COMPARATIO

BIURO WYCEN NIERUCHOMOŚCI

Sygn. akt V GUp 34/19

OPERAT SZACUNKOWY

DOTYCZĄCY OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR TO1T/00035493/6, POŁOŻONEJ W LUBICZU DOLNYM PRZY UL. DWORCOWEJ 15, OBRĘB EWID. NR 12, GMINA LUBICZ, SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁEK EWID. NR 53/15 I NR 53/8, ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM HANDLOWO-USŁUGOWYM

Data sporządzenia operatu: **12.06.2019 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 7
5.3. Opis stanu technicznego i użytkowego 10
6. PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM 18
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY 18
7.1. Analiza rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami użytkowymi oraz wybór nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny 18
7.2. Analiza zmiany cen nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami użytkowymi w funkcji czasu 20
8. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY 22
9. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI 24
9.1. Baza nieruchomości podobnych 24
9.2. Ustalenie cech rynkowych 24
9.3. Opis nieruchomości podobnych 26
9.4. Obliczenie wartości rynkowej 30
10. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM 33
11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE 34
12. ZAŁĄCZNIKI 34

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość położona w Lubiczu Dolnym przy ul. Dworcowej 15, obręb ewid. nr 12, gmina Lubicz, powiat toruński, obejmująca prawo użytkowania wieczystego działek ewidencyjnych nr 53/15 o pow. 0,1165 ha i nr 53/8 o pow. 0,0161 ha oraz prawo własności posadowionego na działce nr 53/15 budynku handlowo-usługowego.

Sąd Rejonowy w Toruniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi dla nieruchomości księgę wieczystą nr TO1T/00035493/6.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości objętej księgą wieczystą nr TO1T/00035493/6, położonej w Lubiczu Dolnym przy ul. Dworcowej 15, obejmującej prawo użytkowania wieczystego działek ewidencyjnych nr 53/15 o pow. 0,1165 ha i nr 53/8 o pow. 0,0161 ha oraz prawo własności posadowionego na działce nr 53/15 budynku handlowo-usługowego, według stanu nieruchomości na dzień oględzin, tj. 13.05.2019 r. i w poziomie cen na miesiąc czerwiec 2019 r.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest oszacowanie wartości nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego o sygn. V GUp 34/19.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA

3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną stanowi zlecenie przez Syndyka masy upadłości Jerzego Szpali prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Wielobranżowe Usługi-Produkcja Handel Jerzy Szpala – Kamila Dobiesa wykonania czynności niezbędnych dla sporządzenia oszacowania wartości nieruchomości należącej do upadłego Jerzego Szpali.

3.2. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity - Dz. U. 2018 poz. 2204, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity - Dz. U. 2019 poz. 498, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny (tekst jednolity - Dz. U. 2018 poz. 1025, z późn. zm.).

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

3.3. Źródła danych merytorycznych

- Informacje z ewidencji gruntów i budynków.
- Odpis z rejestru gruntów i budynków.
- Wyrys z mapy zasadniczej.
- Oględziny przeprowadzone na terenie nieruchomości w dniu 13.05.2019 r.
- Badanie księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości w dniu 12.06.2019 r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Dolny.
- Informacje uzyskane od Zamawiającego.
- Akty notarialne.
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych.

4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

- Data sporządzenia operatu: 12.06.2019 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 12.06.2019 r.
- Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 13.05.2019 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości: 13.05.2019 r.

5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Stan prawny

Sąd Rejonowy w Toruniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi dla nieruchomości księgę wieczystą nr TO1T/00035493/6.

Z badania księgi wieczystej nr TO1T/00035493/6 w dniu 12.06.2019 r. wynika aktualny stan prawny nieruchomości, który przestawiony poniżej:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Numer bieżący nieruchomości: **1**

Działki ewidencyjne:

1) Numer działki: **53/8**

   Identyfikator działki: 041504_2.0012.53/8

   Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*: 0012, Lubicz Dolny

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

1 / kujawsko-pomorskie, toruński, Lubicz, Lubicz Dolny

Sposób korzystania: dr - drogi

2) Numer działki: **53/15**

Identyfikator działki: 041504_2.0012.53/15

Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*: 0012, Lubicz Dolny

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

1 / kujawsko-pomorskie, toruński, Lubicz, Lubicz Dolny

Sposób korzystania: Bi - inne tereny zabudowane

Obszar całej nieruchomości: **0,1326 ha**

Budynki:

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

1 / kujawsko-pomorskie, toruński, Lubicz, Lubicz Dolny

Liczba kondygnacji: 1,0

Przeznaczenie budynku: budynek punktu skupu mleka o pow. 91 m^2

Odrębność *(budynek stanowi odrębną nieruchomość)*: tak

Komentarz do migracji: W łamie 4 wpis: nr jedn.rej. 5, sp.dok. 1. W lamie 5 wpis: budynek punktu skupu mleka, parterowy, z płyt prefabrykowanych, pod stropodachem krytym papą o pow. 91 m^2. W łamie 8 wpis: przy założeniu księgi wieczystej, na wniosek z 25 czerwca 1993 r., DZ.KW. 4095/93- wpisano 27 lipca 1994 r.

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością:

Numer prawa: **1**

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

Rodzaj prawa: **prawo związane z prawem użytkowania wieczystego nieruchomości**

Prawo użytkowania wieczystego:

Okres użytkowania: **2094-07-05**

Sposób korzystania: działka gruntu w użytkowaniu wieczystym oraz budynek punktu skupu mleka, parterowy, z płyt prefabrykowanych, pod stropodachem krytym papą o pow. 91 m^2 stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele:

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

Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) *(Nazwa)*: **Gmina Lubicz**

Użytkownicy wieczyści:

Napis: **wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość**

1) Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): **1** / **1/1** / wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
   Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)*: **Jerzy Szpala**, Józef, Irena
2) Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): **1** / **1/1** / wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
   Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko drugi człon nazwiska złożonego, imię ojca, imię matki)*: **Klara Skupniewicz Szpala**, Wincenty, Anna

DZIAŁ III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Numer wpisu: **1**

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

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

Treść wpisu: służebność gruntowa polegająca na prawie przeprowadzenia instalacji kanalizacji sanitarnej metodą przewiertu, a gdyby to było niemożliwe metodą przekopu oraz do swobodnego dostępu do nieruchomości w celu wykonania powyższych prac, usunięcia usterek i awarii na nieruchomości w KW.nr TO1T/00035493/6, na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości stanowiącej działki nr 33/20, 33/21, 33/22 i 33/23 w KW.nr TO1T/00029279/5

Wskazania innej nieruchomości - *nieruchomość władnąca*: numer księgi: TO1T/00029279/5, inne informacje: działki nr 33/20, 33/21, 33/22 i 33/23 - wpis w dziale IS-p

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

85 hipotek przymusowych

5.2. Lokalizacja i otoczenie

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w Lubiczu Dolnym przy ul. Dworcowej 15, obręb ewid. nr 12, gmina Lubicz, powiat toruński.

Powiat toruński położony jest w centralnej części województwa kujawsko-pomorskiego, jego siedzibą jest Toruń, który jako miasto na prawach powiatu nie wchodzi w jego skład. Toruń zajmuje powierzchnię 11,5 tys. ha i liczy około 202,5 tys. mieszkańców.

Powierzchnia powiatu toruńskiego wynosi 1230 km^2, powiat zamieszkuje około 105600 osób. Wskaźnik gęstości zaludnienia jest stosunkowo wysoki i wynosi 86 osób na km^2. W skład powiatu wchodzi: gmina miejska Chełmża oraz osiem gmin wiejskich: Chełmża, Czernikowo, Lubicz, Łubianka, Łysomice, Obrowo, Wielka Nieszawka, Zławieś Wielka.

Na terenie powiatu toruńskiego rozwija się wiele gałęzi przemysłu. Dominujące znaczenie ma rolnictwo i oparty na nim przemysł przetwórczy. Największy tego typu zakład to Cukrownia Chełmża, oprócz tego działają tu zakłady z branż: mięsnej, zbożowo-młynarskiej, mleczarskiej czy przetwórstwa owocowo-warzywnego. Coraz większe znaczenie ma przemysł elektroniczny – większość firm tego sektora skupiona jest w podstrefie Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Łysomicach – Crystal Park. Powiat toruński jest atrakcyjny dla potencjalnych inwestorów ze względu na wciąż dużą dostępność atrakcyjnych terenów inwestycyjnych, bardzo dobrą infrastrukturę transportową oraz bliskość miasta Torunia. Rolnictwo powiatu toruńskiego należy do przodujących w województwie. Najlepsze warunki dla jego rozwoju posiada północna część powiatu. Użytki rolne w gminach Łubianka i Chełmża przekraczają 80% ich powierzchni. Na obszarze tych gmin występują także najlepsze gatunkowo klasy gleb. Gorsze gleby występują w gminach Obrowo, Zławieś Wielka i Wielka Nieszawka. Gospodarstwa rolne charakteryzują się korzystnym poziomem mechanizacji i wysoką kulturą działalności rolniczej. Podstawowymi uprawami są zboża (głównie pszenica). Znaczne zróżnicowanie występuje w zakresie rozmieszczenia lasów, które stanowią około 28% powierzchni powiatu. Największe zalesienie występuje w gminach Wielka Nieszawka i Czernikowo, najniższe natomiast w mieście i gminie Chełmża. Największe atrakcje turystyczne powiatu toruńskiego to: liczne zespoły pałacowo-parkowe (m.in. w Turznie i Obrowie), zabytkowe obiekty Chełmży, liczne jeziora – m.in. Chełmżyńskie, Grodno, Osiek, Dzikowo oraz rzeka Drwęca (szlak kajakowy).

Przez obszar powiatu toruńskiego przebiegają drogi tranzytowe biegnące z południa na północ kraju oraz z zachodu na wschód. Przez powiat przebiega autostrada A1, droga szybkiego ruchu S10 oraz cztery drogi krajowe i kilkanaście dróg wojewódzkich. Przez teren powiatu przebiega również pięć linii kolejowych.

Gmina wiejska Lubicz położona jest w centralnej części powiatu toruńskiego. Gmina Lubicz graniczy z innymi gminami powiatu toruńskiego: Łysomicami, Obrowem i Wielką Nieszawką, miastem Toruń oraz gminami Kowalewo Pomorskie i Ciechocin w powiecie golubsko-dobrzyńskim. Gmina Lubicz zajmuje powierzchnię około 106 km^2, liczba mieszkańców wynosi około 19700 osób, a gęstość zaludnienia jest wysoka i wynosi około 186 osób na km^2. Liczba mieszkańców gminy w ciągu ostatnich lat sukcesywnie wzrasta, głównie za sprawą migracji ludności z Torunia. Wśród gmin powiatu toruńskiego gmina Lubicz zajmuje drugie miejsce pod względem liczby ludności na km^2 oraz czwarte miejsce pod względem salda migracji. Pod względem administracyjnym w skład gminy wchodzi 17 sołectw wiejskich i 19 miejscowości. Gmina Lubicz umiejscowiona jest w bezpośrednim sąsiedztwie Torunia, w związku z czym wykazuje szereg cech zurbanizowanego obszaru podmiejskiego. Bliskość dużego miasta sprzyja rozwojowi budownictwa mieszkaniowego w miejscowościach najbliżej niego położonych. Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego 96,0% mieszkańców gminy korzysta z gminnej sieci wodociągowej, 45,6% z sieci kanalizacyjnej, a 14,0% z sieci gazowej. Zasoby mieszkaniowe gminy są szacowane na 6059 mieszkań / domów, w roku 2017 do użytku oddano 105 nowych obiektów.

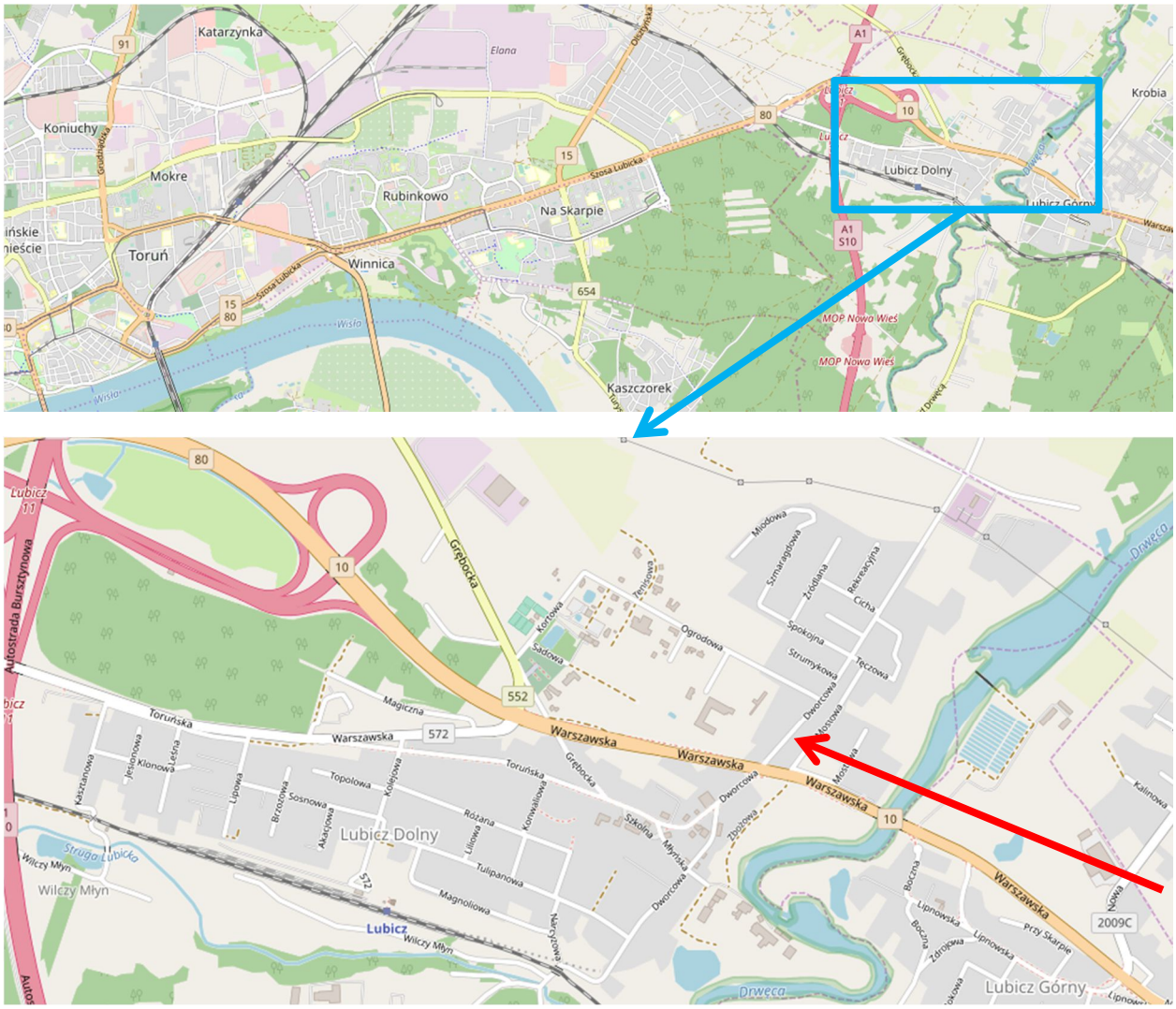
Położenie gminy Lubicz w sąsiedztwie Torunia sprawia, że gmina charakteryzuje się wyższą niż typowe gminy wiejskie aktywnością gospodarczą. Na obszarze gminy zarejestrowanych jest 2150 podmiotów gospodarczych (pierwsze miejsce wśród gmin powiatu toruńskiego). Wskaźnik bezrobocia w gminie wynosi 4,7% i jest niższy od wskaźnika odnotowanego dla całego powiatu wynoszącego 6,4%. Największą koncentracją firm i zakładów produkcyjnych charakteryzuje się fragment sołectwa Lubicz Dolny – Małgorzatowo, na terenie którego zlokalizowana jest strefa rozwoju gospodarczego.

Obszar gminy stanowi ważny korytarz tranzytowy o znacznym natężeniu ruchu. Na terenie gminy Lubicz zlokalizowane są dwa węzły autostradowe („Nowa Wieś" i „Lubicz"). Przez obszar gminy przebiegają trzy drogi krajowe (DK 10 Płońsk-Szczecin, DK 15 Trzebnica-Ostróda i DK 80 Lubicz-Bydgoszcz) oraz 5 dróg wojewódzkich.

Miejscowość Lubicz Dolny zlokalizowana jest w centralnej części gminy Lubicz, bezpośrednio przy granicy gminy z miastem Toruń. Lubicz Dolny, poza Toruniem, graniczy z innymi miejscowościami gminy Lubicz: Grębocinem, Jedwabnem, Krobią, Lubiczem

Górnym i Nową Wsią. Lubicz Dolny to relatywnie duża miejscowość licząca około 3000 mieszkańców (2 miejsce wśród miejscowości gminy Lubicz). Wschodnią granicę miejscowości wyznacz rzeka Drwęca. Przez Lubicz Dolny przebiega autostrada A1, droga krajowa nr 10 oraz droga wojewódzka nr 552.

Przedmiotowa nieruchomość przy ul. Dworcowej 15 położona jest w północno-wschodniej części Lubicza Dolnego, w odległości około 10,7 km w linii prostej od centrum Torunia oraz w odległości około 600 m w linii prostej od Urzędu Gminy Lubicz.



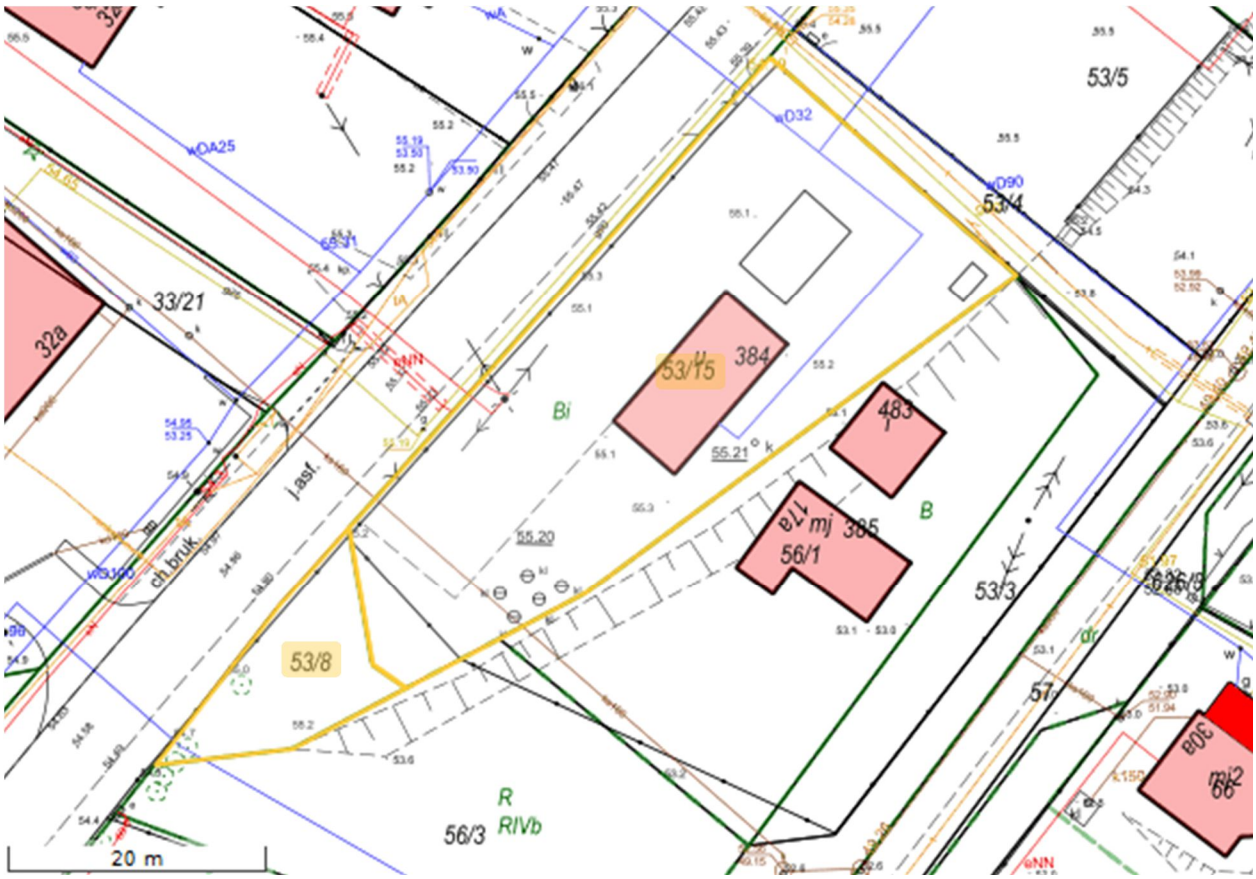
źródło: https://www.openstreetmap.org/

Bezpośrednie otoczenie nieruchomości cechuje się korzystnym stopniem zurbanizowania, stanowią je głównie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i handlowo-usługowej. Dostęp do obiektów użyteczności publicznej jest przeciętny. Po przeciwnej stronie ulicy Dworcowej zlokalizowany jest dyskont spożywczy. W odległości około 150 m w kierunku południowo-zachodnim znajduje się wjazd na drogę krajową nr 10 (ulica Warszawska).

Lokalizacja nieruchomości na tle najbliższego otoczenia
źródło: https://torunski.webewid.pl/e-uslugi/portal-mapowy

5.3. Opis stanu technicznego i użytkowego

Szacowana nieruchomość objęta księgą wieczystą nr TO1T/00035493/6 składa się z działek ewidencyjnych nr 53/15 o pow. 1165 m^2 i nr 53/8 o pow. 161 m^2. Działki są przedmiotem prawa użytkowania wieczystego. Zgodnie z danymi ewidencji gruntów w skład działki nr 53/15 wchodzą w całości użytki gruntowe w postaci innych terenów zabudowanych Bi, natomiast w skład działki nr 53/8 wchodzą w całości użytki gruntowe w postaci terenów komunikacyjnych dr. Działki nr 53/15 i nr 53/8 tworzą zwarty kompleks o łącznej powierzchni 1326 m^2. Kompleks posiada kształt nieregularny, zbliżony do trójkąta. Obszar nieruchomości jest stosunkowo płaski, z niewielkimi różnicami wysokości terenu. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – asfaltowej ulicy Dworcowej – od strony zachodniej. Nieruchomość posiada przyłączenie do sieci uzbrojenia terenu: energetycznej, wodociągowej gminnej i gazowej. Przez obszar nieruchomości przebiega gminna sieć kanalizacyjna, brak jednak wykonanego przyłącza. Przy zachodniej granicy działki nr 53/15 posadowiony jest słup energetyczny.



źródło: https://torunski.webewid.pl/e-uslugi/portal-mapowy

Działka ewidencyjna nr 53/15 jest w całości ogrodzona - ogrodzenie na fundamencie betonowym w postaci siatki w ramach. Zachodnia i centralna część działki nr 53/15 jest zagospodarowana, oświetlona, jej obszar utwardzony jest trylinką. Wschodnia część działki nr 53/15 porośnięta jest w większości roślinnością trawiastą. Działka nr 53/8 oddzielona jest od działki nr 53/15 ogrodzeniem. Obszar działki nr 53/8 jest zagospodarowany wspólnie z sąsiednią działką ewidencyjną nr 56/3.

Poniżej przedstawiono dokumentację fotograficzną wykonaną w dniu oględzin, tj. 13.05.2019 r., przedstawiającą zagospodarowanie obszaru nieruchomości przy ul. Dworcowej 15 w Lubiczu Dolnym:

widok na nieruchomość z ul. Dworcowej

ul. Dworcowa

widok na nieruchomość z ul. Dworcowej

działka nr 53/8

zachodnia część działki nr 53/15

północno-zachodnia część działki nr 53/15

północno-wschodnia część działki nr 53/15

północno-wschodnia część działki nr 53/15

wschodnia część działki nr 53/15

centralna część działki nr 53/15

centralna część działki nr 53/15

południowa część działki nr 53/15

południowo-zachodnia część działki nr 53/15

południowo-wschodnia część działki nr 53/15

Działka ewidencyjna nr 53/15 w części centralnej zabudowana jest budynkiem handlowo-usługowym. Zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków budynek oznaczony jest numerem ewidencyjnym 384, a jego funkcja opisana jest jako „inny budynek handlowo-usługowy". Budynek jest wolnostojący, częściowo podpiwniczony, jednokondygnacyjny. Budynek zgodnie z danymi egib został wybudowany w roku 1970. Konstrukcja budynku jest tradycyjna murowana z cegły. Budynek posiada wykonaną elewację, na dzień oględzin widoczne są znaczne ubytki tynku, w szczególności na ścianie północnej i zachodniej budynku. Dach budynku w postaci betonowego stropodachu, pokrycie stanowi papa. Zamontowana w budynku stolarka okienna jest drewniana - częściowa nowsza skrzynkowa, częściowo pojedyncza starego typu.

Wejście na parter budynku ma miejsce od strony zachodniej poprzez betonowe schody zewnętrzne i rampę. Zejście do piwnicy od strony północnej budynku schodami zewnętrznymi. Na parterze budynku mieści się sześć pomieszczeń o różnorakiej funkcji - biurowej (dwa pomieszczenia), socjalnej, gospodarczej, sanitarnej i warsztatowej. W biurach i pomieszczeniu sanitarnym sufity są obniżone, w związku z czym wysokość tych pomieszczeń wynosi około 2,60 m. Wysokość pozostałych pomieszczeń parteru wynosi około

3,30 m. W podpiwniczeniu zlokalizowane są dwa pomieszczenia o niepełnej wysokości około 2,15 m, na dzień oględzin użytkowane na cele magazynowe.

Posadzki w pomieszczeniach piwnicy w postaci wylewek betonowych. Ściany pomieszczeń piwnicy ocieplone są od wewnątrz styropianem, wyłożone płytami gipsowo-kartonowymi. Wykończenie posadzek w pomieszczeniach na parterze budynku stanowią: deski drewniane w biurach i pomieszczeniu socjalnym oraz terakota w pomieszczeniu gospodarczym, łazience i pomieszczeniu warsztatowym. Wykończenie ścian wewnętrznych w biurach i pomieszczeniu socjalnym stanowi boazeria, na suficie zamontowane są kasetony. Wykończenie ścian w pomieszczeniu gospodarczym, łazience i pomieszczeniu warsztatowym stanowią częściowo płytki ceramiczne, częściowo lamperia i tynki. W łazience zamontowane są dwie umywalki i muszla klozetowa.

Przedmiotowy budynek wyposażony jest w następujące instalacje: elektryczną, wodną podłączoną do sieci gminnej oraz kanalizacyjną z odprowadzeniem do kilkukomorowego szamba. Do budynku doprowadzona jest sieć gazowa (skrzynka na ścianie południowej), brak jednak wykonanego rozprowadzenia wewnątrz budynku. Budynek nie posiada centralnego ogrzewania, ogrzewania pomieszczeń indywidualne elektryczne.

W oparciu o przeprowadzone oględziny i pozyskane informacje średnioważony stan techniczny budynku handlowo-usługowego posadowionego na przedmiotowej nieruchomości określono jako niekorzystny. Budynek jest około pięćdziesięcioletni, cechuje się znacznym stopniem zużycia technicznego i funkcjonalnego. Prowadzona w budynku gospodarka remontowa jest niewystarczająca. W budynku były wykonywane prace remontowe i modernizacyjne, które służyły jednak głównie poprawieniu komfortu użytkowania budynku, a nie trwałemu remontowi elementów konstrukcyjnych. Standard wykończeń pomieszczeń w budynku jest niski. W oparciu o powyższe, w odniesieniu do stanu nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu, wartość atrybutu „Stan techniczny budynku", przyjęto na poziomie 1 (niekorzystny) w trzystopniowej skali.

Poniżej przedstawiono dokumentację fotograficzną wykonaną w dniu oględzin, tj. 13.05.2019 r., przedstawiającą nieruchomość przy ul. Dworcowej 15 w Lubiczu Dolnym oraz posadowiony na niej budynek handlowo-usługowy:

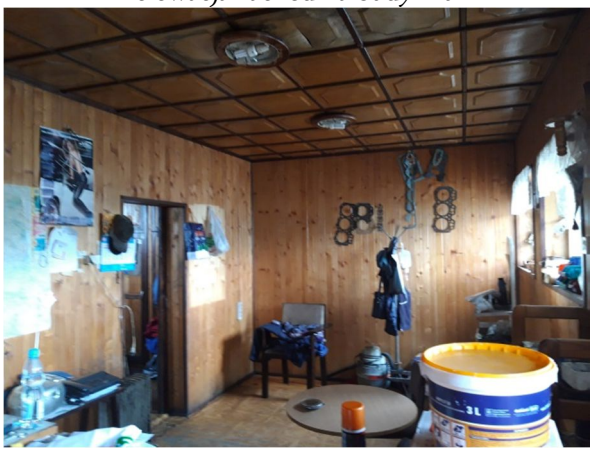
elewacje północna i zachodnia budynku

elewacje północna i wschodnia budynku

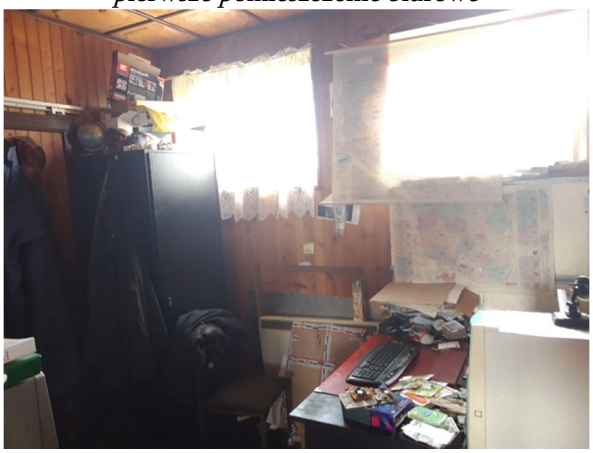
elewacja południowa budynku

elewacja zachodnia budynku

pierwsze pomieszczenie biurowe



pierwsze pomieszczenie biurowe



drugie pomieszczenie biurowe

drugie pomieszczenie biurowe

pomieszczenie socjalne

pomieszczenie gospodarcze

pomieszczenie gospodarcze

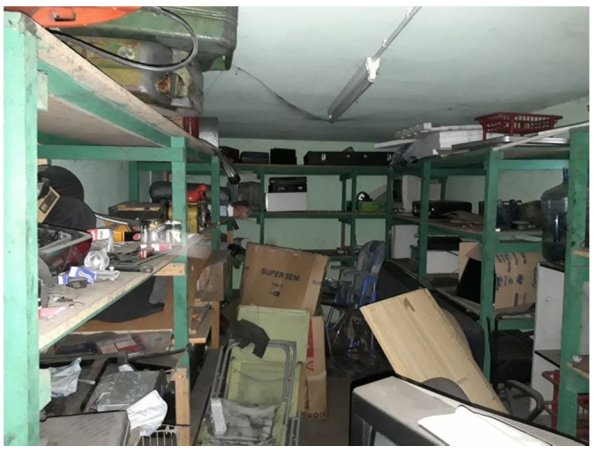
łazienka

łazienka

pomieszczenie warsztatowe

pomieszczenie warsztatowe

schody do piwnicy



pomieszczenie w piwnicy

pomieszczenie w piwnicy

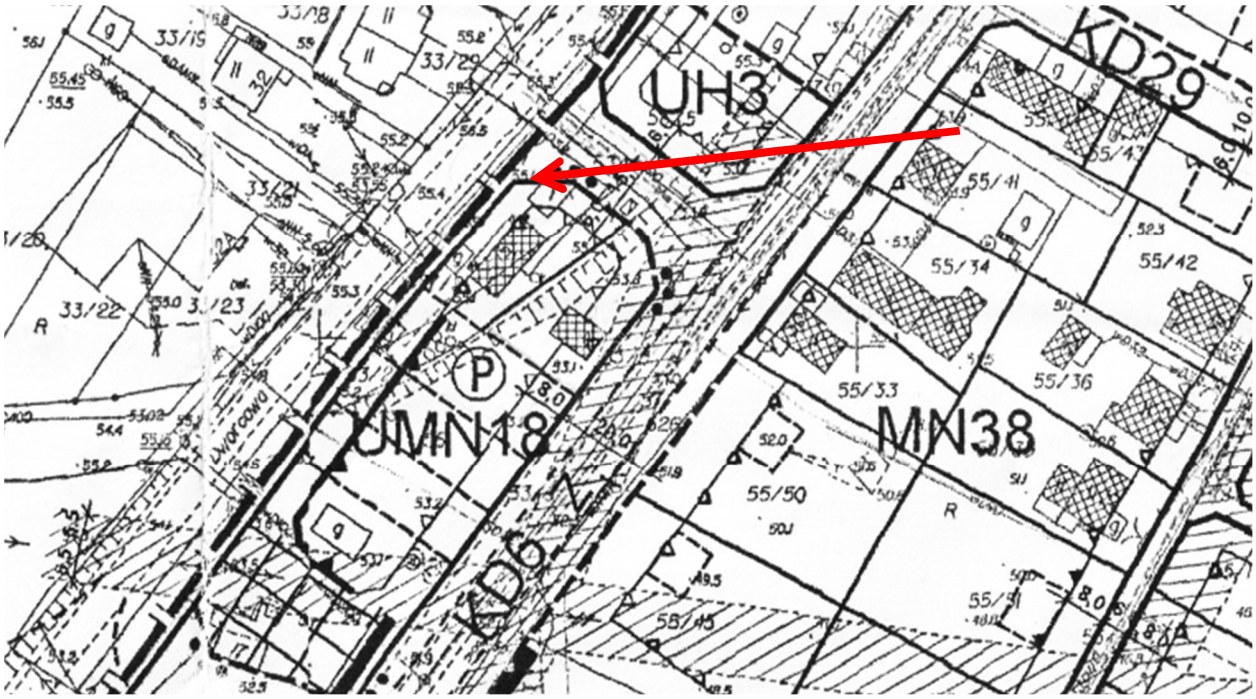
W trakcie oględzin dokonano pomiarów inwentaryzacyjnych przedmiotowego budynku handlowo-usługowego przy użyciu dalmierza. W oparciu o przeprowadzoną inwentaryzację sporządzono zestawienie pomieszczeń w budynku wraz z ich powierzchnią:

ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ W BUDYNKU PRZY UL. DWORCOWEJ 15 W LUBICZU DOLNYM		
Lp.	**Pomieszczenie**	**Powierzchnia [m²]**
	Piwnica	
1	Pomieszczenie	15,99
2	Pomieszczenie	20,05
	Razem powierzchnia piwnicy	**36,04**
	Parter	
1	Pomieszczenie biurowe	17,21
2	Pomieszczenie biurowe	10,48
3	Pomieszczenie socjalne	3,50
4	Pomieszczenie gospodarcze	10,44
5	Łazienka	2,91
6	Pomieszczenie warsztatowe	26,56
	Razem powierzchnia parteru	**71,10**
	RAZEM POWIERZCHNIA BUDYNKU	**107,14**

Powierzchnia zabudowy przedmiotowego budynku przy ul. Dworcowej 15 w Lubiczu Dolnym zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków wynosi 92 m². Używany dla potrzeb szacowania atrybut „Wielkość budynku" jest równy iloczynowi powierzchni zabudowy budynku i liczby kondygnacji nadziemnych. Przedmiotowy budynek jest jednokondygnacyjny, zatem jego wielkość wynosi 92 m². Fakt częściowego podpiwniczenia budynku uwzględniono w ramach atrybutu „Funkcjonalność budynku".

6. PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM

Przedmiotowa nieruchomość położona przy ul. Dworcowej 15 w Lubiczu Dolnym znajduje się na obszarze objętym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Dolny. Plan został zatwierdzony Uchwałą Nr XLI/490/05 Rady Gminy Lubicz z dnia 16 listopada 2005 r. Zgodnie z ustaleniami planu działki ewidencyjne nr 53/15 i nr 53/8 znajdują się w większości w terenach usługowo-mieszkaniowych oznaczonych symbolem planu UMN18. Dla terenów tych plan ustala przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe oraz przeznaczenie dopuszczalne: mieszkalnictwo jednorodzinne, parking na samochody osobowe. Wąski pas przy granicy działek z ulicą Dworcową nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



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

7.1. Analiza rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami użytkowymi oraz wybór nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny

Dla potrzeb wyceny nieruchomości gruntowej położonej przy ulicy Dworcowej 15 w Lubiczu Dolnym dokonano analizy lokalnego rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych. Na przedmiotowej nieruchomości posadowiony jest budynek o funkcji handlowo-usługowej. W związku z powyższym za nieruchomości podobne do przedmiotu wyceny uznano wstępnie nieruchomości zabudowane budynkami o funkcji użytkowej, tj. budynkami biurowymi, usługowymi, handlowymi, produkcyjnymi, magazynowymi, warsztatowymi, itp. Analizę opracowano w oparciu o dane uzyskane z aktów notarialnych – zbadano transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości. Ze względu na ograniczoną liczbę

10. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Wartość rynkowa nieruchomości objętej księgą wieczystą nr TO1T/00035493/6, położonej w Lubiczu Dolnym przy ul. Dworcowej 15, obejmującej prawo użytkowania wieczystego działek ewidencyjnych nr 53/15 o pow. 0,1165 ha i nr 53/8 o pow. 0,0161 ha oraz prawo własności posadowionego na działce nr 53/15 budynku handlowo-usługowego, oszacowana według stanu nieruchomości na dzień oględzin, tj. 13.05.2019 r. i w poziomie cen na miesiąc czerwiec 2019 r., wynosi:

WR = 190 000 zł

(słownie: sto dziewięćdziesiąt tysięcy złotych)

Wartość rynkową nieruchomości położonej w Lubiczu Dolnym przy ul. Dworcowej 15, zabudowanej budynkiem handlowo-usługowym, oszacowano w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami. Uzyskana wartość nieruchomości mieści się w przedziale cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne. Przedmiotowa nieruchomość na tle nieruchomości podobnych cechuje się korzystnym położeniem w odległości 10,7 km od centrum Torunia. Otoczenie nieruchomości charakteryzuje się korzystnym stopniem zurbanizowania, stanowią je głównie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i handlowo-usługowej; po przeciwnej stronie ulicy znajduje się dyskont spożywczy. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do asfaltowej drogi publicznej, a w odległości 150 m znajduje się wjazd na drogę krajową nr 10, cechującą się bardzo dużym natężeniem ruchu. Niekorzystny wpływ na wartość nieruchomości ma fakt, że posadowiony na niej budynek jest około pięćdziesięcioletni, a prowadzona w nim gospodarka remontowa jest niewystarczająca. W budynku były wykonywane prace remontowe i modernizacyjne, które służyły jednak głównie poprawieniu komfortu użytkowania budynku, a nie trwałemu remontowi elementów konstrukcyjnych. Przez to budynek cechuje się znacznym stopniem zużycia technicznego i funkcjonalnego. Standard wykończeń pomieszczeń jest niski. Funkcjonalność budynku przy ul. Dworcowej 15 jest przeciętna - budynek posiada w podpiwniczeniu dwa dodatkowe pomieszczenia o niepełnej wysokości, z drugiej strony rozkład pomieszczeń w budynku jest mało funkcjonalny. Wielkość przedmiotowego budynku jest znacznie niższa do średniej zanotowanej w bazie nieruchomości podobnych, co niekorzystnie przekłada się na wartość nieruchomości. Korzystny wpływ na wartość ma z kolei fakt, że kompleks działek ewidencyjnych nr 53/15 i nr 53/8 na tle nieruchomości podobnych cechuje się relatywnie dużą wielkością powierzchni gruntu. Zagospodarowanie obszaru nieruchomości jest przeciętne. Należy zwrócić uwagę, że działka nr 53/8 oddzielona

jest od działki nr 53/15 ogrodzeniem, a jej obszar jest zagospodarowany wspólnie z sąsiednią działką ewidencyjną nr 56/3. Niekorzystny wpływ na wartość nieruchomości ma fakt, że działki nr 53/15 i nr 53/8 są przedmiotem prawa użytkowania wieczystego. Biorąc pod uwagę atrybuty rynkowe przedmiotowej nieruchomości w kontekście cech nieruchomości podobnych, oszacowaną wartość należy uznać za prawidłową i zbliżoną do ceny możliwej do uzyskania w obrocie rynkowym.

11. 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 zgodnie z art. 156 ustęp 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, 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 budynku.
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. źródła 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, w szczególności podatku VAT.

12. ZAŁĄCZNIKI

1) Odpis z rejestru gruntów i budynków.
2) Wyrys z mapy zasadniczej.
3) Kopia dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.