

OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚĆ LOKALOWA

Adres: Grudziądz ul. Śniadeckich 48
Rodzaj nieruchomości: lokal mieszkalny nr 26
Powierzchnia użytkowa lokalu: 48,17 m ²
Księga wieczysta: T01U/00033474/4
Cel wyceny: dla potrzeb sprawy o egzekucję należności pieniężnej prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Grudziądzu Bartłomieja Sokołowskiego Km 556/20

Wykonawca:

Rzeczoznawca Majątkowy
upr. nr 5730



Toruń, dnia 04 lipca 2022 r.

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	3
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	3
1.2. ZAKRES WYCENY	5
2. CEL WYCENY	5
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
3.1. PODSTAWA FORMALNA	5
3.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE	6
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	6
3.4. PODSTAWY METODOLOGICZNE	6
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY WYKONANIU OPERATU SZACUNKOWEGO	6
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	7
5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	7
5.2. STAN WEDŁUG EVIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW	9
5.3. AKTUALNY SPOSOB UŻYTKOWANIA	9
5.4. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	10
5.5. POŁOŻENIE - INFORMACJE OGÓLNE	10
5.6. LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA NIERUCHOMOŚCI	12
5.7. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI	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	17
8.1. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH I ICH OCENA	17
8.2. WYZNACZENIE WAG POSZCZEGÓLNYCH CECH	18
8.3. OKREŚLENIE BAZY NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH PRZYJĘTYCH DO PORÓWNAŃ	18
8.4. OKREŚLENIE ZAKRESU WSPÓLczynNIKÓW KORYGUJĄCYCH	19
8.5. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI O CENIE MAKSYMALNEJ I MINIMALNEJ	19
8.6. OSZACOWANIE WARTOŚCI WG STANU NA DZIEŃ WYCENY	20
9. WYNIK KOŃCOWY	21
10. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	22
11. ZAŁĄCZNIKI	22

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa, lokal mieszkalny nr 26, położona w Grudziądzu przy ul. Śniadeckich 48 powiat M. Grudziądz w województwie kujawsko-pomorskim. Budynek, w którym znajduje się wyceniany lokal posiadawiony jest na działce nr 39 obręb 106 M. Grudziądz o powierzchni 0,2017 ha. Stan prawny nieruchomości lokalowej uregulowany jest w księdze wieczystej nr TO1U/00033474/4. Stan prawny nieruchomości gruntowej uregulowany jest w księdze wieczystej nr TO1U/00030433/4.

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

1. Oznaczenie nieruchomości:
 - lokal mieszkalny nr 26 położony przy ul. Śniadeckich 48 w Grudziądzu o powierzchni użytkowej 48,17 m² wraz z udziałem wynoszącym 5087/229741 w prawie własności gruntu i częściach wspólnych budynku.
2. Budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia gospodarczego:
 - budynek mieszkalny wielorodzinny, w którym znajdują się lokale o funkcji mieszkalnej.
3. Stwierdzone prawa i obciążenia:

Prawa:

Dział II – Własność

Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska w udziale 1/1

Podstawa wpisu:

Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży - akt notarialny nr rep. A 605/2002 z dnia 2002-02-20

Obciążenia nieruchomości:

Dział III – Prawa roszczenia i ograniczenia

Ostrzeżenie:

Wszczęto postępowanie egzekucyjne w sprawie Km 556/20, na żądanie i, prowadzonej na podstawie wyroku Sądu Rejonowego w Grudziądzu z dnia 24.04.2019 r. Sygn. Akt I C 1131/16, celem sprzedaży nieruchomości w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości

Przedmiot wykonywania: lokal stanowiący odrębną nieruchomość wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej stanowiącej działkę gruntu oraz części wspólne budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali

Dział IV - Hipoteka

Hipoteka przymusowa na sumę 7.924,59 zł

Oznaczenie wierzycelności: zabezpieczenie powództwa

Stosunek prawny: Postanowienie Sądu Rejonowego w Grudziądzu Wydział I Cywilny o udzieleniu zabezpieczenia powództwa o zapłatę poprzez ustanowienie hipoteki przymusowej z dnia 13.05.2016 r. Sygn. Akt I C 1131/16

Wierzyciel hipoteczny:

Hipoteka przymusowa na sumę 16.559,10 zł

Oznaczenie wierzycelności: zabezpieczenie roszczenia w sprawie o zapłatę

Stosunek prawny: Postanowienie Sądu Rejonowego w Grudziądzu Wydział I Cywilny Sygn. Akt I C 1914/17 z dnia 19.10.2017 r. o ustanowieniu hipoteki przymusowej

Wierzyciel hipoteczny:

Hipoteka przymusowa na sumę 10.491,62 zł

Oznaczenie wierzycelności: zabezpieczenie roszczenia w sprawie o zapłatę

Stosunek prawny: Postanowienie Sądu Rejonowego w Grudziądzu Wydział I Cywilny Sygn. Akt I C 2441/18 z dnia 06.12.2018 r. o udzieleniu zabezpieczenia

Wierzyciel hipoteczny:

Hipoteka przymusowa na sumę 16.870,45 zł

Oznaczenie wierzycelności: zabezpieczenie roszczenia w sprawie o zapłatę

Stosunek prawny: Postanowienie Sądu Rejonowego w Grudziądzu Wydział I Cywilny Sygn. Akt I C 1686/20 z dnia 09.10.2020 r.

Wierzyciel hipoteczny:

w Grudziądzu

4. Umowy ubezpieczenia:

– brak informacji.

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

– prawo własności nieruchomości lokalowej nr 26 położonej w Grudziądzu przy ul. Śniadeckich 48 przysługuje

zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w udziale 1/1. brak informacji o przynależnościach i pożyczkach.

6. Sposób korzystania z nieruchomości:

– lokal o funkcji mieszkalnej.

7. Oszacowanie z podaniem jego podstaw:

– oszacowanie zawiera się w niniejszym operacie.

8. Zgłoszone prawa do nieruchomości:

– brak informacji.

9. Inne szczególne istotne dla oznaczenia lub oszacowania nieruchomości:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa nr 26 przeznaczona i wykorzystywana na cele mieszkalne położona w Grudziądzu przy ul. Śniadeckich 48 o powierzchni 48,17 m², położona na parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Najbliższe otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o zbliżonym stanie technicznym oraz architektura, zabudowa handlowo - usługowa, garażowa, tereny leśne.

Budynek mieszkalny wielorodzinny został wybudowany w technologii uprzemysłowionej tzw. wielkiej płyty w latach 70-tych XX w. Budynek jest obiektem V - kondygnacyjnym, podpiwniczonym. W podpiwniczeniu znajdują się piwnice. W budynku znajdują się wyłącznie lokale mieszkalne.

Działka ewidencyjna nr 39 obręb 106 M. Grudziądza, stanowiąca nieruchomość gruntową, zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym. Nieruchomość gruntowa posiada dostęp do drogi publicznej ulicy Śniadeckich o nawierzchni asfaltowej, która stanowi działkę ewidencyjną o nr 20/10 obręb 106 M. Grudziądza.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie prawa własności ww. nieruchomości wraz z ułamkowym udziałem w prawie własności gruntu, na którym usytuowany jest budynek oraz w częściach wspólnych wynoszącym 5087/229741 wg stanu na dzień sporządzenia wyceny. Wyceny dokonano przy ograniczonej wizji lokalnej.

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla potrzeb sprawy o egzekucję należności pieniężnej prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Grudziądzu Bartłomieja Sokołowskiego (Km 556/20).

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna

Podstawą formalną opracowania jest „Zlecenie oszacowania nieruchomości” wydane przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Grudziądzu Bartłomieja Sokołowskiego, Kancelaria Komornicza nr II w Grudziądzu, Al. 23 Stycznia 26/17 z dnia 29.06.2022 roku. Autorem operatu jest rzeczoznawca majątkowy adająca uprawnienia nr 5730.

3.2. Podstawy materialno-prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899);
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021, poz. 1048);
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz. U. z 2022, poz. 366);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2021, poz. 1509, 2459);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 555);
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. z 2016 poz. 1263);

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 Miejskiej Grudziądza 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

- 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: 04.07.2022 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 29.06.2022 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono stan nieruchomości: 29.06.2022 r.
- Data dokonania oględzin: 29.06.2022 r.

5. Opis i określenie stanu nieruchomości

5.1. Stan prawny nieruchomości

Stan prawny nieruchomości lokalowej uregulowany jest w KW nr **TOIU/00033474/4**. Na podstawie badania zapisów w w/w księdze wieczystej w dniu 29.06.2022 r., stwierdzono, co następuje:

Typ księgi: lokal stanowiący odrębną nieruchomość

Dział I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Województwo: kujawsko-pomorskie

Powiat: ---

Gmina: ---

Miejscowość: Grudziądz

Ulica: Śniadeckich

Nr budynku: 48

Nr lokalu: 26

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

Opis lokalu: 3 pokoje, kuchnia, łazienka, wc, przedpokój

Pomieszczenia przynależne: piwnica nr 26

Kondygnacja: 1,0

Przyłączenie: /00030433/

Odrębność: tak

Obszar: 50,87 m²

Komentarz: zsumowano powierzchnię lokalu mieszkalnego (48,17 m²) oraz piwnicy (2,70 m²)

Dział I SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:

Rodzaj prawa: udział związany z własnością lokalu

Udział związany: 5087/229741

Nr KW: TOIU/00030433/4

Dział II – WŁASNOŚĆ:

Współność ustawowa majątkowa małżeńska w udziale 1/1

Podstawa wpisu:

Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży - akt notarialny nr rep. A 605/2002 z dnia 2002-02-20

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

Ostrzeżenie:

Wszczęto postępowanie egzekucyjne w sprawie Km 556/20, na żądanie prowadzonej na podstawie wyroku Sądu Rejonowego w

Grudziądzu z dnia 24.04.2019 r. Sygn. Akt I C 1131/16, celem sprzedaży nieruchomości w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości

Przedmiot wykonywania: lokal stanowiący odrębną nieruchomość wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej stanowiącej działkę gruntu oraz części wspólne budynku i urządzenia, które nie służą wyłączenie do użytku właścicieli poszczególnych lokali

Współnota Mieszkańcowa ul. Śniadeckich 48

Dział IV – HIPOTEKA

Hipoteka przymusowa na sumę 7.924,59 zł

Oznaczenie wierzycielności: zabezpieczenie powództwa

Stosunek prawny: Postanowienie Sądu Rejonowego w Grudziądzu Wydział I Cywilny o udzieleniu zabezpieczenia powództwa o zapłatę poprzez ustanowienie hipoteki przymusowej z dnia 13.05.2016 r. Sygn. Akt I C 1131/16

Wierzyciel hipoteczny: ...

Hipoteka przymusowa na sumę 16.559,10 zł

Oznaczenie wierzycielności: zabezpieczenie roszczenia w sprawie o zapłatę

Stosunek prawny: Postanowienie Sądu Rejonowego w Grudziądzu Wydział I Cywilny Sygn. Akt I C 1914/17 z dnia 19.10.2017 r. o ustanowieniu hipoteki przymusowej

Wierzyciel hipoteczny: ...

Hipoteka przymusowa na sumę 10.491,62 zł

Oznaczenie wierzycielności: zabezpieczenie roszczenia w sprawie o zapłatę

Stosunek prawny: Postanowienie Sądu Rejonowego w Grudziądzu Wydział I Cywilny Sygn. Akt I C 2441/18 z dnia 06.12.2018 r. o udzieleniu zabezpieczenia

Wierzyciel hipoteczny: ...

Hipoteka przymusowa na sumę 16.870,45 zł

Oznaczenie wierzycielności: zabezpieczenie roszczenia w sprawie o zapłatę

Stosunek prawny: Postanowienie Sądu Rejonowego w Grudziądzu Wydział I Cywilny Sygn. Akt I C 1686/20 z dnia 09.10.2020 r.

Wierzyciel hipoteczny: ...

UWAGA:

1. W księdze wieczystej nie uczyniono wzmianek o ewentualnym złożeniu wniosków.

Stan prawny nieruchomości gruntowej uregulowany jest w KW nr **TOIU/00030433/4**.

Na podstawie badania zapisów w/w księgi w dniu 29.06.2022 r., stwierdzono, co następuje:

Typ nieruchomości: nieruchomość gruntowa

Dział I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Województwo: kujawsko-pomorskie

Powiat: M. Grudziądz
Gmina: Grudziądz M.
Miejscowość: Grudziądz
Nr działki: 39
Obręb ewidencyjny: 0106 M. Grudziądz
Ulica: Śniadeckich 48
Sposób korzystania: BA – tereny przemysłowe
Przyłączenie: /00024433/
Budynek: Budynek mieszkalny położony przy ul. Śniadeckich 48, pięciokondygnacyjny, powierzchnia 2.1530 m²
Odrębność: nie
Obszar: 0,2017 ha

Dział I SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:

Wolny od wpisów

Dział II – WŁASNOŚĆ:

Właściciele poszczególnych wyodrębnionych lokali min. lok. nr 26

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

Wolny od wpisów

Dział IV – HIPOTEKA

Wolny od wpisów

5.2. Stan według ewidencji gruntów i budynków

Obręb: 106 (M. Grudziądz)
Ulica: Śniadeckich 48
Nr działki: 39
Powierzchnia działki: 0,2017 ha.
Rodzaj użytku: B – tereny mieszkaniowe
KW: T01U/00030433/4

Stwierdzono zgodność pomiędzy odpowiednimi wpisami dotyczącymi oznaczenia oraz powierzchni w Księgach Wieczystych a wpisami w rejestrze gruntów.

5.3. Aktualny sposób użytkowania

Lokal mieszkalny, oznaczony nr 26, będący przedmiotem wyceny znajduje się w budynku wielorodzinnym V – kondygnacyjnym przy ulicy Śniadeckich 48 w Grudziądzu. Budynek został wybudowany w latach 70-tych XX w. w technologii uprzemysłowanej tzw. wielkiej płyty. Lokal jest przeznaczony na cele mieszkalne.

5.4. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

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 nieruchomość, w której mieści się przedmiotowy lokal mieszkalny, nieobjęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z zapisem w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Grudziądza (Uchwała Nr XXVI/96/12 Rady Miejskiej Grudziądza z dnia 27 czerwca 2012 r.) stanowi teren postulowany do pełnienia funkcji mieszkalnej wielorodzinnej. Sposób użytkowania jest zgodny z zapisem w studium.

Budynek nie jest wpisany do rejestru zabytków.



5.5. Położenie – informacje ogólne

Budynek, w którym znajduje się wyceniany lokal, położony jest w południowej części miejscowości Grudziądz. Grudziądz to miasto na prawach powiatu położone w środkowej części Pomorza Nadwiślańskiego wzdłuż prawego brzegu Wisły, w województwie kujawsko-pomorskim. Grudziądz liczący niemal 92 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

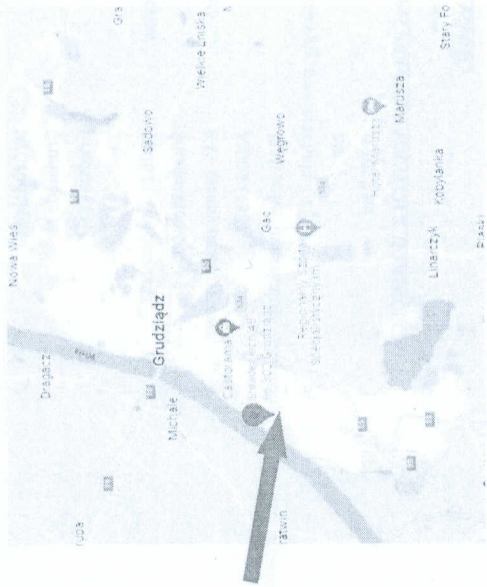
Operat szacunkowy z określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej nr 26 położonego w budynku przy ulicy Śniadeckich 48 w Grudziądzu

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 kilka przewoźników prywatnych.

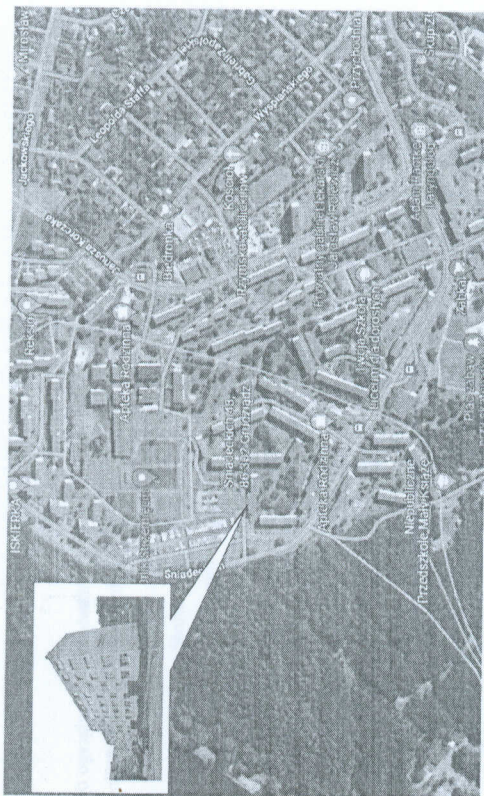
Operat szacunkowy z określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej nr 26 położonego w budynku przy ulicy Śniadeckich 48 w Grudziądzu



5.6. Lokalizacja szczegółowa nieruchomości

Budynek mieszkalny wielorodzinny, w którym znajduje się przedmiotowy lokal, zlokalizowany jest w Grudziądzu na osiedlu Strzeżemiec przy ul. Śniadeckich 48. Odległość do centrum wynosi ok. 3,6 km. Sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkalna wielorodzinną o zbliżonym stanie technicznym oraz architektury, zabudowa handlowo-usługowa, garażowa, tereny lasu miejskiego. Strzeżemiec to typowe osiedle mieszkalne, które maksymalnie zaspokaja potrzeby bytowe mieszkańców. Na osiedlu tym zlokalizowane są liczne sklepy spożywcze, w tym dyskonty spożywcze (Biedronka, Lidl, Stokrotka, Żabka), liczne punkty handlowo-usługowe, bazar, kościół, przychodnia zdrowia, apteka, poczta, zespół szkół – szkoła podstawowa, liceum, przedszkole, biblioteka oraz inne obiekty. Połączenia z pozostałą częścią Grudziądza zapewnia komunikacja autobusowa oraz prywatne busy. W pobliżu budynku znajduje się parking dla mieszkańców. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Dojazd możliwy jest od strony ul. Śniadeckich (droga asfaltowa).

Operat szacunkowy z określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej nr 26 położonego w budynku przy ulicy Śniadeckich 48 w Grudziądzu



5.7. Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

Opis działki gruntu

Działka gruntu o nr ewidencyjnym 39 obręb 106 M. Grudziądz o powierzchni 0,2017 ha o kształcie regularnym, zbliżonym do prostokąta. Teren płaski o dobrych cechach geotechnicznych, nastoszczony. Na działce posadowiony jest budynek mieszkalny wielorodzinny, pozostały teren zagospodarowany zielenią osiedlową. Ciągi komunikacyjne prowadzące do klatek schodowych utwardzone kostką betonową. Działka wyposażona jest w sieć elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową i ciepłowniczą. Teren nieogrodzony, oświetlony.

Opis budynku

Budynek mieszkalny wielorodzinny, w którym znajduje się wyceniany lokal ma kształt zbliżony do prostopadkościanu o pięciu kondygnacjach naziemnych, wieloklatkowy, zawierający wyłączone lokale mieszkalne, podpiwniczony z wewnętrznymi instalacjami: elektrycznymi, wodno-kanalizacyjnymi, centralnego ogrzewania, gazu. Wybudowany został w latach 70-tych XX w. w technologii uprzemysłowionej. Budynek ocieplony z odnowioną elewacją. Dach płaski kryty papą.

Fundamenty żelbetowe. Ściany piwnic żelbetowe z prefabrykowanych elementów ściennych systemu OWT. Ściany konstrukcyjne i zewnętrzne z prefabrykowanych elementów ściennych systemu OWT. Stropy masywne z płyt stropowych żelbetowych, prefabrykowanych. Stropodach masywny, wentylowany, pokryty papą. Obróbki blacharskie z blachy stalowej ocynkowanej. Ścianki działowe gipsowe Pro-Monte. Schody żelbetowe, obłożone lastrykiem. Tynki

Operat szacunkowy z określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej nr 26 położonego w budynku przy ulicy Śniadeckich 48 w Grudziądzu

wewnętrzne z zaprawy cementowo-wapiennej i gładzie gipsowe na ścianach. Malowanie klejowe, olejne, emulsyjne. Stalarka okienna częściowo drewniana i częściowo z profili PCV. Stalarka drzwiowa drewniana, częściowo słusarka. Posadzki cementowe, lastrico, drewniane, parkietowe, podłogi szwedzkie, PCV. Budynek i wszystkie znajdujące się lokale wyposażone są w instalacje: wodociągową z sieci miejskiej, kanalizacyjną z odprowadzeniem ścieków do sieci miejskiej, c.w.u. i c.o. podłączone do sieci miejskiej, gazową, elektryczną, domofonową, kablowej sieci telewizyjnej i teletechniczne.

Opis lokalu

Wyceniany lokal mieszkalny nr 26 o powierzchni użytkowej 48,17 m² położony jest na parterze (1 kondygnacja). Na układ funkcjonalny lokalu wg zapisów w księdze wieczystej składają się trzy pokoje, kuchnia, łazienka, wc i przedpokój. Mieszkanie wyposażone jest w sieć wodociągową, kanalizacyjną, elektryczną, gazową i ciepłowniczą. Z jednego z pokoi jest wyjście na balkon. Do lokalu przynależy piwnica o pow. 2,70 m². Stalarka okienna PCV, stalarka drzwiowa zewnętrzna typowa.

Wyceny nieruchomości dokonano przy ograniczonej wizji lokalnej – brak możliwości przeprowadzenia oględzin wewnątrz lokalu. Standard lokalu oceniano jako podstawowy. Dokumentacja fotograficzna zawarta została w załączniku.

6. Przedstawienie sposobu wyceny

6.1. Rodzaj określanej wartości

Podstawowe przepisy regulujące zasady wyceny, w tym rodzaje określanych wartości oraz sposoby ich określenia 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 określenia 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 określenia 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 stanowcy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozsądnie 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 przeprowadzono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

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 nieruchomości wyceniana,
- nieruchomości podobne były przedmiotem obrotu na rynku w okresie dwóch ostatnich lat.

Jedną z preferowanych (wg. Powszechnych Krajowych Standardów Wyceny) metod stosowanych w podejściu porównawczym jest metoda korygowania ceny średniej, która polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru, co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych wziętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Pod pojęciem nieruchomości reprezentatywnych rozumie się nieruchomości będące przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobnym rodzajem i przeznaczeniem w planie miejscowym. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej

uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Wybór metody korygowania ceny średniej dokonano na podstawie wystarczającego do tej metody zasobu dostępnych danych o transakcjach podobnymi nieruchomościami stanowiącymi nieruchomości lokalowe o charakterze mieszkalnym.

Przedmiot wyceny oszacowano na podstawie założenia, że wartość rynkowa stanowi skorygowaną cenę średnią, obliczoną na podstawie zbioru nieruchomości. W trakcie określania wartości posłużono się następującym wzorem:

$$W_x = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

u_i - współczynniki korygujące odpowiadające i-tej rynkowej cenie nieruchomości,

n - liczba cech rynkowych

Przyjęto, że suma współczynników korygujących powinna znaleźć się w następującym przedziale:

$$C_{min}/C_{sr} \leq \sum u_i \leq C_{max}/C_{sr}$$

Współczynnik korygujący określono na podstawie powyższego założenia oraz znajomości wag poszczególnych cech rynkowych.

7. Analiza rynku nieruchomości

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar - miasto Grudziądz, ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji podobnej do wycenianej
- Akty notarialne transakcji kupna - sprzedaży odrębnej własności do lokali mieszkalnych.
- Okres analizy cen transakcyjnych: 2020-2022 r.

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 26 o powierzchni użytkowej 48,17 m² położony w budynku wielorodzinnym V - kondygnacyjnym, w Grudziądzu przy ulicy Śniadeckich 48 na osiedlu Strzemięcín. Budynek został wybudowany w technologii uprzemysłowanej w latach 70-tych XX w. Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 2,70 m².

W związku z powyższym analizą objęto lokale mieszkalne będące przedmiotem praw własności, położone w budynkach wielorodzinnych niskich, wykonane w technologii prefabrykowanej, położone na terenie miasta Grudziądza, w niedalekiej odległości od przedmiotowej nieruchomości. Do analizy przyjęto dane z transakcji zawartych na wolnym rynku pomiędzy osobami fizycznymi. Obszar rynku, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość jest dobrze rozwinięty. Wśród zanotowanych transakcji dominują nieruchomości lokalowe zlokalizowane w budynkach wykonanych w technologii prefabrykowanej. Lokale z

rynku pierwotnego stanowią marginalną część obrotu rynkowego. Typowym obiektem pojawiającym się w obrocie rynkowym z tego terenu jest lokal mieszkalny o powierzchni od 35 do 50 m², 2 - 3 pokojowy, w średnim standardzie wykonania.

W latach 2020-2022, na badanym terenie odnotowano ponad 100 transakcji sprzedaży na rynku wtórnym lokali mieszkalnych do których przysługuje prawo własności. Z powyższego zbioru wyselekcjonowano próbkę nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny i położonych w otoczeniu przedmiotowej nieruchomości. Na podstawie wyselekcjonowanych transakcji określono wagi cech rynkowych oraz wartość rynkową wycenianego lokalu przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² pow. użytkowej lokalu mieszkalnego.

Ceny jednostkowe lokali mieszkalnych, podobnych do przedmiotu wyceny zlokalizowane na analizowanym rynku w badanym okresie, kształtują się na poziomie od ok. 3.020 zł/m² do ok. 5.167 zł/m², cena średnia wynosi: ok. 3.876 zł/m², w zależności m.in. od standardu wykonania i położenia na piętrze. Nieruchomości przyjęte do porównań stanowiły jedną grupę powierzchniową oraz charakteryzowały się zbliżonymi walorami lokalizacyjnymi, położone są w blokach pięciokondygnacyjnych wykonanych w technologii prefabrykowanej. Najwyższe ceny jednostkowe uzyskały lokale o lepszym standardzie wykonania oraz położone na korzystnej kondygnacji w sąsiedztwie punktów handlowo-usługowych i terenów zieleni. Zestawienie transakcji zawarto w podrozdziale 8.3.

Liczba transakcji odnotowana w latach 2020-2022 na badanym rynku była niewystarczająca do analitycznego wyznaczenia trendu zmiany cen. Na podstawie analizy równoległych rynków transakcji lokalowych ustalono, że w analizowanym okresie ceny transakcyjne pozostawały na niezmiennym poziomie - przyjęto zatem trend równy 0%.

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 z należeniem 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 lokali mieszkalnych

NAZWA CECHY	SKALA OPISU	CHARAKTERYSTYKA
Standard lokalu	dobry	Lokal o dobrym stanie technicznym, materiały wykonczeniowe są dobrej jakości, zastosowano ciekawe rozwiązania architektoniczne zgodnie z panującymi trendami

podstawowy	Lokal o podstawowym stanie technicznym najczęściej występujący na rynku, zastosowane materiały wykonczeniowe są średniej jakości.
niski	Lokal w niskim stanie technicznym, wymaga przeprowadzenia remontów
korzystne	Położenie na I II piętrze.
przećiętne	Położenie na pośrednich piętrach
niekorzystne	Położenie na parterze i ostatnim piętrze.

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

Nazwa cechy	Wartość wag cech rynkowych
standard lokalu	70%
położenie na piętrze	30%
Razem	100%

8.3. Określenie bazy nieruchomości podobnych przyjętych do porównań

W wyniku przeprowadzonej selekcji, do bazy danych porównawczych wytypowano 24 wiarygodne transakcje lokalami do których przysługuje prawo własności do lokalu, które odbyły się na badanym rynku lokalnym w latach 2020-2022. Zestawienie transakcji zawarto w tabeli poniżej.

Tab. 3. Zestawienie nieruchomości podobnych

Ip.	Data	Ulica	Pow. lokalu (m ²)	Cena (zł)	Cena jednostkowa (zł/m ²)
1.	11.02.2022	Śniadeckich	48,00	248 000,00	5 166,67
2.	09.02.2022	Korczaaka	48,15	210 000,00	4 361,37
3.	14.01.2022	Korczaaka	48,01	185 000,00	3 853,36
4.	22.12.2021	Śniadeckich	48,15	174 000,00	3 613,71
5.	17.12.2021	Korczaaka	48,01	189 000,00	3 936,68
6.	19.11.2021	Korczaaka	48,01	190 000,00	3 957,51
7.	06.08.2021	Śniadeckich	48,60	159 000,00	3 271,60
8.	15.07.2021	Śniadeckich	48,15	152 000,00	3 156,80
9.	24.05.2021	Śniadeckich	48,01	145 000,00	3 020,20
10.	21.04.2021	Śniadeckich	48,24	165 500,00	3 430,76
11.	14.04.2021	Śniadeckich	48,15	220 000,00	4 569,06
12.	24.03.2021	Kalinkowa	47,40	235 000,00	4 957,81
13.	16.03.2021	Śniadeckich	48,00	163 000,00	3 395,83
14.	12.03.2021	Śniadeckich	48,17	190 000,00	3 944,36
15.	22.02.2021	Śniadeckich	48,17	208 000,00	4 318,04

Operat szacunkowy z określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej nr 26 położonego w budynku przy ulicy Śniadeckich 48 w Gruzdądzu

16.	19.02.2021	Śniadeckich	48,40	169 000,00	3 491,74
17.	07.01.2021	Śniadeckich	47,66	210 000,00	4 406,21
18.	14.12.2020	Śniadeckich	48,15	160 000,00	3 322,95
19.	04.12.2020	Śniadeckich	47,33	167 000,00	3 528,42
20.	25.11.2020	Śniadeckich	48,17	190 000,00	3 944,36
21.	21.09.2020	Śniadeckich	48,15	200 000,00	4 153,69
22.	18.09.2020	Śniadeckich	48,17	164 500,00	3 414,99
23.	26.08.2020	Śniadeckich	48,60	162 500,00	3 343,62
24.	04.08.2020	Śniadeckich	48,17	215 000,00	4 463,36
			C_{max}		5 166,67
			C_{min}		3 020,20
			C_{sr}		3 875,96
			ΔC		2 146,47

8.4. Określenie zakresu współczynników korygujących

$$\frac{C_{min}}{C_{sr}} = \frac{3\ 020,20}{3\ 875,96} = 0,779 \quad \frac{C_{max}}{C_{sr}} = \frac{5\ 166,67}{3\ 875,96} = 1,333$$

8.5. Charakterystyka nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej

W poniższym zestawieniu tabelarycznym przedstawiono lokale mieszkalne o cenie minimalnej oraz o cenie maksymalnej oraz cechy rynkowe wpływające na ich wartość.

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomości porównawcze	
		Nieruchomość o cenie minimalnej (obiekt nr 9) ul. Śniadeckich	Nieruchomość o cenie maksymalnej (obiekt nr 1) ul. Śniadeckich
1.	Standard lokalu	niski	dobry
2.	Położenie na piętrze	niekorzystne	korzystne
3.	Data transakcji	24.05.2021	11.02.2022
4.	Cena transakcyjna	145 000,00	248 000,00
5.	Cena 1 m ² (zł)	3 020,20	5 166,67

Operat szacunkowy z określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej nr 26 położonego w budynku przy ulicy Śniadeckich 48 w Gruzdądzu

8.6. Oszacowanie wartości wg stanu na dzień wyceny

Tab. 5. Arkusz wyceny nieruchomości

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena cechy	Waga cechy	Zakresy współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących	
				min	max		
1	standard lokalu	podstawowy	70%	0,545	0,933	0,700	
2	położenie na piętrze	niekorzystne	30%	0,234	0,400	0,234	
	Suma		100%	0,779	1,333	0,934	
Suma współczynników korygujących $u_i = \sum_{i=1}^n u_i$							0,934
Wartość jednostki porównawczej $W_r = C_{sr} \sum_{i=1}^n u_i$							3 620,15 zł/m ²
Powierzchnia lokalu mieszkalnego							48,17 m ²
Wartość rynkowa nieruchomości w pełnych złotych							174 383 zł
Wartość nieruchomości po zaokrągleniu							174 000 zł

9. Wynik końcowy

Tab. 6. Podsumowanie wyceny

Wartość rynkowa prawa własności lokalu mieszkalnego nr 26 usytuowanego w budynku mieszkalnym położonego w Grudziądzu przy ul. Śniadeckich 48 o powierzchni użytkowej 48,17 m ² KW TOIU/00033474/4	
WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI słownie:	174 000 zł <i>Sto siedemdziesiąt cztery tysiące złotych</i>

Oszacowania wartości rynkowej dokonano w oparciu o przeprowadzoną analizę transakcji na rynku lokalnym 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 korygowania ceny średniej 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 rozpatrywanych segmentach rynku nieruchomości i mieści się w przedziale zmienności cen rynkowych nieruchomości podobnych, co jest możliwe do osiągnięcia na badanym rynku lokalnym.

Wycena wykonana dnia 04 lipca 2022 r.

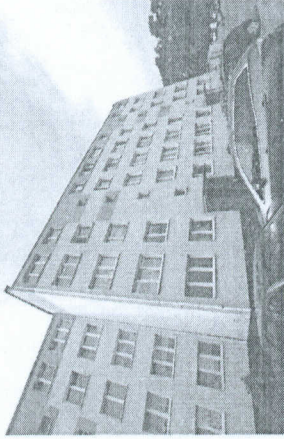


Załącznik 2

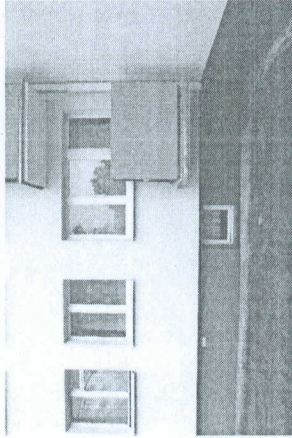
Dokumentacja fotograficzna



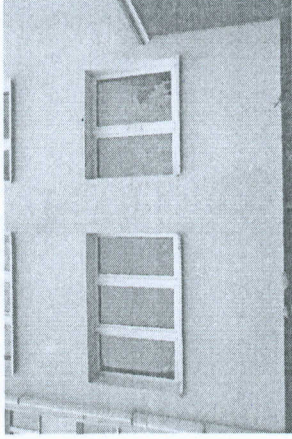
Fot. 1. Widok na budynek mieszkalny



Fot. 2. Widok na budynek mieszkalny



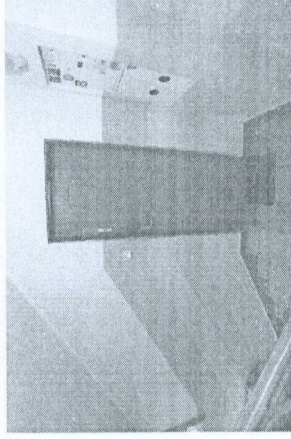
Fot. 3. Widok na budynek mieszkalny



Fot. 4. Widok na budynek mieszkalny



Fot. 5. Widok na wnętrze budynku



Fot. 6. Widok na wnętrze budynku