



MA WARTOŚĆ

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

AGNIESZKA MARACH - ANDRUSZKIEWICZ

UL. MODRAKOWA 50/42, 85-864 BYDGOSZCZ

TEL. 783 197 700 @: MAWARTOSC@GMAIL.COM

NIP: 5542884280. REGON: 529295885

OPERAT SZACUNKOWY

Określający wartość rynkową nieruchomości gruntowych,
oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 046201_1.0137.8/113,
046201_1.0137.8/115 i 046201_1.0137.8/73, zabudowanych
budynkiem biurowo – warsztatowym i innymi budynkami
niemieszkalnymi, położonych w Grudziądzu przy ul. Porucznika
Krzycha 5.

SPORZĄDZONO DNIA: 01 GRUDNIA A.D. 2025

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 materialno - prawne	4
3.3. Podstawy metodologiczne	4
3.4. Źródła danych merytorycznych	4
4. Określenie dat istotnych dla wyceny	4
5. Opis stanu nieruchomości	5
5.1. Stan prawny	5
Księga Wieczysta	5
KW TO1U/00022021/4	5
KW TO1U/00020806/7	5
KW TO1U/00039264/1	6
Pozostałe elementy stanu prawnego	7
Dane z rejestru gruntów	8
5.2. Lokalizacja i otoczenie	11
5.3. Opis działek - stan zagospodarowania	13
5.4. Opis budynków	17
6. Przeznaczenie nieruchomości	24
7. Analiza i charakterystyka rynku	26
7.1. Określenie rodzaju rynku, obszaru i okresu badania	26
7.2. Stawki za najem - praktyka rynkowa	27
7.3. Analiza rynku nieruchomości gruntowych	29
8. Wybór sposobu wyceny	31
8.1. Rodzaj określonej wartości	31
8.2. Wybór podejścia i metody wyceny	31
8.3. Szczegółowy opis procedury szacowania	32
8.4. Obliczenie wag cech rynkowych - metoda	34
8.5. Źródła informacji dla potrzeb wyceny	38
9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej	39
9.1. Uwagi wstępne	39
9.2. Oszacowanie stawek czynszu	39
9.3. Oszacowanie stopy kapitalizacji	44
9.4. Oszacowanie PDB, EDB, wydatków operacyjnych oraz wartości nieruchomości	48
10. Oszacowanie wartości gruntu	48
10.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych	48
10.2. Określenie cech rynkowych i stopni ich oceny	50
10.3. Zakresy poprawek kwotowych	51
10.4. Charakterystyka nieruchomości porównywanych i nieruchomości wycenianej	51
10.5. Określenie wielkości poprawek i określenie wartości rynkowej gruntu	53
10.6. Wyodrębnienie wartości budynków i budowli	55
11. Wynik wyceny wraz z uzasadnieniem	56
12. Warunki i ograniczenia	57
12.1. Wynik końcowy - wnioski i uzasadnienia	57
12.2. Warunki i ograniczenia	57
13. Załączniki	58

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny stanowią:

- nieruchomość budynkowa oznaczona numerem ewidencyjnym 046201_1.0137.8/115 o powierzchni 0,1368 ha, zabudowana budynkiem biurowo - warsztatowym o powierzchni użytkowej 413,06 m² oraz innym budynkiem niemieszkalnym o powierzchni użytkowej z obmiaru 50,11 m², dla której Sąd Rejonowy w Grudziądzu prowadzi księgę wieczystą numer TO1U/00020806/7;
- nieruchomość gruntowa stanowiąca przedmiot użytkowania wieczystego, oznaczona numerem ewidencyjnym 046201_1.0137.8/73 o powierzchni 0,0539 ha, niezabudowana, dla której Sąd Rejonowy w Grudziądzu prowadzi księgę wieczystą numer TO1U/0002201/4;
- nieruchomość gruntowa oznaczona numerem ewidencyjnym 046201_1.0137.8/113 o powierzchni 0,0423 ha, zabudowana sześcioma innymi budynkami niemieszkalnymi, o charakterze garażowym, dla której Sąd Rejonowy w Grudziądzu prowadzi księgę wieczystą numer TO1U/00039264/1.

Działki stanowią funkcjonalną całość, są wspólnie ogrodzone i zagospodarowane. Działka gruntu 046201_1.0137.8/113 stanowi własność Przedsiębiorstwa Robót Elektrycznych „Elektrochem” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Działki 046201_1.0137.8/115 i 046201_1.0137.8/73 stanowią własność Skarbu Państwa i pozostają w użytkowaniu wieczystym Przedsiębiorstwa Robót Elektrycznych „Elektrochem” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, zaś budynki stanowią odrębny od gruntu przedmiot prawa własności należący do tejże spółki.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie **aktualnej wartości rynkowej**:

- prawa użytkowania wieczystego działek gruntu 046201_1.0137.8/115 i 046201_1.0137.8/73 i budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot prawa własności;
- prawa własności działki gruntu 046201_1.0137.8/113.

Wycenę sporządzono dla stanu nieruchomości na dzień oględzin i cen aktualnych.

2. CEL WYCENY

Opracowanie zostało sporządzone na potrzeby postępowania upadłościowego.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA

3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną stanowi umowa zawarta pomiędzy Ma Wartość Agnieszka Marach-Andruszkiewicz, a doradcą restrukturyzacyjnym działającym w ramach spółki Dobies Grenda Sp. z o.o. Autorem opracowania

jest rzeczoznawca majątkowy Agnieszka Marach-Andruszkiewicz, posiadająca uprawnienia w dziedzinie szacowania nieruchomości nr 7914, nadane przez Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii na podstawie art. 192 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

3.2. Podstawy materialno - prawne

- ✓ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2024 poz. 1145 ze zm.).
- ✓ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832 ze zm.).
- ✓ Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz.U. 2025 poz. 614).

3.3. Podstawy metodologiczne

- J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, M. Wolanin, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, wydanie 8, rok 2023.
- J. Dydenko, T. Telega, *Wycena nieruchomości. Komentarz do Ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*. Wydanie 2, Warszawa 2018.
- J. Dydenko – Szacowanie nieruchomości, Warszawa 2020.
- Elementy Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) uchwalonych przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych:
 - Krajowe Standardy Wyceny – Podstawowe (KSWP):
 - KSWP „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”;
 - KSWP „Operat szacunkowy”;
 - Noty Interpretacyjne (NI):
 - NI „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.

3.4. Źródła danych merytorycznych

- ❖ Księga wieczysta nieruchomości;
- ❖ Książka obiektu budowlanego;
- ❖ Przeglądy techniczne obiektu budowlanego;
- ❖ Uproszczony wypis z rejestru gruntów;
- ❖ Wypis z rejestru budynków;
- ❖ Oględziny przedmiotu wyceny;
- ❖ Własna analiza rynku.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY

DATA SPORZĄDZENIA OPERATU:	01 grudnia 2025 roku
DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ:	01 grudnia 2025 roku
DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO STAN NIERUCHOMOŚCI:	13 listopada 2025 roku
DATA WIZJI LOKALNEJ NA NIERUCHOMOŚCI:	13 listopada 2025 roku

5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny

Księga Wieczysta

Dla wycenianych nieruchomości urządzono księgi wieczyste: TO1U/00022021/4 i TO1U/00020806/7. Elektroniczny wydruk ksiąg wieczystych nieruchomości stanowi integralną część niniejszego opracowania. Na podstawie badania księgi stwierdzono następującą treść kolejnych działów księgi:

KW TO1U/00022021/4

DZIAŁ I - O	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	DZIAŁKI	
		OZNACZENIE:	
		NUMER DZIAŁKI:	8/73
		POŁOŻENIE:	GRUDZIĄDZ
		ULICA:	POR. KRZYCHA
		SPOSÓB KORZYSTANIA	DZIAŁKA GRUNTU
		PRZYŁĄCZENIE:	/00013632/
DZIAŁ I SP	SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	OBSZAR CAŁEJ NIERUCHOMOŚCI: 0,0539 HA	
		PRAWO UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	
		OKRES UŻYTKOWANIA:	15 KWIETNIA 2091
		SPOSÓB KORZYSTANIA:	DZIAŁKA GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM
DZIAŁ II	WŁASNOŚĆ	WŁASNOŚĆ:	
		NUMER UDZIAŁU W PRAWIE:	1
		WIELKOŚĆ UDZIAŁU:	1/1
		RODZAJ WSPÓLNOŚCI:	---
		SKARB PAŃSTWA	SKARB PAŃSTWA
		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	
		NUMER UDZIAŁU W PRAWIE:	1
		WIELKOŚĆ UDZIAŁU:	1/1
		RODZAJ WSPÓLNOŚCI:	---
		INNA OSOBA PRAWNA LUB JEDNOSTKA ORGANIZACYJNA NIEBĘDĄCA OSOBĄ PRAWNĄ (NAZWA, SIEDZIBA)	PRZEDSIĘBIORSTWO ROBÓT ELEKTRYCZNYCH "ELEKTROCHEM" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W GRUDZIĄDZU, GRUDZIĄDZ
DZIAŁ III	PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	BRAK WPISÓW	
DZIAŁ IV	HIPOTEKI	BRAK WPISÓW	

KW TO1U/00020806/7

DZIAŁ I - O	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	DZIAŁKI	
		OZNACZENIE:	
		NUMER DZIAŁKI:	8/115
		IDENTYFIKATOR DZIAŁKI:	046201_1.0137.8/115
		OBREB EWIDENCYJNY	0137, M. GRUDZIĄDZ
		POŁOŻENIE:	KUJAWSKO-POMORSKIE, M. GRUDZIĄDZ, GRUDZIĄDZ M., GRUDZIĄDZ
		ULICA:	POR. KRZYCHA 5
		SPOSÓB KORZYSTANIA	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE
		PRZYŁĄCZENIE:	/00013632/
		POŁOŻENIE:	KUJAWSKO-POMORSKIE, M. GRUDZIĄDZ, GRUDZIĄDZ M., GRUDZIĄDZ

		IDENTYFIKATOR BUDYNKU:	046201_1.0137.8/115.2_BUD
		IDENTYFIKATOR DZIAŁKI:	046201_1.0137.8/115
		NAZWA ULICY NUMER PORZĄDKOWY BUDYNKU:	POR. KRZYCHA 5
		LICZBA KONDYGNACJI	1,0
		PRZEZNACZENIE BUDYNKU	109 - POZOSTAŁE BUDYNKI NIEMIESZKALNE
		ODRĘBNOŚĆ (BUDYNEK STANOWI ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ)	TAK
		OBSZAR CAŁEJ NIERUCHOMOŚCI: 0,1368 HA	
DZIAŁ I SP	SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	PRAWO UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	
		OKRES UŻYTKOWANIA:	15 KWIETNIA 2091
		SPOSÓB KORZYSTANIA:	DZIAŁKA GRUNTU W WIECZYSTYM UŻYTKOWANIU I STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ HOTEL PRACOWNICZY
DZIAŁ II	WŁASNOŚĆ	WŁASNOŚĆ:	
		NUMER UDZIAŁU W PRAWIE:	1
		WIELKOŚĆ UDZIAŁU:	1/1
		RODZAJ WSPÓLNOŚCI:	---
		SKARB PAŃSTWA	SKARB PAŃSTWA
		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	
		NUMER UDZIAŁU W PRAWIE:	1
		WIELKOŚĆ UDZIAŁU:	1/1
		RODZAJ WSPÓLNOŚCI:	---
		INNA OSOBA PRAWNA LUB JEDNOSTKA ORGANIZACYJNA NIEBĘDĄCA OSOBĄ PRAWNĄ (NAZWA, SIEDZIBA)	PRZEDSIĘBIORSTWO ROBÓT ELEKTRYCZNYCH "ELEKTROCHEM" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W GRUDZIĄDZU, GRUDZIĄDZ
DZIAŁ III	PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	BRAK WPISÓW	
DZIAŁ IV	HIPOTEKI	BRAK WPISÓW	

KW TO1U/00039264/1

DZIAŁ I - O	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	DZIAŁKI	
		OZNACZENIE:	
		NUMER DZIAŁKI:	8/113
		IDENTYFIKATOR DZIAŁKI:	046201_1.0137.8/113
		OBREB EWIDENCYJNY	0137, M. GRUDZIĄDZ
		POŁOŻENIE:	KUJAWSKO-POMORSKIE, M. GRUDZIĄDZ, GRUDZIĄDZ M., GRUDZIĄDZ
		ULICA:	POR. KRZYCHA
		SPOSÓB KORZYSTANIA	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE
		PRZYŁĄCZENIE:	/00013632/
		OBSZAR CAŁEJ NIERUCHOMOŚCI: 0,1368 HA	
DZIAŁ I SP	SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	BRAK WPISÓW	
DZIAŁ II	WŁASNOŚĆ	WŁASNOŚĆ:	
		WIELKOŚĆ UDZIAŁU:	1/1
		RODZAJ WSPÓLNOŚCI:	---
		INNA OSOBA PRAWNA LUB JEDNOSTKA ORGANIZACYJNA NIEBĘDĄCA OSOBĄ	PRZEDSIĘBIORSTWO ROBÓT ELEKTRYCZNYCH "ELEKTROCHEM" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W GRUDZIĄDZU, GRUDZIĄDZ

		PRAWNĄ (NAZWA, SIEDZIBA)	
DZIAŁ III	PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA		BRAK WPISÓW
DZIAŁ IV	HIPOTEKI		BRAK WPISÓW

W księdze wieczystej nie odnotowano wpisów, które wpływałyby na wartość szacowanej nieruchomości. W wycenie nie uwzględnia się praw i ograniczeń nieujawnionych w księdze wieczystej, o których nie poinformowano rzeczoznawcy w trakcie sporządzania wyceny.

Pozostałe elementy stanu prawnego

Podstawy nabycia nieruchomości

Zgodnie z podstawą wpisu w dziale II księgi wieczystej, działki 8/73 i 8/115 zostały nabyte na podstawie umowy sprzedaży z dnia 17 grudnia 1996 roku.

Prawo własności działki 8/113 zostało nabyte w drodze umowy zamiany z dnia 20 listopada 2006 roku (rep. A. 5423/2006).

Ochrona środowiska

Zgodnie z danymi portalu geoserwis.gdos.gov.pl/mapy, wyceniana nieruchomość nie wchodzi w skład, ani nie znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie, terenów objętych ochroną przyrodniczą takich jak: użytki ekologiczne, rezerваты, parki krajobrazowe, parki narodowe, obszary chronionego krajobrazu, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, obszary Natura 2000, a ponadto na nieruchomości nie znajdują się pomniki przyrody.

Dostęp do drogi

Wyceniane nieruchomości stanowią funkcjonalną całość i – jako takie – posiadają dostęp do drogi krajowej nr 55 (Szosa Toruńska) poprzez działki 30/2 i 8/138, które to parcele stanowią własność gminy i użytkowane są (działka 30/2 w całości, zaś działka 8/138) jako droga.



Dane z rejestru gruntów

rodzaj prawa: własność, udział: 1/1

SKARB PAŃSTWA

rodzaj prawa: użytkowanie wieczyste, udział: 1/1

PRZEDSIĘBIORSTWO ROBÓT ELEKTRYCZNYCH "ELEKTROCHEM" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Siedziba: 86-300 GRUDZIĄDZ, POR. KRZYCHA 5

Arkusz mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. użyt. i kont. klas.	Powierzchnia	
					użytków w ha	działki w ha
137	8/115	M. GRUDZIĄDZ, POR. KRZYCHA 5	inne tereny zabudowane	Bi	0,1368	0,1368
Identyfikator działki: 046201_1.0137.8/115 Numer KW: TO1U/00020806/7, TO1U/00020806/7 Dok. potwierdzający własność: Dok. określające inne prawa:						
Razem:					0,1368	0,1368

Arkusz mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. użyt. i kont. klas.	Powierzchnia	
					użytków w ha	działki w ha
137	8/73	M. GRUDZIĄDZ, POR. KRZYCHA	drogi	dr	0,0539	0,0539
Identyfikator działki: 046201_1.0137.8/73 Numer KW: 22021, TO1U/00022021/4 Dok. potwierdzający własność: Dok. określające inne prawa:						
Razem:					0,0539	0,0539

S

rodzaj prawa: własność, udział: 1/1

PRZEDSIĘBIORSTWO ROBÓT ELEKTRYCZNYCH "ELEKTROCHEM" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Siedziba: 86-300 GRUDZIĄDZ, POR. KRZYCHA 5

Arkusz mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. użyt. i kont. klas.	Powierzchnia	
					użytków w ha	działki w ha
137	8/113	M. GRUDZIĄDZ, POR. KRZYCHA	inne tereny zabudowane	Bi	0,0423	0,0423
Identyfikator działki: 046201_1.0137.8/113 Numer KW: 39264, TO1U/00039264/1 Dok. potwierdzający własność: Dok. określające inne prawa:						
Razem:					0,0423	0,0423

rodzaj prawa: własność, udział: 1/1

 PRZEDSIĘBIORSTWO ROBÓT ELEKTRYCZNYCH "ELEKTROCHEM" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
 Siedziba: 86-300 GRUDZIĄDZ, POR. KRZYCHA 5

Nr ewid. bud.	Identyfikator budynku	Adres budynku	Rodzaj wg. KŚT	Liczba kond. nad/pod	Pow. zabud. w m²	Liczba lokali	
						odr.	nieodr.
47	046201_1.0137.47_BUD	M. GRUDZIĄDZ, POR. KRZYCHA 5	budynek niemieszkalny	1/0	53	0	0
Numer KW: TO1U/00020806/7, TO1U/00020806/7 Dok. potwierdzający własność: Działki: 046201_1.0137.8/115 Nr arkusza mapy: Pow. użyt. lokali odręb.: 0m² Pow. użyt. lok. niewyod.: 0m² Pow. użyt. pom. przyn.: Liczba ujaw. sam. lokali: 0 Informacje dodatkowe:							
111	046201_1.0137.111_BUD	M. GRUDZIĄDZ, POR. KRZYCHA 5	budynek biurowy	1/0	432	0	0
Numer KW: TO1U/00020806/7, TO1U/00020806/7 Dok. potwierdzający własność: Działki: 046201_1.0137.8/115 Nr arkusza mapy: Pow. użyt. lokali odręb.: 0m² Pow. użyt. lok. niewyod.: 0m² Pow. użyt. pom. przyn.: Liczba ujaw. sam. lokali: 0 Informacje dodatkowe:							
Razem:						485	0

BUDYNKI NIESTANOWIĄCE ODREBNIEGO OD GRUNTU PRZEDMIOTU WŁASNOŚCI

Nr ewid. bud.	Identyfikator budynku	Adres budynku	Rodzaj wg. KŚT	Liczba kond. nad/pod	Pow. zabud. w m²	Liczba lokali	
						odr.	nieodr.
54	046201_1.0137.54_BUD	M. GRUDZIĄDZ, POR. KRZYCHA	budynek niemieszkalny	1/0	29	0	0
Numer KW: 39264 Dok. potwierdzający własność: Działki: 046201_1.0137.8/113 Nr arkusza mapy: 137 Pow. użyt. lokali odręb.: 0m² Pow. użyt. lok. niewyod.: 0m² Pow. użyt. pom. przyn.: Liczba ujaw. sam. lokali: 0 Informacje dodatkowe:							
55	046201_1.0137.55_BUD	M. GRUDZIĄDZ, POR. KRZYCHA	budynek niemieszkalny	1/0	26	0	0
Numer KW: 39264 Dok. potwierdzający własność: Działki: 046201_1.0137.8/113 Nr arkusza mapy: 137 Pow. użyt. lokali odręb.: 0m² Pow. użyt. lok. niewyod.: 0m² Pow. użyt. pom. przyn.: Liczba ujaw. sam. lokali: 0 Informacje dodatkowe:							

56	046201_1.0137.56_BUD	M. GRUDZIADZ, POR. KRZYCHA	budynek niemieszkalny	1/0	26	0	0
Numer KW: 39264 Dok. potwierdzający własność: Działki: 046201_1.0137.8/113 Nr arkusza mapy: 137 Pow. użyt. lokali odręb.: 0m ² Pow. użyt. lok. niewyod.: 0m ² Pow. użyt. pom. przyn.: Liczba ujaw. sam. lokali: 0 Informacje dodatkowe:							
57	046201_1.0137.57_BUD	M. GRUDZIADZ, POR. KRZYCHA	budynek niemieszkalny	1/0	18	0	0
Numer KW: 39264 Dok. potwierdzający własność: Działki: 046201_1.0137.8/113 Nr arkusza mapy: 137 Pow. użyt. lokali odręb.: 0m ² Pow. użyt. lok. niewyod.: 0m ² Pow. użyt. pom. przyn.: Liczba ujaw. sam. lokali: 0 Informacje dodatkowe:							
58	046201_1.0137.58_BUD	M. GRUDZIADZ, POR. KRZYCHA	budynek niemieszkalny	1/0	18	0	0
Numer KW: 39264 Dok. potwierdzający własność: Działki: 046201_1.0137.8/113 Nr arkusza mapy: 137 Pow. użyt. lokali odręb.: 0m ² Pow. użyt. lok. niewyod.: 0m ² Pow. użyt. pom. przyn.: Liczba ujaw. sam. lokali: 0 Informacje dodatkowe:							
59	046201_1.0137.59_BUD	M. GRUDZIADZ, POR. KRZYCHA	budynek niemieszkalny	1/0	20	0	0
Numer KW: 39264 Dok. potwierdzający własność: Działki: 046201_1.0137.8/113 Nr arkusza mapy: 137 Pow. użyt. lokali odręb.: 0m ² Pow. użyt. lok. niewyod.: 0m ² Pow. użyt. pom. przyn.: Liczba ujaw. sam. lokali: 0 Informacje dodatkowe:							
Razem:					137	0	0

Komentarz:

Oznaczenie wycenianych działek zapisane w dziale I ksiąg wieczystych, co do numeru i obszaru działki, jest zgodne z danymi ewidencji gruntów.

5.2. Lokalizacja i otoczenie

Lokalizacja ogólna nieruchomości

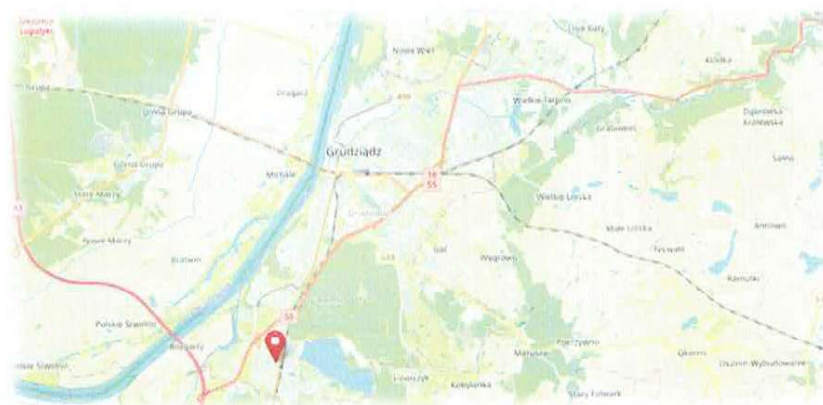
Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest w województwie kujawsko - pomorskim, w mieście na prawach powiatu - Grudziądzu, przy ul. Por. Krzycha, pod numerem administracyjnym 5.

Grudziądz jest miastem na prawach powiatu, położonym w północno-centralnej części Polski, w województwie kujawsko-pomorskim, nad dolnym biegiem Wisły. Miasto stanowi regionalny ośrodek gospodarczy, usługowy i transportowy, pełniąc funkcję istotnego punktu w układzie komunikacyjnym regionu. Przez Grudziądz przebiegają kluczowe arterie drogowe, w tym droga krajowa nr 55 oraz droga ekspresowa S5 w niewielkiej odległości na zachód, co zapewnia dogodne powiązania z Toruniem, Bydgoszczą, Gdańskiem i pozostałymi ośrodkami województwa. Dostęp do linii kolejowych o znaczeniu regionalnym i ponadregionalnym wzmacnia transportową funkcję miasta.

Grudziądz charakteryzuje się zróżnicowaną strukturą przestrzenną, obejmującą zabudowę śródmiejską, osiedla mieszkaniowe, tereny usługowe i handlowe, a także rozległe obszary przemysłowo-składowe zlokalizowane w południowej i wschodniej części miasta. Miasto posiada dobrze rozwiniętą infrastrukturę techniczną i instytucjonalną, a jego położenie nad Wisłą oraz w sąsiedztwie terenów leśnych i rekreacyjnych wpływa na atrakcyjność środowiskową. Jako ośrodek gospodarczy Grudziądz skupia liczne przedsiębiorstwa produkcyjne, logistyczne i usługowe, co ma bezpośrednie przełożenie na rozwój obszarów przemysłowych, w tym stref zlokalizowanych na południe od centrum.

W ujęciu ogólnym **nieruchomość znajduje się w południowej części miasta Grudziądz, w strefie o charakterze przemysłowo-składowym, położonej w pobliżu głównych ciągów komunikacyjnych. W bezpośrednim sąsiedztwie przebiega droga krajowa nr 55, zapewniająca dogodny dojazd do centrum miasta oraz połączenie z siecią dróg regionalnych i krajowych.** Teren otaczający wskazany obszar jest dobrze rozwinięty pod względem infrastruktury drogowej, a jego położenie w obrębie miasta sprzyja funkcjom produkcyjnym, magazynowym i usługowym. Lokalizacja ta charakteryzuje się również relatywnie bliskim dostępem do obszarów zielonych oraz terenów otwartych położonych na południe od Grudziądza.

Rysunek 1 Lokalizacja ogólna



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

Dostępność komunikacyjna nieruchomości

Nieruchomość położona przy ulicy por. Krzycha w Grudziądzu charakteryzuje się dobrą dostępnością komunikacyjną, wynikającą z jej usytuowania w południowej, przemysłowo-usługowej części miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie istotnych ciągów transportowych.

Dojazd do nieruchomości zapewnia układ ulic lokalnych o funkcji dojazdowej, powiązanych z drogą krajową nr 55, która stanowi główną arterię obsługującą południową część Grudziądza i umożliwia szybkie połączenie zarówno z centrum miasta, jak i z miejscowościami położonymi w kierunku Kwidzyna oraz Chełmna. Droga krajowa nr 55 łączy się ponadto z siecią dróg wyższych klas, w tym z drogą ekspresową S5 dostępną w odległości kilku kilometrów, co zapewnia sprawne powiązanie z regionalnymi ośrodkami gospodarczymi.

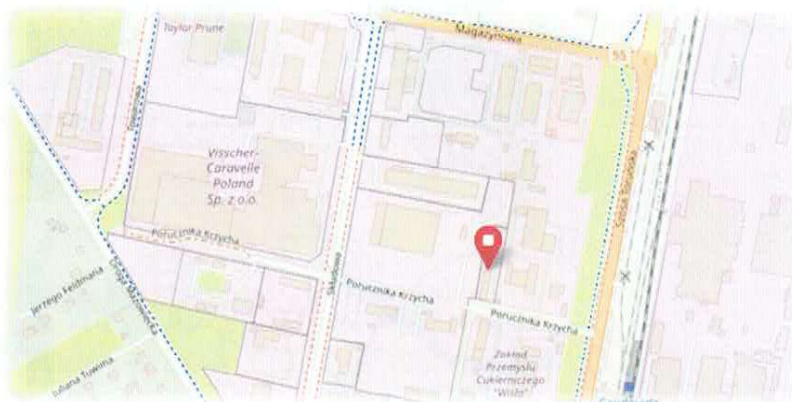
Układ drogowy w bezpośrednim otoczeniu nieruchomości obejmuje jezdnie o charakterze przemysłowym, przystosowane do obsługi transportu ciężkiego, typowego dla zabudowy produkcyjno-magazynowej występującej w tej części miasta. Charakter i szerokość ulic umożliwiają komfortowy ruch pojazdów dostawczych i ciężarowych.

W relatywnie bliskiej odległości znajduje się infrastruktura kolejowa, w tym linie o znaczeniu towarowym i pasażerskim, choć dostęp do stacji kolejowej odbywa się pośrednio poprzez sieć ulic miejskich. Powiązanie z komunikacją publiczną istnieje, jednak jej rola w obsłudze tego obszaru jest ograniczona ze względu na przemysłowy charakter dzielnicy.

Sąsiedztwo nieruchomości

W ujęciu szczegółowym nieruchomość zlokalizowana jest przy ulicy por. Krzycha, w obrębie zwartej zabudowy o charakterze przemysłowym. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się zakłady produkcyjne, obiekty magazynowe, zabudowa usługowa oraz infrastruktura towarzysząca. Układ komunikacyjny obejmuje lokalne ulice o funkcji dojazdowej, zapewniające obsługę transportową terenów przemysłowych. W sąsiedztwie widoczne są m.in. zabudowania zakładów przemysłowych oraz tereny zaplecza technicznego. Charakter otoczenia wskazuje na wysoką intensywność użytkowania gospodarczego, a jednocześnie na brak zabudowy mieszkaniowej w najbliższym otoczeniu, co jest typowe dla stref produkcyjno-magazynowych.

Rysunek 2 Otoczenie nieruchomości

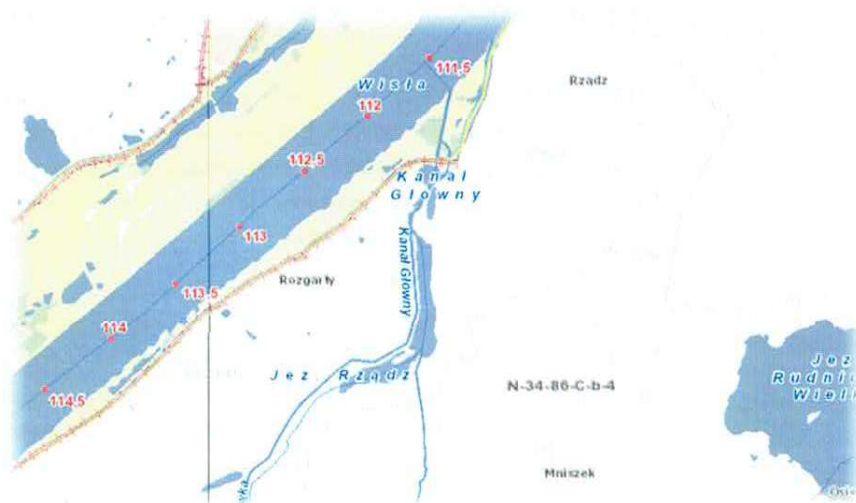


<https://www.openstreetmap.org/>

Położenie
nieruchomości
względem
terenów
zalewowych

Nieruchomość nie jest położona na obszarze, na którym występowałoby zagrożenie powodziowe – poniżej przedstawiono mapę zagrożenia powodziowego okolic nieruchomości.

Rysunek 3 Mapa zagrożenia powodziowego.



Źródło: wody.isok.gov.pl/hydroportal.html

Podsumowanie Z punktu widzenia działalności prowadzonej na nieruchomości lokalizację szczegółową nieruchomości można ocenić jako korzystną.

5.3. Opis działek - stan zagospodarowania

Opis działki

Wyceniane nieruchomości składają się z trzech działek gruntu, oznaczonych numerami ewidencyjnymi:

- 046201_1.0137.8/115 o powierzchni 0,1368 ha,
- 046201_1.0137.8/113 o powierzchni 0,0423 ha
- 046201_1.0137.8/73 o powierzchni 0,0539 ha.

Łączna powierzchnia działek wynosi zatem 0,2330 ha.

Kształt działek, rozpatrywanych łącznie jako funkcjonalna całość, jest wąski i stosunkowo podłużny. Grunt nie wykazuje istotnego zróżnicowania w zakresie wysokości terenu.

**Poziom
zagospodaro-
wania**

Działki o numerach 8/115, 8/113 oraz 8/73 położone są w Grudziądzu przy ulicy por. Krzycha, w strefie przemysłowo-usługowej o ugruntowanym sposobie użytkowania. Ich łączna powierzchnia wynosi 0,2330 ha. Działki stanowią funkcjonalnie powiązany kompleks o wspólnym dostępie komunikacyjnym, wykorzystywany jako teren zabudowany, biurowo-składowy oraz zaplecze techniczne przedsiębiorstwa.

Działka 8/115 o powierzchni 0,1368 ha ma kształt wydłużonego prostokąta i jest zabudowana parterowym budynkiem użytkowym o funkcji biurowo - warsztatowej. Budynek posiada konstrukcję prefabrykowaną z płyt pilśniowych, a jego otoczenie w znacznej części stanowi nawierzchnia utwardzona z płyt betonowych i kostki. Teren wykorzystywany jest jako parking oraz miejsce składowania materiałów i sprzętu. W tylnej części działki znajduje się magazyn oraz obiekty pomocnicze o charakterze składowym, wykonane z lekkich konstrukcji i nie związane trwale z gruntem.

Działka 8/73 o powierzchni 0,0539 ha przylega bezpośrednio do działki 8/115 od strony wschodniej. Teren ten nie jest zabudowany budynkiem kubaturowym, lecz stanowi zaplecze składowe i komunikacyjne. Nawierzchnia jest w dużej części utwardzona płytami betonowymi, lokalnie porośnięta roślinnością. Działka pełni funkcję poszerzenia przestrzeni technicznej i manewrowej.

Działka 8/113 o powierzchni 0,0423 ha zlokalizowana jest w północnej części kompleksu, za działką 8/73. Teren ten ma kształt zbliżony do prostokąta, jest w całości wykorzystywany w sposób magazynowo - składowy. W północnej i zachodniej części działki znajdują się inne budynki o charakterze niemieszkalnym (zabudowa pełniąca funkcję garażową). Działka jest funkcjonalnie połączona z pozostałymi poprzez wewnętrzny układ komunikacyjny.

Dostępność urządzeń infrastruktur y technicznej

Dostępność infrastruktury technicznej na przedmiotowych działkach należy ocenić jako pełną w zakresie podstawowym i dostosowaną do potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej. Działki posiadają dostęp do energii elektrycznej, w tym do zasilania umożliwiającego obsługę urządzeń warsztatowych. Na działce 8/115 stwierdzono **przyłącze wodociągowe, kanalizacyjne i elektroenergetyczne** zapewniające obsługę części biurowo-socjalnej. Wzdłuż ulicy por. Krzycha przebiega sieć telekomunikacyjna. W otoczeniu dostępna jest również sieć ciepłownicza.

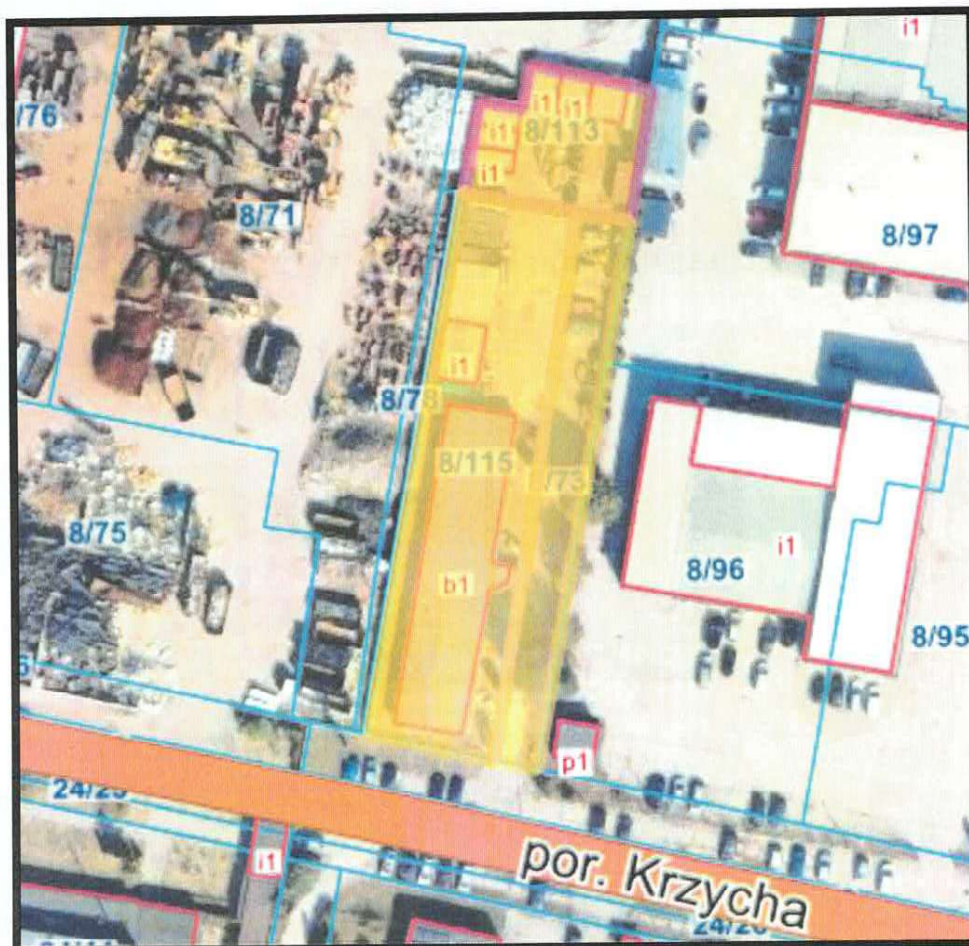
Całość terenu jest ogrodzona, zagospodarowana w stopniu wysokim, z dominacją nawierzchni utwardzonych, zabudowy technicznej oraz magazynowej. Funkcja nieruchomości ma charakter przemysłowy, a sposób użytkowania jest zgodny z lokalnym zagospodarowaniem i przeznaczeniem sąsiednich terenów.

Czynniki środowiskowe

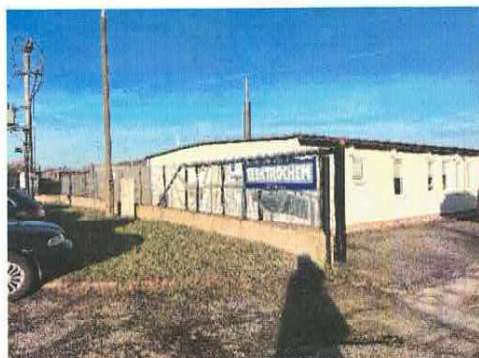
Rzeczoznawca majątkowy nie posiada informacji o występowaniu jakichkolwiek zanieczyszczeń na terenie nieruchomości. Podczas oględzin nieruchomości stwierdzono występowanie uciążliwych zapachów na nieruchomości, zważywszy jednak na rodzaj prowadzonej działalności fakt ten nie wpływa negatywnie na jej ocenę przez potencjalnych nabywców. Nie stwierdzono natomiast podwyższonego poziomu hałasu.

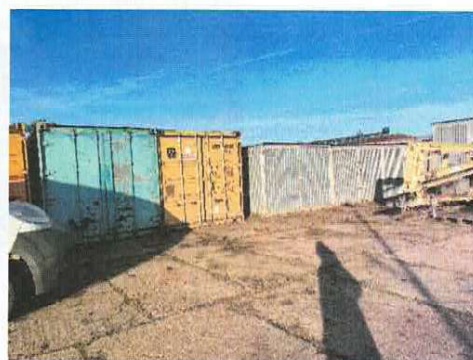
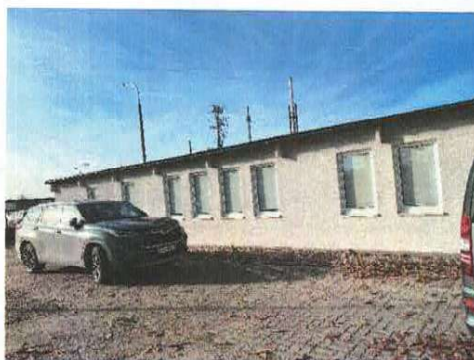
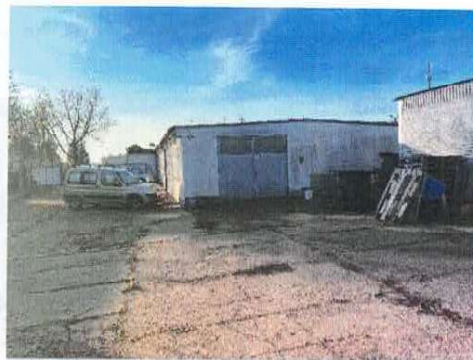
Mapa
– kształt
i zabudowa
działki

Rysunek 4 Ortofotomapa działki



Dokumentacja
fotograficzna
[wybrana].





5.4. Opis budynków

Opisy budynków sporządzone zostały na podstawie dokumentacji (książka obiektu budowlanego i przeglądy) oraz oświadczeń użytkownika wieczystego uzyskanych w trakcie oględzin.

Budynek biurowo - warsztatowy

Budynek posadowiony na działce nr 8/115 stanowi obiekt jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, wykonany w technologii uprzemysłowionej z prefabrykatów ściennych i dachowych, przeznaczony do celów biurowych oraz produkcyjno-warsztatowych. Obiekt pełni funkcję zaplecza administracyjno-technicznego przedsiębiorstwa i był użytkowany w sposób ciągły. Budynek został **wzniesiony w 1973 r.**, początkowo pełniący funkcję hotelu robotniczego, w **1997 r. poddany adaptacji na cele biurowo-produkcyjne**. Pozwolenie na użytkowanie zostało wydane dnia 25.02.1997 r. Ostatnie prace remontowe obejmujące konserwację dachu przeprowadzono w 2010 r., co potwierdzają wpisy w Protokołach z przeprowadzonej kontroli okresowej obiektu budowlanego.

Budynek posadowiony został jako konstrukcja modułowa wzniesiona z prefabrykowanych segmentów wykonanych z płyt pilśniowych. Moduły te zostały ocieplone warstwą styropianu i obłożone z zewnątrz tynkiem mineralnym. Dach budynku jest płaski, dwuspadowy, kryty papą.

Budynek wyposażony został m.in. w następujące instalacje:

- ❖ elektryczną,
- ❖ wodociągową,
- ❖ kanalizacyjną,
- ❖ telefoniczną,
- ❖ alarmową
- ❖ centralnego ogrzewania z lokalnego źródła ciepła na paliwo stałe.

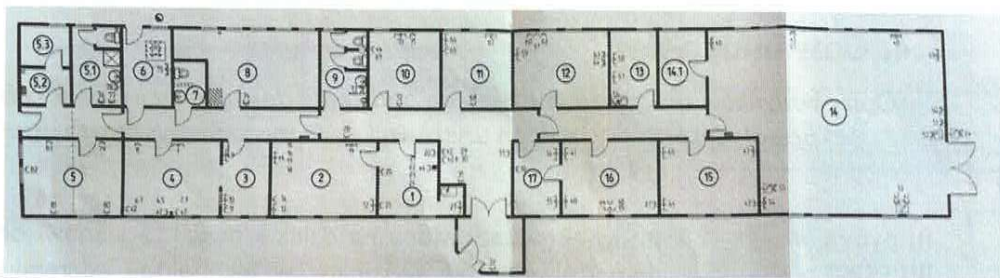
Układ funkcjonalny. Podstawowe parametry

Budynek składa się z części biurowo-administracyjnej, socjalnej oraz części warsztatowo-produkcyjnej. Układ wewnętrzny obejmuje:

- pokoje biurowe wzdłuż frontowej i bocznej części obiektu,
- komunikację w postaci centralnego korytarza,
- zaplecze socjalne, szatnie i sanitariaty,
- halę warsztatową o powierzchni 104,1 m², wyposażoną w niezależne wyjścia na zewnątrz.

Powierzchnia użytkowa budynku wskazana w KOB wynosi 426,26 m², a powierzchnia zabudowy 442 m². Kubatura obiektu wynosi 1 281 m³.

Rzut budynku



Powyższy rzut pochodzi z dokumentacji przedstawionej w dniu oględzin.

W czasie wizji lokalnej dokonano obmiaru budynków. Pomiary powierzchni użytkowej budynku zostały dokonane przy pomocy dalmierza laserowego MeasureMe60. Powierzchnie obliczono zaokrąglając otrzymany wynik do 2 miejsc po przecinku. Wyniki podane są w metrach kwadratowych. Zgodnie z normą Wg PN-ISO 9836:1997 do powierzchni wliczono całkowitą powierzchnię zmierzoną na wysokości podłogi. Wszelkie obliczenia powierzchni wykonano w świetle wykończonych ścian. Wysokość wszystkich pomieszczeń przekraczała 1,9 m.

Numer pomieszczenia na rzucie	Nazwa	Powierzchnia z obmiaru
1	pokój nr 1 - sekretariat	12,65
2	pokój nr 2 - Prezes Zarządu	20,39
3	pokój nr 3 - księgowość	9,00
4	pokój nr 4 - księgowość	18,25
5	pokój	17,97
5.1	pokój gościnny dawnego hotelu	8,72
5.2	WC dawnego hotelu	3,79
5.3	Pomieszczenie techniczne	3,79
6	Pomieszczenie nr 6 - kotłownia	8,78
7	WC	3,14
8	Pomieszczenie nr 8 - magazyn	24,14
9	WC	8,15
10	Pomieszczenie nr 10	13,82
11	Pokój nr 11	13,82
12	Pokój nr 12	18,64
13	Pomieszczenie gospodarcze nr 13	9,10
14	Pomieszczenie nr 14 - warsztat	104,00
14.1	Pomieszczenie nr 14.1 - warsztat - skład	9,10
15	Pokój nr 15	17,55
16	Pokój nr 16	18,38
17	Pokój nr 17	9,05
	Korytarz	60,84
	Suma	413,06

Zużycie

1. Zużycie techniczne

Zużycie techniczne budynku wynika z wieku obiektu (rok budowy 1973), zastosowanej technologii lekkiej modułowej, intensywnej eksploatacji oraz jakości

przeprowadzanych prac remontowych. Na podstawie analizy dokumentacji i oględzin można stwierdzić następujące elementy zużycia:

Konstrukcja budynku i elementy nośne

Konstrukcja modułowa ze szkieletu drewnianego i segmentów z płyt pilśniowych wykazuje cechy typowego zużycia materiałowego, widoczne są ślady wieloletniej eksploatacji, miejscami drobne ubytki oraz lokalne oznaki zawilgoceń. W protokołach wskazano stopień zużycia konstrukcji drewnianej i stalowej na poziomie 10-20%. Stan oceniany jest jako **zadowalający**, co potwierdza brak zaleceń istotnych napraw wzmacniających.

Poszycie i pokrycie dachowe

Stropodach dwuspadowy o konstrukcji lekkiej jest pokryty papą termozgrzewalną. Przegląd wskazuje stan techniczny **dobry**, jednak widoczne są typowe uszkodzenia eksploatacyjne związane ze starzeniem się papy. Obróbki blacharskie opisano jako będące w **stanie średnim**, z koniecznością oczyszczenia i drobnych napraw. Ogólne zużycie oceniane jest na ok. 20-30%.

Elewacje i ocieplenie

Elewacja wykonana z tynku mineralnego na styropianie wykazuje ślady mechanicznych uszkodzeń, zabrudzenia oraz punktowe mikropęknięcia. Protokoły wskazują stan elewacji jako **średni**. Zużycie wynika z:

- starzenia się warstwy wyprawy tynkarskiej,
- uszkodzeń od uderzeń,
- oddziaływania warunków atmosferycznych.

Ocieplenie styropianem nie wykazuje cech degradacji, lecz ze względu na wiek należy uznać, że pełne właściwości termoizolacyjne są częściowo ograniczone.

Stolarka okienna i drzwiowa

Stolarka okienna PCV jest w stanie **dobrym**, o niskim stopniu zużycia. Stolarka drzwiowa wewnętrzna i wejściowa jest bardziej zróżnicowana – drzwi drewniane i płytowe wykazują zużycie na poziomie 10-30%, co oceniono jako **stan techniczny średni**.

Pokrycia posadzkowe i wykończenia

Posadzki betonowe w warsztacie wykazują typowe zużycie wynikające z intensywnej eksploatacji. Posadzki w pomieszczeniach biurowych – panele, płytki i wykładziny – wykazują zużycie częściowe, wynikające z eksploatacji i punktowych uszkodzeń. Stan oceniany jest jako **zadowalający**, odpowiadający wiekowi obiektu. Malowanie ścian i sufitów wykazuje zużycie ok. 30%.

Instalacje

- **instalacja elektryczna**: stan techniczny dobry, eksploatacja prawidłowa; przeglądy aktualne; brak zaleceń,
- **instalacja wod.-kan.**: stan dobry do średniego, zużycie ok. 15-20%, konieczność uszczelnienia wybranych przyborów sanitarnych,
- **instalacja CO**: stan zadowalający, elementy grzewcze eksploatowane w sposób prawidłowy,
- **wentylacja grawitacyjna**: działa poprawnie, nie wymaga ingerencji.

Ogólna ocena zużycia technicznego

Uwzględniając rok budowy, technologię lekką oraz przeprowadzane remonty, przyjmuje się, że **zużycie techniczne budynku mieści się w przedziale 35-45%**. Wartość ta odpowiada typowemu poziomowi zużycia obiektów modułowych użytkowanych intensywnie przez ponad 40 lat.

2. Zużycie funkcjonalne

Zużycie funkcjonalne obiektu wynika z:

- technologii modułowej o ograniczonej trwałości,
- przestarzałego układu komunikacji wewnętrznej,
- ograniczeń adaptacyjnych wynikających z konstrukcji lekkiej,
- niskiej wysokości kondygnacji w części biurowej i warsztatowej,
- braku możliwości znaczącej modernizacji lub rozbudowy bez ingerencji w konstrukcję modułową.

Część biurowa, mimo modernizacji, nie odpowiada współczesnym standardom ergonomii i komfortu użytkowania. Pomieszczenia są małe, wąskie i o niskiej izolacyjności akustycznej. Układ komunikacyjny jest przestarzały, a szerokości przejść niewystarczające wg współczesnych standardów.

Część warsztatowa pełni funkcję techniczną zgodnie z przeznaczeniem, jednak jej powierzchnia oraz parametry użytkowe są ograniczone przez technologię i wymiary modułu.

Zużycie funkcjonalne szacuje się na poziomie **25-30%**.

3. Zużycie środowiskowe

Zużycie środowiskowe wynika z długotrwałego oddziaływania czynników atmosferycznych oraz sąsiedniego zagospodarowania terenu.

Oddziaływanie czynników zewnętrznych

- Ekspozycja na wahania temperatury i wilgotności doprowadziły do zużycia powłoki tynkarskiej i pokrycia dachowego.
- Bliskość zakładów przemysłowych skutkuje pyleniem i zabrudzeniami elewacji oraz instalacji dachowych.
- Zewnętrzne instalacje i rynny PCV wykazują drobne przecieki na połączeniach.
- Strefy przy gruncie narażone są na zwiększone oddziaływanie wilgoci.

Otoczenie przemysłowe

Budynek zlokalizowany jest w obszarze o dominującej funkcji przemysłowo-usługowej, co przekłada się na: zwiększone obciążenie środowiskowe (hałas, pyły), intensywną eksploatację nawierzchni utwardzonych, większe ryzyko oddziaływania czynników mechanicznych na elewację i elementy zewnętrzne.

Zużycie środowiskowe oceniane jest jako **umiarkowane**, na poziomie około **20-25%**.

Dokumentacja
fotograficzna

Warsztat



Warsztat



Pokój nr 15



Pokój nr 16



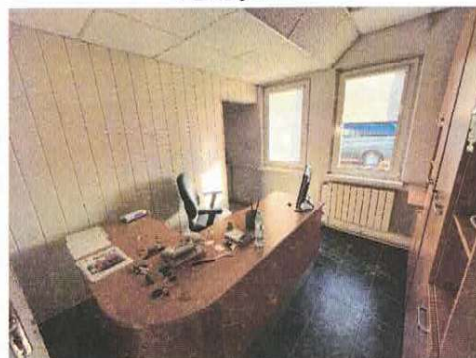
Pokój nr 17



Korytarz + przedsionek



Pokój nr 1



Pokój nr 1



Pokój nr 2



Pokój nr 2



Pokój nr 4



Pokój nr 3



Pokój nr 5



Pomieszczenie nr 5.2.



Łazienka – 5.1.



Kotłownia – 6.



Pom. nr 7 – WC



Pomieszczenie nr 8



Pom. nr 9 – łazienki



Pokój nr 10



Pokój nr 10



Pokój nr 12



Pokój nr 13



Pokój nr 13



Warsztat

Budynek na rzucie prostokąta, wolnostojący. Budynek jednokondygnacyjny z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony. Wybudowany w technologii prefabrykowanej, z płyty pilśniowej; dach pokryty blachą.

Budynek wyposażony został w instalację elektroenergetyczną.

Dane techniczne: powierzchnia użytkowa na podstawie obmiaru: 50,11 m².

Stan techniczny: Budynek wykazuje naturalne zużycie techniczne wynikające z wieku i sposobu eksploatacji. Na dzień wizji lokalnej stan techniczny określono jako zły. Stopień zużycia technicznego i funkcjonalnego: 55%. Modernizacja koniec 2013/2014.

Rzut



Dokumentacja
fotograficzna



6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Obowiązujący plan
miejscowy

Wyceniana nieruchomość położona jest na obszarze nieobjętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z treścią art. 154 ust. 2 i 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

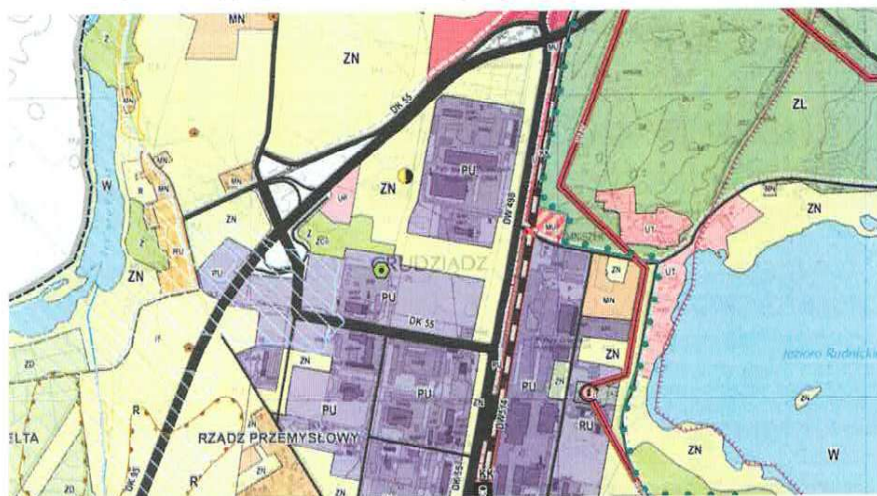
W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Instytucja planu ogólnego gminy jest instytucją nową, która w rzeczywistości legislacyjnej wielu gmin dopiero będzie wchodzić w życie. Stąd też, zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, przyjęto następującą regulację:

Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą (...) przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z Uchwałą nr LXXVI/655/23 Rady Miejskiej Grudziądza z dnia 31 maja 2023 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Grudziądza, wyceniana nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług.



 PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług

Faktyczny sposób zagospodarowania

Działka zabudowana budynkiem o charakterze biurowo - warsztatowym. Wydano pozwolenie na użytkowanie (użytkowana zgodnie z prawem).

Wydane decyzje o warunkach zabudowy

Dla działki nie wydano decyzji o warunkach zabudowy.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

7.1. Określenie rodzaju rynku, obszaru i okresu badania

Przy uwzględnieniu przedmiotu, zakresu, celu i sposobu wyceny, a także dostępności danych, dla celów niniejszego operatu szacunkowego przyjęto następujące założenia dotyczące rynku nieruchomości będącego przedmiotem analizy:

Rodzaj rynku:

- ❖ Dla potrzeb oszacowania wartości nieruchomości wg jej stanu na dzień oględzin analizie poddany został rynek najmu budynków biurowych i biurowo - magazynowych.
- ❖ Uzasadnienie: w okresie ostatnich 2 lat odnotowano zaledwie 1-2 nieruchomości spełniające kryterium podobieństwa, które były przedmiotem sprzedaży, w związku z czym zrezygnowano z wyceny w podejściu porównawczym. Wyceniana nieruchomość może natomiast przynosić dochód, co uzasadnia zastosowanie podejścia dochodowego.
- ❖ Dla potrzeb oszacowania wartości gruntu, analizie poddano rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną, składową, usługową.

Obszar rynku:

Miasto Grudziądz.

Okres badania cen:

- ❖ Dla danych transakcyjnych: 24 miesiące poprzedzające dzień dokonania wyceny.
- ❖ Oferty aktualne i zarchiwizowane w okresie ostatnich 10 miesięcy.

Jednostka porównawcza:

- ❖ Dla nieruchomości zabudowanej: 1 m² powierzchni użytkowej.
- ❖ Dla wyodrębnienia wartości gruntu: 1 m².

Do wyceny przyjęto wyłącznie nieruchomości podobne pod względem:

- ✓ **położenia:** wszystkie nieruchomości znajdowały się na obszarze Grudziądza.
- ✓ **przeznaczenia:** grunty przeznaczone pod zabudowę produkcyjną, składową, usługową.
- ✓ **sposobu korzystania:** grunty pod zabudowę (dla gruntu); powierzchnie biurowe, biurowo - warsztatowe, biurowo - magazynowe (dla nieruchomości zabudowanej).
- ✓ **stanu prawnego:** prawo własności (dla gruntu); nieruchomości mogące stanowić przedmiot najmu (dla nieruchomości zabudowanej);
- ✓ **innych cech wpływających na wartość:** uwzględniono powierzchnie najmu od 100 do 1200 m²;

7.2. Stawki za najem - praktyka rynkowa

TENDENCJE RYNKOWE

Praktyka rynkowa w zakresie analogicznych powierzchni na przestrzeni ostatnich lat ulegała istotnym modyfikacjom i po dziś dzień nie jest jednolita. Jeszcze kilka lat temu stawki najmu za powierzchnie magazynowe obejmowały wydatki operacyjne, nie obejmowały zaś kosztów mediów. Umowy najmu zawierane na nieruchomościach podobnych to były umowy, w przypadku których wszystkie wydatki operacyjne (koszty związane z ubezpieczeniem obiektu, podatek od nieruchomości, opłata za ewentualne użytkowanie wieczyste, koszty napraw bieżących i konserwacji oraz zakupu materiałów do konserwacji) ponoszone były przez wynajmującego a koszty eksploatacyjne (za elektryczność, wodę, ogrzewanie) ponoszone były przez najemcę. Opłaty *service charge*, występowały sporadycznie.



Czynsz netto

Dziś sytuacja na rynku najmu ulega przeobrażeniom i zgodnie z praktyką rynkową jest posługiwanie się kategorią **najmu netto**. W najmie netto właściciel przenosi na najemcę, obok zapłaty czynszu, obowiązek pokrycia wszystkich bądź wybranych rodzajów wydatków operacyjnych. **„Netto” w nazwie najmu oznacza, że najemca opłaca wynajmującemu czynsz wolny od opłat eksploatacyjnych. Te ostatnie, pokrywane są więc nie w czynszu podstawowym, ale w niezależnych od niego płatnościach na rzecz wynajmującego**, określanych jako czynsz dodatkowy bądź jako udział w opłatach eksploatacyjnych / serwisowych (*Service Charges*). **Opłaty eksploatacyjne za obiekt są zatem obok bazowego czynszu najmu drugim obowiązkowym kosztem ponoszonym przez najemcę powierzchni najmowanej.**

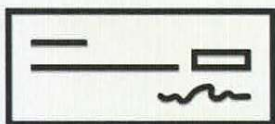


Service charges

Opłaty eksploatacyjne (*service charges*) w obiektach komercyjnych dotyczą dowolnych wydatków związanych z posiadaniem, utrzymaniem technicznym oraz eksploatacją części wspólnych nieruchomości. W szczególności obejmują następujące składowe:

- podatki od nieruchomości, opłaty adiacenckiej oraz opłaty z tytułu użytkowania wieczystego,
- ubezpieczenie nieruchomości oraz ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej właściciela z tytułu prowadzenia wynajmu nieruchomości;
- koszty utrzymania czystości – wewnątrz budynku oraz na zewnątrz (włączając mycie elewacji), odśnieżanie i usuwanie lodu i sopli, deratyzacji i dezynsekcji, zabezpieczenia przed ptakami,
- koszty ochrony

- opłaty za utrzymanie terenów zielonych, zarówno na zewnątrz budynku jak i wewnątrz nieruchomości,
- koszty podwykonawców technicznych związane z obsługą techniczną nieruchomości,
- utrzymanie i serwisowanie instalacji grzewczej, wentylacyjnej i klimatyzacyjnej
- utrzymanie instalacji elektrycznej (włączając wymianę żarówek, bezpieczników itp.), sieci internetowej, telefonicznej,
- utrzymanie i serwisowanie windy,
- utrzymanie elementów konstrukcji budynku, parkingu zewnętrznego, ogrodzenia i bram wjazdowych, dróg dojazdowych, włączając ich właściwe oznakowanie (Ang. *Striping*),
- wydatki na obowiązkowe przeglądy techniczne nieruchomości - zgodne z art. 62 prawa budowlanego, obowiązujące w przypadku dużych obiektów komercyjnych dwukrotnie w roku oraz raz na pięć lat,
- wydatki na media - energię elektryczną zasilającą oświetlenie części wspólnych nieruchomości, napęd instalacji, windy itp. i ciepłą, ew. paliwo - ropę naftową, olej bądź gaz oraz wydatki na zakup wody i odprowadzenie ścieków ;
- koszty związane z obsługą prawną,
- koszty wyposażenia, wykorzystywanego do obsługi nieruchomości,
- wydatki związane z konserwacją oraz remontami,
- koszty ulepszeń prowadzące do obniżki kosztów operacyjnych bądź poprawy efektywności budynku w inny sposób, jak również wymagane przez prawo
- wynagrodzenie za zarządzanie nieruchomością
- wynagrodzenie za administrowanie nieruchomością - pokrywa koszty związane z zaplanowaniem (budżetu), sprawdzeniem, rozliczeniem wydatków eksploatacyjnych (z wyłączeniem wynagrodzenia zarządcy oraz - gdy najemca będzie dysponować mocą aby to wynegocjować - również z wyłączeniem podatków oraz ubezpieczenia) oraz wystawieniem faktur dla najemców i wynosi od 5 do 15% tych wydatków.



Opłaty eksploatacyjne

Powyższe zestawienie opłat eksploatacyjnych (service charges) nie obejmuje opłat wnoszonych bezpośrednio przez najemców, posiadających niezależnie od właściciela obiektu indywidualne umowy z podwykonawcami bądź dostawcami. **Niezależnie od rodzaju najmu, najemca z reguły zobowiązany jest do samodzielnego utrzymania wnętrza swojego lokalu.** W przypadku gdy najemca ma zawarte umowy z dostawcami mediów bądź wykonawcami usług na rzecz jego lokalu - rozlicza się z nimi bezpośrednio.

Część mediów dostarczana jest do lokalu najemcy za pośrednictwem wynajmującego. Media te są rozliczane przez zarządcę obiektu i następnie przenoszone - podobnie jak udział w kosztach utrzymania części wspólnych nieruchomości - na najemcę na podstawie **refaktury kosztów**. Do refaktury doliczane jest czasem wynagrodzenie zarządcy z tytułu prowadzenia rozliczeń w postaci opłaty administracyjnej (Ang. Admin Fee) w wysokości 10-15% wartości refaktury.

7.3. Analiza rynku nieruchomości gruntowych

Rzeczoznawca majątkowy przeanalizował transakcje zawierane na rynku miasta Grudziądza w okresie od grudnia 2023 roku do listopada 2025 roku. Następnie zbadał, czy upływ czasu wpływał w sposób statystycznie istotny na wysokość osiąganych cen jednostkowych. Na bazie zawartych transakcji sprzedaży wyodrębnił cechy rynkowe, które miały wpływ na wysokość cen transakcyjnych uzyskiwanych przez nieruchomości podobne.

Trend czasowy

W ostatnich latach można było zaobserwować wzrost cen wszelkiego rodzaju nieruchomości, spowodowany podwyższeniem kosztów budowy i materiałów budowlanych oraz tendencją zwyżkową w kwotach kredytu, jaką zaciąga przeciętny kupujący w banku. Trend ten wyhamował jednak na skutek inwazji Rosji na Ukrainę i obecnie odnotowywany jest jedynie w nielicznych segmentach rynku nieruchomości. Dla potrzeb wyceny, trend cen jednostkowych nieruchomości wyznaczono przy użyciu regresji liniowej metodą najmniejszych kwadratów. W tym celu dla danej bazy cen wyznaczamy linię trendu zależności (korelacji) ceny jednostkowej od ceny transakcji. Nazwa „najmniejsze kwadraty” oznacza, że końcowe rozwiązanie tą metodą minimalizuje sumę kwadratów błędów przy rozwiązywaniu równania linii trendu wartościami rzeczywistymi.

Linię trendu opisano równaniem:

$$C = Ad + B$$

Gdzie:

- A będzie współczynnikiem kierunkowym tej prostej. Jego wartość obliczamy przy pomocy funkcji Excela NACHYLENIE(Zakres cen; Daty transakcji).
- B będzie wartością przecięcia tej prostej z osią pionową, tzw. odciętą. Jej wartość obliczamy przy pomocy funkcji Excela ODCIĘTA(Zakres cen; Daty transakcji). Nie ma ona znaczenia praktycznego.
- C będzie wyliczaną ceną jednostkową.
- d będzie datą transakcji.

Metoda najmniejszych kwadratów polega na obliczeniu wartości minimalnej wyrażenia

$$\min \sum_{i=1}^n (C_i - Ad_i - B)^2$$

Używając funkcji NACHYLENIE efektywnie wyznaczamy wartość współczynnika kierunkowego korzystając ze wzoru

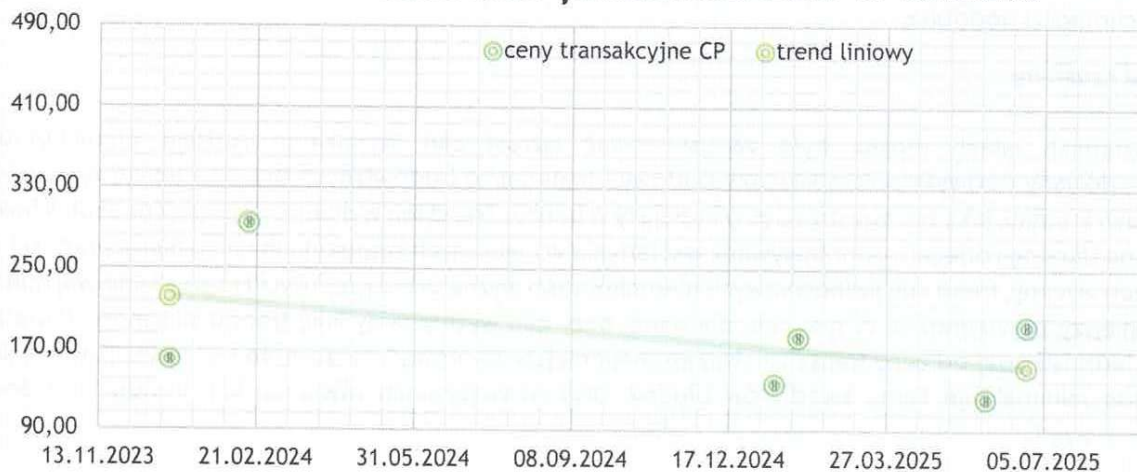
$$A = \frac{\sum_{i=1}^n (d_i - \bar{d})(C_i - \bar{C})}{\sum_{i=1}^n (d_i - \bar{d})^2}$$

Gdzie n będzie liczbą transakcji, zaś $\bar{d}$ oraz $\bar{C}$ średnimi wartościami odpowiednio dat oraz cen jednostkowych.

Istotną uwagą techniczną jest, iż obliczenia trendu dokonano w oparciu o ceny sprowadzone do stanu „*ceteris paribus*”.

równanie regresji $y = ax + b$	zmiana poziomu cen na rok	poziom istotności α	istotność statystyczna
$y = -0,1282x + 6030,9996$	-21,00%	0,25	zmiana nieistotna statystycznie na poziomie alfa 0,25

Zmiana poziomu cen w czasie



Komentarz: Baza nieruchomości podobnych wykazała spadek cen na skutek upływu czasu, jednak spadek ten nie był statystycznie istotny.

Analiza rynku nieruchomości podobnych na terenie Grudziądza

Na podstawie dokonanych czynności można uznać, że rynek lokalny, właściwy dla nieruchomości wycenianej jest rozwinięty w stopniu niskim. Wyceniana nieruchomość stanowi dość typowy przedmiot obrotu na lokalnym rynku nieruchomości i charakteryzuje się umiarkowaną płynnością. Na podstawie informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami stwierdzono, że ekspozycja nieruchomości niezabudowanych na lokalnym rynku wynosi ok. **4-6 miesięcy**, a czasami dłużej, co wiąże się przede wszystkim z oczekiwaną przez sprzedającego ceną.

Po zbadaniu wpływu upływu czasu na poziom cen transakcyjnych, na skutek dogłębnej analizy rynku, wyodrębniono cechy rynkowe wpływające na poziom cen uzyskiwanych przez nieruchomości gruntowe.

Ceny nieruchomości gruntowych w dużej mierze zależą od ich **lokalizacji, która rozpatrywana była w kontekście położenia przy głównych szlakach komunikacyjnych miasta**. Nieruchomości położone przy drogach krajowych lub nieopodal nich uzyskiwały wyraźnie wyższe ceny transakcyjne, niż parcele położone przy drogach lokalnych.

Kolejnym rozpatrywanym czynnikiem były możliwości zagospodarowania gruntu. Badano, czy, a jeśli tak, to w jakim zakresie cecha ta wpływa na wartość prawa do gruntu. W cesze tej ujęto obciążenia ograniczonymi prawami rzeczowymi, ograniczenia wynikające z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, trudności związane z zagospodarowaniem gruntu na skutek niekorzystnego kształtu, zróżnicowania w zakresie wysokości, stref ograniczonego użytkowania itp.

Ostatnim badanym parametrem cenotwórczym była **powierzchnia gruntu**: odnotowano istotną korelację pomiędzy powierzchnią działki a osiąganą ceną. Potwierdziła się zasada, że im mniejsza działka tym wyższa jest jej cena jednostkowa (najwyższe ceny odnotowano za grunty do 5 000 m²).

W badanym okresie 24 miesięcy poprzedzających wycenę, na rynku transakcyjnych odnotowano i przeanalizowano **6 transakcji dotyczących obrotu nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, położonych na obszarze Grudziądza o podobnym przeznaczeniu**.

Ceny transakcyjne wahały się w przedziale od 133,05 zł/m² do 350,00 zł/m², przy średniej cenie transakcyjnej wynoszącej 201,4 zł/m² i medianie 182,1 zł/m².

8. WYBÓR SPOSOBU WYCENY

8.1. Rodzaj określanej wartości

Wybór określonej wartości: **wartość rynkowa**.

Zgodnie z art. 152 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.
2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.
3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Art. 151 ust. 1 stanowi natomiast, że 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, działając z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

8.2. Wybór podejścia i metody wyceny

Działając zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, po przeanalizowaniu rodzaju nieruchomości i dostępności danych rynkowych, do oszacowania wartości wycenianej nieruchomości, zastosowano:

podejście:	dochodowe
metodę:	Inwestycyjną

technikę: kapitalizacji prostej;

Dla potrzeb oszacowania możliwej do uzyskania stawki czynszu za najem powierzchni magazynowych oraz dla potrzeb oszacowania wartości gruntu, zastosowano:

podejście: porównawcze

metodę: porównywania parami

W procesie wyceny nieruchomości zastosowano metodę porównywania parami dostępną w ramach podejścia porównawczego. W ten sposób oszacowano aktualną wartość rynkową nieruchomości.

8.3. Szczegółowy opis procedury szacowania

Metoda porównywania parami polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o określonych cechach poprzez jej porównanie kolejno z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego. W ten sposób dokonuje się korekty cen każdej z porównywanych nieruchomości pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikających z odmienności cech i ich wag.

Algorytm postępowania przy wycenie nieruchomości **podejściem porównawczym - metodą porównywania parami**, składa się z następujących etapów:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiących podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Podejście porównawcze zgodnie z algorytmem przedstawionym powyżej polega na określeniu wartości nieruchomości w oparciu o analizę cen nieruchomości porównywalnych, które były wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego. Jest najbardziej obiektywnym odzwierciedleniem faktycznego poziomu cen nieruchomości na konkretnym rynku lokalnym. Wymaga ono więc:

- ✓ posiadania zbioru danych o cenach transakcyjnych nieruchomości porównywalnych sprzedanych niedawno w tej samej okolicy
- ✓ przeprowadzenia porównań z nieruchomością wycenianą celem skorygowania różnic.

Korygowanie cen nieruchomości porównywalnych z uwagi na różnice między nimi a nieruchomością wycenianą powinno być ograniczone do minimum. Stąd z próby kilku do kilkunastu danych należy wybrać takie nieruchomości porównawcze, które są bardzo podobne do nieruchomości wycenianej i do siebie jednocześnie.

Podejście dochodowe zgodnie z art. 153 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że potencjalny nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Podejście dochodowe stosuje się przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód. Przy stosowaniu podejścia dochodowego konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów lub innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych. W podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków.

Metodę inwestycyjną zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów. Metodę inwestycyjną stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej lub techniki dyskontowania strumieni pieniężnych.

Technikę kapitalizacji prostej stosuje się do wyceny nieruchomości, dla której uzasadnione jest założenie, że realna wartość dochodu pozostanie w przyszłości na poziomie dochodu obecnego oraz że poziom tego dochodu będzie stały. Wartość nieruchomości, przy użyciu techniki kapitalizacji prostej, określa się jako iloraz dochodu rocznego generowanego przez nieruchomość i stopy kapitalizacji, według następującej zależności:

$$W = \frac{D \cdot 100}{R}$$

gdzie:

- | | |
|---|----------------------------------|
| W | - wartość rynkowa nieruchomości, |
| D | - dochód roczny z nieruchomości, |
| R | - stopa kapitalizacji. |

Stopa kapitalizacji określa dochód inwestora na kapitale zaangażowanym w nieruchomość oraz zwrot wyłożonego kapitału. Określa się ją na podstawie danych historycznych. Stopa kapitalizacji jest stała dla całej prognozy zwrotu kapitału z inwestycji. Wysokość stopy kapitalizacji określa się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych jako wzajemną relację między rocznym dochodem netto a ceną transakcyjną nieruchomości. Jeśli nie ma możliwości, aby określić ją na podstawie rynku nieruchomości, określa się ją na podstawie rynku kapitałowego.

Wyceniający zastosował procedurę postępowania metodą inwestycyjną przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej dochodu netto:

1. określił **potencjalny dochód brutto (PDB)**, jaki może być osiągnięty w ciągu roku z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny,
2. określił **efektywny dochód brutto (EDB)** poprzez pomniejszenie potencjalnego dochodu brutto o straty w dochodzie spowodowane typowymi dla lokalnego rynku zaległościami czynszowymi i typowym poziomem pustostanów,
3. określił **wydatki operacyjne (WO)** związane z eksploatacją i funkcjonowaniem wycenianej nieruchomości, w tym: podatek od nieruchomości, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia oraz koszty ochrony nieruchomości.
 - Wydatki operacyjne stanowią roczne koszty utrzymania nieruchomości ponoszone przez właściciela i warunkujące osiąganie dochodów na założonym poziomie.
 - W wycenie przyjmuje się, że wydatki operacyjne ponoszone są, podobnie jak uzyskiwane dochody, na koniec okresu rocznego.
 - Wydatki operacyjne ponoszone przez właściciela obejmują: podatki od nieruchomości, **opłaty roczne za użytkowanie wieczyste gruntu**, koszty mediów, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia i ochrony nieruchomości oraz inne koszty ponoszone okresowo. Przy ich obliczaniu, uwzględniając w szczególności rodzaj określanej wartości nieruchomości, odwzorować należy warunki zawierania umów na właściwym rynku.
 - Do wydatków operacyjnych zalicza się również średni roczny nakład związany z powtarzającymi się regularnie wydatkami na wymianę elementów stałego wyposażenia - z częstotliwością co najmniej raz na kilka lat, co jest uzasadnione wymogami rynkowymi.
4. określił **dochód operacyjny netto (DON)**, jako różnicę efektywnego dochodu brutto i wydatków operacyjnych,
5. ustalił **stopę kapitalizacji** na podstawie badania rynku podobnych nieruchomości, jako wzajemną relację pomiędzy dochodem netto możliwym do uzyskania, a cena transakcyjną zapłaconą za nieruchomość podobną, a w przypadku braku danych rynkowych, ustalili ją **na podstawie rynku kapitałowego**;
6. określił wartość rynkową nieruchomości zabudowanej poprzez **podzielenie rocznego dochodu operacyjnego netto osiąganego przez nieruchomość przez stopę kapitalizacji netto**.

8.4. Obliczenie wag cech rynkowych - metoda

Jednym z kluczowych zagadnień w przypadku określania wartości nieruchomości w podejściu porównawczym jest znajomość wpływu poszczególnych cech nieruchomości na kształtowanie i różnicowanie ich cen. Dla obliczenia wartości nieruchomości posłużono się metodyką opracowaną przez Radosława Gacę i Edwarda Sawitowa i opublikowaną w kwartalniku PFSRM Rzeczoznawca Majątkowy artykułach:

1. Zastosowanie współczynników korelacji rang Spearmana do ustalenia wag cech rynkowych nieruchomości;
2. korygowanie stanów cech nieruchomości do stanu „ceteris paribus” przy ustalaniu wag cech rynkowych nieruchomości z zastosowaniem korelacji rang Spearmana;

W celu pełnego wyjaśnienia i uzasadnienia, w jaki sposób w niniejszym opracowaniu uzyskano wartość nieruchomości, należy przytoczyć kluczowe założenia wskazanej wyżej metodyki ustalania wag cech rynkowych nieruchomości z zastosowaniem korelacji rang Spearmana z uprzednim skorygowaniem stanów cech nieruchomości do stanu ceteris paribus:

1. Jednym z kluczowych zagadnień w przypadku określania wartości nieruchomości w podejściu porównawczym jest znajomość wpływu poszczególnych cech nieruchomości na kształtowanie, a w szczególności na zróżnicowanie ich cen. Problem ten w zasadniczym zakresie rozwiązany został poprzez oparcie wnioskowania o wartości rynkowej nieruchomości o ceny dotyczące nieruchomości podobnych, a więc takich w przypadku których istnieje istotna zbieżność ich cech z cechami nieruchomości wycenianej. Ze względu na znaczną zmienność cech nieruchomości nawet znajdujących się w obrębie określonego typu nieruchomości podobnych, dobór nieruchomości nie różniących się od siebie w zakresie żadnej cechy należy do wyjątków. Powstaje więc praktyczny problem związany w pierwszej kolejności z rozpoznaniem cech różnicujących ceny nieruchomości i w dalszej kolejności z określeniem ich wpływu na wskazane zróżnicowanie.
2. Zasadniczym punktem wyjścia w poszukiwaniu skutecznej metody obliczeniowej jest ustalenie dotyczące charakteru cech nieruchomości, które wpływają na kształtowanie i różnicowanie ich cen. W ramach analizowanych istotnych cech nieruchomości mamy bez wątpienia do czynienia z całym spektrum cech o charakterze jakościowym. Istnieją jednak również pewne cechy nieruchomości, posiadające wymiar ilościowo - jakościowy. Do cech tych zaliczyć można wszelkiego rodzaju parametry powierzchniowe lub ilościowe. Wydaje się że postrzeganie tego typu cech wyłącznie w ujęciu ilościowym jest postrzeganiem niepełnym. Jak wynika z przeprowadzonych badań uczestnicy rynku nieruchomości w przeważającej ilości przypadków postrzegają wymienione cechy w ujęciu jakościowym. Jedną z podstawowych kwestii pozwalających na dokonanie oceny możliwych do zastosowania metod badawczych stało się ustalenie charakteru skal pomiarowych, na których wyrażone są dane analizowane w procesie szacowania.
3. Zgodnie z teorią pomiaru wszelkie dane o charakterze ilościowym wyrażone mogą być wyłącznie na skalach nominalnej lub porządkowej. Skoro w przypadku cech nieruchomości stanowiących zmienne niezależne mamy do czynienia z cechami o charakterze jakościowym mierzonymi na skali porządkowej, a zmienną zależną stanowią ceny tych nieruchomości mierzone na skali interwałowej, należy wybrać taką metodę analityczną, która pozwala na badanie zależności zmiennych wyrażonych na tego typu skalach. Właściwości takie posiada jedna z nieparametrycznych miar monotonicznej zależności statystycznej między zmiennymi losowymi: analiza korelacji rang Spearmana.
4. Do niezwykle ważnych właściwości współczynnika korelacji rang Spearmana zaliczyć należy brak wrażliwości na dane odstające (co ze względu na znaczny udział czynnika losowego często ma miejsce w przypadku analizy cech i cen nieruchomości) jak również brak wymogu spełnienia przez zmienne warunku posiadania rozkładu normalnego. Jak wynika z licznych badań autorów dla stosunkowo małych prób, na których oparte są wnioski w procesie wyceny nieruchomości, spełnianie przez nie warunków rozkładu normalnego zaliczyć należy do rzadkości.
5. **Podstawy teoretyczne:** w macierzy A zapisano wartości poszczególnych cech nieruchomości dla analizowanego zbioru nieruchomości podobnych oraz zaktualizowane jednostkowe ceny transakcyjne. Informacje zawarte w macierzy A stanowią dane wyjściowe do określenia wartości

nieruchomości w podejściu porównawczym. Cechy rynkowe nieruchomości w swojej pierwotnej postaci opisane zostają poprzez wielkości wyrażone w skalach nominalnej, porządkowej i ilorazowej.

6. Macierz A, charakteryzująca analizowaną grupę nieruchomości podobnych w rozumieniu artykułu 4 punkt 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, stanowi podstawę do ustalenia wpływu poszczególnych cech na różnicowanie się cen. W pierwszej kolejności należy dokonać przekształcenia danych o charakterze ilościowym na dane o charakterze jakościowym. w przypadku cech nieruchomości stanowiących zmienne niezależne mamy do czynienia z cechami zarówno o charakterze jakościowym, mierzonymi na skali porządkowej, jak i cechami ilościowymi mierzonymi zazwyczaj na skali interwałowej. W celu przeprowadzenia dalszych analiz niezbędne staje się przekształcenie (transformacja) zmiennych niezależnych wyrażonych na skali interwałowej na skalę porządkową.
7. Transformacji zmiennych dokonano przy wykorzystaniu metody rangowania. Pod pojęciem rangowania rozumie się uporządkowanie, czyli ustawienie cech nieruchomości w kolejności odpowiednio rozumianej dobroci. Nazwa rangowanie pochodzi stąd, że każdej z cech spośród m przyjętych do porównania nieruchomości nadaje się liczbę całkowitą od 1 do l, którą nazywa się rangą cechy. W związku z tym że sam współczynnik korelacji rang Spearmana nie wskazuje na ewentualne przyczyny powiązania zmiennych, otrzymane dane muszą zostać poddane analizie kierunku stwierdzonego związku.
8. Po nadaniu wszystkim cechą rang w ustalonej skali otrzymamy macierz X opisującą badaną grupę nieruchomości. Współczynnik korelacji rang Spearmana określany jest wzorem:

$$\rho_{kj} = 1 - \frac{6 \cdot \sum_{i=1}^n d_{ikj}^2}{n \cdot (n^2 - 1)}$$

gdzie:

$$d_{ikj} = x_{ik} - x_{ij}, i = 1, 2, \dots, n; j, k = 1, 2, \dots, m + 1$$

9. Aby obliczyć współczynnik rang Spearmana należy porangować cechy nieruchomości a następnie ponumerować kolejnymi liczbami naturalnymi. Sposób rangowania musi być identyczny dla wszystkich cech. Jeżeli występują jednakowe wartości cech, to przyporządkowujemy im średnią arytmetyczną obliczoną z ich kolejnych wartości (tzw. rangi wiązane). Współczynniki korelacji rang Spearmana przyjmują wartości z przedziału [-1; 1]. Obliczone dla ustalonych rang cech rynkowych współczynniki korelacji przedstawiono w poniższej symetrycznej macierzy P.

$$P = \begin{bmatrix} 1 & \rho_{12} & \dots & \rho_{1m+1} \\ \rho_{21} & 1 & \dots & \rho_{2m+1} \\ \dots & \dots & \dots & \dots \\ \rho_{m+11} & \rho_{m+12} & \dots & 1 \end{bmatrix}$$

10. Ostatni wiersz i ostatnia kolumna oznaczają współczynniki korelacji rang Spearmana cech rynkowych nieruchomości z ceną.
11. Najmniejszą liczbę $p^*(\alpha)$ taką, że jeżeli cechy X_k i $X_j (k \neq j)$ są niezależne, to:

$$P \{ \rho_{kj} > \rho^*(\alpha) \} \leq \alpha$$

nazywamy wartością krytyczną współczynnika korelacji rang Spearmana. Tablice wartości współczynnika skonstruowane dla różnych wielkości Alfa opublikował jako pierwszy Olds, a szczegółowe ich wielkości dla małych grup podał Ramsey. Ta miara zależności pomiędzy cechami

nieruchomości ma szczególne znaczenie, kiedy cechy mają charakter jakościowy i istnieje możliwość właściwego uporządkowania tych cech w określonej kolejności. Asymptotyczny rozkład tego współczynnika jest normalny i nie zależy od rozkładu cechy. Współczynnik korelacji rang Spearmana spełnia w tym przypadku dwie zasadnicze role. W pierwszej kolejności pozwala na przeprowadzenie testu statystycznego dla hipotezy zerowej zakładającej brak powiązania pomiędzy zmiennością określonej cechy niezależnej a ceną, W drugiej pozwala na ustalenie siły oraz kierunku tego związku. Wykorzystując współczynniki rang Spearmana wagi cech rynkowych wyznaczono według wzoru:

$$wg_j = \frac{|\rho_{m+1j}|}{\sum_{j=1}^m |\rho_{m+1j}|}$$

12. Kwestią dyskusyjną pozostaje okoliczność związana z minimalną wielkością próby jaka może być podstawą wnioskowania. W literaturze przedmiotu wielkość taka nie została jednoznacznie określona, jednak można wnioskować ją pośrednio na podstawie tablic wartości krytycznej współczynnika ρ . W tablicach tych dla niższych poziomów istotności wielkości krytyczne oznaczone są dla prób zawierających co najmniej cztery elementy. Oczywiście dla tak małych prób wszelkie otrzymane wyniki obarczone są znacznym błędem na istotność wyniku osiągnięta jest przy bardzo znaczącej korelacji. Z doświadczeń autorów wynika jednak że uzyskiwanie istotnych statystycznie wyników przy średnich poziomach istotności możliwe jest już dla grup mniejszej niż 10.
13. Metoda ta ze względu na swój nieparametryczny charakter doskonale nadaje się do badania danych dotyczących cech jakościowych nieruchomości. Wskazane metoda ze względu na zastosowane narzędzia analityczne wydaje się również bardziej odpowiednią do badania zależności pomiędzy jakościowymi cechami nieruchomości a cenami niż metody oparte o analizę zależności liniowych (na przykład korelacja Pearsona). Zaproponowana metoda pozwala w praktyczny i obiektywny sposób określić wielkość zależności pomiędzy zmiennymi niezależnymi jakie stanowią cechy nieruchomości a ich cenami. Metoda może być stosowana do określenia wpływu poszczególnych cech na różnicowanie się cen w tak zwanych klasycznych metodach podejścia porównawczego jak metoda porównywania parami czy korygowania ceny średniej.
14. Przedstawiona propozycja określania wpływu poszczególnych cech nieruchomości na różnicowanie się cen oparta o analizę korelacji rang Spearmana, podobnie jak inne metody oparte o analizę korelacji liniowych, cechuje się wadą związaną z uwzględnieniem wpływu na wielkość współczynników nie tylko cechy badanej ale również pozostałych cech nieruchomości. Okoliczność ta powoduje zaburzenie wnioskowania opartego o tak przeprowadzono analizę, co zazwyczaj będzie miało wpływ na ostateczne ustalenie wielkości wpływu poszczególnych cech.
15. Istnieje rozwiązanie tego problemu poprzez zastosowanie metody obliczeniowej sprowadzającej cechy analizowanych nieruchomości podobnych do stanu *ceteris paribus*. Przedstawiona propozycja oparta jest o wykorzystanie wzajemnych relacji zmiennych opisujących stany poszczególnych cech nieruchomości podobnych. Wskazane relacje wykorzystane zostały do obliczenia współczynnika korygującego pozwalającego na wyeliminowanie wpływu na kształtowanie się cen, cech innych niż cecha aktualnie badana. Jako punkt odniesienia dla określenia współczynnika przyjęto w każdym przypadku sumę median ze skali ocen cech w badanej grupie pomniejszoną o medianę właściwą dla skali ocen badanej cechy, do której odniesiono sumę ocen odpowiednio stwierdzonych stanów dla poszczególnych cech nieruchomości pomniejszoną o ocenę cechy analizowanej. Ostatecznie otrzymano współczynniki korygujące ceny transakcyjne o wpływ cech innych niż badania. Tak określony współczynnik wykorzystano następnie do skorygowania ceny transakcyjnej o wielkość odpowiadającą ułamkowi zaobserwowanej różnicy pomiędzy ceną maksymalną i minimalną. Określenie współczynników korekty cen dokonano zgodnie ze wzorem:

$$Wk_{ij} = \frac{\sum_{j=1}^m Me_j - Me_j}{\sum_{j=1}^m x_{ij} - x_{ij}}$$

Obliczenia skorygowanych cen dokonano zgodnie ze wzorem:

$$Cs_{ij} = c_{ij} - \Delta C \cdot (1 - Wk_{ij})$$

Na podstawie dokonanych obliczeń otrzymano macierz skorygowanych cen w postaci:

$$Y = \begin{bmatrix} Cs_{11} & \dots & Cs_{1m-1} & Cs_{1m} \\ Cs_{21} & \dots & Cs_{2m-1} & Cs_{2m} \\ \dots & \dots & \dots & \dots \\ Cs_{n1} & \dots & Cs_{nm-1} & Cs_{nm} \end{bmatrix}$$

16. Uzyskane w macierzy ceny skorygowane uwzględniają wpływ na ich kształtowanie wyłącznie badanej cechy poprzez uwzględnienie relacji wszystkich innych cech do wielkości centralnej. Powyższe oznacza że w przypadku obliczenia współczynnika korelacji rang dla poszczególnych cech zróżnicowanie występujące w obszarze pozostałych cech zostaje wyeliminowane. Jest to w związku z powyższym matematyczne przekształcenie doprowadzające stan pozostałych cech wszystkich analizowanych nieruchomości podobnych do stanu *ceteris paribus*.
17. Ostateczną postać proponowanego modelu uwzględniającą sprowadzenie cech nieruchomości podobnych do stanu *ceteris paribus* przedstawiono poniżej:

$$\rho_j = 1 - \frac{6 \cdot \sum_{i=1}^n d_{ij}^2}{n \cdot (n^2 - 1)}$$

gdzie:

$$d_{ij} = c_{ij} - x_{ij} \quad (i = 1, 2, \dots, n; j = 1, 2, \dots, m)$$

W powyższym wzorze przez c_{ij} oznaczono rangi ceny skorygowanych Cs_{ij} .

18. Ograniczenia, zastosowane uproszczenia powyższej metody i przykłady praktyczne - we wskazanych wyżej artykułach.

8.5. Źródła informacji dla potrzeb wyceny

Dane niezbędne do oszacowania wartości nieruchomości zebrano w Urzędzie Miejskim w Grudziądzu, w czasie wizji lokalnej oraz na podstawie dokumentacji formalno-prawnej i ewidencyjnej nieruchomości wycenianej i nieruchomości sąsiednich. Korzystano z map dostępnych na ogólnopolskich geoportalach, z Centralnego Rejestru Ksiąg Wieczystych oraz z platformy *nbot*, umożliwiającej rzeczoznawcom majątkowym przeglądanie aktualnych i archiwalnych ofert najmu i sprzedaży nieruchomości.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ

9.1. Uwagi wstępne

Wartość wycenianej nieruchomości, z uwagi na możliwość uzyskiwania z niej dochodu, oszacowano w podejściu dochodowym, korzystając z metody inwestycyjnej. Dochód możliwy jest do uzyskania zarówno z powierzchni biurowo - warsztatowej, jak i z dzierżawy gruntu stanowiącego część działek 8/115 i 8/113.

Metodyka oszacowania obejmuje ustalenie wartości zaktualizowanej (PV - *present value*) obrazującej dochody przynoszone przez wycenianą nieruchomość w trakcie całego okresu użytkowania. W niniejszym opracowaniu jako dochód traktowany jest dochód uzyskiwany z prowadzonej działalności z wyłączeniem elementów związanych z przedsiębiorstwem, to znaczy kosztów podatku VAT, amortyzacji i podatku dochodowego.

Z tego powodu nie jest obliczana wartość nieruchomości jako przedsięwzięcia kapitałowego, lecz jest ona obliczana jako wartość korzyści finansowych pojmowanych jako zysk przypadający na właściciela nieruchomości. W oszacowanej wartości rynkowej nieruchomości jest uwzględniona wartość rynkowa infrastruktury towarzyszącej, w tym przyłączy, ogrodzenia i innych obiektów niekubaturowych.

Autor opracowania by jak najbardziej zbliżyć się do rynkowej wartości nieruchomości nie brał pod uwagę czynników niejako związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, takich jak: koszty podatku VAT, koszty amortyzacji, podatku dochodowego.

W toku analizy uznano, że źródła dochodu generowanego przez właściciela nieruchomości stanowić może dochód z czynszu za najem budynku biurowo - warsztatowego, warsztatu nr 2 oraz części działek gruntu (dz. 8/113 i 8/115).

9.2. Oszacowanie stawek czynszu

Wykonano rekonesans lokalnego rynku ofert najmu powierzchni biurowo - warsztatowych i biurowo - magazynowych oraz ofert najmu gruntu. O ile rynek powierzchni biurowo - warsztatowych jest w Grudziądzu stosunkowo wysoko rozwinięty, o tyle ofert na najem gruntu odnotowano wyłącznie kilka. Wysokość czynszu za najem powierzchni biurowo - magazynowych obliczono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami [obliczenia wag cech rynkowych dokonano zgodnie z metodyką opisaną w punkcie 7.6].

Wysokość czynszu za dzierżawę gruntu (dz. 24/3) obliczono jako średnią stawkę ze zgromadzonych ofert.

Stawka czynszu	Powierzchnia	Stawka za 1 mkw
7 603,00 zł	4224	1,80 zł
2 000,00 zł	1050	1,90 zł
1 000,00 zł	550	1,82 zł
Średnia		1,84 zł/m²

Oszacowanie stawki czynszu dla powierzchni biurowo - warsztatowej i warsztatu:

Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych:

L P	Data transakcji	Położenie	Pow.	Stawka ofertowa	Cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę	Zmiana poziomu cen wskutek upływu czasu	Cena transakcyjna zaktualizowana na dzień wyceny [zł/jednostkę]
1	25.11.2025	Grudziądz, Chełmińska	312,00	4 300	13,78	1,000	13,78
2	25.11.2025	Grudziądz, Waryńskiego	546,78	8 500	15,55	1,000	15,55
3	25.11.2025	Grudziądz, ul. Magazynowa	300,00	6 000	20,00	1,000	20,00
4	25.11.2025	Grudziądz, osiedle Wyzwolenia	429,67	12 000	27,93	1,000	27,93
5	25.11.2025	Grudziądz, Solidarności	190,00	2 900	15,26	1,000	15,26
6	25.11.2025	Grudziądz, Waryńskiego	338,20	6 500	19,22	1,000	19,22
7	25.11.2025	Grudziądz, Rapackiego	700,00	9 270	13,24	1,000	13,24
8	25.11.2025	Grudziądz, Waryńskiego	700,00	9 800	14,00	1,000	14,00
9	25.11.2025	Grudziądz, Rybacka	1083,71	18 000	16,61	1,000	16,61
Cena maksymalna w badanym zbiorze					C _{max} =	27,93	
Cena minimalna w badanym zbiorze					C _{min} =	13,24	
Cena średnia w badanym zbiorze					C _{śr} =	17,29	
Określenie statystyk opisowych i granicy współczynników korygujących dla danych empirycznych							
		SD	4,36	C _{max} /C _{śr} =		1,6155	
		MED.	15,55	C _{min} /C _{śr} =		0,7660	
		WS.ZM	25,24%	DC =		14,69	

Ustalono cechy rynkowe, które w ocenie rzeczoznawcy majątkowego mają wpływ na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz ich skalę ocen. Badanym nieruchomościom przypisano cechy:

mediana ze skali ocen			1,5	2	1,5	1,5
gradacja ocen			2	3	2	2
WYCENIANA			2	2	2	2
Nieruchomości oceniane-podobne			Ocena cech punktowo			
LP	Data transakcji	Położenie	Lokalizacja	Stan techniczno - użytkowy	Powierzchnia	Powierzchnie dodatkowe magazynowe
1	25.11.2025	Grudziądz, Chełmińska	1	1	2	1
2	25.11.2025	Grudziądz, Waryńskiego	2	2	1	1
3	25.11.2025	Grudziądz, ul. Magazynowa	2	1	2	1

4	25.11.2025	Grudziądz, osiedle Wyzwolenia	1	3	2	2
5	25.11.2025	Grudziądz, Solidarności	1	1	2	1
6	25.11.2025	Grudziądz, Waryńskiego	2	2	2	1
7	25.11.2025	Grudziądz, Rapackiego	2	1	1	1
8	25.11.2025	Grudziądz, Waryńskiego	2	1	1	1
9	25.11.2025	Grudziądz, Rybacka	1	2	1	2
Współczynnik rho			0,575	0,7	0,875	0,7625
Waga cechy			20,00%	24,00%	30,00%	26,00%
Istotność wagi dla alfa = 0,25			istotna	istotna	istotna	istotna

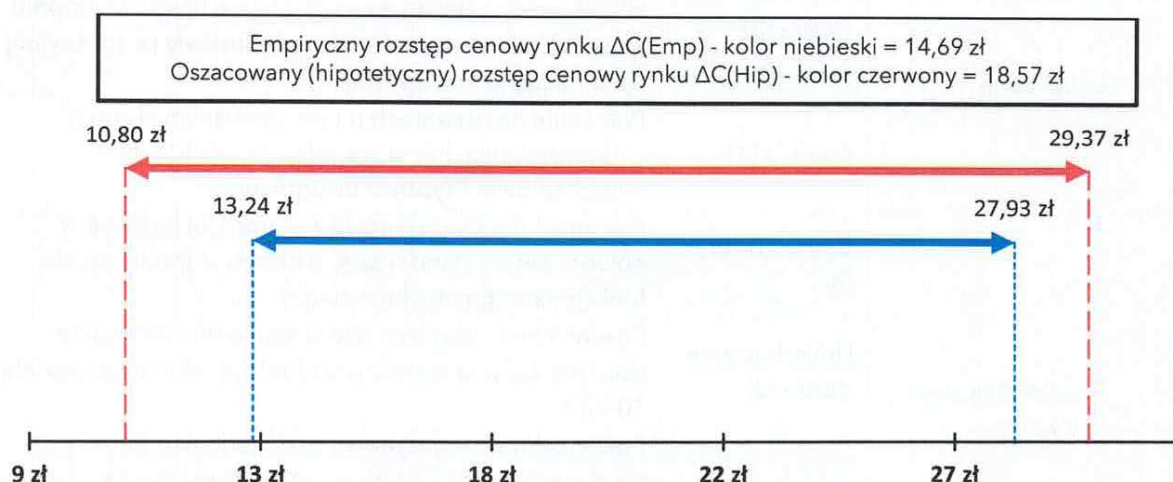
Gdzie:

Lp.	Nazwa cechy	Wartość cechy	Opis
1.	Lokalizacja	Dobra (2)	W sąsiedztwie zabudowa o komplementarnym charakterze; położenie na obszarze o wysokim stopniu zurbanizowania, w sąsiedztwie zabudowy produkcyjnej i produkcyjno - usługowej
		Średnia (1)	Położenie na obszarach o umiarkowanym stopniu zurbanizowania, lub w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej / typowo usługowej
2.	Stan techniczno - użytkowy	Bardzo dobry (3)	Powierzchnie magazynowe z biurem, urządzone w nowoczesnym standardzie, o niskim stopniu zużycia funkcjonalnego i technicznego;
		Umiarkowanie dobry (2)	Powierzchnie magazynowe w stanie umiarkowanie dobrym, zużycie techniczne i funkcjonalne w przedziale 10-25%
		Średnia (1)	Powierzchnie magazynowe w stosunkowo słabym stanie techniczno - użytkowym; pomieszczenia wykazują wysoki stopień zużycia i wymagają znacznych nakładów finansowych, przy czym są użytkowane;
3.	Powierzchnia	Dobra (2)	Do 500 m ² włącznie
		Średnia (1)	Powyżej 500,01 m ²
4.	Powierzchnie dodatkowe magazynowe	Dobra (2)	Poza powierzchnią najmu najemcy udostępniona zostaje dodatkowa przestrzeń składowo - magazynowa, np. w postaci np. garaży lub wiat.
		Średnia (1)	Brak powierzchni dodatkowych (wszystkie powierzchnie wliczone w cenę najmu).

Po sprowadzeniu cech do stanu *ceteris paribus* otrzymano następujące współczynniki i w konsekwencji - wagi cech rynkowych:

Cecha	Wielkość współczynnik a rang Spearmana	Wartość krytyczna współczynnik a dla alfa = 0,25	Istotność - wartość bezwzględna współczynnik a powyżej progu wartości krytycznej	Obliczony udział cechy	Udział cechy po zaokrągleniu	Udział cechy kwotowo obliczony dla teoretycznego przedziału cenowego
1	2	3	4	5	6	7
Lokalizacja	0,57500	0,2670	0,5750	19,74%	20,00%	3,71 zł
Stan techniczno - użytkowy	0,70000		0,7000	24,03%	24,00%	4,46 zł
Powierzchnia	0,87500		0,8750	30,04%	30,00%	5,57 zł
Powierzchnie dodatkowe magazynowe	0,76250		0,7625	26,18%	26,00%	4,83 zł
W opiniowanym przypadku wielkość krytyczna współczynnika rho odczytana z tablic wynosi 0,267 (rho krytyczne dla n=9 i alfa=0,25 (test dwustronny)) (tabela kolumna 3).				100,00%	100,00%	100,00%

Z uwagi na fakt, iż nieruchomości o cenie maksymalnej ma wszystkie najlepsze oceny cech, a nieruchomości o cenie minimalnej ma wszystkie najgorsze oceny cech, zastosowano empiryczny rozstęp cenowy.



Analiza stawek czynszu za najem powierzchni biurowo - magazynowych i cech, wykazała, że największy wpływ na stawkę czynszu ma powierzchnia (30%) oraz dodatkowe powierzchnie magazynowe (26%).

Rodzaj cechy	Waga	Wartość poprawek procentowych i kwotowych w stosunku do różnicy ocen			
Lokalizacja	20,00%	różnica ocen	0		1
		wielkość %	0,00%		20,00%
		kwotowo	0,00		3,71
Stan techniczno - użytkowy	24,00%	różnica ocen	0	1	2
		wielkość %	0,00%	12,00%	24,00%
		kwotowo	0,00	2,23	4,46
Powierzchnia	30,00%	różnica ocen	0		1

		wielkość %	0,00%		30,00%
		kwotowo	0,00		5,57
Powierzchnie dodatkowe magazynowe	26,00%	różnica ocen	0		1
		wielkość %	0,00%		26,00%
		kwotowo	0,00		4,83
Suma	100,00%		0,00		18,57

Cechy nieruchomości wycenianej:

Cecha:	Ocena cechy:	Uzasadnienie:
Lokalizacja	2	Nieruchomość położona jest na obszarze przemysłowym, wśród komplementarnej zabudowy
Stan techniczno - użytkowy	1	Nieruchomość o przeciętnym stanie techniczno - użytkowym, wymagająca prac remontowych.
Powierzchnia	2	413,06 + 50,11 m ²
Powierzchnie dodatkowe magazynowe	2	Dodatkowe przestrzenie składowe (garaże na działce 8/113).

Stawkę czynszu oszacowano w oparciu o wszystkie ofertowe stawki czynszu:

L P	Data transakcji	Położenie	Cena transakcyjna zaktualizowana na dzień wyceny [zł/za ujp*]	Poprawki - kwotowo				Suma poprawek	Cena skorygowana
				Lokalizacja	Stan techniczno - użytkowy	Powierzchnia	Powierzchnie dodatkowe magazynowe		
1	25.11.2025	Grudziądz, Chemiczna	13,78 zł	3,71 zł	0,00 zł	0,00 zł	4,83 zł	8,54 zł	22,33 zł
2	25.11.2025	Grudziądz, Waryńskiego	15,55 zł	0,00 zł	-2,23 zł	5,57 zł	4,83 zł	8,17 zł	23,72 zł
3	25.11.2025	Grudziądz, ul. Magazynowa	20,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	4,83 zł	4,83 zł	24,83 zł
4	25.11.2025	Grudziądz, osiedle Wyzwolenia	27,93 zł	3,71 zł	-4,46 zł	0,00 zł	0,00 zł	-0,74 zł	27,19 zł
5	25.11.2025	Grudziądz, Solidarności	15,26 zł	3,71 zł	0,00 zł	0,00 zł	4,83 zł	8,54 zł	23,81 zł
6	25.11.2025	Grudziądz, Waryńskiego	19,22 zł	0,00 zł	-2,23 zł	0,00 zł	4,83 zł	2,60 zł	21,82 zł
7	25.11.2025	Grudziądz, Rapackiego	13,24 zł	0,00 zł	0,00 zł	5,57 zł	4,83 zł	10,40 zł	23,64 zł
8	25.11.2025	Grudziądz, Waryńskiego	14,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	5,57 zł	4,83 zł	10,40 zł	24,40 zł
9	25.11.2025	Grudziądz, Rybacka	16,61 zł	3,71 zł	-2,23 zł	5,57 zł	0,00 zł	7,06 zł	23,67 zł
Określenie wartości rynkowej nieruchomości [WR]									
1	Średnia arytmetyczna cena poprawiona jednostki porównawczej		$C_{pSR} = S_{Cp}/n$		23,93 zł				

9.3. Oszacowanie stopy kapitalizacji

Kolejnym krokiem było oszacowanie stopy kapitalizacji. §12 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości: stanowi, że stopę dyskontową ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości. Stopa dyskontowa powinna uwzględniać stopę zwrotu wymaganą przez nabywców nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, przy uwzględnieniu stopnia ryzyka inwestowania w wycenianą nieruchomość. Z uwagi na specyficzny i wielowymiarowy charakter nieruchomości wycenianej, po analizie dostępnych transakcji uznano, że nie ma możliwości oszacowania stopy kapitalizacji na podstawie badania rynku.

W analizowanym przypadku stopę kapitalizacji określono na podstawie stopy dyskontowej - z rynku kapitałowego, zgodnie z treścią § 14 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości:

1. W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych.
2. W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

W niniejszej wycenie brak było możliwości oszacowania stopy kapitalizacji na podstawie danych z rynku nieruchomości, w związku z czym posłużono się danymi z rynku kapitałowego. Zastosowano metodę sumowania ryzyka (metodę addytywną). Metoda ta odnosi się raczej do wyznaczania stopy dyskontowej, jednak pomiędzy omawianymi stopami występują relacje umożliwiające wyprowadzenie stopy kapitalizacji ze stopy dyskontowej i odwrotnie. Zatem nic nie stoi na przeszkodzie, aby metodę addytywną odnosić również do stopy kapitalizacji.

Stopę zwrotu metodą sumowania ryzyka oblicza się poprzez zastosowanie poniższej formuły:

$$r = R_f + P_s$$

gdzie:

r - stopa dyskonta

R_f - stopa bazowa uwzględniająca ryzyka podstawowe

P_s - premia za ryzyko.

Sposoby określania stopy bazowej w przedmiotowej metodzie nie jest jednorodnie opisywany w literaturze i stosowany w praktyce. Można zaobserwować trzy główne sposoby ujęcia stopy bazowej jako:

- ✓ stopy zwrotu z aktywów wolnych od ryzyka, takich jak obligacje Skarbu Państwa
- ✓ *prime yield*
- ✓ stopy kapitalizacji wyznaczonej w oparciu o inną nieruchomość.

Stopa bazowa

Dla potrzeb wyznaczenia stopy bazowej istnieje możliwość uwzględnienia rentowności obligacji skarbowych z terminem wykupu minimum 10 lat. Takie ujęcie uwzględnia długookresowość inwestowania w nieruchomości. Dla potrzeb ustalenia stopy zwrotu należy wziąć jednak odróżnić rentowność od

oprocentowania obligacji – z punktu widzenia inwestora, konieczne jest uwzględnienie rentowności obligacji, wynikającej z jej ceny rynkowej, a nie nominalnej.

Poziom ryzyka bazowego R_f ustala się w oparciu o poziom rentowności bezpiecznych długoterminowych lokat na rynku kapitałowym (wieloletnie obligacje Skarbu Państwa). Wyznaczenie ryzyka bazowego można wówczas oprzeć na informacjach o nominalnej stopie wolnej od ryzyka oraz stopie inflacji.

$$R_f = \frac{1 + \text{stopa nominalna}}{1 + \text{oczekiwana stopa inflacji}} - 1$$

Ta metoda szacowania wartości bazowej nie uwzględnia jednak ryzyka sektorowego, a ponadto w praktyce istnieje problem związany z brakiem danych o rentowności obligacji spełniających wszystkie wymagane kryteria.

W związku z powyższym, zasadnym dla nieruchomości komercyjnych sposobem wyznaczenia stopy bazowej jest tzw. *prime yield*, czyli stosowanie hipotetycznej stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości w swojej kategorii. Tego typu nieruchomości, jako najmniej ryzykowne, uzyskują najniższą stopę zwrotu (inwestorzy akceptują niski zwrot, ponieważ ryzyko takiej nieruchomości jest niskie). **Prime yield spełnia założenia stopy bazowej, a w porównaniu ze stopą wolną od ryzyka uwzględnia premię za ryzyko sektorowe.** Zaletą stosowania *prime yield* jest również względna łatwość w dostępie do informacji o ich poziomach. Stopy te są wyznaczone i publikowane przez firmy doradcze funkcjonujące na rynku nieruchomości w Polsce.

Wg raportu Knight Frank aktualnego na I kwartał 2025 roku, **stopa kapitalizacji dla obiektów prime yield wynosi 6,00 - 6,25%.**

Prime yield (%) /
Stopa kapitalizacji (%)

6,00-6,25

0

0



Source / Źródło: Knight Frank, PORIF

Premia za ryzyko

Ryzyko inwestycji w nieruchomości oznacza, że istnieje możliwość zrealizowania stopy zwrotu z inwestycji różniącej się od oczekiwanej przez inwestora.

Stopa bazowa została określona na podstawie *prime yield*, w związku z czym w celu określenia stopy dyskontowej musi zostać powiększona wyłącznie o sumę premii za poszczególne ryzyka związane z wycenianą nieruchomością w porównaniu z nieruchomościami podobnymi (ryzyka specyficzne). Nie zachodzi konieczność dodawania premii za ryzyko inwestycji w nieruchomości podobne do wycenianej, bo te zostały już uwzględnione w stopie bazowej.

Nie uwzględniono ryzyka związanego z lokalizacją, ponieważ ryzyko to jest już „wbudowane” w prognozę dochodów, **obliczoną stricte dla grudziądzkiego rynku nieruchomości komercyjnych.** Podobnie, nie uwzględniono ryzyka wystąpienia pustostanów, ponieważ to w prognozie dochodów uwzględniono skutki wystąpienia przerw w najmie.

Korzystając z publikacji w prasie fachowej i własnych analiz, czynniki ryzyka inwestowania w nieruchomości pogrupowano w następujący sposób, przydzielając odpowiednie przedziały punktowe:

Ryzyka specyficzne:

Ryzyko specyficzne		Ryzyko zróżnicowanej struktury najmu		Ryzyko budowlane	
Ryzyko specyficzne – tu rozumiane jako ryzyko związane z najmowaną powierzchnią; im większa powierzchnia, tym mniej potencjalnych najemców z uwagi na wysokie koszty całkowite.		Ryzyko to odnosi się do warunków umów najmu. Obejmuje ryzyko spełnienia warunków długoterminowych umów najmu, możliwości ich wypowiedzenia lub zerwania. Umowy zawarte na krótszy okres cechują się wyższym ryzykiem;		Ryzyko odnosi się do stanu techniczno – użytkowego budynku.	
niskie	1,00%	niskie	0,20%	brak	0,00%
umiarkowane	2,00%	umiarkowane	0,80%	umiarkowane	1,00%
wysokie	3,00%	wysokie	0,40 %	wysokie	2,00%

Dla wycenianej nieruchomości, przydzielano następujące stopy zwrotu:

Oszacowanie poziomu ryzyka specyficznego	
Ryzyko specyficzne	2,00%
Ryzyko zróżnicowanej struktury najmu	0,80%
Ryzyko budowlane	2,00%
Stopa bazowa	6,00%
Stopa dyskonta	10,8%
Jednocześnie, biorąc pod uwagę fakt, że zgodnie z modelem Gordona poziom stopy dyskontowej w ujęciu nominalnym jest równy stopie kapitalizacji powiększonej o tempo wzrostu nominalnego dochodów i przyjmując założenie, że w długim okresie dochody są stabilne nominalnym (brak indeksacji czynszu przy założeniu, że koszty utrzymania i eksploatacji są przerzucane na najemców), uzyskuje się następujący poziom stopy dyskontowej: $r = R + g$ $R = r - g$ $10,8 \% - 0,0\% = 10,8\%$	
Stopa kapitalizacji	10,8%

Przyjęte założenia i uwarunkowania

- * Źródłem dochodów są potencjalne dochody z najmu powierzchni biurowo – warsztatowej i biurowo - magazynowej znajdującej się w budynku biurowym i w warsztacie nr 2 oraz z dzierżawy na cele składowe części gruntu. Powierzchnię gruntu dla celów składowych oszacowano przyjmując niezabudowaną część działek 8/113 i 8/115, której potencjalna dzierżawa nie utrudniałaby korzystania z budynków znajdujących się na gruncie.
- * Stopa kapitalizacji określona na bazie rynku kapitałowego wynosi 10,8%.
- * Analizę przeprowadzono według wartości realnych a nie nominalnych,
- * W obliczeniach nie uwzględniono podatku VAT,
- * Do kalkulacji opłaty z tytułu konserwacji i napraw bieżących oraz kosztów ochrony przyjęto łączną powierzchnię użytkową powierzchni budynku biurowo – warsztatowego i warsztatu nr 2;
- * Stawkę czynszu określono na podstawie własnej analizy rynku;

- × Poziom pustostanów przyjęto na poziomie 10%; jest to poziom adekwatny dla gruntydźdzkiego rynku nieruchomości o zbliżonym charakterze;
- × Wydatki operacyjne stanowią roczne koszty utrzymania nieruchomości ponoszone przez właściciela i warunkujące osiąganie dochodów na założonym poziomie. W wycenie przyjmuje się, że wydatki operacyjne ponoszone są, podobnie jak uzyskiwane dochody, na koniec okresu rocznego. Wydatki operacyjne ponoszone przez właściciela obejmują: podatki od nieruchomości, opłaty roczne za użytkowanie wieczyste gruntu, koszty mediów, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia i ochrony nieruchomości oraz inne koszty ponoszone okresowo. Przy ich obliczaniu, uwzględniając w szczególności rodzaj określanej wartości nieruchomości, odwzorować należy warunki zawierania umów na właściwym rynku. Do wydatków operacyjnych zalicza się również średni roczny nakład związany z powtarzającymi się regularnie wydatkami na wymianę elementów stałego wyposażenia – z częstotliwością co najmniej raz na kilka lat, co jest uzasadnione wymogami rynkowymi.
- × Opłatę za użytkowanie wieczyste przyjęto wg aktualnych cen prawa własności działek na lokalnym rynku nieruchomości. Wartość prawa własności gruntu przemysłowego oszacowana na kwotę 240,75 zł/m². Wysokość opłaty rocznej wynosi 3% wartości prawa własności gruntu.
- × Co do zasady, jak wskazano w punkcie 7.2. dla analizowanego segmentu rynku, stawki najmu są stawkami netto. Analiza ofert przeanalizowanych dla rynku lokalnego potwierdziła stosunkowo konserwatywne podejście do najmu powierzchni magazynowych – zwykle podatek od nieruchomości i ubezpieczenie pokrywane są wciąż przez właściciela nieruchomości; w związku z uwarunkowaniami rynku lokalnego przyjęto, że najemcy płacą czynsz netto i pokrywają koszty eksploatacyjne, natomiast właściciel nieruchomości pokrywa koszty związane z ubezpieczeniem, zarządzaniem, konserwacją, ochroną oraz podatek od nieruchomości.
- × Potencjalni najemcy, według założeń niniejszego opracowania, ponosić będą takie koszty utrzymania nieruchomości, jak:
 - koszty energii elektrycznej
 - opłaty za wodę, kanalizację (ew. wywóz szamba)
 - koszty ogrzewania,
 - koszty sprzątania obiektu i bieżącej konserwacji,
 - opłaty telekomunikacyjne itp.

9.4. Oszacowanie PDB, EDB, wydatków operacyjnych oraz wartości nieruchomości

Powierzchnie podlegającą możliwemu najmowi określono na podstawie dokonanego obmiaru:

LP.	nazwa środka trwałego	Powierzchnia użytkowa lub liczba stanowisk	czynsz rynkowy netto (Zł/m ² /1m-c)	PDB (potencjalny dochód brutto)	Pustostany i zaległości czynszowe	EDB (efektywny dochód brutto)
1.	powierzchnie najmu	463,17	23,93 zł	11 083,66	0,90	9 975,29
2.	działka gruntu	450,00	1,84 zł	828,00	0,90	745,20
miesięczny dochód brutto				11 911,66		10 720,49
(PDB / EDB dochód miesięczny x 12 mcy)				142 939,90	-	128 645,91
wydatki operacyjne (SUMA)						46 736,15
podatek od nieruchomości		rodzaj	stawka	pow. lub wartość	składowe wydatków	
		grunt	1,30 zł	2 330,00	3 029,00	
		budynek	33,00 zł	463,17	15 284,61	
		budowle	0,02 zł	25 000,00	500,00	
ubezpieczenie		1	2 300,00 zł	1,00	2 300,00	
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego		243,85 zł	3%	1 907,00	13 950,66	
koszty ochrony		12	1,00 zł	463,17	5 558,04	
konserwacja i naprawy		12	1,10 zł	463,17	6 113,84	
DON (dochód operacyjny netto)						81 909,75
R (stopa kapitalizacji)						10,80%
Wartość rynkowa						758 423,66
Wartość rynkowa po zaokrągleniu						758 000

10. OSZACOWANIE WARTOŚCI GRUNTU

10.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych

Wszystkie nieruchomości wykazane w bazie są niezabudowane, stanowią przedmiot prawa własności i przeznaczone są na cele produkcyjne lub składowe:

LP	Data transakcji	Położenie	Pow.	Cena transakcyjna	Cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę	Zmiana poziom u cen wskutek upływu czasu	Cena transakcyjna zaktualizowana na dzień wyceny [zł/jednostkę]
1	30.01.2025	Szosa Toruńska	7 981	1 642 276	205,77	1,000	205,77
2	16.02.2024	Magazynowa	3 000	1 050 000	350,00	1,000	350,00
3	15.01.2025	ul. Wincentego Witosa	1 555	246 341	158,42	1,000	158,42
4	24.06.2025	ul. Łyskowskiego	4 605	1 000 000	217,16	1,000	217,16
5	29.05.2025	ul. Łyskowskiego	11 115	1 600 560	144,00	1,000	144,00
6	28.12.2023	ul. Macieja Rataja	11 356	1 510 894	133,05	1,000	133,05

Cena maksymalna w badanym zbiorze			$C_{max} =$	350,00
Cena minimalna w badanym zbiorze			$C_{min} =$	133,05
Cena średnia w badanym zbiorze			$C_{sr} =$	201,40
Określenie statystyk opisowych i granicy współczynników korygujących dla danych empirycznych				
	SD	73,22	$C_{max}/C_{sr} =$	1,7378
	MED.	182,10	$C_{min}/C_{sr} =$	0,6606
	WS.ZM	36,35%	DC =	216,95

Ceny podane są netto (odjęto podatek VAT od transakcji rejestrowanych w cenie brutto).

Z uwagi na fakt, iż nieruchomość o cenie maksymalnej ma wszystkie najwyższe oceny cech, ale nieruchomość o cenie minimalnej nie ma wszystkich najniższych ocen cech, zastosowano estymowany (teoretyczny) rozstęp cenowy.

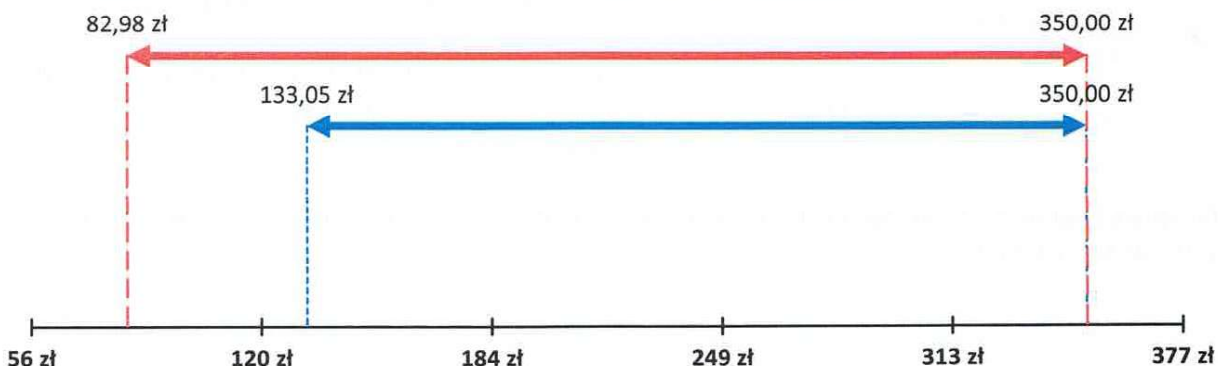
Wielkość teoretycznych cen minimalnej i maksymalnej przy założeniu, że odpowiadające im nieruchomości posiadają odpowiednio wszystkie stany cech na poziomie minimalnym i maksymalnym obliczono na podstawie danych modelu wyceny przy wykorzystaniu wzoru:

$$C_{m-t} = C_{m-e} - \Delta C_e \cdot \left(1 - \frac{\sum k_{mi} \cdot w_i}{\sum k_{ei} \cdot w_i} \right)$$

gdzie:

C_{m-t}	teoretyczna cena maksymalna (minimalna)
C_{m-e}	empiryczna cena maksymalna (minimalna)
ΔC_e	empiryczny rozstęp cenowy
k_{mi}	maksymalne (minimalne) wartości cech
k_{ei}	wartości cech nieruchomości o maksymalnej (minimalnej) cenie
w_i	wagi cech

Empiryczny rozstęp cenowy rynku $\Delta C(\text{Emp})$ - kolor niebieski = 216,95 zł
 Oszacowany (hipotetyczny) rozstęp cenowy rynku $\Delta C(\text{Hip})$ - kolor czerwony = 267,02 zł



10.2. Określenie cech rynkowych i stopni ich oceny

Poniżej ustalono cechy rynkowe, które w ocenie rzeczoznawcy majątkowego mają wpływ na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz ich skalę ocen. Badanym nieruchomościom przypisano cechy:

mediana ze skali ocen			1,5	1,5	1,5
gradacja ocen			2	2	2
WYCENIANA			2	2	1
Nieruchomości oceniane-podobne			Ocena cech punktowo		
LP	Data transakcji	Położenie	Lokalizacja	Powierzchnia	Możliwości zagospodarowania
1	30.01.2025	Szosa Toruńska	2	1	2
2	16.02.2024	Magazynowa	2	2	2
3	15.01.2025	ul. Wincentego Witosa	1	2	2
4	24.06.2025	ul. Łyskowskiego	1	2	2
5	29.05.2025	ul. Łyskowskiego	2	1	2
6	28.12.2023	ul. Macieja Rataja	2	1	1
Współczynnik rho			0,67143	0,88571	0,71429
Waga cechy			30,00%	39,00%	31,00%
Istotność wagi dla alfa = 0,25			<i>istotna</i>	<i>istotna</i>	<i>istotna</i>

Gdzie:

Lp.	Nazwa cechy	Wartość cechy	Opis
1.	Położenie	Dobre (2)	Nieruchomości położone nieopodal głównych ciągów komunikacyjnych, brak utrudnień w zakresie dojazdu do działki
		Przeciętne (1)	Nieruchomości położone w sąsiedztwie gruntów niezabudowanych (dominacja gruntów niezabudowanych)
2.	Powierzchnia	Dobra (2)	Do 5 000 m ²
		Przeciętna (1)	Powyżej 5 000 m ²
3.	Możliwości zagospodarowania	Dobra (2)	Działka o korzystnym kształcie, brak utrudnień wynikających z nieprzekraczalnej linii zabudowy, uwarunkowań dokumentów planistycznych lub innych elementów
		Przeciętna (1)	Działka o niekorzystnym kształcie lub niekorzystnych uwarunkowaniach wynikających z dokumentów planistycznych

Po sprowadzeniu cech do stanu *ceteris paribus* otrzymano następujące współczynniki i w konsekwencji – wagi cech rynkowych:

Cecha	Wielkość współczynnik a rang Spearmana	Wartość krytyczna współczynnik a dla alfa = 0,25	Istotność - wartość bezwzględna współczynnik a, powyżej prog. (wartości krytycznej)	Obliczony udział cechy	Udział cechy po zaokrągleniu	Udział cechy kwotowo obliczony dla teoretycznego przedziału cenowego
1	2	3	4	5	6	7
Lokalizacja	0,67143	0,3710	0,6714	29,56%	30,00%	80,11 zł
Powierzchnia	0,88571		0,8857	38,99%	39,00%	104,14 zł
Możliwości zagospodarowania	0,71429		0,7143	31,45%	31,00%	82,78 zł
W opiniowanym przypadku wielkość krytyczna współczynnika rho odczytana z tablic wynosi 0,371 (rho krytyczne dla n=6 i alfa=0,25 (test dwustronny)) (tabela kolumna 3).				100,00%	100,00%	100,00%

10.3. Zakresy poprawek kwotowych

Waga wpływu poszczególnych czynników w podejmowaniu decyzji o zakupie jest zróżnicowana. Wagi cech rynkowych obliczono w punkcie 10.2. zgodnie z metodyką opisaną w punkcie 8.4. W wyniku analizy rynku ustalono, że na wysokość ceny transakcyjnej podobnych nieruchomości mają wpływ poniższe cechy (atrybuty cenotwórcze):

Rodzaj cechy	Waga	Wartość poprawek procentowych i kwotowych w stosunku do różnicy ocen		
Lokalizacja	30,00%	różnica ocen	0	1
		wielkość %	0,00%	30,00%
		kwotowo	0,00	80,11
Powierzchnia	39,00%	różnica ocen	0	1
		wielkość %	0,00%	39,00%
		kwotowo	0,00	104,14
Możliwości zagospodarowania	31,00%	różnica ocen	0	1
		wielkość %	0,00%	31,00%
		kwotowo	0,00	82,78
Suma	100,00%		0,00	267,02

UWAGA: ewentualne różnice poszczególnych wielkości (0,01) wynikają z zaokrągleń programu Excel i nie wpływają na zniekształcenie ostatecznego wyniku.

10.4. Charakterystyka nieruchomości porównywanych i nieruchomości wycenianej

Do porównań bezpośrednich w parach przyjęto 3 o najwyższym stopniu podobieństwa do nieruchomości wycenianej, położone w niedalekim sąsiedztwie:

LP	Data transakcji	Położenie	Lokalizacja	Powierzchnia	Możliwości zagospodarowania
1	30.01.2025	Szosa Toruńska	2	1	2
Działka położona w sąsiedztwie komplementarnej zabudowy przemysłowej, nieopodal DK (ocena 2 w skali 1-2). Powierzchnia działki jest niekorzystna i wynosi 7981 m² (ocena 1 w skali 1-2). Możliwości zagospodarowania: brak utrudnień w zakresie możliwości zagospodarowania zgodnie z wizją inwestora (ocena 2 w skali 1-2).					
2	16.02.2024	Magazynowa	2	2	2
Działka położona na obszarze o przemysłowym charakterze, przy drodze krajowej nr 55 (ul. Magazynowa) z bezpośrednim zjazdem na nieruchomość (ocena 2 w skali 1-2). Powierzchnia działki jest korzystna i wynosi 3000 m² (ocena 2 w skali 1-2). Możliwości zagospodarowania: brak utrudnień w zakresie możliwości zagospodarowania zgodnie z wizją inwestora (ocena 2 w skali 1-2).					
6	28.12.2023	ul. Macieja Rataja	2	1	1
Działka położona na obszarze o przemysłowym charakterze, przy drodze krajowej nr 55, ze zjazdem od strony ul. Rataja (nieopodal wjazd na drogę krajową). Ocena 2 w skali 1-2. Powierzchnia działki jest niekorzystna i wynosi 11 356 m² (ocena 1 w skali 1-2). Możliwości zagospodarowania: nieruchomość złożona z 3 działek, łączny kształt działek nieregularny i przeciętnie korzystny pod kątem możliwości zagospodarowania (ocena 1 w skali 1-2).					
WYCENIANA			2	2	1
			Działka położona na obszarze o przemysłowym charakterze, nieopodal DK nr 55 (ocena 2 w skali 1-2). Powierzchnia działek jest korzystna i wynosi 2330 m² (ocena 2 w skali 1-2). Możliwości zagospodarowania: działki rozpatrywane łącznie cechują się wąskim i niekorzystnym pod kątem możliwości inwestycyjnych kształtem (ocena 2 w skali 1-2).		

10.5. Określenie wielkości poprawek i określenie wartości rynkowej gruntu

Uwaga: ewentualne nieścisłości w zliczaniu wartości w niektórych końcówkach liczb wynikają z przybliżeń, natomiast obliczenia matematyczne w operacji wykonano z dużą dokładnością w programie Excel.

Działka nr 8/113 (prawo własności):

L P	Data transakcji	Położenie	Cena transakcyjna zaktualizowa na na dzień wyceny [zł/za ujp*]	Poprawki - kwotowo			Suma poprawek	Cena skorygowana
				Lokalizacja	Powierzchnia	Możliwości zagospodarowani a		
1	30.01.2025	Szosa Toruńska	205,77 zł	0,00 zł	104,14 zł	-82,78 zł	21,36 zł	227,13 zł
2	16.02.2024	Magazynowa	350,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	-82,78 zł	-82,78 zł	267,22 zł
6	28.12.2023	Macieja Rataja	133,05 zł	0,00 zł	104,14 zł	0,00 zł	104,14 zł	237,19 zł
Określenie wartości rynkowej nieruchomości (WR)								
1	Średnia arytmetyczna cena poprawiona jednostki porównawczej		$C_{p\bar{s}R} = SC_p/n$		243,85 zł			
2	Ilość umownych jednostek porównawczych		P		423,00			
3	Współczynnik korekcyjny		K		1,00			
4	WARTOŚĆ RYNKOWA PO ZAOKRĄGLENIU		WR= $C_{p\bar{s}R} \cdot P \cdot K$		103 149,00 zł			
5	SŁOWNIE	sto trzy tysiące sto czterdzieści dziewięć złotych 0/100 groszy						

Działka 8/115 (prawo użytkowania wieczystego):

L P	Data transakcji	Położenie	Cena transakcyjna zaktualizowa na na dzień wyceny [zł/za ujp*]	Poprawki - kwotowo			Suma poprawek	Cena skorygowana
				Lokalizacja	Powierzchnia	Możliwości zagospodarowani a		
1	30.01.2025	Szosa Toruńska	205,77 zł	0,00 zł	104,14 zł	-82,78 zł	21,36 zł	227,13 zł
2	16.02.2024	Magazynowa	350,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	-82,78 zł	-82,78 zł	267,22 zł
6	28.12.2023	Macieja Rataja	133,05 zł	0,00 zł	104,14 zł	0,00 zł	104,14 zł	237,19 zł
Określenie wartości rynkowej nieruchomości (WR)								

1	Średnia arytmetyczna cena poprawiona jednostki porównawczej	$C_{p\bar{s}r} = SC_p/n$	243,85 zł
2	Ilość umownych jednostek porównawczych	P	1 368,00
3	Współczynnik korekcyjny	K*	0,90
4	WARTOŚĆ RYNKOWA PO ZAOKRĄGLENIU	WR= C_{p̄sr}*P*K	300 228,00 zł
5	SŁOWNIE	trzysta tysięcy dwieście dwadzieścia osiem złotych	

K* Uzasadnienie: Zastosowano § 30 ust. 3 Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości, który stanowi:

Jeżeli na rynku nieruchomości, właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, **brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego** lub liczba transakcji tego rodzaju nieruchomościami jest niewystarczająca, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych jako przedmiotu prawa własności, wartość wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego określa się na podstawie **wzajemnych relacji** pomiędzy cenami nieruchomości podobnych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego a cenami nieruchomości podobnych jako przedmiotu prawa własności, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości, na których dokonywano obydwu rodzajów transakcji.

Na badanym rynku odnotowano zaledwie jedną transakcję gruntem stanowiącym przedmiot prawa użytkowania wieczystego, zaś jej cena odbiegała o około 10% od mediany cen uzyskiwanych za grunty będące przedmiotem prawa własności. W związku z powyższym, ustalono współczynnik korygujący na 0,9, zgodnie z treścią powołanej normy prawnej.

Działka 8/73:

L P	Data transakcji	Położenie	Cena transakcyjna zaktualizowa na na dzień wyceny [zł/za ujp*]	Poprawki - kwotowo			Suma poprawek	Cena skorygowana
				Lokalizacja	Powierzchnia	Możliwości zagospodarowa nia		
1	30.01.2025	Szosa Toruńska	205,77 zł	0,00 zł	104,14 zł	-82,78 zł	21,36 zł	227,13 zł
2	16.02.2024	Magazynowa	350,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	-82,78 zł	-82,78 zł	267,22 zł
6	28.12.2023	Macieja Rataja	133,05 zł	0,00 zł	104,14 zł	0,00 zł	104,14 zł	237,19 zł
Określenie wartości rynkowej nieruchomości (WR)								
1	Średnia arytmetyczna cena poprawiona jednostki porównawczej	$C_{p\bar{s}r} = SC_p/n$		243,85 zł				
2	Ilość umownych jednostek porównawczych	P		539				
3	Współczynnik korekcyjny	K*		0,90				

4	WARTOŚĆ RYNKOWA PO ZAOKRĄGLENIU	WR = C_{PSR} * P * K	118 292,00 zł
5	SŁOWNIE	sto osiemnaście tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt dwa złote	

K* Uzasadnienie: Zastosowano § 30 ust. 3 Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości, który stanowi:

Jeżeli na rynku nieruchomości, właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, **brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego** lub liczba transakcji tego rodzaju nieruchomościami jest niewystarczająca, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych jako przedmiotu prawa własności, wartość wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego określa się na podstawie **wzajemnych relacji** pomiędzy cenami nieruchomości podobnych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego a cenami nieruchomości podobnych jako przedmiotu prawa własności, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości, na których dokonywano obydwu rodzajów transakcji.

Na badanym rynku odnotowano zaledwie jedną transakcję gruntem stanowiącym przedmiot prawa użytkowania wieczystego, zaś jej cena odbiegała o około 10% od mediany cen uzyskiwanych za grunty będące przedmiotem prawa własności. W związku z powyższym, ustalono współczynnik korygujący na 0,9, zgodnie z treścią powołanej normy prawnej.

Łączna wartość gruntu:

	powierzchnia	wartość
działka 8/115 (UW)	1368	300 228 zł
działka 8/113 (Własność)	423	103 149 zł
działka 8/73 (UW)	539	118 292 zł
Suma	2330	521 668 zł

10.6. Wyodrębnienie wartości budynków i budowli

Wartość budynków i budowli znajdujących się na gruncie stanowi różnicę pomiędzy wartością nieruchomości zabudowanych a wartością gruntu i wynosi:

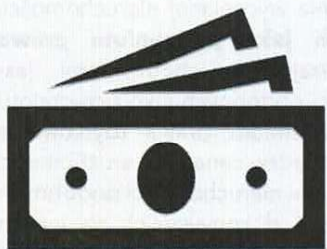
$$758\,000\text{ zł} - 521\,668\text{ zł} = 236\,332\text{ zł}$$

Wartość budynków i budowli oszacowano nadając im odpowiednie wagi:

	Powierzchnia zabudowy	Stan budynku [waga]	wartość po zastosowaniu wsp.	wartość jednostki	Oszacowana wartość budynku
Budynek biurowy	432	1	432	448 zł	193 729 zł
Wiata	53	0,5	26,5	448 zł	11 884 zł
Budynki inne na działce 8/113	137 (łączna powierzchnia wszystkich 6 budynków)	0,5	68,5	448 zł	30 719 zł
Suma:		2	527	---	236 332 zł

11. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Ostatecznie przyjęto, że wartość rynkowa nieruchomości będących przedmiotem wyceny wynosi:



Wartość rynkowa nieruchomości położonej
w Grudziądzu przy ul. Por. Krzycha 5,
oszacowana w podejściu porównawczym
wynosi:

758 000 zł

słownie: siedemset pięćdziesiąt osiem tysięcy
złotych

Uzasadnienie: Wartość rynkową kompleksu wycenianych nieruchomości oszacowano w podejściu dochodowym, biorąc pod uwagę czynsz możliwy do uzyskania z najmu znajdującego się na gruncie budynku biurowo - warsztatowego, warsztatu nr 2 oraz dzierżawy gruntu. Garaże znajdujące się na działce 8/115 zostały uwzględnione w wycenie w sposób pośredni w stawce czynszu jako „dodatkowe powierzchnie magazynowe”. Wydatki operacyjne uwzględniono zgodnie z realiami panującymi na rynku nieruchomości podobnych.

Wziąwszy pod uwagę oszacowaną wartość prawa własności gruntu (243,85 zł/m²) i prawa użytkowania wieczystego (219,47 zł/m²), wartość poszczególnych nieruchomości wynosi kolejno:

	POWIERZCHNIA GRUNTU	WARTOŚĆ GRUNTU	WARTOŚĆ BUDYNKÓW I BUDOWLI	WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI
DZIAŁKA 8/115 (UW)	1368	300 228 zł	205 613 zł	505 841 zł
DZIAŁKA 8/113 (WŁASNOŚĆ)	423	103 149 zł	30 719 zł	133 867 zł
DZIAŁKA 8/73 (UW)	539	118 292 zł	--	118 292 zł
SUMA	2330	521 668 zł	+ 236 332 zł	= 758 000 zł

Wartość nieruchomości oszacowano zgodnie z obowiązującymi przepisami i z poszanowaniem etyki zawodowej. Z tego względu zasadnym jest aby uznać, że otrzymany wynik jest możliwy do osiągnięcia w obrocie wolnorynkowym.

12. WARUNKI I OGRANICZENIA

12.1. Wynik końcowy - wnioski i uzasadnienia

Określona wartość jest możliwa do uzyskania pod warunkiem:

- upłynięcia czasu niezbędnego do wyeksponowania i do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku,
- kupujący będzie posiadał stanowczy zamiar zawarcia umowy, nie będzie działał w sytuacji przymusowej,
- strony będą od siebie niezależne, działając w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami, świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości.

Określona wartość jest wartością rynkową dla optymalnego sposobu użytkowania przy założeniach i obwarowaniach przyjętych dla niniejszej wyceny.

12.2. Warunki i ograniczenia

1. Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane do innych celów niż ten, dla którego zostało wykonane. Autor wyceny nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
2. Wyceny dokonano po wizji lokalnej według stanu na dzień **13 listopada 2025 roku**, w poziomie cen na dzień oględzin. Operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty sporządzenia, tj. do **30 listopada 2026 r.**, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Opinia może być wykorzystywana po upływie ww. okresu, po potwierdzeniu jej aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. Opracowanie zostało przygotowane przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wartość rynkową zostały przekazane autorowi opracowania przez właścicieli w dniu wizji lokalnej.
4. Zawarte w opracowaniu informacje oceny stanu technicznego nie stanowią ekspertyzy technicznej. Autor opinii nie ponosi odpowiedzialności za ukryte wady przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji ani na podstawie dokumentacji prawnej nieruchomości. Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz dokumentacji dostarczonej przez Zleceniodawcę. Nie wykonano szczegółowych badań i ekspertyz technicznych, nie oceniano również niewidocznych części obiektów. Nie można zatem udokumentować, że nieruchomość nie ma żadnych wad.
5. Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skażona przez jakiegokolwiek substancje niebezpieczne oraz że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek skażeń w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakakolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w operacie mogą ulec zmianie.
6. Wszelkie prawa zastrzeżone. Żaden fragment niniejszej opinii nie może być powielany, publikowany, przekazywany za pomocą środków elektronicznych, mechanicznych lub innych, nie może być fotografowany, nagrywany w całości lub w części bez uprzedniej zgody autora.

7. Wyznaczona wartość nie zawiera podatków i opłat związanych z transakcją jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem (w szczególności podatkiem takim jest VAT).

13. ZAŁĄCZNIKI

- ✓ Wydruk księgi wieczystej;
- ✓ Wypis z rejestru gruntów;
- ✓ Wypis z rejestru budynków;
- ✓ Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego.

Operat zawiera 58 ponumerowanych stron oraz załączniki.

Operat szacunkowy sporządziła:

Agnieszka Marach-Andruszkiewicz
Rzeczoznawca majątkowy nr 7914



Bydgoszcz, dnia 01 grudnia 2025 roku

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	8/73	1
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1. 1 GRUDZIĄDZ	
Ulica	POR. KRZYCHA	
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)	/ 00013632 /	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,0539 HA	1

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	W ŁAMIE 4 UJAWNIONO CZĘŚĆ WPISU: NR JEDN. REJ. 3, NR MAPY 137	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OPIS I MAPA; 1 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00001617/94/, 1994-03-21 00:00:00, 1994-05-07 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Potwierdza

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**Prawo użytkowania wieczystego**

		Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania	2091-04-15	---
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU W WIECZYSTYM UŻYTKOWANIU	

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	0	---

[Powrót](#)

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

Dział I-O	Dział I-Śp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)					2
Lp. 1.	1	1 / 1	---		
Skarb Państwa (Nazwa)					
SKARB PAŃSTWA					

Użytkownicy wieczystości

		Nr podstawy wpisu
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	3

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)					3
Lp. 1.	1	1 /1	---		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba)					
PRZEDSIĘBIORSTWO ROBÓT ELEKTRYCZNYCH "ELEKTROCHEM" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, GRUDZIĄDZ					

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA SPRZEDAŻY, 2258/1994, 1994-03-21 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia) DZ. KW./00001617/94/, 1994-03-21 00:00:00, 1994-05-07 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	UMOWA SPRZEDAŻY I USTANOWIENIA HIPOTEKI, 15660/1996, 1996-12-17 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia) DZ. KW./00003888/96/, 1996-12-21 00:00:00, 1997-01-07 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

[Powrót](#)

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	---

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	1
-----------------------------	---	-------------------	---

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	1
Numer działki	8/113		
Identyfikator działki	046201 1.0137.8/113		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0137, M.GRUDZIĄDZ		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 KUJAWSKO-POMORSKIE, M. GRUDZIĄDZ, GRUDZIĄDZ M., GRUDZIĄDZ		
Ulica	POR.KRZYCHA		
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	TO1U / 00022022 / 1, 0,0423 HA		

Obszar całej nieruchomości	0,0423 HA	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	-----------	-------------------	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2006-02-17, PREZYDENT MIASTA GRUDZIĄDZA, GRUDZIĄDZ; 6-7 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1U/00006123/06/001, 2006-11-21 11:46:48, 2007-03-08-08.01.04.868976, NIE, 3 VERTE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Wpisano

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Śp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 /1	---	2
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	PRZEDSIĘBIORSTWO ROBÓT ELEKTRYCZNYCH "ELEKTROCHEM" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, GRUDZIĄDZ, 87051176400000				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA ZAMIANY, 5423/2006, 2006-11-20, ANDRZEJ SOKALSKI, GRUDZIĄDZ; 2-6 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1U/00006123/06/001, 2006-11-21 11:46:48, 2007-03-08-08.01.04.868976, NIE, 3 VERTE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	2	Nr podstawy wpisu	1
-----------------------------	---	-------------------	---

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer działki	8/115		1, 9
Identyfikator działki	046201_1.0137.8/115		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0137, M. GRUDZIĄDZ		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	KUJAWSKO-POMORSKIE, M. GRUDZIĄDZ, GRUDZIĄDZ M., GRUDZIĄDZ
Ulica	POR. KRZYCHA 5		
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)	/ 00013632 /		

Obszar całej nieruchomości	0,1368 HA	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	-----------	-------------------	---

Budynki

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	KUJAWSKO-POMORSKIE, M. GRUDZIĄDZ, GRUDZIĄDZ M., GRUDZIĄDZ
Identyfikator budynku		046201_1.0137.8/115.2_BUD	
Identyfikator działki	Lp. 1.	046201_1.0137.8/115	
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku		POR. KRZYCHA 5	
Liczba kondygnacji		1,0	
Przeznaczenie budynku		109 - POZOSTAŁE BUDYNKI NIEMIESZKALNE	
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)		TAK	

Komentarz do migracji

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2	Nr podstawy wpisu	---
--	---	-------------------	-----

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OPIS I MAPA NR 1; 112 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00002980/93/, 1993-09-20 00:00:00, 1993-10-21 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
9	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW , 2019-04-09, PREZYDENT MIASTA GRUDZIĄDZA, GRUDZIĄDZ; 158 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1U/00003271/19/001, 2019-04-15 11:01:00, 2019-04-30-18.43.11.373654, TAK, 156 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**Prawo użytkowania wieczystego**

		Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania	2091-04-15	---
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU W WIECZYSTYM UŻYTKOWANIU I STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ HOTEL PRACOWNICZY	

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	0	---

[Powrót](#)

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	1	1 /1	2
Skarb Państwa (Nazwa)		SKARB PAŃSTWA			

Użytkownicy wieczystości

Napis					Nr podstawy wpisu
WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ					3
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	1	1 /1	3, 7
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba)		PRZEDSIĘBIORSTWO ROBÓT ELEKTRYCZNYCH "ELEKTROCHEM" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W GRUDZIĄDZU, GRUDZIĄDZ			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA SPRZEDAŻY, 4806/93, 1993-09-20 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia) DZ. KW./00002980/93/, 1993-09-20 00:00:00, 1993-10-21 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	UMOWA SPRZEDAŻY I USTANOWIENIA HIPOTEKI, 15660/1996, 1996-12-17; NR 3 W SP.DOK., /00022021/ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczyste) DZ. KW./00003889/96/, 1996-12-21 00:00:00, 1997-01-07 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
7	POSTANOWIENIE O SPROSTOWANIU BŁĘDÓW MIGRACJI, DZ. KW./TO1U/00006264/15/001, 2015-12-02, SĄD REJONOWY W GRUDZIĄDZU V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, GRUDZIĄDZ; 140 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1U/00006264/15/001, 2015-12-02 13:46:10, 2015-12-02-14.46.15.152937, TAK, 139 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczyste	2	---

[Powrót](#)

Prezydent Grudziądza
Ratuszowa 1
86-300 Grudziądz
tel. -

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: **M. GRUDZIĄDZ**
Gmina: **M. Grudziądz**
Jednostka ewidencyjna: **046201_1, M. Grudziądz**
Obręb: **0137, 137**

Nr kancelaryjny: **GN-III.6621.1.1175.2025**

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

UPROSZCZONY

Nr jednostki rejestrowej: **G.21**

rodzaj prawa: własność, udział: 1/1
SKARB PAŃSTWA

rodzaj prawa: użytkowanie wieczyste, udział: 1/1
PRZEDSIĘBIORSTWO ROBÓT ELEKTRYCZNYCH "ELEKTROCHEM" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Siedziba: 86-300 GRUDZIĄDZ, POR. KRZYCHA 5

Arkusz mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. użyt. i kont. klas.	Powierzchnia	
					użytków w ha	działki w ha
137	8/73	M. GRUDZIĄDZ, POR. KRZYCHA	drogi	dr	0,0539	0,0539
Identyfikator działki: 046201_1.0137.8/73 Numer KW: 22021, TO1U/00022021/4 Dok. potwierdzający własność: Dok. określające inne prawa:						
Razem:					0,0539	0,0539

Sporządził(a): *Wioleta Rubaj*, według stanu na dzień: 2025-11-25
Nr zlecenia: 3529-1/2025

Z up.PREZYDENTA GRUDZIĄDZA
INSPEKTOR
mgr Wioleta Rubaj

Wioleta
Rubaj

Elektronicznie podpisany
przez Wioleta Rubaj
Data: 2025.11.25 15:36:40
+01'00'

Prezydent Grudziądz

Ratuszowa 1

86-300 Grudziądz

tel. -

Województwo: kujawsko-pomorskie

Powiat: **M. GRUDZIĄDZ**

Gmina: **M. Grudziądz**

Jednostka ewidencyjna: **046201_1, M. Grudziądz**

Obręb: **0137, 137**

Nr kancelaryjny: **GN-III.6621.1.1175.2025**

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

UPROSZCZONY

Nr jednostki rejestrowej: **G.19**

rodzaj prawa: własność, udział: 1/1

SKARB PAŃSTWA

rodzaj prawa: użytkowanie wieczyste, udział: 1/1

PRZEDSIĘBIORSTWO ROBÓT ELEKTRYCZNYCH "ELEKTROCHEM" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Siedziba: 86-300 GRUDZIĄDZ, POR. KRZYCHA 5

Arkusz mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. użyt. i kont. klas.	Powierzchnia	
					użytków w ha	działki w ha
137	8/115	M. GRUDZIĄDZ, POR. KRZYCHA 5	inne tereny zabudowane	Bi	0,1368	0,1368
Identyfikator działki: 046201_1.0137.8/115 Numer KW: TO1U/00020806/7, TO1U/00020806/7 Dok. potwierdzający własność: Dok. określające inne prawa:						
Razem:					0,1368	0,1368

Sporządził(a): *Wioleta Rubaj*, według stanu na dzień: 2025-11-25

Nr zlecenia: 3529-1/2025

Z up.PREZYDENTA GRUDZIĄDZA
INSPEKTOR
mgr Wioleta Rubaj

Prezydent Grudziądz

Ratuszowa 1

86-300 Grudziądz

tel. -

Województwo: kujawsko-pomorskie

Powiat: M. GRUDZIĄDZ

Gmina: M. Grudziądz

Jednostka ewidencyjna: 046201_1, M. Grudziądz

Obręb: 0137, 137

Nr kancelaryjny: GN-III.6621.1.1175.2025

WYPIS Z REJESTRU BUDYNKÓW

Nr jednostki rejestrowej: B.19 (G.19)

rodzaj prawa: własność, udział: 1/1

PRZEDSIĘBIORSTWO ROBÓT ELEKTRYCZNYCH "ELEKTROCHEM" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Siedziba: 86-300 GRUDZIĄDZ, POR. KRZYCHA 5

Nr ewid. bud.	Identyfikator budynku	Adres budynku	Rodzaj wg. KŚT	Liczba kond. nad/pod	Pow. zabud. w m ²	Liczba lokali	
						odr.	nieodr.
47	046201_1.0137.47_BUD	M. GRUDZIĄDZ, POR. KRZYCHA 5	budynek niemieszkalny	1/0	53	0	0
Numer KW: TO1U/00020806/7, TO1U/00020806/7 Dok. potwierdzający własność: Działki: 046201_1.0137.8/115 Nr arkusza mapy: Pow. użyt. lokali odręb.: 0m² Pow. użyt. lok. niewyod.: 0m² Pow. użyt. pom. przyn.: Liczba ujaw. sam. lokali: 0 Informacje dodatkowe:							
111	046201_1.0137.111_BUD	M. GRUDZIĄDZ, POR. KRZYCHA 5	budynek biurowy	1/0	432	0	0
Numer KW: TO1U/00020806/7, TO1U/00020806/7 Dok. potwierdzający własność: Działki: 046201_1.0137.8/115 Nr arkusza mapy: Pow. użyt. lokali odręb.: 0m² Pow. użyt. lok. niewyod.: 0m² Pow. użyt. pom. przyn.: Liczba ujaw. sam. lokali: 0 Informacje dodatkowe:							
Razem:					485	0	0

Nr zlecenia: 3529-1/2025

Z up. PREZYDENTA GRUDZIĄDZA
INSPEKTOR
mgr Wioleta Rubaj

(pieczęć urzędowa)

2025-11-25,.....

(Imię i Nazwisko oraz stanowisko służbowe osoby
reprezentującej organ)
Data i podpis

Wioleta
Rubaj

Elektronicznie
podpisany przez
Wioleta Rubaj
Data: 2025.11.25
15:34:05 +01'00'

Prezydent Grudziądza
Ratuszowa 1
86-300 Grudziądz
tel. -

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: **M. GRUDZIĄDZ**
Gmina: **M. Grudziądz**
Jednostka ewidencyjna: **046201_1, M. Grudziądz**
Obręb: **0137, 137**

Nr kancelaryjny: **GN-III.6621.1.1175.2025**

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

UPROSZCZONY

Nr jednostki rejestrowej: **G.66**

rodzaj prawa: własność, udział: 1/1

PRZEDSIĘBIORSTWO ROBÓT ELEKTRYCZNYCH "ELEKTROCHEM" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Siedziba: 86-300 GRUDZIĄDZ, POR. KRZYCHA 5

Arkusz mapy	Numer działki	Blizsze określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. użyt. i kont. klas.	Powierzchnia	
					użytków w ha	działki w ha
137	8/113	M. GRUDZIĄDZ, POR. KRZYCHA	inne tereny zabudowane	Bi	0,0423	0,0423
Identyfikator działki: 046201_1.0137.8/113 Numer KW: 39264, TO1U/00039264/1 Dok. potwierdzający własność: Dok. określające inne prawa:						
Razem:					0,0423	0,0423

BUDYNKI NIESTANOWIĄCE ODREBNEGO OD GRUNTU PRZEDMIOTU WŁASNOŚCI

Nr ewid. bud.	Identyfikator budynku	Adres budynku	Rodzaj wg. KŚT	Liczba kond. nad/pod	Pow. zabud. w m ²	Liczba lokali	
						odr.	nieodr.
54	046201_1.0137.54_BUD	M. GRUDZIĄDZ, POR. KRZYCHA	budynek niemieszkalny	1/0	29	0	0
Numer KW: 39264 Dok. potwierdzający własność: Działki: 046201_1.0137.8/113 Nr arkusza mapy: 137 Pow. użyt. lokali odręb.: 0m ² Pow. użyt. lok. niewyod.: 0m ² Pow. użyt. pom. przyn.: Liczba ujaw. sam. lokali: 0 Informacje dodatkowe:							
55	046201_1.0137.55_BUD	M. GRUDZIĄDZ, POR. KRZYCHA	budynek niemieszkalny	1/0	26	0	0

Numer KW: 39264 Dok. potwierdzający własność: Działki: 046201_1.0137.8/113 Nr arkusza mapy: 137 Pow. użyt. lokali odręb.: 0m ² Pow. użyt. lok. niewyod.: 0m ² Pow. użyt. pom. przyn.: Liczba ujaw. sam. lokali: 0 Informacje dodatkowe:							
56	046201_1.0137.56_BUD	M. GRUDZIĄDZ, POR. KRZYCHA	budynek niemieszkalny	1/0	26	0	0
Numer KW: 39264 Dok. potwierdzający własność: Działki: 046201_1.0137.8/113 Nr arkusza mapy: 137 Pow. użyt. lokali odręb.: 0m ² Pow. użyt. lok. niewyod.: 0m ² Pow. użyt. pom. przyn.: Liczba ujaw. sam. lokali: 0 Informacje dodatkowe:							
57	046201_1.0137.57_BUD	M. GRUDZIĄDZ, POR. KRZYCHA	budynek niemieszkalny	1/0	18	0	0
Numer KW: 39264 Dok. potwierdzający własność: Działki: 046201_1.0137.8/113 Nr arkusza mapy: 137 Pow. użyt. lokali odręb.: 0m ² Pow. użyt. lok. niewyod.: 0m ² Pow. użyt. pom. przyn.: Liczba ujaw. sam. lokali: 0 Informacje dodatkowe:							
58	046201_1.0137.58_BUD	M. GRUDZIĄDZ, POR. KRZYCHA	budynek niemieszkalny	1/0	18	0	0
Numer KW: 39264 Dok. potwierdzający własność: Działki: 046201_1.0137.8/113 Nr arkusza mapy: 137 Pow. użyt. lokali odręb.: 0m ² Pow. użyt. lok. niewyod.: 0m ² Pow. użyt. pom. przyn.: Liczba ujaw. sam. lokali: 0 Informacje dodatkowe:							
59	046201_1.0137.59_BUD	M. GRUDZIĄDZ, POR. KRZYCHA	budynek niemieszkalny	1/0	20	0	0
Numer KW: 39264 Dok. potwierdzający własność: Działki: 046201_1.0137.8/113 Nr arkusza mapy: 137 Pow. użyt. lokali odręb.: 0m ² Pow. użyt. lok. niewyod.: 0m ² Pow. użyt. pom. przyn.: Liczba ujaw. sam. lokali: 0 Informacje dodatkowe:							
Razem:					137	0	0

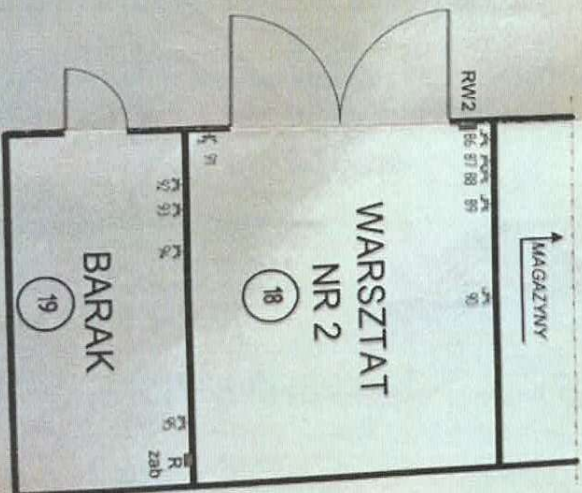
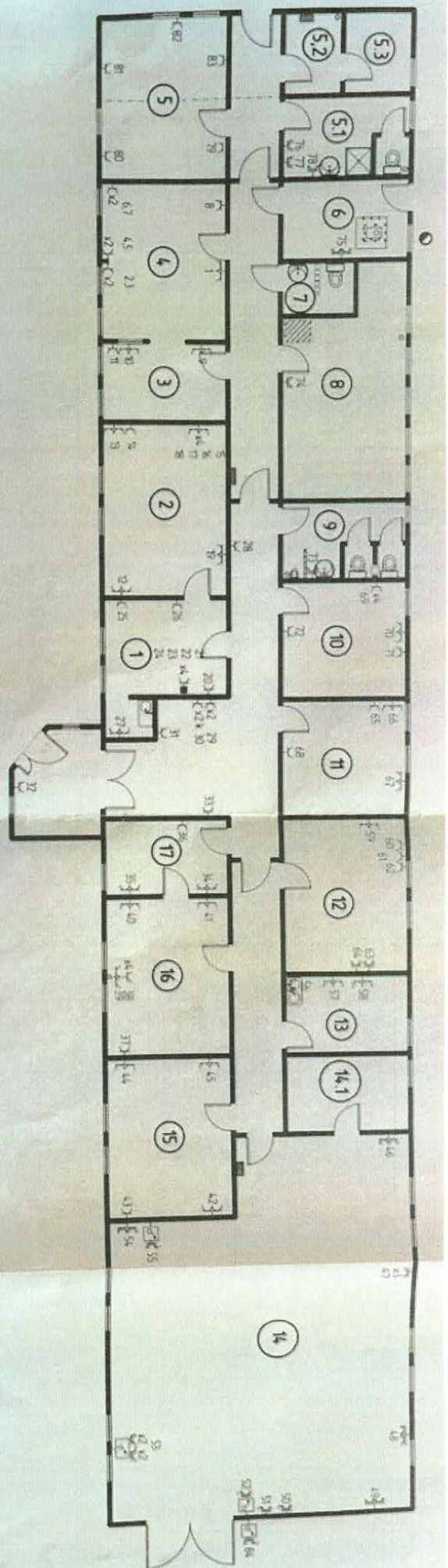
Sporządził(a): Wioleta Rubaj, według stanu na dzień: 2025-11-25
Nr zlecenia: 3529-1/2025

Z up.PREZYDENTA GRUDZIĄDZA
INSPEKTOR
mgr Wioleta Rubaj

**Wioleta
Rubaj**



Elektronicznie
podpisany przez
Wioleta Rubaj
Data: 2025.11.25
15:35:27 +01'00'



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Ma Wartość Agnieszka Marach-
Andruszkiewicz**

85-864 Bydgoszcz, ul. Modrakowa 50 / 42

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0019129

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

na okres: 27/08/2025 - 26/08/2026

na sumę gwarancyjną: 100 000 EUR

słownie: sto tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 738.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

