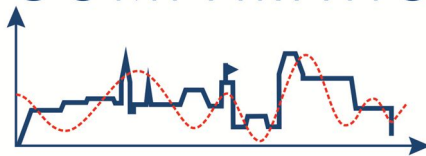




COMPARATIO



BIURO WYCEN NIERUCHOMOŚCI



Sygn. akt V GUp 72/17

OPERAT SZACUNKOWY

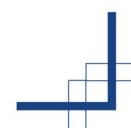
DOTYCZĄCY OKREŚLENIA WARTOŚCI UDZIAŁU 1/2 CZĘŚCI
W PRAWIE WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO NR 21
POŁOŻONEGO W RYPINIE PRZY UL. KOŚCIUSZKI 7/9,
OBRĘB EWID. NR 1, GMINA M. RYPIN,
OBJĘTEGO KW NR WL1Y/000 [REDACTED]



Data sporządzenia operatu: 11.09.2017 r.

Autor operatu: **mgr inż. Łukasz Warcholak**

Rzeczoznawca majątkowy nr upr. 6462



1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 21 położony w Rypinie przy ul. Kościuszki 7/9, obręb ewidencyjny nr 1, gmina M. Rypin. Lokal stanowi przedmiot prawa własności. Z własnością lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości 49/1537 części. Lokal jest położony na drugim piętrze, składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju. Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 48,54 m². Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 6,20 m².

Sąd Rejonowy w Rypinie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi:

- dla lokalu mieszkalnego nr 21 księgę wieczystą nr WL1Y/000 [REDAKTED];
- dla nieruchomości wspólnej księgę wieczystą nr WL1Y/000 [REDAKTED].

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości udziału 1/2 części w prawie własności lokalu mieszkalnego nr 21 o powierzchni użytkowej 48,54 m², położonego w Rypinie przy ul. Kościuszki 7/9, obręb ewidencyjny nr 1, gmina M. Rypin, objętego księgą wieczystą nr WL1Y/000 [REDAKTED], według stanu lokalu na dzień oględzin, tj. 18.08.2017 r. i w poziomie cen na miesiąc wrzesień 2017 r.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest oszacowanie wartości przysługujących do nieruchomości praw dla potrzeb postępowania upadłościowego o sygn. V GUp 72/17.

(...)

4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

- Data sporządzenia operatu: 11.09.2017 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 11.09.2017 r.
- Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 18.08.2017 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości: 18.08.2017 r.

5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Stan prawny

Sąd Rejonowy w Rypinie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi:

- dla lokalu mieszkalnego nr 21 księgę wieczystą nr WL1Y/000 [REDACTED];
- dla nieruchomości wspólnej księgę wieczystą nr WL1Y/000 [REDACTED].

Z badania księgi wieczystej nr WL1Y/000 [REDACTED] w dniu 07.09.2017 r. wynika aktualny stan prawny lokalu mieszkalnego nr 21, który przedstawiono poniżej:

Dział I-O - Oznaczenie nieruchomości:

Numer bieżący nieruchomości: 1

Lokal:

Położenie (*numer porządkowy / miejscowość*): 1 / Rypin

Ulica: **Kościuszki**, Numer budynku: **7-9**, Numer lokalu: **21**

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

Opis lokalu (*rodzaj izby - liczba*): pokój - 2, kuchnia - 1, łazienka - 1, przedpokój - 1

Kondygnacja: 3,0

Przyłączenie - numer księgi wieczystej (*nieruchomość, z której wyodrębniono lokal*):

/ 000 [REDACTED] /

Odrębność (*lokal stanowi odrębną nieruchomość*): tak

Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych:
48,5400 m²

Dział I-Sp - Spis praw związanych z własnością

Spis praw związanych z własnością:

Numer prawa: 1

Rodzaj prawa: **udział związany z własnością lokalu**

Treść prawa: udział w prawie wieczystego użytkowania działki nr 375/1 do dnia 18 listopada 2096 r.

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali:
49/1537

Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal: /000 [REDACTED] /

Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal: ---

Dział II - Własność

Właściciele:

-
-
- 1) Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): **2 / 1/2 / ---**

Osoba fizyczna (*Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL*):

Katarzyna Małgorzata Faltynowska, [REDACTED]

- 2) Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): **3 / 1/2 / ---**

Osoba fizyczna (*Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL*):

Dział III - Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisów

Dział IV - hipoteka

- 1) Numer hipoteki (roszczenia): **1**

Rodzaj hipoteki (roszczenia): **hipoteka umowna zwykła**

Suma (słownie), waluta: [REDACTED]

(...)

- 2) Numer hipoteki (roszczenia): **2**

Rodzaj hipoteki (roszczenia): **hipoteka umowna kaucyjna**

Suma (słownie), waluta: [REDACTED]

(...)

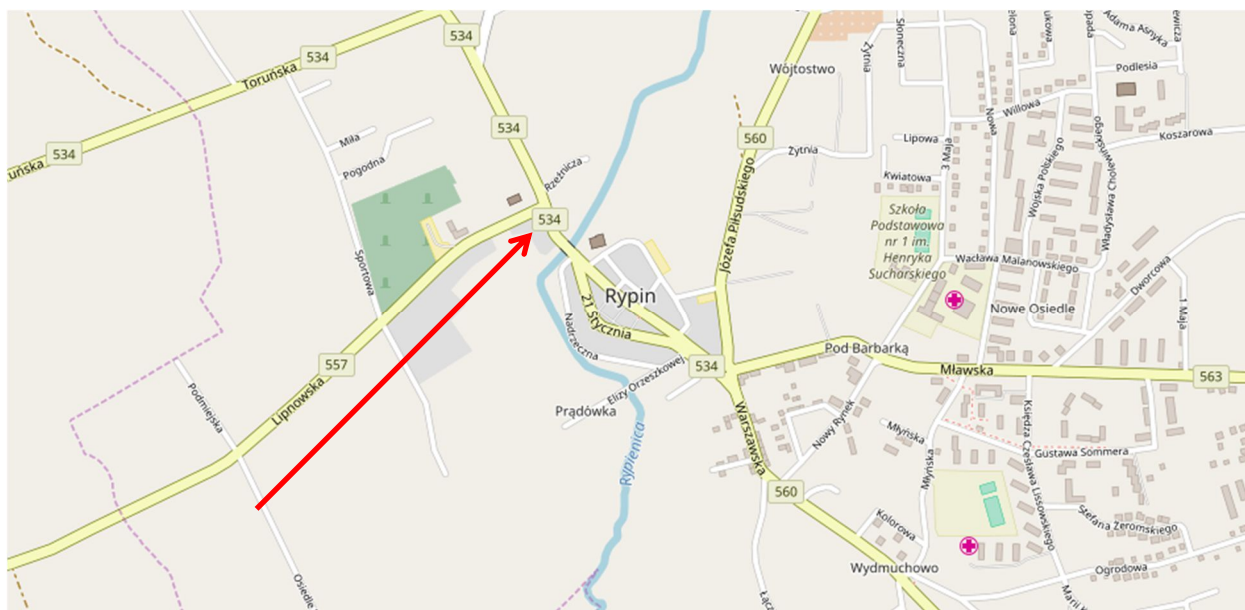
Uwaga: w księdze wieczystej brak jest wpisu, że do lokalu mieszkalnego nr 21 przynależy piwnica o powierzchni 6,20 m².

5.2. Lokalizacja i otoczenie

Przedmiotowy lokal mieszkalny nr 21 zlokalizowany jest w Rypinie przy ul. Kościuszki 7/9, obręb ewidencyjny nr 1, gmina M. Rypin.

(...)

Budynek przy ul. Kościuszki 7/9 położony jest w centrum Rypina, w odległości około 250 m na północny-zachód od Rynku. Budynek zlokalizowany jest na skrzyżowaniu ulicy Kościuszki, stanowiącej fragment drogi wojewódzkiej nr 534, z ulicą Lipnowską, stanowiącą fragment drogi wojewódzkiej nr 557. Obszar ten charakteryzuje się dużym natężeniem ruchu.



źródło: <https://www.openstreetmap.org/>

Bezpośrednie otoczenie budynku przy ul. Kościuszki 7/9 stanowi głównie zabudowa mieszkalna oraz mieszkalno-użytkowa. Dostęp do punktów handlowo-usługowych oraz obiektów użyteczności publicznej jest korzystny. W bliskim sąsiedztwie znajdują się podstawowe sklepy i punkty usługowe. W odległości do 200 m od budynku zlokalizowany jest Urząd Gminy oraz dwa kościoły – ewangelicko-augsburski i rzymsko-katolicki. Na południe od nieruchomości przepływa rzeka Rypienica. Liczba miejsc parkingowych w sąsiedztwie budynku jest ograniczona.

5.3. Opis stanu technicznego i użytkowego

Budynek przy ul. Kościuszki 7/9 posadowiony jest na nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr WL1Y/000 [REDACTED], składającej się z działki ewidencyjnej nr 375/1 o pow. 765 m². Działka nr 375/1 stanowi przedmiot prawa użytkowania wieczystego. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do asfaltowych dróg publicznych z dwóch stron – do ulicy Kościuszki od wschodu i do ulicy Lipnowskiej od północy. Nieruchomość posiada przyłączenie do sieci uzbrojenia terenu: elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej.

Budynek przy ul. Kościuszki 7/9 jest podpiwniczony, posiada trzy kondygnacje nadziemne. Budynek jest kilkudziesięcioletni, posiada tradycyjną murowaną konstrukcję, elewacja budynku w postaci tynku z powłoką malarską, na dzień oględzin w stanie zadowolającym. Jest to budynek mieszkalno-użytkowy – na parterze budynku, od strony ulicy Kościuszki i częściowo od ulicy Lipnowskiej, mieszczą się lokale handlowo-usługowe, natomiast w pozostałej części lokale mieszkalne. Łącznie w budynku znajdują się dwadzieścia trzy

lokale mieszkalne. Wejścia do lokali użytkowych bezpośrednio z ulicy. Dostęp do mieszkań odbywa się poprzez trzy klatki – jedną z wejściem z ulicy Lipnowskiej od północy oraz dwie z wejściem od strony podwórka. W południowej części budynku znajduje się sień, która prowadzi na wewnętrzne podwórko zlokalizowane w większości na sąsiedniej działce ewidencyjnej nr 375/2. Sień i podwórko wyłożone są trylinką. Budynek zarządza wspólnota mieszkaniowa.

Przedmiotowy lokal mieszkalny nr 21 usytuowany jest w południowej części budynku, w trzeciej klatce. Schody zewnętrzne prowadzące do klatki są wyłożone terakotą, balustrada jest metalowa. Drzwi wejściowe do klatki są aluminiowe, zainstalowany jest domofon. Klatka schodowa na dzień oględzin znajduje się w stanie dobrym. Biegi schodowe wykończone są lastriko, balustrada jest metalowa. Okładziny ścian stanowi do wysokości około 1,50 m lamperia, a powyżej tynki z powłoką malarską. W budynku brak jest windy.

Poniżej zamieszczono dokumentację fotograficzną wykonaną w dniu oględzin, tj. 18.08.2017 r., przedstawiającą nieruchomość przy ul. Kościuszki 7/9 w Rypinie oraz budynek mieszkalno-użytkowy na niej posadowiony:



*elewacja wschodnia budynku – widok od ulicy
Kościuszki*



*elewacja północna budynku – widok od ulicy
Lipnowskiej*



sień w południowej części budynku



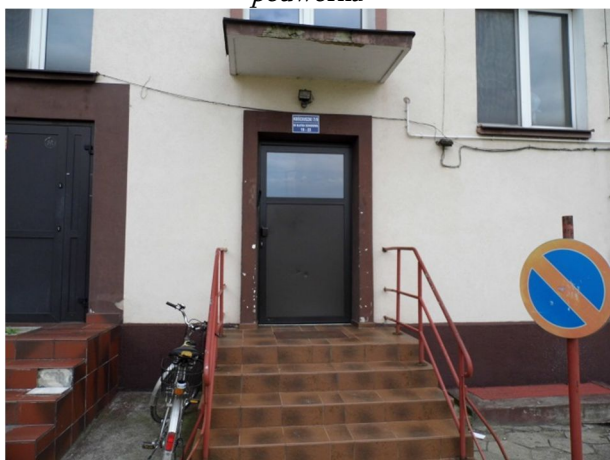
*podwórko zlokalizowane w większości na sąsiedniej
działce ewidencyjnej nr 375/2*



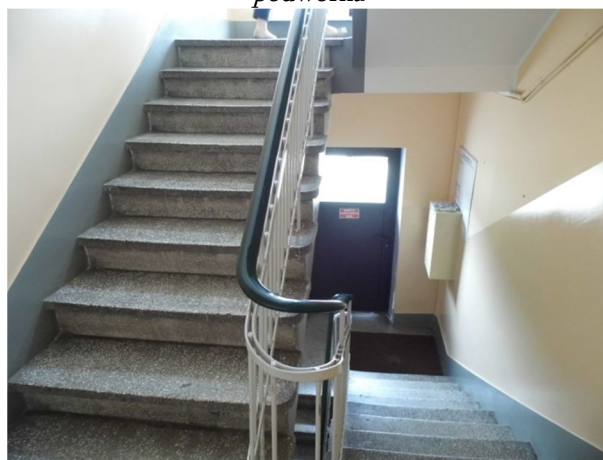
elewacja południowa budynku – widok od strony podwórka



elewacja zachodnia budynku – widok od strony podwórka



wejście do trzeciej klatki prowadzącej do lokalu mieszkalnego nr 21



klatka schodowa

Ogłędziny lokalu mieszkalnego nr 21 zostały przeprowadzone w dniu 18.08.2017 r. W oględzinach wzięła udział upadła Katarzyna Faltynowska. W trakcie oględzin lokalu spisano protokół stanowiący załącznik operatu.

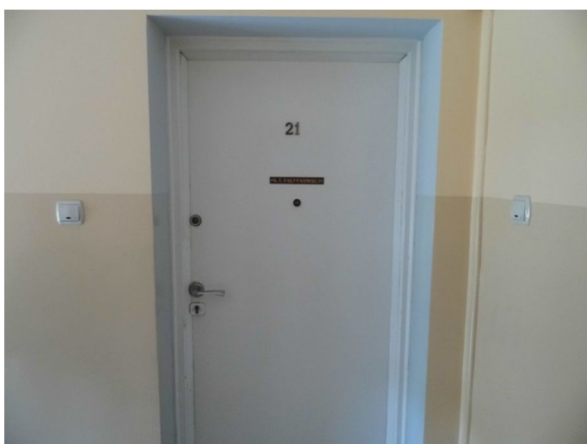
Lokal mieszkalny nr 21 położony jest na drugim, ostatnim piętrze budynku. Lokal składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju. Z przedpokoju bezpośrednie wejście do pozostałych pomieszczeń. Pomieszczenia w lokalu mają wysokość około 2,60 m. Wystawa okien zachodnia i wschodnia. Lokal posiada balkon o powierzchni 2,40 m² na stronę wschodnią (ulica Kościuszki). Posadzka balkonu jest niewykończona, barierka jest metalowa z częściowym wypełnieniem.

Wykończenie posadzek w lokalu stanowią panele podłogowe w przedpokoju i pokojach oraz terakota w kuchni i łazience. Okładziny ścian wewnętrznych stanowią tynki z powłoką malarską, jedynie ściany w kuchni częściowo wyłożone są płytkami ceramicznymi. Pomieszczenie łazienki wyposażone jest w wannę, muszlę klozetową oraz umywalkę. W ścianie pomiędzy łazienką a kuchnią znajduje się otwór okienny. Stolarka okienna w lokalu jest drewniana (data produkcji 2000 r.), stolarka balkonowa wykonana jest z pcv. Stolarka drzwiowa jest płycinowa.

Lokal wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną podłączoną do sieci miejskiej, centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej podłączone do sieci miejskiej. Zamontowane w lokalu grzejniki są płytowe. W lokalu brak jest instalacji gazowej, kuchenka podłączona jest do butli.

Na dzień oględzin lokal mieszkalny nr 21 jest umeblowany i zamieszkały. Lokal znajduje się w przeciętnym stanie technicznym, standard wykończeń pomieszczeń również jest przeciętny. Lokal położony jest w budynku kilkudziesięcioletnim, cechującym się umiarkowanym stopniem zużycia technicznego i funkcjonalnego. Zgodnie z oświadczeniem upadłej Katarzyny Faltynowskiej wyrażonym w protokole z oględzin, ostatnie prace remontowe przeprowadzone w lokalu polegały na położeniu paneli podłogowych w pokojach i przedpokoju oraz terakoty w kuchni na początku 2006 r. W oparciu o powyższe wartość atrybutu „Stan techniczny, standard wykończeń lokalu i budynku” przyjęto na średnim poziomie – 2 (przeciętne) – w trzystopniowej skali (ocena określona w odniesieniu do stanu nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu).

Poniżej przedstawiono dokumentację fotograficzną wykonaną w dniu oględzin, tj. 18.08.2017 r., przedstawiającą pomieszczenia w lokalu mieszkalnym nr 21:



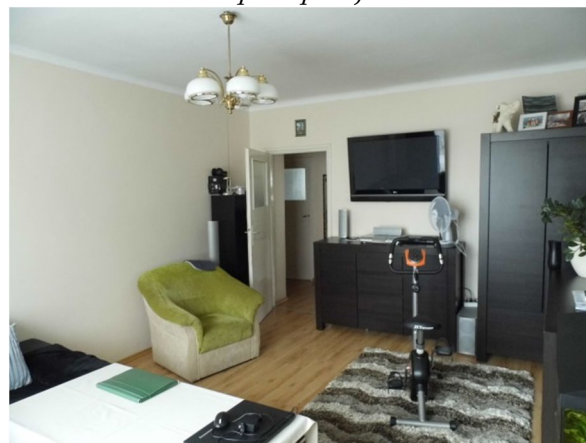
drzwi wejściowe do lokalu



przedpokój



przedpokój



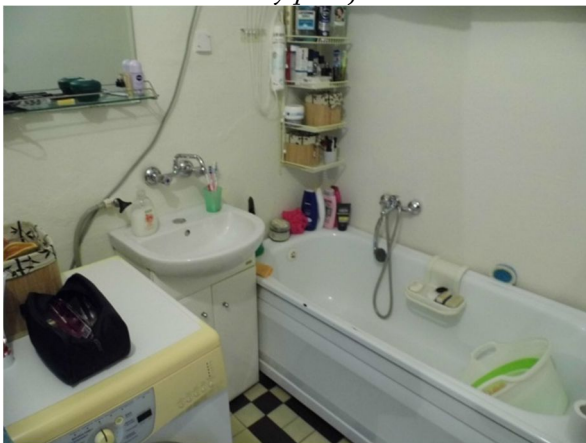
duży pokój



duży pokój



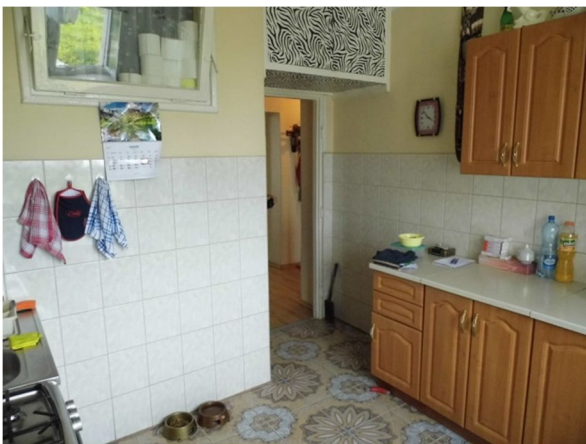
balkon



łazienka



kuchnia



kuchnia



mały pokój



korytarz w piwnicy



piwnica przynależna do lokalu

W trakcie oględzin dokonano pomiarów lokalu przy użyciu dalmierza. W oparciu o przeprowadzoną inwentaryzację sporządzono zestawienie pomieszczeń w lokalu wraz z ich powierzchnią:

ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ W LOKALU NR 21		
Lp.	Pomieszczenie	Powierzchnia [m ²]
1	Przedpokój	5,47
2	Pokój	19,83
3	Łazienka	4,44
4	Kuchnia	9,82
5	Pokój	11,69
Razem powierzchnia lokalu		51,25

Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 6,20 m², co uwzględniono w ramach atrybutu „Pomieszczenia przynależne”.

Uwaga: Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nr 21 wynosi w rzeczywistości 51,25 m², a nie 48,54 m² jak ujawniono w dziale I-O księgi wieczystej nr WL1Y/000 [REDACTED]. Dokonano dwukrotnych pomiarów inwentaryzacyjnych lokalu mieszkalnego nr 21 i pomierzona, rzeczywista powierzchnia lokalu nie budzi wątpliwości. Procedura zmiany powierzchni użytkowej lokalu w księdze wieczystej skutkuje koniecznością zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej wszystkich lokali w budynku i koniecznością dokonania zmian we wszystkich księgach wieczystych w danej nieruchomości. Jest to procedura bardzo kosztowna i czasochłonna. Ponadto w bazie nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny jako jednostkę porównawczą przyjmuje się cenę 1 metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu przyjętą w oparciu o dane ujawnione w księdze wieczystej, a nie rzeczywiste pomiary (brak jest możliwości wykonania inwentaryzacji lokali porównawczych). W związku z powyższym dla potrzeb oszacowania wartości rynkowej lokalu nr 21 przyjęto jego powierzchnię użytkową ujawnioną w księdze wieczystej w wysokości 48,54 m².

6. PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM

Nieruchomość gruntowa, na której posadowiony jest budynek przy ul. Kościuszki 7/9 w Rypinie, znajduje się na obszarze nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą Nr XI/93/15 Rady Miasta Rypin z dnia 08 października 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego miasta Rypin: nieruchomość położona jest w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem MW.

(...)

10. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Wartość rynkowa udziału 1/2 części w prawie własności lokalu mieszkalnego nr 21 o powierzchni użytkowej 48,54 m², położonego w Rypinie przy ul. Kościuszki 7/9, obręb ewidencyjny nr 1, gmina M. Rypin, objętego księgą wieczystą nr WL1Y/000 [REDAKTOWANE], oszacowana według stanu lokalu na dzień oględzin, tj. 18.08.2017 r. i w poziomie cen na miesiąc wrzesień 2017 r., wynosi:

50 000 zł

(słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych)

Wartość rynkową prawa własności do lokalu mieszkalnego nr 21 położonego w Rypinie przy ul. Kościuszki 7/9 oszacowano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Uzyskana wartość 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w wysokości 2 048,59 zł mieści się w przedziale cen uzyskiwanych za 1 m² nieruchomości podobnych. Jednostkowa wartość nieruchomości jest o około 7% wyższa od średniej ceny transakcyjnej zanotowanej w bazie nieruchomości podobnych. Lokalizację przedmiotowej nieruchomości na tle nieruchomości podobnych należy ocenić na przeciętnym poziomie. Nieruchomość położona jest w bliskiej odległości od Rynku, a jej otoczenie stanowi zabudowa mieszkalna oraz mieszkalno-użytkowa. Dostęp do punktów handlowo-usługowych oraz obiektów użyteczności publicznej jest korzystny. Z drugiej strony nieruchomość położona jest na skrzyżowaniu dróg wojewódzkich o dużym natężeniu ruchu, co stanowi znaczną uciążliwość. Stan techniczny lokalu i standard wykończeń pomieszczeń jest przeciętny. Lokal usytuowany jest w budynku kilkudziesięcioletnim, cechującym się umiarkowanym stopniem zużycia technicznego i funkcjonalnego. Korzystnie na wartość lokalu wpływa jego dobra funkcjonalność – wszystkie pomieszczenia dostępne są z przedpokoju, ponadto lokal posiada balkon oraz dwustronną wystawę okienną. Lokal mieszkalny nr 21 położony jest na drugim piętrze budynku, która to kondygnacja cieszy się drugim w kolejności, po pierwszym piętrze, zainteresowaniem wśród potencjalnych nabywców. Wielkość powierzchni użytkowej przedmiotowego lokalu jest o około 7% niższa od średniej zanotowanej w bazie lokali podobnych. Do lokalu przynależy piwnica o relatywnie dużej powierzchni w wysokości 6,20 m². Biorąc pod uwagę atrybuty rynkowe przedmiotowego lokalu mieszkalnego nr 21 w kontekście cech lokali podobnych, oszacowaną wartość należy uznać za prawidłową i zbliżoną do ceny możliwej do uzyskania na rynku.