

Rzecznawca Majątkowy Lech Krasinski

Grudziadz, ul. Mickiewicza 27/2

tel. 601 62 64 63

✉ rzecznawca@lechkrasinski.eu

OPERAT SZACUNKOWY

Dotyczący określenia wartości rynkowej przewidzianego do wyodrębnienia lokalu mieszkalnego nr 38 położonego w budynku wielolokalowym w Grudziądzu przy ul. Korczaka 11 z nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr KW TO1U/00050216/3 powadzonej przez Sąd Rejonowy w Grudziądzu Wydział Ksiąg Wieczystych –jako prawa własności nieruchomości przysługującego Pani Katarzynie Szulc

Opracował :

Rzecznawca Majątkowy
Lech Krasinski

Grudziadz 5.09.2025

Spis treści

1. OKREŚLENIE NIERUCHOMOŚCI I ZAKRESU WYCENY	3
2. CEL WYCENY	3
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	3
3.1. PODSTAWA FORMALNA	3
3.2. PODSTAWY PRAWNE WYCENY	3
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	3
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH O PRZEDMIOCIE WYCENY.....	3
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH OPRACOWANIA	4
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI PODLEGAJĄCEGO UWZGLĘDNIENIU W DOKONYWANEJ WYCENIE	4
• 5.1. STAN PRAWNY	4
TO1U/00050216/3	4
5.3. STAN NIERUCHOMOŚCI	4
STAN ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ.....	7
STAN TECHNICZNO- UŻYTKOWY BUDYNKU W KTÓRYM ZNAJDUJE SIĘ LOKAL ORAZ BUDYNKÓW NA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ	8
UDZIAŁ WYODRĘBIANEGO LOKALU W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ.....	9
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	10
7. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI, WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA	10
8. ANALIZA i CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W ZAKRESIE DOTYCZĄCYM CELU i SPOSOBU WYCENY	11
9. WYNIK WYCENY Z PRZEDSTAWIENIEM OBLICZEŃ WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY ..	12
10. ANALIZA WYNIKU	13
11. PODSUMOWANIE	14
12. KLAUZULE i ZASTRZEŻENIA.....	14
13. ZAŁĄCZNIK.....	15
Zał. 1 skan polisy ubezpieczeniowej rzeczoznawcy majątkowego	15

1. OKREŚLENIE NIERUCHOMOŚCI I ZAKRESU WYCENY

Przedmiotem niniejszego operatu szacunkowego jest określenie wartości rynkowej wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr 38 położonego w budynku wielolokalowym w Grudziądzu przy ul. Korczaka 11 zapisanego w księdze wieczystej nr TO1U/00050216/3 powadzonej przez Sąd Rejonowy w Grudziądzu Wydział Ksiąg Wieczystych - prawa własności nieruchomości , wg danych z księgi wieczystej , przysługującego Pani Katarzynie Szulc i opisanego jak niżej

- Odrębna własność lokalu mieszkalnego nr 38 położonego w Grudziądzu przy ul. Korczaka 11 zapisanego w KW nr TO1U/00050216/3 łącznie z udziałem wynoszącym 4315/1160552 w nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej KW nr TO1U/00035250/2 .

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie aktualnej wartości rynkowej ww. lokalu dla potrzeb toczącego się postępowania upadłościowego

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. PODSTAWA FORMALNA

Zlecenie złożone pocztą elektroniczną Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego Katarzyny Uszak z dnia 11 lipca 2025 roku .

3.2. PODSTAWY PRAWNE WYCENY

- Ustawa z dnia 28 grudnia 2003r Prawo upadłościowe - Dz.U..2024.794 t.j. ze zmianami
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami – Dz.U.2023.344 t.j..
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości – Dz. 2023.1832.

3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.

- Ustawa z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece - Dz.U.2023.1984 t.j. ze zmianami
- Ustawa z dnia 23.04.1964r Kodeks Cywilny – Dz.U.2024.1061 t.j. wraz ze zmianami.
- Ustawa z dnia 17.12.2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – Dz.U.2024.1130 t.j.
- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny wydane przez PFSRM stosowane na zasadzie materiału pomocniczego
- Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny KSWS „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności” – jako materiał pomocniczy
- Dane i analizy własne rzeczoznawcy w zakresie cen transakcyjnych nieruchomości kształtujących się w wolnym obrocie na terenie Grudziądza

3.4. ŹRÓDŁA DANYCH O PRZEDMIOCIE WYCENY

- Dane wynikające z księgi wieczystej KW nr TO1U/00050216/3 ustalone na podstawie przeglądania ww. KW na dzień wizji lokalnej.
- Dane z ewidencji gruntów.
- Wizja lokalna na nieruchomościach w dniu 13.08.2025.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
- mapy ewidencyjne i lokalizacyjne z geoportali

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH OPRACOWANIA

- | | |
|---|------------|
| ▪ data sporządzenia operatu | 5.09.2025 |
| ▪ data , na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 5.09.2025 |
| ▪ data , na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny | 13.08.2025 |
| ▪ data dokonania oględzin nieruchomości | 13.08.2025 |

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI PODLEGAJĄCEGO UWZGLĘDNIENIU W DOKONYWANEJ WYCENIE

• 5.1. STAN PRAWNY

TO1U/00050216/3

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
Numer bieżący nieruchomości		1	
Lokal			
Położenie (numer parządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 KUJAWSKO-POMORSKIE, M. GRUDZIĄDZ, GRUDZIĄDZ M., GRUDZIĄDZ	
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	
		JANUSZA KORCZAKA	11 38
Przeznaczenie lokalu	LOKAL MIESZKALNY		
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)	POKÓJ - 2, PRZEDPOKÓJ - 1, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA Z WC - 1		
Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba)	PIWNICA NR 038 O POW. 4,13 M2 - 1		
Kondygnacja	1,0		
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)	Lp. 1.	TO1U / 00035250 / 2	
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)	TAK		
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych	43.1500 M2		
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ			
Spis praw związanych z własnością			
Lp. 1.	---		
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	Lp. 1.	4315 / 1160552	
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	TO1U / 00035250 / 2 93	
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ			
Właściciele			
Lp. 1.	---		
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1 1 / 1	
Osoba fizyczna (imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	KATARZYNA MAŁGORZATA SZULC, 72042908581		
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA			
Lp. 1.	---		
Numer wpisu	1		
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ DŁUŻNIKA KATARZYNY SZULC PROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ POD FIRMĄ KATARZYNA SZULC - MOMENT W ZABKACH		
Przedmiot wykonywania	LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ WRAZ Z UDZIAŁEM W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ GRUNTU ORAZ CZĘŚCI WSPÓLNE BUDYNKU I URZĄDZENIA, KTÓRE NIE SŁUŻĄ WYŁĄCZNIE DO UŻYTKU WŁAŚCICIELI POSZCZEGÓLNYCH LOKALI		
DZIAŁ IV - HIPOTEKA			
BRAK WPISÓW			

Wg danych pochodzących z księgi wieczystej wyodrębniony samodzielny lokal mieszkalny - nieruchomość zapisana jest w KW TO1U/00050216/3 i posiada łączną powierzchnię 43,15 m² (w tym powierzchnia pomieszczeń przynależnych wynosi 4,13 m²). Z własnością tego wyodrębnionego lokalu mieszkalnego związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 4315/1160552 zapisany w księdze wieczystej KW nr TO1U/00023250/2.

Przytoczone wyżej ustalenia wynikające z treści KW nr TO1U/00050216/3 oraz z ewidencji są równocześnie wypisem sporządzonym przez rzeczoznawcę w trybie art. 155 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

5.3. STAN NIERUCHOMOŚCI STAN OTOCZENIA NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Grudziądzu przy ul. Korczaka 11.

Gmina miasto Grudziądz pod względem administracyjnym położona jest w województwie kujawsko – pomorskim, jego północno - wschodniej części, zajmując obszar 57,76 km². Grudziądz jako jedno z czterech dużych miast województwa, obok Bydgoszczy, Torunia i Włocławka, stał się miastem na prawach powiatu. Grudziądz jest siedzibą starostwa powiatowego, skupiając swoim zasięgiem 6 gmin. Ludność Grudziądza kształtuje się na poziomie około 94 tys. osób.

Od kilku lat na grudziądzkim rynku gospodarczym można zauważyć zmiany wynikające z ogólnych, światowych tendencji, tj. wzrost znaczenia roli usług i handlu kosztem przemysłu. Miasto rozwija się w kierunku usług i handlu. Rozwój tych branż zmienia oblicze ekonomiczne miasta i jednocześnie wzmacnia jego pozycję, jako ważnego ośrodka handlowego i usługowego dla północnych obszarów województwa kujawsko-pomorskiego, jak i dla południowych obszarów województwa pomorskiego. Grudziądz leży bowiem w centralnej części Pomorza Nadwiślańskiego, między portami Trójmiasta, do których ma 110 km, a Bydgoszczą (70 km) i Toruniem (60 km). W promieniu ok. 20-35 km znajdują się położone wokół niego mniejsze miasta jak Kwidzyn, Nowe, Świecie, Chełmno, Wąbrzeźno, Radzyń Chełmiński, Jabłonowo Pomorskie i Łasin. To właśnie położenie w układzie przestrzennym Polski oraz dobrze rozwinięty system dróg są jego niepodważalnym atutem. 5 km od miasta przebiega droga międzynarodowa nr 1 (Gdynia – Cieszyn), natomiast bezpośrednio przez Grudziądz biegnie autostrada A-1 i dwie drogi krajowe – nr 55,



łączącą Toruń – Grudziądz – Kwidzyn – Elbląg oraz droga nr 16, stanowiąca najkrótszy szlak łączący zachodnie przejścia graniczne Polski z Warmią, Mazurami, a dalej z Kaliningradem i państwami nadbałtyckimi.



W pobliżu miasta przebiega autostrada A-1, łącząca północ i południe Polski a dalej Skandynawię z południem Europy. Dalsza część jest sukcesywnie realizowana, a większość autostrady jest już przejezdna. W odległości nieprzekraczającej 20 km od miasta znajdują się 3 węzły autostrady A1: „Warlubie”, „Nowe Marzy” oraz „Lisewo”. Natomiast w bezpośrednim sąsiedztwie południowych granic miasta Grudziądza zlokalizowany jest zjazd autostradowy „Grudziądz” łącznie z połączeniem autostrady z grudziądzką obwodnicą kierującą ruch tranzytowy na drogi krajowe S5 (łącząca Grudziądz przez Bydgoszcz, Poznań z Wrocławiem i południowymi granicami Polski), nr 16 (łącząca Słubice i Świecko z Warmią i Mazurami i dalej z Kaliningradem) i 55 (łącząca Toruń – Grudziądz – Kwidzyn – Nowy

Dwór Gdański) oraz na drogę wojewódzka 534 (Grudziądz – Rypin – Sierpc – Warszawa). Zmiany w otoczeniu zewnętrznym miasta spowodowały, że na terenie miasta zrealizowana została Trasa Średnicowa, która wraz z Drogą Łąkową tworzy 6 kilometrową mini obwodnicę miasta. Dzięki temu został wyprowadzony z centrum Grudziądza uciążliwy dla jego mieszkańców ruch tranzytowy. Mini obwodnicą można dotrzeć od mostu na Wiśle, a wcześniej z łączącej północ z południem Polski drogi krajowej nr 91, omijając centrum miasta do skrzyżowania dwóch dróg krajowych – drogi nr 16 i nr 55. W przyszłości przewidywana realizacja również drogi szybkiego ruchu Grudziądz- Olsztyn i dalej do Bezled północnej granicy Polski co umożliwi dalszy rozwój miasta. Przez Grudziądz przebiegają również 2 niezelektryfikowane linie kolejowe.

Łatwa dostępność do ważnych dróg krajowych, położenie pomiędzy kilkoma dużymi miastami oraz występowanie w otoczeniu Grudziądza kilku średnich i małych miast, może być bodźcem do powstania na terenie miasta lub jego okolicy, dalszych tak obecnie popularnych centrów logistycznych. Miasto jest ważnym ośrodkiem gospodarczym. Tradycyjnie – tak jak w przypadku całego regionu – dominującą branżą jest przemysł spożywczy, ponadto metalowy, lekki oraz budowlany. W ostatnich latach rozwijały się usługi, przybywało powierzchni handlowych. Na terenie Grudziądza powstały markety sieci Intermarche, Netto, Lidl, Biedronka, Stokrotka, Carrefour, Castorama, Rossmann, Media-Ekspert, Polo, Dino inne. W 2012r zostało wybudowane na terenie miasta Centrum Alfa – największy oddany do użytku w I kw. 2012r obiekt handlowy w Polsce. Obiekt ten ma ok. 22000 m² powierzchni najmu i jest obecnie największym centrum handlowym w mieście. W mieście swoje oddziały mają różne filie banków, powstały stacje paliw koncernów paliwowych, są restauracje sieci Mc Donalds oraz KFC. Na terenie miasta swoje firmy otworzyły zagraniczne i polskie podmioty gospodarcze jak np. Vadain International sp. z o. o., Heuting Polska sp. z o.o., Jeronimo Martins Polska sp. z o.o., hurtownia EUROCASH, Vischer Caravelle Poland, Taylor Prune sp. z o.o., Thomas Beton, Termetal, Schumacher Packaging sp. z o.o., SKS Connecto Polska Sp. z o.o., Sits Industry

sp. z o.o., Unia” – producent urządzeń i narzędzi rolniczych; „Hydro – Vacuum” S.A. – krajowy producent pomp, Wytwórnia Octu i Majonezu „Ocetix” sp. z o.o. – producent majonezu, musztardy i octu; „Wisła”-polski producent słodczy, Grudziądzka Spółdzielnia Mleczarska, „POLMLEK”, Chłodnia Grudziądzka obecnie trwają w niej prace modernizacyjne, Zakład Przetwórstwa Ryb, zakład produkcji elementów małej architektury ogrodowej „McGarden”, zakład produkcji mebli tapicerowanych „Sits”, zakład produkcji podzespołów elektronicznych „Kitron”, przedsiębiorstwa budowlane itp., a firma Rossmann otworzyła w 2012r pierwsze regionalne centrum dystrybucyjne Rossmanna dla północnej Polski z magazynem powierzchni 22 tysięcy m². Pod koniec 2007r została poszerzona Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna. Powstanie w Grudziądzu podstrefy PSSE to dla potencjalnych inwestorów ułatwienie w załatwianiu formalności oraz przede wszystkim ulgi w podatkach, zaś dla miasta – szansa rozwoju. Grudziądzka podstrefa obejmuje tereny położone w północnej części miasta, bezpośrednio przy trasie średnicowej.

Na terenie miasta oprócz szkół podstawowych i szkół średnich rozwija się szkolnictwo wyższe – znalazły tu swoje miejsce filie kilku uczelni wyższych aczkolwiek proces ten ostatnio mocno wyhamował i nastąpiła stagnacja rozwoju szkolnictwa wyższego na terenie miasta. Miasto Grudziądz leży na prawym brzegu Wisły, a że warunki geotechniczne temu sprzyjały, sąsiaduje z nią na odcinku kilku kilometrów zabudowa mieszkaniowa. W Grudziądzu można także wypocząć. Na terenie miasta znajdują się 3 jeziora, z których największe to Jezioro Rudnickie – gdzie znajdują się ośrodki wczasowe, plaże, wypożyczalnia sprzętu sportowo-turystycznego, placówki małej gastronomii, pola namiotowe i campingowe, ośrodki żeglarskie. W głąb miasta – prawie do strefy śródmiejskiej – wcina się klinem las rudnicki. Ponad 30 lat temu, w podgrudziądzkiej wsi Marusza odkryto zasoby podziemne wód solankowych. Po wielu latach ich niewykorzystywania, powstał w mieście Ośrodek Balneologiczny wykorzystujący te źródła. Przez miasto przebiegają dwa szlaki wodne – Wisła i Osa oraz dwie międzynarodowe drogi rowerowe. W sąsiedztwie lasów, w Lisich Kątach w pobliżu Grudziądza znajduje się lotnisko, w szczególności wykorzystywane dla potrzeb sportów i szkoleń szybowcowych.

LOKALIZACJA SZCZEGÓLNA

Przedmiot wyceny położony jest w Grudziądzu ulicy Korczaka 11, w strefie pośredniej miasta Grudziądza, na terenie dużego osiedla mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego O/M Strzemięcín, znajdującego się w odległości około 4 km od jego centrum. Osiedle to znajduje się w południowej części miasta. Realizacja budowy tego osiedla jest zakończona.

Na terenie ww. osiedla zlokalizowane są obiekty infrastruktury handlowej, usługowej oraz społecznej takie jak: szkoła podstawowa, przedszkole, przychodnia zdrowia, kościół. Ponadto na terenie osiedla znajdują się dyskonty różnych sieci spożywczych, parkingi samochodowe, garaże oraz przystanki tramwajowej i autobusowej komunikacji miejskiej. Od zachodniej strony osiedle „Rządź ” graniczy z niezagospodarowanymi i terenami zielonymi pasa nadbrzeżnego Wisły i rzeką Wisłą. Na wschód od tego osiedla przebiega ul. Chelmińska, wchodząca w skład głównego układu komunikacyjnego miasta. Ul. Chelmińska jest fragmentem układu komunikacyjnego łączącego Grudziądz z kierunkiem na Toruń. W otoczeniu występuje las komunalny oraz jezioro rudnickie. Połączenie nieruchomości z innymi obszarami miasta umożliwiają przede wszystkim linia tramwajowa i linie autobusowe, których przystanki znajdują się przy ulicy w ul. Śniadeckich, Korczaka i Konstytucji 3 Maja

Przedmiot wyceny stanowiący niezabudowaną działkę gruntu położony jest przy ul. Śniadeckich. Lokalizacja szczególna dobra.

Dominujący charakter występującej w sąsiedztwie zabudowy to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną i zabudowa usługowa. W otoczeniu zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, parking samochodowy oraz obiekty usługowo-handlowe.

Wpływ otoczenia korzystny. Nie występuje uciążliwość sąsiedztwa

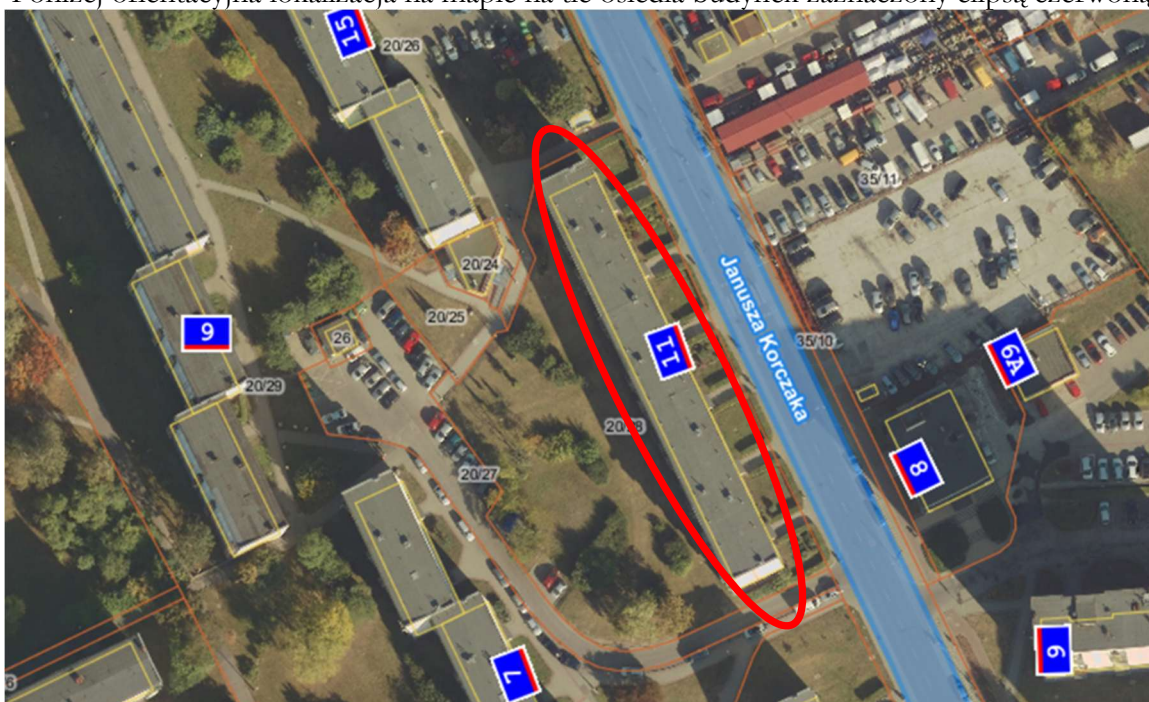
Przedmiot wyceny położony jest w terenie uzbrojonym. Jest lub istnieje możliwość dostępu do sieci energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i co. Ul Śniadeckich utwardzona.

Przedmiot wyceny ma dostęp do drogi publicznej.

Na zdjęciach poniżej widok budynku , całej nieruchomości wspólnej i najbliższej okolicy



Poniżej orientacyjna lokalizacja na mapie na tle osiedla budynek zaznaczony elipsą czerwoną



STAN ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ

Teren przy budynku jest zagospodarowany. Zagospodarowanie to stanowią: zieleńce, chodniki oraz utwardzone drogi wewnętrzne oraz elementy małej architektury.

PROJEKT Wyodrębniany lokal mieszkalny nr 38 w budynku przy ul. Korczaka 11
opracował rzeczoznawca majątkowy Lech Krasieński

STAN TECHNICZNO- UŻYTKOWY BUDYNKU W KTÓRYM ZNAJDUJE SIĘ LOKAL ORAZ BUDYNKÓW NA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ

Budynek mieszkalny wieloklatkowy klatkowy o 5 kondygnacjach nadziemnych i 1 kondygnacji podziemnej z dachem płaskim pokrytym papą.

Fundamenty żelbetowe. Ściany piwnic żelbetowe z prefabrykowanych elementów ściennych systemu OWT. Ściany konstrukcyjne i zewnętrzne z prefabrykowanych elementów ściennych systemu OWT. Stropy masywne z płyt stropowych żelbetowych, prefabrykowanych systemu OWT. Stropodach masywny, wentylowany, pokrycie papą. Obróbki blacharskie z blachy stalowej ocynkowanej. Ścianki działowe z drobnowymiarowych elementów ściennych. Schody żelbetowe, obłożone lastrykiem. Tynki wewnętrzne z zaprawy cem-wap. i gładzie gipsowe na ściankach. Malowanie olejowe, emulsyjne, tapety. Stolarka okienna i z profili pcw. Stolarka drzwiowa drewniana, częściowo ślusarka. Posadzki cementowe, lastrico, drewniane, parkietowe, podłogi szwedzkie, pcv. Elewacja - budynek docieplony od zewnątrz styropianem pokrytym tynkiem cienkwarstwowym. Rok budowy -wg. załączonego zaświadczenia SM. Budynek i wszystkie znajdujące się lokale wyposażone są w instalacje :

- wodociągową z sieci miejskiej , -kanalizacyjną z odprowadzeniem ścieków do sieci miejskiej, -CO podłączoną do sieci miejskiej , - gazową podłączoną do sieci

-elektryczną, -domofonową, kablowej sieci telewizyjnej , teletechniczną

Stan techniczny budynków mieszkalnych - zadawalający.

STAN TECHNICZNO- UŻYTKOWY PRZEWIDZIANEGO DO WYODRĘBNIENIA LOKALU MIESZKALNEGO

Lokal mieszkalny nr 38 położony jest na parterze budynku wielolokalowego zlokalizowanego w budynku usytuowanym przy ul. Korczaka 11 w Grudziądzu.

Lokal niezamieszkały składa się z 2 pokoi u, kuchni, łazienki , WC i p.pokoju..

Lokal dwustronny . Do lokalu przynależy jedna piwnica.

Ściany i stropy w mieszkaniu otynkowane i szpachlowane.

Ściany częściowo tapetowane oraz częściowo malowane farbą emulsyjną. W łazience , WC i częściowo kuchni obłożone płytkami ceramicznymi.

Okna z PCW . Drzwi wewnętrzne drewniane starego typu . Drzwi zewnętrzne drewniane.

Podłogi paneli podłogowych i terrakoty w kuchni, przedpokoju , łazience z WC.

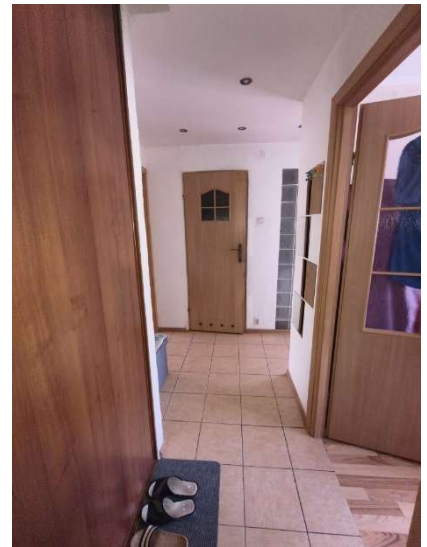
W piwnicy posadzka cementowa.

Lokal wyposażony w instalacje wod-kan, gazową i elektryczną. Ogrzewanie c-o.

W łazience natrysk i umywalka i zainstalowana muszla ustępowa ze spluczką.

Wg księgi wieczystej wynika ,że powierzchnia lokalu wynosi 43,15 m² , w tym pomieszczenie przynależne do lokalu mieszkalnego o powierzchni 4,13 m² , powierzchnia użytkowa mieszkania 43,15-4,13=39,02 m² , a udział w nieruchomości wspólnej wynosi 4315/1160552.

Poniżej widok wnętrza lokalu



UDZIAŁ WYODRĘBIANEGO LOKALU W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ

Udział właściciela wyodrębnionego lokalu w nieruchomości wspólnej został określony w księdze wieczystej w wysokości 4315/1160552cz.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Położony w Grudziądzu przy ul. Korczaka 11 przedmiot wyceny, jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy .

W teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z uzupełnieniem usługami.

7. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI, WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA

Ustawa z dnia 28 grudnia 2003r Prawo upadłościowe - Dz.U..2024.794 t.j. ze zmianami nie zawiera definicji wartości nieruchomości. Ponieważ pojęcie to nie zostało uregulowane w przepisie szczególnym dotyczącym celu opracowania, rzeczoznawca - na podstawie artykułu 175 w powiązaniu z art. 2 i art. 149 ustawy z dnia 21.08.1997r o gospodarce nieruchomościami – określając wartość przedmiotowej nieruchomości zastosował zasady wynikające z przywołanej ustawy z dnia 21.08.1997r, a na podstawie artykułu 156 ww. ustawy sporządził operat szacunkowy jako ustawową formę opinii rzeczoznawcy majątkowego o wartości nieruchomości.

W związku z powyższym i stosownie do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości – Dz. 2023.1832.do określenia wartości rynkowej nieruchomości, o której mowa w art. 150 ust. 1 pkt. 1, stosuje się podejście porównawcze lub podejście dochodowe. Określanie wartości rynkowej nieruchomości należy poprzedzić analizą transakcji na rynku nieruchomości. Wartość wyodrębnionego lokalu, określono w niniejszym operacie łącznie z pomieszczeniami przynależnymi i udziałem w nieruchomości wspólnej. Nieruchomość wspólną – w myśl ustawy o własności lokali - stanowi prawo do gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Udział w nieruchomości wspólnej jest natomiast prawem związanym z własnością wyodrębnionego lokalu.

Z analizy rynku [przedstawionej w pkt 8 niniejszego operatu] wynika, że istnieje rynek lokalny, na którym dany rodzaj nieruchomości pojawia się jako towar. W związku z powyższym poprzez określaną w niniejszym operacie wartość nieruchomości zabudowanej rozumie się wartość rynkową, o której mowa w art. 151.1. ustawy z dnia 21.08.1997r., czyli 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.

Na podstawie art. 154 ww. ustawy, uwzględniając cel wyceny i to, że przedmiot wyceny należy do grupy nieruchomości ogólnego przeznaczenia, jego wartość określono w niniejszym operacie podejściem porównawczym, metodą porównywania parametrów, jako wartość rynkową dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania, który jest z uwagi na mieszkaniowy charakter przedmiotu wyceny, tożsamy z aktualnym sposobem użytkowania.

Metoda ta polega na porównaniu nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Źródłem informacji o cenach transakcyjnych były notarialne umowy nabycia nieruchomości o podobnym przeznaczeniu do przedmiotu wyceny, z wykluczeniem tych cen transakcyjnych, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości lub sprzedaż w drodze przetargu.

Po przeprowadzeniu analizy celu wyceny i cen transakcyjnych , do porównań przyjęto wynikające z aktów notarialnych ceny transakcyjne podobnych nieruchomości do przedmiotu wyceny, a w tabeli porównawczej - po analizie cech nieruchomości wymienionych w art. 154. ustawy z dnia 21.08.1997r, - uwzględniono w szczególności takie ich cechy rynkowe jak : rodzaj nieruchomości, aktualny sposób użytkowania, położenie w strefie miasta, lokalizacja szczególna, kondygnacja na której położony jest lokal, wielkość powierzchni lokalu, stan techniczny nieruchomości wspólnej, czy lokal znajduje się w budynku wykonanym w technologii wielkiej płyty, czy cały budynek jest ocieplony wg współczesnych wymogów, ilość kondygnacji w budynku, czy mieszkanie położone jest na ostatniej kondygnacji albo na parterze, czy lokal posiada okna o współczesnych wymogach termoizolacyjnych. Zauważa się, że na rynek lokalny nie reaguje na formę władania gruntem jako prawem związanym z odrębną własnością lokalu.

Wagi tych cech rynkowych ustalono na podstawie badań-observacji preferencji nabywców nieruchomości. Charakterystykę przedmiotu wyceny oraz nieruchomości porównawczych pod względem ich cech rynkowych zawarto w tabeli porównawczej. W tabeli tej zawarto również niezbędny opis nieruchomości porównawczych.

Źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie są informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od średnich cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości.

Przyjęcie do porównań rynkowych cen transakcyjnych takich właśnie nieruchomości jest więc - z punktu widzenia ich przystawalności do przedmiotu wyceny - optymalne.

Dane o cenach transakcyjnych i cechach przyjętych do porównań znajdują się w egzemplarzu. Aktualizacji cen transakcyjnych do ich aktualnego poziomu, dokonano w oparciu o analizę własną wzrostu cen nieruchomości na terenie miasta Grudziądz.

Określona w niniejszym operacie szacunkowym wartość odzwierciedla stan rynku [popyt - podaż] z dnia wyceny. Ceny jednostkowe nie zawierają podatku VAT.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W ZAKRESIE DOTYCZĄCYM CELU I SPOSOBU WYCENY

W procesie wyceny dokonano analizy dotyczącej nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielolokalowymi pochodzącymi z lat pięćdziesiątych, sześćdziesiątych i późniejszych i zlokalizowanych w strefie pośredniej miasta Grudziądz jaką jest w tym przypadku osiedle Strzemięcina stwierdzono, że nieruchomości te były przedmiotem obrotu rynkowego.

Wyodrębniony segment rynku lokalnego generuje wystarczającą ilość informacji o sprzedaży nieruchomości lokalowych, których cechy rynkowe są podobne do przedmiotu wyceny. Wobec takiej sytuacji analizą objęto rynek obejmujący osiedle Strzemięcina miasta Grudziądz. Na tak przyjętym obszarze rynku występuje odpowiednia liczba transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami wielomieszkaniowymi, które pozwalają rzeczoznawcy wyodrębnić niezbędne do określenia wartości rynkowej dane o towarzyszących im zjawiskach ekonomiczno - gospodarczych. Odnotowane transakcje odbywały się pomiędzy osobami fizycznymi, które z różnych powodów sprzedawały i kupowały przedmiotowe nieruchomości. Po dokonaniu obejmującej 9 transakcji analizie lokalnego rynku obejmującego mieszkaniowe nieruchomości lokalowe zlokalizowane na terenie osiedla Strzemięcina, stwierdzono, że nieruchomości te były przedmiotem obrotu rynkowego.

Ceny transakcyjne mieszkaniowych nieruchomości lokalowych położonych w budynkach wybudowanych po 1960 roku w ww. analizowanym okresie czasu, tj. od kwietnia 2025 do chwili obecnej kształtowały się w odniesieniu do 1 m² ich powierzchni użytkowej [bez piwnicznych pomieszczeń przynależnych] i po odrzuceniu wielkości skrajnych, mało prawdopodobnych, od około 3100 zł/m² do ok. 6400 zł/m² (bez aktualizacji cen).

Ceny dominujące dla lokali podobnych w zakresie konieczności wykonania remontu jak i powierzchni zawarte były w przedziale od ok. 3900 zł/m² do ok. 5000 zł/m².

Analizą objęto następujące transakcje.

zestawienie analizowanych transakcji					
indeks	data transakcji	cena jednostkowa	lokalizacja	kondygnacja	powierzchnia
2532/25	18.04.2025	4 255,00 zł	Korczaka	11 piętro	27,5
1385/2025	24.04.2025	3 472,00 zł	Jackowskiego	parter	72
1385/2025	24.04.2025	6 395,00 zł	Korczaka	parter	57,86
3229/25	29.04.2025	4 269,00 zł	Śniadeckich	3 piętro	57,86
6577/25	19.05.2025	5 666,00 zł	Jackowskiego	1 piętro	35,3
3087/25	20.05.2025	3 152,00 zł	Śniadeckich	4 piętro	47,59
6684/25	20.05.2025	4 799,00 zł	Śniadeckich	4 piętro	32,3
839/25	23.05.2025	4 624,00 zł	Śniadeckich	parter	48,01
1279/25	27.05.2025	4 583,00 zł	Śniadeckich	parter	48
charakterystyka statystyczna analizowanych danych					
ile transakcji	9				
najmłodsza / maksymalna transakcja	27.05.2025	6 395,00 zł			
najstarsza / minimalna transakcja	18.04.2025	3 152,00 zł			
średnia		4 579 zł			
mediana		4 604 zł			
odchylenie standardowe				-999,54	

Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie badań i obserwacji preferencji nabywców nieruchomości. Wagi cech i ich skale przedstawiono obok. Analiza rynku wykazała, że na ceny mieszkaniowych nieruchomości lokalowych największy wpływ miały następujące cechy :

GRADACJA CECH NIERUCHOMOŚCI					
lokalizacja szczególna	3-bdb 2,5 -ponad dobra 2-db 1-przeciętna	piętro	2=1 i 2 piętro 0=parter, i ostatnia kondygnacja 1= pozostałe kondygnacje	powierzchnia lokalu bez pomieszczeń przynależnych	logarytm naturalny z powierzchni
czy mieszkanie na ostatniej kondygnacji albo na parterze	0= tak 1= nie	stan techniczny nieruchomości	6=b dobry i nowy 5=db 4=zad 3=śr lepszy 2=śr gorszy 1=poniżej średni 1=poniżej średni	Czy lokal do remontu	tak- 0 nie- 1

Jako kryterium doboru cen do porównań przyjęto położenie lokali porównawczych w pobliżu przedmiotu wyceny oraz wielkość powierzchni użytkowej lokalu.

9. WYNIK WYCENY Z PRZEDSTAWIENIEM OBLICZEŃ WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

Cechami rynkowymi nieruchomości jako przedmiotu prawa własności są cechy wymienione w kolumnie 1 tabeli porównawczej. Określenia wartości nie działki gruntu dokonano w tabeli w pkt 9 niniejszego operatu, w której też opisano rynkowe cechy nieruchomości wycenianej jak i porównawczych.

11. PODSUMOWANIE

Na podstawie obliczeń zawartych w pkt. 9 i analizy' wyniku zawartej w pkt 10. operatu, łączną wartość rynkową prawa własności nieruchomości

- określano **jako aktualną wartość rynkową** lokalu mieszkalnego nr 38 , położonego w budynku wielolokalowym w Grudziądzu przy ul. Korczaka 11 , z nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr KW TO1U/00050216/3 przysługującego Pani Katarzynie Szulc :

określono na :

185 000,00 zł

słownie : sto osiemdziesiąt pięć tysięcy złotych 00 groszy

Na potrzeby postępowania przedmiotowej nieruchomości dla **wymuszonej sprzedaży upadłościowego** podaje się również wartość określoną na podstawie obliczeń zawartych w pkt. 9 i analizy' wyniku zawartej w pkt 10. operatu, oraz zasad wystawiania nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym łączną wartość rynkową prawa własności nieruchomości

- określano jako **wartość rynkową dla wymuszonej sprzedaży** lokalu mieszkalnego nr 38 , położonego w budynku wielolokalowym w Grudziądzu przy ul. Korczaka 11 , z nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr KW TO1U/00050216/3 przysługującego Pani Katarzynie Szulc :

określono na :

138 750,00 zł

słownie : sto trzydzieści osiem tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych 00 groszy

12. KLAUZULE i ZASTRZEŻENIA

Niniejsza wycena służy wyłącznie dla celów określonych w pkt 2 niniejszego operatu i nie może służyć do innych celów.

Autor operatu szacunkowego nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego pisemnej zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony- wynika to z art. 156.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Określona w operacie wartość nie uwzględnia podatków i opłat, jakie ewentualny nabywca przedmiotu wyceny zobowiązany byłby zapłacić, w związku z jej nabyciem.

Oszacowana wartość nie uwzględnia podatku VAT.

Wykonawca niniejszego operatu szacunkowego nie ponosi odpowiedzialności za nie uwzględnienie w swoim operacie szacunkowym wad fizycznych przedmiotu wyceny, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu oględzin.

Zawarte w stanie techniczno-użytkowym oceny dotyczące przedmiotu wyceny nie stanowi ekspertyzy technicznej.

Operat nie może być podstawą do ustalenia stanu prawnego przedmiotu wyceny.

Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa.

Operat szacunkowy może być wykorzystany zgodnie z przepisami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE („RODO”). Określona w operacie wartość nie uwzględnia podatków i opłat, jakie ewentualny nabywca przedmiotu wyceny zobowiązany byłby zapłacić, w związku z jej nabyciem.

Oszacowana wartość nie uwzględnia podatku VAT.

Wykonawca niniejszego operatu szacunkowego nie ponosi odpowiedzialności za nie uwzględnienie w swoim operacie szacunkowym wad fizycznych przedmiotu wyceny, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu oględzin. Zawarte w stanie techniczno-użytkowym oceny dotyczące przedmiotu wyceny nie stanowi ekspertyzy technicznej.

Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa

Opracował :
Rzecznawca Majątkowy
Lech Krasieński

Grudziądz 5.09.2025

13. ZAŁĄCZNIK

Zał. 1 skan polisy ubezpieczeniowej rzeczoznawcy majątkowego
Zał.1



CERTYFIKAT

**ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA
ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ
PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ
W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO**

Niniejszym potwierdza się, że:
Rzecznawca Majątkowy Lech Krasieński

86-300 Grudziądz, ul. Mickiewicza 27 / 2

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0017989

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzecznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 22/01/2025 - 21/01/2026
na sumę gwarancyjną: 225 000 EUR
słownie: dwieście dwadzieścia pięć tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 829.00 PLN



Lidia Machalska
Stacja Specjalista dla Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48