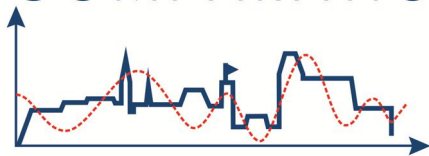




COMPARATIO



BIURO WYCEN NIERUCHOMOŚCI



Sygn. akt V GUp 17/18

# OPERAT SZACUNKOWY

DOTYCZĄCY OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR TO1T/00046227/1,

POŁOŻONEJ W TORUNIU PRZY UL. PŁASKIEJ 17A,

OBRĘB EWID. NR 45, GMINA M.TORUŃ,

SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI EWID. NR 28/15,

ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM BIUROWYM

ORAZ BUDYNKAMI PRODUKCYJNYMI I MAGAZYNOWYMI



Data sporządzenia operatu: **30.04.2018 r.**

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

**Rzeczoznawca majątkowy nr upr. 6462**



---

---

## SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	3
1.1. Przedmiot wyceny .....	3
1.2. Zakres wyceny .....	3
2. CEL WYCENY .....	3
3. PODSTAWY OPRACOWANIA.....	3
3.1. Podstawa formalna.....	3
3.2. Podstawy prawne.....	3
3.3. Źródła danych merytorycznych .....	4
4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY .....	4
5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY .....	4
5.1. Stan prawny .....	4
5.2. Lokalizacja i otoczenie.....	10
5.3. Opis stanu technicznego i użytkowego.....	14
6. PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM.....	29
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY .....	29
7.1. Analiza rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami użytkowymi oraz wybór nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny.....	29
7.2. Analiza zmiany cen nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami użytkowymi w funkcji czasu.....	31
8. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY.....	33
9. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....	35
9.1. Baza nieruchomości podobnych .....	35
9.2. Ustalenie cech rynkowych.....	36
9.3. Obliczenie wartości rynkowej.....	38
10. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM.....	41
11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE .....	42
12. ZAŁĄCZNIKI.....	42

---

---

## 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

### 1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość położona w Toruniu przy ul. Płaskiej 17A, obręb ewid. nr 45, gmina M. Toruń, składająca się z działki ewidencyjnej nr 28/15 o pow. 0,1877 ha, zabudowanej budynkiem biurowym oraz budynkami produkcyjnymi i magazynowymi.

Sąd Rejonowy w Toruniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi dla nieruchomości księgę wieczystą nr TO1T/00046227/1. Nieruchomość stanowi przedmiot prawa własności.

### 1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości objętej księgą wieczystą nr TO1T/00046227/1, położonej w Toruniu przy ul. Płaskiej 17A, obręb ewid. nr 45, składającej się z działki ewidencyjnej nr 28/15 o pow. 0,1877 ha, zabudowanej budynkiem biurowym oraz budynkami produkcyjnymi i magazynowymi, według stanu nieruchomości na dzień postanowienia Sądu o ogłoszeniu upadłości, tj. 06.02.2018 r. i w poziomie cen na miesiąc kwiecień 2018 r.

## 2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest oszacowanie wartości przysługujących do nieruchomości praw dla potrzeb postępowania upadłościowego o sygn. V GUp 17/18.

## 3. PODSTAWY OPRACOWANIA

### 3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną stanowi zlecenie przez Syndyka masy upadłości Pipes Developments Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Warszawie – Kamila Dobiesa wykonania czynności niezbędnych dla sporządzenia opisu i oszacowania przedsiębiorstwa upadłego.

### 3.2. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity - Dz. U. z 2018 r. poz. 121).
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity - Dz. U. z 2017 r. poz. 2344, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity - Dz. U. z 2018 r. poz. 395, z późn. zm.).

- 
- 
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny (tekst jednolity - Dz. U. z 2017 r. poz. 459, z późn. zm.).
  - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.).
  - Międzynarodowe i Europejskie Standardy Wyceny.

### 3.3. Źródła danych merytorycznych

- Informacje z ewidencji gruntów i budynków.
- Odpis z rejestru gruntów i budynków.
- Wrys z mapy zasadniczej.
- Oględziny przeprowadzone na terenie nieruchomości w dniu 20.03.2018 r.
- Badanie księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości w dniu 16.04.2018 r.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia.
- Informacje uzyskane od Zamawiającego.
- Akty notarialne.
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych.

## 4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

- Data sporządzenia operatu: 30.04.2018 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 30.04.2018 r.
- Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 06.02.2018 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości: 20.03.2018 r.

## 5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

### 5.1. Stan prawny

Sąd Rejonowy w Toruniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi dla nieruchomości księgę wieczystą nr TO1T/00046227/1.

Z badania księgi wieczystej nr TO1T/00046227/1 w dniu 16.04.2018 r. wynika stan prawny nieruchomości na dzień 06.02.2018 r., który przedstawiony poniżej:

### **DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:**

Numer bieżący nieruchomości: **1**

### **Działki ewidencyjne:**

Numer działki: **28/15**

---

Obręb ewidencyjny (*numer*): 45

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

Ulica: Płaska

Sposób korzystania: tereny przemysłowe

Przyłączenie (*numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar*): /00041629/,  
0,1877 ha

Obszar całej nieruchomości: **0,1877 ha**

Komentarz do migracji:

- 1) W łamie 3 wpisano: ul. Płaska nr 17A.
- 2) W łamie 4 wpisano: nr mapy: 3, nr jedn. rej.: 33, obręb: 45, sp. dok. 1.
- 3) W łamie 8 ujawniono: wniosek nr 8081-5/97.

**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

**Brak wpisów**

**DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**

**Właściciele:**

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

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*Nazwa, siedziba, REGON*): **PIPES DEVELOPMENTS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Toruń, 870460357**

Komentarz do migracji: w łamie 5 ujawniono: wniosek DZ.KW. 8081-5/97.

**DZIAŁ III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

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

- 1) **REP.C. / KOMO / 13606 / 18 - 2018-01-25, 13:32:59**
  - 1.1 **DZ. KW. / TO1T / 1567 / 18 / 1 - 2018-01-29, 08:53:48 - wpis wszczęcia egzekucji**

Numer wpisu: **1**

Rodzaj wpisu: **ostrzeżenie**

Treść wpisu: wzmianka o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 4992/17

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*nazwa, siedziba*):

**Zakład Oczyszczania i Gospodarki Odpadami MZO Spółka Akcyjna w Ostrowie Wielkopolskim, Ostrów Wielkopolski**

---

Uwaga: Po dniu 06.02.2018 r. w dziale III zaszły następujące zmiany:

- pod numerem 2 wpisano ostrzeżenie o treści: „wzmianka o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 192/18 - przyłączenie do toczącej się egzekucji” na rzecz IMT LOGISTIC Sp. z o.o. w Piastowie,
- zamieszczono kolejne wzmianki:
  - 1) REP.C. / KOMO / 46316 / 18 - 2018-03-23, 15:01:46  
1.1 DZ. KW. / TO1T / 6411 / 18 / 1 - 2018-03-28, 12:52:45 - wpis wszczęcia egzekucji
  - 2) REP.C. / KOMO / 36287 / 18 - 2018-03-06, 14:20:18  
2.1 DZ. KW. / TO1T / 5140 / 18 / 1 - 2018-03-13, 08:03:00 - wpis wszczęcia egzekucji
  - 3) REP.C. / KOMO / 27356 / 18 - 2018-02-19, 15:04:36  
3.1 DZ. KW. / TO1T / 3955 / 18 / 1 - 2018-02-23, 10:36:54 - wpis wszczęcia egzekucji

#### **DZIAŁ IV – HIPOTEKA**

- 1) Numer hipoteki (roszczenia): 7

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

Suma (słownie), waluta: **3 000 000,00** (trzy miliony) **zł**

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny*): 1 / wierzytelność główna kredytu, odsetki, prowizje i opłaty, koszty postępowania, umowa kredytowa nr G/20/H/P/15 z dnia 12.02.2015r.

Księga współobciążona: nr księgi wieczystej: TO1T/00046228/8, nr hipoteki: 7

##### **Wierzyciel hipoteczny:**

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*nazwa, siedziba, REGON*): **Piastowski Bank Spółdzielczy w Janikowie Oddział w Gniewkowie, Janikowo, 00067646000000**

- 2) Numer hipoteki (roszczenia): 8

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

Suma (słownie), waluta: **30 361,65** (trzydzieści tysięcy trzysta sześćdziesiąt jeden 65/100) **zł**

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny*): 1 / zaległe składki: 1) na ubezpieczenia społeczne za okres: 09/2015-10/2015 w kwocie 18.658,50 zł - należne odsetki za zwłokę w kwocie 443,00 zł, - koszty egzekucyjne w kwocie 1.139,60 zł, tytuły wykonawcze

##### **Wierzyciel hipoteczny:**

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

- 3) Numer hipoteki (roszczenia): **9**  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): **hipoteka przymusowa**  
Suma (słownie), waluta: **116 367,45** (sto szesnaście tysięcy trzysta sześćdziesiąt siedem 45/100) **zł**  
Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny*): 1 / z tytułu zaległych składek: 1) na ubezpieczenie społeczne za okres: 11/15-02/16 w kwocie 76.116,60 wraz z odsetkami, tytuły wykonawcze  
**Wierzyciel hipoteczny:**  
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*nazwa, siedziba*): **Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Toruniu, Toruń**
- 4) Numer hipoteki (roszczenia): **10**  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): **hipoteka przymusowa**  
Suma (słownie), waluta: **17 360,80** (siedemnaście tysięcy trzysta sześćdziesiąt 80/100) **zł**  
Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny*): 1 / z tytułu zaległych należności podatkowych w podatku od nieruchomości w wysokości 17.360,80 zł, tytuły wykonawcze  
**Wierzyciel hipoteczny:**  
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (*nazwa, siedziba, REGON*): **Gmina Miasta Toruń, Toruń, 871118856**
- 5) Numer hipoteki (roszczenia): **11**  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): **hipoteka przymusowa**  
Suma (słownie), waluta: **58 291,50** (pięćdziesiąt osiem tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt jeden 50/100) **zł**  
Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny*): 1 / zaległe składki: na ubezpieczenie społeczne za okres: 03-04/2016 w kwocie 38.279,60 zł, należne odsetki za zwłokę w kwocie 569,80 zł, plus koszty upomnienia w kwocie 11,60 zł, tytuł wykonawczy  
**Wierzyciel hipoteczny:**  
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*nazwa, siedziba*): **Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Toruniu, Warszawa**
- 6) Numer hipoteki (roszczenia): **12**  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): **hipoteka przymusowa**  
Suma (słownie), waluta: **2 892,70** (dwa tysiące osiemset dziewięćdziesiąt dwa 70/100) **zł**

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny*): 1 / zaległości z tytułu podatku od nieruchomości w wysokości 2.892,70 zł, tytuł wykonawczy

**Wierzyciel hipoteczny:**

Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (*nazwa, siedziba, REGON*): **Gmina Miasta Toruń**, Toruń, 871118856

7) Numer hipoteki (roszczenia): **13**

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

Suma (słownie), waluta: **1 975,30** (jeden tysiąc dziewięćset siedemdziesiąt pięć 30/100) **zł**

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny*): 1 / zaległości z tytułu podatku od środków transportowych w wysokości 1.975,30 zł, tytuł wykonawczy

**Wierzyciel hipoteczny:**

Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (*nazwa, siedziba, REGON*): **Gmina Miasta Toruń**, Toruń, 871118856

8) Numer hipoteki (roszczenia): **14**

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

Suma (słownie), waluta: **2 897,70** (dwa tysiące osiemset dziewięćdziesiąt siedem 70/100) **zł**

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny*): 1 / zaległości z tytułu podatku od nieruchomości w wysokości 2.897,70 zł, tytuł wykonawczy

**Wierzyciel hipoteczny:**

Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (*nazwa, siedziba, REGON*): **Gmina Miasta Toruń**, Toruń, 871118856

9) Numer hipoteki (roszczenia): **15**

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

Suma (słownie), waluta: **159 040,05** (sto pięćdziesiąt dziewięć tysięcy czterdzieści 05/100) **zł**

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny*): 1 / zaległe składki na ubezpieczenie społeczne za okres: 05-10/2016 w kwocie 103.791,90 zł, należne odsetki za zwłokę w kwocie 2.211,60 zł plus koszty upomnienia w kwocie 23,20 zł, tytuły wykonawcze

**Wierzyciel hipoteczny:**



---

---

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

10) Numer hipoteki (roszczenia): **16**

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

Suma (słownie), waluta: **10 624,50** (dziesięć tysięcy sześćset dwadzieścia cztery 50/100) **zł**

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny*): 1 / zabezpieczenie należności podatkowych Skarbu Państwa Naczelnika Pierwszego Mazowieckiego Urzędu Skarbowego w Warszawie z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych za okres listopad 2016 r. oraz z tytułu odsetek za zwłokę od tych zaległości, w łącznej kwocie hipoteki wynoszącej 10 624,50 zł (dziesięć tysięcy sześćset dwadzieścia cztery, tytuł wykonawczy nr 1471-SW-2.522.417.2017 z dnia 25.01.2017 r.

**Wierzyciel hipoteczny:**

Skarb Państwa (*nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji*): **Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Mazowieckiego Urzędu Skarbowego w Warszawie**, Warszawa, 015623985, organ reprezentujący Skarb Państwa

11) Numer hipoteki (roszczenia): **17**

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

Suma (słownie), waluta: **161 673,81** (sto sześćdziesiąt jeden tysięcy sześćset siedemdziesiąt trzy 81/100) **zł**

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny*): 1 / wierzytelności wynikające z tytułu wykonawczego, wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie o zapłatę wydany w dniu 20.12.2016 r., sygn. akt XXVI GC 665/16

**Wierzyciel hipoteczny:**

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*nazwa, siedziba, REGON*): **IMT LOGISTIC Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**, Piastów, 141138427

12) Numer hipoteki (roszczenia): **18**

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

Suma (słownie), waluta: **57 796,65** (pięćdziesiąt siedem tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt sześć 65/100) **zł**

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny*): 1 / zaległe składki: 1) na ubezpieczenia społeczne za okres: 01/2017-02/2017 w kwocie 1.183,00 zł; 2) na ubezpieczenia zdrowotne za okres: 05-10/2016; 01/2017-

02/2017 w kwocie 29.021,30 zł; 3) na FP i FGŚP za okres: 05-10/2016; 01/2017-02/2017 w kwocie 7.281,70 zł wraz z odsetkami, tytuły wykonawcze

**Wierzyciel hipoteczny:**

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

13) Numer hipoteki (roszczenia): **19**

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

Suma (słownie), waluta: **8 697,80** (osiem tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt siedem 80/100) **zł**

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny*): 1 / z tytułu podatku od nieruchomości w wysokości 8.697,80 zł, tytuły wykonawcze

**Wierzyciel hipoteczny:**

Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (*nazwa, siedziba*): **Gmina Miasta Toruń**, Toruń

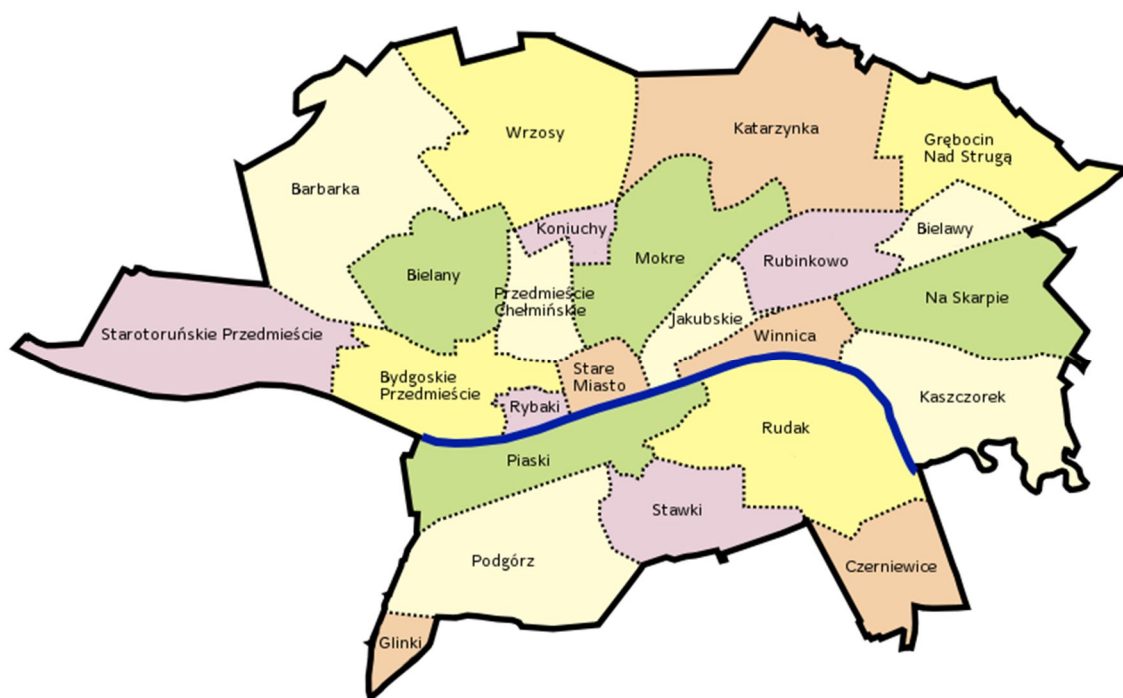
*Uwaga: Po dniu 06.02.2018 r. w dziale IV zamieszczono wzmianki:*

- 1) *DZ. KW. / TO1T / 5204 / 18 / 1 - 2018-03-14, 14:56:13 - wpis hipoteki*
- 2) *DZ. KW. / TO1T / 4363 / 18 / 1 - 2018-03-01, 14:57:27 - wpis hipoteki*

## 5.2. Lokalizacja i otoczenie

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w Toruniu przy ul. Płaskiej 17A, obręb ewidencyjny nr 45, gmina M. Toruń.

Toruń jest miastem na prawach powiatu położonym w centralnej części województwa kujawsko-pomorskiego. Prawobrzeżna część miasta leży na Pomorzu, natomiast lewobrzeżna na Kujawach. Miasto zajmuje powierzchnię 11,5 tys. ha i liczy około 202,5 tys. mieszkańców. W Toruniu nie wyodrębniono dzielnic administracyjnych. Miasto podzielone zostało na 24 tzw. „części”, których nazewnictwo wykorzystywane jest przy różnego rodzaju działaniach urzędowych.

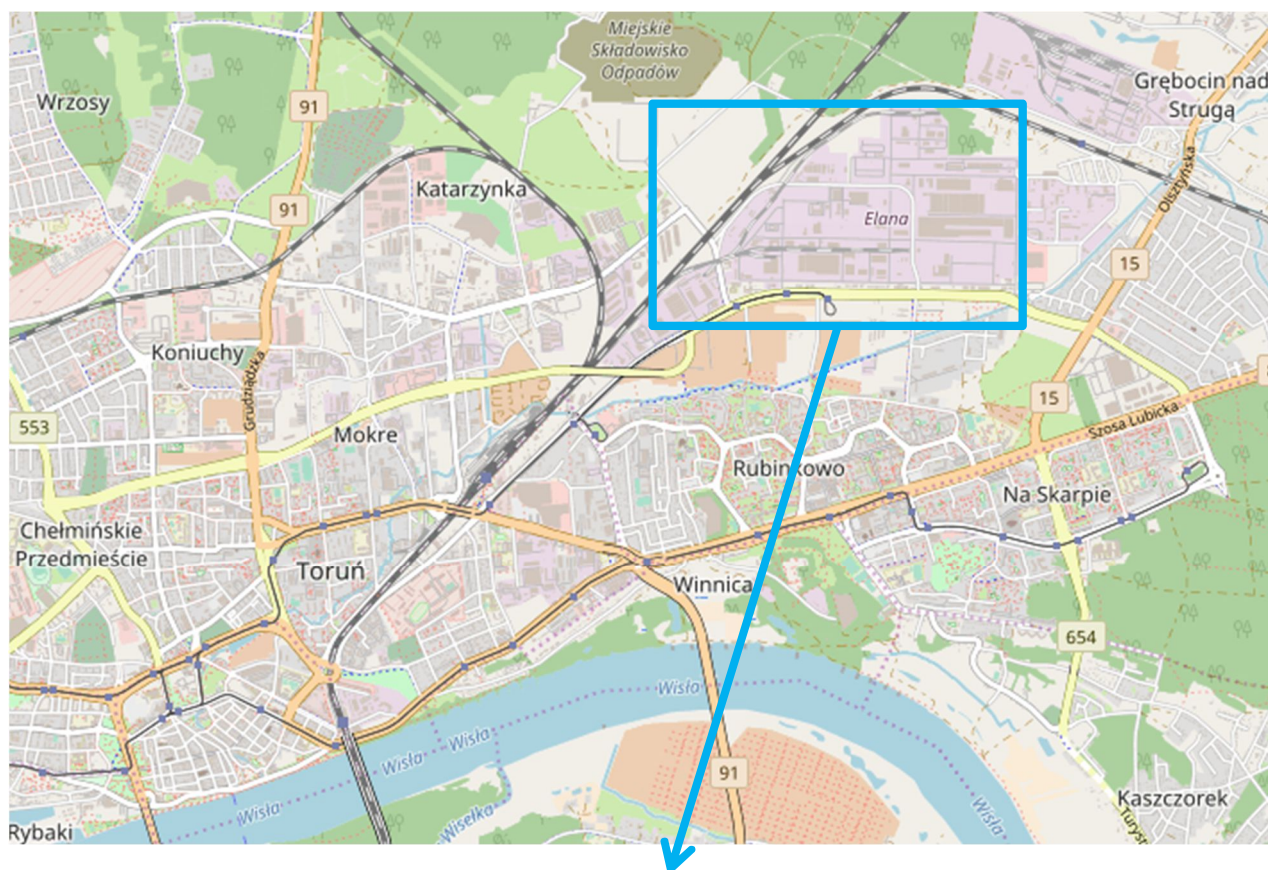


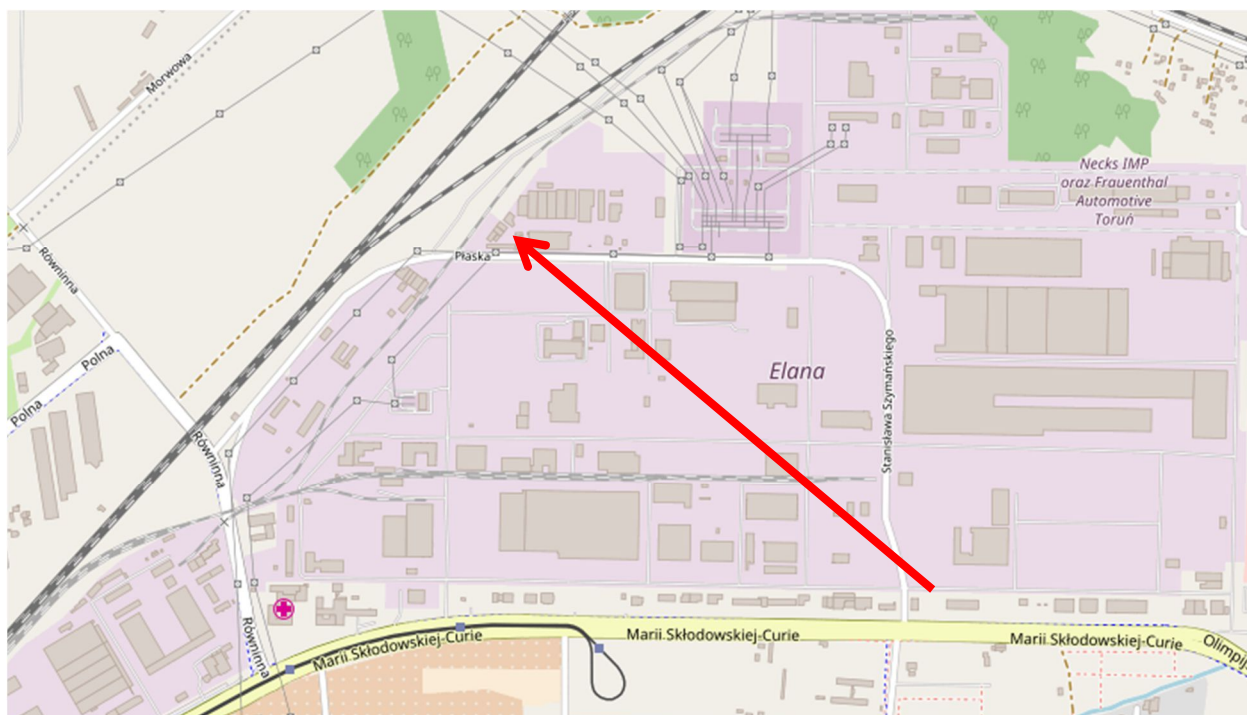
W Toruniu krzyżują się drogi tranzytowe biegnące z południa na północ kraju oraz z zachodu na wschód. Przez miasto przebiega autostrada A1, droga szybkiego ruchu S10 oraz cztery drogi krajowe i dziesięć dróg wojewódzkich.

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

Dane statystyczne	Województwo kujawsko-pomorskie	Toruń	Bydgoszcz	Włocławek	Grudziądz
Powierzchnia w km <sup>2</sup>		116	176	84	58
Ludność	2 083 927	202 521	353 938	112 483	95 964
Przyrost naturalny na 1000 ludności	-0,3	0,9	-1,3	-2,6	-2,2
Saldo migracji wewnętrznych i zagranicznych na pobyt stały na 1000 ludności	-0,8	-1,3	-2,3	-3,3	-1,5
Mieszkania oddane do użytkowania na 10 tys. ludności	30	46	24	13	10
Podmioty w rejestrze REGON na 10 tys. ludności w wieku produkcyjnym	1 498	2 100	2 009	1 686	1 408
Stopa bezrobocia rejestrowanego [%]	12,0	6,1	4,8	16,4	13,0
Przeciętne wynagrodzenie brutto [zł]	3 673	4 171	3 951	3 770	3 324

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie Katarzynki – osiedla położonego w północno-wschodniej części Torunia. Granice tego obszaru wyznaczają: od północy granica administracyjna miasta z gminami Łysomice i Lubicz, od wschodu ul. Przy Lesie oraz wschodnia granica zakładów przemysłowych, od południa ulice: Stalowa, Kociewska, Polna, Równinna i Skłodowskiej-Curie, natomiast od zachodu ul. Grudziądzka. Na terenie Katarzynki zlokalizowane są m.in.: Centralny Cmentarz Komunalny (w południowo-zachodniej części) oraz miejskie składowisko odpadów (w centralnej części). Północną część Katarzynki stanowi rozległy kompleks leśny. W południowo-wschodniej części osiedla znajdują się tereny przemysłowe dawnej „Elany” – zakładu produkującego włókna poliestrowe, który w szczytowym okresie, końcem lat 70-tych XX wieku, zatrudniał ponad 7 tysięcy osób. Od 2004 roku jedynym właścicielem "Elany" jest firma Boryszew, którego toruński zakład stał się oddziałem. Budynki, w których firma nie prowadzi już działalności produkcyjnej, są odsprzedawane podmiotom gospodarczym różnego typu. W 2014 roku miasto przejęło kilka ważnych dróg na terenie zakładu, m. in. obecną ulicę Szymańskiego, co miało na celu skomunikowanie tego obszaru z miastem, a tym samym ewentualne przyciągnięcie nowych inwestorów, którzy chcieliby zacząć działać na terenie "Elany". Nieruchomość przy ul. Płaskiej 17A zlokalizowana jest w odległości około 5,4 km na północny-wschód od centrum Torunia, w południowo-wschodniej części Katarzynki, na obszarze terenów produkcyjnych.





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

Bezpośrednie otoczenie nieruchomości cechuje się przeciętnym stopniem zurbanizowania, stanowią je głównie tereny zabudowy produkcyjno-usługowej. W bliskim sąsiedztwie zlokalizowane są liczne zakłady przemysłowe, m.in. Gamet S.A., Fabryka Mebli Poltech Sp. z o.o., Invest Tech Sp. z o.o., United Beverages S.A. i wiele innych. Dostęp do punktów handlowo-usługowych i obiektów użyteczności publicznej jest ograniczony. Na północny-zachód od nieruchomości przebiegają tory kolejowe. W odległości około 350 m na wschód od nieruchomości zlokalizowana jest stacja elektroenergetyczna 220/110kV Elana Toruń. W kierunku południowo-zachodnim przy skrzyżowaniu ulicy Płaskiej z Równinną znajduje się stacja paliw. Dostępność komunikacyjna tej części Torunia jest zadowalająca. W odległości około 700 m na południe od nieruchomości przebiega dwujezdniowa ulica Skłodowskiej-Curie – jedna z głównych arterii komunikacyjnych tej części Torunia.



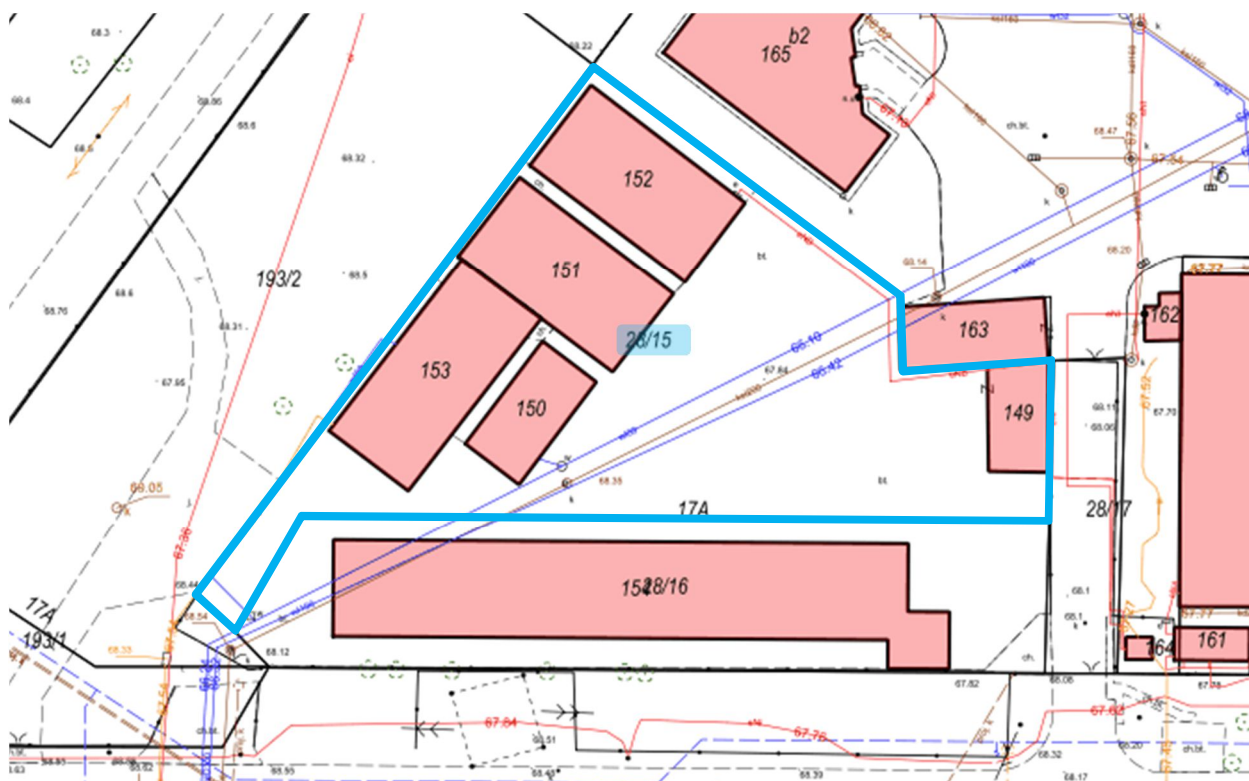


*Lokalizacja nieruchomości na tle najbliższego otoczenia*

*źródło: <http://mapa1.um.torun.pl/geoportal/>*

### 5.3. Opis stanu technicznego i użytkowego

Szacowana nieruchomość objęta księgą wieczystą nr TO1T/00046227/1 składa się z działki ewidencyjnej nr 28/15 o pow. 1877 m<sup>2</sup>. W skład działki wchodzi w całości użytki gruntowe w postaci terenów przemysłowych Ba. Kształt działki jest nieregularny, zbliżony do trójkąta, obszar działki jest płaski. Nieruchomość nie posiada zapewnionego prawnie dostępu do drogi publicznej. Na dzień oględzin wjazd na obszar nieruchomości z ulicy Płaskiej ma miejsce w jej południowo-zachodnim narożniku poprzez sąsiednie działki ewidencyjne: nr 28/16 objętą księgą wieczystą nr TO1T/00046228/8 i nr 193/2. Ulica Płaska posiada nawierzchnię wyłożoną trylinką. W przypadku sprzedaży nieruchomości konieczne jest zapewnienie jej dostępu do drogi publicznej – ulicy Płaskiej, na przykład poprzez ustanowienie służebności drogowej. Nieruchomość posiada przyłączenie do sieci uzbrojenia terenu: energetycznej, wodociągowej miejskiej, kanalizacyjnej miejskiej. W odległości 20 m od południowej granicy działki nr 28/15 przebiega sieć elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV oraz posadowiony jest słup czteropodporowy.



źródło: <https://mtorun.webewid.pl>

### Zagospodarowanie terenu

Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest budynkiem biurowym, trzema budynkami produkcyjnymi oraz dwoma budynkami magazynowymi (z których jeden nie jest ujawniony w ewidencji gruntów i budynków). Dodatkowo na nieruchomości posadowiona jest wiata. Działka nr 28/15 jest zagospodarowana wspólnie z graniczącą z nią od południa działką nr 28/16 objętą księgą wieczystą nr TO1T/00046228/8. Nieruchomość, poza granicą południową, jest ogrodzona – ogrodzenie jest w większości metalowe, częściowo z siatki drucianej. Wjazd na obszar nieruchomości prowadzi poprzez bramę wjazdową usytuowaną na działce nr 193/1 (wchodzącej w pas drogowy ulicy Płaskiej, stanowiącej własność gminy) i dalej poprzez południowo-wschodni narożnik działki nr 193/2 oraz zachodnią część działki nr 28/16. Teren pomiędzy budynkami utwardzony jest płytami betonowymi.

Poniżej przedstawiono dokumentację fotograficzną wykonaną w dniu oględzin, tj. 20.03.2018 r., przedstawiającą stan zagospodarowania obszaru nieruchomości:





*wjazd na obszar nieruchomości (zlokalizowany częściowo na sąsiednich działkach nr 28/6 i nr 193/2)*



*południowo-zachodni narożnik nieruchomości – widoczny budynek produkcyjny nr 153*



*centralna część nieruchomości*



*centralna część – widoczny budynek biurowy nr 150*



*centralna część – widoczny budynek produkcyjny nr 151*



*północna część nieruchomości*



*ogrodzenie granicy północnej*



*wiata*





*wschodnia część nieruchomości*



*wschodnia część nieruchomości*

### Budynek biurowy oznaczony identyfikatorem 150

Budynek biurowy oznaczony na mapie identyfikatorem 150 posadowiony jest w południowo-zachodniej części nieruchomości. Budynek jest wolnostojący, niepodpiwniczony, jednokondygnacyjny. Zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków został on wybudowany w roku 1968. Fundamenty budynku są betonowe. Konstrukcja budynku tradycyjna murowana, ocieplona, elewacja w postaci tynku z powłoką malarską. Dach w postaci stropodachu o konstrukcji stalowej, pokrycie stanowi blacha trapezowa. Zamontowana w budynku stolarka okienna wykonana jest z pcv, z okleiną drewnopodobną. Okna wyposażone są w rolety zewnętrzne. Drzwi wejściowe są aluminiowe, drzwi wewnętrzne są drewniane. W budynku mieszczą się dwa pomieszczenia biurowe, pokój spotkań, łazienka oraz korytarz. Wykończenie posadzek w zależności od pomieszczenia stanowią: w jednym biurze płyty marmurowe, w pokoju spotkań panele podłogowe, a w pozostałych pomieszczeniach terakota. Wykończenie ścian wewnętrznych stanowią płyty gipsowo-kartonowe z powłoką malarską. W jednym z biur oraz w łazience na ścianach częściowo płytki ceramiczne. W części pomieszczeń wykonane są sufity podwieszane. W pomieszczeniach biurowych znajdują się szafy w zabudowie.

Budynek wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną podłączoną do sieci miejskiej i teletechniczną. Ogrzewanie indywidualne za pomocą grzejników elektrycznych, w pomieszczeniach biurowych oraz pokoju spotkań zainstalowane są klimatyzatory.

W trakcie oględzin dokonano pomiarów inwentaryzacyjnych budynku biurowego nr 150 przy użyciu dalmierza. W oparciu o przeprowadzoną inwentaryzację sporządzono zestawienie pomieszczeń w budynku wraz z ich powierzchnią:

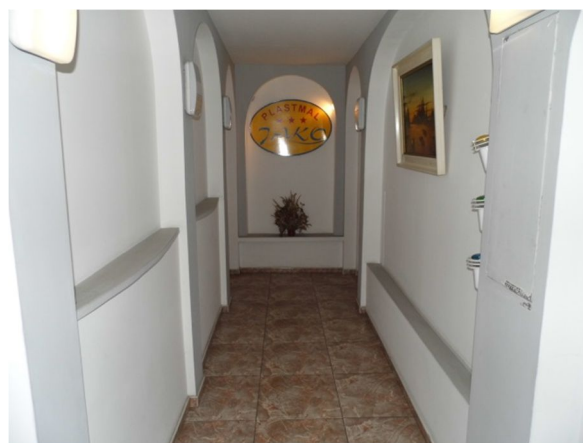
ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ W BUDYNKU BIUROWYM NR 150		
Lp.	Pomieszczenie	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]
1	Korytarz	9,05
2	Biuro	15,97
3	Pokój spotkań	14,76
4	Biuro	12,41
5	Łazienka	7,68
<b>RAZEM POWIERZCHNIA BUDYNKU</b>		<b>59,87</b>

Powierzchnia zabudowy budynku biurowego oznaczonego identyfikatorem 150 zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków wynosi 78 m<sup>2</sup>. Wielkość przedmiotowego budynku, równa iloczynowi powierzchni zabudowy budynku i liczby kondygnacji wynosi 78 m<sup>2</sup>.

Poniżej przedstawiono dokumentację fotograficzną wykonaną w dniu oględzin, tj. 20.03.2018 r., przedstawiającą budynek biurowy oznaczony identyfikatorem 150:



*elewacja wschodnia budynku*



*korytarz*



*biuro*



*pokój spotkań*



biuro



łazienka

### Budynek produkcyjny oznaczony identyfikatorem 153

Budynek produkcyjny oznaczony na mapie identyfikatorem 153 posadowiony jest przy północno-zachodniej granicy nieruchomości, na zachód od budynku biurowego. Północna szczytowa ściana budynku przylega do budynku oznaczonego identyfikatorem 151. Budynek nr 153 jest niepodpiwniczony, jednokondygnacyjny. Zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków został on wybudowany w roku 1968. Fundamenty budynku są betonowe. Konstrukcja budynku częściowo tradycyjna murowana, częściowo lekka stalowa, ocieplona wełną mineralną i styropianem. Elewacje wschodnia i zachodnia budynku z blachy trapezowej powlekaniej. Dach w postaci stropodachu o konstrukcji stalowej, pokrycie stanowi blacha trapezowa. W budynku mieści się duża hala produkcyjna o powierzchni mierzonej wewnątrz w wysokości 181,70 m<sup>2</sup>. Posadzka hali jest przemysłowa. Ściany od wewnątrz obłożone są płytami gipsowo-kartonowymi. Stolarka okienna jest stalowa. W ścianie południowej budynku znajduje się stalowa brama wjazdowa o wymiarach 3,50 m x 2,90 m. W ścianie północnej przejście do budynku produkcyjnego nr 151. Wysokość hali zmienna – od 3,10 m przy ścianie zachodniej do 3,70 m przy ścianie wschodniej.

Budynek wyposażony jest w następujące instalacje: elektryczną trójfazową oraz wodno-kanalizacyjną podłączoną do sieci miejskiej. Budynek jest nieogrzewany.

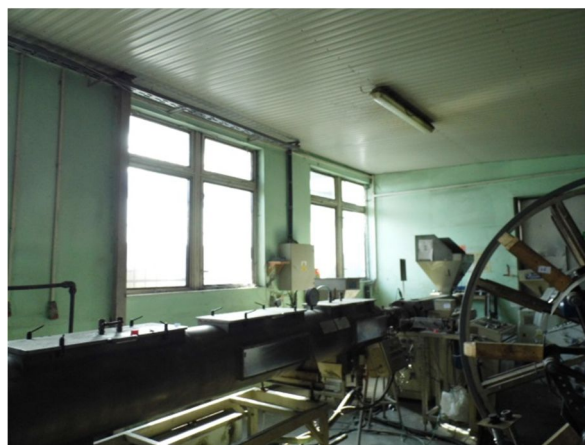
Powierzchnia zabudowy budynku produkcyjnego oznaczonego identyfikatorem 153 zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków wynosi 193 m<sup>2</sup>. Wielkość przedmiotowego budynku, równa iloczynowi powierzchni zabudowy budynku i liczby kondygnacji wynosi 193 m<sup>2</sup>.

Poniżej przedstawiono dokumentację fotograficzną wykonaną w dniu oględzin, tj. 20.03.2018 r., przedstawiającą budynek produkcyjny oznaczony identyfikatorem 153:





*elewacje południowa i wschodnia budynku*



*południowa część budynku*



*południowa część budynku*



*budynek produkcyjny nr 153 wewnątrz*



*północna część budynku*



*północna część budynku*

### Budynek produkcyjny oznaczony identyfikatorem 151

Budynek produkcyjny oznaczony na mapie identyfikatorem 151 posadowiony jest przy północno-zachodniej granicy nieruchomości. Budynek w części południowo-zachodniej połączony jest z budynkiem nr 153, a w części północno-zachodniej poprzez łącznik z budynkiem nr 152. Budynek nr 151 jest niepodpiwniczony, jednokondygnacyjny. Zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków został on wybudowany w roku 1968. Fundamenty budynku są betonowe. Konstrukcja budynku częściowo tradycyjna murowana, częściowo lekka stalowa, ocieplona wełną mineralną i styropianem. Elewacje budynku z blachy

trapezowej powlekaniej. Dach dwuspadowy o konstrukcji stalowej, pokrycie stanowi blacha falista. Większą część budynku zajmuje hala produkcyjna, w części południowej zlokalizowane są pomieszczenia sanitarne i warsztatowe. Posadzka hali jest przemysłowa. Ściany wewnętrzne obite są blachą trapezową powlekaną, częściowo także płytami gipsowo-kartonowymi. W ścianie wschodniej budynku znajduje się stalowa brama wjazdowa (z zewnątrz obita blachą) o wymiarach 3,00 m x 3,20 m. Wykończenie posadzek w pomieszczeniach sanitarnych i warsztatowych stanowi terakota. Na ścianach płyty gipsowo-kartonowe z powłoką malarską oraz częściowo płytki ceramiczne. Standard wykończeń pomieszczeń sanitarnych i warsztatowych jest niski.

Budynek wyposażony jest w następujące instalacje: elektryczną trójfazową oraz wodno-kanalizacyjną podłączoną do sieci miejskiej. Budynek jest nieogrzewany.

W trakcie oględzin dokonano pomiarów inwentaryzacyjnych budynku produkcyjnego nr 151 przy użyciu dalmierza. W oparciu o przeprowadzoną inwentaryzację sporządzono zestawienie pomieszczeń w budynku wraz z ich powierzchnią:

ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ W BUDYNKU PRODUKCYJNYM NR 151		
Lp.	Pomieszczenie	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]
1	Hala produkcyjna	128,30
2	Szatnia	9,62
3	Pomieszczenie wc	1,49
4	Pomieszczenie sanitarne	1,27
5	Pomieszczenie warsztatowe	4,87
6	Pomieszczenie warsztatowe	6,29
<b>RAZEM POWIERZCHNIA BUDYNKU</b>		<b>151,84</b>

Powierzchnia zabudowy budynku produkcyjnego oznaczonego identyfikatorem 151 zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków wynosi 173 m<sup>2</sup>. Wielkość przedmiotowego budynku, równa iloczynowi powierzchni zabudowy budynku i liczby kondygnacji wynosi 173 m<sup>2</sup>.

Poniżej przedstawiono dokumentację fotograficzną wykonaną w dniu oględzin, tj. 20.03.2018 r., przedstawiającą budynek produkcyjny oznaczony identyfikatorem 151:





*elewacja wschodnia budynku*



*wschodnia część budynku*



*budynek produkcyjny nr 151 wewnątrz*



*zachodnia część budynku*



*północno-zachodnia część budynku*



*południowo-zachodnia część budynku – widoczne przejście do budynku nr 153*



*szatnia*



*pomieszczenie wc*



*pomieszczenie warsztatowe*



*pomieszczenie warsztatowe*

### Budynek produkcyjny oznaczony identyfikatorem 152

Budynek produkcyjny oznaczony na mapie identyfikatorem 152 posadowiony jest w północnym narożniku nieruchomości. Budynek w części południowo-zachodniej połączony jest z budynkiem nr 151 poprzez łącznik. Budynek nr 152 jest niepodpiwniczony, jednokondygnacyjny. Zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków został on wybudowany w roku 1968. Fundamenty budynku są betonowe. Konstrukcja budynku częściowo tradycyjna murowana, częściowo lekka stalowa, ocieplona wełną mineralną i styropianem. Elewacje budynku z blachy trapezowej powlekanej. Dach dwuspadowy o konstrukcji stalowej, pokrycie stanowi blacha falista. Budynek składa się z hali produkcyjnej oraz pomieszczenia magazynowego w części wschodniej z wejściem z zewnątrz. Posadzka hali jest przemysłowa. Ściany wewnętrzne obite są w większości blachą trapezową powlekaną. Stolarka okienna jest stalowa. W ścianie wschodniej budynku znajduje się stalowa brama wjazdowa (z zewnątrz obita blachą) o wymiarach 3,00 m x 3,40 m. W hali znajduje się metalowa platforma. Posadzka w pomieszczeniu magazynowym z płyt pilśniowych, na ścianach płyty gipsowo-kartonowe, brama wejściowa stalowa, z zewnątrz obita blachą.

Budynek wyposażony jest w następujące instalacje: elektryczną trójfazową oraz wodno-kanalizacyjną podłączoną do sieci miejskiej. Budynek jest nieogrzewany.

W trakcie oględzin dokonano pomiarów inwentaryzacyjnych budynku produkcyjnego nr 152 przy użyciu dalmierza. W oparciu o przeprowadzoną inwentaryzację sporządzono zestawienie pomieszczeń w budynku wraz z ich powierzchnią:



ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ W BUDYNKU PRODUKCYJNYM NR 152		
Lp.	Pomieszczenie	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]
1	Pomieszczenie magazynowe	11,44
2	Hala produkcyjna	152,51
<b>RAZEM POWIERZCHNIA BUDYNKU</b>		<b>163,95</b>

Powierzchnia zabudowy budynku produkcyjnego oznaczonego identyfikatorem 152 zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków wynosi 172 m<sup>2</sup>. Wielkość przedmiotowego budynku, równa iloczynowi powierzchni zabudowy budynku i liczby kondygnacji wynosi 172 m<sup>2</sup>.

Poniżej przedstawiono dokumentację fotograficzną wykonaną w dniu oględzin, tj. 20.03.2018 r., przedstawiającą budynek produkcyjny oznaczony identyfikatorem 152:



*elewacja wschodnia budynku*



*pomieszczenie magazynowe we wschodniej części budynku z wejściem z zewnątrz*



*wschodnia część budynku*



*budynek produkcyjny nr 152 wewnątrz*





*platforma wewnątrz budynku*



*zachodnia część budynku*

### Wiata magazynowa

Wiata magazynowa posadowiona jest przy północno-wschodniej granicy nieruchomości, na wschód od budynków produkcyjnych. Konstrukcja wiaty jest stalowa. Północna część wiaty posiada obicie ścian bocznych oraz pokrycie dachowe z blachy trapezowej powlekanej. Od strony południowej znajdują się przesuwne bramy wykonane z blachy. Posadzka w tej części jest betonowa. Północna część wiaty użytkowana jest jako magazyn surowca, wyposażona jest w instalację elektryczną trójfazową. Północna część wiaty ma powierzchnię 145 m<sup>2</sup>. Południowa część wiaty jest otwarta, zadaszona blachą trapezową, jej powierzchnia wynosi 165 m<sup>2</sup>. Fakt posadowienia na nieruchomości przedmiotowej wiaty uwzględniono w ramach atrybutu „Zagospodarowanie terenu”.

Poniżej przedstawiono dokumentację fotograficzną wykonaną w dniu oględzin, tj. 20.03.2018 r., przedstawiającą wiatę posadowioną na nieruchomości:



*południowa część wiaty*



*północna część wiaty*



*północna część wiaty użytkowana jako magazyn surowca*



*północna część wiaty wewnątrz*

### Budynek magazynowy (nie ujawniony w ewidencji gruntów i budynków)

Budynek ten położony jest we wschodniej części nieruchomości, od zachodu przylega do opisaney powyżej wiaty, a od wschodu do budynku nr 149. Budynek został wybudowany bez wymaganych decyzji administracyjnych. Budynek jest niepodpiwniczony, jednokondygnacyjny. Konstrukcja budynku tradycyjna murowana. Elewacje budynku z blachy trapezowej powlekanej. Dach w postaci stropodachu o konstrukcji stalowej, pokrycie stanowi blacha trapezowa. W ścianie południowej znajduje się brama stalowa o wymiarach 3,50 m x 2,90 m. Posadzka w budynku w postaci wylewki betonowej. Budynek składa się z jednego pomieszczenia o powierzchni mierzonej wewnątrz w wysokości 59,50 m<sup>2</sup>. Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną trójfazową.

Powierzchnia zabudowy przedmiotowego budynku magazynowego pomierzona w trakcie oględzin przy użyciu dalmierza wynosi 69 m<sup>2</sup>. Wielkość przedmiotowego budynku, równa iloczynowi powierzchni zabudowy budynku i liczby kondygnacji wynosi 69 m<sup>2</sup>.

Poniżej przedstawiono dokumentację fotograficzną wykonaną w dniu oględzin, tj. 20.03.2018 r., przedstawiającą budynek magazynowy:

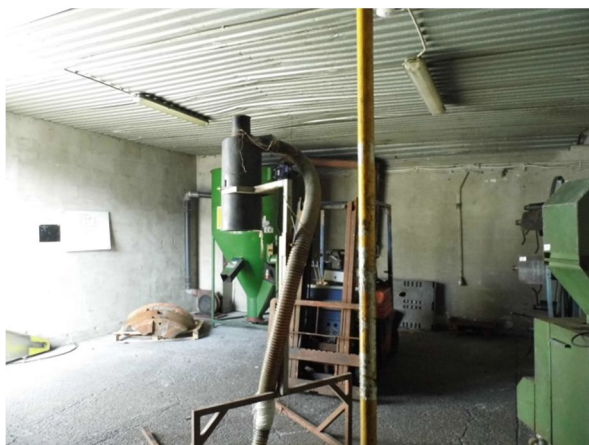


*elewacja południowa budynku*

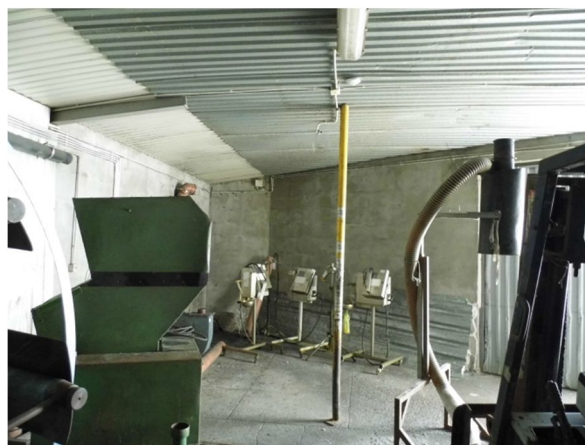


*budynek magazynowy wewnątrz*





*budynek magazynowy wewnątrz*



*budynek magazynowy wewnątrz*

### Budynek magazynowy oznaczony identyfikatorem 149

Budynek magazynowy oznaczony na mapie identyfikatorem 149 posadowiony jest w północno-wschodnim narożniku nieruchomości. Budynek nr 149 jest niepodpiwniczony, jednokondygnacyjny. Zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków został on wybudowany w roku 1968. Fundamenty budynku są betonowe. Konstrukcja budynku tradycyjna murowana. Elewacje budynku z blachy trapezowej powlekanej. Dach w postaci stropodachu o konstrukcji stalowej, pokrycie stanowi blacha trapezowa. Budynek składa się z dwóch pomieszczeń. Posadzka w pierwszym pomieszczeniu przemysłowa, w drugim w postaci wylewki betonowej. Na ścianach tynki. Drzwi wejściowe do budynku są stalowe. Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną trójfazową.

W trakcie oględzin dokonano pomiarów inwentaryzacyjnych budynku magazynowego nr 149 przy użyciu dalmierza. W oparciu o przeprowadzoną inwentaryzację sporządzono zestawienie pomieszczeń w budynku wraz z ich powierzchnią:

ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ W BUDYNKU MAGAZYNOWYM NR 149		
Lp.	Pomieszczenie	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]
1	Pomieszczenie	20,91
2	Pomieszczenie	27,13
<b>RAZEM POWIERZCHNIA BUDYNKU</b>		<b>48,04</b>

Powierzchnia zabudowy budynku magazynowego oznaczonego identyfikatorem 149 zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków wynosi 59 m<sup>2</sup>. Wielkość przedmiotowego budynku, równa iloczynowi powierzchni zabudowy budynku i liczby kondygnacji wynosi 59 m<sup>2</sup>.

Poniżej przedstawiono dokumentację fotograficzną wykonaną w dniu oględzin, tj. 20.03.2018 r., przedstawiającą budynek magazynowy oznaczony identyfikatorem 149:



*elewacja południowa budynku*



*budynek magazynowy nr 149 wewnątrz*



*budynek magazynowy nr 149 wewnątrz*



*budynek magazynowy nr 149 wewnątrz*

### Podsumowanie

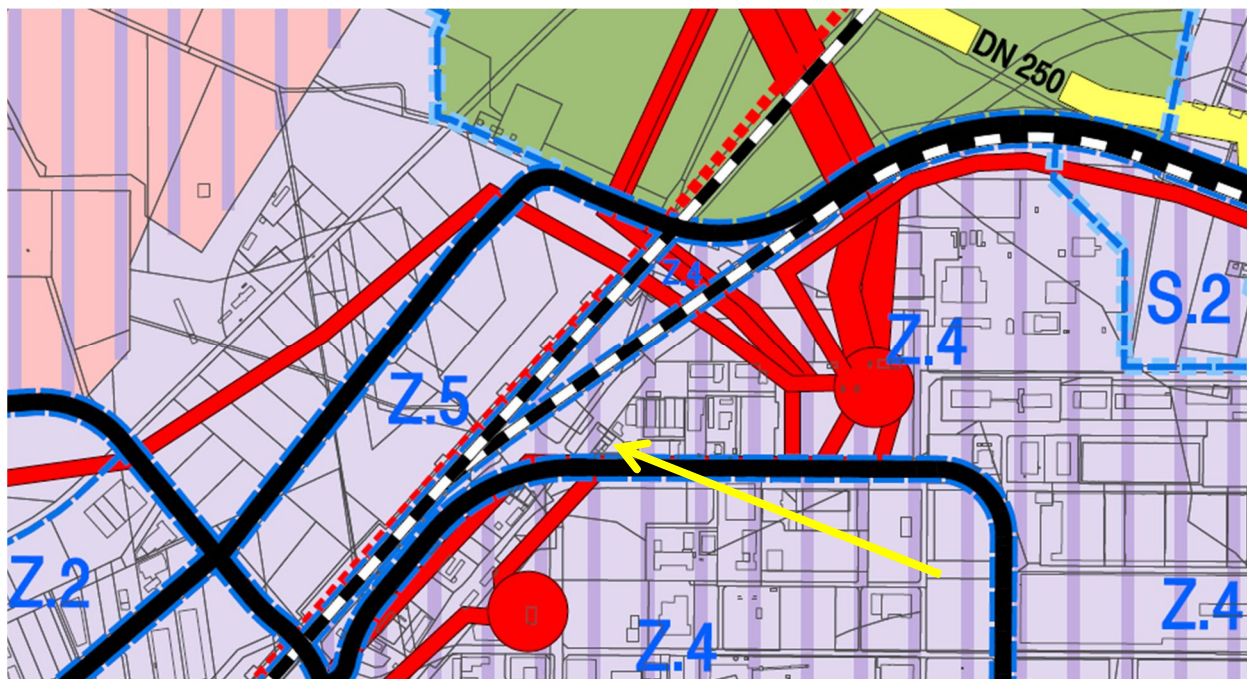
W oparciu o przeprowadzone oględziny i pozyskane informacje średnioważony stan techniczny budynków posadowionych na przedmiotowej nieruchomości określono jako przeciętny. Prowadzona w budynkach gospodarka remontowa jest prawidłowa, budynki cechują się średnim stopniem zużycia technicznego i funkcjonalnego. W najlepszym stanie znajduje się budynek biurowy, standard wykończeń pomieszczeń w nim się mieszczących jest bardzo dobry. W oparciu o powyższe, w odniesieniu do stanu nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu, wartość atrybutu „Stan techniczny budynku/ów”, przyjęto na poziomie 2 (przeciętny) w trzystopniowej skali.

Łączna wielkość budynków posadowionych na przedmiotowej nieruchomości wynosi:

$$78 \text{ m}^2 + 193 \text{ m}^2 + 173 \text{ m}^2 + 172 \text{ m}^2 + 69 \text{ m}^2 + 59 \text{ m}^2 = 744 \text{ m}^2$$

## 6. PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM

Przedmiotowa nieruchomość położona przy ul. Płaskiej 17A w Toruniu znajduje się na obszarze nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia zatwierdzonym Uchwałą Nr 805/2018 Rady Miasta Torunia z dnia 25 stycznia 2018 r. działka ewidencyjna nr 28/15, obręb ewid. nr 45, znajduje się w obszarze produkcyjno-usługowym.



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

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

Dla potrzeb wyceny nieruchomości gruntowej położonej przy ulicy Płaskiej 17a w Toruniu dokonano analizy lokalnego rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych. Na przedmiotowej nieruchomości posadowiony jest budynek biurowy oraz budynki produkcyjne i magazynowe. W związku z powyższym za nieruchomości podobne do przedmiotu wyceny uznano wstępnie nieruchomości zabudowane budynkami o funkcji użytkowej, tj. budynkami produkcyjnymi, magazynowymi, warsztatowymi, biurowymi, usługowymi, handlowymi, itp. Analizę opracowano w oparciu o dane uzyskane z aktów notarialnych – zbadano transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości. Ze względu na relatywnie małą liczbę transakcji, których przedmiotem były nieruchomości podobne do szacowanej, za właściwy rynek lokalny uznano obszar całego miasta Torunia. Analizą objęto transakcje zawarte w okresie od stycznia 2016 roku do kwietnia 2018 roku. W analizie pominięto transakcje o cechach nierynkowych zawarte np. pomiędzy osobami fizycznymi powiązаныmi ze sobą, transakcje z odroczonym terminem płatności, itp.



Na tak zdefiniowanym segmencie rynku rokrocznie notuje się około 30-40 transakcji kupna-sprzedaży, których przedmiotem są nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami o funkcji użytkowej. Ogólnie ten segment rynku nieruchomości na terenie Torunia jest relatywnie niewielki i nadal słabo rozwinięty. Na rynku dominują transakcje, których przedmiotem są nieruchomości zabudowane budynkami o szeroko pojętej funkcji przemysłowej, tj. produkcyjnej i magazynowej, często z uzupełniającą funkcją biurową lub socjalną. Większość tego typu obiektów to budynki kilkudziesięcioletnie posadowione na gruntach o relatywnie dużej wielkości. Średnia wielkość powierzchni gruntu w tej grupie wynosi około 7000 m<sup>2</sup>. Jednostkowe ceny transakcyjne sprzedaży tego typu nieruchomości w większości zawierają się w przedziale od kilkuset zł/m<sup>2</sup> do maksymalnie 1 800 zł/m<sup>2</sup>. Nowopowstałe budynki magazynowe zlokalizowane w pobliżu głównych arterii komunikacyjnych osiągają ceny jednostkowe powyżej 2 000 zł w przeliczeniu na m<sup>2</sup> wielkości budynku. Podobnie wysokie ceny jednostkowe osiągają nieruchomości spełniające jednocześnie dwa kryteria: budynek posadowiony na nieruchomości cechuje się relatywnie małą wielkością, a grunt jest szczególnie atrakcyjny pod względem lokalizacji i funkcjonalności. Takie nieruchomości nabywane są ze względu na walory gruntu, a sam budynek nie jest głównym determinantem wartości. Często w takich przypadkach istniejąca zabudowa jest wyburzana, a na uwolnionym gruncie powstaje nowy budynek. Najwyższe ceny transakcyjne, przekraczające 1 200 000 zł, osiągają wyłącznie nieruchomości o wielkości powierzchni gruntu przekraczającej 10000 m<sup>2</sup> lub nieruchomości zabudowane budynkami o wielkości powyżej 1200 m<sup>2</sup>. Wśród nieruchomości zabudowanych budynkami przemysłowymi znaczna liczba transakcji dotyczy sprzedaży nieruchomości, gdzie grunt stanowi przedmiot prawa użytkowania wieczystego, a budynek stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności.

Zdecydowanie wyższe ceny jednostkowe na rynku lokalnym osiągają nieruchomości zabudowane budynkami o funkcji biurowej i handlowo-usługowej. Większość jednostkowych cen transakcyjnych w tym segmencie rynku zawiera się w przedziale od 1 000 zł/m<sup>2</sup> do 3 000 zł/m<sup>2</sup> wielkości budynku. Podaż nowych budynków użytkowych na obszarze Torunia jest ograniczona i nie nadąża za stopniowo rosnącym popytem. Okres ekspozycji nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami użytkowymi jest w głównej mierze zależny od wielkości budynku oraz wielkości powierzchni gruntu i obecnie wynosi od 6 do 12 miesięcy.

Nieruchomość pod adresem Płaska 17A zabudowana jest trzema budynkami produkcyjnymi, dwoma budynkami magazynowymi oraz jednym budynkiem biurowym. Dokonano analizy

---

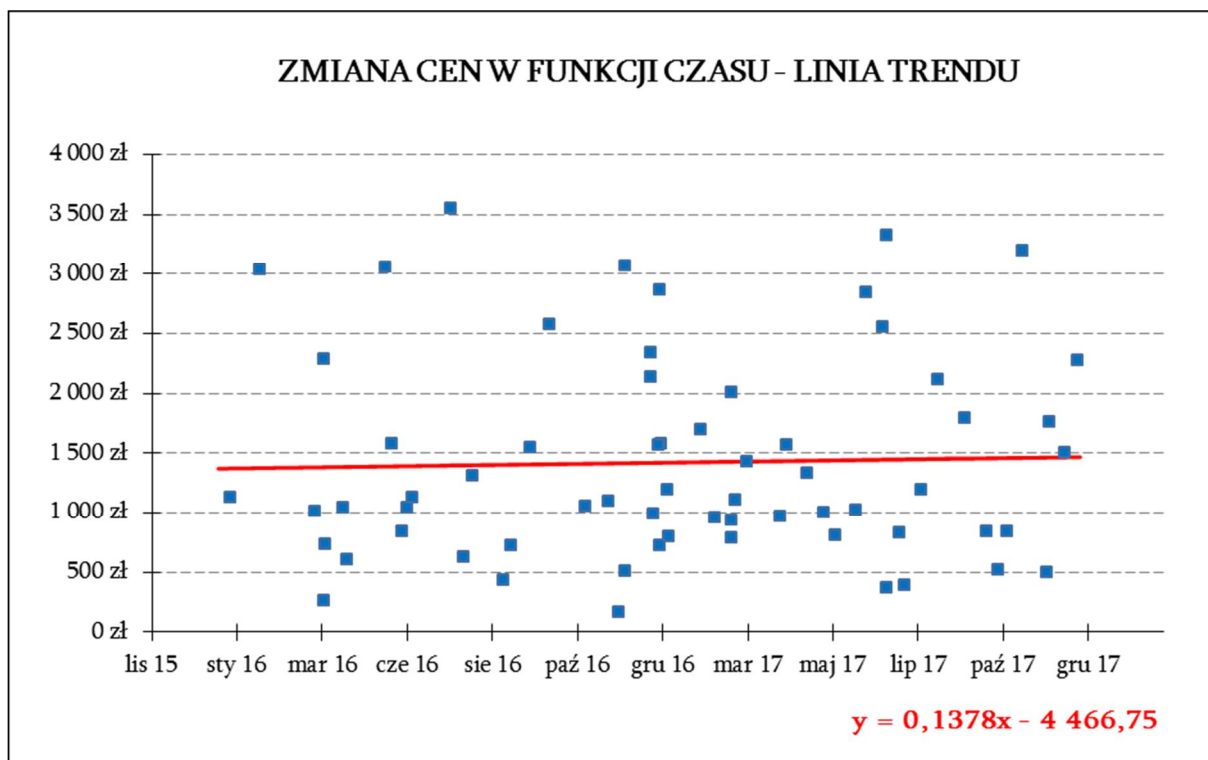
---

cech nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami użytkowymi, które były przedmiotem obrotu, w szczególności pod kątem podobieństwa posadowionych na nich budynków do przedmiotowych zabudowań. Za nieruchomości podobne do przedmiotu wyceny uznano nieruchomości zabudowane budynkami o głównej funkcji przemysłowej – produkcyjnej lub magazynowej z uzupełniającą funkcją biurową lub socjalną. Z analizy wyłączono m.in. nieruchomości zabudowane budynkami biurowymi i handlowo-usługowymi, nieruchomości nabywane ze względu na atrakcyjność gruntu oraz nieruchomości zabudowane nowoczesnymi, nowopowstałymi budynkami. Łączna wielkość budynków posadowionych na przedmiotowej nieruchomości wynosi 744 m<sup>2</sup>, w związku z czym za nieruchomości podobne uznano nieruchomości zabudowane budynkami o łącznej wielkości nie przekraczającej 2 000 m<sup>2</sup>. Działka ewidencyjna nr 28/15 cechuje się relatywnie małą wielkością powierzchni gruntu w wysokości 1877 m<sup>2</sup>, w związku z czym z analizy wyłączono nieruchomości o wielkości powierzchni gruntu powyżej 10000 m<sup>2</sup>. Odrzucono również transakcje o skrajnych jednostkowych cenach transakcyjnych, odbiegających od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku lokalnym. Ostatecznie baza nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny, w oparciu o którą oszacowano wartość rynkową nieruchomości położonej w Toruniu przy ul. Płaskiej 17a, liczy 13 pozycji.

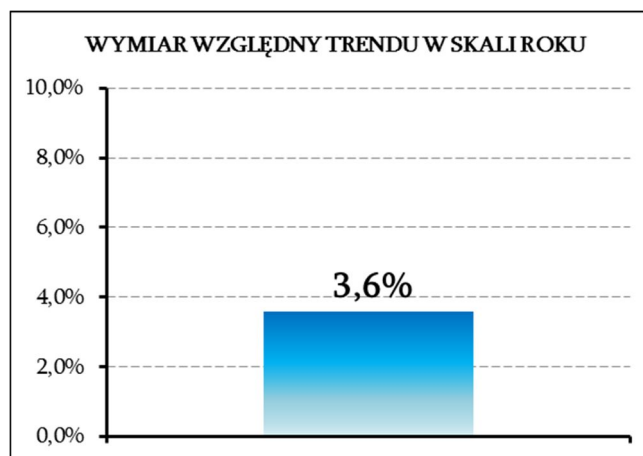
## **7.2. Analiza zmiany cen nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami użytkowymi w funkcji czasu**

Dokonano analizy zmiany jednostkowych cen transakcyjnych nieruchomości zabudowanych budynkami o funkcji użytkowej, tj. budynkami produkcyjnymi, magazynowymi, warsztatowymi, biurowymi, usługowymi, handlowymi, itp. w funkcji czasu. Analizą objęto transakcje zawarte w latach 2016 ÷ 2018. Pod uwagę wzięto transakcje zanotowane na obszarze miasta Torunia.

Poniżej przedstawiono wykres obrazujący zmianę jednostkowych cen transakcyjnych w funkcji czasu wraz z linią trendu oraz stabelaryzowane parametry statystyczne trendu.



Lp.	Parametry trendu	
1	Data najwcześniejszej transakcji	2016-01-15
2	Data najpóźniejszej transakcji	2017-12-01
3	Okres badania rynku (dni)	686
4	Nachylenie równania trendu	0,1378
5	Rzędna równania trendu	-4 466,75
6	Cena najwcześniejsza z równania regresji	1 372,64
7	Cena najpóźniejsza z równania regresji	1 467,15
8	Wymiar względny trendu na dzień	0,00971%
9	<b>Wymiar względny trendu na rok</b>	<b>3,6%</b>





## 8. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY

Uwzględniając cel wyceny oraz przepisy prawa określono wartość rynkową (WR) prawa własności do nieruchomości objętej księgą wieczystą nr TO1T/00046227/1, położonej w Toruniu przy ul. Płaskiej 17A, obręb ewid. nr 45, składającej się z działki ewidencyjnej nr 28/15 o pow. 0,1877 ha, zabudowanej budynkiem biurowym oraz budynkami produkcyjnymi i magazynowymi, według stanu nieruchomości na dzień postanowienia Sądu o ogłoszeniu upadłości, tj. 06.02.2018 r. i w poziomie cen na miesiąc kwiecień 2018 r. Wartość rynkowa nieruchomości odpowiada wartości dla aktualnego sposobu jej użytkowania jako nieruchomość gruntowa zabudowana budynkami użytkowymi.

Pojęcie wartości rynkowej zdefiniowano w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

*„Art. 151*

*1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. (...)*”

Zgodnie z art. 154 tej Ustawy:

*„1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. (...)*”

W oparciu o przepisy prawa, po przeprowadzeniu analizy rynku nieruchomości właściwego dla przedmiotu wyceny, oszacowania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano w podejściu porównawczym przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

W badanych aktach notarialnych bardzo często brak jest informacji na temat powierzchni użytkowej budynków. Nawet jeśli ten parametr jest podany, to praktycznym problemem jest fakt, że nie ma możliwości zweryfikowania poprawności określonej powierzchni użytkowej oraz ustalenia według jakiej zasady i normy została ona obliczana. Ewentualna weryfikacja powierzchni użytkowej musiałaby się wiązać z koniecznością dokonywania inwentaryzacji obiektów porównawczych, co nie jest możliwe. Brak jest zatem możliwości użycia jako jednostki porównawczej m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku. Dużo lepszym

---

i łatwiejszym do określenia parametrem jest wielkość budynku – stanowiąca iloczyn powierzchni zabudowy budynku i liczby kondygnacji. W związku z powyższym, dla potrzeb oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości, jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę 1 metra kwadratowego wielkości budynku (lub łącznej wielkości budynków posadowionych na nieruchomości).

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

*„1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. (...)”*

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

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

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

*(...)*

*4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.*

*(...)”*

## 9. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

### 9.1. Baza nieruchomości podobnych

Dla potrzeb wyceny przyjęto:

- Rodzaj rynku – rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami użytkowymi w zakresie prawa własności gruntu i budynku oraz prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynku; analizą objęto nieruchomości o cechach cenotwórczych porównywalnych do przedmiotu wyceny, w szczególności nieruchomości o wielkości powierzchni gruntu poniżej 10000 m<sup>2</sup> zabudowane budynkami o funkcji przemysłowej, o wielkości budynku/ów poniżej 2 000 m<sup>2</sup>.
- Obszar rynku: miasto Toruń.
- Okres badania cen – 2016 r. ÷ 2018 r.

W tabeli poniżej przedstawiono wykaz zanotowanych i wyselekcjonowanych transakcji:

Lp.	Data transakcji	Nr aktu notarialnego	Lokalizacja	Pow. gruntu [m <sup>2</sup> ]	Wielkość budynku [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jednostk. [zł/m <sup>2</sup> ]	Zaktualiz. cena jednostk. [zł/m <sup>2</sup> ]
1	2017-10-05	658/2017	Na Zapleczu	1 304	299	250 000	836,12	853,09
2	2017-07-10	3786/2017	Dwernickiego	2 203	661	550 000	832,07	856,16
3	2017-06-05	1370/2017	Kałamarskiego	1 750	324	330 000	1 018,52	1 051,58
4	2017-05-10	2957/2017	Poznańska	2 484	1 144	1 150 000	1 005,24	1 040,49
5	2017-04-04	2890/2017	Skłodowskiej-Curie	2 668	375	364 800	972,80	1 010,44
6	2017-02-24	449/2017	Skłodowskiej-Curie	5 512	949	750 000	790,31	824,00
7	2017-02-10	444/2017	Kręta	1 601	572	550 000	961,54	1 003,90
8	2016-10-28	5647/2016	Równinna	3 683	756	800 000	1 058,20	1 116,14
9	2016-07-22	1037/2016	Wapienna	4 034	1 677	1 050 000	626,12	666,72
10	2016-06-06	3127/2016	Skłodowskiej-Curie	5 867	1 436	1 500 500	1 044,92	1 117,65
11	2016-04-15	3058/2016	Równinna	1 174	366	380 000	1 038,25	1 116,14
12	2016-04-01	1161/2016	Kręta	5 238	1 298	950 000	731,90	787,87
13	2016-01-15	224/2016	Poznańska	2 273	1 242	1 400 000	1 127,21	1 222,52

*Uwaga: Podane w powyższej tabeli ceny transakcyjne nieruchomości to ceny netto, niezawierające podatku VAT.*

Jednostkowe ceny transakcyjne nieruchomości podobnych przedstawione w powyższej tabeli zmieniają się w przedziale 626,12 zł/m<sup>2</sup> ÷ 1 127,21 zł/m<sup>2</sup> ze średnią ceną transakcyjną wynoszącą 926,40 zł/m<sup>2</sup>. Na badanym segmencie rynku stwierdzono trend wzrostu cen w czasie na poziomie +3,6 % rocznie. Po dokonanej na dzień sporządzenia operatu aktualizacji jednostkowe ceny transakcyjne zmieniają się w zakresie 666,72 zł/m<sup>2</sup> ÷ 1 222,52 zł/m<sup>2</sup>. Średnia zaktualizowana jednostkowa cena transakcyjna wynosi 974,36 zł/m<sup>2</sup>.

## 9.2. Ustalenie cech rynkowych

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

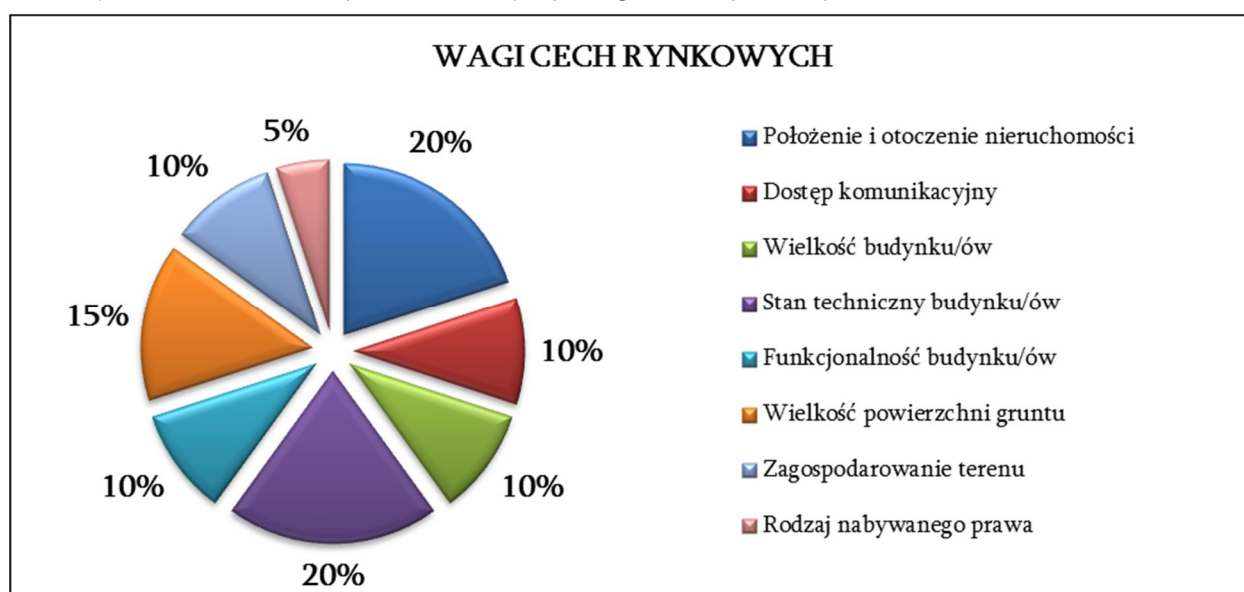
Wielkość wpływu poszczególnych cech rynkowych na zróżnicowanie cen oraz skalę ocen danej cechy określono w odniesieniu do stanu analizowanego segmentu rynku, przy uwzględnieniu wyników analizy statystycznej danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego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

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

- Położenie i otoczenie nieruchomości – 20 % – dobre, przeciętne, niekorzystne  
Pod uwagę brano odległość nieruchomości od centrum miasta, atrakcyjność lokalizacyjną, stopień zurbanizowania najbliższego otoczenia nieruchomości oraz występujące uciążliwości.

- Dostęp komunikacyjny – 10 % – dobry, przeciętny, niekorzystny  
Pod uwagę brano dostęp nieruchomości do drogi publicznej, jakość dojazdu oraz odległość od głównych arterii komunikacyjnych.
- Wielkość budynku/ów – 10 % – bardzo dobra (poniżej 500 m<sup>2</sup>), dobra (od 500 m<sup>2</sup> do 900 m<sup>2</sup>), przeciętna (od 900 m<sup>2</sup> do 1300 m<sup>2</sup>), niekorzystna (powyżej 1300 m<sup>2</sup>)
- Stan techniczny budynku/ów – 20 % – dobry, przeciętny, niekorzystny  
Pod uwagę brano stan techniczny budynku/ów, rok budowy, prowadzoną gospodarkę remontową, wyposażenie w instalacje oraz standard wykończeń pomieszczeń.
- Funkcjonalność budynku/ów – 10 % – dobra, przeciętna, niekorzystna  
Pod uwagę brano liczbę budynków posadowionych na nieruchomości i sposób ich użytkowania, udział funkcji biurowej i socjalnej w wielkości budynku/ów, rozkład i wysokość pomieszczeń, wyposażenie w bramy wjazdowe, itp.
- Wielkość powierzchni gruntu – 15 % – bardzo dobra (powyżej 5000 m<sup>2</sup>), dobra (od 3500 m<sup>2</sup> do 5000 m<sup>2</sup>), przeciętna (od 2000 m<sup>2</sup> do 3500 m<sup>2</sup>), niekorzystna (poniżej 2000 m<sup>2</sup>)
- Zagospodarowanie terenu – 10 % – dobre, przeciętne, niekorzystne  
Pod uwagę brano stan zagospodarowania obszaru nieruchomości, występowanie dodatkowych części składowych gruntu, takich jak ogrodzenia, utwardzenia terenu, wiaty, itp.
- Rodzaj nabywanego prawa – 5 % – dobry (prawo własności gruntu i budynku), przeciętny (prawo użytkowania wieczystego gruntu i prawo własności budynku)

Poniżej przedstawiono wykres obrazujący wagi cech rynkowych:



### 9.3. Obliczenie wartości rynkowej

W zbiorze cen transakcyjnych stanowiących podstawę wyceny, zanotowano:

- średnią jednostkową cenę transakcyjną  $C_{\text{SR}} = 974,36 \text{ zł/m}^2$
- minimalną jednostkową cenę transakcyjną  $C_{\text{MIN}} = 666,72 \text{ zł/m}^2$
- maksymalną jednostkową cenę transakcyjną  $C_{\text{MAX}} = 1\,222,52 \text{ zł/m}^2$

Poniżej podano charakterystykę nieruchomości o minimalnej i maksymalnej jednostkowej cenie transakcyjnej:

- Nieruchomość o minimalnej jednostkowej cenie transakcyjnej

Lp.	Data transakcji	Nr aktu notarialnego	Lokalizacja	Pow. gruntu [m <sup>2</sup> ]	Wielkość budynku [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jednostk. [zł/m <sup>2</sup> ]	Zaktualiz. cena jednostk. [zł/m <sup>2</sup> ]
9	2016-07-22	1037/2016	Wapienna	4 034	1 677	1 050 000	626,12	666,72

Nieruchomość położona jest w północno-wschodniej części Torunia na terenie dzielnicy Grębocin, w odległości około 7,8 km w linii prostej od centrum miasta. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości cechuje się niskim poziomem zurbanizowania, stanowią je tereny zabudowy przemysłowej oraz obszary niezabudowane. Nieruchomość posiada dostęp komunikacyjny do ulicy Wapiennej poprzez ustanowioną na drodze dojazdowej służebność. Droga dojazdowa ma nawierzchnię nieulepszoną. Na nieruchomości posadowione są: hala o konstrukcji murowanej pod dachem krytym blachą, częściowo dwu-, częściowo jednokondygnacyjna, wybudowana w latach 90-tych XX wieku oraz budynek socjalno-biurowy o konstrukcji murowanej pod dachem krytym papą, dwukondygnacyjny, z lat 80-tych XX wieku; budynki wyposażone są w instalacje: elektryczną i wodno-kanalizacyjną. Zarówno grunt jak i budynki są przedmiotem prawa własności.

- Nieruchomość o maksymalnej jednostkowej cenie transakcyjnej

Lp.	Data transakcji	Nr aktu notarialnego	Lokalizacja	Pow. gruntu [m <sup>2</sup> ]	Wielkość budynku [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jednostk. [zł/m <sup>2</sup> ]	Zaktualiz. cena jednostk. [zł/m <sup>2</sup> ]
13	2016-01-15	224/2016	Poznańska	2 273	1 242	1 400 000	1 127,21	1 222,52

Nieruchomość położona jest w południowo-zachodniej, lewobrzeżnej części Torunia na terenie dzielnicy Podgórz, w odległości około 3,5 km w linii prostej od centrum miasta. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości cechuje się korzystnym poziomem zurbanizowania, stanowią je tereny zabudowy przemysłowej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej – wielorodzinnej i jednorodzinnej. Nieruchomość posiada dostęp komunikacyjny do ulicy

Poznańskiej (stanowiącej odcinek drogi krajowej nr 15) poprzez ustanowioną służebność. Na nieruchomości posadowiony jest jednokondygnacyjny budynek o podstawowej funkcji magazynowej; konstrukcja budynku modułowa, żelbetowa; budynek posiada trzy bramy wjazdowe; budynek wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną i teletechniczną. Obszar nieruchomości jest częściowo ogrodzony, w większości wyasfaltowany. Zarówno grunt jak i budynek są przedmiotem prawa własności.

W poniższych tabelach przedstawiono charakterystykę wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych oraz oszacowanie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości:

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena cech rynkowych przedmiotu wyceny	Opis
1	Położenie i otoczenie nieruchomości	przeciętne	nieruchomość zlokalizowana jest w odległości około 5,4 km na północny-wschód od centrum Torunia, w południowo-wschodniej części Katarzynki; bezpośrednie otoczenie nieruchomości cechuje się przeciętnym stopniem zurbanizowania, stanowią je głównie tereny zabudowy produkcyjno-usługowej; w bliskim sąsiedztwie zlokalizowane są liczne zakłady przemysłowe
2	Dostęp komunikacyjny	niekorzystny	nieruchomość nie posiada zapewnionego prawnie dostępu do drogi publicznej; wjazd na obszar nieruchomości z ulicy Płaskiej ma miejsce w jej południowo-zachodnim narożniku poprzez sąsiednie działki ewidencyjne: nr 28/16 i nr 193/2; ulica Płaska posiada nawierzchnię wyłożoną trylinką; w odległości około 700 m na południe od nieruchomości przebiega dwujezdniowa ulica Skłodowskiej-Curie – jedna z głównych arterii komunikacyjnych tej części Torunia
3	Wielkość budynku/ów	dobra	744 m <sup>2</sup> ; na tle nieruchomości podobnych dobra; co do zasady im większa wielkość budynku/ów, tym niższa cena jednostkowa
4	Stan techniczny budynku/ów	przeciętny	budynki posadowione na nieruchomości zostały wybudowane w roku 1968; średnioważony stan techniczny budynków jest przeciętny, prowadzona w budynkach gospodarka remontowa jest prawidłowa; budynki cechują się średnim stopniem zużycia technicznego i funkcjonalnego
5	Funkcjonalność budynku/ów	dobra	nieruchomość zabudowana jest trzema budynkami produkcyjnymi, dwoma budynkami magazynowymi, jednym budynkiem biurowym oraz wiatą; funkcjonalność budynków jest korzystna
6	Wielkość powierzchni gruntu	niekorzystna	1877 m <sup>2</sup> ; na tle nieruchomości podobnych niekorzystna; co do zasady im większa wielkość powierzchni gruntu, tym wyższa cena jednostkowa

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena cech rynkowych przedmiotu wyceny	Opis
7	Zagospodarowanie terenu	dobre	przedmiotowa działka nr 28/15 jest zagospodarowana wspólnie z graniczącą z nią od południa działką nr 28/16 objętą księgą wieczystą nr TO1T/00046228/8; nieruchomość, poza granicą południową, jest ogrodzona; teren pomiędzy budynkami utwardzony jest płytami betonowymi; na nieruchomości posadowiona jest wiata o relatywnie dużej wielkości
8	Rodzaj nabywanego prawa	dobry	prawo własności gruntu i budynków

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Ocena cech rynkowych przedmiotu wyceny	Wartość współczynnika korygującego dla przedmiotu wyceny
1	Położenie i otoczenie nieruchomości	20%	0,1369	0,2509	przeciętne	0,1939
2	Dostęp komunikacyjny	10%	0,0684	0,1255	niekorzystny	0,0684
3	Wielkość budynku/ów	10%	0,0684	0,1255	dobra	0,1067
4	Stan techniczny budynku/ów	20%	0,1369	0,2509	przeciętny	0,1939
5	Funkcjonalność budynku/ów	10%	0,0684	0,1255	dobra	0,1255
6	Wielkość powierzchni gruntu	15%	0,1026	0,1882	niekorzystna	0,1026
7	Zagospodarowanie terenu	10%	0,0684	0,1255	dobre	0,1255
8	Rodzaj nabywanego prawa	5%	0,0342	0,0627	dobry	0,0627
<b>SUMA</b>		<b>100%</b>	<b>0,6842</b>	<b>1,2547</b>		<b>0,9792</b>

$$WR_{jednostkowa} = 974,36 \text{ zł/m}^2 \times 0,9792 = 954,09 \text{ zł/m}^2$$

$$WR = 954,09 \text{ zł/m}^2 \times 744 \text{ m}^2 = 709\,843 \text{ zł} \approx 710\,000 \text{ zł}$$

$$WR = 710\,000 \text{ zł}$$

(słownie: siedemset dziesięć tysięcy złotych)



---

## 10. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości objętej księgą wieczystą nr TO1T/00046227/1, położonej w Toruniu przy ul. Płaskiej 17A, obręb ewid. nr 45, składającej się z działki ewidencyjnej nr 28/15 o pow. 0,1877 ha, zabudowanej budynkiem biurowym oraz budynkami produkcyjnymi i magazynowymi, według stanu nieruchomości na dzień postanowienia Sądu o ogłoszeniu upadłości, tj. 06.02.2018 r. i w poziomie cen na miesiąc kwiecień 2018 r., wynosi:

WR = 710 000 zł

(słownie: siedemset dziesięć tysięcy złotych)

*Uwaga: oszacowana wartość nieruchomości to wartość netto niezawierająca podatku VAT.*

Wartość rynkową nieruchomości położonej w Toruniu przy ul. Płaskiej 17A zabudowanej budynkiem biurowym oraz budynkami produkcyjnymi i magazynowymi oszacowano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Uzyskana wartość 1 m<sup>2</sup> wielkości budynków w wysokości 954,09 zł mieści się w przedziale cen uzyskiwanych za 1 m<sup>2</sup> budynków podobnych. Przedmiotowa nieruchomość na tle nieruchomości podobnych cechuje się umiarkowanie korzystnym położeniem w odległości około 5,4 km od centrum miasta. Otoczenie nieruchomości charakteryzuje się przeciętnym stopniem zurbanizowania, stanowią je głównie tereny zabudowy produkcyjno-usługowej. W bliskim sąsiedztwie zlokalizowane są liczne zakłady przemysłowe o podobnej funkcji. Średnioważony stan techniczny budynków posadowionych na nieruchomości jest przeciętny. Prowadzona w budynkach gospodarka remontowa jest prawidłowa, budynki cechują się średnim stopniem zużycia. Łączna wielkość budynków posadowionych na nieruchomości jest niższa od średniej zanotowanej w bazie nieruchomości podobnych, co korzystnie wpływa na wartość jednostkową nieruchomości. Z kolei niekorzystny wpływ na wartość jednostkową ma fakt, że przedmiotowa nieruchomość cechuje się relatywnie małą wielkością powierzchni gruntu. Nieruchomość nie posiada zapewnionego prawnie dostępu do drogi publicznej (patrz opis na stronie 14 operatu). W przypadku samodzielnej sprzedaży przedmiotowej nieruchomości konieczne jest zapewnienie jej dostępu do drogi publicznej – ulicy Płaskiej, na przykład poprzez ustanowienie służebności drogowej. Zagospodarowanie obszaru

---

---

przedmiotowej nieruchomości na tle nieruchomości porównawczych jest dobre – na nieruchomości posadowiona jest wiata o relatywnie dużej wielkości, a teren pomiędzy budynkami utwardzony jest płytami betonowymi. Należy zauważyć, że przedmiotowa działka nr 28/15 jest zagospodarowana wspólnie z graniczącą z nią od południa działką nr 28/16 objętą księgą wieczystą nr TO1T/00046228/8. Biorąc pod uwagę atrybuty rynkowe przedmiotowej nieruchomości w kontekście cech nieruchomości podobnych, oszacowaną wartość należy uznać za prawidłową i zbliżoną do ceny możliwej do uzyskania w obrocie rynkowym.

## 11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- 1) Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
- 2) Operat został opracowany dla celu określonego w punkcie 2 i zgodnie z art. 156 ustęp 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został on sporządzony.
- 3) Zgodnie z art. 156 ustęp 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 tej ustawy.
- 4) Zgodnie z art. 156 ustęp 4 Ustawy o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.
- 5) Operat nie stanowi ekspertyzy technicznej i autor nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte budynków.
- 6) Rzeczoznawca dołożył wszelkich możliwych starań by operat zawierał kompletne i prawdziwe informacje dotyczące przedmiotu wyceny. Podstawę do określenia stanu przedmiotu wyceny stanowiły przedstawione w punkcie 3.3. źródła i materiały. Rzeczoznawca dokonał ich sprawdzenia, nie odpowiada jednak za fakty ukryte.
- 7) Określona w operacie wartość nie obejmuje kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, w szczególności podatku VAT.

## 12. ZAŁĄCZNIKI

- 1) Odpis z rejestru gruntów i budynków.
- 2) Wrys z mapy zasadniczej.