



Szczecin, 2025-01-22

Nasz znak: WZiON-I.1431.1.2025.MFL

Dotyczy: nieruchomości położonych w Szczecinie w rejonie ul. Nehringa

Na podstawie ustawy o dostępie do informacji publicznej z dnia 6 września 2001 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 902) Wydział Zasobu i Obrotu Nieruchomościami uprzejmie informuje, jn.:

- cena netto wskazana w Wykazie nr 85/2023/WZiON/GMS/N dla nieruchomości położonej w Szczecinie w rejonie ul. Nehringa (dz. nr 26/29 z obrębu 3007) została ustalona na podstawie operatu szacunkowego z dnia 14.03.2023 r. określającego wartość nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa własności na potrzeby sprzedaży w drodze przetargowej wraz z wszelkimi prawami i obciążeniami w wysokości 258 470,00 zł oraz Oświadczenia woli Nr 192/WZiON/2023 złożonego w imieniu Gminy Miasto Szczecin w dniu 30.10.2023r. w sprawie ustalenia formy przetargu, którego przedmiotem jest sprzedaż nieruchomości gruntowej niezabudowanej, będącej własnością Gminy Miasto Szczecin, położonej w Szczecinie w rejonie ul. Nehringa, stanowiącej działkę numer 26/29 z obrębu 3007 oraz ustalenia ceny wywoławczej, wysokości wadium uprawniającego do uczestniczenia w przetargu i wyrażenia zgody na ustanowienie służebności gruntowej w wysokości 260 000,00 zł;
- przedstawienie sposobu wyceny zgodnie z pkt. 6 ww. operatu szacunkowego na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. :
 - cenę nieruchomości określa się na podstawie jej wartości (art. 67 ust. 1);
 - wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznanem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej (art. 151 ust. 1);
 - przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości, jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości

określa się w podejściu mieszanym, przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości (art. 152 ust. 3);

- wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych (art. 154 ust. 1);
 - wycena gruntu została przeprowadzona w podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody porównywania parami (art. 153 ust. 1), podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego.
- zgodnie z zestawieniem transakcji porównawczych dla nieruchomości gruntowej niezabudowanej Rzeczoznawca majątkowy wskazał 8 transakcji o zbliżonych parametrach tj. czasie transakcji w tym przypadku lata 2021-2022, przeznaczenie, powierzchnię, cena jednostkowa (zł/m²), rodzaj prawa do gruntu, z których wyszczególnił transakcje o cenie maksymalnej, minimalnej i średniej. Maksymalna cena jednostkowa to 530,82 zł, cena minimalna to 274,02 zł.
- Dokonano charakterystyki nieruchomości porównawczych i określenia cech rynkowych wpływających na wysokość ceny na rynku lokalnym oraz ich wagi:
- lokalizacja nieruchomości;
 - otoczenie nieruchomości;
 - dostępność komunikacyjna;
 - parametry gruntu;
 - uzbrojenie terenu.
- cena netto wskazana w Wykazie nr 91/2024/WZiON/GMS/N dla nieruchomości położonej w Szczecinie w rejonie ul. Nehringa (dz. nr 26/29 z obrębu 3007) została ustalona na podstawie operatu szacunkowego z dnia 04.12.2024 r. określającego wartości rynkowe prawa własności nieruchomości gruntowej przygotowywanej do zbycia (w drodze sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste) w wysokości 427 000,00 zł oraz Oświadczenia woli Nr 179/WZiON/2024 złożonego w imieniu Gminy Miasto Szczecin w dniu 19.12.2024r. w sprawie ustalenia formy przetargu, którego przedmiotem jest sprzedaż nieruchomości gruntowej niezabudowanej, będącej własnością Gminy Miasto Szczecin, położonej w Szczecinie w rejonie ul. Nehringa, stanowiącej działkę numer 26/29 z obrębu 3007 oraz ustalenia ceny wywoławczej, wysokości wadium uprawniającego do uczestniczenia w przetargu i wyrażenia zgody na ustanowienie służebności gruntowej i ustalenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności gruntowej w wysokości 430 000,00 zł (cena wywoławcza do przetargu) oraz 39 600,00 zł (jednorazowe wynagrodzenie za ustanowienie służebności gruntowej);
- Rzeczoznawca majątkowy również wybrał metodę porównawczą szczegółowo opisaną powyżej, metodę porównania parami oraz metodę korygowania ceny średniej;

- zgodnie z zestawieniem transakcji porównawczych dla nieruchomości gruntowej niezabudowanej Rzeczoznawca majątkowy wskazał 19 transakcji o zbliżonych parametrach tj. czasie transakcji w tym przypadku lata 2023-2024, powierzchnię, cena jednostkowa (zł/m²), położenie w granicach Gminy Miasto Szczecin, z których wyszczególnił o cenie maksymalnej i minimalnej. Maksymalna cena jednostkowa to 881,23 zł, cena minimalna to 213,33 zł.

Dokonano charakterystyki nieruchomości porównawczych i określenia cech rynkowych wpływających na wysokość ceny na rynku lokalnym oraz ich wagi:

- lokalizacja i otoczenie nieruchomości;
 - wielkość powierzchni nieruchomości;
 - dojazd;
 - kształt.
- Gmina Miasto Szczecin prowadząc procedurę przygotowania do zbycia nieruchomości w drodze przetargu nie praktykuje zlecenia wykonania operatu szacunkowego dla danej nieruchomości corocznie ponieważ zwykle po upływie roku dokonuje się aktualizacji operatu przedłużając jego ważność o kolejne 12 miesięcy. Natomiast w tym przypadku pierwszy operat został wykonany w celu określenia wartości nieruchomości zgodnie z przyjętym procesem przygotowania nieruchomości do zbycia.

Z uwagi na zmianę procedury dla nieruchomości dla których dostęp do drogi publicznej musiał zostać zapewniony poprzez ustanowienie służebności gruntowej przechodu i przejazdu, powstała konieczność wykonania mapy do celów prawnych wykonana przez uprawnionego geodetę określającą dokładny zakres objęty służebnością oraz wykonanie wyceny tej służebności przez rzeczoznawcę majątkowego. Konieczność wykonania wyceny służebności gruntowej spowodowała, iż należało wykonać operat szacunkowy, którego koszt dla samej służebności był porównywalny do kosztu nowego operatu dla nieruchomości przygotowywanej do zbycia wraz z wyceną służebności, a tym samym ważność operatu została przedłużona na kolejne 12 miesięcy z możliwością jego aktualizacji po upływie ww. okresu.