

**Kopia**

**RZECZOZNAWCA MAJATKOWY BARBARA NIEDZIELA**



60 – 203 Poznań  
ul. J. Krauthofera 16 B / 8  
Tel. / Fax.: 061 / 663 – 28 – 20  
Tel.: 0604 – 27 – 38 – 48  
E – mail.: rzeczoznawca@bdn.com.pl  
NIP : 781 – 106 – 03 – 53  
Millenium Bank 14 1160 2202 0000 0001 1101 1135

***OPERAT SZACUNKOWY***

**określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej położonej w Poznaniu przy ul. Sytkowskiej 43 w celu wyłącznie informacyjnym dla właściciela nieruchomości.**

<b>ADRES NIERUCHOMOŚCI</b>	<b>60 – 413 Poznań ul. Sytkowska 43 Działki o numerach ewidencyjnych : 10 / 2, 10 / 3, 11, 53 / 1</b>
<b>ZLECENIODAWCA</b>	<b>Spółdzielnia Rzemieślnicza Mechaników ul. Ks. Piotra Wawrzyniaka 10 60 – 505 Poznań</b>
<b>PODSTAWA OPRACOWANIA</b>	<b>umowa z dnia 18 września 2009 r.</b>
<b>DATA WYCENY</b>	<b>26 październik 2009 r.</b>
<b>POZIOM CEN</b>	<b>21 październik 2009 r.</b>
<b>AUTOR OPRACOWANIA</b>	

Poznań 26 październik 2009 r.

## Wyciąg z operatu szacunkowego

1.	Położenie nieruchomości	województwo : wielkopolskie ; powiat miasto Poznań ; gmina : Poznań ; miejscowość : Poznań ; obręb Gołęcin ; działki o numerach ewidencyjnych : 10 / 2, 10 / 3, 11, 53 / 1
2.	Numery ksiąg wieczystych dla nieruchomości	PO1P / 00053773 / 9 ; PO1P / 00049385 / 1 ; PO1P / 00111018 / 4 - Sąd Rejonowy w Poznaniu – XIII Wydział Ksiąg Wieczystych w Poznaniu przy ulicy Młyńskiej 1 a
3.	Rodzaj i typ nieruchomości	Nieruchomość przemysłowa
4.	Krótki opis nieruchomości	Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w Poznaniu przy ul. Sytkowskiej 43. Powierzchnia łączna nieruchomości gruntowej wynosi 6938 m <sup>2</sup> . Na nieruchomości znajduje się budynek biurowo – administracyjny o powierzchni użytkowej 466,30 m <sup>2</sup> , hala magazynowa o pow. użytkowej wynoszącej 1268,00 m <sup>2</sup> , budynek krajalni o powierzchni użytkowej 145,00 m <sup>2</sup> , częściowo obudowana wiatła o powierzchni 158,00 m <sup>2</sup> . Nieruchomość posiada pełne uzbrojenie. Grunt w użytkowaniu wieczystym do dnia 28.12.2094 r.
5.	Obciążenia nieruchomości określone w dziale III księgi wieczystej	Brak wpisów
6.	Uwarunkowania planistyczne i ochronne	Dla powyższego terenu brak planu. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego tereny zabudowy niskiej o funkcji usługowej.
7.	Inne ograniczenia administracyjno – prawne	Brak
8.	Ocena płynności przedmiotu wyceny	Dobra
9.	Zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oraz prawo własności budynków, stanowiących odrębną nieruchomość
10.	Cel dokonywania wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości wyłącznie dla celów informacyjnych właściciela nieruchomości.
11.	Wartość rynkowa nieruchomości określona w operacie szacunkowym	Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parami
	<b>Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania ( WRU )</b>	<b>5.214.000 zł</b>
12.	Daty istotne dla rzeczoznawcy majątkowego - Data sporządzenia operatu szacunkowego - Data określenia stanu i wartości nieruchomości	26 październik 2009 r. 21 październik 2009 r.
13.	Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego	

# SPIS TREŚCI :

## **A. CZĘŚĆ OGÓLNA**

1. Zleceniodawca
2. Przedmiot i zakres wyceny
3. Stan prawny nieruchomości
4. Cel wyceny
5. Podstawy prawne
6. Podstawy metodologiczne wyceny
7. Źródła informacji o nieruchomości i rynku lokalnym
8. Opis wycenianej nieruchomości
9. Analiza lokalnego rynku nieruchomości
10. Data opracowania i poziom cen

## **B. CZĘŚĆ PODSTAWOWA**

1. Uzasadnienie podejścia, metody i techniki wyceny
2. Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości, podejście porównawcze, metoda porównywania parami
3. Ocena wiarygodności wartości rynkowej
4. Klauzule i zastrzeżenia
5. Opracował
6. Załączniki

## **A. CZĘŚĆ OGÓLNA**

### **1. ZLECENIODAWCA**

Zlecenie ustne z dnia 18 września 2009 r. Spółdzielni Rzemieślniczej Mechaników z siedzibą w Poznaniu przy ul. Ks. Piotra Wawrzyniaka numer 10.

### **2. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona w Poznaniu przy ul. Sytkowskiej 43 obejmująca działki o numerach ewidencyjnych 10 / 2, 10 / 3, 11 i 53 / 1 o powierzchni łącznej 6938,00 m<sup>2</sup>, na której znajduje się kompleks budynków biurowo - magazynowych o powierzchni użytkowej łącznej 2037,30 m<sup>2</sup>. Dla powyższej nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Poznaniu XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzone są księgi wieczyste oznaczone numerami KW PO1P / 00111018 / 4, KW PO1P / 00049385 / 1 i KW PO1P / 00053773 / 9. Zakres wyceny obejmuje prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo własności budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności.

### **3. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI**

Na podstawie dokumentów zebranych w sprawie, a w szczególności badania ksiąg wieczystych oznaczonych numerami PO1P / 00111018 / 4, PO1P / 00049385 / 1 i PO1P / 00053773 / 9 ustalono następujący stan prawny nieruchomości:

<b>PO1P / 00111018 / 4</b>	
<b>Dział I</b>	miejsowość Poznań ; numer działki 53 / 1 ; obręb Gołęcin ; ulica Sytkowska ; teren niezabudowany ; obszar 0,0216 ha ; w łamie 4 wpis o treści : z mapy 18. Działka gruntu w użytkowaniu wieczystym do dnia 28.12.2094 r.
<b>Dział II</b>	<b>Własność :</b> Miasto Poznań <b>Użytkownik wieczysty :</b> Spółdzielnia Rzemieślnicza Mechaników
<b>Dział III</b>	Brak wpisów
<b>Dział IV</b>	Brak wpisów
<b>Wnioski</b>	<b>Nie odnotowano</b>

PO1P / 00049385 / 1	
<b>Dział I</b>	miejsowość Poznań ; dzielnica Jeżyce ; numer działki 10 / 2 ; obręb Gołęcin ; rola ; obszar 0,2087 ha ; w łamie 4 wpisano : z mapy 20 w rej 7
<b>Dział II</b>	Spółdzielnia Rzemieśnicza „Mechaników” z siedzibą w Poznaniu
<b>Dział III</b>	Brak wpisów
<b>Dział IV</b>	Brak wpisów
<b>Wnioski</b>	<b>Nie odnotowano</b>

PO1P / 00053773 / 9	
<b>Dział I</b>	miejsowość Poznań ; numer działki 11, obręb Gołęcin, ulica Sytkowska, teren inny ; numer działki 10 / 3, obręb Gołęcin, ulica Sytkowska, teren inny ; Budynek : ulica Sytkowska, liczba kondygnacji 3, murowany budynek biurowo – administracyjny o pow. 466,30 m <sup>2</sup> ; ulica Sytkowska, murowana hala warsztatowa o pow. 1268 m <sup>2</sup> ; ulica Sytkowska, murowana kralnia o pow. 145 m <sup>2</sup> i przylegająca do tego budynku częściowo obudowana wiatą o pow. 158 m <sup>2</sup> ; obszar 0,4635 ha. Działki gruntu w użytkowaniu wieczystym do dnia 28.12.2094 r. oraz stanowiący odrębną nieruchomość trzykondygnacyjny murowany budynek biurowo-administracyjny i pow. 466,30 m <sup>2</sup> , murowana jednokondygnacyjna hala warsztatowa o pow. 1268 m <sup>2</sup> , parterowa murowana kralnia i pow. 145 m <sup>2</sup> i przylegający do tego budynku częściowo obudowana parterowa wiatą o pow. 158 m <sup>2</sup>
<b>Dział II</b>	<b>Własność :</b> Miasto Poznań <b>Użytkownik wieczysty :</b> Spółdzielnia Rzemieśnicza Mechaników z siedzibą w Poznaniu przy ulicy Wawrzyniaka
<b>Dział III</b>	Brak wpisów
<b>Dział IV</b>	Brak wpisów
<b>Wnioski</b>	<b>Nie odnotowano</b>

#### 4. CEL WYCENY

Celem niniejszego opracowania jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Poznaniu przy ul. Sytkowskiej 43 [ działki o numerach ewidencyjnych 10 / 2, 10 / 3, 11 i 53 / 1 ] w celu wyłącznie informacyjnym dla właściciela nieruchomości.

## **5. PODSTAWY PRAWNE**

Wycena dokonywana jest zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 r. ( Dz. U. Nr 261 poz. 2603 z 2004 r. z późniejszymi zmianami ). Zgodnie z art. 150.1 cytowanej powyżej ustawy w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się określenia wartości rynkowej nieruchomości. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń :

- a) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy
- b) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Operat szacunkowy został sporządzony według zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego określonego w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. ( Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z 2004 r. z późniejszymi zmianami ). Do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości zastosowano szczegółowe regulacje metodologiczne przewidziane w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny Rzeczoznawców Majątkowych opracowanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a w szczególności :

- KSWP 1 - Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa
- Nota Interpretacyjna NI 1 - Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości

### **1. PODSTAWY METODOLOGICZNE WYCENY**

- Wycena budynków - Poradnik WACETOB Warszawa 1998 r.
- Zasady Ustalania Zużycia Obiektów Budowlanych - Warszawa 1998 r.
- Wycena Nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego M. Prystupa Warszawa 2001 r.

## **7. ŹRÓDŁA INFORMACJI O NIERUCHOMOŚCI I RYNKU LOKALNYM**

- oględziny i ustalenia szczegółowe dokonane w terenie, w miejscu lokalizacji nieruchomości dnia 21 października 2009 r.
- badania ksiąg wieczystych
- monitoring rynku lokalnego
- zaświadczenie o przeznaczeniu w planie
- mapa zasadnicza
- analiza cen rynkowych gruntów i budynków na terenie miasta Poznania i okolic, podczas wywiadu oraz w oparciu o własną bazę danych i Agencji Nieruchomości

## **8. ZASTRZEŻENIA**

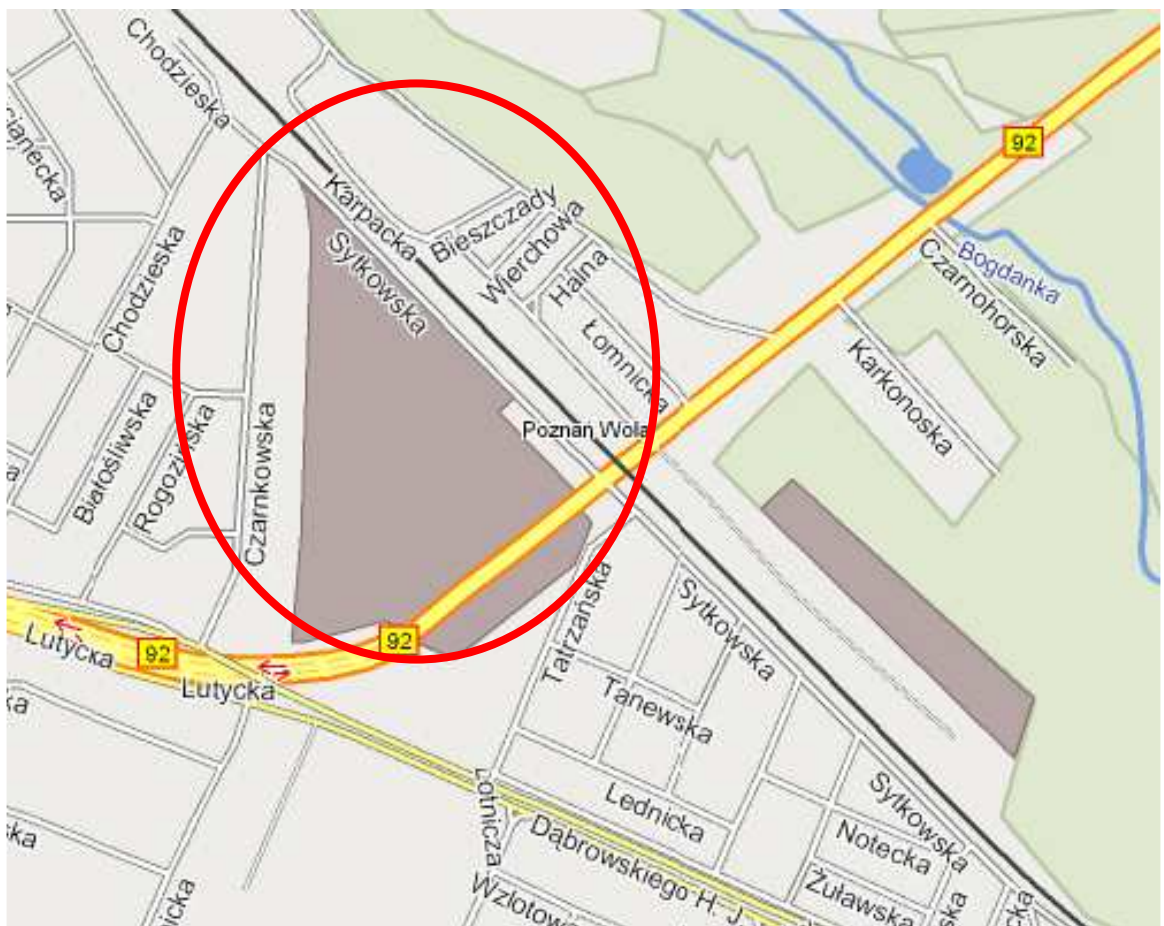
- 8.1. Operat wykonano w dwóch jednobrzmiących opracowaniach ( oryginał oraz kopia )
- 8.2. Niniejszy operat szacunkowy nie może być wykorzystywany dla celów innych niż określone w pkt. A.4.
- 8.3. Określona wartość jest wartością na dzień wyceny
- 8.4. Operat sporządzono zgodnie z obowiązującymi aktualnie przepisami prawa oraz zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
- 8.5. Operat szacunkowy wykonany został przez Barbarę Niedziela
- 8.6. Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych i przedłożonych przez Zleceniodawcę dokumentów

## **9. OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI**

Według informacji uzyskanych w Zarządzie Geodezji i Katastru Miejskiego „ GEOPOZ ”w Poznaniu przy ulicy Gronowej 20 ustalono, iż nieruchomość gruntowa będąca przedmiotem niniejszego opracowania zapisana jest w następujący sposób :

- |                             |   |                    |
|-----------------------------|---|--------------------|
| ▪ Województwo               | - | wielkopolskie      |
| ▪ Powiat                    | - | Miasto Poznań      |
| ▪ Jednostka ewidencyjna     | - | 306401_1 M, Poznań |
| ▪ Obręb                     | - | 0020 Gołęcin       |
| ▪ Numer ewidencyjny działki | - | 10 / 2             |

- Arkusz mapy - 20
- Powierzchnia działki - 0,2087 ha
- Numer ewidencyjny działki - 10 / 3
- Arkusz mapy - 20
- Powierzchnia działki - 0,0088 ha
- Numer ewidencyjny działki - 11
- Arkusz mapy - 20
- Powierzchnia działki - 0,4547 ha
- Numer ewidencyjny działki - 53 / 1
- Arkusz mapy - 18
- Powierzchnia działki - 0,0216 ha



## **Przeznaczenie nieruchomości wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Dla powyższego terenu brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, jak również żaden plan nie jest w opracowaniu. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Poznania uchwalonego Uchwałą o numerze XXII / 276 / III / 99 Rady Miasta Poznania z dnia 23.11.1999 r. zmiana Uchwały o numerze XXV / 171 / IV / 2003 Rady Miasta Poznania z dnia 10 lipca 2003 r. zmieniono Uchwałą o numerze XXXI / 299 / V / 2008 Rady Miasta Poznania z dnia 18 stycznia 2008 r. przedmiotowe działki położone są w strefie E3 – tereny pod zabudowę oznaczone symbolem U1n / P3n – teren zabudowy niskiej o funkcji usługowej / z dopuszczeniem terenów zabudowy niskiej : baz, składów hurtowni, półhurtowni i innej działalności gospodarczej oraz zakładów recyklingu i baz technicznych.

## **Stan zagospodarowania i stan techniczno - użytkowy nieruchomości**

Dojazd do nieruchomości ( działki o numerach ewidencyjnych 10 / 2, 10 / 3, 11, 53 / 1 ) nieutwardzoną ulicą Sytkowską. Teren nieruchomości ogrodzony i monitorowany, ukształtowanie terenu płaskie, teren utwardzony płytami betonowymi i pozbrukiem. Do działki doprowadzono pełne media zapewniające prawidłowe funkcjonowanie działalności gospodarczej : instalację elektryczną, wodno – kanalizacyjną, gazową. Sąsiedztwo nieruchomości stanowią budynki biurowe, hale magazynowe, tory kolejowe, stacja kolejowa Poznań Wola.

## **Budynek biurowo – administracyjny**



Obiekt 3 kondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, połączony z halą dobudowaną do dłuższego boku budynku. W budynku umiejscowiono na parterze rozdzielnię elektryczną. Budynek wybudowany w 1989 r. Standard obiektu określono jako dobry.

- fundamenty : betonowe i żelbetowe
- ściany : murowane z cegły i gazobetonu
- stropy : z płyt prefabrykowanych
- stropodach : wentylowany płaski jednospadowy, kryty papą
- schody : betonowe zbrojone
- posadzki : lastrykowe, tworzywowe i terakotowe
- stolarka okienna i drzwiowa : typowa, szwedzka i płytowa, drzwi stalowe
- tynki zewnętrzne : nakrapiane
- tynki wewnętrzne : malowane, klejowo i olejno
- obróbki blacharskie : z blachy stalowej ocynkowanej
- wyposażenie : instalacja elektryczna, odgromowa, wod. - kan.,  
c.o., telefoniczna, p – poż.,

Zestawienie powierzchni :

- powierzchnia zabudowy : 174,10 m<sup>2</sup>
- powierzchnia użytkowa : 466,30 m<sup>2</sup>
- kubatura : 1818,00 m<sup>3</sup>

### **Hala magazynowa**



Obiekt przylega do budynku biurowo – administracyjnego. W części bezpośrednio przylegającej do budynku wydzielono i zabudowano część na salę sprzedaży. Hala wybudowana w 1993 r.

Standard obiektu określono jako dobry.

- fundamenty : stopy fundamentowe żelbetowe
- konstrukcja nośna : stalowa słupowa

- dach : stalowa kratownica dwuspadowa
- ściany : z trzech stron z płyty obornickiej PW-8, z czwartej istniejąca ściana budynku biurowego
- posadzka : betonowa, w części wydzielonej - glazura
- ślusarka okienna : stalowa, ocynkowana, drzwi stalowe
- wyposażenie : instalacja elektryczna, odgromowa, kanalizacyjna

Zestawienie powierzchni :

- powierzchnia zabudowy : 1300,00 m<sup>2</sup>
- powierzchnia użytkowa : 1268,00 m<sup>2</sup>
- kubatura : 11140,00 m<sup>3</sup>

Ściany wydzielonej z hali części pod salę sprzedaży wykonano z bloczków betonowych.

Struktura użytkowa tej części obejmuje salę sprzedaży oraz pomieszczenie wc. Wykończenie pomieszczeń :

- sala sprzedaży : ściany malowane, na posadzce glazura
- pomieszczenie wc : ściany glazura, posadzka glazura  
(wyposażenie : muszla, umywalka)

Powierzchnia użytkowa wydzielonej części :

- sali sprzedaży : 50,54 m<sup>2</sup>
- wc : 2,70 m<sup>2</sup>

W hali znajduje się również wydzielona i obudowana część warsztatowa, posiadająca osobne wejście – bramę wjazdową stalową. Ściany z płyty obornickiej, posadzka betonowa, dach kryty blachą. Powierzchnia użytkowa części warsztatowej wynosi 84,00 m<sup>2</sup>.

## Budynek krajalni



Obiekt parterowy, nie podpiwniczony. W budynku znajdują się dwa pomieszczenia. Do budynku dostawiona częściowo obudowana wiata. Wybudowany w 1984 roku.

- ściany : murowane z bloczków gazobetonowych oraz cegły pełnej ceramicznej,
- dach : kryty płytą obornicką na belkach stalowych
- posadzka : betonowa
- tynki : cem. – wap, wewnątrz malowane
- drzwi : stalowe, typowe
- wyposażenie : instalacja elektryczna

Zestawienie powierzchni :

- powierzchnia zabudowy : 160,20 m<sup>2</sup>
- powierzchnia użytkowa : 145,00 m<sup>2</sup>
- kubatura : 11140,00 m<sup>3</sup>

Obiekt wybudowany w 1984 r.

## Wiata



Obiekt częściowo obudowany, przylega do budynku krajalni. Wybudowana w 1984 r.

- konstrukcja nośna : stalowa
- dach : kryty blachą falistą
- posadzka : betonowa
- obudowa : częściowa z bloczków betonowych
- wyposażenie : instalacja elektryczna

Zestawienie powierzchni :

- powierzchnia użytkowa : 158,00 m<sup>2</sup>
- kubatura : 808,00 m<sup>3</sup>

Na terenie nieruchomości znajduje się budynek garaży, jednak ze względu na zły stan techniczny i przeznaczenie obiektu do rozbiórki nie jest uwzględniany przy wycenieniu. Do obliczeń przyjęto łączną powierzchnię użytkową budynku biurowo – administracyjnego, hali magazynowej, budynku kralalni oraz wiaty wynoszącą 2037,30 m<sup>2</sup>.

## 10. ANALIZA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI



Poznań, jedno z najstarszych i największych miast Polski, jest historyczną stolicą regionu wielkopolskiego, w którym przed 1000 lat narodziło się Państwo Polskie. Dziś Poznań stanowi ważny ośrodek przemysłu, handlu, kultury, szkolnictwa wyższego i nauki, należy również do wiodących w Polsce miast pod względem ekonomicznym. Poznań położony jest w jednym z ważniejszych korytarzy tranzytowych, łączących zachodnią i wschodnią część Europy

Leży w połowie drogi pomiędzy Berlinem i Warszawą, 160 km od granicy polsko - niemieckiej. Poznań stanowi ważny węzeł siedmiu dróg o znaczeniu międzyregionalnym i międzynarodowym. Prowadzone są prace zmierzające do usprawnienia transportu drogowego oraz dalszego umocnienia pozycji miasta Poznania jako ważnego ośrodka transportu. Przez Poznań przebiega odcinek autostrady A2, która będzie prowadzić od granicy polsko - niemieckiej w Świecku przez Poznań, Warszawę do granicy z Białorusią w Terespolu. W 2003 roku otwarto obwodnicę autostradową Poznania, przebiegającej południowym skrajem miasta ( Komorniki - Krzesiny ) oraz fragment autostrady A2 od Poznania do Wrześni. Trwała także budowa zachodniego fragmentu autostrady, z Komornik do Nowego Tomyśla ( otwartego w październiku 2004 r. ). Dostępność komunikacyjną miasta ułatwia lotnisko regionalne Ławica, obsługujące zarówno połączenia krajowe jak i międzynarodowe, posiadające nowoczesne terminale: pasażerski i cargo. Zajmuje ono jedno z czołowych miejsc w Polsce pod względem ruchu lotniczego. Poznań zaliczany jest do miast zurbanizowanych. Prawie 50 % jego powierzchni, wynoszącej 261 km<sup>2</sup>, stanowią tereny zabudowane. W Poznaniu zamieszkuje 574 tys. osób, a gęstość zaludnienia wynosi 2,2 tys. mieszkańców na km<sup>2</sup>. Poznań jest miastem o wysokim poziomie infrastruktury technicznej. Ponad 99 % mieszkańców korzysta z sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, a 91 % z gazowej. W mieście znajduje się 196,3 tys. mieszkań. Przeciętne mieszkanie zajmuje powierzchnię 63 m<sup>2</sup> i zamieszkuje w nim średnio 2,84 osób. Poznań, jak i cała Wielkopolska, znany jest w Polsce z tradycji dobrej gospodarki, wysokiej dyscypliny pracy oraz oszczędności. Skutecznie wykorzystuje sprzyjające warunki zaistniałe w wyniku transformacji ustrojowej i gospodarczej w Polsce. Dynamicznie rozwinał się instytucjonalny system środowiska biznesu, który stanowią : sieć instytucji finansowych, firm konsultingowych, instytucji zrzeszających przedsiębiorców, uczelni i szkół o biznesowym profilu edukacji. Obecny, dobry rozwój gospodarczy miasta jest wynikiem restrukturyzacji dużych zakładów przemysłowych oraz, w znacznym stopniu, rosnącej roli sektora małych i średnich przedsiębiorstw. W mieście dominuje przemysł elektromaszynowy, chemiczny i spożywczy. Do czołowych w skali kraju producentów w swoich branżach należą: Beiersdorf Lechia S.A., Unilever Polska S.A., Centra S.A., Fabryka Wodomierzy Powogaz S.A., GlaxoSmithKline Pharmaceuticals S.A., Nestle S.A., H.Cegielski Poznań S.A., Polska Kompania

Piwowarska S.A., Wyborowa S.A., Bridgestone Poznań S.A., Volkswagen Poznań Sp. z o.o.

W Poznaniu działa ponad 87 tys. podmiotów gospodarczych, a liczba podmiotów z udziałem kapitału zagranicznego jest jedną z największych w Polsce. Poziom bezrobocia w Poznaniu należy od lat do najniższych, w lipcu 2004 roku stopa bezrobocia wynosiła 7,2 % i była najniższa w kraju ( po Warszawie ).

Poznań to niekwestionowana stolica handlowa Polski, pomimo wzrastającej konkurencji w tej dziedzinie. Corocznie jest organizowanych prawie 40 różnotematycznych międzynarodowych imprez targowych ( w 2003 r. - 38 ), w których uczestniczy ponad 9 tys. wystawców z 60 krajów świata. MTP są niekwestionowanym liderem wśród polskich wystawców. Od roku 1991 r. Międzynarodowe Targi Poznańskie są spółką z udziałem miasta. Aglomeracja poznańska jest jednym z głównych ośrodków lokalizacji inwestycji zagranicznych. W latach 1990 - 2003 skumulowana wartość bezpośrednich inwestycji zagranicznych zrealizowanych w mieście wyniosła 3,5 miliarda USD. Udział Poznania w inwestycjach zagranicznych Polski wynosi 4,80 %. Główne kierunki inwestowania obejmują prywatyzację poznańskich firm oraz usługi paliwowe, handel, nieruchomości biurowe. Prawie 80% kapitału zagranicznego pochodzi z Niemiec, Wielkiej Brytanii, USA, Japonii, Irlandii i Francji, a do największych inwestorów należą: Volkswagen, GlaxoSmithKline, Bridgestone, Allied Irish Bank, Wrigley, SABMiller, Grupa Dalkia, Metro, Alcatel, Beiersdorf, Exide oraz Nestle. Jednym z ważniejszych kierunków wspierania dalszego rozwoju gospodarczego miasta jest utworzenie w Poznaniu silnego ośrodka konferencyjnego celem wymiany informacji i kontaktów środowisk gospodarczych. W 2001 roku została zakończona budowa Poznańskiego Centrum Finansowego, wspólnego przedsięwzięcia władz miasta i prywatnego inwestora. Zakończono także realizację kilku nowych centrów biurowo – konferencyjnych. Poznań stanowi również silny ośrodek akademicki i naukowy, należący do ścisłej czołówki w kraju. W mieście działają 22 szkoły wyższe, w tym 8 państwowych i 14 niepaństwowych, kształcące 122 tys. studentów. Działalność naukową wyższych uczelni uzupełnia blisko 50 placówek naukowo- badawczych i rozwojowych, które zatrudniają 3,1 tysiąca osób. Poznań jest także centrum kulturalnym środkowo-zachodniej części Polski. W mieście działa 9 teatrów i instytucji muzycznych, w tym filharmonia, szereg chórów i

orkiestr oraz 21 muzeów, kilkadziesiąt galerii i salonów wystawowych. Poznań jest miejscem znaczących festiwali i konkursów muzycznych. Do najważniejszych zalicza się Międzynarodowe Konkursy im. H. Wieniawskiego : skrzypcowy i lutniczy, Międzynarodowy Festiwal Teatralny „ Malta ”, Festiwale Muzyki Współczesnej - Poznańska Wiosna Muzyczna oraz Międzynarodowy Festiwal Jazzowy.

Poznań to duży ośrodek ruchu turystycznego. Miasto dysponuje ponad 7 tysięcy miejsc noclegowych, m.in. w 32 hotelach, motelu, 4 schroniskach młodzieżowych i na 2 kempingach. Przyciąga turystów licznymi zabytkami architektury świeckiej i sakralnej, reprezentującymi wszystkie style i epoki historyczne, wśród których do najcenniejszych należy unikatowy w Europie zespół renesansowej zabudowy Starego Rynku z Ratuszem. Atrakcyjnie turystycznie są także tereny zielone miasta z rezerwatem Morasko oraz otoczoną zabytkowym parkiem Wilsona Palmiarnią Poznańską, jedną z największych w Europie. W mieście znajdują się 4 jeziora, wykorzystywane dla celów sportów wodnych i rekreacji. Na Jeziorze Maltańskim znajduje się jeden z najnowocześniejszych w Europie torów regatowych, a w jego otoczeniu całoroczny sztuczny stok narciarski oraz tor saneczkowy. Poznań posiada także 10 stadionów, 19 basenów i kąpielisk, hipodrom, tor żużlowy i samochodowy, 3 tory łucznicze i nowoczesną halę widowiskowo-sportową. Poznań utrzymuje stałą współpracę, obejmującą wymianę doświadczeń w zakresie samorządności, kultury, oświaty, kultury fizycznej, gospodarki komunalnej i pomocy społecznej, z 11 miastami partnerskimi, między innymi takimi jak: Hannover w Niemczech, Rennes we Francji, Assen w Holandii, Nottingham w Wielkiej Brytanii, Toledo w USA i Charków na Ukrainie. Miasto jako administracyjne centrum województwa wielkopolskiego jest siedzibą Wojewody Wielkopolskiego i Marszałka Województwa Wielkopolskiego. Także tutaj, oprócz władz Miasta Poznania, które posiada jednocześnie status gminy i powiatu grodzkiego, urzędują władze powiatu poznańskiego ziemskiego. W Poznaniu siedzibę swoją mają Związek Miast Polskich oraz Stowarzyszenie Gmin i Powiatów Wielkopolski. W maju 2001 roku renomowana amerykańska agencja ratingowa Moody's Investors Service nadała Poznaniowi ocenę Baa1, najwyższą możliwą wówczas do uzyskania w Polsce. Ocena ta została potwierdzona w 2002 i 2003 roku. Na rynku nieruchomości obserwuje się zainteresowanie

nieruchomościami, jednak nie bez znaczenia jest obecna sytuacja gospodarcza kraju oraz warunki zewnętrzne, które momentalnie odbijają się negatywnie na rynku nieruchomości. Poznański rynek nieruchomości charakteryzuje się dość znaczną liczbą dokonanych transakcji kupna - sprzedaży, a także wynajmu obiektów o charakterze biurowym, handlowym i magazynowym.

Nowoczesne powierzchnie biurowe w Poznaniu reprezentowane są obecnie przez następujące budynki ( obiekty wybudowane w latach 1999 – 2007 ).

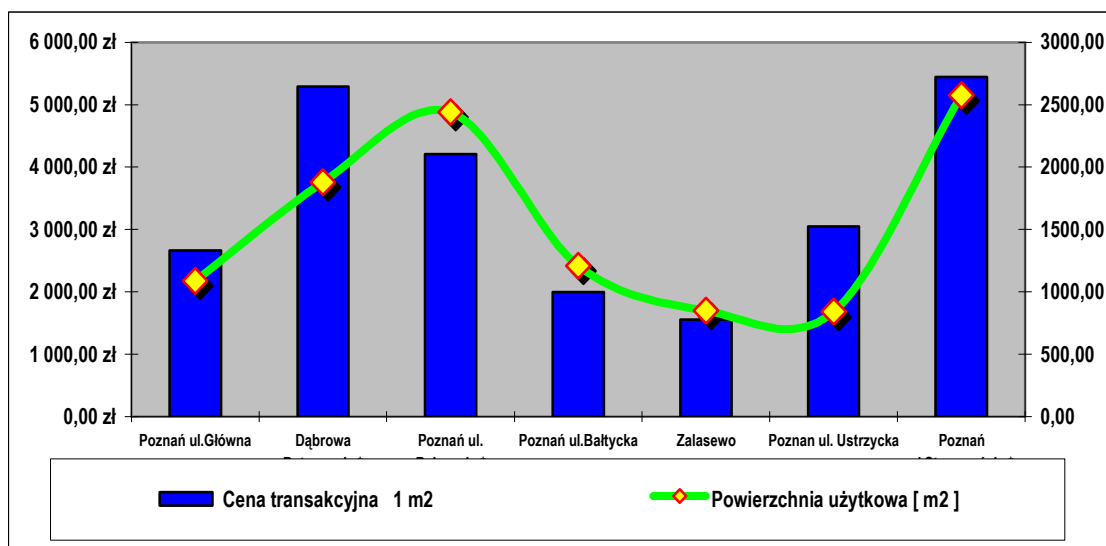
Budynki	Czynsz za 1m <sup>2</sup>	Eksploatacja	Powierzchnia biurowa [ m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia dostępna [ m <sup>2</sup> ]	Procent pustostanu
Poznańskie Centrum Finans.	17,00 EUR	17,00 PLN	16600,00	114,00	1,00
Andersia Tower	18,00 EUR	17,00 PLN	9600,00	300,00	3,00
Globis	14,50 EUR	4,00 EUR	12000,00	2066,00	17,00
Stary Browar	14,00 EUR	4,00 EUR	5600,00	0,00	0,00
PGK I	13,50 EUR	18,50 PLN	8000,00	92,00	1,00
PGK II	13,50 EUR	18,50 PLN	8700,00	0,00	0,00
Górki	12,00 EUR	3,00 EUR	1800,00	0,00	0,00
Wechta 27 Poznań	18,00 EUR	2,00 EUR	2380,00	263,00	11,00
Kupiec Poznański	17,00 EUR	3,50 EUR	8000,00	0,00	0,00
Futura	10,00 EUR	3,00 EUR	1800,00	0,00	0,00
Winogrody Busines Center	13,00 EUR	4,00 EUR	7390,00	0,00	0,00
Delta	49,00 PLN	9,00 PLN	11000,00	0,00	0,00
Ratajczaka 19	14,00 EUR	4,00 EUR	2400,00	0,00	0,00
Dwór Habsburski	9,50 EUR	3,00 EUR	4000,00	338,00	8,00
Rataje 164	8,00 EUR	2,50 EUR	2160,00	0,00	0,00
Centrum Biurowe Św. Michała	40,00 PLN	16,00 PLN	4800,00	200,00	4,00
Centrum Biznesu	15,00 EUR	5,00 EUR	4500,00	0,00	0,00
Bazar Poznański	13,00 PLN	5,00 PLN	3100,00	0,00	0,00

Na rynku nieruchomości obserwuje się zainteresowanie nieruchomościami , jednak nie bez znaczenia jest obecna sytuacja gospodarcza kraju oraz warunki zewnętrzne, które momentalnie odbijają się negatywnie na rynku nieruchomości. Poznański rynek nieruchomości charakteryzuje się dość znaczną liczbą dokonanych transakcji kupna –sprzedaży, a także wynajmu obiektów o charakterze biurowym, handlowym i magazynowym.

W ostatnim czasie obserwowano wzrost zainteresowania nieruchomościami, a co za tym idzie wzrost cen transakcyjnych. Do połowy 2006 r. trend czasowy wynosił 0,5 % w stosunku 1 miesiąca. Od tego czasu zaobserwowano ożywienie rynku i wzrost trendu czasowego. Na podstawie przeprowadzonych analiz oraz publikacji w Biuletynach rzeczoznawców majątkowych ustalono średni wskaźnik trendu czasowego w wysokości 0,8 % w okresie 1 miesiąca w roku 2007. W chwili obecnej nie obserwuje się wzrostu cen na rynku nieruchomości.

Poniżej przedstawiono zestawienie transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych nieruchomościami o przeznaczeniu biurowo – magazynowymi odnotowanymi przez GEOPOZ w Poznaniu.

<u>Budynki biurowo-magazynowe</u>					
Lp.	Położenie nieruchomości	Cena transakcyjna	Cena transakcyjna 1 m2	Powierzchnia użytkowa [ m2 ]	Data transakcji
1.	Poznań ul.Główna	2 900 000,00 zł	2 663,48 zł	1088,80	11.2008 r.
2.	Dąbrowa Batorowska*	9 950 000,00 zł	5 292,55 zł	1880,00	07.2008 r.
3.	Poznań ul. Bukowska*	6 100 000,00 zł	4 209,80 zł	2441,00	12.2007 r.
4.	Poznań ul.Bałtycka	2 415 600,00 zł	1 996,36 zł	1210,00	12.2008 r.
5.	Zalasewo	1 320 000,00 zł	1 552,94 zł	850,00	10.2008 r.
6.	Poznan ul. Ustrzycka	2 562 000,00 zł	3 046,37 zł	841,00	07.2008 r.
7.	Poznań ul.Strzeszyńska*	14 024 632,00 zł	5 444,34 zł	2576,00	12.2007 r.



Z analizy odrzucono pozycje oznaczone gwiazdką, ze względu na transakcje odbiegające od pozostałych

**10. Data opracowania** - 26 październik 2009 r.

**Data określenia stanu i wartości nieruchomości** - 21 październik 2009 r.

## **B. CZĘŚĆ PODSTAWOWA**

### **1. UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY**

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego ( Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z późniejszymi zmianami ) przy wycenie nieruchomości w celu ustalenia jej aktualnej wartości,

należy wartość gruntów, budynków i lokali ustalić wg zasad rynkowych. Wartość rynkowa oznacza najbardziej korzystną cenę za jaką można oczekiwać bezwarunkowej, gotówkowej sprzedaży części lub całości majątku w dniu wykonania wyceny, zakładając, że :

- istnieje chętny sprzedawca
- istnieje rozsądny okres dla wynegocjowania warunków umowy sprzedaży, biorąc pod uwagę charakter własności i stanu rynku
- wartości pozostają niezmiennie przez powyższy okres
- nieruchomość zostanie wystawiona na rynek bez ograniczeń przy zastosowaniu rozsądnej reklamy
- nie zostanie wzięta pod uwagę dodatkowa oferta założona przez „specjalnie” zainteresowanego kupującego

Dla określenia wartości rynkowej nieruchomości wyróżnia się dwa podejścia :

- 1) podejście porównawcze
- 2) podejście dochodowe

- **Podejście porównawcze** polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość wycenianej nieruchomości jest równa cenie, jaką uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustalonej z uwzględnieniem zmian poziomu cen na skutek upływu czasu. Podejście to stosuje się, jeżeli są znane dane o cenach nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.
- **Podejście dochodowe** polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że nabywca nieruchomości zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu jaki uzyska z nieruchomości, również po zainwestowaniu środków finansowych.

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości użyte zostały : podejście porównawcze, metoda porównywania parami. Przy metodzie porównywania parami porównuje

się nie nieruchomości 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. Wybór takiej metody uzasadniony jest celem wyceny dla potrzeb informacyjnych.

## **2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI, PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE, METODA PORÓWNYWANIA PARAMI**

### **➤ Określenie wartości nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania**

Wartość nieruchomości zależy od wielu czynników i jest ustalana w czasie procesu wyceny przez osobę o odpowiednich kwalifikacjach. Należy podkreślić, że wycena dokonywana przez rzeczoznawcę majątkowego, chociaż wyrażona w jednostkach monetarnych, nie jest określeniem ceny ( która jest faktem rynkowym zaistniałym ) a opinią o wartości.

Wartość rynkowa nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy przyjęciu następujących założeń

- strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami
- mają stanowczy zamiar zawarcia umowy
- są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości
- nie działają w sytuacji przymusowej
- upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy, oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku
- nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania

Wartość rynkowa nieruchomości podlega ustaleniu w procesie wyceny. Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania ustalana jest zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Ustalona wartość nieruchomości musi odzwierciedlać stan rynku w dniu wyceny i odpowiadać cenie, jaka można by uzyskać przy zawarciu umowy

sprzedaży. Należy przyjąć przy tym, że w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz w okresie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie. Mając na uwadze powyższe oraz podstawy prawne i metodologiczne zawarte w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. z późniejszymi zmianami o gospodarce nieruchomościami oraz w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, oszacowano wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania ( WRU ) nieruchomości podejściem porównawczym, metodą porównywania parami.

⊕ Podejście porównawcze, metoda porównywania parami

Wartość nieruchomości oszacowano zgodnie z :

- Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst jednolity opublikowany w Dz. U. Nr 261 poz. 2603 z 2004 r. z późniejszymi zmianami
- Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego
- Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny Rzeczoznawców Majątkowych.

Przy szacowaniu wartości nieruchomości pod uwagę wzięto :

- przeciętne ceny nieruchomości kształtujące się w rejonie lokalizacji lub w rejonach porównywalnych
- uzbrojenie techniczne
- przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego
- położenie i lokalizację
- zagospodarowanie terenu

Oszacowania dokonano podejściem porównawczym, metodą porównywania parami.

Podstawowym założeniem przyjętym w tej metodzie szacowania jest określenie wartości poprzez porównywanie nieruchomości parami. Porównuje się parami nieruchomości wycenianą, dla której znane są cechy, ale nie znana jest wartość, kolejno z nieruchomościami, które były przedmiotem transakcji rynkowych, a więc znane są ich zarówno cechy jak i ceny

transakcyjne. W ten sposób otrzymuje się kilka wartości wycenianej nieruchomości z porównania w każdej parze, które powinny być zbliżone do siebie. Wybór liczby cech porównawczych zależy od stopnia podobieństwa obiektów jak i dokładności analizy. Im większe podobieństwo obiektów tym liczba cech porównawczych będzie mniejsza. Ostateczną wartość przyjęto jako średnią z otrzymanych w efekcie analizy wyników.

⊕ *Oszacowanie wartości rynkowej ( WRU ) nieruchomości*

Opis obiektów przyjętych do porównań :

**Zalasewo**

Nieruchomość sprzedana w październiku 2008 r.

Nieruchomość użytkowana jako obiekt biurowo - magazynowy

Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 850,00 m<sup>2</sup>.

Stan techniczny obiektu średni .

Lokalizacja ogólna i szczegółowa średnia

Powierzchnia działki wynosi 3514 m<sup>2</sup>.

Cena transakcyjna 1 m<sup>2</sup> - 1552,94 zł

Grunt własność

**Poznań ul. Bałtycka**

Nieruchomość sprzedana w grudniu 2008 r.

Nieruchomość użytkowana jako obiekt biurowo - magazynowy

Powierzchnia użytkowa budynków wynosi 1210 ,00 m<sup>2</sup>.

Stan techniczny obiektu średni

Lokalizacja ogólna i szczegółowa dobra.

Powierzchnia działki wynosi 2975 m<sup>2</sup>.

Cena transakcyjna 1 m<sup>2</sup> - 1885,71 zł

Grunt w użytkowaniu wieczystym

### Poznań ul. Ustrzycka

Nieruchomość sprzedana w lipcu 2008 r.

Nieruchomość użytkowana jako obiekt biurowo - magazynowy

Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 841,00 m<sup>2</sup>.

Stan techniczny obiektu dobry

Lokalizacja ogólna i szczegółowa dobra.

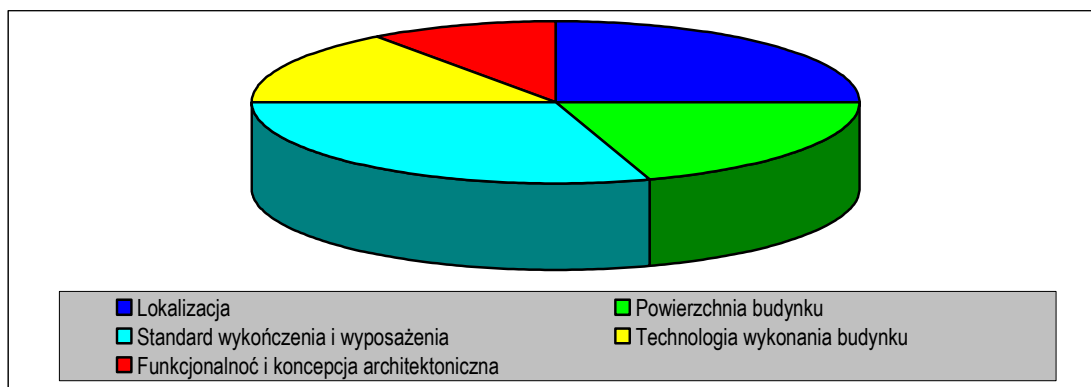
Powierzchnia działki wynosi 5003,00 m<sup>2</sup>.

Cena transakcyjna 1 m<sup>2</sup> - 3046,37 zł

Grunt własność

Na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości do porównania wybrano następujące cechy rynkowe, oraz przyporządkowano im wagi cech rynkowych :

-	Lokalizacja	25%
-	Powierzchnia budynku	20%
-	Standard wykończenia i wyposażenia	30%
-	Technologia wykonania budynku	15%
-	Funkcjonalność i koncepcja architektoniczna	10%



Na podstawie danych zawartych w tabeli ( po uwzględnieniu trendu zmian w czasie w wysokości 0,80 % w stosunku 1 miesiąca obliczona została cena średnia (  $C_{sr}$  ), cena minimalna (  $C_{min}$  ), oraz cena maksymalna (  $C_{max}$  ) 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu

*Ich poziom wynosi odpowiednio*

$$C_{min} = 1552,94 \text{ zł / m}^2$$

$$C_{max} = 3046,37 \text{ zł / m}^2$$

$$\Delta C = C_{max} - C_{min}$$

$$\Delta C = 3046,37 \text{ zł / m}^2 - 1552,94 \text{ zł / m}^2$$

$$\Delta C = 1493,43 \text{ zł / m}^2$$

Lokalizacja, położenie	25 % z $\Delta C = 25\% \times 1493,43 \text{ zł / m}^2 =$	373,36 zł / m <sup>2</sup>
Powierzchnia obiektów	20 % z $\Delta C = 20\% \times 1493,43 \text{ zł / m}^2 =$	298,69 zł / m <sup>2</sup>
Standard wykończenia i wyposażenia	30 % z $\Delta C = 30\% \times 1493,43 \text{ zł / m}^2 =$	448,03 zł / m <sup>2</sup>
Technologia wykonania	15 % z $\Delta C = 15\% \times 1493,43 \text{ zł / m}^2 =$	224,01 zł / m <sup>2</sup>
Funkcjonalność i koncepcja architektoniczna	10 % z $\Delta C = 10\% \times 1493,43 \text{ zł / m}^2 =$	149,34 zł / m <sup>2</sup>

Określenie cech rynkowych oraz ich wag – skala ocen	
Cechy rynkowe	Ocena
Lokalizacja, położenie	Bardzo dobra (parkingi, przy głównej drodze)
	Dobra (położenie w dobrej lokalizacji, gorszy dojazd)
	Średnia (na obrzeżach miasta, zlokalizowana przy uciążliwej ulicy)
Powierzchnia (obiektów, działki, w tym elementów zagospodarowania działki)	Bardzo dobra (od 2000 m <sup>2</sup> do 7000 m <sup>2</sup> )
	Dobra (mniej niż 2000 m <sup>2</sup> ponad 7000 m <sup>2</sup> )
Standard wykończenia, wyposażenia	Bardzo dobry (obiekty wykończone, nowo wybudowane, obiekty po kapitalnym remoncie)
	Dobry (do remontu bieżącego)
	Średni (elementy wykończenia przestarzałe funkcjonalnie)
Technologia wykonania	Tradycyjna
	Prefabrykowana
	Mieszana
Funkcjonalność, koncepcja architektoniczna	Bardzo dobra (b. dobry rozkład pomieszczeń)
	Dobra (gorszy rozkład pomieszczeń)
	Średnia (pomieszczenia przechodnie)

### Obiekty do porównań

X – 4

Lp.	Cechy różniące	Waga cechy	Zakres kwotowy cechy	Poprawka kwotowa
1.	Lokalizacja, położenie	25 %	373,36 zł / m <sup>2</sup>	0,00 zł / m <sup>2</sup>
2.	Powierzchnia	20 %	298,69 zł / m <sup>2</sup>	+ 298,69 zł / m <sup>2</sup>
3.	Standard wykończenia	30 %	448,03 zł / m <sup>2</sup>	0,00 zł / m <sup>2</sup>
4.	Technologia wykonania	15 %	224,01 zł / m <sup>2</sup>	0,00 zł / m <sup>2</sup>
5.	Funkcjonalność	10 %	149,34 zł / m <sup>2</sup>	0,00 zł / m <sup>2</sup>
6.	Suma	100 %		+ 298,69 zł / m <sup>2</sup>

X – 5

Lp.	Cechy różniące	Waga cechy	Zakres kwotowy cechy	Poprawka kwotowa
1.	Lokalizacja, położenie	25 %	373,36 zł / m <sup>2</sup>	+ 186,68 zł / m <sup>2</sup>
2.	Powierzchnia	20 %	298,69 zł / m <sup>2</sup>	+ 298,69 zł / m <sup>2</sup>
3.	Standard wykończenia	30 %	448,03 zł / m <sup>2</sup>	+ 224,02 zł / m <sup>2</sup>
4.	Technologia wykonania	15 %	224,01 zł / m <sup>2</sup>	0,00 zł / m <sup>2</sup>
5.	Funkcjonalność	10 %	149,34 zł / m <sup>2</sup>	0,00 zł / m <sup>2</sup>
6.	Suma	100 %		+ 709,39 zł / m <sup>2</sup>

X – 6

Lp.	Cechy różniące	Waga cechy	Zakres kwotowy cechy	Poprawka kwotowa
1.	Lokalizacja, położenie	25 %	373,36 zł / m <sup>2</sup>	0,00 zł / m <sup>2</sup>
2.	Powierzchnia	20 %	298,69 zł / m <sup>2</sup>	+ 298,69 zł / m <sup>2</sup>
3.	Standard wykończenia	30 %	448,03 zł / m <sup>2</sup>	- 224,02 zł / m <sup>2</sup>
4.	Technologia wykonania	15 %	224,01 zł / m <sup>2</sup>	0,00 zł / m <sup>2</sup>
5.	Funkcjonalność	10 %	149,34 zł / m <sup>2</sup>	0,00 zł / m <sup>2</sup>
6.	Suma	100 %		+ 74,67 zł / m <sup>2</sup>

**Obliczanie wartości cząstkowych**

$$W_4 = 1996,36 \text{ zł / m}^2 + 298,69 \text{ zł / m}^2 = 2295,05 \text{ zł / m}^2$$

$$W_5 = 1552,94 \text{ zł / m}^2 + 709,39 \text{ zł / m}^2 = 2262,33 \text{ zł / m}^2$$

$$W_6 = 3046,37 \text{ zł / m}^2 + 74,67 \text{ zł / m}^2 = 3121,04 \text{ zł / m}^2$$

**Wartość 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nieruchomości zabudowanej wynosi :**

$$W_{x1} = \frac{2295,05 \text{ zł / m}^2 + 2262,33 \text{ zł / m}^2 + 3121,04 \text{ zł / m}^2}{3} = 2559,47 \text{ zł / m}^2$$

**Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej wynosi :**

$$W_n = 2037,30 \text{ m}^2 \times 2559,47 \text{ zł / m}^2 = 5214408,23 \text{ zł}$$

**w zaokrągleniu : 5.214.000 zł**

**słownie: pięć milionów dwieście czternaście tysięcy złotych**

**Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualnego sposobu użytkowania**

**5.214.000 zł**

### **3. OCENA WIARYGODNOŚCI WARTOŚCI RYNKOWEJ**

Oszacowana wartość rynkowa jest właściwa dla chwili obecnej. Należy wziąć pod uwagę, że określona w operacie wartość rynkowa nieruchomości jest wartością tymczasową.

Spowodowane jest to spowolnieniem rynku kredytów hipotecznych w 4 kwartale 2008, co ma bezpośredni wpływ na rynek nieruchomości. Wartość dla wymuszonej sprzedaży jest trudna do przewidzenia z powodu zaistniałych warunków rynkowych. Trzeba zauważyć, że określona wartość rynkowa nieruchomości może ulec zmianie w zależności od sytuacji ekonomicznej.

Przy jej ustaleniu uwzględniono poziom cen w obrocie rynkowym, lokalizację, charakterystykę obiektu, stan techniczny, wyposażenie instalacyjne, użyte materiały i technologię, formę władania i atrakcyjność położenia.

### **4. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA**

- 4.1 Stan techniczny wycenianego obiektu został określony tylko dla celów wyceny i nie jest ekspertyzą techniczną.
- 4.2 Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotów wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej, ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych.
- 4.3 Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
- 4.4 Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi.

### **5. OPRACOWAŁ**

### **6. ZAŁĄCZNIKI**

- Badania ksiąg wieczystych
- Wypisy z rejestru gruntów
- Mapy ewidencyjne
- Przeznaczenie w planie
- Dokumentacja fotograficzna