



Siedziba: 87-100 Toruń, ul. Lotników 19/3, tel. 694-460-739

e-mail: geotax@wp.pl

**z wyceny prawa własności nieruchomości gruntowej
zabudowanej położonej w Bydgoszczy
przy ul. Botanicznej 2,
woj. kujawsko pomorskie
(działka nr 198/4 , KW nr BY1B/00029280/2)**



Wartość rynkowa aktualna na dzień 16 lipca 2021 r.

Opracował zespół:
mgr Łukasz Petrykowski
mgr inż. Piotr Jarzębowski



(pieczęć rzeczoznawcy majątkowego)

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest w prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę nr 198/4 o powierzchni 0,0421 ha: zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym położonym w Bydgoszczy przy ul. Botanicznej 2. Działka nr 198/4 objęta jest księgą wieczystą nr BY1B/00029280/2, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy.		
Rodzaj nieruchomości	nieruchomość gruntowa zabudowana		
Opis nieruchomości	Działka nr 198/4 o powierzchni 0,0421 ha zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o powierzchni użytkowej 104,58 m² . Działka 198/4 jest ogrodzona i zagospodarowana. Lokalizacja dobra, dostępność komunikacyjna dobra.		
Podmioty którym przysługują prawa do nieruchomości	Wspólność ustawowa małżeńska: Piotr Paweł Grochowski , Katarzyna Teresa Mauer Grochowska		
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości jako podstawy dla ustalenia ceny wywoławczej w postępowaniu upadłościowym		
Data na którą określono wartość rynkową nieruchomości	16 lipca 2021 r.		
Zastosowane podejście w wycenie	podejście porównawcze		
Określenie wartości rynkowej	<u>Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości</u> W_n= 315 000 zł słownie: trzysta piętnaście tysięcy złotych		
Data sporządzenia operatu	16 lipca 2021 r.		
Opracował zespół: mgr Łukasz Petrykowski mgr inż. Piotr Jarzębowski			
			
(pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)			

1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę nr 198/4 o powierzchni 0,0421ha: zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym położonym w Bydgoszczy przy ul. Botanicznej 2. Działka nr 198/4 objęta jest księgą wieczystą nr BY1B/00029280/2, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy.

2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej 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. : Piotra Pawła Grochowskiego , Katarzyny Teresy Mauer Grochowskiej do wykonania przez rzeczoznawcę majątkowego: mgr Łukasza Petrykowskiego – uprawnienia MiR nr 6059, mgr inż. Piotra Jarzębowskiego – 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 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 , tekst jednolity Dz.U z 2021 r. poz 555),
- 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. Belej – „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. 1999-2021.

3.4. Źródła danych merytorycznych.

1. Badanie danych w ewidencji gruntów,
2. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 13 lipca 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:	16 lipca 2021 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	16 lipca 2021 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	13 lipca 2021 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	13 lipca 2021 r.

5. Opis i określenie stanu nieruchomości.

5.1. Stan prawny.

Stan prawny nieruchomości ustalono w oparciu o badanie ksiąg wieczystych nr BY1B/00029280/2 z dnia 9 lipca 2021 r. prowadzonych przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bydgoszczy.

Księga wieczysta **BY1B/00029280/2** zawiera następujące wpisy:

DZIAŁ I Oznaczenie nieruchomości

Położenie : miejscowość Bydgoszcz

Oznaczenie : działka ewidencyjna : nr działki – 198/4 ;

Ulica :Botaniczna

Sposób korzystania: działka zabudowana

Obszar: 0,0421 ha .

Dz. I Spis Praw : brak wpisów

DZIAŁ II - Własność

Wspólność ustawowa małżeńska: Piotr Paweł Grochowski , Katarzyna Teresa Mauer Grochowska

DZIAŁ III – Ciężary i ograniczenia :

Rubryka 3.1 - Wzmianki w dziale III		
Lp.	Numer i nazwa pola	Treść pola
1.	1 A. Numer wzmianki	REP.C. / KOMO / 61143 / 21
	2. Chwila zamieszczenia	2021-04-21-15.23.35.360784
1. 1	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / BY1B / 14474 / 21 / 1
	1 B. Opis wzmianki	WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
	2. Chwila zamieszczenia	2021-04-22-07.24.58.624267

Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: z nieruchomości, dla której jest prowadzona przedmiotowa księga wieczysta wszczęto egzekucję sądową, którą prowadzi komornik sądowy przy sądzie rejonowym w Bydgoszczy Adam Szymański w sprawie gkm 231/19

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną :

-Idea Money Spółka Akcyjna

DZIAŁ IV – Hipoteki :

- hipoteka umowna kaucyjna 549 494,94 zł ; wierzytelność roszczenie o zwrot kapitału kredytu w wysokości 343 434,34 (trzysta czterdzieści trzy tysiące czterysta trzydzieści cztery złote trzydzieści cztery grosze), roszczenie o zapłatę odsetek, roszczenie o zapłatę opłat i prowizji oraz roszczenie o zapłatę kosztów banku z tytułu niespłacenia przez kredytobiorcę kredytu w terminie ; stosunek prawny: umowa o kredyt mieszkaniowy z dopłatą oprocentowania nr 0411-58506 z dnia 20 października 2011 roku,
Wierzyciel hipoteczny : Bank Pocztowy Spółka Akcyjna
siedziba Bydgoszcz



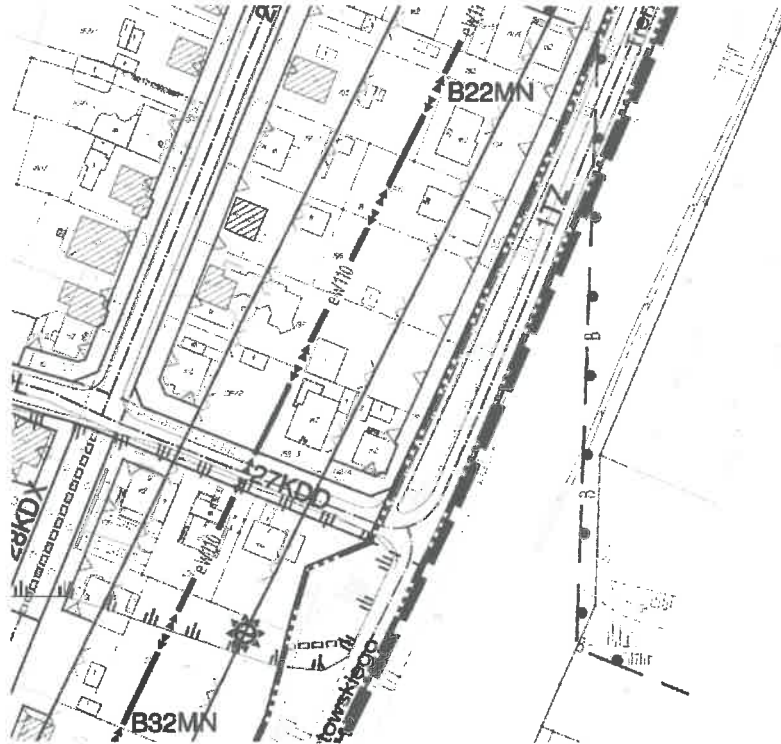
Rzeczoznawca określił wartość nieruchomości jako wolną od nieujawnionych obciążeń .

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

Jednostka ewidencyjna	miasto Bydgoszcz
Obręb ewidencyjny	0050
Nr działki	198/4
Powierzchnia gruntu [ha]	0,0421
Rodzaj użytków	B

5.3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne.

Dla terenu wycenianej nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Miedzyń-Widok” w Bydgoszczy , zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Bydgoszczy nr LXXI/1351/06 z dnia 28.06.2006 r. (publ. Dz Urz woj. Kuj-Pom nr 172, poz 2863 z dnia 20 grudnia 2006 r) . Wg zapisów Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego działka nr 198/4 leży na terenie oznaczonym jako **B 22 MN** z funkcją : teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem lokalizacji usług nieuciążliwych wolnostojących .



5.4. Opis nieruchomości.



Wyceniana nieruchomość gruntowa położona jest w Bydgoszczy na terenie dzielnicy Miedzyń przy ulicy Botanicznej 2 w zachodniej części miasta. Stanowi ona działkę ewidencyjną nr 198/4 o powierzchni 0,0421 ha. Dojazd do nieruchomości odbywa się od strony ulicy Botanicznej (działka nr 211 , użytek dr), oświetlonej o nawierzchni z kostki betonowej z oświetleniem. Działka 198/4 ma kształt regularny, zbliżony do prostokąta. Topografia działki ze spadkiem w kierunku północnym . Działka jest ogrodzona płotem z siatki ogrodzeniowej w ramach na podmurówce. Teren działki nr 198/4 jest zagospodarowany z utwardzeniami betonowymi (z ubytkami i spękaniem) w obrębie wjazdu od strony ulicy oraz wokół budynku , częściowo trawnik i roślinność ozdobna. Dojście i dojazd do budynku od strony ulicy z bramą wjazdową dwuskrzydłową i furtką. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowią działki w zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej o zbliżonym charakterze zabudowy, od strony wschodniej w odległości ok 20 m linia kolejowa na nasypie . Podstawowe zaplecze handlowe znajduje się w promieniu do ok. 300 m, pozostałe zaplecze handlowo usługowe na terenie centrum dzielnicy Miedzyń , pełne zaplecze usługowo –handlowe w centrum miasta zlokalizowanego w odl. około 4 km w kierunku wschodnim. Lokalizacja dla funkcji mieszkaniowej średnia. Działka uzbrojona w następujące instalacje: energii elektrycznej, wody, gazu , kanalizacji lokalnej do szamba z projektowanym przyłączem kanalizacyjnym do sieci miejskiej (wykonane zostały wykopy) , w budynku ogrzewanie zasilane jest z kotła na paliwo stałe. Działka 198/4 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie wolnostojącej piętrowym całkowicie podpiwniczonym , o stropodachu płaskim krytym papą. Budynek wybudowany został w połowie XX wieku (brak informacji o przyjęciu budynku do użytkowania) w technologii tradycyjnej murowanej z cegły czerwonej pełnej . Elewacja nieocieplona pokryta tynkiem cementowo wapiennym , w przyziemiu okładziny z płytek betonowych . Budynek w słabym stanie technicznym, w piwnicy okresowo występują wybicia wody gruntowej po opadach deszczu . Na terenie działki znajdują się także dwa murowane parterowe budynki gospodarcze o powierzchni 21 m² i 23,2 m² . Budynki w złym stanie technicznym.

Szczegółowa lokalizacja



www.google.pl/maps/place/

Zestawienie pomieszczeń w budynku – na podstawie pomiarów własnych rzeczoznawcy, rzeczoznawca w trakcie wyceny nie dysponował dokumentacją budowlaną dotyczącą wycenianej nieruchomości :

Kondygnacja	Pomieszczenie	Powierzchnia(m ²)
Parter	wiatrołap	0,90
Parter	korytarz i schody	8,70
Parter	kuchnia	9,50
Parter	pokój	14,38
Parter	pokój	20,30
Parter	łazienka	3,20
Piętro	korytarz	3,90
Piętro	pokój	9,60
Piętro	pokój	12,50
Piętro	pokój	14,50
Piętro	pokój	7,10
	RAZEM	104,58

Parametry powierzchniowe budynku mieszkalnego:

- Powierzchnia użytkowa **104,58 m² + podpiwniczenie**

Elementy wykończenia wnętrza budynku mieszkalnego :

<i>tynki i okładziny ścian i sufitów</i>	W budynku na ścianach i sufitach tynki cementowo wapienne , w jednym pokoju na piętrze gładzie gipsowe, w łazience płytki ceramiczne. Na korytarzach ściany i sufity obłożone boazerią lub panelami pcv, w łazience płytki ceramiczne i sufit podwieszany z oświetleniem punktowym ,	
<i>podłogi i posadzki</i>	W pokojach parkiety z małej klepki , wykładziny dywanowe i pcv, na korytarzu , łazience i kuchni płytki ceramiczne w jednym z pokoi na piętrze panele podłogowe	
<i>stolarka okienna</i>	Okna skrzynkowe drewniane, jedno okno w budynku z pcv, parapety wewnętrzne drewniane i pcv	
<i>stolarka drzwiowa</i>	Drzwi zewnętrzne drewniane, drzwi wewnętrzne drewniane i płytowe częściowo szklone,	
<i>biały montaż</i>	W łazience sedes z instalacją podtynkową, kabina prysznicowa z brodzikiem pcv , umywalka naszawkowa .	
<i>instalacje</i>	Elektryczna, wody z sieci gminnej, kanalizacja lokalna do szamba, ogrzewanie zasilane z kotła na paliwo stałe , dodatkowo uszkodzony kocioł gazowy , grzejniki żeberkowe żeliwne płytowe, 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 stanowczy zamiar zawarcia umowy, działając z rozeznaniem i postępując rozważnie oraz nie znajdując 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 2020 – 2021.

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 zdecydowały 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 2020-2021 zanotowano odpowiednią ilość transakcji kupna-sprzedaży podobnych nieruchomości. Ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na tym rynku kształtują się w granicach od 2431,40 zł do 4772,73 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 - Bydgoszcz ulica:	Data transakcji	pow. Działki	Pow. użyt. [m ²]	Cena	Cena 1m ²
1	Palmowa	20.01.2021	1571	70,00	275 000 zł	3 928,57 zł
2	Botaniczna	15.01.2021	580	110,00	525 000 zł	4 772,73 zł
3	Wiklinowa	17.12.2020	185	131,20	319 000 zł	2 431,40 zł
4	Łąkowa	27.10.2020	413	120,00	400 000 zł	3 333,33 zł
5	Łowiskowa	18.03.2020	155	107,20	415 000 zł	3 871,27 zł
6	Ciepła	31.08.2020	535	128,00	350 000 zł	2 734,38 zł
7	Jana Maciaszka	21.08.2020	1001	70,00	320 000 zł	4 571,43 zł
8	Kartuska	17.08.2020	605	108,00	360 000 zł	3 333,33 zł
9	Syrokomi	11.08.2020	348	94,40	300 000 zł	3 177,97 zł
10	Małżowa	10.07.2020	462	180,80	550 000 zł	3 042,04 zł
11	Rozłogi	28.05.2020	535	122,00	340 000 zł	2 786,89 zł
12	Stefana Jaracza	12.05.2020	692	128,00	450 000 zł	3 515,63 zł
13	Źródłana	12.05.2020	388	85,00	300 000 zł	3 529,41 zł
14	Unisławska	09.07.2020	351	148,00	430 000 zł	2 905,41 zł
15	Zatokowa	30.06.2020	398	112,00	280 000 zł	2 500,00 zł
16	Zachodnia	03.07.2020	946	111,52	302 000 zł	2 708,03 zł
Cena minimalna:						2 431,40 zł
Cena średnia:						3 321,36 zł
Cena maksymalna:						4 772,73 zł

W powyższej tabeli zestawiono 16 transakcji dotyczących nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi które przyjęto do dalszych obliczeń. Następnie została obliczona średnia cena na rynku lokalnym która wynosi 3321,36 zł / m² powierzchni użytkowej budynku.

Obliczona średnia cena na rynku $C_{\text{śr}} = 3321,36 \text{ zł/m}^2$

Określenie zakresu współczynników korygujących

Granica górna $G_d = C_{\text{max}} / C_{\text{śr}} = 4772,73 / 3321,36 = 1,437$

Granica dolna $G_d = C_{\text{min}} / C_{\text{śr}} = 2431,40 / 3321,36 = 0,732$

Rodzaje cech rynkowych	Waga współczynnika w %	Współczynniki min.	Współczynniki max
lokalizacja	30	0,220	0,431
powierzchnia użytkowa	20	0,146	0,287
stan techniczny i standard wykończenia	30	0,220	0,431
wielkość działki	20	0,146	0,287
suma:	100	0,732	1,437

Dla scharakteryzowania rynku przyjęto następującą klasyfikację cech rynkowych :

- **lokalizacja:** średnia (0,220), dobra (0,325), bardzo dobra (0,431) (kryterium stanowi odległości od centrum oraz zaplecza handlowo-usługowego, warunki środowiskowe, uciążliwość sąsiedztwa),
- **powierzchnia użytkowa budynku:** mała (do 100 m²) (0,287), średnia (od 100 do 150 m²) (0,217), duża (powyżej 150 m²) (0,146),
- **stan techniczny i standard wykończenia:** dobry (0,431), przeciętny (0,325), niski (0,220) (w zależności od użytych materiałów i wykończenia wnętrza),

- **wielkości działki:** mała (do 500 m²) (0,146), średnia (500-1000 m²) (0,217), duża (powyżej 1000 m²) (0,287),

8.2. Obliczenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym metodą korygowania ceny średniej.

Pow.m2	Lokalizacja	powierzchnia użytkowa	stan techn i wykończenie	wielkość działki	Suma wsp.	Wartość 1m2
113,18	0,325	0,217	0,22	0,146	0,908	3015,79

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).

$$W_n = 104,58 \text{ m}^2 \times 3015,79 \text{ zł/m}^2 = 315\,391,32 \text{ zł} \approx 315\,000 \text{ zł}$$

9. Wynik końcowy wyceny.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej , stanowiącej działkę nr 198/4, zlokalizowanej w Bydgoszczy przy ul. Botanicznej 2, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wynosi:

$$W_n = 315\,000 \text{ zł}$$

słownie: trzysta piętnaście tysięcy 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 i 2021 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 zawarte w czasie trwania

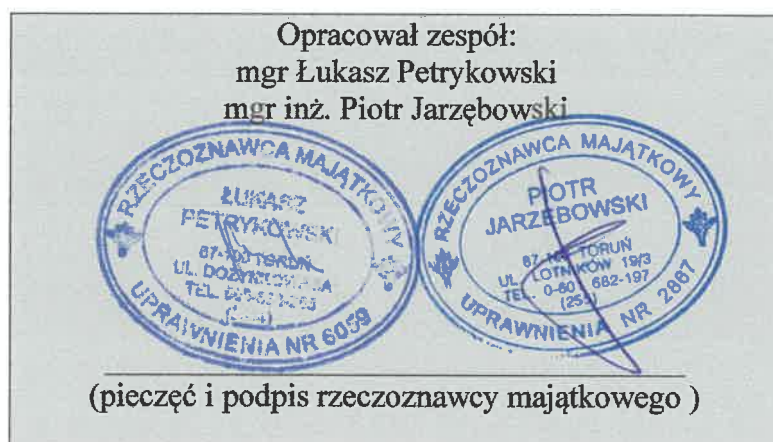
pandemii , sytuacja na rynku nieruchomości może ulec zmianie, jednak skali i kierunku tych zmian nie można obecnie przewidzieć.

3. Rzeczoznawca 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

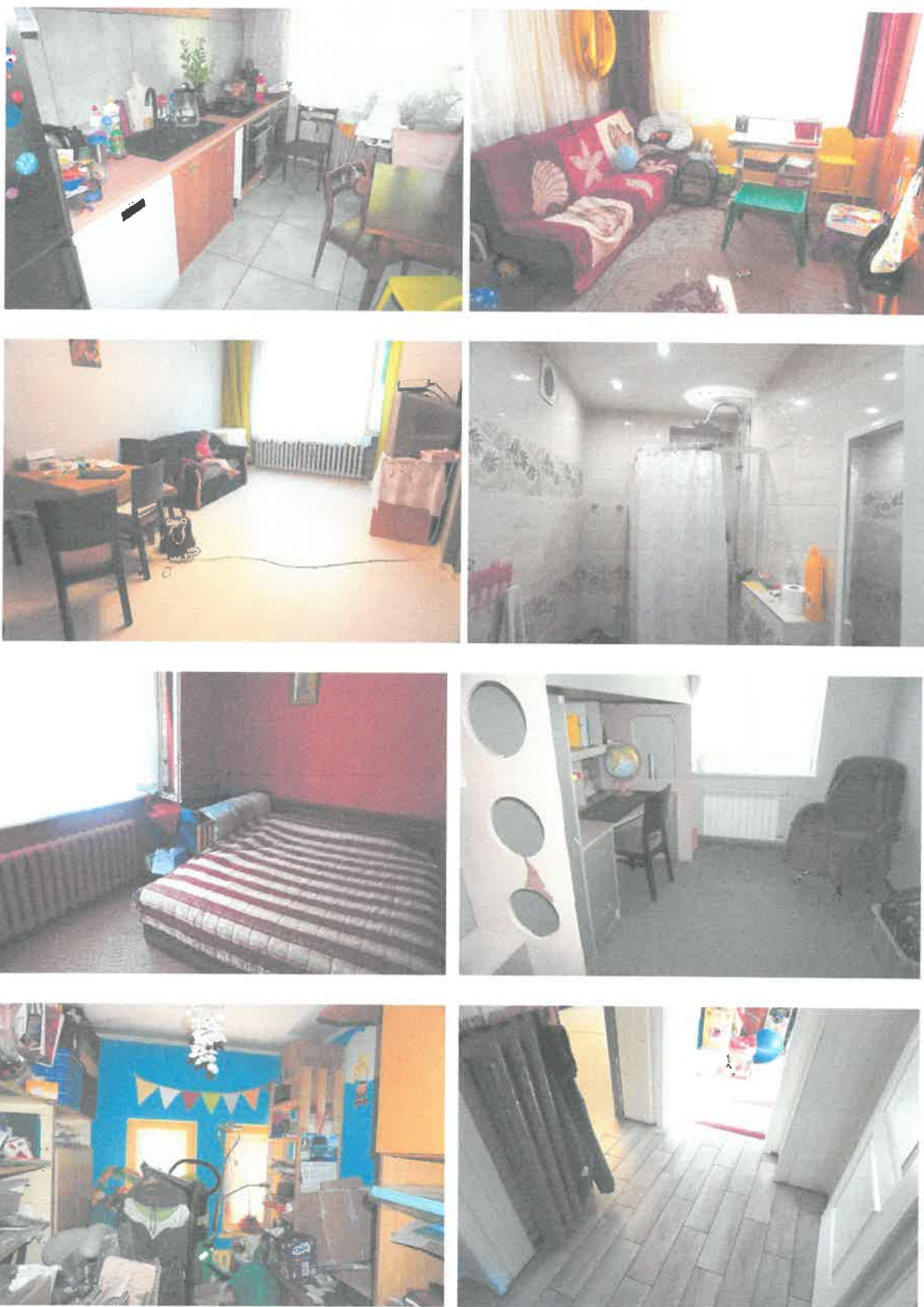
11. Załączniki.

1. Dokumentacja fotograficzna,
2. Mapa lokalizacji nieruchomości.

Operat zawiera 15 ponumerowanych stron.



Zdjęcia wycenianej nieruchomości







MAPA LOKALIZACJI NIERUCHOMOŚCI

