



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

OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA NIEZABUDOWANA

Adres: **ul. Bielańska, M. Toruń, powiat Toruń M.**

Rodzaj nieruchomości: **nieruchomość gruntowa niezabudowana udział 4/40**

Powierzchnia działki: **0,2310 ha**

Oznaczenie ewidencyjne: **działki nr 82/5, 131/3 obręb 0021 M. Toruń**

Cel wyceny: **dla potrzeb sprzedaży przez Syndyka Masy Upadłości w postępowaniu upadłościowym**

Wykonawca:

Ewelina Mućka

Rzecznawca Majątkowy

upr. nr 5730



Toruń, dnia 19 lipca 2021 r.

Wyciąg z operatu szacunkowego

Opis nieruchomości	Nieruchomość gruntowa niezabudowana, oznaczona jako działki ewidencyjne nr 82/5, 131/3 obręb 0021 M. Toruń o łącznej powierzchni 2310 m ² położona przy ul. Bielańskiej w Toruniu, powiat Toruń M., województwo kujawsko-pomorskie. Działki niezabudowane, użytkowane jako droga wewnętrzna o nawierzchni gruntowej. Położona w otoczeniu terenów przeznaczonych na cele zabudowy usługowej. Na obszarze, gdzie znajduje się przedmiotowa nieruchomość obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym oznaczony jest symbolem 39.1-KDW1 i treści: przeznaczenie podstawowe - komunikacja - droga wewnętrzna, dopuszczalne: infrastruktura techniczna; Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 4/40 nieruchomości wraz z częściami składowymi wg stanu na dzień wyceny.	
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej udziału 4/40 w nieruchomości gruntowej dla potrzeb sprzedaży przez Syndyka Masy Upadłości w postępowaniu upadłościowym	
Daty istotne dla wyceny	Data sporządzenia wyceny: 19.07.2021 r. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 09.07.2021 r. Data, na którą określono i uwzględniono stan nieruchomości: 09.07.2021 r. Data dokonania oględzin: 09.07.2021 r.	
Sposób wyceny	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	
Wynik wyceny	OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU 4/40:	68 000 zł <i>Sześćdziesiąt osiem tysięcy złotych</i>
Autor operatu szacunkowego	Ewelina Mućka Rzecznawca Majątkowy nr upr. 5730	
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego		

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	4
1.2. ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. PODSTAWA FORMALNA	4
3.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE	4
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
3.4. PODSTAWY METODOLOGICZNE	5
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY WYKONANIU OPERATU SZACUNKOWEGO	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	6
5.2. STAN WEDŁUG EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW	7
5.3. AKTUALNY SPOSÓB UŻYTKOWANIA	8
5.4. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	8
5.5. POŁOŻENIE – INFORMACJE OGÓLNE	9
5.6. LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA NIERUCHOMOŚCI	11
5.7. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI	11
6. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	12
6.1. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI	12
6.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA	12
7. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	14
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	16
8.1. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH I ICH OCENA	16
8.2. WYZNACZENIE WAG POSZCZEGÓLNYCH CECH	16
8.3. OKREŚLENIE BAZY NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH PRZYJĘTYCH DO PORÓWNAŃ	17
8.4. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTYCH DO PORÓWNAŃ	17
8.5. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	18
9. WYNIK KOŃCOWY	19
10. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	20
11. ZAŁĄCZNIKI	20

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona przy ul. Bielańskiej w Toruniu, powiat Toruń M., województwo kujawsko-pomorskie. W rejestrze ewidencji gruntów oznaczona jako działki ewidencyjne nr 82/5, 131/3 z obrębem 0021 M. Toruń o łącznej powierzchni 2310 m². Stan prawny nieruchomości gruntowej uregulowany jest w księdze wieczystej KW nr T01T/00073564/3.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 4/40 nieruchomości wraz z częściami składowymi wg stanu na dzień wyceny.

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej udziału 4/40 w nieruchomości dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości w postępowaniu upadłościowym.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna

Podstawą formalną opracowania jest zlecenie sporządzenia operatu szacunkowego z dnia 01.07.2021 r. Zamawiającym jest Syndyk Sylwester Zięciak. Autorem operatu jest rzeczoznawca majątkowy Ewelina Mućka, posiadająca uprawnienia nr 5730, biegły sądowy.

3.2. Podstawy materialno-prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2013 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2015 r. poz. 233 ze zm.);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 ze zm.)

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r., poz. 555);

3.3. Źródła danych merytorycznych

- Dokumentacja ewidencyjna prowadzona przez Urząd Miasta w Toruniu,
- Akty notarialne zgromadzone w Urzędzie Miasta w Toruniu,
- Księga wieczysta nieruchomości wycenianej,
- Uchwała nr 856/10 Rady Miasta Torunia z dnia 2 września 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic: Szosa Okrężna, Bielańska, Łukasiewicza i Broniewskiego w Toruniu,
- Dane z oględzin obiektu,
- Informacji i dokumenty uzyskane od Zleceniodawcy,
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych i badania rynku,

3.4. Podstawy metodologiczne

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (Uchwała Nr 27/07 Rady Krajowej PFSRM z dnia 13 grudnia 2007 r.)
- Cymermann R., Hopfer A. System, zasady i procedury wyceny nieruchomości Warszawa 2010.
- Prystupa M. Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego Warszawa 2003.
- Mączyńska E., Prystupa M., Rygiel K. Ile jest warta nieruchomość Warszawa 2004.

4. Określenie dat istotnych przy wykonaniu operatu szacunkowego

- Data sporządzenia wyceny: 19.07.2021 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 09.07.2021 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono stan nieruchomości: 09.07.2021 r.
- Data dokonania oględzin: 09.07.2021 r.

5. Opis i określenie stanu nieruchomości

5.1. Stan prawny nieruchomości

Stan prawny nieruchomości gruntowej uregulowany jest w KW nr **TO1T/00073564/3.**

Na podstawie badania zapisów w w/w księdze wieczystej w dniu 09.07.2021 r., stwierdzono, co następuje:

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

Dział I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Województwo: kujawsko - pomorskie

Powiat: M. Toruń

Gmina: Toruń M.

Miejscowość: Toruń

Nr działki: 82/5, 131/3

Obręb ewidencyjny: 21

Ulica: Bielańska

Sposób korzystania: R – grunty orne, Lz – grunty zadrzewione i zakrzewione

Przyłączenie: TO1T/00000667/3

Obszar: 0,2310 ha

Dział I SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:

Wolny od wpisów

Dział II – WŁASNOŚĆ:

Jacek Badulski (Jan, Barbara) PESEL: 68041607514 w udziale 3/40

Krystyna Marszałkiewicz (Józef, Michalina) PESEL: 60100514221 w udziale 4/40

Michał Zbigniew Gomólski (Roma, Irena) PESEL: 72100108937 w udziale 3/40

Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska w udziale 3/40

Zbigniew Tomaszewski (Jerzy, Maria) PESEL: 63072205719

Elżbieta Zofia Tomaszewska (Jan, Zofia) PESEL: 63021609489

Beata Anna Müller Badulska (Alfred, Annaliza) PESEL: 69111202822 w udziale 27/40

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

Wolny od wpisów

Dział IV – HIPOTEKA

Hipoteka przymusowa na sumę 3.742,95 zł

Wierzytelność: nieopłacone składki: 1) na ubezpieczenia społeczne za okres: 11/2012-02/2013 wraz z odsetkami, 2) na ubezpieczenie zdrowotne za okres: 11/2012-02/2013

wraz z odsetkami, 3) na fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres: 11/2012-02/2013 wraz z odsetkami.

Stosunek prawny: tytuły wykonawcze nr: TW4560016009775, TW4560016009755, TW4560016009765

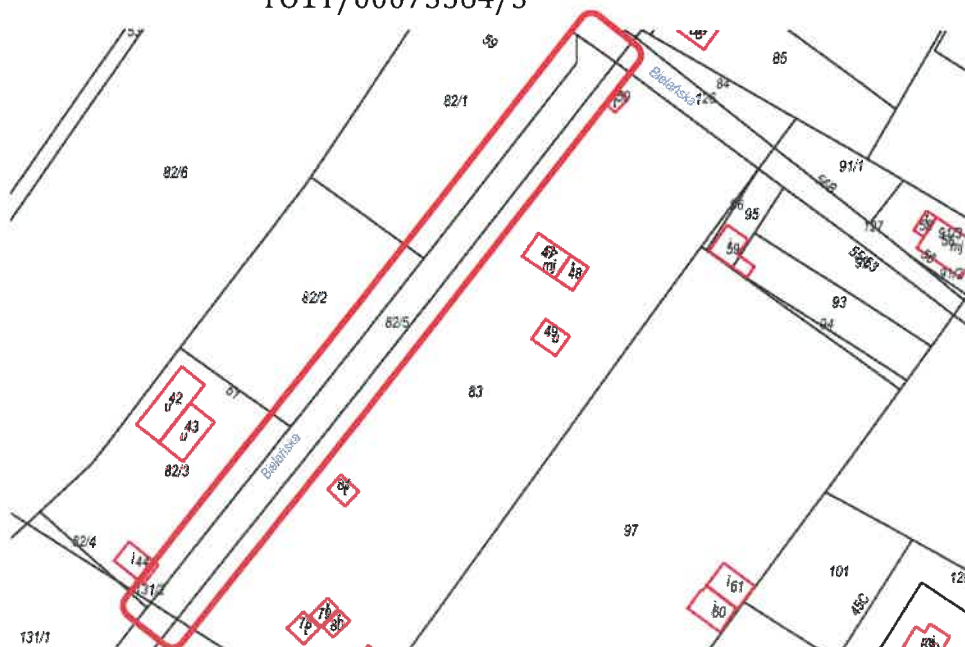
Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Toruniu

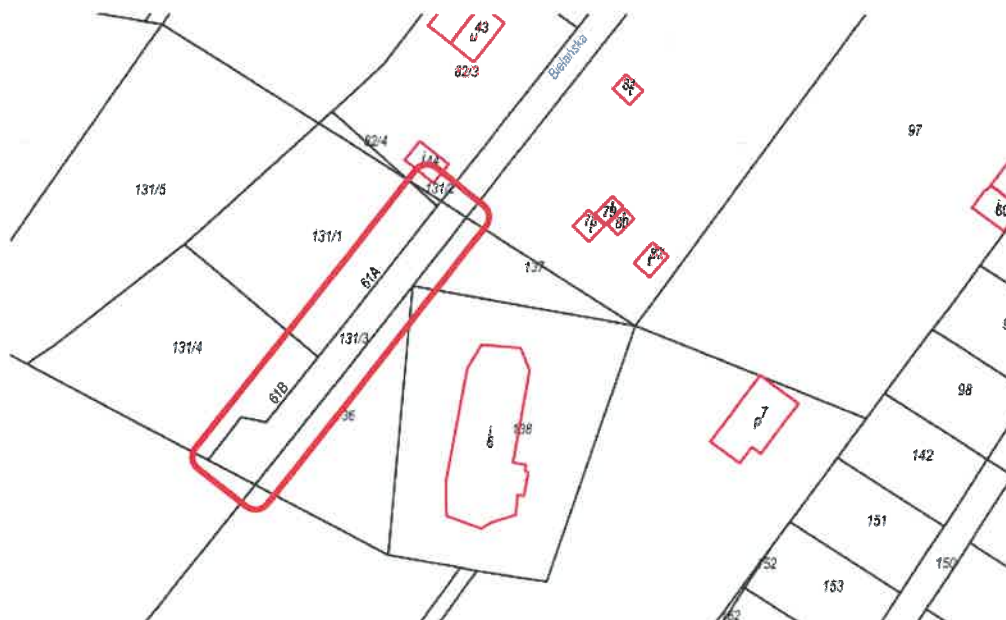
Uwaga: w księdze wieczystej brak wzmianek o złożonych wnioskach

Protokół z badania księgi wieczystej stanowi Załącznik

5.2. Stan według ewidencji gruntów i budynków

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: M. Toruń
Jednostka ewidencyjna: Toruń M.
Obręb: 0021 M. Toruń
Grupa rejestrowa: G54
Nr działki: 82/5,
Powierzchnia działki: 0,1495 ha
Rodzaj użytku: RVI
Nr działki: 131/3
Powierzchnia działki: 0,0815 ha
Rodzaj użytku: LZ
KW: TO1T/00073564/3





Poszczególne zapisy w księdze wieczystej są zgodne z zapisami w ewidencji gruntów.

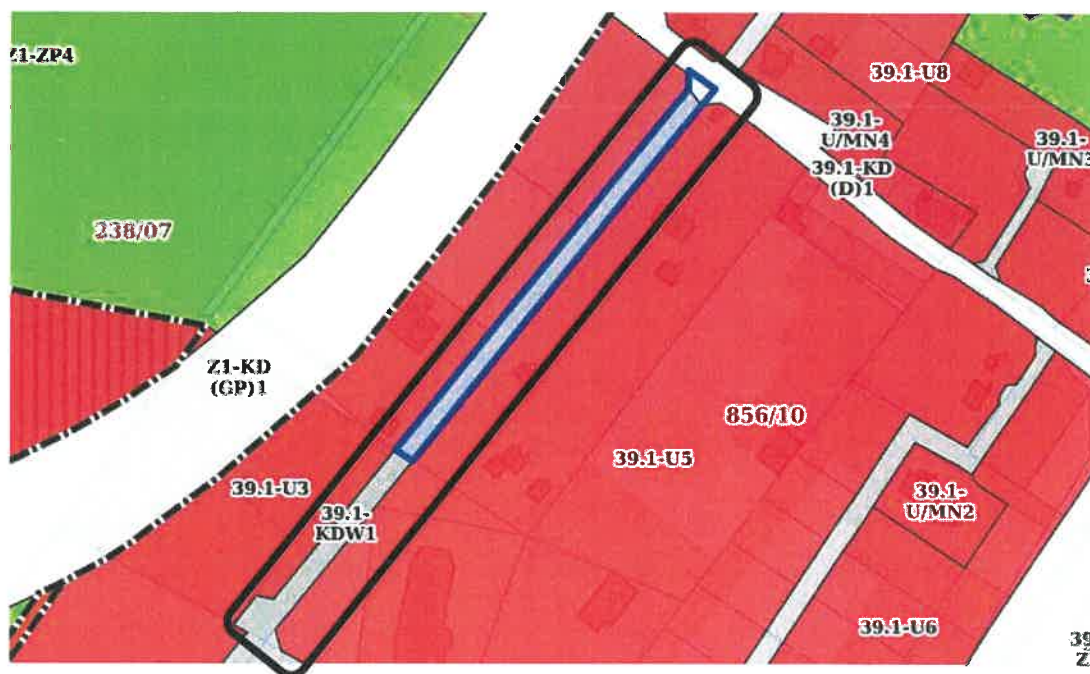
5.3. Aktualny sposób użytkowania

Na dzień wizji lokalnej nieruchomość oznaczona nr 82/5, 131/3 obręb 0021 M. Toruń jest niezabudowana, użytkowana jako droga wewnętrzna o nawierzchni gruntowej.

5.4. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na dzień wyceny obszar, na którym znajduje się nieruchomość, objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic: Szosa Okrężna, Bielańska, Łukasiewicza i Broniewskiego w Toruniu (Uchwała nr 856/10 Rady Miasta Torunia z dnia 2 września 2010 r.), zgodnie z którym oznaczony jest symbolem 39.1-KDW1 i treści: przeznaczenie podstawowe - komunikacja - droga wewnętrzna, dopuszczalne: infrastruktura techniczna.



5.5. Położenie – informacje ogólne

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny położona jest miejscowości Toruń. Toruń położony jest w centrum województwa kujawsko-pomorskiego. Graniczy od wschodu z Gminą Lubicz, z zachodu z Gminą Zławieś Wielka, z północy Gminą Łysomice, a do południa z Gminą Wielka Nieszawka. Położony jest po obu stronach rzeki Wisły u zbiegu trzech krain geograficznych: Pojezierza Kujawskiego, Pojezierza Chełmińskiego i Pojezierza Dobrzyńskiego. Od początku swojego istnienia pełnił istotną rolę strategiczną i handlową, dzięki lokalizacji nad rzeką Wisłą. Ze względu na swoje centralne położenie w kraju, Toruń stanowi atrakcyjne miejsce rozpoczęcia ekspansji we wszystkich kierunkach. Lokalizacja miasta ułatwia połączenia drogowe i kolejowe m.in. z Warszawą (ok. 200 km), Gdańskiem (ok. 180 km), Poznaniem (ok. 150 km) i Szczecinem (ok. 300 km).

Toruń liczy 201.447 stałych mieszkańców (dane z grudnia 2019 r.). Powierzchnia miasta wynosi 115,7 km². Stopa bezrobocia w 2019 r. wyniosła 4,1%. Miasto jest podzielone na czternaście osiedli: Podgórz, Stawki, Rudak, Czerniewice, Kaszczorek, Bielawy-Grębocin, Skarpa, Rubinkowo, Jakubskie-Mokre, Wrzosey, Chełmińskie, Staromiejskie, Bydgoskie II i Bydgoskie I.

Najważniejsze szlaki komunikacyjne stanowią Autostrada A-1, droga krajowa nr 1 (Gdańsk-Cieszyn), droga krajowa nr 10 (Szczecin-Warszawa) w ciągu drogi ekspresowej S-10, droga krajowa nr 15 (Poznań-Konin-Olsztyn), droga krajowa nr 80

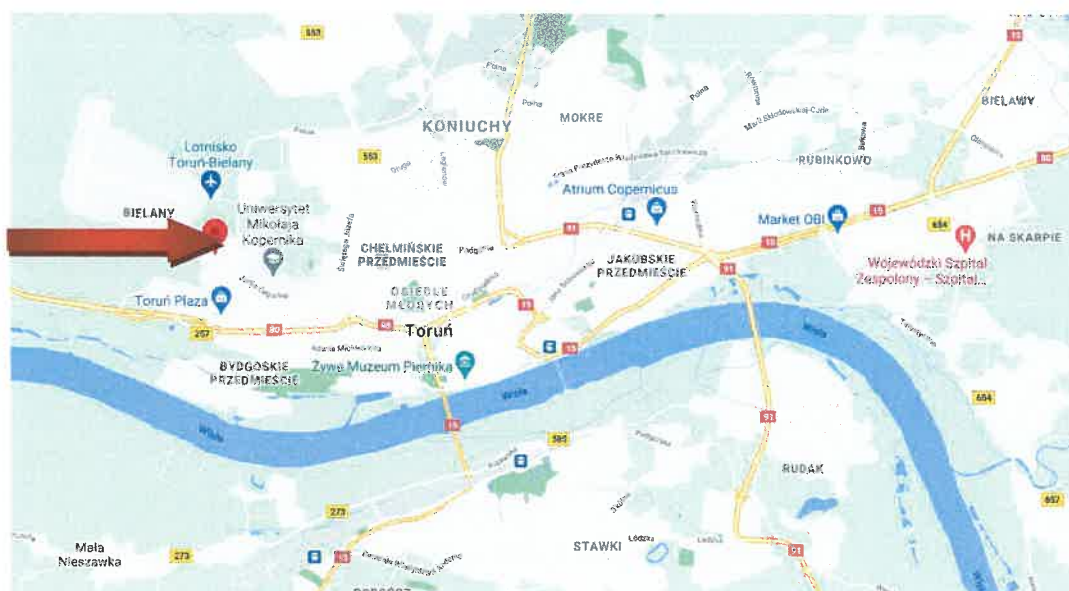
(Toruń-Bydgoszcz). Ponadto w skład układu drogowego wchodzi 10 dróg wojewódzkich.

Cechą, która charakteryzuje gospodarkę toruńską jest jej powiązanie z dziedzictwem kulturowym, zapleczem naukowym a także z przemysłem. Na terenie miasta działają liczne wyższe uczelnie oraz jednostki naukowo-badawcze. Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu (założony w 1945 r.) to największa uczelnia w województwie, posiadająca 16 wydziałów.

Kluczową rolę odgrywają takie gałęzie przemysłu jak: przemysł chemiczny, odzieżowo-włókienniczy, spożywczy i elektromaszynowy. W obecnej chwili największą rolę w wielogałęziowej gospodarce odgrywają małe przedsiębiorstwa prywatne. W roku 2019 zarejestrowanych było 26 455 przedsiębiorstw, z czego 25 652 to podmioty w sektorze prywatnym. Duże zakłady przemysłowe są zlokalizowane w północno-wschodnich i południowo-zachodnich strefach miasta.

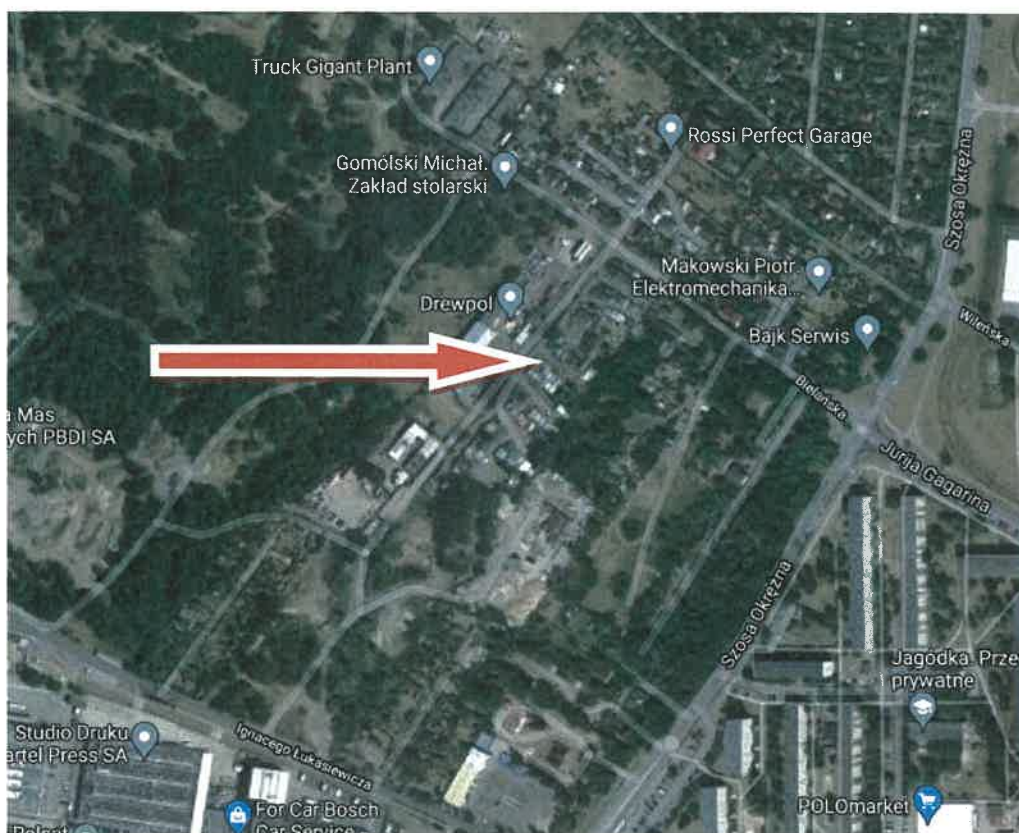
Na północ od Torunia (ok. 2 km od granicy) znajduje się jeden z terenów Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej powstały w 2006 roku obejmujący 177,61 ha. Jest on położony przy drodze krajowej nr 1 i autostradzie A1.

Do największych atutów turystycznych Torunia zaliczyć należy unikalny układ przestrzenny miasta z bogactwem architektury sakralnej i świeckiej, prezentującej głównie bardzo dobrze zachowane budowle w stylu gotyckim. W 1994 r., zarządzeniem Prezydenta, Toruń został uznany za jeden z pomników historii Polski, a w grudniu 1997 r. wpisany został na Listę Światowego Dziedzictwa Kultury UNESCO. Znajduje się tu sześć zabytków klasy światowej oraz 318 obiektów wpisanych do rejestru zabytków. Do dziś XIII-wieczny układ urbanistyczny Starego Miasta wraz z ruinami Zamku Krzyżackiego przetrwał w stanie nienaruszonym.



5.6. Lokalizacja szczegółowa nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w zachodniej części Torunia, przy ulicy Bielańskiej na osiedlu Bielany, powiat M. Toruń, woj. kujawsko-pomorskie. Sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny usługowe o średniej intensywności zabudowy, tereny niezabudowane oraz zabudowa garażowa. W dalszej odległości znajdują się zabudowa mieszkalna wielorodzinna i oświatowa. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej oznaczonej nr ewid. 125 stanowiącej użytek drogowy dr (ul. Bielańska), o nawierzchni utwardzonej.



5.7. Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

Opis działki

Wycenianą nieruchomość stanowią działki gruntu o nr ewidencyjnych 82/5, 131/3 z obrębem 0021 M. Toruń o łącznej powierzchni 2310 m², które przylegają do siebie i stanowią całość gospodarczą o kształcie dość regularnym, zbliżonym do wydłużonego prostokąta. Teren płaski o dobrych cechach geotechnicznych. Działki są niezabudowane, użytkowane jako droga wewnętrzna o nawierzchni gruntowej. Otoczenie nieruchomości wyposażone jest w następujące sieci: elektroenergetyczną i wodociągową.

Dokumentację fotograficzną zawarto w załączniku.

6. Przedstawienie sposobu wyceny

6.1. Rodzaj określonej wartości

Podstawowe przepisy regulujące zasady wyceny, w tym rodzaje określanych wartości oraz sposoby ich określania zawiera Rozdział 1 Działu IV Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ma on bowiem zastosowanie do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny (z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów). Przepisem wykonawczym do w/w ustawy jest Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego regulujące szczegółowo zagadnienia m.in. rodzajów, metod i technik wyceny oraz sposobów określania wartości dla różnych celów oraz rodzajów nieruchomości. Szczególne reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego zawierają Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW).

Wykonując wycenę nieruchomości dla celu ustalenia ceny sprzedaży określa się wartość rynkową. Definicja wartości rynkowej zgodnie z treścią ustawy o gospodarce nieruchomościami jest następująca:

„Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania definicji wartości rynkowej. Jej rozumienie nie jest uzależnione od faktycznego zawarcia transakcji w dniu, na który sporządzona zostaje wycena.

6.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

W myśl artykułu 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Po uwzględnieniu wyżej wymienionych uwarunkowań wycenę nieruchomości przeprowadzono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Charakter nieruchomości wycenianej, pozwala zastosować podejście porównawcze, gdyż spełnione są trzy główne warunki:

- rynek jest w miarę stabilny,
- odnotowano na rynku odpowiednią ilość transakcji nieruchomości o podobnych cechach, co nieruchomość wyceniana,
- nieruchomości podobne były przedmiotem obrotu na rynku w okresie dwóch ostatnich lat.

Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami zgodnie z zaleceniami Noty Interpretacyjnej 1 – podejście porównawcze:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

- Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
- Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

Standardy Zawodowe wskazują, że podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wyłącznie wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

7. Analiza rynku nieruchomości

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar – rynek lokalny: miasto Toruń,
- Akty notarialne transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących drogi oraz nieruchomości niezabudowane o funkcji usługowej.
- Okres analizy cen transakcyjnych lata 2019-2021.

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny położona jest w Toruniu, przy ul. Bielańskiej, województwo kujawsko-pomorskie, oznaczona jako działki nr 82/5, 131/3 o łącznej powierzchni 2310 m². Nieruchomość jest objęta planem miejscowymi i stanowi teren dróg wewnętrznych. W związku z powyższym analizą objęto działki o tożsamym przeznaczeniu o powierzchni zbliżonej do wycenianej położone na terenie Torunia.

W celu dokonania analizy lokalnego rynku badano akty notarialne, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży. W monitorowanym okresie stwierdzono znaczną ilość transakcji kupna - sprzedaży

nieruchomości gruntowych niezabudowanych w obrocie. Z zebranych transakcji rynkowych odrzucono obiekty, których cechy kreujące cenę rynkową nie były wystarczająco podobne do atrybutów nieruchomości wycenianej. Pominięto również te transakcje, dla których informacje o cechach i stanie w momencie sprzedaży były niewystarczające.

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych na terenie Torunia jest dobrze rozwinięty. Znaczną część obrotu stanowią grunty przeznaczone na cele zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej oraz grunty o charakterze komercyjnym. Rynek nieruchomości przeznaczonych pod funkcję komunikacyjną nie jest rozwinięty. Tego typu transakcje zdarzają się incydentalnie. W okresie ostatnich dwóch lat nie zanotowano sprzedaży nieruchomości o funkcji komunikacyjnej na terenie Torunia. Z uwagi na brak transakcji o funkcji komunikacyjnej, wartość wycenianej nieruchomości oszacowano zgodnie z wytycznymi zawartymi w rozporządzeniu w sprawie wyceny, przyjmując wartość gruntów przeważających wśród przyległych, tj. gruntów o funkcji usługowej. Nieruchomości o funkcji usługowej notowane są na terenie całego miasta, głównie w peryferyjnej jej części. Rynek tego typu nieruchomości jest dobrze rozwinięty. Zanotowane transakcje sprzedaży zawierane są na zasadach wolnorynkowych, jak i w drodze przetargu. Ceny uzyskane w drodze przetargu nie odbiegają znacząco od cen osiągniętych w obrocie wolnorynkowym.

Jednostką porównawczą jest cena w przeliczeniu na powierzchnię gruntu wyrażoną w metrach kwadratowych (zł/m²).

W badanym okresie zanotowano 4 transakcji sprzedaży nieruchomości podobnymi do nieruchomości wycenianej. Ceny nieruchomości porównawczych kształtują się na poziomie od ok. 286 zł/m² do ok. 316 zł/m², cena średnia wynosi: ok. 306 zł/m², w zależności m.in. od otoczenia i dojazdu. Nieruchomości porównawcze znajdowały się w niedalekiej odległości od przedmiotowej nieruchomości. Zestawienie transakcji porównawczych zawarto w podrozdziale 8.3.

W trakcie analiz rynku zaobserwowano względną stabilność cenową na rynku. W związku z czym nie dokonano korekty ze względu na upływ czasu. Ewentualne poprawki mieszczą się w granicy błędu statystycznego.

8. Określenie wartości nieruchomości

8.1. Określenie cech rynkowych i ich ocena

Na podstawie badania i analizy rynku lokalnego stwierdzono, że na ceny transakcyjne i w efekcie na wartość rynkową nieruchomości wpływają w decydującym stopniu ich cechy. W związku z tym, że rynek nieruchomości nie jest rynkiem doskonałym znalezienie nieruchomości identycznych lub różniących się jedną cechą jest praktycznie niemożliwe.

Poniższe zestawienie przedstawia wybrane cechy oraz ich charakterystykę, uznane za istotne z punktu widzenia wyceny przedmiotowej nieruchomości.

Tab. 1. Skala ocen cech rynkowych dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych

NAZWA CECHY	SKALA OPISU	CHARAKTERYSTYKA
Otoczenie	korzystne	Położenie o wysokiej atrakcyjności w otoczeniu terenów o wysokim potencjale rozwoju, z ekspozycją na główny ciąg komunikacyjny
	przeciętne	Położenie o przeciętnej atrakcyjności w otoczeniu terenów o średnim stopniu zainwestowania w oddaleniu od głównych ciągów komunikacyjnych
Dojazd	dobry	Dojazd drogą asfaltową
	przeciętny	Dojazd drogą utwardzoną

8.2. Wyznaczenie wag poszczególnych cech

Wagi cech rynkowych ustalono zgodnie z zaleceniami zapisanymi z PKZW na podstawie badań, obserwacji, preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości, informacji otrzymanych z rynku nieruchomości (agencje pośrednictwa, rzeczoznawcy majątkowi, zarządcy nieruchomości) oraz poprzez podobieństwo z podobnymi rodzajowo rynkami.

Tab. 2. Określenie procentowego udziału wag cech rynkowych

Nazwa cechy	Wartość wag cech rynkowych
lokalizacja	60%
dojazd	40%
Razem	100%

8.3. Określenie bazy nieruchomości podobnych przyjętych do porównań

W wyniku przeprowadzonej selekcji, do bazy danych porównawczych wytypowano 4 wiarygodne transakcje nieruchomościami gruntowymi, które odbyły się na badanym rynku w latach 2019-2021. Zestawienie transakcji zawarto w tabeli poniżej.

Tab. 3. Zestawienie nieruchomości podobnych

Lp.	Data	Ulica	Pow. gruntu (m ²)	Cena (zł)	Cena jedn. (zł/m ²)
1.	2021-04-29	Polna	1 817,00	520 000,00	286,19
2.	2019-10-25	Szosa Okrężna	2 712,00	838 300,00	309,11
3.	2019-10-25	Szosa Okrężna	1 830,00	575 700,00	314,59
4.	2019-10-25	Szosa Okrężna	1 564,00	494 900,00	316,43
C _{min}					286,19
C _{max}					316,43
C _{śr}					306,58
ΔC					30,24

8.4. Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań

Tab. 4.

Nieruchomość A	Transakcja zawarta w październiku 2019 roku, nieruchomość położona w Toruniu przy ul. Szosa Okrężna. Obejmuje działkę gruntu o powierzchni 0,2712 ha, przeznaczoną w planie pod zabudowę usługową. Dojazd drogą utwardzoną. Położenie w otoczeniu terenów o średnim stopniu zainwestowania. Brak utrudnień w korzystaniu z nieruchomości. Całkowita cena transakcyjna wyniosła 838 300,00 zł. Cena jednostkowa w przeliczeniu na powierzchnię gruntu wynosi 309,11 zł/m ² .
Nieruchomość B	Transakcja zawarta w październiku 2019 roku, nieruchomość położona w Toruniu przy ul. Szosa Okrężna. Obejmuje działkę gruntu o powierzchni 0,1830 ha, przeznaczoną w planie pod zabudowę usługową. Dojazd drogą utwardzoną. Położenie w otoczeniu terenów o średnim stopniu zainwestowania. Brak utrudnień w korzystaniu z nieruchomości. Całkowita cena transakcyjna wyniosła 575 700,00 zł. Cena jednostkowa w przeliczeniu na powierzchnię gruntu wynosi 314,59 zł/m ² .
Nieruchomość C	Transakcja zawarta w kwietniu 2021 roku, nieruchomość położona w Toruniu przy ul. Polnej. Obejmuje działkę gruntu o powierzchni 0,1817 ha, przeznaczoną w planie pod zabudowę usługową. Dojazd drogą asfaltową. Położenie w otoczeniu terenów o wysokim stopniu zainwestowania. Brak utrudnień w korzystaniu z nieruchomości. Całkowita cena transakcyjna wyniosła 520.000,00 zł. Cena jednostkowa w przeliczeniu na powierzchnię gruntu wynosi 286,19 zł/m ² .

8.5. Oszacowanie wartości nieruchomości

Tab. 5. Arkusz wyceny nieruchomości

Arkusz wyceny nieruchomości			obiekt wyceniany	obiekty przyjęte do porównania								
				Szosa Okrężna			Szosa Okrężna			Polna		
moment wyceny (rr-mm-dd)			15.11.2019	-			-			-		
cena nieruchomości			-	838 300,00			575 700,00			520 000,00		
data transakcji (rr-mm-dd) / trend czasowy			-	2019-10-25		0%	2019-10-25		0%	2021-04-29		0%
cena transakcyjna skorygowana ze względu na trend czasowy			-	838 300,00			575 700,00			520 000,00		
jednostka porównawcza (m ² powierzchni)			2 310,00	2 712,0			1 830,0			1 817,0		
cena przypadająca na jednostkę porównawczą			-	309,11			314,59			286,19		
cechy (atrybuty) przyjęte do porównania	waga (%)	zakres poprawki (zł)	standard cechy	standard cechy	v (%)	V (zł)	standard cechy	v (%)	V (zł)	standard cechy	v (%)	V (zł)
otoczenie	60%	18,14	przeciętne	przeciętne	0%	0,00	przeciętne	0%	0,00	korzystne	-100%	-18,14
dojazd	40%	12,10	przeciętny	przeciętny	0%	0,00	przeciętny	0%	0,00	dobry	-100%	-12,10
suma	100%	30,24										
poprawka kwotowa (zł)			-	0,00			0,00			-30,24		
cena jednostkowa skorygowana (zł/m ²)			-	309,11			314,59			255,95		
wartość jednostki porównawczej (zł/m ²)			293,22									
wartość nieruchomości szacowanej (zł)			677 338									
Wartość udziału 4/40			67 734									

Oszacowana wartość po zaokrągleniu wynosi: **68 000 zł.**

9. Wynik końcowy

Tab. 6. Podsumowanie wyceny

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej przy ul. Bielańskiej w Toruniu oznaczona jako działki nr 82/5, 131/3 obręb 0021 M. Toruń KW TO1T/00073564/3
--

OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU 4/40 słownie:	68 000 zł <i>Sześćdziesiąt osiem tysięcy złotych</i>
--	--

Oszacowania wartości rynkowej dokonano w oparciu o przeprowadzoną analizę transakcji na rynku lokalnym w obrocie podobnymi nieruchomościami, analizę trendów i cen kupna-sprzedaży, uwzględniając jednocześnie podstawowe cechy i czynniki mające wpływ na wycenianą nieruchomość.

Zastosowane podejście porównawcze, metoda porównywania parami pozwoliła uzyskać wartość odpowiadającą najbardziej prawdopodobnej cenie możliwej do uzyskania na rynku.

Oszacowana powyżej wartość rynkowa nie odbiega od typowych cen uzyskiwanych za obiekty podobne do wycenianego w rozpatrywanym segmencie rynku nieruchomości i mieści się w przedziale zmienności cen rynkowych nieruchomości podobnych, co jest możliwe do osiągnięcia na badanym rynku.

Wycena wykonana dnia 19 lipca 2021 r.



10. Klauzule i ustalenia dodatkowe

- Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, „Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny” Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Operat nie może być publikowany ani udostępniany osobom trzecim bez zgody autora opracowania.
- Operat nie może być wykorzystywany do celu innego niż określony w operacie szacunkowym.
- Wartość nieruchomości nie zawiera podatku VAT ani innych opłat stosowanych przy zawieraniu transakcji sprzedaży nieruchomości.
- Z uwagi na ochronę danych osobowych (Dz. U. Nr 133, poz. 883 z późniejszymi zmianami) w operacie szacunkowym nie podano nazwisk właścicieli oraz pełnych adresów nieruchomości przyjętych do analizy.
- Obliczenia zostały wykonane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel. Wyniki pośrednie i wynik końcowy mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.
- Operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, jeżeli nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich, a także za wadliwość lub nieaktualność dokumentacji nieruchomości uzyskanej od Zamawiającego

11. Załączniki

1. Protokół z badania księgi wieczystej
2. Dokumentacja fotograficzna
3. Kopia polisy OC

Załącznik 1

Protokół z badania księgi wieczystej

Stan prawny nieruchomości gruntowej uregulowany jest w KW nr **TO1T/00073564/3**. Na podstawie badania zapisów w w/w księdze wieczystej w dniu 09.07.2021 r., stwierdzono, co następuje:

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

Dział I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Województwo: kujawsko - pomorskie
Powiat: M. Toruń
Gmina: Toruń M.
Miejscowość: Toruń
Nr działki: 82/5, 131/3
Obręb ewidencyjny: 21
Ulica: Bielańska
Sposób korzystania: R – grunty orne, Lz – grunty zadrzewione i zakrzewione
Przyłączenie: TO1T/00000667/3
Obszar: 0,2310 ha

Dział I SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:

Wolny od wpisów

Dział II – WŁASNOŚĆ:

Jacek Badulski (Jan, Barbara) PESEL: 68041607514 w udziale 3/40
Krystyna Marszałkiewicz (Józef, Michalina) PESEL: 60100514221 w udziale 4/40
Michał Zbigniew Gomólski (Roma, Irena) PESEL: 72100108937 w udziale 3/40
Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska w udziale 3/40
Zbigniew Tomaszewski (Jerzy, Maria) PESEL: 63072205719
Elżbieta Zofia Tomaszewska (Jan, Zofia) PESEL: 63021609489
Beata Anna Müller Badulska (Alfred, Annaliza) PESEL: 69111202822 w udziale 27/40

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

Wolny od wpisów

Dział IV – HIPOTEKA

Hipoteka przymusowa na sumę 3.742,95 zł
Wierzytelność: nieopłacone składki: 1) na ubezpieczenia społeczne za okres: 11/2012-02/2013 wraz z odsetkami, 2) na ubezpieczenie zdrowotne za okres: 11/2012-02/2013 wraz z odsetkami, 3) na fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres: 11/2012-02/2013 wraz z odsetkami.

Stosunek prawny: tytuły wykonawcze nr: TW4560016009775, TW4560016009755,
TW4560016009765

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Toruniu



Załącznik 2

Dokumentacja fotograficzna



Fot. 1 Widok na wycenianą nieruchomość



Fot. 2 Widok na wycenianą nieruchomość



Fot. 3 Widok na wycenianą nieruchomość



Fot. 4 Widok na wycenianą nieruchomość



Fot. 5 Widok na wycenianą nieruchomość



Fot. 6 Widok na wycenianą nieruchomość



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ

NR 101603108

Table with 2 columns: Item number and Description. Items include: 1. Okres ubezpieczenia: od 18.12.2020 r. do 17.12.2021 r.; 2. Ubezpieczający: BIURO WYCEN NIERUCHOMOŚCI EVELINA MUŁKA; 3. Ubezpieczony: BIURO WYCEN NIERUCHOMOŚCI EVELINA MUŁKA; 4. Zakres ubezpieczenia: cywilna odpowiedzialność zawodową; 5. Składka łączna: 131,44 PLN; 6. Numer rachunku bankowego do zapłaty składki: 43 1240 6960 3014 1010 1461 0668

Warunki ubezpieczenia: 1. Ubezpieczenie jest zawieszane w dniach, w których umowa ubezpieczenia została zawarta; 2. Ubezpieczenie jest zawieszane w dniach, w których umowa ubezpieczenia została zawarta; 3. Wyrażenie zgody na ubezpieczenie przez PZU SA...

Oświadczenia: 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego... 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego... 3. Wyrażam zgodę na udzielenie przez PZU SA moich danych osobowych...

Warunki ubezpieczenia: 1. Ubezpieczenie jest zawieszane w dniach, w których umowa ubezpieczenia została zawarta; 2. Ubezpieczenie jest zawieszane w dniach, w których umowa ubezpieczenia została zawarta; 3. Wyrażenie zgody na ubezpieczenie przez PZU SA...

Oświadczenia: 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego... 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego... 3. Wyrażam zgodę na udzielenie przez PZU SA moich danych osobowych...

Warunki ubezpieczenia: 1. Ubezpieczenie jest zawieszane w dniach, w których umowa ubezpieczenia została zawarta; 2. Ubezpieczenie jest zawieszane w dniach, w których umowa ubezpieczenia została zawarta; 3. Wyrażenie zgody na ubezpieczenie przez PZU SA...

Oświadczenia: 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego... 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego... 3. Wyrażam zgodę na udzielenie przez PZU SA moich danych osobowych...

Warunki ubezpieczenia: 1. Ubezpieczenie jest zawieszane w dniach, w których umowa ubezpieczenia została zawarta; 2. Ubezpieczenie jest zawieszane w dniach, w których umowa ubezpieczenia została zawarta; 3. Wyrażenie zgody na ubezpieczenie przez PZU SA...

Oświadczenia: 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego... 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego... 3. Wyrażam zgodę na udzielenie przez PZU SA moich danych osobowych...

Postanowienia dodatkowe do obowiązującego ubezpieczenia: 1. Zakres czynności rzeczoznawstwa majątkowego; 2. Reklamacje - skarga lub zażalenie może być złożona w formie: pisownej, na przykładzie listu na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa; 3. PZU SA rozpatruje reklamacje, skargi lub zażalenia uchybia na nie odpowiadać, bez względu na to, czy zostały one zgłoszone przed upływem terminu, a którym musi być złożone; 4. Reklamacje, skargi lub zażalenia i zażalenie, urzędowość i rozpatrzenie

Postanowienia dodatkowe do umowy: 1. Do OWU niniejszych zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia; 2. Wyrażam zgodę na udzielenie przez PZU SA moich danych osobowych...

Warunki ubezpieczenia: 1. Ubezpieczenie jest zawieszane w dniach, w których umowa ubezpieczenia została zawarta; 2. Ubezpieczenie jest zawieszane w dniach, w których umowa ubezpieczenia została zawarta; 3. Wyrażenie zgody na ubezpieczenie przez PZU SA...

Oświadczenia: 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego... 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego... 3. Wyrażam zgodę na udzielenie przez PZU SA moich danych osobowych...

Warunki ubezpieczenia: 1. Ubezpieczenie jest zawieszane w dniach, w których umowa ubezpieczenia została zawarta; 2. Ubezpieczenie jest zawieszane w dniach, w których umowa ubezpieczenia została zawarta; 3. Wyrażenie zgody na ubezpieczenie przez PZU SA...

Oświadczenia: 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego... 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego... 3. Wyrażam zgodę na udzielenie przez PZU SA moich danych osobowych...

Warunki ubezpieczenia: 1. Ubezpieczenie jest zawieszane w dniach, w których umowa ubezpieczenia została zawarta; 2. Ubezpieczenie jest zawieszane w dniach, w których umowa ubezpieczenia została zawarta; 3. Wyrażenie zgody na ubezpieczenie przez PZU SA...

Oświadczenia: 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego... 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego... 3. Wyrażam zgodę na udzielenie przez PZU SA moich danych osobowych...

Warunki ubezpieczenia: 1. Ubezpieczenie jest zawieszane w dniach, w których umowa ubezpieczenia została zawarta; 2. Ubezpieczenie jest zawieszane w dniach, w których umowa ubezpieczenia została zawarta; 3. Wyrażenie zgody na ubezpieczenie przez PZU SA...

Oświadczenia: 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego... 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego... 3. Wyrażam zgodę na udzielenie przez PZU SA moich danych osobowych...

Warunki ubezpieczenia: 1. Ubezpieczenie jest zawieszane w dniach, w których umowa ubezpieczenia została zawarta; 2. Ubezpieczenie jest zawieszane w dniach, w których umowa ubezpieczenia została zawarta; 3. Wyrażenie zgody na ubezpieczenie przez PZU SA...

Oświadczenia: 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego... 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego... 3. Wyrażam zgodę na udzielenie przez PZU SA moich danych osobowych...

Warunki ubezpieczenia: 1. Ubezpieczenie jest zawieszane w dniach, w których umowa ubezpieczenia została zawarta; 2. Ubezpieczenie jest zawieszane w dniach, w których umowa ubezpieczenia została zawarta; 3. Wyrażenie zgody na ubezpieczenie przez PZU SA...

Oświadczenia: 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego... 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego... 3. Wyrażam zgodę na udzielenie przez PZU SA moich danych osobowych...

