



Biuro Wycen Nieruchomości
EWELINA MUĆKA
87-100 TORUŃ UL. MOHNA 67B/33
TEL. 694 084 797 ewelinamucka@wp.pl

OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA ZABUDOWANA

Adres: **Grudziądz, ul. Bema 37, województwo kujawsko-pomorskie**

Rodzaj nieruchomości: **nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej**

Księga wieczysta: **T01U/00017586/4**

Oznaczenie ewidencyjne: **działka nr 97/3 obręb 0026 Grudziądz**

Cel wyceny: **dla potrzeb egzekucji należności pieniężnej prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Grudziądzu Tomasza Szymanderę Km 2169/19**

Wykonawca:

Ewelina Mućka

Rzeczoznawca Majątkowy

upr. nr 5730

Toruń, dnia 30 października 2019 r.

Wyciąg z operatu szacunkowego

Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę ew. nr 97/3 obręb 0026 Grudziądz o pow. 0,0334 ha położona w miejscowości Grudziądz przy ul. Bema 37, województwo kujawsko-pomorskie.</p> <p>Na przedmiotowej działce znajdują się budynek mieszkalny jednorodzinny, w zabudowie bliźniaczej, piętrowy z poddaszem użytkowym, podpiwniczony. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej murowanej w 1975 r. Pozostała część działki zagospodarowana roślinnością ozdobną, ciągi komunikacyjne utwardzone. Teren ogrodzony.</p> <p>Przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta planem miejscowym, zgodnie z zapisem w studium stanowi obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p> <p>Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału nr 3 wynoszącego 1/2 niewydzielonej części nieruchomości w prawie własności ww. nieruchomości wraz z wszystkimi częściami składowymi wg stanu na dzień wyceny.</p>	
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej udziału nr 3 wynoszącego 1/2 niewydzielonej części nieruchomości gruntowej dla potrzeb egzekucji należności pieniężnej prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Grudziądzu Tomasza Szymanderę (Km 2169/19)	
Daty istotne dla wyceny	Data sporządzenia wyceny: 30.10.2019 r. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 19.09.2019 r. Data, na którą określono i uwzględniono stan nieruchomości: 19.09.2019 r. Data dokonania oględzin: 19.09.2019 r.	
Sposób wyceny	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	
Wynik wyceny	WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI UDZIAŁU 1/2 W NIERUCHOMOŚCI:	187 000 zł <i>Sto osiemdziesiąt siedem tysięcy złotych</i>
Autor operatu szacunkowego	Ewelina Mućka Rzeczoznawca Majątkowy nr upr. 5730	
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego		

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	7
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	10
5.4. AKTUALNY SPOSÓB UŻYTKOWANIA	10
5.5. PRZEZNACZENIE W DOKUMENTACJI PLANISTYCZNEJ	11
5.6. POŁOŻENIE – INFORMACJE OGÓLNE	11
5.7. LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA NIERUCHOMOŚCI	13
5.8.1. OPIS DZIAŁKI	13
5.8.2. OPIS BUDYNKU	14
5.8.3. USTALENIE POW. UŻYTKOWEJ BUDYNKU MIESZKALNEGO	15
6. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	15
6.1. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI	15
6.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA	16
7. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	18
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	19
8.1. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH I ICH OCENA	19
8.2. WYZNACZENIE WAG POSZCZEGÓLNYCH CECH	20
8.3. OKREŚLENIE BAZY NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH PRZYJĘTYCH DO PORÓWNAŃ	20
8.4. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTYCH DO PORÓWNAŃ PRZY WYCENIE NIERUCHOMOŚCI	21
8.5. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ WG STANU NA DZIEŃ WYCENY	22
9. WYNIK KOŃCOWY	23
10. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	24
11. ZAŁĄCZNIKI	24

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w Grudziądzu przy ul. Bema 37, województwo kujawsko-pomorskie, oznaczona jako działka ewidencyjna nr 97/3 obręb M. Grudziądz 0026 o powierzchni 0,0334 ha. Stan prawny nieruchomości gruntowej uregulowany jest w księdze wieczystej KW nr T01U/00017586/4.

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

1. Oznaczenie nieruchomości:

- działka gruntu o nr ewid. 97/3 obręb 0026 M. Grudziądz położona w Grudziądzu przy ul. Bema 37, gmina M. Grudziądz, powiat grudziądzki, województwo kujawsko-pomorskie, KW nr T01U/00017586/4.

2. Budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia gospodarczego:

- budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej, piętrowy z poddaszem użytkowym, podpiwniczony o powierzchni użytkowej 168,70 m². Wykonany w technologii tradycyjnej w 1975 r.,

3. Stwierdzone prawa i obciążenia:

Prawa:

Dział II – Własność

Nikoletta Martyna Noch (Tadeusz, Małgorzata) w udziale 1/2

Małgorzata Krystyna Janoszek PESEL: 69102806901 w udziale 1/2

Podstawa wpisu:

Umowa darowizny – sygn. Akt Rep. A 4551/2001 z dnia 2001-11-24

Umowa darowizny – sygn. Akt Rep A. 5070/2012 z dnia 2012-07-25

Obciążenia nieruchomości:

Dział III – Prawa roszczenia i ograniczenia

Ostrzeżenie:

Wszczęto egzekucję w sprawie Km 1140/17 - o egzekucję należności pieniężnej prowadzonej na podstawie tytułu wykonawczego: wyroku Sądu Okręgowego w Toruniu wydział I Cywilny z dnia 13.06.2013 r. Sygn. Akt I C 549/12 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 09.01.2014 r., wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku Wydział V Cywilny z dnia 18.12.2013 r. Sygn. Akt V ACA

633/13, postanowienia Sądu Apelacyjnego w Gdańsku V Wydział Cywilny z dnia 08.01.2014 r. Sygn. Akt V ACA 633/13

Przedmiot wykonania:

Udział nr 3 - 1/2 część Małgorzaty Janoszek

Wierzyciel: Tadeusz Noch PESEL: 49052002615

Podstawa wpisu:

Wezwanie do zapłaty należności – sygn. Km 1140/17 z dnia 2019-03-18 wystawione przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Grudziądzu Marcin Burakowski zastępca Tomasz Szymandera Kancelaria Komornicza nr II w Grudziądzu

Dział IV - Hipoteka

W dziale IV wpisano:

Hipoteka nr 1

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 558 237,00 zł,

Udział: 3

Oznaczenie wierzytelności: zabezpieczenie zobowiązania podatkowego w podatku dochodowym od osób fizycznych z tytułu dochodów nieznajdujących pokrycia w ujawnionych źródłach przychodów za 2006 rok w kwocie 372.158,00 zł wraz z odsetkami za zwłokę od zaległości podatkowej

Stosunek prawny: decyzja z dnia 28.09.2012 r. nr UKS0491/W3P2/42/12/12/47/028

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa – Urząd Skarbowy w Grudziądzu

4. Umowy ubezpieczenia:

– brak informacji.

5. Osoby, w których posiadaniu znajduje się nieruchomość, jej przynależności i pożytki:

– prawo własności nieruchomości położonej w Grudziądzu przy ul. Bema 37 przysługuje Nikolettcie Marynie Noch w udziale 1/2 i Małgorzacie Krystynie Janoszek w udziale 1/2, brak informacji o przynależnościach i pożytkach.

6. Sposób korzystania z nieruchomości:

– budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej,

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 udział nr 3 wynoszący 1/2 niewydzielonej części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ew. nr 97/3 obręb 0026 M. Grudziądz o pow. 0,0334 położona w Grudziądzu przy ul. Bema 37, gmina M. Grudziądz, powiat grudziądzki, województwo kujawsko-pomorskie.

Na przedmiotowej działce znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej, piętrowy z poddaszem użytkowym o powierzchni użytkowej 168,70 m². Wykonany w technologii tradycyjnej murowanej, oddany do użytkowania w 1975 r. Pozostała część działki zagospodarowana roślinnością ozdobną.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału nr 3 wynoszącego 1/2 niewydzielonej części nieruchomości w prawie własności ww. nieruchomości wraz z wszystkimi częściami składowymi wg stanu na dzień wyceny.

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej udziału nr 3 wynoszącego 1/2 niewydzielonej części nieruchomości w prawie własności nieruchomości dla potrzeb egzekucji należności prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Grudziądzu Tomasz Szymanderę (znak sprawy KM 2169/19)

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna

Podstawą formalną opracowania jest „Zlecenie biegłemu dokonania 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 21.08.2019 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 – tekst jednolity. Dz. U. 2018, poz. 2204.
- 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 Urząd Miasta w Grudziądzu,
- Akty notarialne zgromadzone w Urzędzie Miasta w Grudziądzu,
- Księga wieczysta nieruchomości wycenianej,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Grudziądza (Uchwała nr XXVI/96/12 Rady Miasta Grudziądz z dnia 27 czerwca 2012 r.),
- Dane z oględzin obiektu,
- Informacji i dokumenty uzyskane od Zleceniodawcy,
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych i badania rynku,

3.4. Podstawy metodologiczne

- 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: 30.10.2019 r.

- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 19.09.2019 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono stan nieruchomości: 19.09.2019 r.
- Data dokonania oględzin: 19.09.2019 r.

5. Opis i określenie stanu nieruchomości

5.1. Stan prawny nieruchomości

Stan prawny nieruchomości uregulowany jest w KW nr **TO1U/00017586/4**. Na podstawie badania zapisów w w/w księdze wieczystej w dniu 19.09.2019 r., stwierdzono, co następuje:

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Województwo: kujawsko-pomorskie

Powiat: ---

Gmina: ---

Miejscowość: Grudziądz

Nr działki: 97/3

Obręb ewidencyjny: 26

Ulica: Bema nr 37

Sposób korzystania: zabudowana działka

Przyłączenie: /00013898/

Obszar: 0,0334 ha

Dział I SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:

Wolny od wpisów

Dział II – WŁASNOŚĆ:

Nikoletta Martyna Noch (Tadeusz, Małgorzata) w udziale 1/2

Małgorzata Krystyna Janoszek PESEL: 69102806901 w udziale 1/2

Podstawa wpisu:

Umowa darowizny – sygn. Akt Rep. A 4551/2001 z dnia 2001-11-24

Umowa darowizny – sygn. Akt Rep A. 5070/2012 z dnia 2012-07-25

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

Ostrzeżenie:

Wszczęto egzekucję w sprawie Km 1140/17 - o egzekucję należności pieniężnej prowadzonej na podstawie tytułu wykonawczego: wyroku Sądu Okręgowego w Toruniu wydział I Cywilny z dnia 13.06.2013 r. Sygn. Akt I C 549/12 zaopatrzonego w klauzulę

wykonalności z dnia 09.01.2014 r., wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku Wydział V Cywilny z dnia 18.12.2013 r. Sygn. Akt V ACA 633/13, postanowienia Sądu Apelacyjnego w Gdańsku V Wydział Cywilny z dnia 08.01.2014 r. Sygn. Akt V ACA 633/13

Przedmiot wykonania:

Udział nr 3 - 1/2 część Małgorzaty Janoszek

Wierzyciel: Tadeusz Noch PESEL: 49052002615

Podstawa wpisu:

Wezwanie do zapłaty należności – sygn. Km 1140/17 z dnia 2019-03-18 wystawione przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Grudziądzu Marcin Burakowski zastępca Tomasz Szymandera Kancelaria Komornicza nr II w Grudziądzu

Dział IV - Hipoteka

Hipoteka nr 1

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 558 237,00 zł,

Udział: 3

Oznaczenie wierzytelności: zabezpieczenie zobowiązania podatkowego w podatku dochodowym od osób fizycznych z tytułu dochodów niezajdujących pokrycia w ujawnionych źródłach przychodów za 2006 rok w kwocie 372.158,00 zł wraz z odsetkami za zwłokę od zaległości podatkowej

Stosunek prawny: decyzja z dnia 28.09.2012 r. nr UKS0491/W3P2/42/12/12/47/028

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa – Urząd Skarbowy w Grudziądzu

Protokół z badania księgi wieczystej zawarto w załączniku

5.2. Stan według ewidencji gruntów i budynków

Zgodnie z danymi zawartymi w wypisie z rejestru gruntów w Ewidencji Gruntów przedmiotowa działka zapisana jest w następujący sposób:

Województwo: kujawsko-pomorskie,

Powiat: M. Grudziądz,

Jednostka ewidencyjna: M. Grudziądz

Obręb: 0026

Właściciel:

Noch Nikoletta Martyna w udziale 1/2,

Janoszek Małgorzata Krystyna w udziale 1/2

Ark. mapy	Nr działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn uz i kont. klasyf	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej
					użytków w ha	działki w ha	
1	97/3	M. Grudziądz ul. Gen Bema	Tereny mieszkaniowe	B	0,0334	0,0334	TO1U/00017586/4
Id dz: 040601_2.0012.124/53							
RAZEM					0,0334	0,0334	

Zapisy zawarte w KW nr TO1U/00017586/4 są zgodne z zapisami w Ewidencji Gruntów.



Wypis z rejestru gruntów i kopię mapy ewidencyjnej zawarto w załączniku.

5.3. Dostęp do drogi publicznej

Działka nr 97/3 obręb 0026 Grudziądz posiada bezpośredni dostęp do drogi oznaczonej jako działka nr 143 obręb 0026 Grudziądz stanowiąca użytek dr. Droga o nawierzchni asfaltowej – droga gminna ul. Bema.

Zaświadczenie o dostępie do drogi znajduje się w załączeniu.

5.4. Aktualny sposób użytkowania

W dniu oględzin działka nr 97/3 obręb 0026 Grudziądz jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej. Pozostały teren

zagospodarowany roślinnością ozdobną, ciągi komunikacyjne utwardzone, teren ogrodzony.

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 sporządzenia wyceny, teren na którym znajduje się przedmiotowa działka nie jest objęty planem miejscowym, zgodnie z zapisem w studium (Uchwała nr XXVI/96/12 Rady Miasta Grudziądz z dnia 27 czerwca 2012 r.) stanowi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zaświadczenie o przeznaczeniu działki stanowi załącznik.

5.6. Położenie – informacje ogólne

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny położona jest w północnej części Grudziądza. Grudziądz to miasto na prawach powiatu położone w środkowej części Pomorza Nadwiślańskiego wzdłuż prawego brzegu Wisły, w województwie kujawsko-pomorskim. Grudziądz liczący niemal 100 tys. mieszkańców jest czwartym, co do liczby mieszkańców miastem województwa. Miasto zajmuje powierzchnię 58,74 km². Grudziądz charakteryzuje się atrakcyjnym położeniem, co wpływa korzystnie na jego charakter oraz determinuje dość wysoki poziom potencjału gospodarczego. Miasto położone jest 120 km na południe od portów Gdyni i Gdańska, około 70 km na północ od Bydgoszczy i Torunia, miast będących centrum administracyjnym województwa Kujawsko-Pomorskiego, oraz 230 km na północny zachód od Warszawy. W bezpośrednim sąsiedztwie Grudziądza przebiega autostrada A1. Innym atutem lokalizacji jest sąsiedztwo z trasą międzynarodową E75 Gdańsk-Cieszyn oraz bezpośredni przebieg przez miasto dwóch dróg krajowych: nr 16 w kierunku Olsztyna i dalej na wschód będąca fragmentem korytarza transportowego łączącego zachodnią granicę Polski ze wschodnią, oraz nr 55 w kierunku Nowego Dworu Gdańskiego będąca fragmentem korytarza transportowego w kierunku przejść granicznych Obwodu Kaliningradzkiego.

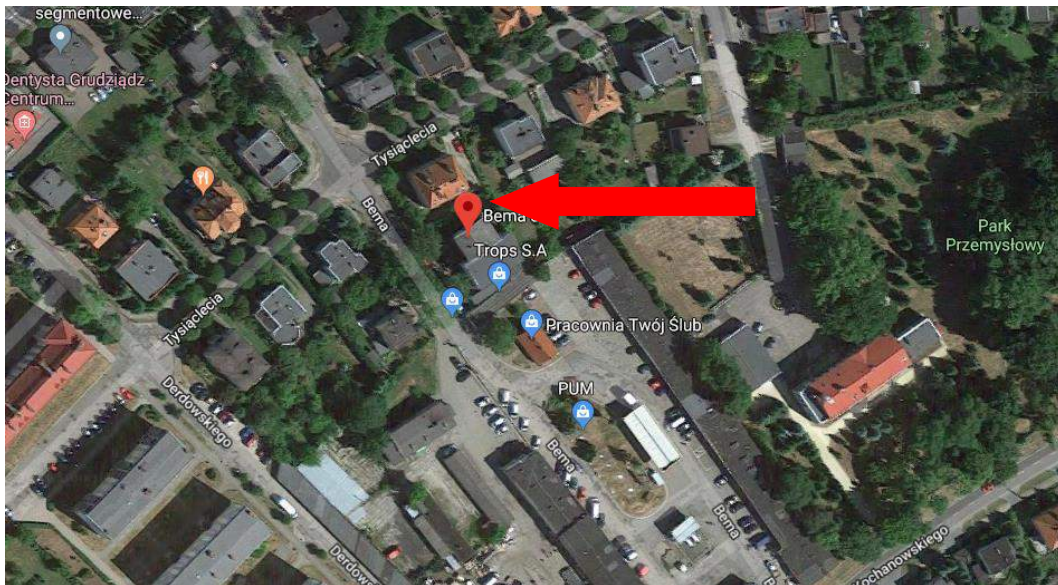
Grudziądz posiada rozwinięty rynek gospodarczy. W mieście funkcjonuje ponad 9 tys. podmiotów gospodarczych, z czego ponad 95% stanowi sektor małych i średnich przedsiębiorstw. Wśród dominujących branż na grudziądzkim rynku wyróżnia się przemysł: spożywczy, metalowy, budowlany oraz lekki. Coraz większego znaczenia nabiera rynek usług i handlu, co wpływa na rangę miasta jako ważnego ośrodka handlowego i usługowego dla północnych obszarów województwa kujawsko-pomorskiego, jak i dla południowych województwa pomorskiego. W granicach miasta odnotowuje się dość dużą podaż terenów inwestycyjnych. Ponadto dla inwestorów na terenie miasta utworzona została Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna (ok. 116 ha terenów przeznaczonych na inwestycje: produkcyjne, usługowe oraz mieszkaniowe, wyposażonych w niezbędną infrastrukturę techniczną).

W strukturze przestrzennej miasta wyróżnić można 16 osiedli mieszkaniowych zróżnicowanych pod względem położenia, rodzaju i intensywności zabudowy oraz liczby mieszkańców. Większość to osiedla z zabudową mieszaną: jedno- oraz wielorodzinną. W północnej części dominuje zabudowa jednorodzinna, centralną część miasta stanowi stara, zabytkowa zabudowa śródmiejska, natomiast w południowej usytuowane są dzielnice przemysłowo-składowe, a także duże osiedla mieszkaniowe z zabudową wielorodzinną. Na terenie miasta znajduje się wiele obiektów handlowo-usługowych w tym centra handlowe i supermarkety. Komunikację miejską obsługują linie tramwajowe oraz autobusowe, o łącznej długości 283 km. Ponadto na terenie miasta działa kilku przewoźników prywatnych.



5.7. Lokalizacja szczegółowa nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Grudziądzu przy ul. Bema 37 w pośredniej części miasta. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, mini centrum usługowo – handlowe ze stacją paliw. W dalszym sąsiedztwie znajdują się liczne punkty handlowo – usługowe i użyteczności publicznej m.in. szkoły podstawowe, apteka, bank, ogród botaniczny itp. W odległości około 250 m znajduje się przystanek komunikacji miejskiej. Odległość do centrum ok. 1,5 km.



5.8. Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

5.8.1. Opis działki

Przedmiotową nieruchomość stanowi jedna działka oznaczoną nr ewidencyjnym 97/3 obręb 0026 M. Grudziądz o powierzchni 0,0334 ha i stanowi grunt o kształcie dość regularnym, zbliżonym do prostokąta umożliwiającą jej racjonalne zabudowanie i zagospodarowanie. Działka jest ogrodzona, położona jest otoczeniu wyposażonym w sieć wodociągową, kanalizacyjną, gazową, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną. Na działce posadowiony jest budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z garażem. Pozostała część zagospodarowana roślinnością ozdobną, ciągi komunikacyjne utwardzone. Nieruchomość ogrodzona, z bramą wjazdową od strony ulicy.

5.8.2. Opis budynku

Budynek jednorodzinny mieszkalny, piętrowy z poddaszem użytkowym, podpiwniczony wykonany w 1975 r. w technologii tradycyjnej murowanej. Powierzchnia użytkowa wynosi 168,70 m² (na podstawie pomiarów własnych).

Budynek wyposażony jest w następujące instalacje techniczne:

- energetyczną,
- wodociągową,
- kanalizacyjną,
- c.o. i c.w. – indywidualne.

Poniżej opisano technologię wykonania budynku.

Element konstrukcji	Opis konstrukcji
Fundamenty	Ławy betonowe, wylewane na mokro
Ściany fundamentowe	Murowane z bloczków betonowych
Ściany zewnętrzne	Gazobeton, drobnowymiarowe materiały budowlane
Ściany wewnętrzne	Drobnowymiarowe materiały budowlane
Strop	Żelbetowy
Konstrukcja dachu	Drewniany
Ocena stanu technicznego	Budynek w przeciętnym stanie technicznym. Zużycie techniczne związane jest z normalnym eksploataowaniem budynku.

Poniżej opisano standard wykończenia budynku:

Element	Opis wykończenia
Stolarka okienna	PCV, drewniane
Stolarka drzwiowa wewnętrzna	Drewniana
Stolarka drzwiowa zewnętrzna	Drewniana
Tynki wewnętrzne	Tynk cementowo – wapienny
Podłogi	Parkiet, terakota, wykładzina dywanowa
Ściany	Pokryte farbami malarskimi, glazura, częściowo boazeria i tapeta
Pokrycie dachu	Eternit
Dodatkowe wyposażenie	W jednych drzwiach balkonowych rolety zewnętrzne
Standard wykończenia	Standard wykończenia budynku na dzień wyceny oceniono jako podstawowy .

Dokumentację fotograficzną zawarto w załączniku.

5.8.3. Ustalenie pow. użytkowej budynku mieszkalnego

Na podstawie pomiarów własnych ustalono, że powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego wynosi 168,70 m². Poniżej przedstawiono zestawienie powierzchni:

Lp.	Nazwa pomieszczenia	Pow. użytkowa (m ²)
PARTER		
1.	Pokój	22,60
2.	Pokój	17,80
3.	Kuchnia	12,40
4.	WC	3,60
5.	Wiatrołap	3,10
6.	Wiatrołap	3,20
7.	Przedpokój	4,50
	Suma	67,20
I PIĘTRO		
1.	Pokój	22,70
2.	Pokój	11,20
3.	Pokój	10,80
4.	Łazienka	6,00
5.	Przedpokój	3,40
6.	Komunikacja	4,30
	Suma	58,40
PODDASZE		
1.	Pokój	7,60
2.	Pokój	22,50
3.	Pokój	7,90
4.	Komunikacja	5,10
	Suma	43,10
Suma powierzchnia użytkowa:		168,70

6. Przedstawienie sposobu wyceny

6.1. Rodzaj określonej 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 określono wartość rynkową. Definicja wartości rynkowej zgodnie z treścią ustawy o gospodarce nieruchomościami jest następująca:

„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 rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

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.

Podjęcie 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 – miasto Grudziądz,
- Akty notarialne transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, stanowiącymi przedmiot prawa własności,
- Okres analizy cen transakcyjnych lata 2017-2019.

Nieruchomość gruntowa stanowiąca przedmiot wyceny położona w miejscowości Grudziądz przy ul. Bema 37, Grudziądz, powiat grudziądzki, województwo kujawsko-pomorskie. Na przedmiotowej nieruchomości posadowiony jest budynek mieszkalny w zabudowie bliźniaczej o powierzchni użytkowej 168,70 m², gdzie powierzchnia gruntu wynosi 0,0334 ha.

Wycenę przedmiotowej nieruchomości rozpoczęto od analizy rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych podobnymi budynkami na terenie miasta Grudziądza, gdzie znajduje się przedmiot wyceny. Rynek na tym terenie jest ustabilizowany. 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 m² 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 niezmiennym 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. 2 2071 do ok. 3 708 zł/m² z ceną średnią na poziomie 2 865 zł/m² w zależności od lokalizacji, stanu nieruchomości, formy zabudowy, 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	korzystna	Położenie o wysokiej atrakcyjności w strefie śródmiejskiej lub pośredniej z dogodnym dostępem do punktów handlowo-usługowych i użyteczności publicznej,
	przeciętna	Położenie o przeciętnej atrakcyjności w strefie pośredniej lub peryferyjnej z utrudnionym dostępem do punktów handlowo-usługowych i użyteczności publicznej
Forma zabudowy	korzystna	Budynek w zabudowie wolnostojącej
	przeciętna	Budynek w zabudowie bliźniaczej
Stan nieruchomości	dobry	Nieruchomość o dobrym standardzie wykończenia, zastosowano materiały wysokiej jakości, budynek remontowany na bieżąco
	podstawowy	Nieruchomość w przeciętnym standardzie wykończenia wewnątrz i stanie technicznym, najczęściej spotykany na rynku, zastosowane materiały są przeciętnej jakości mający oznaki zużycia związane z codziennym użytkowaniem
Powierzchnia	mała	Powierzchnia do 130 m ²

użytkowa budynku	przeciętna	Powierzchnia powyżej 130 m ²
Powierzchnia gruntu	mała	Powierzchnia poniżej 800 m ²
	przeciętna	Powierzchnia powyżej 800 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
<i>lokalizacja</i>	20%
<i>forma zabudowy</i>	10%
<i>stan nieruchomości</i>	40%
<i>powierzchnia budynku</i>	15%
<i>powierzchnia działki</i>	15%
Razem	100%

8.3. Określenie bazy nieruchomości podobnych przyjętych do porównań

W wyniku przeprowadzonej selekcji, do bazy danych porównawczych wytypowano 11 wiarygodnych transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, które odbyły się na badanym rynku w latach 2017-2019. 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 jedn. (zł/m ²)
1	19.12.2018	Grunwaldzka	969,00	100,00	350 000,00	3 500,00
2	30.11.2018	Tetmajera	622,00	120,00	384 000,00	3 200,00
3	05.11.2018	Waryńskiego	428,00	113,00	250 000,00	2 212,39
4	07.09.2018	Łyskowskiego	904,00	140,00	290 000,00	2 071,43
5	23.08.2018	Tysiąclecia	900,00	120,00	375 000,00	3 125,00
6	16.08.2018	Wawrzyniaka	578,00	119,00	395 000,00	3 319,33
7	12.03.2018	Goździkowa	1 124,00	134,00	348 000,00	2 597,01
8	20.02.2018	Drzymały	337,00	137,00	320 000,00	2 335,77
9	02.11.2017	Gromada Grudziąż	419,00	120,00	445 000,00	3 708,33

10	26.10.2017	Tatarzańska	482,00	115,00	360 000,00	3 130,43	
11	23.10.2017	Prusa	800,00	138,00	320 000,00	2 318,84	
						C _{max}	3 708,33
						C _{min}	2 071,43
						C _{śr}	2 865,32
						ΔC	1 636,90

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 listopadzie 2017 roku, nieruchomość położona w Grudziądzu przy ul. Gromady Grudziąż. Transakcja obejmuje działkę gruntu o powierzchni 0,0419 ha oraz murowany budynek mieszkalny, jednorodzinny, piętrowy kryty papą o pow. użytkowej około 120,0 m². Całkowita cena transakcyjna wyniosła 445.000,00 zł. Cena jednostkowa w przeliczeniu na powierzchnię budynku wynosi 3 708,33 zł/m².

Nieruchomość B Transakcja zawarta we wrześniu 2018 roku, nieruchomość położona w Grudziądzu przy ul. Łyskowskiego. Transakcja obejmuje działkę gruntu o powierzchni 0,0904 ha oraz budynek mieszkalny murowany, piętrowy kryty papą, o powierzchni użytkowej 140 m². Całkowita cena transakcyjna wyniosła 290.000,00 zł. Cena jednostkowa w przeliczeniu na powierzchnię budynku wynosi 2 071,43 zł/m².

Nieruchomość C Transakcja zawarta w lutym 2018 roku, nieruchomość położona w Grudziądzu przy ul. Drzymały. Transakcja obejmuje działkę gruntu o powierzchni 0,0337 ha oraz murowany budynek mieszkalny, jednorodzinny, piętrowym, kryty papą, o pow. użytkowej 137 m². Całkowita cena transakcyjna wyniosła 320.000,00 zł. Cena jednostkowa w przeliczeniu na powierzchnię budynku wynosi 2.335,77 zł/m².

8.5. Oszacowanie wartości nieruchomości zabudowanej wg stanu na dzień wyceny

Tab. 5. Arkusz wyceny nieruchomości

Arkusz wyceny nieruchomości			obiekt wyceniany	Obiekty przyjęte do porównania								
				Gromada Grudziąż			Łyskowskiego			Drzymały		
moment wyceny (rr-mm-dd)			2019-09-19	-			-			-		
cena nieruchomości			-	445 000,00			290 000,00			320 000,00		
data transakcji (rr-mm-dd) / trend czasowy			-	02.11.2017	0,00%		07.09.2018	0,00%		20.02.2018	0,00%	
cena transakcyjna skorygowana ze względu na trend czasowy			-	445 000,00			290 000,00			320 000,00		
jednostka porównawcza (m ² powierzchni)			168,70	120,00			140,00			137,00		
cena przypadająca na jednostkę porównawczą			-	3 708,33			2 071,43			2 335,77		
<i>cechy (atrybuty) przyjęte do porównania</i>	WAGA CECHY (%)	ZAKRES KWOTOWY (zł)	<i>standard cechy</i>	<i>standard cechy</i>	<i>v (%)</i>	<i>V (zł)</i>	<i>standard cechy</i>	<i>v (%)</i>	<i>V (zł)</i>	<i>standard cechy</i>	<i>v (%)</i>	<i>V (zł)</i>
<i>lokalizacja</i>	20%	327,38	dobra	dobra	0%	0,00	dobra	0%	0,00	dobra	0%	0,00
<i>forma zabudowy</i>	10%	163,69	przeciętna	przeciętna	0%	0,00	korzystna	-100%	-163,69	korzystna	-100%	-163,69
<i>stan nieruchomości</i>	40%	654,76	podstawowy	dobry	-100%	-654,76	podstawowy	0%	0,00	podstawowy	0%	0,00
<i>powierzchnia budynku</i>	15%	245,54	przeciętna	mała	-100%	-245,54	przeciętna	0%	0,00	przeciętna	0%	0,00
<i>suma</i>	100%	1 636,90										
<i>poprawka kwotowa (zł)</i>			-	-900,30			-409,23			-163,69		
<i>cena jednostkowa skorygowana (zł/m²)</i>			-	2 808,03			1 662,20			2 172,08		
<i>wartość jednostki porównawczej (zł/m²)</i>			2 214,10									
<i>wartość nieruchomości szacowanej (zł)</i>			373 519									
<i>Wartość udziału ½ (zł)</i>			186 759									
<i>wartość udziału po zaokrągleniu (zł)</i>			187 000									

9. Wynik końcowy

Tab. 6. Podsumowanie wyceny

<p>Wartość rynkowa udziału nr 3 wynoszącego 1/2 niewydzielonej części nieruchomości w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonym w Grudziądzu przy ul. Bema 37</p> <p>dz. 97/3 obręb 0026 Grudziądz</p> <p>KW TO1U/00017586/4</p>	
<p>WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI UDZIAŁU ½ W NIERUCHOMOŚCI:</p>	<p>187 000 zł</p> <p><i>Sto osiemdziesiąt siedem tysięcy złotych</i></p>

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 30 października 2019 r.

10. Klauzule i ustalenia dodatkowe

- Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, „Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny” Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców 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.
- 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 obciążone 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
4. Kopia mapy ewidencyjnej
5. Zaświadczenie o przeznaczeniu w studium
6. Informacja o dostępie do drogi
7. Kopia polisy OC

Załącznik 1

Protokół z badania księgi wieczystej

Stan prawny nieruchomości uregulowany jest w KW nr **T01U/00017586/4**. Na podstawie badania zapisów w w/w księdze wieczystej w dniu 19.09.2019 r., stwierdzono, co następuje:

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

Dział I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Województwo: kujawsko-pomorskie

Powiat: ---

Gmina: ---

Miejscowość: Grudziądz

Nr działki: 97/3

Obręb ewidencyjny: 26

Ulica: Bema nr 37

Sposób korzystania: zabudowana działka

Przyłączenie: /00013898/

Obszar: 0,0334 ha

Dział I SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:

Wolny od wpisów

Dział II – WŁASNOŚĆ:

Nikoletta Martyna Noch (Tadeusz, Małgorzata) w udziale 1/2

Małgorzata Krystyna Janoszek PESEL: 69102806901 w udziale 1/2

Podstawa wpisu:

Umowa darowizny – sygn. Akt Rep. A 4551/2001 z dnia 2001-11-24

Umowa darowizny – sygn. Akt Rep A. 5070/2012 z dnia 2012-07-25

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

Ostrzeżenie:

Wszczęto egzekucję w sprawie Km 1140/17 - o egzekucję należności pieniężnej prowadzonej na podstawie tytułu wykonawczego: wyroku Sądu Okręgowego w Toruniu wydział I Cywilny z dnia 13.06.2013 r. Sygn. Akt I C 549/12 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 09.01.2014 r., wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku Wydział V Cywilny z dnia 18.12.2013 r. Sygn. Akt V ACA 633/13, postanowienia Sądu Apelacyjnego w Gdańsku V Wydział Cywilny z dnia 08.01.2014 r. Sygn. Akt V ACA 633/13

Przedmiot wykonania:

Udział nr 3 - 1/2 część Małgorzaty Janoszek

Wierzyciel: Tadeusz Noch PESEL: 49052002615

Podstawa wpisu:

Wezwanie do zapłaty należności – sygn. Km 1140/17 z dnia 2019-03-18 wystawione przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Grudziądzu Marcin Burakowski zastępca Tomasz Szymandera Kancelaria Komornicza nr II w Grudziądzu

Dział IV - Hipoteka

Hipoteka nr 1

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 558 237,00 zł,

Udział: 3

Oznaczenie wierzytelności: zabezpieczenie zobowiązania podatkowego w podatku dochodowym od osób fizycznych z tytułu dochodów niezajdujących pokrycia w ujawnionych źródłach przychodów za 2006 rok w kwocie 372.158,00 zł wraz z odsetkami za zwłokę od zaległości podatkowej

Stosunek prawny: decyzja z dnia 28.09.2012 r. nr UKS0491/W3P2/42/12/12/47/028

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa – Urząd Skarbowy w Grudziądzu

Załącznik 2
Dokumentacja fotograficzna



Fot. 1. Widok na wycenianą nieruchomość



Fot. 2. Widok na wycenianą nieruchomość



Fot. 3. Widok na drogę i sąsiedztwo



Fot. 4. Widok na fragment wnętrza



Fot. 5. Widok na fragment wnętrza



Fot. 6. Widok na fragment wnętrza



Fot. 7 Widok na fragment wnętrza



Fot. 8 Widok na fragment wnętrza



Fot. 9 Widok na fragment wnętrza



Fot. 10 Widok na fragment wnętrza



Fot. 11 Widok na fragment wnętrza



Fot. 12 Widok na fragment wnętrza