

OPERAT SZACUNKOWY

**z wyceny udziałów w prawie własności nieruchomości gruntowej
zabudowanej i niezabudowanej położonej w Bydgoszczy
przy ul. Przewoźników 28,
woj. kujawsko pomorskie
(działka nr 75 , KW nr BY1B/00048400/9
działka nr 6/23 , KW nr BY1B/000104274/7)**



Wartość rynkowa aktualna na dzień 29 stycznia 2021 r.

Opracował zespół:

mgr Łukasz Petrykowski

mgr inż. Piotr Jarzębowski



(pieczęć rzeczoznawcy majątkowego)

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest udział ½ w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę nr 75 o powierzchni 0,0398 ha: zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym położonym w Bydgoszczy przy ul. Przewoźników 28 oraz w działce niezabudowanej nr 6/23 o powierzchni 0,0174 ha. Działka nr 75 objęta jest księgą wieczystą nr BY1B/00048400/9, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy. Działka niezabudowana nr 6/23 o powierzchni 0,0174 ha objęta jest księgą wieczystą nr BY1B/000104274/7, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy.		
Rodzaj nieruchomości	nieruchomość gruntowa zabudowana i niezabudowana		
Opis nieruchomości	Działka nr 75 o powierzchni 0,0398 ha zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o powierzchni użytkowej 264,61 m² . Działka 75 jest częściowo ogrodzona i zagospodarowana. Lokalizacja dobra, dostępność komunikacyjna dobra. Działka nr 6/23 stanowi uzupełnienie działki nr 75 i jest użytkowana jako przydomowy ogród.		
Podmioty którym przysługują prawa do nieruchomości	Ewelina Pawłowska w udziale 1/2, Roman Stanisław Pawłowski w udziale 1/2		
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w nieruchomości jako podstawy dla ustalenia ceny wywoławczej w postępowaniu upadłościowym		
Data na którą określono wartość rynkową nieruchomości	29 stycznia 2021 r.		
Zastosowane podejście w wycenie	podejście porównawcze		
Określenie wartości rynkowej	<u>Wartość rynkowa udziału ½ w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, stanowiącej działkę nr 75:</u> W_n= 367 500 zł słownie: trzysta sześćdziesiąt siedem tysięcy pięćset złotych <u>Wartość rynkowa udziału ½ w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej działkę nr 6/23:</u> W_{ng} = 18 500 zł słownie: osiemnaście tysięcy pięćset złotych		
Data sporządzenia operatu	29 stycznia 2021r.		
Opracował zespół: mgr Łukasz Petrykowski mgr inż. Piotr Jarzębowski  (pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)			

1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest udział $\frac{1}{2}$ w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę nr 75 o powierzchni 0,0398 ha: zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym położonym w Bydgoszczy przy ul. Przewoźników 28 oraz w działce niezabudowanej nr 6/23 o powierzchni 0,0174 ha. Działka nr 75 objęta jest księgą wieczystą nr BY1B/00048400/9, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy. Działka niezabudowana nr 6/23 o powierzchni 0,0174 ha objęta jest księgą wieczystą nr BY1B/000104274/7, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy.

2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w nieruchomości jako podstawy dla ustalenia ceny wywoławczej w postępowaniu upadłościowym. Operat szacunkowy może być wykorzystany tylko i wyłącznie w tym celu.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.

3.1. Podstawy formalne.

Operat wykonano na zlecenie Syndyka masy upadłości p. Eweliny Pawłowskiej do wykonania przez rzeczoznawcę majątkowego: mgr Łukasza Petrykowskiego – uprawnienia MiR nr 6059, mgr inż. Piotra Jarzębowski – uprawnienia PUMiRM nr 2867.

3.2. Podstawy materialno - prawne.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. 2020, poz. 1990),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109) z późn.zm.,
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. z 2003 r., nr 60, poz. 535) z późn.zm.,
- Rozporządzenie Rady Wspólnot Europejskich w sprawie postępowania upadłościowego nr 1346/2000 z dnia 29 maja 2000 r. (Dz. U. UE L 160/1 z dnia 30 czerwca 2000 r),

Podstawy normatywne:

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Nota Interpretacyjna – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

3.3. Podstawy metodologiczne.

- M. Prystupa – „Wycena mienia” Centrum Informacji Menedżera. Warszawa 2000,
- S. Żróbek, M. Bełej – „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości”. Educaterra, Olsztyn 2000,
- R.Cymerman, A. Hopfer - „System i procedury szacowania nieruchomości”. Zachodnie Centrum Organizacji, Olsztyn - Zielona Góra 1999,
- E. Kucharska - Stasiak - „Nieruchomość a rynek”. Wydawnictwo PWN. Warszawa 1999
- Zbiór przepisów dla rzeczoznawców majątkowych - Dom wydawniczy ABC Sp. z o.o.,

Warszawa 1999,

- „Wycena nieruchomości”, kwartalnik Wacetob. 1999-2020.

3.4. Źródła danych merytorycznych.

1. Badanie danych w ewidencji gruntów,
2. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 25 stycznia 2021r.,
3. Przegląd aktów notarialnych kupna - sprzedaży Urzędzie Miasta w Bydgoszczy,
4. Informacje z literatury fachowej dotyczące trendów na danym terenie,
5. Informacje z prasy lokalnej: notowania cen nieruchomości,
6. Informacje własne z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,
7. Informacje zamawiającego wycenę,
8. Własne badania rynku i baza danych cen nieruchomości,
9. Statystyka publiczna i opracowania GUS.

4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.

Data sporządzenia wyceny:	25 stycznia 2021 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	25 stycznia 2021 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	29 stycznia 2021 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	29 stycznia 2021 r.

5. Opis i określenie stanu nieruchomości.

5.1. Stan prawny.

Stan prawny nieruchomości ustalono w oparciu o badanie ksiąg wieczystych nr BY1B/00048400/9 i BY1B/00104274/7 z dnia 22 stycznia 2021 r. prowadzonych przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bydgoszczy.

Księga wieczysta **BY1B/00048400/9** zawiera następujące wpisy:

DZIAŁ I Oznaczenie nieruchomości

Położenie : miejscowość Bydgoszcz

Oznaczenie : działka ewidencyjna : nr działki – 75 ;

Ulica :Przewoźników

Sposób korzystania: Plac budowlany

Obszar: 0,0398 ha .

Dz. I Spis Praw : brak wpisów

DZIAŁ II - Własność

Wspólność ustawowa małżeńska: Ewelina Pawłowska, Roman Stanisław Pawłowski

DZIAŁ III – Ciężary i ograniczenia :

Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: wszczęcie egzekucji

Rodzaj zmiany : Do egzekucji z niniejszej nieruchomości przyłączył się kolejny wierzyciel: prokura niestandaryzowany sekurytyzacyjny fundusz inwestycyjny zamknięty z siedzibą we Wrocławiu w sprawie km 1304/18 ; Do egzekucji z niniejszej nieruchomości przyłączył się kolejny wierzyciel: miasto Bydgoszcz w sprawie km 475/19.

Jednostka samorządu terytorialnego: Miasto Bydgoszcz

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną :

-Miasto Bydgoszcz

- prokura niestandardizowany sekurytyzacyjny fundusz inwestycyjny zamknięty, siedziba Wrocław
Rodzaj wpisu: roszczenie

Treść wpisu: roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. O przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

DZIAŁ IV – Hipoteki :

- hipoteka umowna kaucyjna 845000,00 zł ; wierzytelność: kredyt udzielony

Umową nr 3435010/02/k/hlp/11 z dnia 21 stycznia 2011 roku ; termin zapłaty:2026-01-20

inne informacje: jako zabezpieczenie spłaty należności wraz z odsetkami

Wierzyciel hipoteczny : prokura niestandardizowany sekurytyzacyjny fundusz inwestycyjny
Zamknięty, siedziba Wrocław



Rzeczoznawca określił wartość nieruchomości jako wolną od nieujawnionych obciążeń . Wg informacji otrzymanej od zleceniodawcy własność nieruchomości przysługuje w udziałach po ½ Ewelinie Pawłowskiej i Romanowi Pawłowskiemu. Stan ten nie został ujawniony w dziale II kw. W związku z powyższym zakres wyceny obejmuje udział ½ przysługujący Ewelinie Pawłowskiej.

Księga wieczysta **BY1B/00104274/7** zawiera następujące wpisy:

DZIAŁ I Oznaczenie nieruchomości

Położenie : miejscowość Bydgoszcz

Oznaczenie : działka ewidencyjna : nr działki – 6/23 ;

Ulica :Przewoźników

Sposób korzystania: Tereny zabudowy mieszkalnej

Obszar: 0,0174 ha .

Dz. I Spis Praw : brak wpisów

DZIAŁ II - Własność

Ewelina Pawłowska w udziale 1/2 , Roman Stanisław Pawłowski w udziale 1/2

DZIAŁ III – Ciężary i ograniczenia :

Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: z niniejszej nieruchomości prowadzona jest egzekucja sądowa

Rodzaj zmiany :

- do egzekucji z niniejszej nieruchomości przyłączył się kolejny wierzyciel Tomasz Frieske – w sprawie km 397/13

- do egzekucji z niniejszej nieruchomości przyłączył się kolejny wierzyciel: miasto Bydgoszcz w sprawie km 2245/13.

- z podrubryki 3.4.2 i z pola 3.4.1.7 wykreślono wierzyciela: skarb państwa sąd rejonowy w Bydgoszczy

Jednostka samorządu terytorialnego: Miasto Bydgoszcz

Osoba fizyczna: Tomasz Frieske

DZIAŁ IV – Hipoteki :

- hipoteka przymusowa 81327,69 zł ; wierzytelność na udziale ½
(numer udziału 5 - Roman Pawłowski) : należność objęta nakazami zapłaty wraz z odsetkami naliczonymi na dzień 10-02-2014r. Na zasadzie art. 110(1) ustawy o księgach wieczystych i hipotece;
Wierzyciel hipoteczny : Roman Kędziora

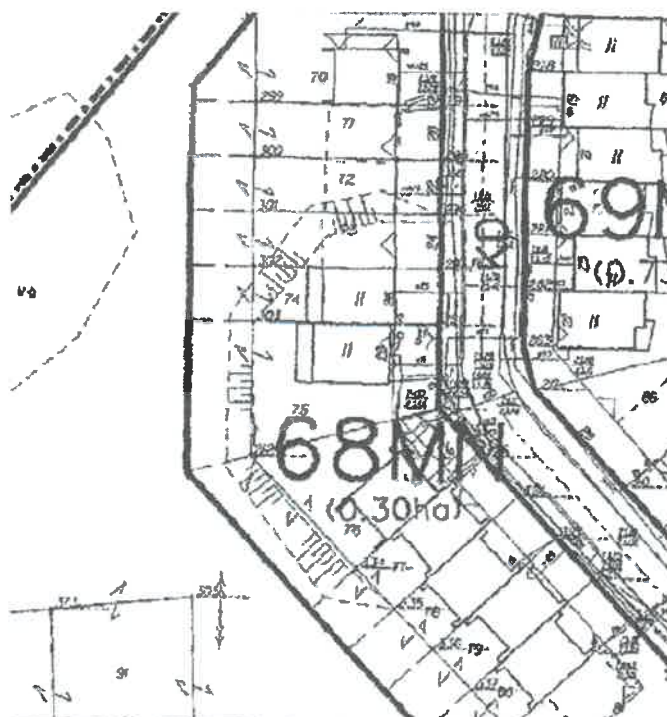
5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów (wg danych z geoportalu M. Bydgoszcz) .

Jednostka ewidencyjna	miasto Bydgoszcz
Obręb ewidencyjny	0313
Nr działki	75
Powierzchnia gruntu [ha]	0,0398
Adres	ul. Przewoźników
Rodzaj użytków	B

Jednostka ewidencyjna	miasto Bydgoszcz
Obręb ewidencyjny	0313
Nr działki	6/23
Powierzchnia gruntu [ha]	0,0174
Adres	ul. Przewoźników
Rodzaj użytków	B

5.3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne.

Dla terenu wycenianej nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osowej Góry obejmującego tereny zlokalizowane na północ od ulicy Grunwaldzkiej ” zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Bydgoszczy nr XI/342/99 z dnia 30.06.1999 r. (publ. Dz Urz woj. Kuj-Pom nr 53, poz 501 z dnia 25 sierpnia 1999 r) . Wg zapisów Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego działki nr 75 i 6/23 leżą na terenie oznaczonym jako **68 MN** z funkcją : teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej .



5.4. Opis nieruchomości.



Wyceniana nieruchomość gruntowa położona jest w Bydgoszczy na terenie osiedla Osowa Góra przy ulicy Przewoźników 28 w zachodniej części miasta. Stanowi ona działkę

ewidencyjną nr 75 o powierzchni 0,0398 ha. Dojazd do nieruchomości odbywa się od strony ulicy Przewoźników (działka nr 360/2 , użytek dr), oświetlonej o nawierzchni z kostki betonowej z urządzonymi chodnikami, wjazd od strony ul. Przewoźników. Działka 75 ma kształt regularny, zbliżony do trapezu. Topografia działki płaska. Działka jest częściowo ogrodzona od strony nieruchomości sąsiednich, od strony ulicy Przewoźników słupki murowane z okładzinami z cegły klinkierowej bez bram wjazdowych i furtek. Teren działki nr 75 jest zagospodarowany z utwardzeniami z kostki brukowej od strony ulicy, częściowo trawnik i roślinność ozdobna. Dojście i dojazd do budynków od strony ulicy bez bram wjazdowych z przygotowanym miejscem na ich montaż. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowią działki w zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej o zbliżonym charakterze zabudowy, od strony zachodniej kompleks leśny. Podstawowe zaplecze handlowe znajduje się w promieniu do ok. 300 m, pozostałe zaplecze handlowo usługowe na terenie dzielnicy Osowa Góra , pełne zaplecze usługowo –handlowe w centrum miasta zlokalizowanego w odl. około 6 km w kierunku wschodnim. Lokalizacja dla funkcji mieszkaniowej dobra. Działka uzbrojona w następujące instalacje: energii elektrycznej, wody, gazu i kanalizacji z sieci gminnej, w obu budynkach ogrzewanie zasilane jest z kotła gazowego zlokalizowanego w budynku północnym. Działka 75 zabudowana jest dwoma budynkami mieszkalnymi w zabudowie szeregowej jednorodzinnymi, w tzw. wysokim parterze z wejściami i pomieszczeniami pomocniczymi realizowanymi w przyziemiu o stropodachach płaskich krytych papą z elementami jednospadowymi od strony ulicy z dachówką bitumiczną . Budynek północny wybudowanym został w 1992 roku , w roku 2003 zrealizowana została rozbudowa budynku w południowej części działki stanowiąca połączenie zabudowy szeregowej z budynkiem na działce nr 76/2. Budynki wzniesione zostały w technologii tradycyjnej murowanej. Elewacja ocieplona pokryta tynkiem strukturalnym i tynkiem cementowo wapiennym , w przyziemiu okładziny z płytek klinkierowych. W obu budynkach istnieje realizacja funkcjonalna w postaci odrębnych wejść i komunikacji pomiędzy budynkami na kondygnacjach. Budynki w dobrym stanie technicznym, częściowo w budynku południowym z widocznymi spękaniami ścian . W niniejszym operacie określono także wartość działki nr 6/23 zapisanej w księdze wieczystej nr BY1B/00104274/7. Działka ta stanowi uzupełnienie sąsiedniej działki nr 75 i nie posiada samodzielnego dojazdu oraz użytkowana jest jako przydomowy ogród, nie posiada dedykowanego uzbrojenia sieciowego . Działki nr 75 i 6/23 stanowią funkcjonalną całość.

Szczegółowa lokalizacja



Segment północny:

Kondygnacja	Pomieszczenie	Powierzchnia(m ²)
Przyziemie	wiatrołap	2,37
Przyziemie	korytarz	14,60
Przyziemie	kotłownia	11,50
Przyziemie	Pom. pod tarasem	21,70
Przyziemie	garaż	22,10
Przyziemie	wc	1,55
Parter	salon	27,15
Parter	kuchnia	10,10
Parter	schody	5,70
Parter	korytarz	4,50
Parter	łazienka	1,35
Parter	pokój	11,25
Piętro	korytarz	4,66
Piętro	łazienka	11,50
Piętro	pokój	15,30
Piętro	pokój	12,60
Piętro	pokój	12,00
	RAZEM	189,93

Parametry powierzchniowe budynku mieszkalnego:

- Powierzchnia użytkowa **264,61 m²** +kotłownia i garaże 61,60 m²
Do powierzchni użytkowej nie wliczono powierzchni przyziemia.

Elementy wykończenia wnętrza budynku mieszkalnego :

<i>tynki i okładziny ścian i sufitów</i>	W budynku południowym na ścianach i sufitach gładzie gipsowe częściowo z widocznymi spękaniami i zawilgoczeniami oraz tynki japońskie, w pom. sanitarnych płytki ceramiczne. W budynku północnym ściany i sufity w większości obłożone boazerią , w pomieszczeniach sanitarnych płytki ceramiczne, w części pomieszczeń sufity z płyt g-k	
<i>podłogi i posadzki</i>	Deski barlineckie, parkiety z małej klepki oraz kafle ceramiczne w pom. sanitarnych i komunikacji ,	

stolarka okienna	Okna z pcv, parapety wewnętrzne z konglomeratu , z okładzinami z płytek ceramicznych i drewniane	
stolarka drzwiowa	Drzwi zewnętrzne wzmacniane, drzwi wewnętrzne płytowe i drewniane częściowo szklone, bramy garażowe stalowe jednosegmentowe uchylne	
biały montaż	W budynkach znajdują się pomieszczenia sanitarne z łazienkami sedesy i bidety z instalacjami podtynkowymi, sedesy kompaktowe, kabiny prysznicowe, wanna narożna i umywalki ceramiczne.	
instalacje	Elektryczna, wody i kanalizacji z sieci gminnej, ogrzewanie zasilane z kotła gazowego , w budynku południowym dodatkowo lokalny piecyk na paliwo stałe, grzejniki płytowe, instalacja alarmowa, wentylacja grawitacyjna	

6. Przedstawienie sposobu wyceny.

6.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości.

Na potrzeby niniejszej wyceny określono wartość rynkową. Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

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 stanowiący zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

6.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny.

Biorąc pod uwagę przepisy prawne, rodzaj nieruchomości oraz dostępność danych z lokalnego rynku nieruchomości, o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, jej wartość określono 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. Uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości oraz dostępne

dane o cenach, dla określenia wartości rynkowej nieruchomości wycenianej zastosowano podejście porównawcze. Wartość nieruchomości określana w podejściu porównawczym bazuje na cenach transakcyjnych określonych w aktach notarialnych, osiągniętych na rynku lokalnym przy sprzedaży nieruchomości podobnych, w możliwie nieodległym czasie od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Przy kwalifikowaniu do analiz cen transakcyjnych wzięto pod uwagę tylko te transakcje, które na podstawie zebranych i dostępnych danych spełniają łącznie warunki wymienione w art. 151. ust. 1. Ustawy.

Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianych. Określenia wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dokonano **metodą korygowania ceny średniej**. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości grupę nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których są znane ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi wartości przypisane poszczególnym cechom tych nieruchomości. Ilość transakcji zanotowanych na rynku pozwoliła na zastosowanie tej metody wyceny.

Metoda powyższa polega na obliczeniu średniej ceny z transakcji nieruchomości na rynku lokalnym a następnie jej korygowaniu za pomocą odpowiednich współczynników korygujących. Liczba współczynników korygujących jest równa określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości na rynku lokalnym. Zakres współczynników korygujących (u) wynika z relacji :

$$\left[\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}}, \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} \right]$$

Powyższy zakres zapewni, że wartość rynkowa nieruchomości znajduje się pomiędzy $C_{\min.}$ i $C_{\max.}$

Wartość rynkową nieruchomości określa się wg wzoru :

$$W_R = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

W_R	wartość rynkowa nieruchomości
$C_{\text{śr}}$	cena średnia
u_i	oznacza wielkość i- tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości
n	liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości

Etapem wyceny jest określenie wag cech rynkowych poprzez określenie procentowego udziału cechy. Wagi cech rynkowych określa się na podstawie analiz rynku, badań preferencji potencjalnych nabywców itd. Każda waga jest związana z zakresem kwotowym który podczas porównań wpływa na wartość nieruchomości. Oznacza to, że nieruchomość posiadająca dobre parametry w obrębie cech o największej wadze uzyska wyższą wartość rynkową.

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.

Dla potrzeb wyceny określono:

- **rynek nieruchomości:** nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi,
- **obszar rynku:** miasto Bydgoszcz
- **okres badania cen:** transakcje zawarte w roku 2019 – 2020.

Utworzone z dniem 1 stycznia 1999 roku województwo kujawsko-pomorskie liczy ponad 2.100 tys. mieszkańców i rozciąga się na powierzchni 18 tys. km kw. łącząc ze sobą trzy sąsiadujące dotąd województwa - bydgoskie, toruńskie i włocławskie. Największe miasta województwa - Bydgoszcz, Toruń, Włocławek, Grudziądz, oraz Świecie położone są nad Wisłą. Administracyjnie województwo podzielone jest na 19 powiatów ziemskich i 4 miasta na prawach powiatu. Wśród 144 gmin 17 jest miejskich, 34 miejsko-wiejskie i 93 wiejskie. W województwie jest 51 miast i 3.569 miejscowości wiejskich. Siedzibą wojewódzkich władz samorządowych jest Toruń, zaś Urząd Wojewódzki mieści się w Bydgoszczy. Ludność miejska skupia się przede wszystkim w największych miastach. Wśród największych pod względem liczby mieszkańców znajdują się gminy podmiejskie, położone w strefach silniej zurbanizowanych oraz gminy o dużej powierzchni. Dominują gminy powiatów toruńskiego, nakielskiego, inowrocławskiego i bydgoskiego. Najmniejsze gminy położone są w powiatach: aleksandrowskim, lipnowskim, brodnickim i włocławskim. Pod względem społeczno-gospodarczym województwo kujawsko-pomorskie zajmuje środkowe miejsce w kraju.

Miasto Bydgoszcz liczące ok. 350 000 mieszkańców i jest miastem wojewódzkim. Stanowi duży ośrodek przemysłowo-handlowy o zróżnicowanej strukturze, bogaty w zakłady chemiczne i maszynowe. Rozwój przemysłu i handlu daje mieszkańcom duże możliwości zatrudnienia i uzyskiwania dość wysokich zarobków, co pozwala na dynamiczny rozwój miasta. Również młodzież ma duże możliwości rozwoju, gdyż Bydgoszcz posiada wiele szkół średnich o zróżnicowanym profilu oraz uczelnie o wyższym stopniu nauczania m.in. Uniwersytet im. Kazimierza Wielkiego. Jest to też ośrodek o wysokim rozwoju placówek kulturalnych. Wszystko to powoduje, że również rynek nieruchomości nie cierpi na szczególny zastój. Centralne usytuowanie miasta w Polsce sprawiło, że właśnie tędy przebiegają najważniejsze drogi i szlaki kołowe oraz kolejowe o znaczeniu krajowym i międzynarodowym. Nowoczesność miasta i otwartość jego mieszkańców zadecydowały o jego umieszczeniu w Bydgoszczy centrum szkolenia wojsk NATO nazwanego w skrócie JFTC. Ponadto działające w mieście podmioty gospodarcze, w liczbie ponad 45 tysięcy, stwarzają dogodność nawiązania szerokiej kooperacji gospodarczej w różnorodnych branżach. Analizowany rodzaj oraz obszar rynku należy do atrakcyjnych.

Wartość rynkową nieruchomości rozumianą jako przewidywaną cenę możliwą do uzyskania na wolnym rynku nieruchomości tego samego rodzaju określono przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen w obrocie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Rynek nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi jest dostatecznie rozwinięty na terenie miasta Bydgoszcz, gdzie w ciągu lat 2019-2020 zanotowano odpowiednią ilość transakcji kupna-sprzedaży podobnych nieruchomości. Ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na tym rynku kształtują się w granicach od 2068,13 zł do 3955,70 zł za 1 m² powierzchni użytkowej budynku (wraz z gruntem). Na rynku objętym analizą odnotowano również ceny znajdujące się powyżej i poniżej tego przedziału. Były to jednakże przypadki sporadyczne i nie wpłynęły one w istotny sposób na rynek nieruchomości. W związku z tym zostały odrzucone i nie stanowią przedmiotu dalszych rozważań. Analiza aktów notarialnych upoważnia do stwierdzenia, że ceny jednostkowe i popyt na nieruchomości wykazuje

tendencję spadkową w przypadku położenia w dużej odległości od zaplecza handlowo-usługowego, centrum miejscowości i ciągów komunikacyjnych. Duży wpływ na ceny tego typu nieruchomości ma powierzchnia działki, jej uzbrojenie oraz lokalizacja. Na rynku zaobserwowano stabilizację cen nieruchomości, trend czasowy przyjęto na poziomie o 0,0 % miesięcznie. W wyniku szczególnej analizy rynku lokalnego, podobnych rynków równoległych, w tym wywiadów prowadzonych w agencjach obrotu nieruchomości w zakresie preferencji nabywców nieruchomości przyjęto następujące cechy rynkowe:

- lokalizacja,
- wielkość działki,
- powierzchnia budynku,
- stan techniczny i standard wykończenia,
- dodatkowa zabudowa

8. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny.

8.1. Analiza transakcji porównawczych.

W celu określenia wartości nieruchomości zebrano informacje o zaistniałych na rynku lokalnym transakcjach dotyczących podobnych nieruchomości. Za jednostkę porównawczą do analiz przyjęto cenę 1 m² powierzchni użytkowej budynku, gdyż ona decyduje o wartości całej nieruchomości. Do przeprowadzenia analiz przyjęto nieruchomości o podobnych walorach i ekspozycji oraz o zbliżonym standardzie wykończenia.

Lp	Miejscowość - Włocławek ulica:	Data transakcji	pow. Działki	Pow. użyt. [m ²]	Cena	Cena 1m ²
1	Szuwarowa	23.08.2019	191	219,88	490 000 zł	2 228,49 zł
2	Morszczukowa	09.07.2020	543	170,00	480 000 zł	2 823,53 zł
3	Hebanowa	03.04.2020	382	146,00	400 000 zł	2 739,73 zł
4	Smętowska	03.04.2020	506	126,40	500 000 zł	3 955,70 zł
5	Łowiskowa	18.03.2020	155	107,20	415 000 zł	3 871,27 zł
6	Sambora	27.09.2019	731	216,00	550 000 zł	2 546,30 zł
7	Głębinowa	17.02.2020	645	192,00	710 000 zł	3 697,92 zł
8	Czackiego	15.01.2020	620	224,00	680 000 zł	3 035,71 zł
9	Muszlowa	23.09.2020	276	232,30	645 000 zł	2 776,58 zł
10	Chojnicka	28.09.2020	422	173,00	650 000 zł	3 757,23 zł
11	Orlicza	16.12.2019	1163	240,00	750 000 zł	3 125,00 zł
12	Skośna	23.01.2019	1500	411,00	850 000 zł	2 068,13 zł
Cena minimalna:						2 068,13 zł
Cena średnia:						3 052,13 zł
Cena maksymalna:						3 955,70 zł

W powyższej tabeli zestawiono 12 transakcji dotyczących nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, które przyjęto do dalszych obliczeń. Następnie została obliczona średnia cena na rynku lokalnym, która wynosi 3052,13 zł / m² powierzchni użytkowej budynku.

Obliczona średnia cena na rynku $C_{\text{śr}} = 3052,13 \text{ zł/m}^2$

Określenie zakresu współczynników korygujących

Granica górna $G_d = C_{\max} / C_{\text{śr}} = 3955,70 / 3052,13 = 1,296$

Granica dolna $G_d = C_{\min} / C_{\text{śr}} = 2068,13 / 3052,13 = 0,678$

Rodzaje cech rynkowych	Waga współczynnika w %	Współczynniki min.	Współczynniki max
lokalizacja	25	0,170	0,324
powierzchnia użytkowa	20	0,136	0,259
rodzaj zabudowy	10	0,068	0,130
stan techniczny i standard wykończenia	30	0,203	0,389
wielkość działki	15	0,102	0,194
suma:	100	0,678	1,296

Dla scharakteryzowania rynku przyjęto następującą klasyfikację cech rynkowych :

- **lokalizacja:** średnia (0,170), dobra (0,247), bardzo dobra (0,324) (kryterium stanowi odległości od centrum oraz zaplecza handlowo-usługowego, warunki środowiskowe, uciążliwość sąsiedztwa),
- **powierzchnia użytkowa budynku:** mała (do 150 m²) (0,259), średnia (od 150 do 300 m²) (0,197), duża (powyżej 300 m²) (0,136),
- **rodzaj zabudowa :** wolnostojąca (0,130), bliźniacza (0,099), szeregową (0,068)
- **stan techniczny i standard wykończenia:** dobry (0,389), przeciętny (0,296), niski (0,203) (w zależności od użytych materiałów i wykończenia wnętrza),
- **wielkości działki:** mała (do 500 m²) (0,102), średnia (500-1000 m²) (0,148), duża (powyżej 1000 m²) (0,194),

8.2. Obliczenie wartości udziału ½ w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę nr 75 o powierzchni 0,0398 ha: zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym.

Pow.m2	Lokalizacja	powierzchnia użytkowa	rodzaj zabudowy	stan techn i wykończenie	wielkość działki	Suma wsp.	Wartość 1m2
264,61	0,247	0,197	0,068	0,296	0,102	0,91	2777,44

Wartość rynkową nieruchomości (W_n) obliczono stosując następującą formułę:

$$W_n = P \times C$$

gdzie:

P – powierzchnia użytkowa wycenianego budynku,

C – wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej (z tabeli).

$$W_n = 264,61 \text{ m}^2 \times 2777,44 \text{ zł/m}^2 = 734\,938,40 \text{ zł} \approx 735\,000 \text{ zł}$$

Wartość udziału ½ wynosi:

$$W_n = 735\,000 \text{ zł} / 2 = 367\,500 \text{ zł}$$

8.3. Obliczenie wartości udziału ½ w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącą niezabudowaną działkę nr 6/23 o powierzchni 0,0174 ha (W_{ng}).

Wartość działki niezabudowanej nr 6/23 obliczono jako różnicę wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę nr 75 wraz z niezabudowaną działką nr 6/23 (łączna powierzchnia gruntu 0,0572 ha) (W_{n2}) oraz nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę nr 75 o powierzchni 0,0398 ha (W_n) (bez działki nr 6/23).

Ten sposób obliczenia wartości jest możliwy przy założeniu jednorodności praw do nieruchomości. Działka nr 6/23 stanowi funkcjonalne uzupełnienie zabudowanej działki nr 75, zwiększając jej użyteczność. Krąg potencjalnych nabywców takiej działki jest ograniczony do właścicieli nieruchomości dla których nabycie takiej działki poprawia warunki zagospodarowania nieruchomości zabudowanej.

Pow.m2	Lokalizacja	powierzchnia użytkowa	rodzaj zabudowy	stan techn i wykończenie	wielkość działki	Suma wsp.	Wartość 1m2
264,61	0,247	0,197	0,068	0,296	0,148	0,956	2917,84

Wartość rynkową nieruchomości (W_{n2}) obliczono stosując następującą formułę:

$$W_n = P \times C$$

gdzie:

P – powierzchnia użytkowa wycenianego budynku,

C – wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej (z tabeli).

W_{n2} – wartość nieruchomości określona dla powierzchni gruntu 0,0572 ha (działka nr 75 i 6/23)

W_n – wartość nieruchomości określona dla powierzchni gruntu 0,0398 ha (działka nr 75)

W_g – wartości niezabudowanej działki nr 6/23

$$W_{n2} = 264,61 \text{ m}^2 \times 2917,84 \text{ zł/m}^2 = 772\,089,64 \text{ zł} \approx 772\,000 \text{ zł}$$

$$W_{nr} = W_{n2} - W_n$$

$$W_{ng} = 772\,000 \text{ zł} - 735\,000 \text{ zł} = 37\,000 \text{ zł}$$

Wartość udziału 1/2 wynosi:

$$W_{nr} = 37\,000 \text{ zł} / 2 = 18\,500 \text{ zł}$$

9. Wynik końcowy wyceny.

Wartość rynkowa udziału 1/2 w prawie prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, stanowiącej działkę nr 75, zlokalizowanej w Bydgoszczy przy ul. Przewoźników 28, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wynosi:

$$W_n = 367\,500 \text{ zł}$$

słownie: trzysta sześćdziesiąt siedem tysięcy pięćset złotych

Wartość rynkowa udziału $\frac{1}{2}$ w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej działkę nr 6/23 zlokalizowanej w Bydgoszczy przy ul. Przewoźników, wynosi:

$Wn_g = 18\,500\text{ zł}$

słownie: osiemnaście tysięcy pięćset złotych

Określona w operacie szacunkowym wartość jest wartością rynkową i ma swoje potwierdzenie w transakcjach na lokalnym i równoległym rynku nieruchomości. W trakcie szacowania uwzględniono te cechy nieruchomości, które mają wpływ na jej wartość. Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości może ulec zmianie w wyniku zmian koniunktury gospodarczej oraz zmian na lokalnym rynku nieruchomości np. w związku z ogólnosiwiatowym spowolnieniem gospodarczym spowodowanym pandemią i środkami podejmowanymi przez rządy w celu zapobieżenia rozprzestrzenianiu się wirusa tempo wzrostu PKB i sytuacja gospodarcza w kraju może być gorsza niż zakładano przed wybuchem pandemii. Prawdopodobne jest, że spowolnienie gospodarcze w 2020 roku będzie w pewnym stopniu korygować w dół lub utrzymać na poziomie sprzed sytuacji pandemicznej rosnące dotychczas ceny nieruchomości.

10. Klauzule i ustalenia dodatkowe.

1. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i powszechnymi krajowymi zasadami wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych.
2. Wartość określono dodatkowo w oparciu o ceny transakcyjne sprzed wybuchu epidemii, sytuacja na rynku nieruchomości może ulec zmianie, jednak skali i kierunku tych zmian nie można obecnie przewidzieć.
3. Rzecznik nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie oględzin nieruchomości, ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
4. Przyjęta w operacie szacunkowym ocena stanu technicznego wycenianego obiektu nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.
5. Operat szacunkowy może być wykorzystywany wyłącznie do celu w jakim został sporządzony.
6. Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji

12. Załączniki.

1. Dokumentacja fotograficzna,
2. Mapa lokalizacji nieruchomości.

Operat zawiera 18 ponumerowanych stron.



Zdjęcia wycenianej nieruchomości
Budynek południowy





Budynek północny





Działka nr 75



Działka nr 6/23



MAPA LOKALIZACJI NIERUCHOMOŚCI

