ściągnięcie wierzytelności od dłużników upadłego i wykonanie innych praw majątkowych wchodzących w skład masy upadłości lub ich zbycie. Widać zatem, że sprzedaż jest podstawowym sposobem likwidacji masy upadłości.

Stosownie do art. 313 ust. 1 i 2 sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej, w wyniku której następuje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5.

Ustawa nie narzuca metod określania wartości nieruchomości lecz w art. 313 ust. 1 wskazuje jednoznacznie na sprzedaż egzekucyjną. W związku z tym wycena przedmiotowej nieruchomości przeprowadzona została w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

⁴ Na podstawie księgi wieczystej

⁵ Atlas Copo QAS 45

4. Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.

5. Przepisy ust. 2-4 stosuje się odpowiednio do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego.

Podstawą sporządzenia niniejszej operatu szacunkowego o wartości jest ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Ilekcroć w ustawie jest mowa o określaniu wartości nieruchomości – należy przez to rozumieć określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości (art. 4 pkt. 6a ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Zgodnie z art. 152 ustawy z dn. 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.

Art. 154.1. 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, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.”

Ze względu na cel operatu szacunkowego wartość nieruchomości określono jako wartość rynkową. Art. 150.2 mówi, że wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Ponadto art. 151. ustawy definiuje wartość rynkową nieruchomości jako szacunkową kwotę, 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.

Do określenia wartości rynkowej przedmiotów operatu szacunkowego zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania parami**.

Art. 153.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami: „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.”

Do określenia wartości ww. prawa zastosowano metodę porównywania parami, określoną w § 4. 3. Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego: „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.”

Zgodnie z przepisami rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określono uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny oraz dostępność danych.

Miesięczny trend zmiany cen obliczono według wzoru:

$$V_t = \frac{C_p - C_w}{C_w \cdot t} \cdot 100\%$$

gdzie:

V_t – współczynnik zmiany ceny

C_p – cena jednostkowa uzyskana w transakcji późniejszej

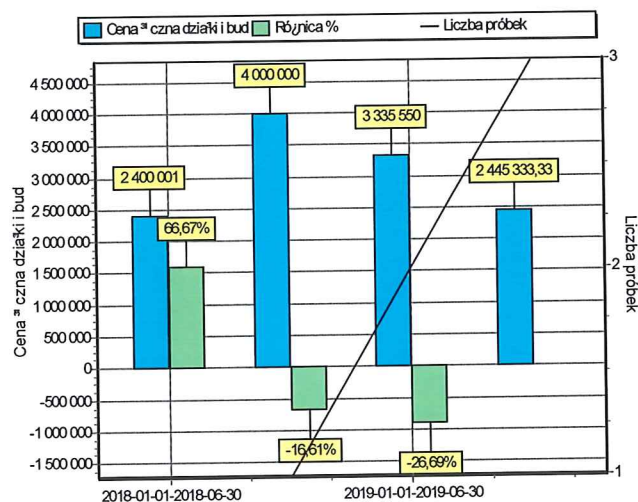
C_w – cena jednostkowa uzyskana w transakcji wcześniejszej

t – liczba miesięcy między transakcjami

IV. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

1. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości zabudowanych

W okresie ostatnich dwóch lat na rynku miasta Szczecin, wśród nieruchomości zabudowanych budynkami biurowymi wystąpiło niewiele transakcji. Inwestycje biurowe w mieście skupiają się wokół tworzenia nowej powierzchni biurowej a obiekty istniejące często nabywane są celem pozyskania gruntu. Wśród transakcji nieruchomościami podobnymi na terenie województwa, obserwuje się lekki spadek cen. Analiza regresji, wskazała na spadek cen o ok. 3,36% w skali roku a analizę regresji przedstawiono na wykresie poniżej.



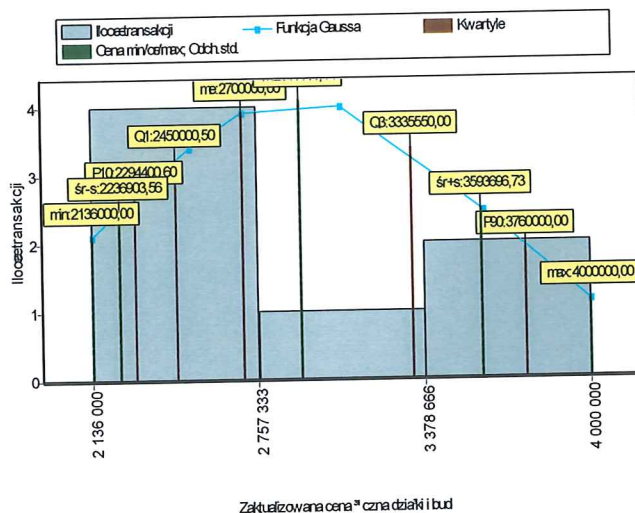
Biorąc pod uwagę wyniki trendu, zaistniałe ceny transakcyjne skorygowano z uwagi na upływ czasu od daty transakcji do daty o 0,28% miesięcznie.

W celu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości zebrano informacje o zaistniałych na rynku regionalnym **transakcjach** dotyczących **nieruchomości zabudowanych budynkami biurowymi**.

Obszar badania dotyczył nieruchomości położonych na terenie **miasta Szczecin, powiatu Świnoujście, goleniowskiego, koszalińskiego, polickiego** – taki rynek uznano za regionalny. **Monitorowania cen** tego prawa dokonano w okresie **od 2018 r. do 2020 r.**

Na rynku regionalnym, odnotowano w badanym okresie kilkanaście transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami biurowymi o podobnych cechach. Ceny były dość zróżnicowane i wahały się w granicach od ok. 2,1 mln złotych do ok. 4 mln złotych za nieruchomość. Średnia cena sprzedaży nieruchomości w tym segmencie rynku wynosiła w badanym czasie ok. 2,9 mln złotych.

Rozkład normalny cen transakcyjnych za nieruchomości zabudowane budynkami biurowymi zlokalizowanymi na regionalnym rynku, charakteryzowała asymetria prawostronna (0,42), co oznacza, że większość z zaistniałych transakcji charakteryzowała niższa od wielkości średniej cena nieruchomości. Wykres rozkładu cen odnotowanych na rynku w analizowanym okresie jest platokurtyczny spłaszczony (-1,60), co świadczy o słabszej koncentracji cen transakcyjnych wokół wartości średniej. Wykres rozkładu normalnego zamieszczono poniżej.



Do dalszej analizy przyjęto transakcje sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami biurowymi z rynku regionalnego, przeprowadzone w okresie od 2018 – 2020 r.

Data transakcji	Powiat	Miasto/Gmina	Obręb	Cena nieruchomości	Pow. użyt.	Pow. zab. [mkw]	Pow. dz. [m2]	Trend	Zaktual. cena nieruchomości
gru 19	Koszaliński	Świeszyno	Świeszyno /A	2 500 000,00 zł	950		3745	-0,28%	2 458 000,00 zł
lis 19	Goleniowski	Goleniów	Łozienica	2 136 000,00 zł		287	7697	-0,28%	2 094 134,40 zł
wrz 19	Policki	Dobra	Mierzyn 2 /B	2 700 000,00 zł	932		8671	-0,28%	2 631 960,00 zł
lut 19	Szczecin	Szczecin	Dąbie /D	3 071 100,00 zł	670		7165	-0,28%	2 933 514,72 zł
lut 19	Świnoujście	Świnoujście	Świnoujście /E	3 600 000,00 zł	465		2344	-0,28%	3 438 720,00 zł
lip 18	Szczecin	Szczecin	Turzyn	4 000 000,00 zł	2127,9	704	2322	-0,28%	3 742 400,00 zł
cze 18	Szczecin	Szczecin	Majowe /C	2 400 001,00 zł	1130,3		4675	-0,28%	2 238 720,93 zł

Jednostką porównawczą jest nieruchomość.

Na podstawie przeprowadzonej analizy, ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych, obliczono różnicę pomiędzy wartością minimalną i maksymalną (ΔC):

Cena minimalna: 2 094 134,40 zł
 Cena maksymalna: 3 742 400,00 zł
 Cena średnia: 2 791 064,29 zł

$\Delta C \sim 1\ 648\ 270,00\ \text{zł}$

Opis nieruchomości przyjętych do porównania:

/A/ nieruchomość zabudowana budynkiem biurowo - produkcyjnym o powierzchni użytkowej ok. 950 m². Nieruchomość położona w powiecie koszalińskim gminie Świeszyno, obręb Świeszyno. Budynek parterowy, wolnostojący. Konstrukcja szkieletowa. Powierzchnia gruntu – 3745 m². Data transakcji – grudzień 2019 roku. Strony transakcji – os. fiz. – os. prawna.



/B/ nieruchomość zabudowana budynkiem biurowo - produkcyjnym o powierzchni użytkowej ok. 932 m². Nieruchomość położona w powiecie polickim gminie Dobra, obręb Mierzyn 2. Zabudowa rozproszona. Konstrukcja murowana, stropodach dwuspadowy. Budynek parterowy. Powierzchnia gruntu – 8671 m². Data transakcji – wrzesień 2019 roku. Strony transakcji – os. prawna – os. fizyczna.

/C/ nieruchomość zabudowana budynkiem biurowym o powierzchni użytkowej ok. 1 130 m². Nieruchomość położona w Szczecinie, przy ul. Pomorskiej. Budynek wolnostojący. Konstrukcja murowana, dach dwuspadowy, naczółkowy. Budynek piętrowy. Powierzchnia gruntu – 4675 m². Data transakcji – czerwiec 2018 roku. Strony transakcji – os. prawne.

/D/ nieruchomość zabudowana budynkiem biurowym o powierzchni użytkowej ok. 670 m². Nieruchomość położona w Szczecinie, przy ul. Pomorskiej. Budynek piętrowy, wolnostojący. Konstrukcja murowana. Powierzchnia gruntu – 7165 m². Data transakcji – luty 2019 roku. Strony transakcji – os. prawne.

/E/ nieruchomość zabudowana budynkiem biurowym o powierzchni użytkowej ok. 465 m². Nieruchomość położona w Świnoujściu, przy ul. Rogozińskiego. Budynek parterowy, wolnostojący. Konstrukcja drewniana. Powierzchnia gruntu – 2344 m². Data transakcji – luty 2019 roku. Strony transakcji – os. prawne.

Na potrzeby niniejszej wyceny, przeprowadzono analizę dostępnych ofert⁶ sprzedaży nieruchomości zabudowanych obiektami podobnymi. Na terenie miasta Szczecin brak jest ofert sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami biurowymi. Oferowane są lokale biurowe lub udziały w nieruchomościach zabudowanych, wykorzystywanych na cele biurowo – usługowe. Dostępna na terenie kraju oferta przedstawiają się następująco:

	Biuro w Wołowie, Wrocław/Trzebnica/Brzeg Dolny Wołów - dzisiaj 09:27	2 999 000 zł	♡
	Sprzedam biurowiec Gostyń / Czachorowo Czachorowo - 13 cze	1 950 000 zł Do negocjacji	♡
	Biuro przy Stadionie Energa Gdańsk, Letnica - 1 cze	3 300 000 zł	♡

⁶ Opisy i ceny zamieszczonych ofert opatrzone były klauzulą, iż nie stanowią ofert w rozumieniu Kodeksu Cywilnego i mają jedynie charakter informacyjny.



Włocławek, Zazamcze **1 350 000 zł**
 Biurowiec na sprzedaż, dodane: 04-08-2017 1242,29 zł/m²
 Budynek biurowy 1086,7m² działka 900m², Wło...
1087 m² działka **900 m²** **3 piętra**
 Atrakcyjny budynek biurowy o powierzchni użytkowej 1086,7m²
 (powierzchnia zabudowy 328,0m²) trzypiętrowy, w pełni podpiwniczony,
 posadowiony na działce gruntu o powierzchni 900m², do sprzedaży we Wł ...
 Zapamiętaj Ukryj



Śląskie, Dąbrowa Górnicza **2 300 000 zł**
 Biurowiec na sprzedaż, dodane: 24-04-2020 1880,08 zł/m²
 OBIEKT BIUROWO - USŁUGOWY
40 pomieszczeń 1223 m² działka **6148 m²**
 DĄBROWA GÓRNICZA - TWORZEŃ - ROŻDZIENSKIEGO - DOSKONAŁA
 PROPOZYCJA DLA FIRM Przedmiotem oferty jest sprzedaż prawa użytkowania
 wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 6148 mkw zabudowa ...
 Zapamiętaj Ukryj

2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Cechy rynkowe mające wpływ na cenę nieruchomości i ich wagi przedstawiają się następująco:

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy w %	Zakres kwotowy cechy w zł
1.	Lokalizacja ogólna	25%	412 067,50 zł
2.	Lokalizacja szczegółowa	15%	247 240,50 zł
3.	Stan techniczno - użytkowy	30%	494 481,00 zł
4.	Wielkość powierzchni budynku	10%	164 827,00 zł
5.	Wielkość powierzchni działki	10%	164 827,00 zł
6.	Dojazd i sąsiedztwo	10%	164 827,00 zł

Zbiór cech rynkowych nieruchomości, ich gradację a także wpływ poszczególnych cech na cenę nieruchomości ustalono na podstawie analiz rynku nieruchomości, w oparciu o prowadzoną bazę danych. Kategorie wariantowe poszczególnych cech rynkowych przedstawiono poniżej:

Lokalizacja ogólna - obejmuje takie czynniki, jak: wielkość i stopień zaludnienia regionu / aglomeracji / miasta, kondycja gospodarcza regionu
 Zastosowany podział: *bardzo korzystna, korzystna, średnio korzystna, dość korzystna*

Lokalizacja szczegółowa - obejmuje takie czynniki, jak: odległość od centrum miasta, rejonu koncentracji siedzib władz, obiektów szkolnictwa i obiektów handlowo – usługowych.
 Zastosowany podział: *bardzo korzystna, korzystna, średnio korzystna, dość korzystna*

Stan techniczno – użytkowy - obejmuje takie czynniki, jak: rodzaj i stan poszczególnych elementów konstrukcji, układ funkcjonalny, stopień wykończenia i wyposażenia, istnienie powierzchni dodatkowych, zużycie funkcjonalne

Zastosowany podział: *b. dobry, dobry, średni, zadowalający, dostateczny*

Wielkość powierzchni budynku - obejmuje wielkość powierzchni budynków.

Zastosowany podział: *mała (do 500 m²), średnia (od 500,01 do 1000 m²), duża (od 1000,01 do 2000 m²), bardzo duża (pow. 2000,01 m²),*

Wielkość powierzchni działki - obejmuje areal gruntu.

Zastosowany podział: *bardzo mała (do 2500 m²), mała (od 2500,01 do 3000 m²), średnia (od 3000,01 do 5000 m²), duża (pow. 5000 m²)*

Dojazd i sąsiedztwo - obejmuje takie czynniki jak rodzaj nawierzchni i stopień zagospodarowania ciągów komunikacyjnych.

Zastosowany podział: *korzystne, średnio korzystne, dość korzystne, mało korzystne*

W odniesieniu do powyższego wycenianą nieruchomość charakteryzują cechy:

Lokalizacja ogólna:	bardzo korzystna
Lokalizacja szczegółowa:	bardzo korzystna
Stan techniczno - użytkowy:	średni
Wielkość powierzchni budynku:	duża
Wielkość powierzchni działki:	duża
Dojazd i sąsiedztwo:	korzystne

Określenie zestawu cech do porównania, wybór jednostki porównawczej oraz korygowanie cen nieruchomości porównawczych z tytułu występujących różnic w wartościach cech obiektu i przedmiocie szacowania, przedstawia tabela poniżej:

Lp.	Rodzaj cechy	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości porównawcze				
			Świeszyno	Mierzyn 2	Szczecin / Pomorska	Szczecin / Pomorska	Świnoujście / Rogozińskiego
1.	Lokalizacja ogólna	bardzo korzystna	dość korzystna	średnio korzystna	bardzo korzystna	bardzo korzystna	bardzo korzystna
2.	Lokalizacja szczegółowa	bardzo korzystna	dość korzystna	średnio korzystna	dość korzystna	dość korzystna	bardzo korzystna
3.	Stan techniczno - użytkowy	średni	dobry	dostateczny	średni	dostateczny	dostateczny
4.	Wielkość powierzchni budynku	duża	średnia	średnia	duża	średnia	mała
5.	Wielkość powierzchni działki	duża	średnia	duża	średnia	duża	bardzo mała
6.	Dojazd i sąsiedztwo	korzystne	korzystne	średnio korzystne	korzystne	średnio korzystne	korzystne

Określenie wartości prawa własności nieruchomości przedstawia tabela poniżej:

Nieruchomości przyjęte do porównania										
Cechy porównawcze	Nieruch. wyceniana	Świeszyno	Popr.	Mierzyn 2	Popr.	Szczecin / Pomorska	Popr.	Szczecin / Pomorska	Popr.	Popr.
Data transakcji/ wyceny	15.06.2020	gru-19		lis-19		cze-18		lut 19		lut 19
Pow. działki (m ²)	5064	3745		8671		4675		7165		2344
Zaktual. cena nieruchomości [w zł]	---	2 458 000,00 zł		2 631 960,00 zł		2 238 720,93 zł		2 933 514,72 zł		3 438 720,00 zł
Lokalizacja ogólna	bardzo korzystna	dość korzystna	412 067,50 zł	średnio korzystna	274 711,67 zł	bardzo korzystna	- zł	bardzo korzystna	0	bardzo korzystna
Lokalizacja szczegółowa	bardzo korzystna	dość korzystna	247 240,50 zł	średnio korzystna	164 827,00 zł	dość korzystna	247 240,50 zł	dość korzystna	247 240,50 zł	bardzo korzystna
Stan techniczny - użytkowy	średni	dobry	- 123 620,25 zł	dostateczny	247 240,50 zł	średni	- zł	dostateczny	247 240,50 zł	dostateczny
Wielkość powierzchni budynku	duża	średnia	- 54 942,33 zł	średnia	- 54 942,33 zł	duża	- zł	średnia	- 54 942,33 zł	mała
Wielkość powierzchni działki	duża	średnia	54 942,33 zł	duża	- zł	średnia	54 942,33 zł	duża	0	bardzo mała
Dojazd i sąsiedztwo	korzystne	korzystne	- zł	średnio korzystne	54 942,33 zł	średnio korzystne	54 942,33 zł	średnio korzystne	54 942,33 zł	korzystne
Suma poprawek		535 687,75 zł		686 779,17 zł		357 125,16 zł		494 481,00 zł		302 182,83 zł
Wartość skorygowana [zł/m ²]		2 993 687,75zł		3 318 739,17 zł		2 595 846,09 zł		3 427 995,72 zł		3 740 902,83 zł
Wartość wycenianej nieruchomości [zł/m ²]										
						3 215 434,31 zł				

przyjęto: **3 215 434,00 zł**

słownie: trzy miliony dwieście piętnaście tysięcy czterysta trzydzieści cztery złote

Wartość rynkowa praw do nieruchomości zabudowanej (prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynku), stanowiących działkę oznaczoną nr ew. 8/6, położoną w obr. 1086, Śródmieście 86 w Szczecinie przy ul. Św. Floriana 9, 11, 13, według stanu i cen aktualnych na datę sporządzenia operatu szacunkowego, tj. 15 czerwca 2020 r., wynosi:

3 215 434,31 zł

przyjęto: **3 215 434,00 zł**

słownie: trzy miliony dwieście piętnaście tysięcy czterysta trzydzieści cztery złote

<p>Agnieszka Zegarek - Dudzińska Rzecznawca Majątkowy upr. MliR nr 5935</p>	
<p>Maria Zegarek Rzecznawca Majątkowy upr. MGPIB nr 1450</p>	

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości uwzględnia opisane jej cechy szczególne. Nieruchomość zlokalizowana jest w dogodnej odległości od centrum miasta, na obszarze obrębu Śródmieście. Jest dobrze skomunikowana z ulicą Energetyków, co czyni jej lokalizację bardzo korzystną a dojazd korzystny. Nieruchomość charakteryzuje się jednak średnim stanem techniczno - użytkowym, jako że wzniesiona jest w konstrukcji z płyty (dość przestarzałej technologii budowy), co wpływa niekorzystnie na poziom oszacowanej wartości. Budynek biurowy, wykazywał w dacie oględzin zużycie funkcjonalne (część z zastosowanych do wykończenia materiałów nie jest aktualnie stosowana, np. boazeria z pcw, wzornictwo okładzin z płytek).

Powyższa wartość znajduje się w przedziale notowanych na rynku (w okresie ostatnich dwóch lat) cen transakcyjnych i jest wyższa od średniej ceny transakcyjnej na rynku nieruchomości zabudowanych budynkami biurowymi na rynku regionalnym.

V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Operat szacunkowy może zostać wykorzystany wyłącznie do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o którym mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Rzecznawcy nie ponoszą odpowiedzialności za wykorzystanie operatu szacunkowego bez ich zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
3. Operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości, lub w części w jakimkolwiek dokumencie oraz udostępniony osobom trzecim bez zgody autorki i bez uzgodnienia z nią formy i treści publikacji.
4. Określona wartość rynkowa nieruchomości jest wartością netto. Nie została powiększona o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom, lub innym kosztom, w szczególności o podatek VAT.

5. Autorki operatu szacunkowego nie biorą odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie można było stwierdzić przy dokonywaniu oględzin nieruchomości, ani też na podstawie dokumentacji technicznej i prawnej.
6. Stan wycenianej nieruchomości odpowiada dacie oględzin a poziom cen dacie sporządzenia operatu szacunkowego, tj. 15.06.2020 r. Przyjęto założenie, że stan nieruchomości od daty oględzin do daty sporządzenia operatu szacunkowego nie uległ zmianie.
7. Przyjęty dla potrzeb operatu szacunkowego stan techniczny - użytkowy nie stanowią ekspertyzy technicznej, w rozumieniu przepisów ustawy prawo budowlane.
8. Operat szacunkowy 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).
9. Dane dotyczące szczegółowego usytuowania nieruchomości porównawczych, zgodnie z art. 175 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r., autorka operatu szacunkowego wykorzystała z zachowaniem zasady poufności.

VI. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

- dokumentacja fotograficzna
- wydruk z elektronicznej przeglądarki ksiąg wieczystych
- kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów
- kopia wypisu z kartoteki budynków
- kopia mapy zasadniczej
- kopia polis OC rzeczoznawców majątkowych

Opracował zespół :

<p style="text-align: center;">Agnieszka Zegarek - Dudzińska Rzecznawca Majątkowy upr. MliR nr 5935</p>	
<p style="text-align: center;">Maria Zegarek Rzecznawca Majątkowy upr. MGPIB nr 1450</p>	

Szczecin, 15 czerwca 2020 r.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Szczecin, obr. 1086, dz. 8/6, ul. Św. Floriana 9, 11, 13

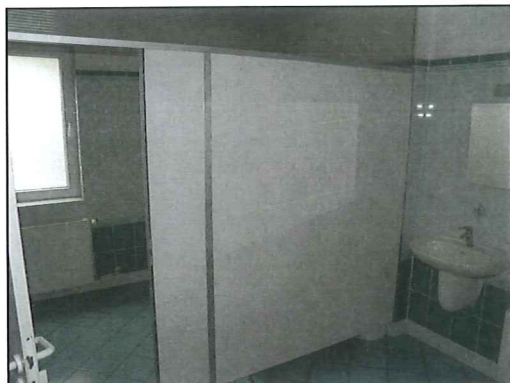
04.05.2020 r.



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Szczecin, obr. 1086, dz. 8/6, ul. Św. Floriana 9, 11, 13

04.05.2020 r.



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Szczecin, obr. 1086, dz. 8/6, ul. Św. Floriana 9, 11, 13

04.05.2020 r.



TRZEŚ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **SZ1S/00081973/4**, STAN Z DNIA 2020-06-14
14:22

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

**GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY
ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ**

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	8/6		
Obręb ewidencyjny (numer)	86		
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1. 1 SZCZECIN		
Ulica	ŚW. FLORIANA		

Obszar całej nieruchomości	0,5064 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	ŚW. FLORIANA 9/13		
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK O ŁĄCZNEJ KUBATURZE 6789 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	W ŁAMIE 8 PRZY WNIOSKU NR DZ.KW 8265/91 WPISANO PRAWOMOCNĄ DECYZJĘ URZĘDU REJONOWEGO W SZCZECINIE GNG-I-GA/7220-13/91 Z	Nr podstawy wpisu	---
--	---	-------------------	-----

wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej

DN. 30.08.1991 R. NR 2 WPISANO 28 LISTOPADA 1991 R.

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 I PLAN NR 1 (podstawa oznaczenia)	
DZ. KW./00008265/91/, 1991-11-28, 1991-11-28, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)	

Powrót

TRĘŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR SZ1S/00081973/4, STAN Z DNIA 2020-06-14
14:24

prowadzonej przez SĄD REJONOWY SZCZECIN-PRAWOBREŻE I ZACHÓD W SZCZECINIE, X
WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - SZ1S

**GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE I BUDYNEK STANOWIĄCY
ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ**

Dział I-Q Dział I-Sp Dział II Dział III Dział IV

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Lp. 1.	Nr podstawy wpisu	Spis praw związanych z własnością

Numer prawa	1	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
Napis		PRAWO ZWIĄZANE Z PRAWEM UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI
Rodzaj prawa		

Nr podstawy wpisu	Prawo użytkowania wieczystego
2, 3, 4, 5, 6, 7	
2090-09-20	DZIAŁKA GRUNTU W WIECZYSTYM UŻYTKOWANIU I STANOWIĄCE ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ BUDYNEK O ŁĄCZNEJ KUBATURZE 6789 M3
Sposób korzystania	

Komentarz do migracji

Nr podstawy wpisu	Komentarz do migracji

	Wpis 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
	W ŁAMIE 8 DZIAŁU I WPISANO NA WNIOSEK Z DNIA 3 LISTOPADA 1995 ROKU DZ.KW 10055/95 PRZYWRÓCONO PRAWO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA WPISANO DNIA 16 LISTOPADA 1995 ROKU.
	Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej
	0

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	Dokumenty będące podstawą wpisu / dane o wniosku

2	OPIS I PLAN NR 1 (wskazanie podstawy) DZ. KW./00008265/91/, 1991-11-28, 1991-11-28, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	PRAWOMOCNA DECYZJA NR 2 , GNG-I-GA/7220-13/91, 1991-08-30, URZĄD REJONOWY W SZCZECINIE (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu) DZ. KW./00008265/91/, 1991-11-28, 1991-11-28, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
4	POSTANOWIENIE NR 4 , PP.230, 1991-10-15, SĄD REJONOWY W SZCZECINIE (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu) DZ. KW./00014001/93/, 1993-11-02, 1993-11-02, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
5	POSTANOWIENIE NR 4 , PP.539/87/91, 1991-10-15, SĄD REJONOWY W SZCZECINIE (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu) DZ. KW./00014001/93/, 1993-11-02, 1993-11-02, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
6	POSTANOWIENIE NR 4 , PP.239/230/91, 1991-10-15, SĄD REJONOWY W SZCZECINIE (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu) DZ. KW./00014001/93/, 1993-11-02, 1993-11-02, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
7	POSTANOWIENIE NR 4 , PP.507/230/91, 1991-10-15, SĄD REJONOWY W SZCZECINIE (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu) DZ. KW./00014001/93/, 1993-11-02, 1993-11-02, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

POWÓD

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR SZ1S/00081973/4, STAN Z DNIA 2020-06-14
14:24

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

**GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE I BUDYNEK STANOWIĄCY
ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ**

Dział I-O Dział I-Sp Dział II Dział III Dział IV
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	Nr podstawy wpisu	---	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 1	1 / 1	---
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa)	GMINA-MIASTO SZCZECIN		

Użytkownicy wieczysti

Napis	Nr podstawy wpisu
WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	8, 9, 10, 11

Lp. 1.	Nr podstawy wpisu	---	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 1	1 / 1	---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba)	"ENERGOPOL-SZCZECIN" SPÓŁKA AKCYJNA, SZCZECIN		

Komentarz do migracji

Nr podstawy wpisu	---
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nieobjętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów	W ŁAMIE 8 PRZY POSTANOWIENIU SĄDU WPISANO ZOB. NR 6; PRZY ODPIŚCIE Z REJESTRU HANDLOWEGO SĄDU ZOB. NR 7

przeniesione z dotychczasowej księgi
wieczystej

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
8	POSTANOWIENIE, NS. REJ.H 1818/2000, 2000-09-05, SĄD REJONOWY W SZCZECINIE (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu) DZ. KW.//100005387/01/, 2001-03-28, 2002-06-06, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
9	ODPIS Z REJESTRU HANDLOWEGO SĄDU REJONOWEGO W SZCZECINIE, DZIAŁ B NR 1533 (wskazanie podstawy, sygnatura) DZ. KW.//100005387/01/, 2001-03-28, 2002-06-06, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
10	UMOWA SPRZEDAŻY, 11975/1995, 1995-10-30; ZB. DOK. NR 5 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//100010055/95/, 1995-11-03, 1995-11-16, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
11	DECYZJA, GKN.3-J-7723/511/01, 2001-09-10, WOJEWODA ZACHODNIOPOMORSKI; ZB. DOK. NR 9 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//100005634/02/, 2002-04-10, 2002-09-03, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

POWROT

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR SZ1S/00081973/4, STAN Z DNIA 2020-06-14
14:24

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

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE I BUDYNEK STANOWIĄCY
ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O Dział I-Sp Dział II Dział III Dział IV

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / USKA / 1852 / 20 - 2020-02-28, 13:47:04
- DZ. KW. / SZ1S / 11211 / 20 / 1 - 2020-02-28, 14:17:27 - WPIS
1. 1 WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	35
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE GKM 95/19;	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1. POWSZECHNY ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 010001345, 0000009831	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	35
<p>ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, GKM 95/19, 2019-11-12, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM SZCZECIN-PRAWOBRZEŻE I ZACHÓD W SZCZECINIE DARIUSZ MATOSZKO; 193 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./SZ1S/00070826/19/001, 2019-11-12 15:18:00, 2019-12-17-10.55.04.031915, NIE, 190-191 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>	

POWISZ

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **SZ1S/00081973/4**, STAN Z DNIA 2020-06-14
14:24

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

**GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE I BUDYNEK STANOWIĄCY
ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ**

Dział I-O Dział I-Sp Dział II Dział III Dział IV
DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZIAŁE IV
DZ. KW. / SZ1S / 12714 / 20 / 3 - 2020-03-09, 10:57:08 - INNY WPIS W

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	6	31
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA	
Suma (słownie), waluta	7500000,00 (SIEDZEMDZIESIĄT PIĘĆ MILIONÓW) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. KAPITAŁ KREDYTU, ROSZCZENIA O ODSETKI, PRYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA, JAK RÓWNIEŻ INNE ROSZCZENIA O ŚWIADCZENIA UBOCZNE,, UMOWA KREDYTU NR WAR/4050 /18/208/CB Z DNIA 11 CZERWCA 2018 ROKU;	
Księga współobciążona	Lp. 1. Nr księgi wieczystej Lp. 2. Nr hipoteki	SZ1S / 00080943 / 8 23
Wierzyciel hipoteczny	Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	BANK BGŻ BNP PARIBAS SPÓŁKA AKCYJNA , WARSZAWA, 010778878, 0000011571
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu 33, 34
Numer hipoteki (roszczenia)	7	
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA	

Suma (słownie), waluta	6000000,00 (SZEŚCÍDZIESIĄT MILIONÓW) ZŁ	Nr podstawy wpisu
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. KAPITAŁ, ROSZCZENIA O ODSETKI, PRYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA, JAK RÓWNIEŻ INNE ROSZCZENIA O ŚWIADCZENIA UBOCZNE,, UMOWA O LIMIT WIERZYTELNOŚCI NR CPD/L/42147/14 Z DNIA 1 PAŹDZIERNIKA 2014 ROKU Z POŹNIEJSZYMI ZMIANAMI T.J. : Z TYTUŁU KREDYTU W RACHUNKU BIEŻĄCYM, Z TYTUŁU KREDYTU REWOLWINGOWEGO W PLN, Z TYTUŁU WYSTAWIENIA ZLECEN GWARANCJI BANKOWYCH;	
Księga współobciążona	Lp. 1. Nr księgi wieczystej Lp. 2. Nr hipoteki	SZ1S / 00081975 / 8 5
Inne informacje	Lp. 1. Nr księgi wieczystej Lp. 2. Nr hipoteki	SZ1S / 00080943 / 8 24
Rodzaj zmiany	Lp. 1. W POLU 4.4.1.13 UJAWNIONO NUMER KSIĘGI WIECZYTEJ ORAZ SĄD PROWADZĄCY KSIĘGĘ WIECZYSTĄ SZ2S/00003943/2 DLA NIERUCHOMOŚCI WSPÓŁOBCIĄŻONEJ WPISEM HIPOTEKI UMOWNEJ ŁĄCZNEJ;	
Wierzyciel hipoteczny	Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	BANK BGŻ BNP PARIBAS SPÓŁKA AKCYJNA , WARSZAWA, 010778878, 0000011571
Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu 36
Numer hipoteki (roszczenia)	8	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	542969,23 (PIĘĆSET CZTERDZIEŚCI DWA TYSIĄCE DZIEWIĘŚĆ SZÉŚCÍDZIESIĄT DZIEWIĘĆ 23/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPLACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA	

Wierzyciel hipoteczny		OKRES 9/2019 WRAZ Z ODSETKAMI	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA, 005479007	
Lp. 4.	---	Nr podstawy wpisu	---
Numer hipoteki (roszczenia)		9	37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA ŁĄCZNA	
Suma (słownie), waluta		11 700 000,00 (JEDENASTCIE MILIONÓW SIEDEMSIĘT TYSIĘCY ZŁ)	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM;
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	SZ15 / 00081975 / 8
	Lp. 2.	Nr hipoteki	7
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	SZ15 / 00080943 / 8
		Nr hipoteki	26
Wierzyciel hipoteczny		---	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)		Lp. 1. TOWARZYSTWO UBEZPIECZEŃ EULER HERMES SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 015319879, 0000156966	
Lp. 5.	---	Nr podstawy wpisu	50
Numer hipoteki (roszczenia)		10	---
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		1291739,04 (JEDEN MILION DWIEŚCIE DZIEWIECIEDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY SIĘDEMSIĘT TRZYDZIEŚCI DZIEWIĘĆ 04/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM;
Wierzyciel hipoteczny		---	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)		Lp. 1. POWSZECHNY ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 010001345, 0000009831	

Komentarz do migracji

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2	Nr podstawy wpisu	---
--	---	-------------------	-----

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

31	Nr podstawy wpisu	OŚWIADCZENIE BANKU, 2018-06-11, BANK BGŻ BNP PARIBAS SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 727-728, SZ15/00080943/8 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
		DZ. KW./SZ15/00015884/18/001, 2018-06-12 10:40:00, 2018-10-03-11.34.05.873066, NIE, 723-726, SZ15/00080943/8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
33	Nr podstawy wpisu	OŚWIADCZENIE BANKU, 2018-11-16, BANK BGŻ BNP PARIBAS SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 830, SZ15/00080943/8 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
		DZ. KW./SZ15/00031854/18/001, 2018-11-20 09:00:00, 2019-03-20-11.47.34.367453, NIE, 827-828, SZ15/00080943/8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
34	Nr podstawy wpisu	ZAWIADOMIENIE, DZ.KW. SZ25 00009381/18, 2019-04-23, SAD REJONOWY- PRAWOBRZEŻE I ZACHÓD W SZCZECINIE XI ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W POLICACH; 888-889, SZ15/00080943/8 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
		DZ. KW./SZ15/00023321/19/001, 2019-05-06 12:16:00, 2019-05-06-15.35.11.615202, TAK, 888-889, SZ15/00080943/8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
36	Nr podstawy wpisu	DECYZJA, 390000/71/RKS3/2019/1737, 2019-11-20, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, ODDZIAŁ W SZCZECINIE; 205 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)
		DZ. KW./SZ15/0007795/19/001, 2019-12-06 10:00:00, 2020-01-10-10.43.58.606322, NIE, 202-203 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
37	Nr podstawy wpisu	POSTANOWIENIE O WYDANIE DALSZYCH TYTUŁÓW WYKONAWCZYCH, VI CO 2356/19, 2019-11-27, SAD REJONOWY SZCZECIN- CENTRUM W SZCZECINIE VI WYDZIAŁ EGZEKUCYJNY, SZCZECIN; 155, SZ15/00081975/8 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
		DZ. KW./SZ15/00077894/19/001, 2019-12-06 12:20:00, 2020-01-17-10.21.31.089000, NIE, 150-154, SZ15/00081975/8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

48	<p>DZ. KW./SZ1S/00002322/20/001, 2020-01-17 12:05:00, 2020-01-17-14.08.54.832601, TAK, 186 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p> <p>POSTANOWIENIE O NADANIE KLAUZULI WYKONALNOŚCI AKTOWI NOTARIALNEMU NA SKUTEK WNIOSKU WIERZycIELA O UZUPEŁNIENIE POSTANOWIENIA SĄDU REJONOWEGO SZCZECIN- CENTRUM W SZCZECINIE WYDZIAŁ VI EGZEKUCYJNY Z DNIA 3 WRZEŚNIA 2019 R., VI CO 2266/19, 2019-09-16, SĄD REJONOWY SZCZECIN- CENTRUM W SZCZECINIE VI WYDZIAŁ EGZEKUCYJNY, SZCZECIN; 162-164, SZ1S/00081975/8 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</p> <p>DZ. KW./SZ1S/00002322/20/001, 2020-01-17 12:05:00, 2020-01-17-14.08.54.832601, TAK, 186 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>
49	<p>POSTANOWIENIE O NADANIE KLAUZULI WYKONALNOŚCI AKTOWI NOTARIALNEMU, VI CO 2266/19, 2019-09-03, SĄD REJONOWY SZCZECIN-CENTRUM W SZCZECINIE VI WYDZIAŁ EGZEKUCYJNY, SZCZECIN; 161, SZ1S/00081975/8 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</p> <p>DZ. KW./SZ1S/00002322/20/001, 2020-01-17 12:05:00, 2020-01-17-14.08.54.832601, TAK, 186 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>
50	<p>NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM Z WEKSŁA, VIII GNC 503/19, 2019-10-15, SĄD OKRĘGOWY W SZCZECINIE VIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY, SZCZECIN; 228 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./SZ1S/00080584/19/001, 2019-12-18 10:00:00, 2020-02-19-09.40.03.245773, NIE, 235-236 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>

Powrót

Prezydent Miasta Szczecin ----- (nazwa organu)		Województwo: Województwo Zachodniopomorskie Powiat: Powiat Szczeciński Jednostka ewidencyjna: M. Szczecin Obręb ewidencyjny: 326201_1.1086, Śródmieście 86 Miejscowość: Szczecin					
MODGIK.PK.316.2919.2020.WE							
Uproszczony wypis z rejestru gruntów według stanu na dzień: 2020-04-22 10:20:46							
Jednostka rejestrowa gruntów: 326201_1.1086.G19							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 4.1					
Gmina lub związek międzygminny: Gmina Miasto Szczecin REGON: 81168423200000 Siedziba: 70-456 Szczecin Plac Armii Krajowej 1							
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: użytkowanie wieczyste grupa rejestrowa: 5.4					
Spółka handlowa nie będąca cudzoziemcem: ENERGOPOL-SZCZECIN S.A. REGON: 00547900700000 Siedziba: 70-646 Szczecin ul. Św. Floriana 9 lok.13							
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Nr KW
					użytku [ha]	działki [ha]	
	8/6	ul. Św. Floriana 9 ul. Św. Floriana 11 ul. Św. Floriana 13	Inne tereny zabudowane	Bi	0.5064	0.5064	SZ1S/00081973/4
Identyfikator działki: 326201_1.1086.8/6							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.5064							

W dniu: 2020-04-22

dokument sporządzony przez: Elżbieta Woźniak

22 KWI. 2020

Szczecin, dnia: -----

(podpis)



Z-CA PREZYDENTA MIASTA
[Signature]
inż. Katarzyna Zaworska-Kolczyk
Z-CA DYREKTORA MODGIK

(imię i nazwisko osoby uprawnionej)

MIEJSKI OŚRODEK DOKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ
w Szczecinie

Prezydent Miasta Szczecin
(nazwa organu)

Województwo: Województwo Zachodniopomorskie
Powiat: Powiat Szczeciński
Jednostka ewidencyjna: M. Szczecin
Obręb ewidencyjny: **326201_1.1086, Śródmieście 86**
Miejscowość: Szczecin

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

według stanu na dzień: 2020-04-22 10:21:08

Pozycja kartoteki budynków: 326201_1.1086.G19

BUDYNKI:

Lp.	Identyfikator	Działy na których położony jest budynek		Adres budynku					
		Oznaczenie							
1.	326201_1.1086.85_BUD	326201_1.1086.8/6		ul. Św. Floriana 9 ul. Św. Floriana 11 ul. Św. Floriana 13					
Status		Rodzaj wg KST	Klasa wg PKOB	Funkcja główna	Inne funkcje				
wybudowany		budynki biurowe (105)	budynki biurowe (1220)						
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 lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m ²]
			Lokali wyodrębnionych [m ²]	Lokali niewyodrębnionych [m ²]	Pomieszczeń przynależnych [m ²]				
1810			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	
								1 /	

JRB: B9

KLAUZJLE:

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

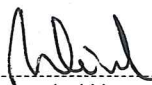
UWAGA: Na podstawie § 86 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U.2015.542) informuję, że dane nie spełniają wymagań określonych w rozporządzeniu oraz obowiązujących standardów technicznych.

MODGIK.PK.316.2919.2020.WE


W dniu: 2020-04-22

dokument sporządzony przez: Elżbieta Woźniak

Szczecin, dnia: 22 KWI. 2020


(podpis)

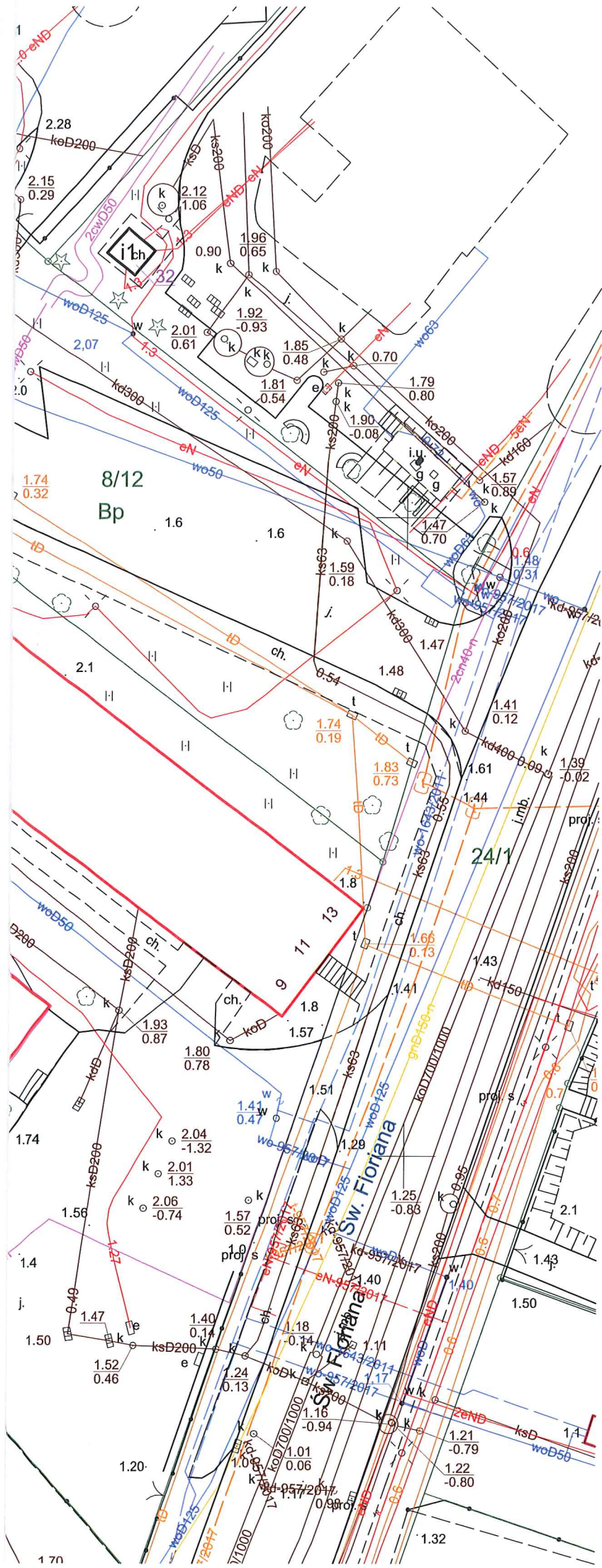


Z up. PREZYDENTA MIASTA

inż. Katarzyna Zaworska-Kończyk
Z-CA DYREKTORA MODGIK

(imię i nazwisko osoby uprawnionej)

MIEJSKI OŚRODEK DOKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ
w Szczecinie

Dokument niniejszy jest
przeznaczony do dokonania
wpisu w księdze wieczystej





CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

NIERUCHOMOŚCI. ZEGAREK-DUDZIŃSKA

70-008 Szczecin, Krzewinkowa 40

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0009091

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 13/05/2020 - 12/05/2021

na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR

słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 633.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48



CERTYFIKAT

**ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA
ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ
PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ
W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO**

Niniejszym potwierdza się, że:

Szacowanie Nieruchomości Maria Zegarek

70-411 Szczecin, Więckowskiego 3 / 6

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0007706

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 30/07/2019 - 29/07/2020

na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR

słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 608.00 PLN

Anna Muchalska
Przedstawicielka Zarządu

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0009426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48