



Siedziba: 87-100 Toruń, ul. Lotników 19/3, tel. 694-460-739  
e-mail: [geotax@wp.pl](mailto:geotax@wp.pl)

**z wyceny prawa własności nieruchomości gruntowej  
zabudowanej położonej w Lubiczu Dolnym  
przy ul. Tenisowej 6, woj. kujawsko pomorskie  
(działka nr 28/20, KW nr TO1T/00077604/4)**



***Wartość rynkowa aktualna na dzień 23 listopada 2021 r.***

Opracował zespół:  
mgr Łukasz Petrykowski  
mgr inż. Piotr Jarzębowski



(pieczęć rzeczoznawcy majątkowego)

### WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<b>Określenie nieruchomości</b>	Przedmiotem wyceny jest w prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę nr 28/20 o powierzchni 0,2243 ha zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny położonym w Lubiczu Dolnym przy ul. Tenisowej 6. Działka nr 28/20 objęta jest księgą wieczystą nr TO1T/00077604/4, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Toruniu.	
<b>Rodzaj nieruchomości</b>	nieruchomość gruntowa zabudowana	
<b>Opis nieruchomości</b>	Działka nr 28/20 o powierzchni 0,2243 ha zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny o powierzchni użytkowej <b>391,69 m<sup>2</sup></b> . Działka 28/20 jest ogrodzona i zagospodarowana. Lokalizacja dobra, dostępność komunikacyjna dobra.	
<b>Podmioty którym przysługują prawa do nieruchomości</b>	Piotr Marszałkiewicz	
<b>Cel wyceny</b>	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości jako podstawy dla ustalenia ceny wywoławczej w postępowaniu upadłościowym	
<b>Data na którą określono wartość rynkową nieruchomości</b>	19 listopada 2021 r.	
<b>Zastosowane podejście w wycenie</b>	podejście porównawcze	
<b>Określenie wartości rynkowej</b>	<b>W<sub>r</sub> = 1 950 000 zł</b> <b>słownie: milion dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych</b>	
<b>Data sporządzenia operatu</b>	23 listopada 2021 r.	
Opracował zespół: mgr Łukasz Petrykowski mgr inż. Piotr Jarzębowski		
		
(pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)		

## 1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę nr 28/20 o powierzchni 0,2243 ha zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny położonym w Lubiczu Dolnym przy ul. Tenisowej 6. Działka nr 28/20 objęta jest księgą wieczystą nr TO1T/00077604/4, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Toruniu.

## 2. Cel wyceny.

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

## 3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.

### 3.1. Podstawy formalne.

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

### 3.2. Podstawy materialno - prawne.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. 2020, poz. 1990),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 , tekst jednolity Dz.U z 2021 r. poz 555),
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe i naprawcze ( Dz. U. z 2003 r., nr 60, poz. 535) z późn.zm.,
- Rozporządzenie Rady Wspólnot Europejskich w sprawie postępowania upadłościowego nr 1346/2000 z dnia 29 maja 2000 r. (Dz. U. UE L 160/1 z dnia 30 czerwca 2000 r) ,

#### Podstawy normatywne:

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

### 3.3. Podstawy metodologiczne.

- M. Prystupa – „Wycena mienia” Centrum Informacji Menedżera. Warszawa 2000,
- S. Żróbek, M. Belej – „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości”. Educaterra, Olsztyn 2000,
- R.Cymerman, A. Hopfer - „System i procedury szacowania nieruchomości”. Zachodnie Centrum Organizacji, Olsztyn - Zielona Góra 1999,
- E. Kucharska - Stasiak - „Nieruchomość a rynek”. Wydawnictwo PWN. Warszawa 1999
- Zbiór przepisów dla rzeczoznawców majątkowych - Dom wydawniczy ABC Sp. z o.o., Warszawa 1999,
- „Wycena nieruchomości”, kwartalnik Wacetob. 1999-2021.

### 3.4. Źródła danych merytorycznych.

1. Badanie danych w ewidencji gruntów,
2. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 10 listopada 2021r.,
3. Przegląd aktów notarialnych kupna - sprzedaży w starostwie powiatowym w Toruniu i mieście Toruń,
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:	<b>23 listopada 2021 r.</b>
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	<b>23 listopada 2021 r.</b>
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	<b>10 listopada 2021 r.</b>
Data dokonania oględzin nieruchomości:	<b>10 listopada 2021 r.</b>

### 5. Opis i określenie stanu nieruchomości.

#### 5.1. Stan prawny.

Stan prawny nieruchomości ustalono w oparciu o badanie ksiąg wieczystych nr TO1T/00077604/4 z dnia 23 listopada 2021 r. prowadzonych przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu.

Księga wieczysta TO1T/00077604/4 zawiera następujące wpisy:

#### **DZIAŁ I Oznaczenie nieruchomości**

Położenie : woj. kujawsko pomorskie, powiat toruński, gmina Lubicz, miejscowość Lubicz Dolny

Oznaczenie : działka ewidencyjna : nr działki – 28/20 ; nazwa obrębu: Lubicz Dolny

Ulica :Tenisowa 6

Sposób korzystania: B- tereny mieszkaniowe

Obszar: 0,2243 ha .

**Dz. I Spis Praw : brak wpisów**

#### **DZIAŁ II - Własność**

Wspólność : Piotr Marszałkiewicz

#### **DZIAŁ III – Ciężary i ograniczenia :**

Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: Wzmianka o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie km 1757/20 na wniosek komornika sądowego przy sądzie rejonowym w Toruniu Krzysztofa Mańkowskiego w Toruniu.

Osoba fizyczna : Krzysztof Otlewski

**DZIAŁ IV – Hipoteki :**

- hipoteka umowna 2 382 320,00 zł ; wierzytelność : kredyt, odsetki, prowizje,  
Opłaty, koszty postępowania oraz świadczenia uboczne;

stosunek prawny: Umowa nr 94 1020 1475 0000 8396 0046 9460 z dnia 02.09.2011 roku  
Wierzyciel hipoteczny : Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski spółka akcyjna  
oddział 2 w Bydgoszczy; siedziba Warszawa

- hipoteka przymusowa 5952,45 zł ; wierzytelność : Zaległości w zryczałtowanym  
podatku dochodowym od przychodów z innych źródeł za rok 2014. Wraz z odsetkami,  
kosztami upomnienia oraz kosztami egzekucyjnymi,

stosunek prawny: 0417-SEW-1.723.4579.2017

Wierzyciel hipoteczny : Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego w Toruniu  
siedziba Toruń ; Organ reprezentujący Skarb Państwa

- hipoteka przymusowa 4985,89 zł ; wierzytelność : zaległości w podatku dochodowym  
od osób fizycznych za 2016 rok wraz z odsetkami, kosztami upomnienia oraz kosztami  
egzekucyjnymi,

stosunek prawny: 0417-SEW-1.723.2255.2017

Wierzyciel hipoteczny : Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego w Toruniu  
siedziba Toruń ; Organ reprezentujący Skarb Państwa

- hipoteka umowna 200 000,00 zł ; wierzytelność : Wierzytelności spółki 747 spółka z  
ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Toruniu względem Piotra Marszałkiewicza z tytułu  
umowy pożyczki nr pm/2017 z dnia 8 grudnia 2017 roku, zmienionej aneksem nr 1 z dnia 24  
grudnia 2018 roku, aneksem nr 2 z dnia 1 lipca 2019 roku i aneksem nr 3 z dnia 19  
października 2020 roku, a obejmujących roszczenie o zwrot należności głównej (kapitału  
pożyczki) w kwocie 146.000,- (sto czterdzieści sześć tysięcy) złotych i wszelkie, także  
przyszłe, roszczenia o zapłatę wynikających z umowy pożyczki lub z przepisów ustawy odsetek  
(w tym odsetek umownych i odsetek od rat przeterminowanych) i innych należności oraz  
kosztów związanych z dochodzeniem wierzytelności (w tym kosztów postępowania  
sądowego, egzekucyjnego, windykacyjnego oraz kosztów korespondencji, prowizji i  
opłat), z uwzględnieniem ewentualnych późniejszych zmian umowy pożyczki, w tym  
aneksów przedłużających termin zwrotu pożyczki.

stosunek prawny: umowa pożyczki nr pm/2017 z dnia 08.12.2017 roku, zmieniona aneksem nr 1  
24.12.2018 roku, aneksem nr 2 z dnia 01.07.2019 roku i aneksem nr 3 z dnia 19.10.2020 roku

Wierzyciel hipoteczny : 747 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością



***Rzeczoznawca określił wartość nieruchomości jako wolną od nieujawnionych obciążeń .***

**5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów ( wg danych z geoportalu starostwa toruńskiego) .**

Jednostka ewidencyjna	Lubicz
Obręb ewidencyjny	Lubicz Dolny
Nr działki	28/20
Powierzchnia gruntu [ ha ]	0,2243
Adres	ul. Tenisowa 6
Rodzaj użytków	B

**5.3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne.**

Miejscowość i data sporządzenia operatu szacunkowego: Toruń, 23 listopada 2021 r.

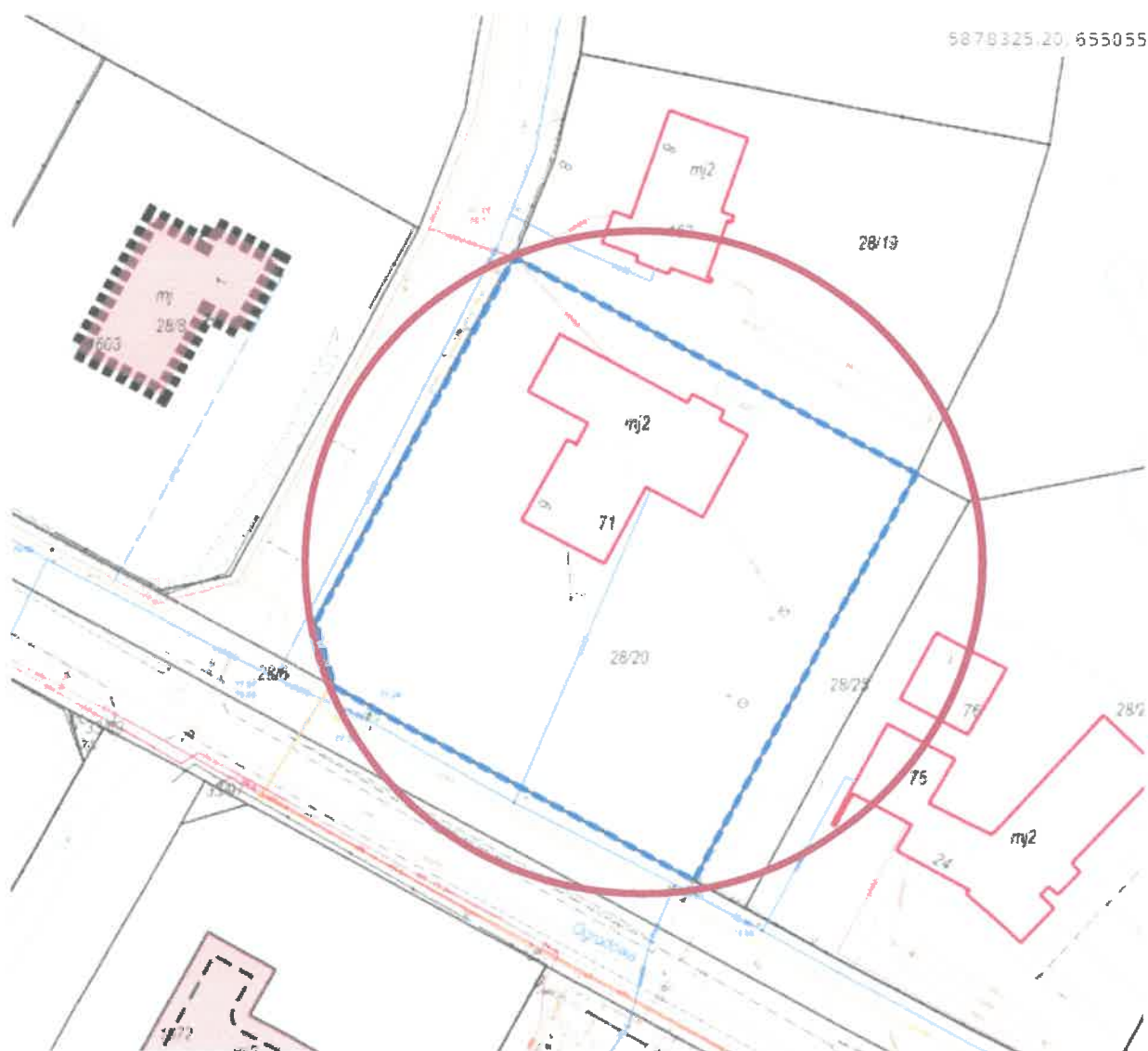
Dla terenu wycenianej nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą nr XVII/275/99 Rady Gminy Lubicz z dnia 22 grudnia 1999 r. „ w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz na obszarze wsi Lubicz Dolny ( rejon ulic Dworcowej Warszawskiej i Grębockiej ) opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko- pomorskiego z dnia 26.06.2000 r. nr 33, poz 317 . Działka nr 28/20 leży na terenie oznaczonym jako M13 z przeznaczeniem podstawowym : mieszkalnictwo jednorodzinne , przeznaczenie dopuszczalne : usługi nieuciążliwe.



#### 5.4. Opis nieruchomości.

Wyceniana nieruchomość gruntowa zabudowana położona jest w Lubiczu Dolnym gm. Lubicz i stanowi działkę nr 28/20 o powierzchni 0,2243 ha. Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą o nawierzchni utwardzonej tj. działki nr 28/7 oraz działek nr 28/6 i 33/81 w ciągu ul. Ogrodowej o nawierzchni asfaltowej, w odległości około 700 m od drogi krajowej nr 10 . Działka nr 28/20 ma kształt regularny, zbliżony do kwadratu. Topografia działki ze spadkiem w kierunku południowo wschodnim . Działka jest ogrodzona , od strony wjazdu płotem z elementów stalowych na słupkach murowanych z furtką i bramą wjazdową przesuwaną. Teren działki jest zagospodarowany, trawą i zielenią ozdobną, oświetlony, obszary zielone z instalacją nawadniającą zasilaną ze zbiornika na wodę deszczową o pojemności ok 15 tys. litrów, spadek w kierunku południowo wschodnim, w zagłębieniu oczko wodne, w narożniku obiekt małej architektury tzw. chata grillowa o konstrukcji drewnianej z dachem krytym strzechą. W okolicy utwardzenia kamienne. Sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa jednorodzinna mieszkaniowa skoncentrowana. Plusem wycenianej nieruchomości jest jej położenie w pobliżu centrum miejscowości na skraju zabudowy w spokojnej okolicy. Podstawowe zaplecze handlowe , przystanki komunikacji zbiorowej znajduje się w odległości do ok. 500 m , pełne zaplecze usługowo – handlowe. na terenie Torunia ,ok. 4 km od nieruchomości. Lokalizacja dla funkcji

mieszkańciew bardzo dobra, dostępność komunikacyjna dobra. Działka uzbrojona w następujące instalacje: energii elektrycznej, teletechnicznej, gazu (dostępny w pasie drogowym), wody z sieci gminnej, kanalizacja lokalna do ekologicznej oczyszczalni ścieków. Działka 28/20 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym, oddanym do użytkowania w 2008 roku. Budynek mieszkalny to budynek wolnostojący, parterowy z poddaszem użytkowym (częściowo użytkowane jako strych – bez ogrzewania), częściowo podpiwniczony (o wysokości pomieszczeń 2,5 m; w piwnicy zlokalizowane pomieszczenia użytkowe m.in. strefa hobby wraz z sauną). Wykonany w technologii tradycyjnej murowanej z bloczków typu Porotherm ocieplonych wełną mineralną gr 20 cm, ze stropem typu Terriva, dach wielospadowy o konstrukcji drewnianej krytym dachówką, obróbki dekarские z pcv. Ocieplenie elewacji wełną mineralną gr 20 cm, na elewacji częściowo płytki ozdobne. Opaski wokół budynku utwardzone z kostki, podejście i podjazd od strony utwardzone z kostki granitowej. Budynek w dobrym stanie technicznym.



Szczegółowa lokalizacja



[www.google.pl/maps/place/](http://www.google.pl/maps/place/)

Zestawienie pomieszczeń w budynku – na podstawie pomiarów własnych rzeczoznawcy:

Kondygnacja	Pomieszczenie	Powierzchnia( m <sup>2</sup> )
Piwnica	wc	2,12
Piwnica	sauna	3,70
Piwnica	pom.hobby	47,60
Piwnica	pomieszczenie	21,50
Piwnica	pom.gosp	4,50
Piwnica	pralnia	16,00
Piwnica	korytarz	10,50
Piwnica	schody	4,36
Parter	pokój	13,46
Parter	pokój	18,60
Parter	łazienka	11,30
Parter	garderoba	11,00
Parter	pokój	21,10
Parter	korytarz	17,60
Parter	łazienka	4,00
Parter	korytarz	11,22
Parter	wiatrołap	6,8
Parter	spiżarnia	3,35
Parter	kuchnia	11,27
Parter	salon	57,27





Parter	garaż	38,80
Poddasze	łazienka	4,40
Poddasze	salon	52,34
Poddasze	schody	4,80
Poddasze	pokój	14,00
Poddasze	garderoba	3,00
Poddasze	pokój	15,90
Poddasze	strych	21,40
	<b>RAZEM</b>	<b>451,89</b>

**Parametry powierzchniowe budynku mieszkalnego:**

- Powierzchnia użytkowa **391,69 m<sup>2</sup>** (łącznie z pomieszczeniami użytkowymi kondygnacji piwnicznej) + garaż i strych ( 60,20 m<sup>2</sup>)

**Elementy wykończenia wnętrza budynku mieszkalnego :**

<i><b>tynki i okładziny ścian i sufitów</b></i>	Na ścianach i sufitach tynki gipsowe, częściowo zabudowy z oświetleniem punktowym, sufity częściowo podwieszane z oświetleniem punktowym w łazienkach płytki ceramiczne. Okładziny schodów z drewna orientalnego, na korytarzu częściowo tynki ozdobne	
<i><b>podłogi i posadzki</b></i>	W pokojach panele podłogowe i wykładziny dywanowe, w salonie kuchni oraz w łazienkach i pomieszczeniach piwnicznych płytki gresowe, na parterze w salonie, korytarzu i wiatrołapie płyty gresowe	
<i><b>stolarka okienna</b></i>	Okna drewniane z roletami antywłamaniowymi automatycznymi , na poddaszu okna drewniane typu Velux, parapety granitowe	
<i><b>stolarka drzwiowa</b></i>	Drzwi wejściowe antywłamaniowe drewniane częściowo szklone, drzwi wewnętrzne na parterze drewniane z ościeżnicami regulowanymi wejście zewnętrzne do podpiwniczenia drzwi stalowe, na poddaszu płytowe częściowo szklone, brama garażowa segmentowa automatyczna	

<b>biały montaż</b>	W łazienkach sedesy z instalacją podtynkową , bidety oraz wanny z okładzinami i kabiny prysznicowe z brodzikami pcv , umywalki naścienne .	
<b>instalacje</b>	Elektryczna, wody z sieci gminnej i własnego zbiornika wody deszczowej , kanalizacja lokalna do ekologicznej oczyszczalni ścieków, ogrzewanie zasilane z pompy ciepłej z rozprowadzeniem gruntowym, na parterze ogrzewanie podłogowe, w salonie kominek z rozprowadzeniem ciepła, wentylacja grawitacyjna, monitoring wizyjny, odkurzacz centralny	

## 6. Przedstawienie sposobu wyceny.

### 6.1. Wskazanie rodzaju określonej 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, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.*

### 6.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny.

Biorąc pod uwagę przepisy prawne, rodzaj nieruchomości oraz dostępność danych z lokalnego rynku nieruchomości, o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, jej wartość określono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej . Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom , jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dla określenia wartości rynkowej nieruchomości wycenianej zastosowano podejście porównawcze. Wartość nieruchomości określana w podejściu porównawczym bazuje na cenach transakcyjnych określonych w aktach notarialnych, osiągniętych na rynku lokalnym przy sprzedaży nieruchomości podobnych, w możliwie nieodległym czasie od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Przy kwalifikowaniu do analiz cen transakcyjnych wzięto pod uwagę tylko te transakcje, które na podstawie zebranych i dostępnych danych spełniają łącznie warunki wymienione w art. 151. ust. 1. Ustawy. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianych. Określenia wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dokonano **metodą korygowania ceny średniej**. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości grupę nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których są znane ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych

nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi wartości przypisane poszczególnym cechom tych nieruchomości. Ilość transakcji zanotowanych na rynku pozwoliła na zastosowanie tej metody wyceny.

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

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

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

Wartość rynkową nieruchomości określa się wg wzoru :

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

gdzie:

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

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

## 7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.

Dla potrzeb wyceny określono:

- **rynek nieruchomości:** nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi,
- **obszar rynku:** powiat toruński, miasto Toruń
- **okres badania cen:** transakcje zawarte w roku 2020 – 2021.

Utworzone z dniem 1 stycznia 1999 roku województwo kujawsko-pomorskie liczy ponad 2.100 tys. mieszkańców i rozciąga się na powierzchni 18 tys. km kw. łącząc ze sobą trzy sąsiadujące dotąd województwa - bydgoskie, toruńskie i włocławskie. Największe miasta województwa - Bydgoszcz, Toruń, Włocławek, Grudziądz, oraz Świecie położone są nad Wisłą. Administracyjnie województwo podzielone jest na 19 powiatów ziemskich i 4 miasta na prawach powiatu. Wśród 144 gmin 17 jest miejskich, 34 miejsko-wiejskie i 93 wiejskie. W

województwie jest 51 miast i 3.569 miejscowości wiejskich. Siedzibą wojewódzkich władz samorządowych jest Toruń, zaś Urząd Wojewódzki mieści się w Lubiczu Dolnym. Ludność miejska skupia się przede wszystkim w największych miastach. Wśród największych pod względem liczby mieszkańców znajdują się gminy podmiejskie, położone w strefach silnie 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.

**Gmina Lubicz** położona jest w województwie kujawsko pomorskim, powiecie toruńskim, na wschód od Torunia, nad Wisłą i obydwojoma brzegami Drwęcy. Z gminą Lubicz sąsiadują gminy Toruń, Łysomice, Kowalewo Pomorskie, Ciechocin i Obrowo. Powierzchnia gminy wynosząca 106,03 km<sup>2</sup> stanowi 8,6% powierzchni powiatu toruńskiego. Strukturę gminy stanowi 17 sołectw obejmujących 19 miejscowości. Pod względem powierzchni gmina Lubicz kształtuje się na 86 miejscu w województwie kujawsko - pomorskim. Ważnym atutem gminy jest jej położenie w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Torunia i bardzo dogodny układ komunikacyjny. Przez gminę przebiega droga krajowa nr 10 Płońsk Szczecin, droga krajowa nr 15 Trzebnica Ostróda. Właśnie takie położenie i układ komunikacyjny stanowi o atrakcyjności inwestycyjnej gminy, w szczególności dla obiektów magazynowo składowych, usług, przemysłu i obiektów rekreacyjnych, usługowych i rozrywkowych zlokalizowanych jako obiekty związane z obsługą ruchu samochodowego.

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 o dużych powierzchniach użytkowych jest nie dostatecznie rozwinięty na terenie powiatu toruńskiego, dlatego dodatkowo rozszerzono obszar rynku o miasto Toruń, gdzie w ciągu lat 2020-2021 zanotowano odpowiednią ilość transakcji kupna-sprzedaży podobnych nieruchomości. Ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na tym rynku kształtują się w granicach od **3609,02 zł** do **7065,60 zł** za 1 m<sup>2</sup> 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,**

## **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 m<sup>2</sup> 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	Data transakcji:	Miejscowość:	Pow. użyt. [m2]	pow. Działki [m2]	Cena [PLN]	Cena 1m <sup>2</sup>
1	02.11.2020	Różankowo Świerczyny	195,35	915	885 000	4530,33
2	03.02.2021	Czarne Błoto	183,99	2454	1 300 000	7065,60
3	07.07.2021	Stary Toruń	211,00	2059	960 000	4549,76
4	02.07.2021	Górsk	272,40	3463	1 498 000	5499,27
5	28.01.2021	Toruń ul Kutrzeby	371,00	1175	2 200 000	5929,92
6	18.01.2021	Nowa Wieś	226,08	2608	880 000	3892,43
7	16.09.2020	Osiek Nad Wisła	182,00	4500	960 000	5274,73
8	16.02.2021	Toruń ul Tartaczna	318,00	1298	1 700 000	5345,91
9	29.03.2021	Toruń ul Brzoskwiniowa	411,00	1536	2 600 000	6326,03
10	30.07.2021	Czarne Błoto	198,62	903	1 135 000	5714,43
11	30.12.2020	Szembekowo	232,75	2231	840 000	3609,02
12	22.12.2020	Toruń ul Skierki	402,00	1652	1 830 000	4552,24
13	15.12.2020	Rozgarty	250,40	997	1 150 000	4592,65

<b>Cena minimalna:</b>	3 609,02 zł
<b>Cena średnia:</b>	5 144,79 zł
<b>Cena maksymalna:</b>	7 065,60 zł

W powyższej tabeli zestawiono 13 transakcji dotyczących nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi które przyjęto do dalszych obliczeń. Następnie została obliczona średnia cena na rynku lokalnym która wynosi 5144,79 zł / m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku.

Obliczona średnia cena na rynku  $C_{\text{śr}} = 5144,79 \text{ zł/m}^2$

Określenie zakresu współczynników korygujących

Granica górna  $G_d = C_{\text{max}} / C_{\text{śr}} = 7065,60 / 5144,79 = 1,373$

Granica dolna  $G_d = C_{\text{min}} / C_{\text{śr}} = 3609,02 / 5144,79 = 0,701$

Rodzaje cech rynkowych	Waga współczynnika w %	Współczynniki min.	Współczynniki max
lokalizacja	30	0,210	0,412
powierzchnia użytkowa	20	0,140	0,275
stan techniczny i standard wykończenia	30	0,210	0,412
wielkość działki	20	0,140	0,275
suma:	100	0,701	1,373

Dla scharakteryzowania rynku przyjęto następującą klasyfikację cech rynkowych :

Miejscowość i data sporządzenia operatu szacunkowego: Toruń, 23 listopada 2021 r.

- **lokalizacja:** średnia (0,210), dobra (0,311), bardzo dobra (0,412) ( kryterium stanowi odległości od centrum oraz zaplecza handlowo-usługowego, warunki środowiskowe, uciążliwość sąsiedztwa ),
- **powierzchnia użytkowa budynku:** mała ( do 200 m<sup>2</sup> ) (0,275), średnia (od 200 do 300 m<sup>2</sup>) (0,207), duża ( powyżej 300 m<sup>2</sup> ) (0,140),
- **stan techniczny i standard wykończenia:** b. dobry (0,412), dobry (0,311), średni (0,210) (w zależności od użytych materiałów i wykończenia wnętrza),
- **wielkości działki:** mała ( do 1000 m<sup>2</sup>) (0,140), średnia ( 1000-3000 m<sup>2</sup>) (0,207), duża ( powyżej 3000 m<sup>2</sup> ) (0,275),

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

Pow.m2	Lokalizacja	powierzchnia użytkowa	stan techn i wykończenie	wielkość działki	Suma wsp.	Wartość 1m2
391,69	0,311	0,140	0,311	0,207	0,969	4985,30

Wartość rynkową nieruchomości ( W<sub>n</sub> ) obliczono stosując następującą formułę:

$$W_n = P \times C$$

gdzie:

**P** – powierzchnia użytkowa wycenianego budynku,

**C** – wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (z tabeli).

$$W_n = 391,69 \text{ m}^2 \times 4985,30 \text{ zł/m}^2 = 1\,952\,692,16 \text{ zł} \approx 1\,950\,000 \text{ zł}$$

## 9. Wynik końcowy wyceny.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej , stanowiącej działkę nr 28/20, zlokalizowanej w Lubiczu Dolnym przy ul. Tenisowej 6, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wynosi:

$$W_n = 1\,950\,000 \text{ zł}$$

**słownie: milion dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych**

Określona w operacie szacunkowym wartość jest wartością rynkową i ma swoje potwierdzenie w transakcjach na lokalnym i równoległym rynku nieruchomości. W trakcie szacowania uwzględniono te cechy nieruchomości, które mają wpływ na jej wartość. Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości może ulec zmianie w wyniku zmian koniunktury gospodarczej oraz zmian na lokalnym rynku nieruchomości np. w związku z ogólnosiwiatowym spowolnieniem gospodarczym spowodowanym pandemią i środkami podejmowanymi przez rządy w celu zapobieżenia rozprzestrzenianiu się wirusa tempo wzrostu PKB i sytuacja gospodarcza w kraju może być inna niż zakładano przed wybuchem pandemii. Prawdopodobne jest, że sytuacja gospodarcza w 2022 i 2023 roku będzie w pewnym stopniu korygować rosnące dotychczas ceny nieruchomości.

## 10. Klauzule i ustalenia dodatkowe.

1. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i powszechnymi krajowymi zasadami wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

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

## 12. Załączniki.

1. Dokumentacja fotograficzna,
2. Mapa lokalizacji nieruchomości.

Operat zawiera 15 ponumerowanych stron.



## *Zdjęcia wycenianej nieruchomości*









**MAPA LOKALIZACJI NIERUCHOMOŚCI**

