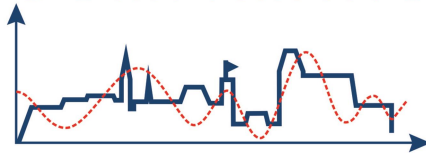




COMPARATIO



BIURO WYCEN NIERUCHOMOŚCI



Sygn. akt V GUp 351/20

OPERAT SZACUNKOWY

DOTYCZĄCY OKREŚLENIA

WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI

DO LOKALU MIESZKALNEGO NR 42

POŁOŻONEGO W TORUNIU PRZY UL. SZOSA LUBICKA 15C,

OBRĘB EWID. NR 56, GMINA M. TORUŃ,

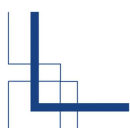
OBJĘTEGO KW NR TO1T/00123709/8



Data sporządzenia operatu: 14.01.2021 r.

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

Rzeczoznawca majątkowy nr upr. 6462



SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	3
1.1. Przedmiot wyceny	3
1.2. Zakres wyceny	3
2. CEL WYCENY	3
3. PODSTAWY OPRACOWANIA.....	3
3.1. Podstawa formalna	3
3.2. Podstawy prawne	3
3.3. Źródła danych merytorycznych.....	4
4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY	4
5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY	4
5.1. Stan prawny.....	4
5.2. Lokalizacja i otoczenie	14
5.3. Opis stanu technicznego i użytkowego	18
5.4. Przeznaczenie w planie miejscowym	23
6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY.....	24
6.1. Ogólna analiza toruńskiego rynku lokali mieszkalnych	24
6.2. Analiza lokalnego rynku lokali mieszkalnych	25
6.3. Wybór nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny	26
6.4. Analiza zmiany cen lokali mieszkalnych w funkcji czasu.....	26
7. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	28
8. OSZACOWANIE WARTOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO NR 42.....	29
8.1. Baza lokali podobnych.....	29
8.2. Ustalenie cech rynkowych.....	30
8.3. Obliczenie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego nr 42	32
9. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM.....	34
10. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.....	35
11. ZAŁĄCZNIKI.....	36

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 42 położony w Toruniu przy ul. Szosa Lubicka 15C, obręb ewidencyjny nr 56, gmina M. Toruń. Lokal stanowi przedmiot prawa własności. Z własnością lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, w wysokości 4023/1043389 części. Lokal jest położony na parterze, składa się z pokoju z aneksem kuchennym, pokoju, łazienki i przedpokoju. Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 40,23 m².

Sąd Rejonowy w Toruniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi:

- dla lokalu mieszkalnego nr 42 księgę wieczystą nr TO1T/00123709/8;
- dla nieruchomości wspólnej księgę wieczystą nr TO1T/00105935/9.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności do lokalu mieszkalnego nr 42 o powierzchni użytkowej 40,23 m², położonego w Toruniu przy ul. Szosa Lubicka 15C, objętego księgą wieczystą nr TO1T/00123709/8, według stanu lokalu na dzień oględzin, tj. 11.01.2021 r. i w poziomie cen na miesiąc styczeń 2021 r.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest oszacowanie wartości przysługujących do nieruchomości praw dla potrzeb postępowania upadłościowego o sygn. akt V GUp 351/20.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA

3.1. Podstawa formalna

Zamawiającym wycenę jest spółka DOBIES GREENDA MUST RESTRUKTURYZACJE Sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu jako syndyk upadłej Urszuli Kocieniewskiej.

3.2. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity – Dz.U. 2020 poz. 1990, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity – Dz.U. 2020 poz. 1228, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny (tekst jednolity – Dz.U. 2020 poz. 1740, z późn. zm.).

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109, z późn. zm.).
- Międzynarodowe i Europejskie Standardy Wyceny.

3.3. Źródła danych merytorycznych

- Postanowienie o ogłoszeniu upadłości z dnia 10.11.2020 r.
- Oględziny lokalu mieszkalnego nr 42 przeprowadzone w dniu 11.01.2021 r.
- Badanie ksiąg wieczystych prowadzonych dla lokalu mieszkalnego oraz dla nieruchomości wspólnej.
- Informacje z ewidencji gruntów i budynków.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Jakubskie Przedmieście” położonego w rejonie ulic: Żółkiewskiego, Szosa Lubicka, Targowa i Lubicka.
- Informacje uzyskane od upadłej Urszuli Kocieniewskiej.
- Akty notarialne gromadzone w Urzędzie Miasta w Toruniu.
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych.

4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

- Data sporządzenia operatu: 14.01.2021 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 14.01.2021 r.
- Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 11.01.2021 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości: 11.01.2021 r.

5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Stan prawny

Sąd Rejonowy w Toruniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi:

- dla lokalu mieszkalnego nr 42 księgę wieczystą nr TO1T/00123709/8;
- dla nieruchomości wspólnej księgę wieczystą nr TO1T/00105935/9.

Z badania księgi wieczystej nr TO1T/00123709/8 w dniu 14.01.2021 r. wynika aktualny stan prawny lokalu mieszkalnego nr 42, który przedstawiono poniżej:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości: **1**

Lokal:

Położenie (*numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość*):

1 / kujawsko-pomorskie, M. Toruń, Toruń M., Toruń

Ulica: **Szosa Lubicka**, Numer budynku: **15C**, Numer lokalu: **42**

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

Opis lokalu (*rodzaj izby - liczba*): przedpokój - 1, łazienka - 1, pokój z aneksem kuchennym - 1, pokój - 1

Kondygnacja: 1,0

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

TO1T/00105935/9

Odrębność (*lokal stanowi odrębną nieruchomość*): tak

Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych:
40,23 m²

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością:

Numer prawa: 1

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

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 4023/1043389

Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal: TO1T/00105935/9

Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal: 95

Rodzaj zmiany: w polu 1.11.1.6 zmieniono udział związany

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele:

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności): 1 / 1/1 / ---

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

Urszula Kocieniewska, Franciszek, Elżbieta, 70042516085

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Numer wpisu: 1

Rodzaj wpisu: **roszczenie**

Treść wpisu: roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do kaźdoczesnego właściciela nieruchomości na podstawie Ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

1) Numer hipoteki (roszczenia): 1

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

Suma (słownie), waluta: **358038,00** (trzysta pięćdziesiąt osiem tysięcy trzydzieści osiem) **zł**

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny*): 1 / kapitał, odsetki kapitałowe, odsetki za opóźnienie w spłacie kredytu, prowizje i opłaty, umowa kredytu nr 88124019363111001064727791 z 2015-02-02

Wierzyciel hipoteczny:

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*nazwa, siedziba, REGON*): **Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna II Oddział w Toruniu**, Warszawa, 000010205

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

Rodzaj hipoteki (roszczenia): **hipoteka przymusowa**

Suma (słownie), waluta: **62166,07** (sześćdziesiąt dwa tysiące sto sześćdziesiąt sześć 07/100) **zł**

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny*): 1 / składki wraz odsetkami za zwłokę, kosztami egzekucyjnymi i upomnień na FUS za okres 12/2018-06/2019, dalsze tytuły wykonawcze o numerach: TW1560019006384, TW1560019006385, TW1560019006386, TW1560019006387, TW1560019006388, TW1560019006389, TW1560019006390, TW1560019006391.

Wierzyciel hipoteczny:

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*nazwa, siedziba, REGON*): **Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Toruniu**, Toruń, 00001775600507

3) Numer hipoteki (roszczenia): **3**

Rodzaj hipoteki (roszczenia): **hipoteka przymusowa**

Suma (słownie), waluta: **2795,65** (dwa tysiące siedemset dziewięćdziesiąt pięć 65/100) **zł**

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny*): 1 / składki wraz odsetkami za zwłokę, kosztami egzekucyjnymi na FP, FS i FGŚP za okres 04/2019-06/2019, dalszy tytuł wykonawczy o numerze TW4560019018031

Wierzyciel hipoteczny:

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*nazwa, siedziba, REGON*): **Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Toruniu**, Toruń, 00001775600507

4) Numer hipoteki (roszczenia): **4**

Rodzaj hipoteki (roszczenia): **hipoteka przymusowa**

Suma (słownie), waluta: **71 761,02** (siedemdziesiąt tysięcy siedemset sześćdziesiąt jeden 02/100) **zł**

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny*): 1 / zabezpieczenie roszczeń podatkowych w podatku od towarów i usług za IV kwartał 2018 roku, dalszy tytuł wykonawczy nr 0417.723.187304.2020 z 2020-04-21

Wierzyciel hipoteczny:

Skarb Państwa (*nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji*): **Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego w Toruniu**, Toruń, 00102114500222, organ reprezentujący Skarb Państwa

5) Numer hipoteki (roszczenia): **5**

Rodzaj hipoteki (roszczenia): **hipoteka przymusowa**

Suma (słownie), waluta: **28756,62** (dwadzieścia osiem tysięcy siedemset pięćdziesiąt sześć 62/100) **zł**

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny*): 1 / zabezpieczenie roszczeń podatkowych w podatku od towarów i usług za I kwartał 2019 roku, dalszy tytuł wykonawczy nr 0417.723.164290.2020 z 2020-03-25

Wierzyciel hipoteczny:

Skarb Państwa (*nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji*): **Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego w Toruniu**, Toruń, 00102114500222, organ reprezentujący Skarb Państwa

6) Numer hipoteki (roszczenia): **6**

Rodzaj hipoteki (roszczenia): **hipoteka przymusowa**

Suma (słownie), waluta: **4482,39** (cztery tysiące czterysta osiemdziesiąt dwa 39/100) **zł**

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny*): 1 / zabezpieczenie roszczeń podatkowych w podatku od towarów i usług za II kwartał 2019 roku, dalszy tytuł wykonawczy nr 0417-SEW-1.723.5683.2019 z 2019-08-20

Wierzyciel hipoteczny:

Skarb Państwa (*nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji*): **Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego w Toruniu**, Toruń, 00102114500222, organ reprezentujący Skarb Państwa

7) Numer hipoteki (roszczenia): **7**

Rodzaj hipoteki (roszczenia): **hipoteka przymusowa**

Suma (słownie), waluta: **49294,23** (czterdzieści dziewięć tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt cztery 23/100) **zł**

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny*): 1 / zabezpieczenie roszczeń podatkowych w podatku od towarów i usług za III kwartał 2019 roku, dalszy tytuł wykonawczy nr 0417.723.163420.2020 z 2020-03-25

Wierzyciel hipoteczny:

Skarb Państwa (*nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji*): **Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego w Toruniu**, Toruń, 00102114500222, organ reprezentujący Skarb Państwa

8) Numer hipoteki (roszczenia): **8**

Rodzaj hipoteki (roszczenia): **hipoteka przymusowa**

Suma (słownie), waluta: **53921,00** (pięćdziesiąt trzy tysiące dziewięćset dwadzieścia jeden) **zł**

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny*): 1 / zabezpieczenie roszczeń podatkowych w podatku od towarów i usług za IV kwartał 2019 roku, dalszy tytuł wykonawczy nr 0417.723.82651.2020 z 2020-02-27

Wierzyciel hipoteczny:

Skarb Państwa (*nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji*): **Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego w Toruniu**, Toruń, 00102114500222, organ reprezentujący Skarb Państwa

Uwaga odnośnie wpisu nr 1 w dziale III księgi wieczystej nr TO1T/00123709/8:

Na podstawie Ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów:

- *z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się w prawo własności tych gruntów;*
- *z tytułu przekształcenia właściciel lokalu, jako nowy współwłaściciel gruntu, ponosi na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu opłatę równą wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywała w dniu przekształcenia;*
- *wysokość opłaty ustala właściwy organ w zaświadczeniu potwierdzającym przekształcenie;*
- *obowiązek wnoszenia opłaty przez okres 20 lat obciąża każdorazowego właściciela lokalu; istnieje możliwość wniesienia opłaty jednorazowo z uwzględnieniem bonifikaty.*

Z badania księgi wieczystej nr TO1T/00105935/9 w dniu 14.01.2021 r. wynika aktualny stan prawny nieruchomości wspólnej, który przedstawiono poniżej:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości: **6**

Działki ewidencyjne:

1) Numer działki: **248/2**

Obręb ewidencyjny (*numer*): **56**

Położenie (*numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość*):

1 / kujawsko-pomorskie, M. Toruń, Toruń M., Toruń

Ulica: Szosa Lubicka 15B, 15C

Sposób korzystania: B – tereny mieszkaniowe

2) Numer działki: **134/12**

Obręb ewidencyjny (*numer*): 56

Położenie (*numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość*):

1 / kujawsko-pomorskie, M. Toruń, Toruń M., Toruń

Ulica: Szosa Lubicka 15B, 15C

Sposób korzystania: B – tereny mieszkaniowe

Przyłączenie (*numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar*):

TO1T/00111701/5, 0,4831 ha

Obszar całej nieruchomości: **0,8416 ha**

Budynki:

1) Położenie (*numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość*):

1 / kujawsko-pomorskie, M. Toruń, Toruń M., Toruń

Nazwa ulicy numer porządkowy budynku: **Szosa Lubicka 15C**

Liczba kondygnacji: 5,0

Liczba samodzielnych lokali: 70

Powierzchnia użytkowa budynku: 5136,00 m²

Przeznaczenie budynku: budynek mieszkalny

Odrębność (*budynek stanowi odrębną nieruchomość*): nie

Informacja o wyodrębnionych lokalach (*numer lokalu / numer księgi wieczystej*):

71 wyodrębnionych lokali, w tym:

Lp. 44. **42 / TO1T/00123709/8**

2) Położenie (*numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość*):

1 / kujawsko-pomorskie, M. Toruń, Toruń M., Toruń

Nazwa ulicy numer porządkowy budynku: **Szosa Lubicka 15B**

Liczba kondygnacji: 5,0

Liczba samodzielnych lokali: 69

Powierzchnia użytkowa budynku: 5297,00 m²

Przeznaczenie budynku: budynek mieszkalny

Odrębność (*budynek stanowi odrębną nieruchomość*): nie

Informacja o wyodrębnionych lokalach (*numer lokalu / numer księgi wieczystej*):

68 wyodrębnionych lokali

Części wspólne po wyodrębnieniu lokali: części wspólne po wyodrębnieniu lokali nie służące do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali

3) Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość):

1 / kujawsko-pomorskie, M. Toruń, Toruń M., Toruń

Nazwa ulicy numer porządkowy budynku: **Szosa Lubicka 3B**

Liczba samodzielnych lokali: 69

Powierzchnia użytkowa budynku: 5297,70 m²

Przeznaczenie budynku: budynek mieszkalny

Odrębność (*budynek stanowi odrębną nieruchomość*): nie

Informacja o wyodrębnionych lokalach (*numer lokalu / numer księgi wieczystej*):

2 wyodrębnione lokale

Urządzenia:

Położenie (*numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość*):

1 / kujawsko-pomorskie, M. Toruń, Toruń M., Toruń

Opis: ciepłociąg biegnący przez działki nr 135 i 217

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością:

1) Numer prawa: 1

Rodzaj prawa: **uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej**

Treść prawa: każdoczesnemu właścicielowi niniejszej nieruchomości przysługuje nieodpłatna służebność gruntowa drogi polegająca na prawie przejazdu i przejścia do drogi publicznej przez działkę o numerze 243/2

Księga powiązana (*nieruchomość obciążona*): Numer księgi wieczystej: TO1T/00110994/8, Kolejny numer wpisu: 37

Rodzaj zmiany:

Lp. 1. przeniesiono do współobciążenia przy odłączeniu działki nr 248/1 do KW. nr TO1T/00106325/7.

Lp. 2. tu przeniesiono do współobciążenia przy odłączeniu działki nr 134/12 z KW. nr TO1T/00111701/5.

2) Numer prawa: 2

Rodzaj prawa: **uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej**

Treść prawa: każdoczesnemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu niniejszej księgi wieczystej przysługuje nieodpłatna służebność przejścia i przejazdu do drogi publicznej.

Księga powiązana (*nieruchomość obciążona*): Numer księgi wieczystej: TO1T/00105934/2, Kolejny numer wpisu: 53

3) Numer prawa: **3**

Rodzaj prawa: **uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej**

Treść prawa: każdoczesnemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu niniejszej księgi wieczystej przysługuje nieodpłatna służebność przejścia i przejazdu do drogi publicznej.

Księga powiązana (*nieruchomość obciążona*): Numer księgi wieczystej: TO1T/00113512/7, Kolejny numer wpisu: 1

4) Numer prawa: **4**

Rodzaj prawa: **uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej**

Treść prawa: każdoczesnym właścicielom lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku 3B posadowionym na nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą przysługuje nieodpłatna służebność przejścia przez halę do zespołu komórek lokatorskich, pomieszczenia węzła co, pomieszczenia wodomierza, pomieszczenia gospodarczo - administracyjnego oraz pomieszczenia separatora.

Księga powiązana (*nieruchomość obciążona*): Numer księgi wieczystej: TO1T/00121949/8, Kolejny numer wpisu: 1

5) Numer prawa: **5**

Rodzaj prawa: **uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej**

Treść prawa: każdoczesnym właścicielom lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku 3A posadowionym na niniejszej nieruchomości przysługuje nieodpłatna służebność przejścia przez halę do zespołu komórek lokatorskich, pomieszczenia węzła co, pomieszczenia wodomierza, pomieszczenia gospodarczo-administracyjnego oraz pomieszczenia separatora.

Księga powiązana (*nieruchomość obciążona*): Numer księgi wieczystej: TO1T/00121936/4, Kolejny numer wpisu: 1

6) Numer prawa: **6**

Rodzaj prawa: **uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej**

Treść prawa: każdoczesnym właścicielom lub użytkownikom wieczystym niniejszej nieruchomości przysługuje nieodpłatna służebność przejścia i przejazdu do drogi publicznej przez działki nr: 245/1, 248/1, 134/8 i 134/14 zapisane w KW nr TO1T/00106325/7

Księga powiązana (*nieruchomość obciążona*): Numer księgi wieczystej: TO1T/00106325/7, Kolejny numer wpisu: 103

7) Numer prawa: 7

Rodzaj prawa: **uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej**

Treść prawa: wzmianka o przysługującej nieodpłatnej służebności gruntowej przejścia i przejazdu do drogi publicznej na rzecz każdoczesnych właścicieli lub użytkowników wieczystych działek gruntu o numerach:

a) 245/1, 248/1, 134/8 i 134/14, objętych księgą wieczystą KW. nr TO1T/00106325/7 (IV etap),

b) 248/2 i 134/12, objętych księgą wieczystą KW. nr TO1T/00105935/9 (III etap),

c) 246, 243/5, 133/7 i 245/3, objętych księgą wieczystą KW. nr TO1T/00105934/2 (II etap)

d) 243/4, 245/2 i 133/6, objętych księgą wieczystą KW. nr TO1T/00113512/7 (II etap),

e) 243/2 i 243/3, objętych księgą wieczystą KW. nr TO1T/00110994/8 (I etap), zgodnie z treścią § 16 aktu notarialnego z dnia 26 lipca 2018 r. Rep. A nr: 3193/2018 Notariusza w Toruniu Mirosławy Szczyzewskiej.

Księga powiązana (*nieruchomość obciążona*): Numer księgi wieczystej: TO1T/00111701/5, Kolejny numer wpisu: 74

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele:

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

Skarb Państwa (*Nazwa, siedziba*): **Skarb Państwa**, Toruń

Rola instytucji: organ reprezentujący Skarb Państwa

Właściciele wyodrębnionych lokali:

141 właściciele wyodrębnionych lokali, w tym:

Lp. 95.

Numer udziału w prawie: **95**

Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 4023/1043389

Wyodrębniony lokal: Numer księgi: TO1T/00123709/8, Numer lokalu: 42

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (*numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki*):

1. REP.C. / NOTA / 271447 / 17 - 2017-04-10, 21:32:59
2. DZ. KW. / TO1T / 6237 / 16 / 2 - 2016-04-04, 14:42:32
3. DZ. KW. / TO1T / 6237 / 16 / 1 - 2016-04-04, 14:38:50
4. DZ. KW. / TO1T / 5592 / 16 / 1 - 2016-03-24, 09:04:22
5. DZ. KW. / TO1T / 4243 / 16 / 2 - 2016-03-07, 14:07:46
6. DZ. KW. / TO1T / 4243 / 16 / 1 - 2016-03-07, 14:07:46
7. DZ. KW. / TO1T / 3545 / 16 / 1 - 2016-02-26, 10:09:53

1) Numer wpisu: **6**

Rodzaj wpisu: **ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością**

Treść wpisu: tu przeniesiono do współobciążenia przy odłączeniu działki nr 134/12 z KW. nr TO1T/00111701/5: nieodpłatna służebność gruntowa przechodu i przejazdu całą szerokością i długością działki nr 134/8 od drogi publicznej tj. ulicy Żółkiewskiego do działki nr 134/6 objętej KW. nr TO1T 00111654/0.

Przedmiot wykonywania: działka nr 134/8

Wskazania innej nieruchomości – *nieruchomość władająca*:

Lp. 1. Numer księgi: TO1T/00111654/0, Inne informacje: wpis w dziale I-Sp.

2) Numer wpisu: **7**

Rodzaj wpisu: **ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością**

Treść wpisu: tu przeniesiono do współobciążenia przy odłączeniu działki nr 134/12 z KW. nr TO1T/00111701/5: nieodpłatna służebność gruntowa przechodu i przejazdu całą szerokością i długością działki nr 134/8 na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego lub właściciela działek nr 134/9 i 134/7 objętych KW. nr TO1T 00031188/7, działki nr 133/1 objętej KW. nr TO1T 00048433/2 oraz działki nr 134/3 objętej KW. nr TO1T 00039153/9

Przedmiot wykonywania: działka nr 134/8

Wskazania innej nieruchomości – *nieruchomość władająca*:

Lp. 1. Numer księgi: TO1T/00031188/7, Inne informacje: wpis w dziale I-Sp.

Lp. 2. Numer księgi: TO1T/00048433/2, Inne informacje: wpis w dziale I-Sp.

Lp. 3. Numer księgi: TO1T/00039153/9, Inne informacje: wpis w dziale I-Sp.

3) Numer wpisu: **107**

Rodzaj wpisu: **ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością**

Treść wpisu: nieodpłatna służebność przejścia i przejazdu do drogi publicznej na rzecz kaźdoczesnych właścicieli lub użytkowników wieczystych działek gruntu o numerach:

- a) 243/2i 243/3 objętych księgą wieczystą KW. nr TO1T/00110994/8 (I etap),
- b) 246, 243/5, 133/7 i 245, objętych księgą wieczystą KW. nr TO1T/00105934/2 (II etap),
- c) 243/4, 245/2 i 133/6, objętych księgą wieczystą KW. nr TO1T/00113512/7 (II etap),
- d) 245/1 i 248/1 objętych księgą wieczystą KW. nr TO1T/00106325/7 (IV etap),
- e) 134/8 i 134/11 objętych księgą wieczystą KW. nr TO1T/00111701/5 (IV etap).

Wskazania innej nieruchomości – *nieruchomość władnąca*:

Lp. 1. Numer księgi: TO1T/00110994/8

Lp. 1. Numer księgi: TO1T/00105934/2

Lp. 1. Numer księgi: TO1T/00113512/7

Lp. 1. Numer księgi: TO1T/00106325/7

Lp. 1. Numer księgi: TO1T/00111701/5

4) ÷ 53) inne wpisy dotyczące prawa do wyłącznego korzystania z miejsc parkingowych przez właścicieli lokali

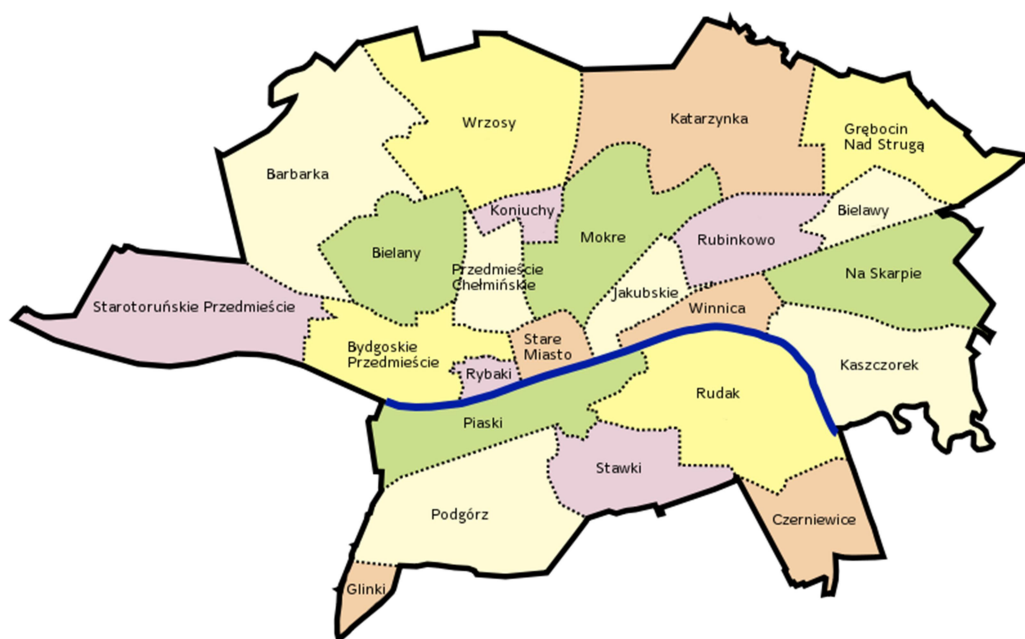
DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Brak wpisów

5.2. Lokalizacja i otoczenie

Przedmiotowy lokal mieszkalny nr 42 zlokalizowany jest w Toruniu przy ul. Szosa Lubicka 15C, obręb ewidencyjny nr 56, gmina M. Toruń.

Toruń jest miastem na prawach powiatu położonym w centralnej części województwa kujawsko-pomorskiego. Prawobrzeżna część miasta leży na Pomorzu, natomiast lewobrzeżna na Kujawach. Miasto zajmuje powierzchnię 116 km² i liczy około 202,1 tys. mieszkańców. W Toruniu nie wyodrębniono dzielnic administracyjnych. Miasto podzielone zostało na 24 tzw. „części”, których nazewnictwo wykorzystywane jest przy różnego rodzaju działaniach urzędowych.



źródło: <http://www.knsk.umk.pl/>

W Toruniu krzyżują się drogi tranzytowe biegnące z południa na północ kraju oraz z zachodu na wschód. Przez miasto przebiega autostrada A1, droga szybkiego ruchu S10 oraz cztery drogi krajowe i dziesięć dróg wojewódzkich.

W poniższej tabeli zestawiono podstawowe dane statystyczne dotyczące miasta Torunia przedstawione na tle innych miast na prawach powiatu w województwie kujawsko-pomorskim:

Dane statystyczne	Województwo kujawsko-pomorskie	Toruń	Bydgoszcz	Włocławek	Grudziądz
Powierzchnia w km ²		116	176	84	58
Ludność	2 077 775	202 074	350 178	110 802	95 045
Przyrost naturalny na 1000 ludności	-1,3	0,0	-2,5	-4,1	-4,3
Saldo migracji wewnętrznych i zagranicznych na pobyt stały na 1000 ludności	-1,2	-1,8	-3,0	-4,2	-1,9
Mieszkania oddane do użytkowania na 10 tys. ludności	34	49	32	20	28
Podmioty w rejestrze REGON na 10 tys. ludności w wieku produkcyjnym	1 561	2 166	2 058	1 693	1 463
Stopa bezrobocia rejestrowanego [%]	8,8	4,7	3,6	10,7	9,2
Przeciętne wynagrodzenie brutto [zł]	3 962	4 629	4 481	4 166	3 950

Budynek przy ul. Szosa Lubicka 15C zlokalizowany jest w odległości 2,7 km w linii prostej na północny wschód od centrum Torunia, w prawobrzeżnej części miasta, na terenie dzielnicy Jakubskie Przedmieście. Granice tego obszaru wyznaczają: od północy i północnego wschodu tor kolejowy między pl. Pokoju Toruńskiego a ul. Wschodnią, od południa ulice Traugutta, Lubicka oraz skarpa powyżej ulicy Winnica, od wschodu ul. Wschodnia, natomiast od zachodu ul. Skrzyńskiego.



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

Przedmieście św. Jakuba utworzono w 2 połowie XVII wieku. Nazwa tego obszaru wiąże się z nowomiejską parafią i kościołem św. Jakuba. Dawniej wzdłuż drogi prowadzącej na wschód od Bramy św. Jakuba rozciągały się tu ogrody, zaliczane do najładniejszych w Toruniu. Pośród nich stały letnie domki i wille patrycjusza toruńskich. Po zniszczeniu w czasie wojen napoleońskich na początku XIX wieku cały obszar zajęło wojsko pruskie na umocnienia forteczne, w tym okresie wybudowano m.in. Fort św. Jakuba. W XIX wieku powstało tzw. Nowe Przedmieście Jakubskie, które znajduje się w obrębie dzisiejszych ulic: Pułaskiego i Targowej. Rozwijała się tu zabudowa robotnicza, głównie z pruskiego muru, która częściowo zachowała się do dnia dzisiejszego. Obszar ten stanowi dziś centralną część dzielnicy. Po opracowaniu planu zabudowy dzielnicy w 1885 r. i zlokalizowaniu na tym terenie dużej rzeźni (róg Lubickiej i Targowej), powstała zabudowa z obu stron ulicy Lubickiej. Opracowany plan zagospodarowania przestrzennego wyznaczył dzielnicy funkcję przemysłową. W latach międzywojennych oraz po II wojnie światowej na terenie Jakubskiego Przedmieścia rozwijała się głównie zabudowa przemysłowa. Powstała krochmalnia (ob. Toruń-Pacific Sp. z o.o.), gazownia, zakłady Apator, Kopernik, Metron,

Toruńskie Zakłady Materiałów Opatrunkowych i inne. Do znaczących przedsiębiorstw należał też istniejący do 1999 r. zakład mięsny Tormięś. Zabytkowe zabudowania zakładu po jego zamknięciu popadły w ruinę w wyniku nieporozumień właścicieli z władzami miasta. Ostatecznie w 2012 r. dokonano rozbiórki kompleksu XIX-wiecznej zabytkowej zabudowy przemysłowej. Aktualnie na terenie dawnego Tormięsu powstaje duże osiedle mieszkaniowe – Lubicka Apartamenty realizowane przez Willa Developer.

W XXI wieku nastąpiła znaczna rozbudowa funkcji mieszkaniowych Jakubskiego Przedmieścia, na terenie dzielnicy zaczęto lokalizować nowe inwestycje mieszkaniowe wielorodzinne. W południowo-zachodnim skraju Przedmieścia, bezpośrednio przy Rondzie Pokoju Toruńskiego, powstało osiedle Słoneczne Tarasy. Następnie deweloperzy zabudowywali tereny pomiędzy ulicami Szosa Lubicka oraz Winnica (osiedla Winnica, Toruńskie Powiśle i 4 Sfery). W ostatnim czasie na obszarze Jakubskiego Przedmieścia swoje inwestycje prowadzili lub prowadzą deweloperzy: Willa Developer (Piernikowe Osiedle), Lem-Bud (Osiedle Awangarda), Budlex (Osiedle Strefa Czasu, Osiedle Artystyczne), Marrow (Pułaskiego 9), Tom-Bud (Villa Moderno), Grabowscy (Antczaka 48), Dompol (Lubicka 17) i inni. Obszar dzielnicy stał się wyjątkowo popularnym rejonem lokalizacji nowych inwestycji głównie ze względu na bliskość centrum Torunia oraz Bulwarów Wiślanych. Ponadto rejon ten cechuje się dobrym dostępem do komunikacji miejskiej.

Bezpośrednie otoczenie budynku przy ul. Szosa Lubicka 15C cechuje się relatywnie wysokim stopniem zurbanizowania, stanowi je głównie zabudowa mieszkalna wielorodzinna powstała w podobnym okresie czasu (Osiedle Piernikowe, Osiedle Strefa Czasu, Osiedle Awangarda) oraz zabudowa przemysłowa i usługowa (TZMO, Fabryka Cukiernicza Kopernik, Metron, salony samochodowe marek Volvo, Hyundai i Honda). Dostęp do punktów handlowo-usługowych i obiektów użyteczności publicznej jest dobry – w odległości kilku minut pieszo od budynku znajduje się m.in. Centrum Handlowe Atrium Copernicus oraz dyskont spożywczy. Szkoła podstawowa zlokalizowana jest w odległości 900 m od budynku, a niewiele dalej Zespół Szkół Ogólnokształcących i Technicznych. Dostępność komunikacyjna tej części Torunia jest korzystna, budynek zlokalizowany jest pomiędzy głównymi arteriami komunikacyjnymi – ul. Szosa Lubicka (DK nr 15) i ul. Żółkiewskiego (DK nr 91), w bliskiej odległości od mostu gen. Elżbiety Zawackiej. Autobusowe i tramwajowe przystanki komunikacji miejskiej znajdują się w odległości kilku minut pieszo od budynku, przy ul. Szosa Lubicka i ul. Żółkiewskiego.



Lokalizacja budynku przy ul. Szosa Lubicka 15C na tle najbliższego otoczenia

źródło: <https://mtorun.webewid.pl/>

5.3. Opis stanu technicznego i użytkowego

Budynek przy ul. Szosa Lubicka 15C posadowiony jest na nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr TO1T/00105935/9, składającej się z działek ewidencyjnych nr 248/2 o pow. 3585 m² i nr 134/12 o pow. 4831 m². Budynek nr 15C znajduje się na działce nr 248/2, natomiast na działce nr 134/12 posadowiony jest budynek o numerze 15B. Nieruchomość stanowi przedmiot prawa własności. Nieruchomość posiada przyłączenie do sieci uzbrojenia terenu: elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej. Budynek znajduje się na terenie ogrodzonego osiedla mieszkaniowego. Piernikowe Osiedle to zespół mieszkalny składający się z siedmiu pięciokondygnacyjnych budynków z windą i garażami podziemnymi, obejmujących łącznie 786 mieszkań. Osiedle wybudowała firma Willa Developer. Dojazd do osiedla drogami wewnętrznymi wykonanymi z kostki brukowej, możliwy jest od południa z ul. Szosa Lubicka i od północy z ul. Żółkiewskiego. Przy wjeździe na teren osiedla zainstalowana jest brama automatyczna. Ciągi komunikacyjne i miejsca postojowe na terenie osiedla wyłożone są kostką brukową, zielen przybudynkowa jest pielęgnowana, obszar jest oświetlony i monitorowany. Na terenie osiedla znajduje się niewielki plac zabaw. Liczba miejsc parkingowych w sąsiedztwie budynku jest ograniczona – większość to prywatne miejsca postojowe wykupione przez mieszkańców bloków.

Budynek przy ul. Szosa Lubicka 15C jest podpiwniczony, posiada pięć kondygnacji nadziemnych. Zgodnie z danymi ewidencji budynków budynek został wybudowany w roku 2015. Budynek jest konstrukcji murowanej z elementami żelbetowymi, dach budynku jest płaski, kryty papą termozgrzewalną. Elewacja budynku w postaci tynku z powłoką malarską oraz płyt elewacyjnych, na dzień oględzin w stanie dobrym. W budynku znajdują się dwie klatki, obie z wejściem od strony zachodniej. Zgodnie z treścią księgi wieczystej w budynku wyodrębniony jest jeden lokal niemieszkalny (hala garażowa pod budynkiem) oraz 70 lokali mieszkalnych.

Przedmiotowy lokal mieszkalny nr 42 usytuowany jest w południowej części budynku, w drugiej klatce. Drzwi wejściowe do klatki są aluminiowe, zainstalowany jest domofon. Standard wykończeń części wspólnych budynku jest dobry. Biegi schodowe i posadzki korytarzy wykończone są płytkami granitowymi. Okładziny ścian klatki i korytarzy stanowią tynki z powłoką malarską. W budynku zamontowana jest winda łącząca wszystkie kondygnacje budynku, w tym podziemną.

Poniżej zamieszczono dokumentację fotograficzną wykonaną w dniu oględzin, tj. 11.01.2021 r., przedstawiającą nieruchomość wspólną oraz budynek przy ul. Szosa Lubicka 15C w Toruniu:



droga dojazdowa do budynku od ul. Szosa Lubicka



brama wjazdowa na teren osiedla



dojazdowa droga osiedlowa



elewacja zachodnia budynku



elewacja zachodnia i południowa budynku



elewacja wschodnia budynku



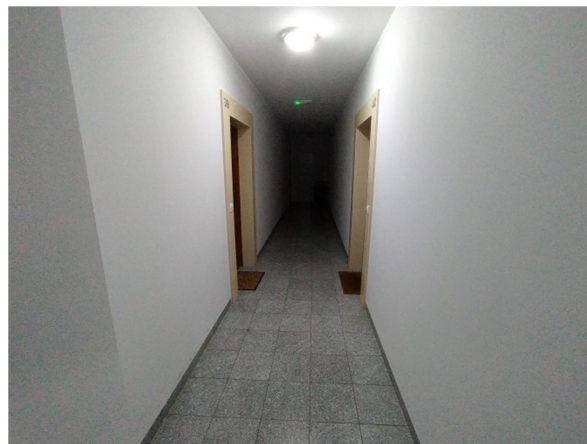
wejście do drugiej klatki mieszczącej lokal nr 42



klatka schodowa



winda w budynku



korytarz prowadzący do lokalu nr 42

Lokal mieszkalny nr 42 położony jest na parterze budynku. Lokal składa się z pokoju (salonu) z aneksem kuchennym, pokoju (sypialni), łazienki i przedpokoju. Pomieszczenia w lokalu mają wysokość około 2,65 m. Lokal jest jednostronny, wszystkie okna wychodzą na zachód. Lokal posiada taras o powierzchni 10,70 m², ponadto właściciel lokalu ma prawo do wyłącznego korzystania z ogródka przed budynkiem na szerokości lokalu. Powierzchnia ogródka wynosi około 22 m². Posadzka tarasu wykończona jest gresem mrozoodpornym, balustrada jest stalowa, z szybami mlecznymi. W ogródku przed tarasem część obszaru wyłożona jest płytkami kamiennymi, występują nasadzenia ozdobne. Ogrodzenie ogródka od

strony ulicy osiedlowej jest systemowe z siatki stalowej ocynkowanej, natomiast od strony lokalu jest wyższe, w postaci paneli drewnianych.

Drzwi wejściowe do lokalu nr 42 są antywłamaniowe. Zamontowana w lokalu stolarka okienna wykonana jest z pcv z okleiną drewnopodobną i szybami zespolonymi. Dodatkowo w oknach zamontowane są rolety zewnętrzne. Stolarka drzwiowa wewnętrzna jest drewniana. Wykończenie posadzek w lokalu nr 42 stanowią: panele podłogowe w pokojach oraz terakota w przedpokoju, aneksie kuchennym i łazience. Okładziny ścian wewnętrznych w lokalu stanowią głównie tynki gipsowe z powłoką malarską, dodatkowo w aneksie kuchennym nad blatem roboczym położone są płytki ceramiczne, natomiast w salonie na jednej ze ścian położono ozdobny tynk betonowy oraz płytki ceglane. Łazienka jest wyflizowana, wyposażona w prysznic ze składanymi drzwiami ze szkła hartowanego, muszlę klozetową i umywalkę. Aneks kuchenny od salonu oddziela wyspa z zamontowaną kuchnią indukcyjną.

Lokal nr 42 wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną podłączoną do sieci miejskiej, domofonową oraz centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej podłączone do sieci miejskiej. Zamontowane w lokalu grzejniki są płytowe, w łazience grzejnik drabinowy.

Średnioważony stan techniczny lokalu mieszkalnego nr 42 na dzień oględzin należy określić jako dobry. Lokal jest około 5-letni, cechuje się relatywnie niskim stopniem zużycia technicznego i funkcjonalnego. Standard wykończeń pomieszczeń w lokalu jest dobry. Zgodnie z oświadczeniem upadłej Urszuli Kocieniewskiej lokal został nabyty w stanie deweloperskim, a następnie wykończony w 2016 r. W oparciu o powyższe wartość atrybutu „Stan techniczny i standard wykończeń lokalu”, w odniesieniu do stanu lokali podobnych będących przedmiotem obrotu, przyjęto na poziomie 2 (dobre) w trzystopniowej skali.

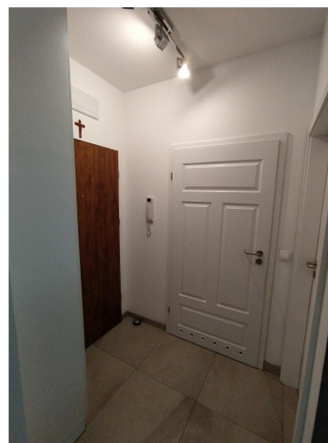
W trakcie oględzin dokonano pomiarów lokalu mieszkalnego nr 42 przy użyciu dalmierza. W oparciu o przeprowadzoną inwentaryzację sporządzono zestawienie pomieszczeń w lokalu wraz z ich powierzchnią:

ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ W LOKALU NR 42		
Lp.	Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa [m ²]
1	Przedpokój	2,84
2	Pokój (salon) z aneksem kuchennym	21,81
3	Pokój (sypialnia)	11,46
4	Łazienka	4,12
Razem powierzchnia użytkowa lokalu		40,23

Poniżej przedstawiono dokumentację fotograficzną wykonaną w dniu oględzin, tj. 11.01.2021 r., przedstawiającą pomieszczenia w lokalu mieszkalnym nr 42:



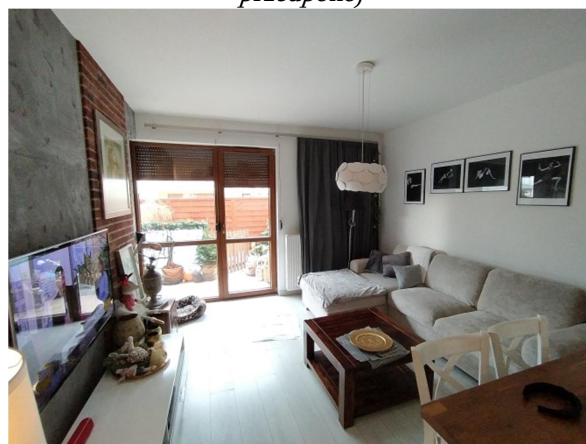
drzwi wejściowe do lokalu nr 42



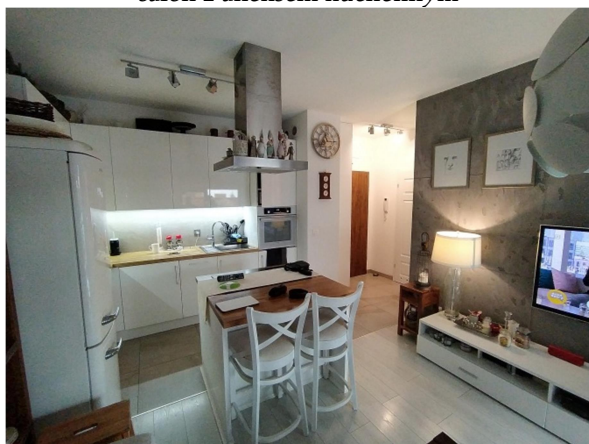
przedpokój



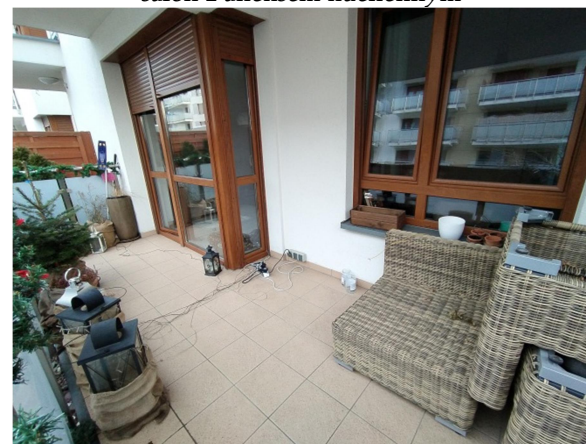
salon z aneksem kuchennym



salon z aneksem kuchennym



salon z aneksem kuchennym



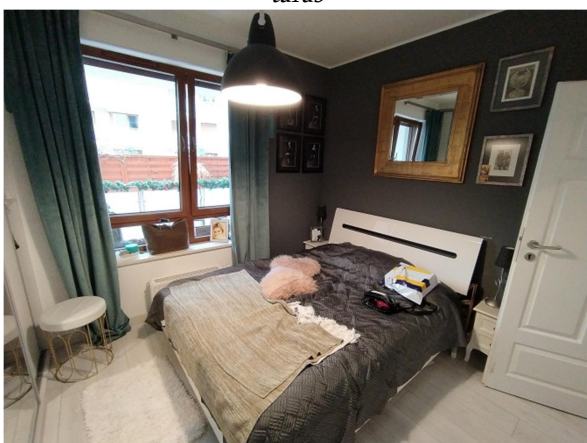
taras



taras



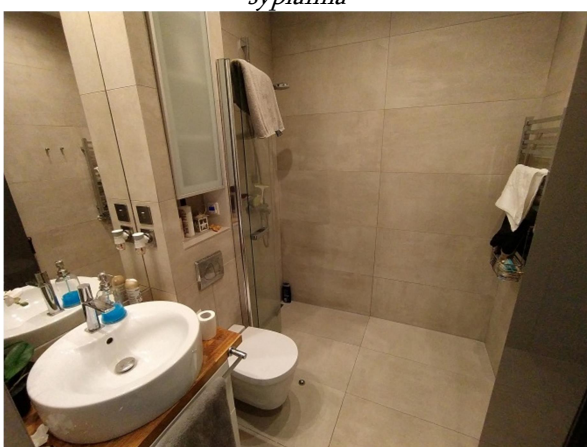
ogródek



sypialnia



sypialnia



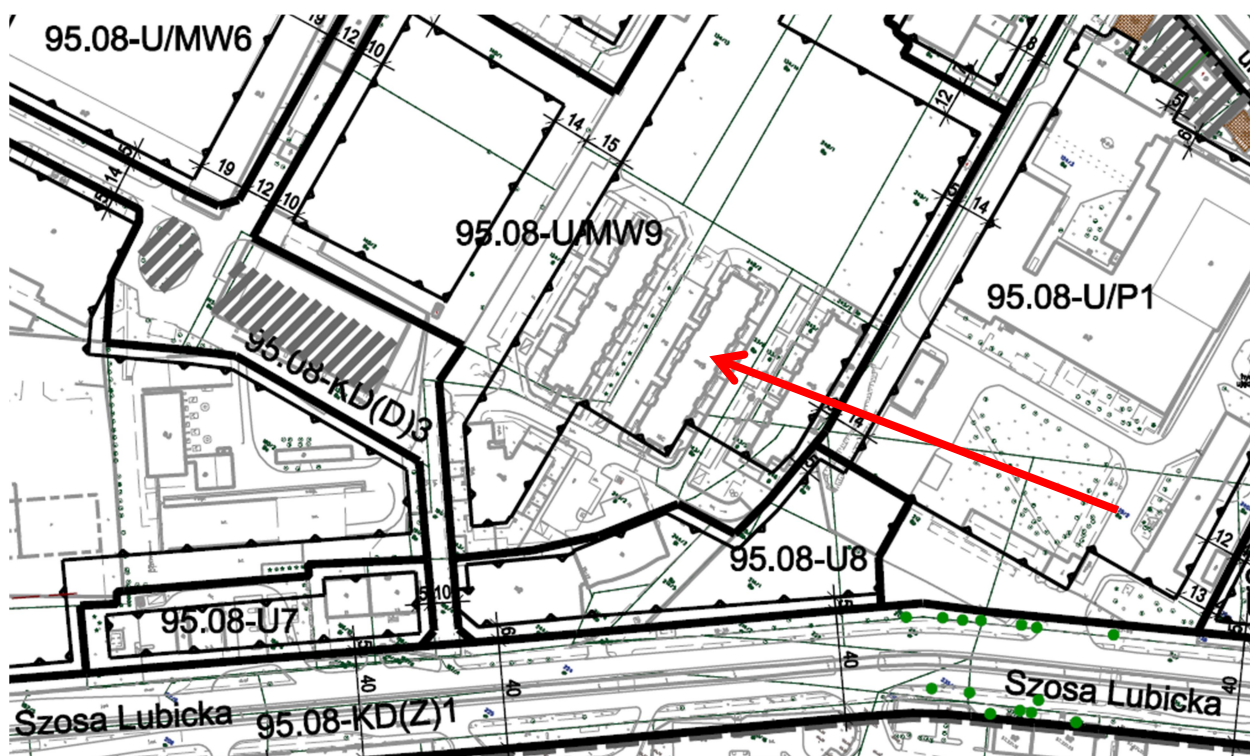
łazienka



łazienka

5.4. Przeznaczenie w planie miejscowym

Nieruchomość gruntowa, na której posadowiony jest budynek przy ul. Szosa Lubicka 15C w Toruniu, znajduje się na obszarze objętym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Jakubskie Przedmieście” położonego w rejonie ulic: Żółkiewskiego, Szosa Lubicka, Targowa i Lubicka. Plan został uchwalony Uchwałą Nr 412/16 Rady Miasta Torunia z dnia 06 października 2016 r. Zgodnie z ustaleniami planu nieruchomość położona jest w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem planu 95.08-U/MW9.



6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY

6.1. Ogólna analiza toruńskiego rynku lokali mieszkalnych

Toruński rynek nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych cechuje się bardzo dużą różnorodnością, zarówno pod kątem rodzaju substancji mieszkaniowej jak i zróżnicowania cenowego. Największy wpływ na kształtowanie się poziomu cen mają liczne migracje ludności z i do miasta, aktywność deweloperów oraz, co za tym idzie, sezonowa popularność konkretnych lokalizacji. Ponadto w Toruniu od lat realizowany jest program rozwoju gminnego budownictwa mieszkaniowego, dzięki któremu rokrocznie budowanych jest około stu nowych mieszkań oraz adaptowane i remontowane są już istniejące budynki. W okresie ostatnich lat zauważalny jest wzrost nowych inwestycji deweloperskich, powstają wręcz całe osiedla nowej zabudowy, takie jak osiedle JAR, Winnica, Nowe Jakubskie. Po oddaniu do użytku mostu drogowego im. Elżbiety Zawackiej zwiększył się potencjał budownictwa mieszkaniowego w lewobrzeżnej części Torunia, m.in. na Podgórzu, Stawkach, Rudaku i Czerniewicach. Realizowane są tam inwestycje obejmujące zarówno wielorodzinne budynki deweloperskie, jak i komunalne oraz osiedla domów jednorodzinnych. Budownictwo wielorodzinne rozwija się także we wschodniej części miasta (Grębocin, Bielawy) oraz na Wrzosach. W roku 2020 oddano w Toruniu do użytkowania 1 958 nowych mieszkań, co w przeliczeniu na 1000 mieszkańców generuje wskaźnik 9,7 mieszkań.

6.2. Analiza lokalnego rynku lokali mieszkalnych

Dla potrzeb wyceny lokalu mieszkalnego nr 42 przy ul. Szosa Lubicka 15C w Toruniu dokonano analizy lokalnego rynku wtórnego lokali mieszkalnych stanowiących przedmiot prawa własności. Analizę opracowano w oparciu o dane uzyskane z aktów notarialnych – zbadano transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości udostępnione w Urzędzie Miasta w Toruniu. Za właściwy rynek lokalny przyjęto obszar obejmujący obręb ewidencyjny nr 56, w którym lokal jest położony, oraz obręby sąsiednie nr 55 i nr 57. Analizą objęto transakcje zawarte w okresie od stycznia 2019 r. do stycznia 2021 r. Przedmiotowy lokal mieści się w budynku wybudowanym w 2015 r., w związku z czym analizę ograniczono do lokali położonych w budynkach powstałych po roku 2000.

Wnioski z analizy lokalnego rynku lokali mieszkalnych:

- Na tak zdefiniowanym segmencie rynku w badanym okresie zanotowano ponad 70 transakcji, których przedmiotem były lokale mieszkalne.
- Jednostkowe ceny transakcyjne lokali mieszkalnych zmieniają się w zakresie od około 5 300 zł/m² do około 9 400 zł/m² ze średnią na poziomie około 7 300 zł/m². Większość cen transakcyjnych (około 80%) zawiera się w przedziale 6 000 zł/m² ÷ 8 500 zł/m². Wielkość powierzchni użytkowej sprzedawanych lokali mieszkalnych zmienia się w zakresie od około 32 m² do ponad 100 m² ze średnią na poziomie około 54 m². Większość lokali (około 80%) posiada powierzchnię z przedziału 39 m² ÷ 73 m².
- Zabudowa mieszkaniowa na analizowanym segmencie rynku jest stosunkowo jednorodna – są to relatywnie nowe budynki wielorodzinne powstałe po 2000 r., najczęściej o konstrukcji murowanej lub murowanej z elementami żelbetowymi. W poniższej tabeli przedstawiono jednostkowe ceny transakcyjne lokali w zależności od roku budowy budynku:

Rok budowy	Liczba transakcji	Zakres notowanych cen transakcyjnych [zł/m ²]	Średnia jednostkowa cena transakcyjna [zł/m ²]
2000 ÷ 2005	8%	5 300 ÷ 6 600	6 100
2006 ÷ 2010	19%	5 600 ÷ 8 200	7 000
2011 ÷ 2015	54%	5 500 ÷ 9 400	7 500
> 2015	19%	5 900 ÷ 9 000	7 500

- Największą liczbę transakcji (około 51% ogółu) notuje się na obszarze Osiedla Winnica położonego na południe od Szosy Lubickiej. Najwyższe jednostkowe ceny transakcyjne przekraczające 9 000 zł/m² osiągają lokale mieszczące się w budynkach zlokalizowanych przy ul. Winnica, posiadające widok na Wisłę.

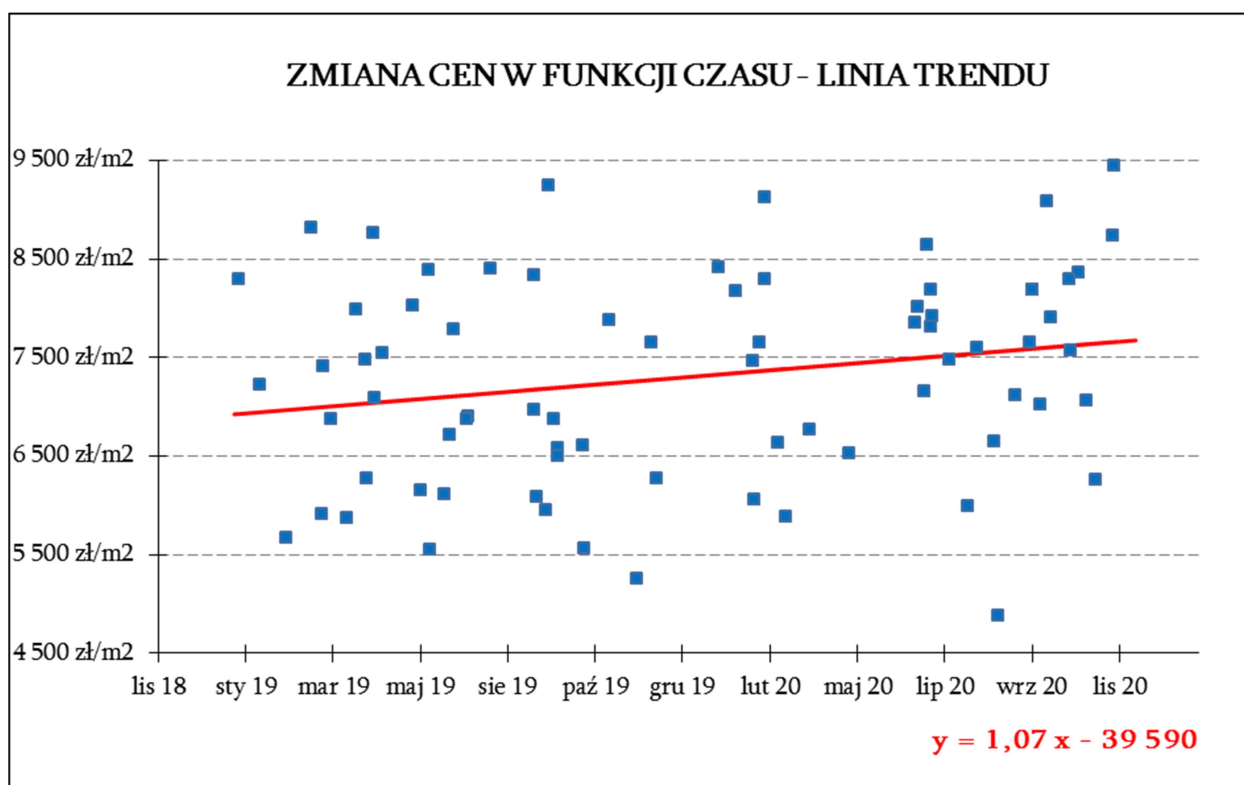
- Ogólnie segment kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych na obszarze dzielnicy Jakubskie Przedmieście jest dobrze rozwinięty, a liczba zawieranych transakcji jest znaczna. Podaż lokali mieszkalnych na rynku lokalnym ustawicznie wzrasta (nowe inwestycje deweloperskie), przy stabilnie wzrastającym popycie. W okresie ostatnich kilku miesięcy w związku z pandemią koronawirusa póki co nie obserwuje się znaczącego spadku liczby zawieranych transakcji. Na dzień dzisiejszy trudno jednoznacznie przewidzieć jak pandemia i spowodowany nią potencjalny kryzys gospodarczy wpłyną na rynek lokali mieszkalnych. Ceny lokali mieszkalnych na rynku toruńskim od kilku lat cechują się stałą tendencją wzrostową.

6.3. Wybór nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny

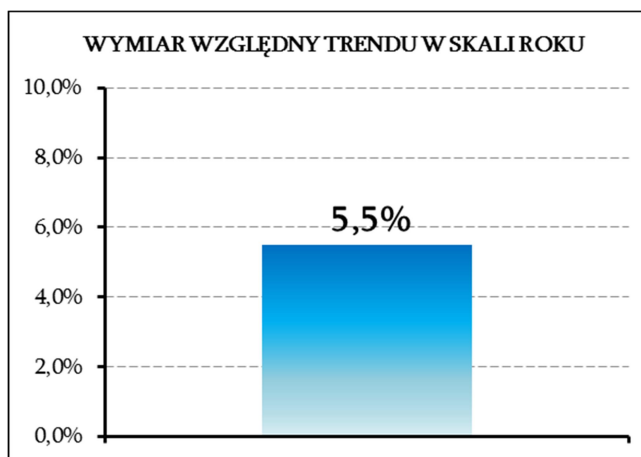
Przedmiotowy lokal mieszkalny nr 42 położony jest w budynku przy ul. Szosa Lubicka 15C powstałym w 2015 roku. Za lokale podobne do przedmiotu wyceny uznano ostatecznie lokale mieszczące się w blokach mieszkalnych wybudowanych po roku 2010. Lokal nr 42 jest dwupokojowy i cechuje się relatywnie małą wielkością powierzchni użytkowej w wysokości 40,23 m². W związku z powyższym za lokale podobne do przedmiotu wyceny uznano lokale o wielkości powierzchni użytkowej poniżej 60 m². W bazie lokali podobnych zawężono zakres jednostkowych cen transakcyjnych, odrzucając transakcje o skrajnie niskich i skrajnie wysokich cenach, odbiegających od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku lokalnym. Ostatecznie baza lokali podobnych do lokalu mieszkalnego nr 42, będących przedmiotem transakcji kupna-sprzedaży na rynku lokalnym, liczy 31 pozycji.

6.4. Analiza zmiany cen lokali mieszkalnych w funkcji czasu

Dokonano analizy zmiany jednostkowych cen transakcyjnych lokali mieszkalnych w funkcji czasu. Analizą objęto transakcje zawarte na rynku wtórnym, dotyczące lokali położonych w budynkach wzniesionych po 2000 r. Analizą objęto transakcje zawarte w okresie od stycznia 2019 r. do stycznia 2021 r. na obszarze obejmującym obręby ewidencyjne nr: 55, 56 i 57. Poniżej przedstawiono wykres obrazujący zmianę jednostkowych cen transakcyjnych lokali mieszkalnych w funkcji czasu wraz z linią trendu oraz stabelaryzowane parametry statystyczne trendu.



Lp.	Parametry trendu	
1	Data najwcześniejszej transakcji	2019-01-08
2	Data najpóźniejszej transakcji	2020-11-19
3	Okres badania rynku (dni)	681
4	Nachylenie równania trendu	1,07
5	Rzędna równania trendu	-39 590
6	Cena najwcześniejsza z równania regresji	6 928
7	Cena najpóźniejsza z równania regresji	7 657
8	Wymiar względny trendu na dzień	0,01469%
9	Wymiar względny trendu na rok	5,5%



7. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY

Uwzględniając cel wyceny oraz przepisy prawa, określono wartość rynkową (WR) prawa własności do lokalu mieszkalnego nr 42 o powierzchni użytkowej 40,23 m², położonego w Toruniu przy ul. Szosa Lubicka 15C, objętego księgą wieczystą nr TO1T/00123709/8, według stanu lokalu na dzień oględzin, tj. 11.01.2021 r. i w poziomie cen na miesiąc styczeń 2021 r. Wartość rynkowa nieruchomości odpowiada wartości dla aktualnego sposobu jej użytkowania jako lokal mieszkalny.

Zgodnie z Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

„Art. 151

1. 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. (...)”

Zgodnie z art. 154 tej Ustawy:

„1. 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. (...)”

W oparciu o przepisy prawa, po przeprowadzeniu analizy lokalnego rynku nieruchomości właściwego dla przedmiotu wyceny, oszacowania wartości rynkowej prawa własności do przedmiotowego lokalu mieszkalnego nr 42 dokonano w podejściu porównawczym przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej. Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę 1 metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu.

Zgodnie z art. 153 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

„1. 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. (...)”

Zgodnie z §4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

„1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. (...)

4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są 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, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości. (...)

8. OSZACOWANIE WARTOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO NR 42

8.1. Baza lokali podobnych

Dla potrzeb wyceny przyjęto:

- Rodzaj rynku – rynek wtórny lokali mieszkalnych w zakresie prawa własności; analizę zawężono do lokali o cechach cenotwórczych porównywalnych do przedmiotu wyceny.
- Obszar rynku – miasto Toruń, obręby ewidencyjne nr: 55, 56 i 57.
- Okres badania cen – styczeń 2019 r. ÷ styczeń 2021 r.

W tabeli poniżej przedstawiono wykaz zanotowanych i wyselekcjonowanych transakcji:

Lp.	Data transakcji	Nr Rep	Lokalizacja	Położenie na piętrze	Pow. użytkowa lokalu [m ²]	Cena transak. [zł]	Cena jednostk. [zł/m ²]	Zaktualiz. cena jednostk. [zł/m ²]
1	2020-11-18	2872/2020	Szosa Lubicka	b.d.	38,33	335 000	8 740	8 813
2	2020-10-29	718/2020	Szosa Lubicka	3 piętro	52,37	370 000	7 065	7 145
3	2020-10-16	2176/2020	Szosa Lubicka	3 piętro	50,90	385 000	7 564	7 665
4	2020-10-15	1812/2020	Szosa Lubicka	parter	33,30	276 000	8 288	8 400
5	2020-10-01	2114/2020	Szosa Lubicka	1 piętro	38,61	305 000	7 900	8 023
6	2020-09-14	12517/2020	Winnica	1 piętro	39,23	300 000	7 647	7 785
7	2020-09-03	2080/2020	Antczaka	2 piętro	31,67	225 500	7 120	7 260
8	2020-08-04	9736/2020	Szosa Lubicka	1 piętro	54,45	413 500	7 594	7 778
9	2020-06-29	2501/2020	Żółkiewskiego	parter	53,15	415 000	7 808	8 040
10	2020-06-26	1819/2020	Szosa Lubicka	parter	49,21	425 000	8 636	8 896
11	2020-06-17	4895/2020	Szosa Lubicka	3 piętro	53,48	420 000	7 853	8 100
12	2020-02-21	493/2020	Żółkiewskiego	parter	51,84	430 000	8 295	8 704
13	2020-01-30	481/2020	Winnica	parter	55,07	450 000	8 171	8 602

Lp.	Data transakcji	Nr Rep	Lokalizacja	Położenie na piętrze	Pow. użytkowa lokalu [m ²]	Cena transak. [zł]	Cena jednostk. [zł/m ²]	Zaktualiz. cena jednostk. [zł/m ²]
14	2020-01-16	225/2020	Winnica	1 piętro	33,26	280 000	8 419	8 881
15	2019-11-25	2693/2019	Szosa Lubicka	2 piętro	54,91	420 000	7 649	8 131
16	2019-10-23	5546/2019	Szosa Lubicka	2 piętro	36,94	291 000	7 878	8 415
17	2019-09-10	4668/2019	Szosa Lubicka	4 piętro	43,60	300 000	6 881	7 397
18	2019-08-26	9073/2019	Szosa Lubicka	1 piętro	39,25	327 000	8 331	8 975
19	2019-08-26	2308/2019	Szosa Lubicka	1 piętro	50,21	350 000	6 971	7 510
20	2019-07-04	4305/2019	Szosa Lubicka	2 piętro	39,89	274 000	6 869	7 458
21	2019-06-24	2205/2019	Szosa Lubicka	parter	39,83	310 000	7 783	8 463
22	2019-06-17	5897/2019	Szosa Lubicka	2 piętro	54,04	330 000	6 107	6 647
23	2019-05-29	1343/2019	Antczaka	parter	43,85	270 000	6 157	6 720
24	2019-05-23	1387/2019	Żółkiewskiego	3 piętro	39,72	319 000	8 031	8 774
25	2019-04-30	910/2019	Szosa Lubicka	3 piętro	52,99	400 000	7 549	8 275
26	2019-04-17	2479/2019	Szosa Lubicka	4 piętro	39,82	250 000	6 278	6 895
27	2019-04-16	772/2019	Szosa Lubicka	parter	32,09	240 000	7 479	8 215
28	2019-04-09	1561/2019	Lubicka	1 piętro	46,98	375 000	7 982	8 777
29	2019-03-21	2506/2019	Antczaka	3 piętro	45,10	310 000	6 874	7 579
30	2019-03-15	1121/2019	Żółkiewskiego	parter	44,55	330 000	7 407	8 174
31	2019-01-24	292/2019	Szosa Lubicka	3 piętro	53,56	387 000	7 226	8 033

Ceny jednostkowe lokali mieszkalnych przedstawionych w powyższej tabeli zmieniają się w przedziale 6 107 zł/m² ÷ 8 740 zł/m² ze średnią jednostkową ceną transakcyjną wynoszącą 7 566 zł/m². Na badanym segmencie rynku stwierdzono trend wzrostu cen w czasie na poziomie +5,5 % rocznie. Po dokonanej na dzień sporządzenia operatu aktualizacji ceny jednostkowe zmieniają się w zakresie 6 647 zł/m² ÷ 8 975 zł/m². Średnia zaktualizowana jednostkowa cena transakcyjna wynosi 8 017 zł/m².

8.2. Ustalenie cech rynkowych

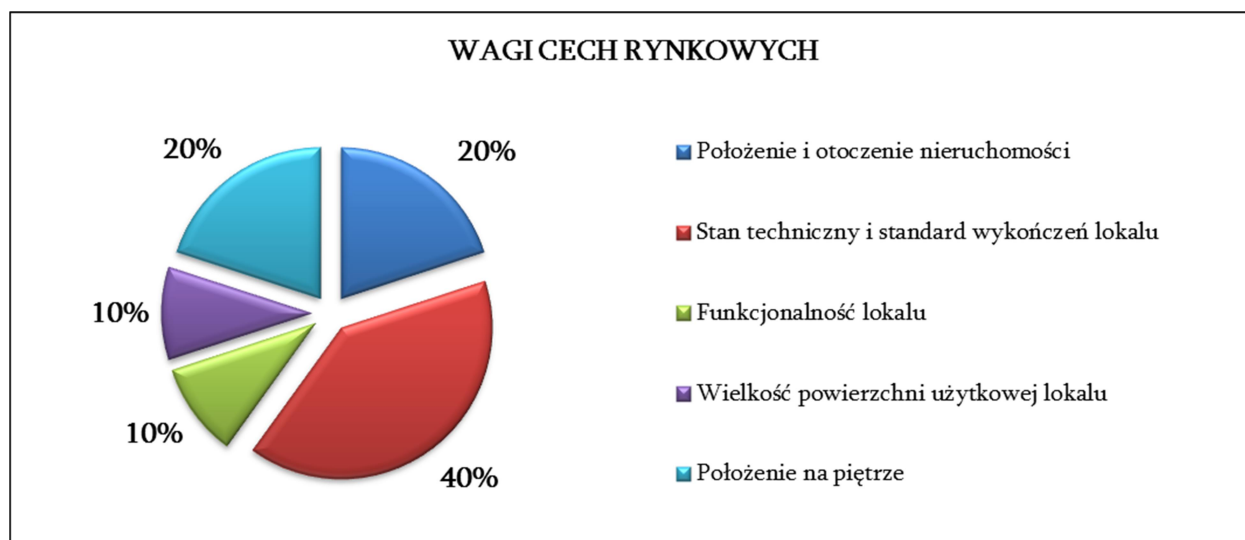
W wyniku analizy rynku ustalono atrybuty lokali mieszkalnych, tzw. cechy rynkowe mające wpływ na różnicowanie cen transakcyjnych. Cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się przedmiot wyceny z lokalami podobnymi, są to m.in. właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno-użytkowe i prawne, wpływające w sposób zasadniczy na różnicowanie cen. Waga cechy jest to jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych lokali podobnych, stanowiących podstawę wyceny.

Wielkość wpływu poszczególnych cech rynkowych na zróżnicowanie cen oraz skalę ocen danej cechy określono w odniesieniu do stanu analizowanego segmentu rynku, przy uwzględnieniu wyników analizy statystycznej danych o cenach i cechach rynkowych lokali podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego oraz w oparciu o badanie i obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości. Statystycznej analizie wpływu cech rynkowych na zmianę cen transakcyjnych dokonano w oparciu o dane uzyskane z aktów notarialnych oraz badanie cech lokali podobnych. Ponadto analizowano ogłoszenia prasowe oraz internetowe a także przeprowadzono rozmowy z potencjalnymi inwestorami indywidualnymi oraz przedstawicielami biur nieruchomości. W oparciu o przeprowadzone analizy określono wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz ustalono zakres skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

Katalog cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na badanym segmencie rynku nieruchomości przedstawiono poniżej:

- Położenie i otoczenie nieruchomości – 20 % – bardzo dobre, dobre, przeciętne
Pod uwagę brano odległość budynku, w którym lokal jest położony, od ścisłego centrum miasta, dostępność punktów handlowo-usługowych, obiektów użyteczności publicznej i terenów zielonych, dostępność komunikacyjną oraz występujące w otoczeniu uciążliwości.
- Stan techniczny i standard wykończeń lokalu – 40 % – bardzo dobre, dobre, przeciętne
Pod uwagę brano stan techniczny lokalu, prowadzoną gospodarkę remontową, wyposażenie w instalacje oraz standard wykończeń pomieszczeń.
- Funkcjonalność lokalu – 10 % – bardzo dobra, dobra, przeciętna
Pod uwagę brano rozkład pomieszczeń w lokalu, liczbę pokoi, ekspozycję lokalu na światło słoneczne, czy lokal posiada balkon / piwnicę / ogródek oraz ich wielkość.
- Wielkość powierzchni użytkowej lokalu – 10 % – bardzo dobra (poniżej 35 m²), dobra (od 35 m² do 45 m²), przeciętna (powyżej 45 m²)
- Położenie na piętrze – 20 % – bardzo dobre (III i IV piętro), dobre (I i II piętro), przeciętne (parter)

Poniżej przedstawiono wykres obrazujący wagi cech rynkowych:



8.3. Obliczenie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego nr 42

W zbiorze cen transakcyjnych stanowiących podstawę wyceny, zanotowano:

- średnią jednostkową cenę transakcyjną $C_{SR} = 8\,017 \text{ zł/m}^2$
- minimalną jednostkową cenę transakcyjną $C_{MIN} = 6\,647 \text{ zł/m}^2$
- maksymalną jednostkową cenę transakcyjną $C_{MAX} = 8\,975 \text{ zł/m}^2$

Poniżej podano charakterystykę lokali mieszkalnych o minimalnej i maksymalnej jednostkowej cenie transakcyjnej:

- Lokal o minimalnej cenie transakcyjnej

Lp.	Data transakcji	Nr Rep	Lokalizacja	Położenie na piętrze	Pow. użytkowa lokalu [m ²]	Cena transak. [zł]	Cena jednostk. [zł/m ²]	Zaktualiz. cena jednostk. [zł/m ²]
22	2019-06-17	5897/2019	Szosa Lubicka	2 piętro	54,04	330 000	6 107	6 647

Lokal mieszczący się w budynku pięciokondygnacyjnym powstałym w 2012 r., zlokalizowanym na terenie Osiedla Winnica.

- Lokal o maksymalnej cenie transakcyjnej

Lp.	Data transakcji	Nr Rep	Lokalizacja	Położenie na piętrze	Pow. użytkowa lokalu [m ²]	Cena transak. [zł]	Cena jednostk. [zł/m ²]	Zaktualiz. cena jednostk. [zł/m ²]
18	2019-08-26	9073/2019	Szosa Lubicka	1 piętro	39,25	327 000	8 331	8 975

Lokal mieszczący się w budynku pięciokondygnacyjnym powstałym w 2013 r., zlokalizowanym na terenie Osiedla Piernikowego. Do lokalu przynależy komórka lokatorska o pow. 1,55 m².

W poniższych tabelach przedstawiono charakterystykę wycenianego lokalu nr 42 z przedstawieniem jego ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych oraz oszacowanie wartości rynkowej lokalu:

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena cech rynkowych przedmiotu wyceny	Opis
1	Położenie i otoczenie nieruchomości	dobre	lokal nr 42 mieści się w budynku przy ul. Szosa Lubicka 15C na terenie Osiedla Piernikowego, położonym w odległości 2,7 km w linii prostej od ścisłego centrum miasta; bezpośrednie otoczenie budynku cechuje się relatywnie wysokim stopniem zurbanizowania, stanowi je głównie zabudowa wielorodzinna powstała w podobnym okresie czasu oraz zabudowa przemysłowa i usługowa; dostęp do punktów handlowo-usługowych oraz obiektów użyteczności publicznej jest dobry; liczba miejsc parkingowych w sąsiedztwie budynku jest ograniczona; autobusowe i tramwajowe przystanki komunikacji miejskiej znajdują się w odległości kilku minut pieszo
2	Stan techniczny i standard wykończeń lokalu	dobre	średnioważony stan techniczny lokalu nr 42 jest dobry; lokal jest około 5-letni, cechuje się relatywnie niskim stopniem zużycia technicznego i funkcjonalnego; lokal został nabyty w stanie deweloperskim, a następnie wykończony w 2016 r.; standard wykończeń pomieszczeń w lokalu jest dobry
3	Funkcjonalność lokalu	dobra	lokal nr 42 składa się z pokoju (salonu) z aneksem kuchennym, pokoju (sypialni), łazienki i przedpokoju; lokal jest jednostronny, wszystkie okna wychodzą na zachód; lokal posiada taras o pow. 10,70 m ² oraz ogródek o pow. około 22 m ²
4	Wielkość powierzchni użytkowej lokalu	dobra	40,23 m ² ; na tle lokali podobnych dobra; co do zasady im większa wielkość powierzchni użytkowej lokalu, tym niższa wartość jednostkowa lokalu
5	Położenie na piętrze	przeciętne	lokal nr 42 położony jest na parterze, które w nowoczesnych budynkach z windą jest ostatnim w kolejności wyborem wśród potencjalnych nabywców

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Ocena cech rynkowych przedmiotu wyceny	Wartość współczynnika korygującego dla przedmiotu wyceny
1	Położenie i otoczenie nieruchomości	20%	0,1658	0,2239	dobre	0,1949
2	Stan techniczny i standard wykończeń lokalu	40%	0,3316	0,4478	dobre	0,3897
3	Funkcjonalność lokalu	10%	0,0829	0,1120	dobra	0,0975
4	Wielkość powierzchni użytkowej lokalu	10%	0,0829	0,1120	dobra	0,0975
5	Położenie na piętrze	20%	0,1658	0,2239	przeciętne	0,1658
SUMA		100%	0,8290	1,1196		0,9454

$WR_{jednostkowa} = 8\ 017\ \text{zł/m}^2 \times 0,9454 = 7\ 579\ \text{zł/m}^2$

$WR = 7\ 579\ \text{zł/m}^2 \times 40,23\ \text{m}^2 = 304\ 903\ \text{zł} \approx 305\ 000\ \text{zł}$

WR = 305 000 zł

(słownie: trzysta pięć tysięcy złotych)

9. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Wartość rynkowa prawa własności do lokalu mieszkalnego nr 42 o powierzchni użytkowej 40,23 m², położonego w Toruniu przy ul. Szosa Lubicka 15C, objętego księgą wieczystą nr TO1T/00123709/8, oszacowana według stanu lokalu na dzień oględzin, tj. 11.01.2021 r. i w poziomie cen na miesiąc styczeń 2021 r., wynosi:

305 000 zł

(słownie: trzysta pięć tysięcy złotych)

Wartość rynkową prawa własności do lokalu mieszkalnego nr 42 położonego w Toruniu przy ul. Szosa Lubicka 15C oszacowano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Uzyskana wartość 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w wysokości 7 579 zł mieści się w przedziale cen uzyskiwanych za 1 m² lokali podobnych. Lokalizację budynku przy ul. Szosa Lubicka 15C na tle nieruchomości podobnych należy ocenić na dobrym poziomie. Budynek położony jest w odległości 2,7 km w linii prostej od ścisłego centrum miasta, w dzielnicy Jakubskie Przedmieście, na terenie Osiedla Piernikowego. Otoczenie budynku

stanowi głównie zabudowa mieszkalna wielorodzinna powstała w podobnym okresie czasu (Osiedle Piernikowe, Osiedle Strefa Czasu, Osiedle Awangarda) oraz zabudowa przemysłowa i usługowa (TZMO, Fabryka Cukiernicza Kopernik, Metron, salony samochodowe marek Volvo, Hyundai i Honda). Dostęp do punktów handlowo-usługowych oraz obiektów użyteczności publicznej jest dobry – w odległości kilku minut pieszo od budynku znajduje się Centrum Handlowe Atrium Copernicus, dyskont spożywczy oraz szkoły. Liczba miejsc parkingowych w sąsiedztwie budynku jest ograniczona. Autobusowe i tramwajowe przystanki komunikacji miejskiej znajdują się w odległości kilku minut pieszo. Lokal mieszkalny nr 42 mieści się w pięciokondygnacyjnym budynku wybudowanym w roku 2015, wyposażonym w windę i garaż podziemny. Średnioważony stan techniczny lokalu jest dobry, lokal cechuje się relatywnie niskim stopniem zużycia technicznego i funkcjonalnego. Standard wykończeń pomieszczeń w lokalu jest dobry. Zgodnie z oświadczeniem upadłej Urszuli Kocieniewskiej lokal został nabyty w stanie deweloperskim, a następnie wykończony w 2016 r. Funkcjonalność lokalu nr 42 na tle lokali podobnych jest dobra. Lokal składa się z pokoju (salonu) z aneksem kuchennym, pokoju (sypialni), łazienki i przedpokoju. Lokal jest jednostronny, wszystkie okna wychodzą na zachód. Lokal posiada taras o powierzchni 10,70 m², ponadto właściciel lokalu ma prawo do wyłącznego korzystania z ogródka przed budynkiem o powierzchni około 22 m². Lokal nr 42 położony jest na parterze, która to kondygnacja cieszy się ostatnim w kolejności zainteresowaniem wśród potencjalnych nabywców. Wielkość powierzchni użytkowej lokalu jest o około 10% mniejsza do średniej zanotowanej w bazie lokali podobnych. Biorąc pod uwagę atrybuty rynkowe przedmiotowego lokalu mieszkalnego nr 42 w kontekście cech lokali podobnych, oszacowaną wartość należy uznać za prawidłową i zbliżoną do ceny możliwej do uzyskania w obrocie rynkowym.

10. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- 1) Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
- 2) Operat został opracowany dla celu określonego w punkcie 2 i autor nie bierze odpowiedzialności wobec osób trzecich wykorzystujących operat w innym celu, niż ten, dla którego został on sporządzony.
- 3) Zgodnie z art. 156 ustęp 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 tej ustawy.

- 4) Zgodnie z art. 156 ustęp 4 Ustawy o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.
- 5) Operat nie stanowi ekspertyzy technicznej i autor nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte lokalu mieszkalnego lub budynku, w którym lokal jest położony.
- 6) Rzeczoznawca dołożył wszelkich możliwych starań by operat zawierał kompletne i prawdziwe informacje dotyczące przedmiotu wyceny. Podstawę do określenia stanu przedmiotu wyceny stanowiły przedstawione w punkcie 3.3. dokumenty i materiały. Rzeczoznawca dokonał ich sprawdzenia, nie odpowiada jednak za fakty ukryte.
- 7) Określona w operacie wartość nie obejmuje kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

11. ZAŁĄCZNIKI

- 1) Postanowienie o ogłoszeniu upadłości z dnia 10.11.2020 r.
- 2) Kopia dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.