



**z wyceny udziału 9/10 w prawie własności nieruchomości
gruntowej zabudowanej położonej w Skarszewach gm.
Grudziądz , woj. kujawsko pomorskie
(działka nr 45/7, KW TO1U/00051186/0)**



Wartość rynkowa aktualna na dzień 23 czerwca 2022 r.



Opracował zespół:

**mgr Łukasz Petrykowski
mgr inż. Piotr Jarzębowski**



(pieczęć rzeczoznawcy majątkowego)

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest udział 9/10 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę nr 45/7 o powierzchni 0,5070 ha zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny położonym w Skarszewach. Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny objęta jest księgą wieczystą nr TO1U/00051186/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Grudziądzu .	
Rodzaj nieruchomości	nieruchomość gruntowa zabudowana	
Opis nieruchomości	Działka nr 45/7 o powierzchni 0,5070 ha zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny o powierzchni użytkowej 271,54 m ² . Działka 45/7 jest nieogrodzona i zagospodarowana. Lokalizacja dobra, dostępność komunikacyjna średnia.	
Podmioty którym przysługują prawa do nieruchomości	Katarzyna Tymińska w udziale 9/10, Metal- Trans spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Skarszewach w udziale 1/10	
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	23 czerwca 2022 r.	
Zastosowane podejście w wycenie	podejście porównawcze	
Określenie wartości rynkowej	Wartość udziału 9/10 wynosi: 686 000 zł /słownie: sześćset osiemdziesiąt sześć tysięcy złotych/	
Data sporządzenia operatu	23 czerwca 2022 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 45/7 o powierzchni 0,5070 ha zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny położonym w Skarszewach. Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny objęta jest księgą wieczystą nr TO1U/00051186/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Grudziądzu.

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. Katarzyny Tymińskiej 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) z późn.zm.,
- 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:

- Standardy Zawodowe 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. 2020-2022

3.4. Źródła danych merytorycznych.

1. Badanie danych w ewidencji gruntów,
2. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 20 maja 2022 r.,
3. Przegląd aktów notarialnych kupna - sprzedaży w starostwie powiatowym i Urzędzie Miasta w Grudziądzu,
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:	23 czerwca 2022 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	23 czerwca 2022 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	20 maja 2022 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	20 maja 2022 r.

5. Opis i określenie stanu nieruchomości.

5.1. Stan prawny.

Dla przedmiotu wyceny urządzona jest Księga Wieczysta nr TO1U/00051186/0 prowadzona przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Grudziądzu, która zgodnie z badaniem z dnia 23 maja 2022 roku zawierają następujące wpisy :

Dział I: Oznaczenie nieruchomości:

położenie: woj. Kujawsko- pomorskie, powiat Grudziądzki, gmina Grudziądz, miejscowość Skarszewy ,

oznaczenie :

działka ewidencyjna : 45/7, nazwa obrębu ewidencyjnego : Skarszewy

sposób korzystania: R- grunty orne

obszar: 0,5070 ha

Dział I Spis Praw:

Brak wpisów

Dział II: Własność:

Katarzyna Tymińska w udziale 9/10,

Metal- Trans spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Skarszewach w udziale 1/10

Dział III: Ciężary i ograniczenia:

Rubryka 3.4 - Treść wpisu			
Podrubryka 3.4.1 - Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1. Rodzaj wpisu		10	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE
2. Treść wpisu		10	DOŻYWOTNIA, BEZPŁATNA, OSOBISTA SŁUŻEBNOŚĆ MIESZKANIA
3. Przedmiot wykonywania		10	PRAWO KORZYSTANIA: Z JEDNEGO POKOJU O POWIERZCHNI 9,6 M2, ŁAZIENKI, WSPÓLKORZYSTANIA Z KUCHNI Z PRZYNALEŻNOŚCIAMI, Z DOSTARCZANIEM WODY, ENERGII CIEPLNEJ, ENERGII ELEKTRYCZNEJ - NA KOSZT ZOBOWIĄZANEJ, WRAZ Z PRAWEM SWOBODNEGO PORUSZANIA SIĘ PO CAŁEJ NIERUCHOMOŚCI
Podrubryka 3.4.5 - Osoba fizyczna			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Imię pierwsze	10	HENRYKA
	2. Imię drugie	10	DANUTA
	3. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	10	PAWSKA
	7. PESEL	10	54033011700
Rubryka 3.2 - Numer wpisu			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1. Numer wpisu		13	2
Rubryka 3.4 - Treść wpisu			
Podrubryka 3.4.1 - Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1. Rodzaj wpisu		13	PRAWO OSOBISTE
2. Treść wpisu		13	PRAWO NAJMU NIERUCHOMOŚCI NA CELE SOCJALNO-ADMINISTRACYJNE I MAGAZYNOWE NA OKRES OD 01.08.2017 R. DO 30.04.2027 R.
3. Przedmiot wykonywania		13	DZIAŁKA NR 45/7
Podrubryka 3.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola

		Wpisu	---
1.	1. Nazwa	13	KAS-TRANS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W SKARSZEWACH
	2. Siedziba	13	SKARSZEWY
	3. REGON	13	360984888
	5. KRS	13	0000547559
Rubryka 3.2 - Numer wpisu			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1. Numer wpisu		16	4
Rubryka 3.4 - Treść wpisu			
Podrubryka 3.4.1 - Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1. Rodzaj wpisu		16	OSTRZEŻENIE
2. Treść wpisu		21	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI W SPRAWIE GKM 5/20 - O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ, PROWADZONEJ NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU OKRĘGOWEGO W TORUNIU Z DNIA 26.02.2019 R. SYGN. AKT VI GNC 751/18 ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI NA MOCY POSTANOWIENIA SĄDU OKRĘGOWEGO W TORUNIU Z DNIA 02.09.2019 R. SYGN. AKT VI GNC 751/18
3. Przedmiot wykonywania		16	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Podrubryka 3.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
2.	1. Nazwa	18	IDEA BANK SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
	2. Siedziba	18	WARSZAWA

Dział IV:

Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	---

1. Numer hipoteki (roszczenia)		5	2
Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		5	HIPOTEKA UMOWNA
2. Suma		5	724188,78
3. Suma słownie		5	SIEDEMSET DWADZIEŚCIA CZTERY TYSIĄCE STO OSIEMDZIESIĄT OSIEM 78/100
4. Waluta sumy		5	ZŁ
8. Oznaczenie wierzycelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzycelności	1. 5 1
		B: wierzycelność	1. 5 ZABEZPIECZENIE SPŁATY KAPITAŁU KREDYTU, ODSETEK, ODSETEK KARNYCH ZA ZWŁOKĘ W WYSOKOŚCI RÓWNEJ CZTEROKROTNOŚCI OPROCENTOWANIA KREDYTU LOMBARDOWEGO, PRYZNANYCH KOSZTÓW POSTĘPOWANIA ORAZ INNYCH ROSZCZEŃ O ŚWIADCZENIA UBOCZNE OD KREDYTU (ROSZCZEŃ O ODSZKODOWANIE ZA ZWŁOKĘ, KOSZTÓW MONITÓW, WEZWAŃ DO ZAPŁATY I ZAWIADOMIEŃ, KOSZTÓW ZAŚWIADCZEŃ, PROWIZJI I OPŁAT, KOSZTÓW WYCNEN NIERUCHOMOŚCI I AUDYTÓW PRAWNYCH NIERUCHOMOŚCI, KOSZTÓW UBEZPIECZENIA NIERUCHOMOŚCI - GDYBY OBOWIĄZEK TEN OBCIĄŻAŁ BANK)
		C: stosunek prawny	1. 5 UMOWA KREDYTU NR DK/KR- FI/4545773/14 Z DNIA 01.12.2014 R.
10. Pierwszeństwo		1. 6	WIERZYCIELOWI HIPOTECZNEMU PRZYSŁUGUJE ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE HIPOTEKI UMOWNEJ NA MIEJSCE OPÓŹNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ UMOWNĄ UJAWNIONĄ POD POZYCJĄ 1. DO KWOTY 495.000,00 ZŁ
Wierzyciel hipoteczny			
Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola

				Wpisu	---	
1.	1. Nazwa		5	IDEA BANK SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE		
	2. Siedziba		5	WARSZAWA		
	3. REGON		5	01106363800000		
Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)						
Numer i nazwa pola			Indeks	Treść pola		
			Wpisu	---		
1. Numer hipoteki (roszczenia)			8	3		
Rubryka 4.4 - Treść wpisu						
Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)						
Numer i nazwa pola			Indeks	Treść pola		
			Wpisu	---		
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)			8	HIPOTEKA UMOWNA		
2. Suma			8	400000,00		
3. Suma słownie			8	CZTERYSTA TYSIĘCY		
4. Waluta sumy			8	ZŁ		
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1.	8	1	
		B: wierzytelność	1.	8	ZABEZPIECZENIE WSZYSTKICH WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY POŻYCZKI I STOSUNKU WEKSLOWEGO (WEKSEL IN BLANCO NA ZABEZPIECZENIE TEJŻE UMOWY POŻYCZKI) W TYM SPŁATY KAPITAŁU POŻYCZKI, ODSETEK, INNYCH ŚWIADCZEŃ UBOCZNYCH, W TYM KOSZTÓW PROCESU, UZYSKANIA TYTUŁU WYKONAWCZEGO PRZECIWKO POŻYCZKOBIORCY I WŁAŚCICIELOM NIERUCHOMOŚCI (PRAW) OBCIĄŻONEJ HIPOTEKĄ, KOSZTÓW POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ HIPOTEKĄ	
		C: stosunek prawny	1.			8
	2.	A: numer wierzytelności	1.	8	2	
		B: wierzytelność	1.	8	ZABEZPIECZENIE WSZYSTKICH WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH	

					Z UMOWY POŻYCZKI I STOSUNKU WEKSLOWEGO (WEKSEL IN BLANCO NA ZABEZPIECZENIE TEJŻE UMOWY POŻYCZKI) W TYM SPŁATY KAPITAŁU POŻYCZKI, ODSETEK, INNYCH ŚWIADCZEŃ UBOCZNYCH, W TYM KOSZTÓW PROCESU, UZYSKANIA TYTUŁU WYKONAWCZEGO PRZECIWKO POŻYCZKOBIORCY I WŁAŚCICIELOM NIERUCHOMOŚCI (PRAW) OBCIĄŻONEJ HIPOTEKĄ, KOSZTÓW POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ HIPOTEKĄ
		C: stosunek prawny	1.	8	UMOWA POŻYCZKI NR 2015/05/4 Z DNIA 21.05.2015 R.
Wierzyciel hipoteczny					
Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną					
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks		Treść pola
			Wpisu		
1.	1. Nazwa		8		TOWARZYSTWO INWESTYCJI SPOŁECZNO-EKONOMICZNYCH SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
	2. Siedziba		8		WARSZAWA
	3. REGON		8		01208388000000
Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)					
Numer i nazwa pola		Indeks		Treść pola	
		Wpisu			
1. Numer hipoteki (roszczenia)		11	4		
Rubryka 4.4 - Treść wpisu					
Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)					
Numer i nazwa pola		Indeks		Treść pola	
		Wpisu			
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		11		HIPOTEKA UMOWNA	
2. Suma		11		300000,00	
3. Suma słownie		11		TRZYSTA TYSIĘCY	
4. Waluta sumy		11		ZŁ	
8. Oznaczenie wierzyciela i	1.	A: numer wierzyciela	1.	11	1

stosunku prawnego	B: wierzycelność	1.	11	ZABEZPIECZENIE WSZYSTKICH WIERZYTELNOŚCI TOWARZYSTWA INWESTYCJI SPOŁECZNO-EKONOMICZNYCH SPÓŁKI AKCYJNEJ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY POŻYCZKI Z KAS-TRANS SPÓŁKĄ Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W SKARSZEWACH (REGON 360984888) I STOSUNKU WEKŚLOWEGO (WEKSEL IN BLANCO NA ZABEZPIECZENIE UMOWY POŻYCZKI), W TYM SPŁATY KAPITAŁU POŻYCZKI, ODSETEK, INNYCH ŚWIADCZEŃ UBOCZNYCH, W TYM KOSZTÓW PROCESU, UZYSKANIA TYTUŁU WYKONAWCZEGO PRZECIWKO POŻYCZKOBIORCY, PORĘCZYCIELOM WEKŚLOWYM I WŁAŚCICIELOM NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ HIPOTEKĄ, KOSZTÓW POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ HIPOTEKĄ
	C: stosunek prawny	1.	11	UMOWA POŻYCZKI NR 2017/11/3 Z DNIA 12.11.2017 R.
10. Pierwszeństwo		1.	12	WIERZYCIELOWI HIPOTECZNEMU PRZYŚLUGUJE ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE HIPOTEKI UMOWNEJ NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ UMOWNĄ UJAWNIONĄ POD NUMEREM HIPOTEKI (ROSZCZENIA) 3. DO KWOTY 300.000,00 ZŁ
Wierzyciel hipoteczny				
Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną				
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks		Treść pola
		Wpisu		
1.	1. Nazwa	11		TOWARZYSTWO INWESTYCJI SPOŁECZNO-EKONOMICZNYCH SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
	2. Siedziba	11		WARSZAWA
	3. REGON	11		012083880

6. KRS		11	0000019716	
Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)				
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola	
		Wpisu	---	
1. Numer hipoteki (roszczenia)		14	5	
Rubryka 4.4 - Treść wpisu				
Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)				
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola	
		Wpisu	---	
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		14	HIPOTEKA UMOWNA	
2. Suma		14	225000,00	
3. Suma słownie		14	DWIEŚCIE DWADZIEŚCIA PIĘĆ TYSIĘCY	
4. Waluta sumy		14	ZŁ	
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1. 14 1	
		B: wierzytelność	1. 14 ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCEJ Z UMOWY POŻYCZKI Z DNIA 17.05.2018 R. WRAZ Z ODSETKAMI USTAWOWYMI, PRZYZNANYMI KOSZTAMI POSTĘPOWANIA, KOSZTAMI UBOCZNYMI PONIESIONYMI W CELU WINDYKACJI NALEŻNOŚCI	
		C: stosunek prawny	1. 14 UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 17.05.2018 R.	
Wierzyciel hipoteczny				
Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna				
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
			Wpisu	---
1.	1. Imię pierwsze		14	JACEK
	3. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		14	LEWANDOWSKI
	7. PESEL		14	77080113652



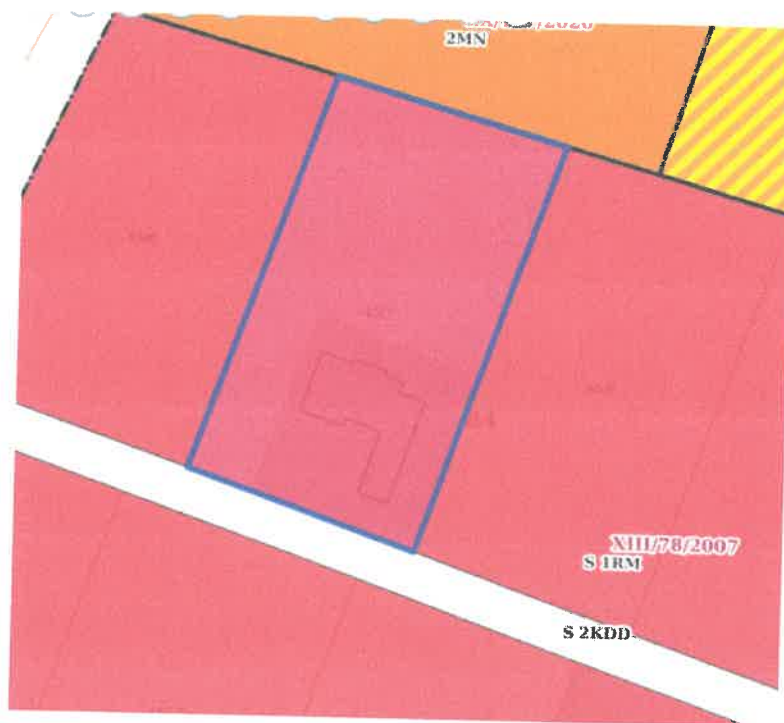
Rzeczoznawca określił wartość nieruchomości jako wolną od nieujawnionych obciążeń w księdze wieczystej.

5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów (wg danych z geoportalu powiatu grudziądzkiego)

Jednostka ewidencyjna	Grudziądz Gmina
Obręb ewidencyjny	Skarszewy
Identyfikator	040601_2.0017.45/7
Nr działki	45/7
Adres	Wrzosowa 3
Powierzchnia gruntu [ha]	0,5070
Klasoużytek	RIVa, B

5.3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne.

Dla terenu wycenianej nieruchomości obowiązują ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania „miejsowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmującego działki nr 45/3 i 45/4 w obrębie Skarszewy, gmina Grudziądz” zatwierdzonego Uchwałą Rady Miasta w Grudziądzu nr XIII/78/2007 z dnia 6.12.2007 r (Publ Dz. Urz. 35/2008 ,poz. 485 z dnia 3.03.2008 r.) .Działka nr 45/7 znajduje się na terenie oznaczonym na rysunku planu jako S-1RM, z przeznaczeniem terenu- funkcja rolnicza z zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych , ogrodniczych. Inwestycja prowadzona jest na podstawie Decyzji Starosty Powiatu Grudziądzkiego nr 165/2011 z dnia 9.05.2011 r , zatwierdzającego projekt budowlany na inwestycję na działce nr 45/7 obejmującą budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego parterowego z garażem w bryle z wewnętrzną linią zasilającą , własnym ujęciem wody i zewnętrznymi instalacjami wodociągową i kanalizacyjną. Decyzją nr 27/2015 z dnia 26.01.2015 r. pozwolenie powyższe zostało przeniesione na nowego inwestora tj. P. Katarzynę Pawską. Na dzień wykonania wyceny rzeczoznawca nie dysponował informacją o zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy.



5.4. Opis nieruchomości.

Wyceniana nieruchomość gruntowa położona jest w miejscowości Skarszewy gmina Grudziądz na południe od miasta w odległości ok 3 km od jego południowo - wschodnich granic administracyjnych . Stanowi ona działkę nr 45/7 o powierzchni 0,5070 ha. Dojazd do nieruchomości odbywa się od strony działki nr 45/5 wchodzącej w gminny zasób nieruchomości , o nawierzchni gruntowej ulepszonej prowadzącej w odległości ok 100 m, do zbiorczej drogi o nawierzchni asfaltowej w kategorii drogi powiatowej (nr 1399 C - działka 53/1). Działka 45/7 ma kształt regularny zbliżony do prostokąta. Topografia działki płaska w obrębie zagospodarowania położona na wyniesieniu w stosunku do pozostałej części działki i terenów sąsiednich od strony północnej . Działka jest częściowo ogrodzona płotem nieruchomości sąsiednich od strony północnej (działki nr 30/13 i 30/14) z siatki stalowej na słupkach stalowych. Teren działki jest zagospodarowany, wokół budynku oraz od strony drogi i w części północnej utwardzenia z kostki betonowej , pozostałą część działki stanowi roślinność trawiasta częściowo nieurzadzona. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowią działki w zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej o zbliżonym charakterze oraz tereny niezabudowane . Podstawowe zaplecze handlowe i przystanki komunikacji zbiorowej znajduje się w promieniu do ok. 1000 m, pełne zaplecze usługowo –handlowe m.in. poczta, ośrodek zdrowia, apteki, szkoły itp. na terenie miasta Grudziądz w odl. ok 6 km w kierunku północnym . Lokalizacja dla funkcji mieszkaniowej średnia. Działka uzbrojona w następujące instalacje: energii elektrycznej , gazowej i wody z ujęcia własnego , kanalizacja lokalna do miejscowej oczyszczalni ścieków . Działka 45/7 zabudowana jest domem mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym, niepodpiwniczonym o konstrukcji tradycyjnej murowanej z dachem o konstrukcji drewnianej wielospadowym krytym dachówką, w budynku zakończono prace budowlane (rzeczoznawca nie dysponował dokumentami potwierdzającymi oddanie obiektu do użytkowania). **Część budynku stanowiąca jeden z garaży wg projektu budowlanego miała stanowić wiatę, sytuacja ta wymaga uregulowania zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym.** Budynek w bardzo dobrym stanie technicznym.

Szczegółowa lokalizacja



Zestawienie pomieszczeń w budynku – na podstawie pomiarów własnych rzeczoznawcy :

Kondygnacja	Pomieszczenie	Powierzchnia(m ²)
Parter	pralnia	12,70

Parter	kotłownia	7,00
Parter	kuchnia	25,07
Parter	jadalnia	18,30
Parter	pokój/biuro	39,60
Parter	salon	43,65
Parter	korytarz	25,20
Parter	wc	1,70
Parter	wiatrołap	10,90
Parter	pokój z łazienką	15,40
Parter	2 pokoje z łazienką	35,30
Parter	pokój z łazienką i garderobą+	36,72
	RAZEM	271,54







Parametry powierzchniowe budynku mieszkalnego (wg pomiarów własnych rzeczoznawcy) :

- Powierzchnia użytkowa **271,54 m²** (oraz dwa garaże o pow. 39 m² i 33 m²)
- Powierzchnia zabudowy **414,60 m²** (na podstawie informacji z projektu budowlanego)
- Kubatura **2095,00 m³** (na podstawie informacji z projektu budowlanego)

Opis techniczny budynku :

- Fundamenty : ławy żelbetowe ocieplone wełną mineralną, ściany fundamentowe betonowe ;
- Ściany nadziemne murowane z bloczków betonu komórkowego, dwuwarstwowe z ociepleniem ,
- Ściany wewnętrzne i działowe murowane z bloczków silikatowych ,
- Nadproża prefabrykowane,
- Izolacje: styropian , wełna mineralna,
- Strop monolityczny żelbetowy ,
- Więźba dachowa drewniana w układzie jętkowym , wielospadowa ,
- Pokrycie dachu z dachówki ceramicznej,
- Elewacja: wykończone tynkiem cienkowarstwowym polisilikatowym na siatce ;
- Schody na poddasze drewniane składane z włazem w suficie garażu,
- Instalacje: energia elektryczna, wodna z ujęcia własnego ,kanalizacyjne lokalne do ekologicznej oczyszczalni ścieków, gaz z sieci, ogrzewanie i cw użytkowa zasilane za pomocą kotła gazowego, instalacja fotowoltaiczna,

Elementy wykończenia wnętrza budynku mieszkalnego :

<p>tynki i okładziny ścian i sufitów</p>	<p>Na ścianach tynki gipsowe malowane, w pomieszczeniach sanitarnych i pasie roboczym w kuchni kafle ceramiczne, sufity podwieszane z oświetleniem punktowym,</p>	
<p>podłogi i posadzki</p>	<p>W pokojach panele podłogowe, w salonie, kuchni i na korytarzu gres szklwiony, w pomieszczeniach sanitarnych oraz garażach płytki ceramiczne,</p>	
<p>stolarka okienna</p>	<p>Okna i drzwi tarasowe z pcv w okleinach drewnopodobnych z zewnętrznymi roletami automatycznymi, parapety wewnętrzne z pcv, na pości dachowej okna drewniane uchylne typu Velux,</p>	
<p>stolarka drzwiowa</p>	<p>Drzwi wejściowe antywłamaniowe, drzwi wewnętrzne płytowe częściowo szklone w ościeżnicach regulowanych,</p>	
<p>biały montaż</p>	<p>W łazienkach kabiny prysznicowe lub wanny, sedesy z instalacjami podtynkowymi, umywalki naścienne,</p>	
<p>instalacje</p>	<p>Elektryczna, wody z własnego ujęcia ze zmiękcaczem, kanalizacja lokalna do ekologicznej oczyszczalni ścieków, ogrzewanie podłogowe, alarmowa, źródło ciepła zasilane z kotła gazowego, dodatkowo w salonie kominek, na dachu panele fotowoltaiczne</p>	

Wg aktu notarialnego nr Rep. 6990/2017 zawartego w dniu 28.07.2017 r Katarzyna Tymińska ustanowiła na rzecz swojej matki Henryki Danuty Pawskiej ograniczone prawo rzeczowe o treści: dożywotnia, bezpłatna, osobista służebność mieszkania polegająca na prawie korzystania z jednego pokoju o pow. 9,6 m², łazienki, współkorzystania z kuchni z

przynależnościami z dostarczaniem wody, energii cieplnej, energii elektrycznej na koszt zobowiązanej wraz z prawem swobodnego poruszania się po całej nieruchomości. Wg wskazania właścicielki przedmiotem wykonywania służebności jest pokój z łazienką o łącznej powierzchni 15,40 m².

Nieruchomość obciążona jest także prawem najmu nieruchomości na cele socjalno-administracyjne i magazynowe na okres od 01.08.2017 r. Do 30.04.2027 r., na rzecz Kas-Trans spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Skarszewach.

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:** powiat grudziądzki i miasto Grudziądz
- **okres badania cen:** transakcje zawarte w latach 2021-2022 .

Utworzone z dniem 1 stycznia 1999 roku województwo kujawsko-pomorskie liczy ponad 2.100 tys. Mieszkańców, 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.

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 powiatu grudziądzkiego oraz miasta Grudziądz, gdzie w ciągu lat 2021 - 2022 zanotowano odpowiednią ilość transakcji kupna-sprzedaży podobnych nieruchomości. Ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na tym rynku kształtują się w granicach od 3104,80 zł do 6308,40 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,**
- **dotatkowa powierzchnia**

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 :	Data transakcji	Pow. działki	Pow. użyt. [m ²]	Cena	Cena 1m ²
1	Nowa Wieś	01.03.2021	1500	184,90	600 000 zł	3 245,00 zł
2	Marusza	21.09.2021	1938	230,00	950 000 zł	4 130,43 zł
3	Biały Bór	14.04.2021	2169	171,00	805 000 zł	4 707,60 zł
4	Wąldowo Szlacheckie	22.04.2021	2500	146,00	780 000 zł	5 342,47 zł
5	Grudziądz	06.09.2021	1550	199,20	1 050 000 zł	5 271,08 zł
6	Orle	13.04.2022	4033	293,26	1 850 000 zł	6 308,40 zł
7	Nowa Wieś	24.01.2022	1958	157,60	794 500 zł	5 041,24 zł
8	Ruda	18.10.2021	3999	315,64	980 000 zł	3 104,80 zł
9	Mokre	10.11.2021	1633	209,41	780 000 zł	3 724,75 zł
10	Grudziądz	19.01.2022	1124	218,29	1 199 000 zł	5 492,69 zł
11	Grudziądz	13.09.2021	442	144,00	785 000 zł	5 451,39 zł
Cena minimalna:						3 104,80 zł
Cena średnia:						4 710,90 zł
Cena maksymalna:						6 308,40 zł

W powyższej tabeli zestawiono 11 transakcji dotyczących nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi które przyjęto do dalszych obliczeń. Następnie została obliczona średnia cena na rynku lokalnym która wynosi 4710,90 zł / m² powierzchni użytkowej budynku.

Obliczona średnia cena na rynku C_{śr} = 4710,90 zł/m²

Określenie zakresu współczynników korygujących

Granica górna G_d = C_{max} / C_{śr} = 6308,40 / 4710,90 = 1,339

Granica dolna G_d = C_{min} / C_{śr} = 3104,80 / 4710,90 = 0,659

Rodzaje cech rynkowych	Waga współczynnika w %	Współczynniki min.	Współczynniki max
lokalizacja	25	0,165	0,335
powierzchnia użytkowa	20	0,132	0,268
dotatkowa zabudowa	10	0,066	0,134
stan techniczny i standard wykończenia	30	0,198	0,402
wielkość działki	15	0,099	0,201
suma:	100	0,659	1,339

Dla scharakteryzowania rynku przyjęto następującą klasyfikację cech rynkowych :

- **lokalizacja:** średnia (0,165), dobra (0,250), bardzo dobra (0,335) (kryterium stanowi odległości od centrum miasta oraz zaplecza handlowo-usługowego, warunki środowiskowe, uciążliwość sąsiedztwa),
- **powierzchnia użytkowa budynku:** mała (do 150 m²) (0,268), średnia (od 150 m² do 250 m²) (0,200), duża (powyżej 250 m²) (0,132)
- **dotatkowa powierzchnia nie wliczona do powierzchni użytkowej :** brak (0,066), występuje (0,134) (obecność dodatkowej powierzchni np. garaże).
- **stan techniczny i standard wykończenia:** b. dobry (0,402), dobry (0,300), średni (0,198) (w zależności od użytych materiałów i wykończenia wnętrza),
- **wielkości działki:** mała (do 1000 m²) (0,099), średnia (1000-3000 m²) (0,150), duża (powyżej 3000 m²) (0,201),

8.2. Obliczenie wartości 1m² nieruchomości metodą korygowania ceny średniej.

Pow.m2	Lokalizacja	powierzchnia użytkowa	dotatkowa powierzchnia	stan techn i wykończenie	wielkość działki	Suma wsp.	Wartość 1m2
271,54	0,165	0,132	0,134	0,300	0,201	0,932	4390,56

8.3 Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej, działka nr 45/7

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).

$$W_r = 271,54 \text{ m}^2 \times 4390,56 \text{ zł/m}^2 = 1\,192\,212,66 \text{ zł} \approx 1\,192\,000 \text{ zł}$$

8.4 Obliczenie wartości służebności osobistej

Zgodnie z wpisem ujawnionym w dziale III KW oraz aktem notarialnym Rep A. 6990/2017 zawartym w dniu 28.07.2017 r, przedmiotowa nieruchomość obciążona jest służebnością osobistą o treści: dożywotnia, bezpłatna, osobista służebność mieszkania polegająca na prawie korzystania z jednego pokoju o pow. 9,6 m², łazienki, współkorzystania z kuchni z przynależnościami z dostarczaniem wody, energii cieplnej, energii elektrycznej na koszt zobowiązanej wraz z prawem swobodnego poruszania się po całej nieruchomości. Służebność ustanowiona jest na rzecz Henryki Danuty Pawskiej będącej matką Katarzyny Tymińskiej. W wyniku analizy rynku nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny stwierdzono brak transakcji dotyczących nieruchomości obciążonych służebnością mieszkania. W związku z powyższym nie ma możliwości określenia wartości prawa służebności jako zmiany wartości nieruchomości spowodowanej ustanowieniem takiego prawa rzeczowego. W takim przypadku określa się wartość służebności w sposób pośredni poprzez określenie kosztów uzyskania takiego prawa rzeczowego. Wartość służebności ustanowionej na rzecz Henryki Danuty Pawskiej określono za pomocą trzech składowych:

- czasu w którym nabywca pozbawiony jest dochodu z nieruchomości obciążonej służebnością, równego czasowi dalszego trwania życia osoby na rzecz której ustanowiona jest służebność,
- czynszu rocznego który można by uzyskać z wynajmu nieruchomości objętej służebnością (D_r),
- rocznej wartości powtarzających się świadczeń (W_s)

8.5 Określenie czasu wykonywania służebności osobistej

Przewidywany okres dalszego trwania życia Henryki Danuty Pawskiej określono na podstawie « Komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 28 marca 2022 r w sprawie tablicy średniego dalszego trwania życia kobiet i mężczyzn publikowanych przez GUS. W chwili wyceny Henryka Danuta Pawska ma **68 lat i 3 msc** a według danych GUS prawdopodobna długość życia w tym wieku wynosi 170,90 miesięcy (tj. 14,2 roku)

8.6 Określenie wysokości rocznego czynszu najmu

Zgodnie z treścią służebności Henryka Danuta Pawska ma prawo korzystania z jednego pokoju o pow. 9,6 m², łazienki, współkorzystania z kuchni z przynależnościami z dostarczaniem wody, energii cieplnej, energii elektrycznej na koszt zobowiązanej wraz z prawem swobodnego poruszania się po całej nieruchomości. W trakcie oględzin właściciel nieruchomości oświadczył że pomieszczenia w budynku objęte prawem służebności obejmują pierwszy pokój z łazienką (po lewej stronie budynku od strony wejścia głównego) o powierzchni 15,40 m². Dla potrzeb określenia przewidywanego dochodu z wynajmu nieruchomości dokonano analizy rynku najmu nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi na terenie powiatu grudziądzkiego oraz powiatami sąsiednimi. Analizowany rynek jest niewielki a budynki mieszkalne są najczęściej użytkowane na potrzeby mieszkaniowe właścicieli i są wynajmowane bardzo sporadycznie. Rzeczywiste stawki najmu zazwyczaj są niejawne i można je określić jedynie na podstawie zawartych umów najmu, a strony tych umów zazwyczaj nie udostępniają takich informacji innym osobom. Stawki najmu różnią się w zależności od zdolności negocjacyjnych najemcy i wynajmującego oraz aktualnej sytuacji na rynku. W związku z powyższym analizę sporządzono jedynie w oparciu o ogłoszenia prasowe i internetowe oraz wywiady z pośrednikami nieruchomości.

położenie	powierzchnia	miesięczny czynsz	miesięczny czynsz na m2	standard
Mniszek	160	5000	31,25	dobry
Chełmno	240	5000	20,83	dobry
Mniszek	120	4000	33,33	dobry
Brodnica	120	2200	18,33	średni
Lipno	202	4500	22,28	średni
		średnia	25,21	

Stawki najmu skorygowano o 15% w stosunku do stawek ofertowych z uwagi na możliwe negocjacje cenowe i inne czynniki. Ze względu na stan techniczny budynku, stan wykończenia, wielkość działki itp. przyjęto wysokość czynszu w wysokości średniej tj. 21,43 zł / m².

Czynsz roczny który można by uzyskać z wynajmu przedmiotowej nieruchomości czyli przewidywany dochód z wynajmu wynosi:

$$D_r = 12 \text{ msc} * 21,43 \text{ zł} * 271,54 \text{ m}^2 = 69\,829,23 \text{ zł} \approx 70\,000 \text{ zł}$$

Obliczenie czynszu rocznego dla części nieruchomości (stanowiącej przedmiot wykonywania służebności) tj. 15,40 m² budynku mieszkalnego o powierzchni 271,54 m²:

$$15,40/271,54 \times 70\,000 \text{ zł} = 3969,95 \text{ zł} \approx 4000 \text{ zł}$$

W ramach współkorzystania z pomieszczeń budynku uprawniona będzie wykorzystywać kuchnię, jadalnię, korytarz, pralnię, salon i wiatrołap o łącznej powierzchni 135,82 m². Współkorzystanie z tych pomieszczeń odbywa się z udziałem najemcy firmy KAS – TRANS Spółka z o.o.. – odpowiednio po 67,91 m². Z uwagi na fakt, że część budynku jest współwykorzystywana przez najemcę i uprawnioną z tytułu służebności czynsz najmu skorygowano w dół o 20 %.

$$21,43 \text{ zł} \times 0,8 = 17,14 \text{ zł}$$

Obliczenie czynszu rocznego dla części nieruchomości stanowiącej 67,91 m² w ramach współkorzystania budynku mieszkalnego:

$$67,91 \text{ m}^2 \times 17,14 \text{ zł} \times 12 = 13\,967,73 \text{ zł} \approx 14\,000 \text{ zł}$$

8.7 Oszacowanie wartości służebności osobistej

Dla potrzeb oszacowania wartości służebności zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną. Wartość służebności określono wg formuły:

$$W_s = D_r * W_k + W_s * W_k$$

gdzie:

- D_r - przewidywany dochód z najmu nieruchomości obciążonej służebnością w ujęciu rocznym,
- W_k – współczynnik kapitalizacji,
- W_s – wartość świadczeń powtarzających się w ujęciu rocznym ,

Współczynnik kapitalizacji określono zgodnie ze wzorem:

$$W_k = [1 - (1+r)^{-n}] / r$$

gdzie:

- n - ilość lat pozbawienia właściciela nieruchomości dochodów,
- r – stopa kapitalizacji określona z analizy rynku dla tego typu nieruchomości , oraz z rynku kapitałowego przyjęto 0,68 %

Oszacowanie stopy dyskontowej - R

Stopa dyskontowa została określona na podstawie kosztu kapitału w inwestycje o niskim ryzyku – obligacje skarbowe z uwzględnieniem ryzyka inwestowania w nieruchomości mieszkalne.

Stopa kapitalizacji wyraża w niniejszej metodzie następujące aspekty:

- wielkość bazowa r_r wyrażająca cenę kapitału zaangażowanego w inwestycje o niskim ryzyku, określona na podstawie obligacji Skarbu Państwa: dwuletnich o stałym oprocentowaniu, trzyletnich o zmiennym oprocentowaniu, czteroletnich indeksowanych, pięcioletnich o stałym oprocentowaniu oraz poziomie inflacji.
- dodatek ryzyka inwestowania r_f – tzw. rynkowego charakterystycznego dla danego sektora rynku nieruchomości i wyrażającego: stopień niepewności inwestycji w dany segment rynku uwzględniający płynność rynku, ryzyko związane z zarządzaniem i zmiennością wartości nieruchomości na rynku,
- dodatek ryzyka inwestowania indywidualnego r_o , uwzględniający warunki funkcjonowania nieruchomości, perspektywy rozwoju, prawdopodobieństwo napotkania bariery popytu, zdolność generowania dochodu, udział w rynku i stosunki konkurencyjne.

Określenie stopy dyskontowej :

Jako stopę nominalną dla inwestycji o niskim ryzyku przyjęto średnią arytmetyczną oprocentowania obligacji skarbowych.

Na podstawie informacji o oprocentowaniu obligacji skarbowych, ogłoszonych przez Ministerstwo Finansów przyjęto do obliczeń.

Określenie obligacji	Seria	Oprocentowanie
Obligacje dwuletnie o zmiennym oprocentowaniu	DOR0624	5,50%
Obligacje trzyletnie o zmiennej stopie procentowej	TOZ0625	5,50%
Obligacje czteroletnie indeksowane	COI0626	5,50%
Dziesięcioletnie emerytalne obligacje indeksowane	EDO0632	5,75%
Średnie oprocentowanie		5,56%

- wskaźnik inflacji w maju 2022 roku wg informacji GUS wynosi 13,90%

wielkość bazowa r_r – stopa realna

$$(1 + \text{stopa realna } r_r) \times (1 + \text{stopa inflacji}) = (1 + \text{stopa nominalna})$$

$$\text{stopa realna } r_r = [(1 + \text{stopa nominalna}) / (1 + \text{stopa inflacji})] - 1$$

Obliczenie stopy realnej	
Stopa inflacji	13,90%
Średnia nominalna stopa zwrotu dla obligacji skarbowych	5,56%
Stopa realna	-7,32%

r_r - **dodatek ryzyka inwestowania** – tzw. rynkowego charakterystycznego dla danego sektora rynku nieruchomości i wyrażającego: stopień niepewności inwestycji w dany segment rynku uwzględniający płynność rynku, ryzyko związane z zarządzaniem i zmiennością wartości nieruchomości na rynku, wartość wskaźnika przyjmuje się w wysokości:

4 % dla segmentu rynku nieruchomości mieszkalnych,

5 % dla segmentu rynku nieruchomości komercyjnych (biurowce, centra handlowe),

6 % dla segmentu rynku nieruchomości przemysłowych.

r_o - **dodatek ryzyka indywidualnego** - tzw. operacyjnego uwzględniającego:

- lokalizację,

- dostępność komunikacyjną

- powierzchnię użytkową obiektów, ich stan techniczny, standard wykończenia

- strukturę nieruchomości,

- zapotrzebowanie i podaż na lokalnym rynku nieruchomości na tego typu nieruchomości, wartość wskaźnika przyjmuje się na poziomie:

2 – 3 % dla nieruchomości dobrych,

4 – 5 % dla nieruchomości średnich,

6 % i wyżej dla nieruchomości słabych, poniżej przeciętnej.

Dla wycenianej nieruchomości przyjęto poszczególne ryzyka na poziomie:

- dodatek ryzyka inwestowania r_f – 4,0%

- dodatek ryzyka indywidualnego r_o – 4,0%

W okresie od I kwartału 2022 do II kwartału 2022 r. wartość rynkowa nieruchomości mieszkaniowych wykazywała stabilizację cenową. Popyt na ten rodzaj nieruchomości jest stabilny, a okres ekspozycji na rynku wynosi kilka lub kilkanaście miesięcy. Wzrost wartości nie przekładał się jednak na obniżenie czynszów, które mogą być wg ustawy rewaloryzowane nie częściej niż raz na rok. Ponadto waloryzacja ta jest z reguły znacznie niższa niż wzrost wartości jednostkowej 1 m² powierzchni użytkowej. Takie zjawisko rynkowe spowodowało wydłużenie okresu zwrotu. Według naszych badań potencjalni nabywcy zdają sobie sprawę z wydłużenia okresu zwrotu i fakt ten akceptują.

Obliczenie stopy dyskontowej	
Stopa realna zwrotu z obligacji skarbowych	-7,32%
Dodatek ryzyka inwestowania w nieruchomości	4,00%
Dodatek ryzyka indywidualnego	4,00%
Stopa dyskonta	0,68%

Stopa dyskontowa (R) wynosi :

$$r = r_f + r_f + r_o$$

$$r = -7,32\% + 4,00\% + 4,00\%$$

$$r = 0,68\%$$

Wysokość współczynnika kapitalizacji określona w odniesieniu do przewidywanej długości życia Henryki Danuty Pawskiej , 68 lat 3 msc czyli 14,2 lat wynosi $W_k = 13,97$

Wartość dożywotniej, nieodpłatnej służebności wynosi:

$$W_s = D_r * W_k$$

$$W_s = (14\ 000\ \text{zł} + 4000\ \text{zł}) * 13,97 = 18\ 000\ \text{zł} * 13,97 = 251\ 460\ \text{zł} \approx 251\ 000\ \text{zł}$$

Określenie wartości świadczeń powtarzających się

W operacie niniejszym określono wartość świadczeń powtarzających polegających na dostarczaniu osobie uprawnionej wody (z uwagi na ujęcie własne wody nie wzięto pod uwagę tych kosztów) , energii cieplnej oraz energii elektrycznej określone w umowie ustanowienia służebności osobistej.

Dla potrzeb określenia kosztów mediów dokonano analizy przeciętnego zużycia mediów na jednego mieszkańca oraz stawek za poszczególne media. Zgodnie z danymi statystycznymi publikowanymi:

– przeciętne miesięczne zużycie energii elektrycznej na terenie wsi w woj. kujawsko pomorskim wynosi ok 90 kWh na jednego mieszkańca.

Koszt dostarczenia energii elektrycznej określono na poziomie 0,70 zł/kWh (wg danych witryny cena-pradu.pl dla taryfy G11 i dla gospodarstw domowych).

Przyjęto że dla potrzeb ogrzania budynku mieszkalnego o kubaturze i powierzchni zbliżonej do obiektu wycenianego zużywa 100 kWh/m² oraz dla potrzeb ciepłą wodą użytkową – ok 1278 kWh/rok/na osobę (przyjęto zużycie ciepłej wody użytkowej na poziomie 0,1 m³/dobę). Cena 1 kWh wytworzenia ciepła z gazu ziemnego wynosi 31 groszy (z opłatami stałymi).

Roczny koszt dostarczenia mediów wynosi:

- energia elektryczna – 12 miesięcy x 0,70 kWh x 90 kWh = 756 zł/ rocznie
- ogrzewanie – 100 kWh/m² x (67,91 m² + 15,40 m²) x 0,31 zł = 2582,61 zł ≈ 2583 zł
- ciepła woda użytkowa – 1278 kWh/rok/na osobę x 0,31 zł = 396,18 zł ≈ 396 zł

Roczna wartość świadczeń powtarzających się na rzecz Henryki Danuty Pawskiej wynosi :

$$W_{SM} = 756 \text{ zł} + 2583 \text{ zł} + 396 \text{ zł} = 3735 \text{ zł}$$

Określone wyżej koszty zostały z uwagi na upływ czasu zostały skorygowane współczynnikiem obliczonym wg wzoru

$$W_k = [1 - (1+r)^{-n}] / r$$

gdzie:

- n - ilość lat,
- r – stopa kapitalizacji określona z analizy rynku dla tego typu nieruchomości, oraz z rynku kapitałowego

Wysokość współczynnika kapitalizacji określona w odniesieniu do przewidywanej długości życia Henryki Danuty Pawskiej , 68 lat 3 msc czyli 14,2 lat wynosi $W_{KM} = 13,97$

Dla potrzeb oszacowania wartości obciążenia zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną. Wartość określono wg formuły:

$$W_d = D_r * W_k + W_s * W_k$$

gdzie:

- D_r - przewidywany czynsz roczny który można by uzyskać z wynajmu przedmiotowej nieruchomości
- W_k – współczynnik kapitalizacji określona w odniesieniu do przewidywanej długości życia uprawnionej,
- W_s – wartość świadczeń powtarzających się w ujęciu rocznym ,

Wartość obciążenia prawem służebności osobistej wynosi:

$$W_d = D_r * W_k + W_s * W_k$$

$$W_d = 18\,000 \text{ zł} * 13,97 + 3735 \text{ zł} * 13,97$$

$$W_d = 251\,000 \text{ zł} + 52\,000 \text{ zł} = 303\,000 \text{ zł}$$

Przyjęto:

303 000 zł
(słownie: trzysta trzy tysiące złotych)

8.8 Obliczenie kosztu umowy najmu

Zgodnie z treścią działu III księgi wieczystej tj „prawo najmu nieruchomości na cele socjalno-administracyjne i magazynowe na okres od 01.08.2017 r. do 30.04.2027 r”. umowa została zawarta na czas określony między P. Katarzyną Tymińską a firmą KAS-TRANS spółka z o.o.. Przedmiotem umowy jest najem na cele związane z działalnością gospodarczą w części budynku mieszkalnego wraz z działką. Okres pozostały do zakończenia umowy najmu wynosi 4 lata i 10 miesięcy tj 58 miesięcy. Ewentualne nakłady poniesienie przez najemcę na przedmiocie najmu nie podlegają zwrotowi.

Dla potrzeb określenia przewidywanego dochodu z wynajmu nieruchomości dokonano analizy rynku najmu nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi na terenie powiatu grudziądzkiego wraz z powiatami sąsiednimi. Analizowany rynek jest niewielki a budynki mieszkalne są najczęściej użytkowane na potrzeby mieszkaniowe właścicieli i są wynajmowane bardzo sporadycznie. Rzeczywiste stawki najmu zazwyczaj są niejawne i można je określić jedynie na podstawie zawartych umów najmu, a strony tych umów zazwyczaj nie udostępniają takich informacji innym osobom. Stawki najmu różnią się w zależności od zdolności negocjacyjnych najemcy i wynajmującego oraz aktualnej sytuacji na rynku. W związku z powyższym analizę sporządzono jedynie w oparciu o ogłoszenia prasowe i internetowe oraz wywiady z pośrednikami nieruchomości.

położenie	powierzchnia	miesięczny czynsz	miesięczny czynsz na m2	standard
Mniszek	160	5000	31,25	dobry
Chełmno	240	5000	20,83	dobry
Mniszek	120	4000	33,33	dobry
Brodnica	120	2200	18,33	średni
Lipno	202	4500	22,28	średni
		średnia	25,21	

Stawki najmu skorygowano o 15% w stosunku do stawek ofertowych z uwagi na możliwe negocjacje cenowe i inne czynniki. Ze względu na stan techniczny budynku, stan wykończenia, wielkość działki itp. przyjęto wysokość czynszu w wysokości średniej tj. 21,43 zł / m².

W ramach współkorzystania z pomieszczeń budynku najemca będzie wykorzystywał pomieszczenia z wyłączeniem pokoju i łazienki (o łącznej powierzchni 15,40 m²) zajmowanego przez uprawnionej do służebności osobiste.

Powierzchnia do korzystania przez najemcę wynosi:

$$(271,54 \text{ m}^2 - 15,40 \text{ m}^2) / 2 = 128,07 \text{ m}^2$$

Z uwagi na fakt, że część budynku jest współwykorzystywana przez najemcę i uprawnioną z tytułu służebności czynsz najmu skorygowano o 20 %.

$$21,43 \text{ zł} \times 0,8 = 17,14 \text{ zł}$$

Obliczenie czynszu rocznego dla części nieruchomości stanowiącej 128,07 m² w ramach współkorzystania budynku mieszkalnego:

$$128,07 \text{ m}^2 \times 17,14 \text{ zł} \times 58 \text{ msc} = 127\,316,95 \text{ zł} \approx 127\,000 \text{ zł}$$

Przyjęto:

127 000 zł

(słownie: sto dwadzieścia siedem tysięcy złotych)

8.9 Określenie wartości nieruchomości z uwzględnieniem obciążeń

Wartość rynkową nieruchomości (W_r) obliczono stosując następującą formułę:

$$W_r = W_n - W_d - W_s$$

gdzie:

W_n – wartość nieruchomości bez obciążeń

W_d – wartość obciążenia z tytułu służebności osobistej

W_s – wartość obciążenia z tytułu umowy najmu

$$W_r = 1\,192\,000 \text{ zł} - 303\,000 \text{ zł} - 127\,000 \text{ zł} \\ = 762\,000 \text{ zł}$$

Wartość udziału 9/10 wynosi

$$W_n = 762\,000 \text{ zł} \times 9/10 = 685\,800 \text{ zł} \approx 686\,000 \text{ zł}$$

9. Wynik końcowy wyceny.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej , stanowiącej działkę nr 45/7, zlokalizowanej w Skarszewach gm. Grudziądz, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wynosi:

Wartość udziału 9/10 wynosi:

686 000 zł

(słownie: sześćset osiemdziesiąt sześć 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.

10. Klauzule i ustalenia dodatkowe.

1. Rzeczoznawca określił wartość nieruchomości jako wolną od nieujawnionych obciążeń w księdze wieczystej
2. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
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. Wypis z ewidencji gruntów,
3. Mapa ewidencji gruntów,
4. Informacja o funkcji w MPZP,
5. Pozwolenie na budowę,
6. Umowa ustanowienia służebności,
7. Mapa lokalizacji nieruchomości.

Operat zawiera 29 ponumerowanych stron.



Zdjęcia wycenianej nieruchomości









Starosta Grudziądzki
ul. Maiomłyńska 1
86-300 GRUDZIĄDZ

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: grudziądzki
Jednostka ewidencyjna: 040601_2, Grudziądz
Obręb ewidencyjny: 040601_2.0017, Skarszewy

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 29-07-2021 08:28:12

Nr jednostki rejestrowej: G230

Osoby: 2

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/10 współwłasność	METAL-TRANS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością REGON: 383751063 NIP: 8762487393 siedziba: ul. Wrzosowa 3, 86-302 Skarszewy
9/10 współwłasność	Tymńska Katarzyna (Bernard, Henryka) PESEL: 82120208980 adres: ul. Wrzosowa 3, 86-302 Skarszewy

Działki ewidencyjne: 1

Arkusze	Nr działki	Adres / Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Użytek	Pow. [ha]	
2	45/7	ul. Wrzosowa 3	0.5070	RIVa B	0.3425 0.1645	TO1U/00051186/0

Identyfikator: 040601_2.0017.45/7;
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 160.

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.5070	ha
Słownie:	pięć tysięcy siedemdziesiąt metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
B - Tereny mieszkaniowe
RIVa - Grunty orne

Ewa Kamińska
29-07-2021

(sporządził: data i podpis)

Dokument niniejszy jest wypisem
z opisowych danych ewidencji
gruntów i budynków
i jest przeznaczony do dokonania
wpisu w księgę wieczystej

Z up. STAROSTY
Ewa Kamińska
INSPEKTOR
Wydział Geodezji i Nieruchomości

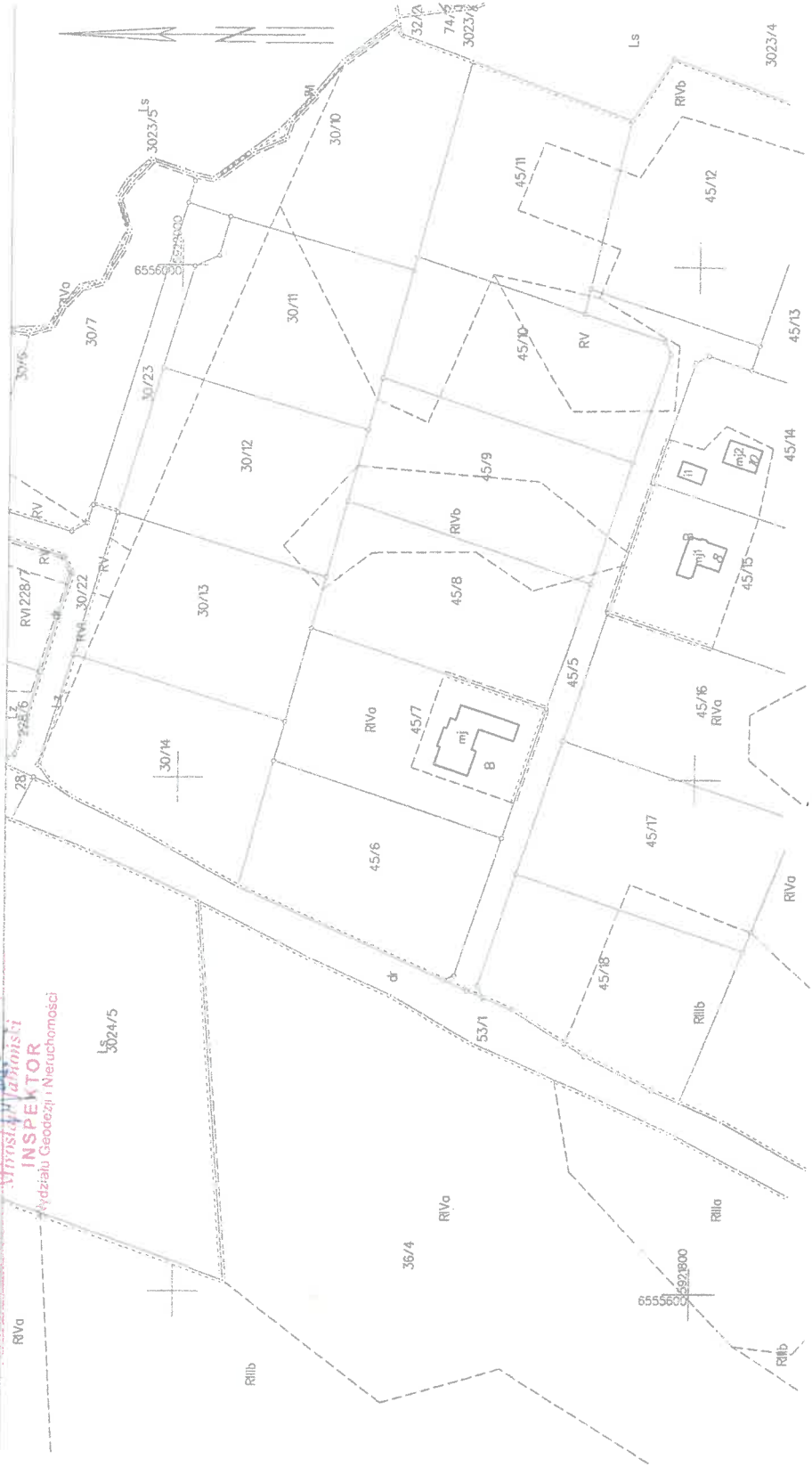
29-07-2021

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: grudziądzki
Jednostka ewidencyjna: 040601_2, Grudziądz
Obręb: 0017, Skarszewy
Działka: 45/7

MAPA EWIDENCJI GRUNTÓW
SKALA 1:2000

Nazwa sądu: przewódnicę państwową zasobów geodezyjnych i kartograficznych	STAROSTA GRUDIĄDZKI Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej 86-300 Grudziądz, ul. Malomysłowa 1
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P 0406 20
Nazwa materiału zasobu	IP 2021
Data wykonania kopii materiału zasobu Tęże: arkusze i podpisy czoły Kopie: przebiegi, ciąg	Z up. STAROSTY Miejscowość: Toruń INSPEKTOR Wydziału Geodezji i Nieruchomości



WÓJT GMINY
GRUDZIĄDZ
86-300 Grudziądz
GBK.6727.759.2019

Grudziądz, dnia 18 listopada 2019 r.

Wójt Gminy Grudziądz zgodnie z art. 217 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 z późn. zm.) w oparciu o obowiązującą uchwałę nr XIII/78/2007 Rady Gminy w Grudziądzu z dnia 6 grudnia 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego działki nr 45/3 i 45/4 w obrębie Skarszewy, gmina Grudziądz

zaświadcza,

że działka nr 45/7 położona w obrębie geodezyjnym Skarszewy, gmina Grudziądz jest oznaczona symbolem:

- 45/7 – S 1 RM- ustala się przeznaczenie terenu – funkcja rolnicza z zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich.

Działka nr 45/7 jest zabudowana.

Informuję, że uchwała nr XIII/78/2007 Rady Gminy w Grudziądzu z dnia 6 grudnia 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego działki nr 45/3 i 45/4 w obrębie Skarszewy, gmina Grudziądz, gmina Grudziądz została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego Nr 35/2008 poz. 485 z dnia 03.03.2008 r.

Zgodnie z uchwałą Nr LI/491/2018 Rady Gminy Grudziądz z dnia 29.03.2018 r. w sprawie przyjęcia Lokalnego Programu Rewitalizacji Gminy Grudziądz na lata 2016-2023, zaświadczam, że wyżej wymienione działki nie są objęte Lokalnym Programem Rewitalizacji Gminy Grudziądz na lata 2016-2023.

Zaświadczenie wydaje się na prośbę Pani Katarzyny Tyminskiej celem przedłożenia w Kancelarii Notarialnej.

Z WÓJTA
Katarzyna
Katarzyna Tyminska
INSPEKTOR
PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 17,00zł
zgodnie z art. 6 zał. cz. II pkt 21 ustawy z dnia
21 listopada 2006r. o opłacie skarbowej
(Dz. U. z 2016 r., poz. 1827 z późn. zm.)
Potwierdzenie przyjęcia wpłaty w załączeniu

**Starosta Powiatu
Grudziądzkiego
ul. Małomłyńska 1
86-300 Grudziądz**
Nr spr. AB. 6740.181.2011

Grudziądz, dnia 09.05 2011r.

DECYZJA Nr 165 . 2011

Na podstawie art. 28, art.33 ust.1, art.34 ust. 4, art.36, ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623- tekst jednolity) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.)

po rozpatrzeniu wniosku: Pana Jakuba Żmudy - Trzebiatowskiego, zam. ul. Zawiszy Czarnego 9, 86 – 300 Grudziądz, z dnia 22.04.2011r., wpływ /22.04.2011r./;

Nr rejestru organu administracji architektoniczno-budowlanego : AB.6740.165. 2011

Zatwierdzam projekt budowlany wraz z projektem zagospodarowania terenu, który opracowali:

1. Pani mgr inż. arch. Helena Gayda - GT-III-63/Sp/78/76
- w specjalności architektonicznej
- w zakresie j.w.
(wpisana na liście członków Kujawsko Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP w Bydgoszczy)
2. Pani tech. bud. Katarzyna Golczyk - GP.I.7342/210/TO/94
- w specjalności konstrukcyjno – budowlanej
- w zakresie ogólnobudowlanym
3. Pan mgr inż. Karol Stanowski -upr. bud. KUP /0057/POOS/10;
- w specjalności instalacyjnej;
- w zakresie instalacji i urządzeń : wodociągowych i kanalizacyjnych,
4. Pan mgr inż. Robert Łęgowski - KUP/0178/POOE/09
- uprawnienia budowlane do projektowania
- bez ograniczeń specjalności instalacyjnej
- w zakresie sieci, instalacji i urządzeń
- elektrycznych i elektroenergetycznych

(wpisani na liście członków Kujawsko Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa w Bydgoszczy)

zgodnie z: Uchwałą Rady Gminy w Grudziądzu nr XIII/78/2007, z dnia 06.12.2007r.

i wydaję pozwolenie na budowę dla: Pana Jakuba Żmudy - Trzebiatowskiego, zam. ul. Zawiszy Czarnego 9, 86 – 300 Grudziądz

na inwestycję zlokalizowaną: na działce nr 45/7 w miejscowości Skarszewy, gmina Grudziądz
obejmującą: budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego parterowego z garażem w bryle z wewnętrzną linią zasilającą (w.l.z.), własnym ujęciem wody, zewnętrznymi instalacjami: wodociagową i kanalizacyjną (**kategoria I**)

z zachowaniem następujących warunków, zgodnie z art.36 ust.1 oraz art.42 ust.2 i 3 ustawy – Prawo budowlane:

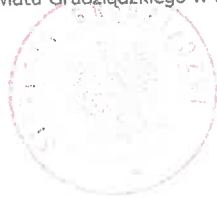
1. szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych :
 - należy przestrzegać warunki i uzgodnienia jednostek opiniujących
 - należy zapewnić bezpieczeństwo ludzi i mienia
 - należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich
 - inwestor jest zobowiązany zorganizować proces budowy przez zapewnienie wykonania i odbiór robót budowlanych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych
 - obiekty podlegają geodezyjnemu wyznaczeniu w terenie, a po ich wykonaniu inwentaryzacji powykonawczej (zgodnie z art.43 ust. 1 ustawy Prawo Budowlane);
 - przy wykonywaniu robót budowlanych należy stosować wyroby budowlane dopuszczone do obrotu i powszechnego lub jednostkowego stosowania w budownictwie (art. 10 ustawy – Prawo budowlane)
2. szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie (art. 19 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane)
- nie dotyczy
3. kierownik budowy (robót) jest obowiązany prowadzić dziennik budowy oraz umieścić na budowie w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.
4. inwestor jest zobowiązany zapewnić objęcie kierownictwa budowy nad robotami przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności zgodnie z art. 42 ustawy – Prawo budowlane.
5. inwestor jest zobowiązany :
- zawiadomić właściwy organ nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy co najmniej 21 dni przed zamierzonym terminem przystąpienia do użytkowania;
6. obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane obejmuje nieruchomości : **działka nr 45/7** w Skarszewach.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art.107 § 4 Kpa odstąpiono od uzasadnienia decyzji, ponieważ uwzględnia ona wniosek strony w całości.

POUCZENIE

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Kujawsko-Pomorskiego za pośrednictwem Starosty Powiatu Grudziądzkiego w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.



Z up. Starosta
mgr inż. Henryk Pasik
Kierownik Wydziału
Architektury i Budownictwa

Opłata skarbową : zwolniono z opłaty
Załączniki : 1. projekt branży budowlanej – 2 egz.;

(- 2 kpl. Projektu budowlanego – otrzymuje inwestor; - 1 kpl. Projektu budowlanego – otrzymuje P.I.N.B.; 1 - kpl. Projektu budowlanego – a/a;)

Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, na które jest wymagane pozwolenie właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, co najmniej na 7 dni przed ich rozpoczęciem, dołączając na piśmie :

- a) Oświadczenie kierownika budowy (robót), stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przejęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane(zgodnie z art. 43 ust. 1 Prawo Budowlane);
 - b) W przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego – oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego, stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane
 - c) Informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy Prawo budowlane
2. W przypadku, gdy uzyskanie pozwolenia na użytkowanie obiektu nie jest wymagane, do użytkowania obiektu można przystąpić po upływie 21 dni od dnia doręczenia do właściwego organu nadzoru budowlanego zawiadomienia o zakończeniu budowy, jeżeli organ w tym terminie nie wnieśli sprzeciwu w drodze decyzji.
 3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie, wydanego przez właściwy organ nadzoru budowlanego (art. 55 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane).
 4. Przed wydaniem pozwolenia na użytkowanie obiektu właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy, zgodnie z art. 59a ustawy – Prawo budowlane. Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli.

Otrzymują:

1. Inwestor: Pan Jakub Żmuda – Trzebiatowski, ul. Zawiszy Czarnego 9, 86 – 300 Grudziądz
przez pełnomocnika: Panią Katarzynę Gołczyk, ul. Chełmińska 108D/125, 86 – 300 Grudziądz
2. A./a.

Do wiadomości:

1. Wójt Gminy Grudziądz ul. Wybickiego 38;
2. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Grudziądzu ul. Małomyńska 1 +kpl. dok. projektowej
3. Urząd Gminy Grudziądz jako organ podatkowy właściwy w sprawach podatku od nieruchomości(otrzymuje po uprawomocnieniu się decyzji – Dz. U. Nr 240 z 2002r. poz. 2061 §6).

JN/KK

KLAUZULA WYKONALNOŚCI
Stwierdzam, że powyższa decyzja jest
ostateczna i podlega wykonaniu
Grudziądz, dnia 23.06.2022 r.
Z up. STAROSTY
mgr inż. Henryk Pasik
Kierownik Wydziału
Architektury i Budownictwa



Repertorium A.Nr 6990/2017

WYPIS

KANCELARIA NOTARIALNA
Tadeusz Milan-Szymański
NOTARIUSZ
86-300 Grudziądz, ul. Sikorskiego 31
Tel./fax (56) 46 116 27; (56) 64 272 27
NIP: 8162235458 REGON: 14122647

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego ósmego lipca dwa tysiące siedemnastego roku (2017-07-28)
przede mną -----

**TADEUSZEM
MILANEM - SZYMAŃSKIM**

notariuszem, w mojej Kancelarii Notarialnej w Grudziądzu przy ulicy Sikorskiego 38
stawiły się: -----

1. **Katarzyna Tyminska**, córka Bernarda i Henryki, -----
dowód osobisty CCA874456, z ważnością do 7 marca 2026 roku, -----
PESEL 82120208980, -----
zamieszkała według oświadczenia pod adresem: Skarszewy, ul. Wrzosowa 3, 86-302
Grudziądz, -----

2. **Henryka Danuta Pawska**, córka Henryka i Zofii, -----
dowód osobisty AVV022183, z ważnością do 29 listopada 2022 roku, -----
PESEL 54033011700, -----
zamieszkała według oświadczenia pod adresem: 86-300 Grudziądz, ul. Aleja 23
Stycznia 2A m. 6. -----

Tożsamość stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych dowodów oso-
bistych, wymienionych obok nazwisk. -----

Stawające oświadczają, że: -----
mają pełną zdolność do czynności prawnych, -----
dane zawarte w wymienionych dowodach osobistych nie uległy zmianie. -----

UMOWA USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI OSOBISTEJ

§ 1. Katarzyna Tyminska (dawniej Pawska) oświadcza, że: -----
- jest właścicielem nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Grudziądzu Wydział
Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr TO1U/00051186/0, -----

położonej w Skarszewach, w gminie Grudziądz, w powiecie grudziądzkim, w województwie kujawsko-pomorskim, o powierzchni 0,5070 ha (pięć tysięcy siedemdziesiąt metrów kwadratowych), nr działki 45/7, oznaczonej jako grunt orny, -----

- w dziale III tej księgi wieczystej wpisów nie ma, -----
- w dziale IV tej księgi wieczystej ujawniono wpisy o treści: -----
pod nr 2 – hipoteka umowna do kwoty 724.188,78 zł (siedemset dwadzieścia cztery tysiące sto osiemdziesiąt osiem złotych siedemdziesiąt osiem groszy) na rzecz IDEA Bank SA z siedzibą w Warszawie, -----
pod nr 3 – hipoteka umowna do kwoty 400.000,00 zł (czterysta tysięcy złotych) na rzecz Towarzystwa Inwestycji Społeczno-Ekonomicznych SA z siedzibą w Warszawie, na dowód czego okazuje wydruk treści księgi wieczystej nr TO1U/00051186/0 z portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych wygenerowany 26 lipca 2017 roku, -----
- od dnia wydruku treści księgi wieczystej do dnia dzisiejszego nie wiadomo jej o jakiegokolwiek zmianie treści wpisów w księdze wieczystej nr TO1U/00051186/0 oraz o ujawnieniu jakiegokolwiek wzmianek o wniosku, -----
- nieruchomości tej nie obciążają nie ujawnione w księdze wieczystej ograniczone prawa rzeczowe, czy ograniczenia w rozporządzaniu, prawa i roszczenia osób trzecich, ani zaległości podatkowe, -----
- nie toczy się żadne postępowanie sądowe ani administracyjne dotyczące wymienionej nieruchomości, -----
- na powyższej nieruchomości znajduje się murowany budynek mieszkalny, jednorodzinny, parterowy z poddaszem użytkowym, kryty dachówka, -----
- własność opisanej wyżej nieruchomości nabyła na podstawie umowy sprzedaży i ustanowienia hipoteki, zawartej 4 grudnia 2014 roku, od osoby fizycznej – w czasie, gdy była panną i nosiła nazwisko „Pawska”, -----
- 14 lutego 2016 roku Katarzyna Pawska zawarła związek małżeński z Marcinem Jackiem Tymińskim i odtąd nosi nazwisko „Tymińska”, co wynika z okazanego odpisu skróconego aktu małżeństwa wydanego przez Kierownika Urzędu Stanu Cywilnego w Grudziądzu 29 lutego 2016 roku, zgodnie z treścią aktu małżeństwa o oznaczeniu: 0462011/00/AM/2016/645462, -----
- wierzyciele hipoteczni zostali powiadomieni przez nią o zamiarze obciążenia powyższej nieruchomości służebnością osobistą. -----

§ 2. Katarzyna Tymińska – właściciel nieruchomości położonej w Skarszewach, w gminie Grudziądz, o powierzchni 0,5070 ha, nr działki 45/7, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr TO1U/00051186/0, -----

arkusz drugi

woje- ustanawia na rzecz swojej matki Henryki Danuty Pawskiej, córki Henryka i Zofii,
ndzie- PESEL 54033011700 - ograniczone prawo rzeczowe o treści: -----
----- dożywotnia, bezpłatna, osobista służebność mieszkania - polegająca na prawie ko-
----- rzystania: z jednego pokoju o powierzchni 9,6 m2, łazienki, współkorzystania z
cztery kuchni z przynależnościami, z dostarczaniem wody, energii cieplnej, energii elek-
z IDEA trycznej - na koszt zobowiązanej, wraz z prawem swobodnego poruszania się po całej
----- nieruchomości,-----
ruch) na co Henryka Danuta Pawska, przyjmuje do wiadomości. -----
szawie, Roczna wartość służebności mieszkania - ustalona stosownie do art. 13 ust. 3
86/0 z ustawy z 28 lipca 1983 roku o podatku od spadków i darowizn (tekst jedn. Dz.U
wyge- 2016 poz. 205) w wysokości 4% wartości rzeczy obciążonej służebnością stawający
----- określają na 26.000,00 zł (dwadzieścia sześć tysięcy złotych), -----
no jej o wartość służebności wynosi – stosownie do art. 13 ust. 1 tej ustawy - 260.000,00 zł
/0 oraz (dwieście sześćdziesiąt tysięcy złotych). -----
----- § 3. Wartość rzeczy obciążonej służebnością osobistą – to jest nieruchomości stawa-
niczone jące określają na 650.000,00 zł (sześćset pięćdziesiąt tysięcy złotych). -----
ob trze- § 4. Wydanie przedmiotu służebności uprawnionej nastąpi w dniu dzisiejszym bez-
----- pośrednio po podpisaniu tego aktu.-----
wymie- § 5. Koszty niniejszego aktu wraz z opłatami sądowymi ponosi Katarzyna Tyminska.-
----- § 6. Notariusz poinformował o treści art.92 § 4 i § 4¹ w związku z art. 79 pkt 8a
jedno- ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (tekst jedn.Dz.U. z 2016 r.
----- poz. 1221), a strony oświadczyły, że wolą ich jest, aby wniosek wieczystoksięgowy,
edaży i składany przez notariusza za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, obejmo-
czasie, wał następujące żądania: -----
----- a) o wpis w dziale II księgi wieczystej nr TO1U/00051186/0 zmiany nazwiska wła-
arcinem ściciela na „Katarzyna Tyminska, córka Bernarda i Henryki, PESEL 82120208980” -
go odpi- na podstawie skróconego aktu małżeństwa,-----
ywilne- b) o wpis w dziale III księgi wieczystej nr TO1U/00051186/0:-----
znacze- dożywotnia, bezpłatna, osobista służebność mieszkania - polegająca na prawie ko-
----- rzystania: z jednego pokoju o powierzchni 9,6 m2, łazienki, współkorzystania z
powyż- kuchni z przynależnościami, z dostarczaniem wody, energii cieplnej, energii elek-
----- trycznej - na koszt zobowiązanej, wraz z prawem swobodnego poruszania się po całej
ruch, w nieruchomości,-----
radzona uprawniona: Henryka Danuta Pawska, córka Henryka i Zofii, PESEL 54033011700,
----- - na podstawie niniejszego aktu.-----

Wnioskodawców wraz z adresami dla doręczeń określono w komparycji tego aktu. Uczestników postępowania nie wskazano. -----
Wnioskodawcy oświadczyli, że: -----
należną opłatę sądową, od wniosku o wpis w księdze wieczystej – uiścili gotówką w tutejszej Kancelarii Notarialnej, -----
nie zrzekają się uprawnienia do doręczenia zawiadomienia o wpisach, które dotyczą żądania wniosku ani nie wskazują konta w ramach platformy ePUAP, na które drogą elektroniczną ma im zostać doręczone zawiadomienie o tych wpisach.-----
Notariusz poinformował stawających, iż zgodnie z art. 626⁴ Kodeksu postępowania cywilnego obowiązek poprawienia lub uzupełnienia opisanego wyżej wniosku wieczystoksięgowego spoczywa na stronie czynności notarialnej.-----
§ 7. Notariusz: -----
a) nie pobrał podatku od ustanowienia służebności na rzecz wstępnego, na podstawie art. 4a ustawy z 28 lipca 1983 roku o podatku od spadków i darowizn (tekst jedn. Dz.U. z 2016, poz. 205), -----
b) wynagrodzenie za czynność notarialną na podstawie § 16 rozp. Min.Spraw. z 28 czerwca 2004 roku (tekst jedn. Dz.U.2013, poz. 237) - 200,00 zł (dwieście złotych),- ponadto pobrał od wynagrodzenia za czynność notarialną, na podstawie art. 5 i następnych ustawy z 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jedn. Dz.U.2017, poz.1221) 23% VAT - 46,00 zł (czterdzieści sześć złotych),-----
c) pobrał gotówką opłatę sądową od wniosku wieczystoksięgowego złożonego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, na podstawie tego aktu notarialnego, która zostanie zarejestrowana w zastępującym ewidencję Repertorium A pod numerem złożonego wniosku i to: art.44 ust. 1 pkt 6 – od dokonania innych wpisów, art. 42 ust. 1 – od wpisu służebności - tj. 260,00 zł (dwieście sześćdziesiąt złotych).----
Podane kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem od towarów i usług, która zostanie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku. -----

Akt został odczytany, przyjęty i podpisany.

Na oryginale aktu notarialnego podpisy stawających i notariusza

Repertorium A.Nr 6992/2017

Wypis ten otrzymuje – K. Tyminska

Pobrano: wynagrodzenie za czynność notarialną - 15,00 zł na podstawie § 12 ust.1 rozp. Min.Sprawiedliwości z 28.06.2004 r.(tekst jedn. Dz.U.2013, poz.237),

VAT w wysokości 23% od wynagrodzenia za czynność notarialną na podstawie art.5 i następnych ustawy z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jedn.Dz.U. 2017, poz.1221) - 3,45 zł.

Grudziądz, 28.07.2017 r.

Tadeusz
Milan - Szymański
Notariusz

MAPA LOKALIZACJI NIERUCHOMOŚCI

