Biuro Wycen Nieruchomości
EWELINA MUĆKA
87-100 TORUŃ UL. BYDGOSKA 1
TEL. 694 084 797 ewelinamucka@wp.pl

OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA ZABUDOWANA

Adres: **Mokre 32A, gmina Grudziądz, województwo kujawsko-pomorskie**
Rodzaj nieruchomości: **nieruchomość gruntowa zabudowana**
Powierzchnia użytkowa budynku: **94,05 m²**
Oznaczenie ewidencyjne: **działka nr 272/1 obręb 10 Mokre**
Cel wyceny: **dla potrzeb egzekucji należności pieniężnej prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Grudziądzu Tomasza Szymanderę**

Wykonawca:
Ewelina Mućka
Rzeczoznawca Majątkowy
upr. nr 5730

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
EWELINA MUĆKA
86-302 GRUDZIĄDZ
ROZGARTY 4
TEL. 694-084-797
(5137)
UPRAWNIENIA NR 5730

BIEGŁY SĄDOWY
Ewelina Mućka

Toruń, dnia 08 maja 2017 r.

Wyciąg z operatu szacunkowego

zgodnie z art. 158 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

Opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę ew. nr 272/1 obręb 10 Mokre o pow. 0,3000 ha położona w miejscowości Mokre nr 32A, gmina Grudziądz, powiat grudziądzki, województwo kujawsko-pomorskie. Na przedmiotowej działce znajdują się budynek mieszkalny jednorodzinny, w zabudowie wolnostojącej, parterowy, częściowo podpiwniczony. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej murowanej w przeciętnym stanie technicznym. Pozostała część zagospodarowana roślinnością ozdobną, ponadto na działce znajduje się blaszane garaże nietrwale związane z gruntem. Teren ogrodzony z bramą wjazdową od strony ulicy. Przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta planem miejscowym, zgodnie z zapisem w studium stanowi teren istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności ww. nieruchomości wraz z wszystkimi częściami składowymi wg stanu na dzień wyceny.

Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej dla potrzeb egzekucji należności pieniężnej prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Grudziądzu Tomasza Szymanderę

Daty istotne dla wyceny	Data sporządzenia wyceny: 08.05.2017 r. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 13.04.2017 r. Data, na którą określono i uwzględniono stan nieruchomości: 13.04.2017 r. Data dokonania oględzin: 13.04.2017 r.

Sposób wyceny	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami

Wynik wyceny	WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI:	**216 000 zł** *Dwieście szesnaście tysięcy złotych*

Autor operatu szacunkowego	**Ewelina Mućka** Rzeczoznawca Majątkowy nr upr. 5730

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego	RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY EWELINA MUĆKA 86-302 GRUDZIĄDZ ROZGARTY 4 TEL. 694-084-797 (5137) UPRAWNIENIA NR 5730 BIEGŁY SĄDOWY Mućka *Ewelina Mućka*

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY 4

1.1. PRZEDMIOT WYCENY 4
1.2. ZAKRES WYCENY 6

2. CEL WYCENY 6

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO 6

3.1. PODSTAWA FORMALNA 6
3.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE 6
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH 7
3.4. PODSTAWY METODOLOGICZNE 7

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY WYKONANIU OPERATU SZACUNKOWEGO 7

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI 8

5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI 8
5.2. STAN WEDŁUG EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW 9
5.3. DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ 9
5.4. AKTUALNY SPOSÓB UŻYTKOWANIA 10
5.5. PRZEZNACZENIE W DOKUMENTACJI PLANISTYCZNEJ 10
5.6. POŁOŻENIE – INFORMACJE OGÓLNE 10
5.7. LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA NIERUCHOMOŚCI 11
5.8.1. OPIS DZIAŁKI 12
5.8.2. OPIS BUDYNKU 12
5.8.3. USTALENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ BUDYNKU 13

6. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY 14

6.1. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI 14
6.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA 15

7. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI 16

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI 18

8.1. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH I ICH OCENA 18
8.2. WYZNACZENIE WAG POSZCZEGÓLNYCH CECH 18
8.3. OKREŚLENIE BAZY NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH PRZYJĘTYCH DO PORÓWNAŃ 19
8.4. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTYCH DO PORÓWNAŃ PRZY WYCENIE NIERUCHOMOŚCI 20
8.5. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ 21

9. WYNIK KOŃCOWY 22

10. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE 23

11. ZAŁĄCZNIKI 23

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w miejscowości Mokre nr 32A, gmina Grudziądz, powiat grudziądzki, województwo kujawsko-pomorskie, oznaczona jako działka ewidencyjna nr 272/1 obręb 10 Mokre o powierzchni 0,3000 ha. Stan prawny nieruchomości gruntowej uregulowany jest w księdze wieczystej KW nr TO1U/00034516/8.

Według artykułu **947 § 1 K.P.C** nieruchomość opisuje się następująco:

1. Oznaczenie nieruchomości:
   - działka gruntu o nr ewid. 272/1 obręb 10 Mokre położona w miejscowości Mokre nr 32A, gmina Grudziądz, powiat grudziądzki, województwo kujawsko-pomorskie, KW nr TO1U/00034516/8.
2. Budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia gospodarczego:
   - budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, parterowy, częściowo podpiwniczony o powierzchni użytkowej 94,05 m^2. Wykonany w technologii tradycyjnej, w przeciętnym stanie technicznym.
3. Stwierdzone prawa i obciążenia:

   Prawa:

   Dział II – Własność

   - Janusz Edward Nowicki (Edward, Marianna)
   - Katarzyna Elżbieta Nowicka (Zdzisław, Renata)

     Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska w udziale 1/1

   Podstawa wpisu:

   Umowa sprzedaży w formie aktu notarialnego Rep. A. 4130/2002 z dnia 2002-12-16

   Obciążenia nieruchomości:

   Dział III – Prawa roszczenia i ograniczenia

   Ostrzeżenie:

   Ostrzeżenie o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym w związku z podziałem majątku wspólnego właścicieli nieruchomości – nieruchomość gruntowa

   Podstawa wpisu:

Zawiadomienie o zmianie właściciela nieruchomości INS 882/16 z dnia 2016.12.07

Ostrzeżenie:

wszczęto egzekucję w sprawie km 40/17 - o egzekucję należności pieniężnej prowadzonej na podstawie tytułu wykonawczego: postanowienia Sądu Rejonowego w Grudziądzu z dnia 07.11.2016 r. sygnatura akt I NS 882/16 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 11.01.2017 r. – nieruchomość gruntowa

Podstawa wpisu:

Wezwanie do zapłaty należności KM 40/17 z dnia 2017-02-13

Wierzyciel:

Katarzyna Nowicka PESEL 7502611289

Dział IV - Hipoteka

Wolny od wpisów

4. Umowy ubezpieczenia:
   - brak informacji.
5. Osoby, w których posiadaniu znajduje się nieruchomość, jej przynależności i pożytki:
   - prawo własności nieruchomości położonej w miejscowości Mokre nr 32 przysługuje Januszowi Edwardowi Nowickiemu, brak informacji o przynależnościach i pożytkach.
6. Sposób korzystania z nieruchomości:
   - budynek mieszkalny jednorodzinny
7. Oszacowanie z podaniem jego podstaw:
   - oszacowanie zawiera się w niniejszym operacie.
8. Zgłoszone prawa do nieruchomości:
   - brak informacji.
9. Inne szczegóły istotne dla oznaczenia lub oszacowania nieruchomości:

   Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę ew. nr 272/1 obręb 10 Mokre o pow. 0,3000 położona w miejscowości Mokre nr 32A, gmina Grudziądz, powiat grudziądzki, województwo kujawsko-pomorskie.

Na przedmiotowej działce znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, parterowy o powierzchni użytkowej 94,05 m^2. Wykonany w technologii tradycyjnej murowanej. Ponadto na działce znajduje się blaszany garaż. Pozostała część działki zagospodarowana jest roślinnością ozdobną. Całość ogrodzona z bramą wjazdową od strony ulicy.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności ww. nieruchomości wg stanu na dzień wyceny.

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb egzekucji należności prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Grudziądzu Tomasza Szymanderę (znak sprawy KM 40/17)

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna

Podstawą formalną opracowania jest „Zlecenie biegłemu wykonania czynności niezbędnych dla sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości" wydane przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Grudziądzu Tomasz Szymandera, Kancelaria Komornicza w Grudziądzu, ul. Rybny Rynek 1/4 z dnia 06.04.2017 roku. Autorem operatu jest rzeczoznawca majątkowy Ewelina Mućka, posiadająca uprawnienia nr 5730, biegły sądowy.

3.2. Podstawy materialno-prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2016, nr 0, poz. 2147 z dnia 14 grudnia 2016 r.);
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz. U. Nr 43 poz. 296 ze zm.),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 ze zm.);

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 ze zm.);
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie czynności komorników z dnia 9 marca 1968 roku;

3.3. Źródła danych merytorycznych

- Dokumentacja ewidencyjna prowadzona przez Starostwo Powiatowe w Grudziądzu,
- Akty notarialne zgromadzone w Starostwie Powiatowym w Grudziądzu,
- Księga wieczysta nieruchomości wycenianej,
- Uchwała nr XXXII/211/2013 Rady Gminy Grudziądz z dnia 18 lipca 2013 w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grudziądz,
- Dane z oględzin obiektu,
- Informacji i dokumenty uzyskane od Zleceniodawcy,
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych i badania rynku,

3.4. Podstawy metodologiczne

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (Uchwała Nr 27/07 Rady Krajowej PFSRM z dnia 13 grudnia 2007 r.)
- Cymermann R., Hopfer A. System, zasady i procedury wyceny nieruchomości Warszawa 2010.
- Prystupa M. Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego Warszawa 2003.
- Mączyńska E., Prystupa M., Rygiel K. Ile jest warta nieruchomość Warszawa 2004.

4. Określenie dat istotnych przy wykonaniu operatu szacunkowego

- Data sporządzenia wyceny: 08.05.2017 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 13.04.2017 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono stan nieruchomości: 13.04.2017 r.
- Data dokonania oględzin: 13.04.2017 r.

5. Opis i określenie stanu nieruchomości

5.1. Stan prawny nieruchomości

Stan prawny nieruchomości uregulowany jest w KW nr **TO1U/00034516/8.** Na podstawie badania zapisów w w/w księdze wieczystej w dniu 13.05.2017 r., stwierdzono, co następuje:

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: grudziądzki
Gmina: Grudziądz
Miejscowość: Mokre
Nr działki: 272/1
Obręb ewidencyjny: ---
Ulica: ---
Sposób korzystania: grunt orny, zabudowania
Obszar: 0,3000 ha

Dział I SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:

Wolny od wpisów

Dział II – WŁASNOŚĆ:

- Janusz Edward Nowicki (Edward, Marianna)
- Katarzyna Elżbieta Nowicka (Zdzisław, Renata)

Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska w udziale 1/1

Podstawa wpisu:

Umowa sprzedaży w formie aktu notarialnego Rep. A. 4130/2002 z dnia 2002-12-16

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

Ostrzeżenie:

Ostrzeżenie o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym w związku z podziałem majątku wspólnego właścicieli nieruchomości – nieruchomość gruntowa

Podstawa wpisu:

Zawiadomienie o zmianie właściciela nieruchomości INS 882/16 z dnia 2016.12.07

Ostrzeżenie:

Wszczęto egzekucję w sprawie km 40/17 - o egzekucję należności pieniężnej prowadzonej na podstawie tytułu wykonawczego: postanowienia Sądu Rejonowego w

Grudziądzu z dnia 07.11.2016 r. sygnatura akt I NS 882/16 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 11.01.2017 r. – nieruchomość gruntowa
Podstawa wpisu:
Wezwanie do zapłaty należności KM 40/17 z dnia 2017-02-13
Wierzyciel:
Katarzyna Nowicka PESEL 7502611289

Dział IV - Hipoteka

Wolny od wpisów

Protokół z badania księgi wieczystej zawarto w załączniku

5.2. Stan według ewidencji gruntów i budynków

Województwo:	kujawsko-pomorskie
Powiat:	grudziądzki
Jednostka ewidencyjna:	Grudziądz
Obręb:	0010 Mokre
Nr działki:	272/1
Adres:	Mokre 32A
Powierzchnia działki:	0,3000 ha
Rodzaj użytku:	RV, W, B
KW:	TO1U/00034516/8
Właściciel:	Nowicki Janusz Edward

Budynek mieszkalny jednorodzinny, ilość kond. 1/0, mur, rok zakończenia 1950 r. pow. zab. mapy 123 m^2

UWAGA!
W księdze wieczystej w dziale II widnieje rozbieżność z zapisami w ewidencji gruntów.

Wypis z rejestru gruntów i wypis z kartoteki budynków oraz kopię mapy ewidencyjnej zawarto w załączniku.

5.3. Dostęp do drogi publicznej

Działka nr 272/1 obręb 10 Mokre posiada bezpośredni dostęp do drogi oznaczonej jako działka nr 325/3 obręb 10 Mokre stanowiąca użytek dr. Droga o nawierzchni asfaltowej – droga publiczna.

5.4. Aktualny sposób użytkowania

W dniu oględzin działka nr 272/1 obręb 10 Mokre jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym– budynek użytkowany i wykorzystywany zgodnie ze swoim przeznaczeniem – aktualnie zamieszkały. Pozostały teren zagospodarowany roślinnością ozdobną.

5.5. Przeznaczenie w dokumentacji planistycznej

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na dzień wyceny obszar, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość nieobjęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisem w studium stanowi obszary istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

5.6. Położenie – informacje ogólne

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny położona jest na terenie gminy Grudziądz, w województwie kujawsko-pomorskim. Jest to gmina otaczająca miasto Grudziądz, liczy niemal 12 tys. mieszkańców. Miejscowość Grudziądz będąca siedzibą władz miejskich, gminnych i powiatowych stanowi centrum o charakterze ponadlokalnym. Znaczna część gminy położona jest nad rzeką Wisłą. Graniczy z gminami Rogóźno i Gruta od wschodu, Chełmno, Stolno i Radzyń Chełmiński od południa, od zachodu z gminą Dragacz a od północnej strony graniczy z województwem pomorskim.

Gmina zajmuje powierzchnię 166,93 km2. W większości jest to teren o charakterze rolniczym (użytki rolne zajmują ponad 63% powierzchni gminy). Rolnictwo gminy Grudziądz z uwagi na bliskie położenie wokół miasta jest typowym rolnictwem podmiejskim, którego produkcja jest dostosowana do potrzeb zaopatrzenia zakładów przetwórstwa rolniczego i przemysłowego w Grudziądzu.

Na terenie gminy zarejestrowanych jest ok. 38,5 tys. podmiotów gospodarczych, z których ponad połowa zajmuje się handlem. Na terenie gminy działa wiele przedsiębiorstw m.in. Odlewnia Żeliwa Lisi Kąty, Mueller S.A. Fabryka świec, centrum

dystrybucyjne Jeronimo, producent wyrobów foliowych Rafpol. Liczba bezrobotnych nie przekracza 1 tys. osób.

W strukturze przestrzennej wyróżnić można 34 miejscowości, w tym 23 sołectwa o zróżnicowanej intensywności zabudowy i liczby mieszkańców. Tereny bezpośrednio przylegające do granic administracyjnych Grudziądza stanowią jego zaplecze mieszkaniowe – są to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o średnim i niskim stopniu intensywności. Liczba mieszkańców corocznie wzrasta, co wskazuje na liczne migracje mieszkańców miasta na teren gminy, zwłaszcza do miejscowości Węgrowo, Biały Bór, Mały Rudnik. Pozostałe tereny mają charakter rolniczy lub leśny o niskim stopniu zurbanizowania.

Przez teren gminy przebiega autostrada A1 łącząca docelowo wybrzeże z południem kraju. Ponadto przez teren gminy przebiega droga krajowa nr 16 i 55, droga wojewódzka nr 534, linie kolejowe oraz drogi powiatowe i gminne.

5.7. Lokalizacja szczegółowa nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Mokre w północnej części gminy Grudziądz. Odległość do centrum miejscowości gminnej wynosi ok. 13 km. Sąsiedztwo bezpośrednie stanowi zabudowa zagrodowa, tereny użytkowane rolniczo oraz tereny komunikacyjne. Podstawowe punkty usługowo-handlowe i użyteczności publicznej znajdują się w centrum miejscowości Mokre w odległości ok 2,0 km. Skorzystanie z ważniejszych punktów usługowych i użyteczności publicznej wymaga

dotarcia do Grudziądza. Dojazd do nieruchomości bezpośrednio drogą o nawierzchni asfaltowej.

5.8. Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

5.8.1. Opis działki

Przedmiotową nieruchomość stanowi jedna działka oznaczona nr ewidencyjnym 272/1 obręb 10 Mokre o powierzchni 0,3000 ha i stanowi grunt o kształcie dość regularnym, trapezowym umożliwiające jej racjonalne zabudowanie i zagospodarowanie. Teren płaski o dobrych cechach geofizycznych, nasłoneczniony. Działka jest ogrodzona. Działka położona jest otoczeniu wyposażonym w sieć wodociągową, kanalizacyjną i elektroenergetyczną. Na działce w północnej części posadowiony jest budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej oraz blaszane wiaty garażowe. Pozostała część zagospodarowana roślinnością ozdobną.

5.8.2. Opis budynku

Budynek jednorodzinny mieszkalny, w zabudowie wolnostojącej, parterowy częściowo podpiwniczony. Wykonany w technologii tradycyjnej murowanej. Powierzchnia użytkowa wynosi 94,05 m^2 (na podstawi pomiarów własnych). Bryłę budynku tworzy układ prostych form przestrzennych zwieńczonych dwuspadowym dachem. Budynek przystosowany jest dla potrzeb 3-4 osobowej rodziny. Budynek wyposażony jest w następujące instalacje techniczne:

- energetyczną,

- wodociągową,
- kanalizacyjną,
- c.o. i c.w. – kocioł na paliwo stałe.

Poniżej opisano technologię wykonania budynku.

Element konstrukcji	Opis konstrukcji
Fundamenty	Ławy i stopy fundamentowe żelbetowe
Ściany fundamentowe	Z betonu wylewane na mokro
Ściany zewnętrzne	Drobnowymiarowe materiały budowlane
Ściany wewnętrzne	Drobnowymiarowe materiały budowlane
Strop	Drewniany
Konstrukcja dachu	Drewniana
Ocena stanu technicznego	Budynek w **przeciętnym** stanie technicznym. Przewidywany okres użytkowania budynku to 100 lat.

Poniżej opisano standard wykończenia budynku:

Element	Opis wykończenia
Stolarka okienna	PCV;
Stolarka drzwiowa wewnętrzna	Płycinowa;
Stolarka drzwiowa zewnętrzna	Profil aluminiowy;
Tynki wewnętrzne	Tynk cementowo – wapienny;
Podłogi	Terakota, panele podłogowe;
Ściany	Malowane farbami emulsyjnymi, glazura w pomieszczeniach wilgotnych, tapeta;
Pokrycie dachu	Blachodachówka
Standard wykończenia	Standard wykończenia budynku oceniono jako **podstawowy.** W pokojach widoczne są zawilgocenia ścian w dolnej części.

Dokumentację fotograficzną zawarto w załączniku.

5.8.3. Ustalenie powierzchni użytkowej budynku

Na podstawie pomiarów własnych ustalono, że powierzchni użytkowa budynku mieszkalnego położonego w miejscowości Mokre 32A wynosi 94,05 m^2. Zestawienie powierzchni poszczególnych pomieszczeń znajdują się w tabeli poniżej.

Lp.	Nazwa pomieszczenia	Pow. użytkowa (m^2)
	PARTER	
1.	Kuchnia	9,71
2.	Pokój	11,23
3.	Salon	26,37
4.	Pokój	14,95
5.	Garderoba	4,91
6.	Korytarz	4,60
7.	Pokój	11,67
8.	Przedsionek	4,41
9.	Łazienka	6,20
	Suma	94,05

Suma powierzchnia użytkowa:	94,05

6. Przedstawienie sposobu wyceny

6.1. Rodzaj określanej wartości

Podstawowe przepisy regulujące zasady wyceny, w tym rodzaje określanych wartości oraz sposoby ich określania zawiera Rozdział 1 Działu IV Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ma on bowiem zastosowanie do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny (z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów). Przepisem wykonawczym do w/w ustawy jest Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego regulujące szczegółowo zagadnienia m.in. rodzajów, metod i technik wyceny oraz sposobów określania wartości dla różnych celów oraz rodzajów nieruchomości. Szczególne reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego zawierają Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW).

Zgodnie z celem wyceny oszacowano wartość rynkową nieruchomości. Definicja wartości rynkowej zgodnie z treścią standardów zawodowych jest następująca:

„wartość rynkową nieruchomości stanowi jej najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny, przy przyjęciu następujących założeń:

- *strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,*
- *upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy."*

Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania definicji wartości rynkowej. Jej rozumienie nie jest uzależnione od faktycznego zawarcia transakcji w dniu, na który sporządzona zostaje wycena.

6.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

W myśl artykułu 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Po uwzględnieniu wyżej wymienionych uwarunkowań wycenę nieruchomości gruntowej zabudowanej przeprowadzono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami.

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.

Charakter nieruchomości wycenianej, pozwala zastosować podejście porównawcze, gdyż spełnione są trzy główne warunki:

- rynek jest w miarę stabilny,
- odnotowano na rynku odpowiednią ilość transakcji nieruchomości o podobnych cechach, co nieruchomość wyceniana,
- nieruchomości podobne były przedmiotem obrotu na rynku w okresie dwóch ostatnich lat.

Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami zgodnie z zaleceniami Noty Interpretacyjnej 1 – podejście porównawcze:

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

7. Analiza rynku nieruchomości

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar – rynek lokalny – gmina Grudziądz
- Akty notarialne transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, stanowiącymi przedmiot prawa własności,
- Okres analizy cen transakcyjnych lata 2015-2017.

Nieruchomość gruntowa stanowiąca przedmiot wyceny położona w miejscowości Mokre nr 32A, gmina Grudziądz powiat grudziądzki, województwo kujawsko-pomorskie. Na przedmiotowej nieruchomości posadowiony jest budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej 94,05 m^2, gdzie powierzchnia gruntu wynosi 0,3000 ha.

Wycenę przedmiotowej nieruchomości rozpoczęto od analizy rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych podobnymi budynkami na terenie gminy Grudziądza, gdzie znajduje się przedmiot wyceny. Rynek na tym terenie jest ustabilizowany. Największą koncentrację nieruchomości zabudowanych o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej obserwuje się w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Grudziądza. Na tak określonym obszarze rynku odnotowano wystarczającą liczbę transakcji nieruchomościami, które mogą stanowić podobieństwo do przedmiotu wyceny, tj.: nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wolnostojącymi. Transakcje te zostały zawarte na wolnym rynku pomiędzy osobami fizycznymi. Na podstawie wyselekcjonowanych transakcji określono pułap kwotowy poprawek. Następnie wybrano trzy transakcje nieruchomościami najbardziej podobnymi do przedmiotu wyceny i na ich podstawie określono wartość rynkową nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m^2 pow. użytkowej budynku.

Trend czasu

Liczba odnotowanych transakcji była niewystarczająca do analitycznego wyznaczenia trendu zmiany cen. Na podstawie analizy rynku równoległego oraz posiłkując się informacjami z raportów na temat stanu rynku, założono że w badanym okresie ceny transakcyjne pozostawały na niezmienionym poziomie. Przyjęto trend zmiany cen równy 0%.

Ceny transakcyjne

Ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, podobne do przedmiotowej, na analizowanym rynku, kształtowały się w granicach od ok. 1 544 do ok. 2 941 zł/m^2 z ceną średnią na poziomie 2.301 zł/m^2 w zależności od lokalizacji, standardu wykończenia, wielkości działki oraz powierzchni budynku. Zestawienie transakcji porównawczych zawarto w podrozdziale 8.3.

8. Określenie wartości nieruchomości

8.1. Określenie cech rynkowych i ich ocena

Na podstawie badania i analizy rynku lokalnego stwierdzono, że na ceny transakcyjne i w efekcie na wartość rynkową nieruchomości wpływają w decydującym stopniu ich cechy. W związku z tym, że rynek nieruchomości nie jest rynkiem doskonałym znalezienie nieruchomości identycznych lub różniących się jedną cechą jest praktycznie niemożliwe.

Poniższe zestawienie przedstawia wybrane cechy oraz ich charakterystykę, uznane za istotne z punktu widzenia wyceny przedmiotowej nieruchomości.

Tab. 1. Skala ocen cech rynkowych dla nieruchomości gruntowych zabudowanych

NAZWA CECHY	SKALA OPISU	CHARAKTERYSTYKA
Lokalizacja	dobra	Lokalizacja o wysokiej atrakcyjności w bezpośrednim sąsiedztwie miejscowości ponadlokalnej z dogodnym dostępem do punktów handlowo-usługowych i użyteczności publicznej
	przeciętna	Lokalizacja o przeciętnej atrakcyjności w oddaleniu od miejscowości ponadlokalnej z przeciętnym dostępem do usług
Standard wykończenia	dobry	Nieruchomość o wysokim standardzie wykończenia wnętrz, dobrze utrzymany i konserwowany na bieżąco, zastosowano ciekawe rozwiązania architektoniczne
	podstawowy	Nieruchomość o przeciętnym standardzie wykończenia wnętrz, najczęściej spotykany na rynku
	niski	Budynek o niskim standardzie wykończenia wymagający poniesienia nakładów na remonty
Powierzchnia budynku	mała	Powierzchnia budynku poniżej 100 m^2
	przeciętna	Powierzchnia budynku powyżej 100 m^2
Powierzchnia gruntu	mała	Powierzchnia gruntu poniżej 1000 m^2.
	przeciętna	Powierzchnia gruntu pomiędzy 1000 a 2000 m^2
	duża	Powierzchnia gruntu powyżej 2000 m^2.

8.2. Wyznaczenie wag poszczególnych cech

Wagi cech rynkowych ustalono zgodnie z zaleceniami zapisanymi z PKZW na podstawie badań, obserwacji, preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości, informacji otrzymanych z rynku nieruchomości (agencje pośrednictwa, rzeczoznawcy majątkowi, zarządcy nieruchomości) oraz poprzez podobieństwo z podobnymi rodzajowo rynkami.

Tab. 2. Określenie procentowego udziału wag cech rynkowych dla nieruchomości zabudowanych

Nazwa cechy	Wartość wag cech rynkowych
Lokalizacja	30%
Standard wykończenia	30%
Powierzchnia budynku	20%
Powierzchnia działki	20%
Razem	**100%**

8.3. Określenie bazy nieruchomości podobnych przyjętych do porównań

W wyniku przeprowadzonej selekcji, do bazy danych porównawczych wytypowano 12 wiarygodnych transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, które odbyły się na badanym rynku w latach 2015-2017. Zestawienie transakcji zawarto w tabeli poniżej.

Tab. 3. Zestawienie nieruchomości podobnych przy wycenie budynku

Lp.	Data	Ulica	Pow. gruntu (m^2)	Pow. budynku (m^2)	Cena (zł)	Cena jednostkowa (zł/m^2)
1	2017-03-27	Biały Bór	1 600,00	119,00	300 000,00	2 521,01
2	2016-12-29	Zakurzewo	2 846,00	70,00	141 000,00	2 014,29
3	2016-12-19	Biały Bór	1 100,00	90,00	205 000,00	2 277,78
4	2016-11-07	Nowa Wieś	4 900,00	80,00	230 000,00	2 875,00
5	2016-08-17	Biały Bór	875,00	85,00	250 000,00	2 941,18
6	2016-02-08	Skarszewy	4 064,00	68,00	105 000,00	1 544,12
7	2015-11-20	Nowa Wieś	1 000,00	80,00	230 000,00	2 875,00
8	2015-10-23	Mokre	1 900,00	70,00	170 000,00	2 428,57
9	2015-09-08	Mokre	1 769,00	78,00	170 000,00	2 179,49
10	2015-08-24	Nowa Wieś	826,00	114,50	217 000,00	1 895,20
11	2015-08-14	Mokre	800,00	110,00	235 000,00	2 136,36
12	2015-08-07	Nowa Wieś	560,00	78,00	150 000,00	1 923,08
					C_{max}	2 941,18
					C_{min}	1 544,12
					$C_{śr}$	2 300,92
					ΔC	1 397,06

8.4. Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań przy wycenie nieruchomości

Tab. 4.

Opis nieruchomości przyjętych do porównań przy wycenie nieruchomości zabudowanej	
Nieruchomość A	Transakcja zawarta w grudniu 2016 roku, nieruchomość położona w gminie Grudziądz w obrębie Zakurzewo. Transakcja obejmuje działkę gruntu o powierzchni 0,2846 ha oraz murowany budynek mieszkalny, jednorodzinny, kryty blachą o pow. użytkowej około 70m^2, wybudowany, przeznaczony do kapitalnego remontu. Całkowita cena transakcyjna wyniosła 141.000,00 zł. Cena jednostkowa w przeliczeniu na powierzchnię budynku wynosi 2 014,29 zł/m^2.
Nieruchomość B	Transakcja zawarta we wrześniu 2015 roku, nieruchomość położona w gminie Grudziądz w obrębie Mokre. Transakcja obejmuje działkę gruntu o powierzchni 0,1769 ha oraz murowany dom mieszkalny, parterowy, częściowo podpiwniczony o pow. użytkowej 78m^2, trzyizbowy, kryty eternitem. Całkowita cena transakcyjna wyniosła 170.000,00 zł. Cena jednostkowa w przeliczeniu na powierzchnię budynku wynosi 2.179,49 zł/m^2.
Nieruchomość C	Transakcja zawarta w październiku 2015 roku, nieruchomość położona w gminie Grudziądz w obrębie Mokre. Transakcja obejmuje działkę gruntu o powierzchni 0,1900 ha oraz dom mieszkalny, murowany, czteroizbowy o pow. użytkowej około 70m^2, kryty dachówka. Całkowita cena transakcyjna wyniosła 170.000,00 zł. Cena jednostkowa w przeliczeniu na powierzchnię budynku wynosi 2.428,57 zł/m^2.

8.5. Oszacowanie wartości nieruchomości zabudowanej

Tab. 5. Arkusz wyceny nieruchomości

Arkusz wyceny nieruchomości			obiekt wyceniany	Obiekty przyjęte do porównania								
				Zakurzewo			Mokre			Mokre		
moment wyceny (rr-mm-dd)			2017-04-13	–			–			–		
cena nieruchomości			–	141 000,00			170 000,00			170 000,00		
data transakcji (rr-mm-dd) / trend czasowy			–	2016-12-29	0,00%		2015-09-08	0,00%		2015-10-23	0,00%	
cena transakcyjna skorygowana ze względu na trend czasowy			–	141 000,00			170 000,00			170 000,00		
jednostka porównawcza (m² powierzchni)			94,05	70,00			78,00			70,00		
cena przypadająca na jednostkę porównawczą			–	2 014,29			2 179,49			2 428,57		
cechy (atrybuty) przyjęte do porównania	WAGA CECHY (%)	ZAKRES KWOTOWY (zł)	***standard cechy***	***standard cechy***	***v (%)***	***V (zł)***	***standard cechy***	***v (%)***	***V (zł)***	***standard cechy***	***v (%)***	***V (zł)***
lokalizacja	30%	419,12	przeciętna	przeciętna	0%	0,00	przeciętna	0%	0,00	przeciętna	0%	0,00
standard wykończenia	30%	419,12	podstawowy	niski	50%	209,56	podstawowy	0%	0,00	dobry	-50%	-209,56
powierzchnia budynku	20%	279,41	mała	mała	0%	0,00	mała	0%	0,00	mała	0%	0,00
powierzchnia działki	20%	279,41	duża	duża	0%	0,00	przeciętna	50%	139,71	przeciętna	50%	139,71
suma	100%	1 397,06										
poprawka kwotowa (zł)			–	209,56			139,71			-69,85		
cena jednostkowa skorygowana (zł/m2)			–	2 223,85			2 319,20			2 358,72		
wartość jednostki porównawczej (zł/m2)			**2 300,59**									
wartość nieruchomości szacowanej (zł)			**216 370**									
wartość nieruchomości po zaokrągleniu (zł)			**216 000**									

9. Wynik końcowy

Tab. 6. Podsumowanie wyceny

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonym w miejscowości Mokre nr 32A dz. 272/1 obręb 10 Mokre KW TO1U/00034516/8	
WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI:	**216 000 zł** *Dwieście szesnaście tysięcy złotych*

Oszacowania wartości rynkowej dokonano w oparciu o przeprowadzoną analizę transakcji na rynku ponadlokalnym w obrocie podobnymi nieruchomościami, analizę trendów i cen kupna-sprzedaży, uwzględniając jednocześnie podstawowe cechy i czynniki mające wpływ na wycenianą nieruchomość.

Zastosowane podejście porównawcze, metoda porównywania parami pozwoliła uzyskać wartość odpowiadającą najbardziej prawdopodobnej cenie możliwej do uzyskania na rynku.

Oszacowana powyżej wartość rynkowa nie odbiega od typowych cen uzyskiwanych za obiekty podobne do wycenianego w rozpatrywanym segmencie rynku nieruchomości i mieści się w przedziale zmienności cen rynkowych nieruchomości podobnych, co jest możliwe do osiągnięcia na badanym rynku lokalnym.

Wycena wykonana dnia 08 maja 2017 r.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
EWELINA MUĆKA
86-302 GRUDZIĄDZ
ROZGARTY 4
TEL. 694-084-797
(5137)
UPRAWNIENIA NR 5730

BIEGŁY SĄDOWY
Ewelina Mućka

10. Klauzule i ustalenia dodatkowe

- Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, „Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny" Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Operat nie może być publikowany ani udostępniany osobom trzecim bez zgody autora opracowania.
- Operat nie może być wykorzystywany do celu innego niż określony w operacie szacunkowym.
- Zgodnie z art. 158 ustawy o gospodarce nieruchomościami sporządzono wyciąg z operatu szacunkowego i przekazano go organom katastru nieruchomości.
- Wartość nieruchomości nie zawiera podatku VAT ani innych opłat stosowanych przy zawieraniu transakcji sprzedaży nieruchomości.
- Z uwagi na ochronę danych osobowych (Dz. U. Nr 133, poz. 883 z późniejszymi zmianami) w operacie szacunkowym nie podano nazwisk właścicieli oraz pełnych adresów nieruchomości przyjętych do analizy.
- Obliczenia zostały wykonane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel. Wyniki pośrednie i wynik końcowy mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.
- Operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia jeżeli nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich, a także za wadliwość lub nieaktualność dokumentacji nieruchomości uzyskanej od Zamawiającego

11. Załączniki

1. Protokół z badania księgi wieczystej
2. Dokumentacja fotograficzna
3. Wypis z ewidencji gruntów i budynków
4. Kopia mapy ewidencyjnej

Załącznik 1

Protokół z badania księgi wieczystej

Stan prawny nieruchomości uregulowany jest w KW nr **TO1U/00034516/8.** Na podstawie badania zapisów w w/w księdze wieczystej w dniu 13.05.2017 r., stwierdzono, co następuje:

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: grudziądzki
Gmina: Grudziądz
Miejscowość: Mokre
Nr działki: 272/1
Obręb ewidencyjny: ---
Ulica: ---
Sposób korzystania: grunt orny, zabudowania
Obszar: 0,3000 ha

Dział I SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:

Wolny od wpisów

Dział II – WŁASNOŚĆ:

- Janusz Edward Nowicki (Edward, Marianna)
- Katarzyna Elżbieta Nowicka (Zdzisław, Renata)

Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska w udziale 1/1

Podstawa wpisu:

Umowa sprzedaży w formie aktu notarialnego Rep. A. 4130/2002 z dnia 2002-12-16

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

Ostrzeżenie:

Ostrzeżenie o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym w związku z podziałem majątku wspólnego właścicieli nieruchomości – nieruchomość gruntowa

Podstawa wpisu:

Zawiadomienie o zmianie właściciela nieruchomości INS 882/16 z dnia 2016.12.07

Ostrzeżenie:

Wszczęto egzekucję w sprawie km 40/17 - o egzekucję należności pieniężnej prowadzonej na podstawie tytułu wykonawczego: postanowienia Sądu Rejonowego w

Grudziądzu z dnia 07.11.2016 r. sygnatura akt I NS 882/16 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 11.01.2017 r. – nieruchomość gruntowa

Podstawa wpisu:

Wezwanie do zapłaty należności KM 40/17 z dnia 2017-02-13

Wierzyciel:

Katarzyna Nowicka PESEL 7502611289

Dział IV - Hipoteka

Wolny od wpisów

Załącznik 2

Dokumentacja fotograficzna

Fot. 1/8. Widok na wycenianą nieruchomość

Fot. 2/8. Widok na wycenianą nieruchomość

Fot. 3/8. Widok na wycenianą nieruchomość

Fot. 4/8. Widok na wycenianą nieruchomość

Fot. 5/8. Widok na wycenianą nieruchomość

Fot. 6/8. Widok na wycenianą nieruchomość

Fot. 7/8. Widok na wycenianą nieruchomość

Fot. 8/8. Widok na wycenianą nieruchomość

Starostwo Powiatowe
w Grudziądzu
ul. Małomłyńska 1
86-300 GRUDZIĄDZ

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **kujawsko-pomorskie**
Powiat: **grudziądzki**
Jednostka ewidencyjna: **040601_2, Grudziądz**
Obręb ewidencyjny: **Nr 0010, Mokre**

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: **11.04.2017 14:07:09** według stanu na dzień: **11.04.2017 14:07:09**

Nr jednostki rejestrowej: **G478** **KW 34516**

Osoby: 1

Udział *Forma władania*	*Dane osoby fizycznej / instytucji*
1/1 własność	Nowicki Janusz Edward (Edward, Marianna) PESEL: - NIP: 8761346041 zam. Lisie Kąty 18/2, 86-302 Lisie Kąty

Działki ewidencyjne: 1

Arkusz	*Nr działki*	*Adres lub położenie*	*Powierzchnia [ha]*	*Użytek i klasa bonitacyjna*		*Nr KW lub inne dokumenty*
				Rodzaj	*Pow [ha]*	
1	**272/1**	Mokre 32a	0.3000	RV W B	0.1892 0.0503 0.0605	KW 34516
Identyfikator: 040601_2.0010.272/1 Działka objęta formą ochrony przyrody: - Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: - UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 76						

Razem powierzchnia działek:	0.3000 ha
Słownie:	trzy tysiące metrów kwadratowych

Oznaczenia klas i użytków
B - Tereny mieszkaniowe RV - Grunty orne W - Grunty pod rowami

Marta Styczyńska
dnia: 11.04.2017

(sporządził: data i podpis)

Z up. STAROSTY
inż. Edward Wiatrowski
GEODETA POWIATOWY
Kierownik Wydziału Geodezji, Kartografii,
Katastru i Gospodarki Nieruchomościami

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
data i podpis

Dokument niniejszy jest wypisem z opisowych danych ewidencji gruntów i budynków, wydanym
Ewelina Mucha
nie przeznaczonym do dokonania wpisu w księdze wieczystej

Starostwo Powiatowe
w Grudziądzu
ul. Małomłyńska 1
86-300 GRUDZIĄDZ

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **kujawsko-pomorskie**
Powiat: **grudziądzki**
Jednostka ewidencyjna: **040601_2, Grudziądz**
Obręb ewidencyjny: **Nr 0010, Mokre**

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

sporządzono dnia: **11.04.2017 14:07:55** według stanu na dzień: **11.04.2017 14:07:55**

Pozycja kartoteki budynków: **040601_2.0010.G478**
Jednostka rejestrowa gruntów: **G478**

Budynki: 1

Nr ewidenc. budynku	Działka	Adres lub położenie	Rodzaj wg KŚT	Klasa wg PKOB	Główna funkcja	Kondygn. nad. / pod.	Pow. zab. [m²]
76	272/1	Mokre 32a	budynki mieszkalne	budynki mieszkalne jednorodzinne	budynek jednorodzinny	1 / 0	-
Identyfikator: 040601_2.0010.76_BUD Status: wybudowany Konstr. ścian zewn.: mur Rok zakończ. budowy: 1950 Pow. zab. z mapy: 123 Ilość ujawnionych w ewidencji lokali samodzielnych: 0 Liczba mieszkań: - brak informacji -							

Marta Styczyńska
dnia: 11.04.2017

(sporządził: data i podpis)

Z up. STAROSTY
inż. Edward Wiatrowski
GEODETA POWIATOWY
Kierownik Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
data i podpis

Dokument niniejszy jest wypisem z opisowych danych ewidencji gruntów i budynków, wydanym
Ewelina Mucka
nie przeznaczonym do dokonania wpisu w księdze wieczystej

Województwo: kujawsko-pomorskie
Jednostka ewidencyjna: 040601_2, Grudziądz
Obręb: 0010, Mokre

obr. Mokre 0010: dz. 272/1

MAPA EWIDENCJI GRUNTÓW

SKALA 1:2000

Układ wsp. płaskich:2000 strefa 6 (18°), układ odn.:Kronsztadt 60

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA GRUDZIĄDZKI Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej 86-300 Grudziądz, ul. Małomłyńska 1
Nazwa materiału zasobu	
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.04.06.20.....
Data wykonania kopii	11 KWI. 2017
Imię, nazwisko i podpis osoby uprawnionej organu	INSPEKTOR mgr inż. Mirosław Jabłoński

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 17.05.1989 r. „Prawo geodezyjne i kartograficzne (tj. Dz.U. 2000 r. Nr 100, poz. 1086, ze zm.) rozpowszechnianie, rozprowadzanie oraz reproduko-wanie w celu rozpowszechniania i rozprowadza-nia niniejszej mapy wymaga zezwolenia Starosty ...dzkiego