BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI „BON”

Siedziba: 87-100 Toruń, ul. Odrodzenia 3/13, tel. 694 460 740
NIP: 879-104-47-29 REGON: 870613341
e-mail: biuro@bontorun.com.pl, www.bontorun.com.pl

OPERAT SZACUNKOWY

z wyceny prawa użytkowa wieczystego gruntu i prawa własności, budynków i budowli działek nr 342/4, 342/6 objętych Kw nr WL1A/00010195/1 oraz prawa własności gruntu i budynków działek nr 342/10, 344, 355/1, 356, 357 objętych Kw nr WL1A/00025358/0 i działki nr 342/3 objętej Kw nr WL1A/00010266/0, nieruchomości gruntowych zabudowanych, położonych w Nieszawie, gmina Nieszawa, powiat aleksandrowski, woj. kujawsko pomorskie

Wartość rynkowa aktualna na dzień 06 marca 2020 r.

Opracował: mgr inż. Jarosław Jewiak

_____
(pieczęć rzeczoznawcy majątkowego)

Miejscowość i data sporządzenia operatu szacunkowego: Toruń, 06 marca 2020 r.

Określenie nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo własności, budynków i budowli nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działki o nr **342/4, 342/6** o łącznej pow. **1,2282 ha** oraz prawa własności gruntu i budynków nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działki o nr **342/10, 344, 355/1, 356, 357, 342/3** o łącznej pow. **0,6200 ha.** Nieruchomości zabudowane są kompleksem budynków o funkcji produkcyjnej z zapleczem biurowym, warsztatowej, magazynowej, handlowo – biurowej i wagi. Na ternie kompleksu działkowego znajdują się poza budynkami wiaty magazynowe. Nieruchomość położona jest w miejscowości Nieszawa, gmina Nieszawa, powiat aleksandrowski, woj. kujawsko pomorskie. Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny objęta jest księgami wieczystymi Kw nr **WL1A/00025358/0, WL1A/00010266/0, WL1A/00010195/1** prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Aleksandrowie Kujawski, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
Rodzaj nieruchomości	nieruchomość gruntowa zabudowana
Opis nieruchomości	Działki o numerach **342/10, 344, 355/1, 356, 357, 342/3, 342/4, 342/6** o łącznej pow. **1,8474 ha** zabudowane są kompleksem budynków: budynek produkcyjny z zapleczem biurowym i budynkiem warsztatowym(obiekt nr 191, 195, 194, 193, 192), budynek handlowo – biurowy (obiekt nr 197), budynek magazynowy (po hydroforni), budynek magazynowy – magazyn spirytusu (obiekt nr 196), budynek magazynowy (obiekt nr 198), budynek wagi samochodowej (obiekt nr 199) łączna powierzchnia użytkowa budynków wynosi **3 083,91 m^2**. Na ternie wycenianych działek znajdują się siedem wiat o łącznej powierzchni **1 105,13 m^2.** W budynkach są następujące instalacje: energia elektryczna, wodna i kanalizacyjna z sieci miejskiej, oświetlenie, alarmowa, ogrzewanie z kotłowni na olej opałowy, telefoniczna. Kształt kompleksu działkowego korzystny, wielobok – nieutrudniający zagospodarowania. Teren nieruchomości płaski bez znacznych deniwelacji gruntu. Teren nieruchomości w pełni ogrodzony płotem o konstrukcji mieszanej. Wokół zabudowań utwardzenia w postaci kostki brukowej typu polbruk, oraz płyt betonowych. Stan techniczny dobry. Lokalizacja i dostępność komunikacyjna dobra.
Podmioty którym przysługują prawa do nieruchomości	**Właściciel gruntu** **Działki nr 342/4, 342/6** Gmina Miasta Nieszawa **Użytkowanie wieczyste i prawo własności budynków i budowli** Manufaktura alkoholi gatunkowych COPERNIKUS Sp. z o.o. w upadłości **Właściciel grunt** **Działki nr 342/10, 344, 355/1, 356, 357, 342/3** Manufaktura alkoholi gatunkowych COPERNIKUS Sp. z o.o. w upadłości
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla celów sprzedaży.
Data na którą określono wartość rynkową nieruchomości	06 marca 2020 r.
Określenie wartości rynkowej	**2 948 000 zł** ***Słownie: dwa miliony dziewięćset czterdzieści osiem tysięcy złotych***
Data sporządzenia operatu	06 marca 2020 r.

Opracował: mgr inż. Jarosław Jewiak

_____

(pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny. ____ *4*
2. Cel wyceny. ____ *4*
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego. ____ *4*
3.1. Podstawy formalne. ____ **4**
3.2. Podstawy materialno - prawne. ____ **4**
3.3. Podstawy metodologiczne. ____ **4**
3.4. Źródła danych merytorycznych. ____ **5**
4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego. ____ *5*
5. Opis i określenie stanu nieruchomości. ____ *5*
5.1. Stan prawny. ____ **5**
5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów. ____ **17**
5.3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne. ____ **17**
5.4. Opis nieruchomości. ____ **17**
6. Przedstawienie sposobu wyceny. ____ *53*
6.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości. ____ **53**
6.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny. ____ **53**
7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości. ____ *54*
8. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny. ____ *64*
8.1. Analiza transakcji porównawczych. ____ **64**
8.2. Porównanie nieruchomości parami. ____ **69**
8.3. Obliczenie wartości rynkowej. ____ **70**
8.4. Obliczenie wartości sprzedaży wymuszonej i likwidacyjnej. ____ **70**
9. Wynik końcowy wyceny. ____ *71*
10. Klauzule i ustalenia dodatkowe. ____ *72*
11. Załączniki. ____ *72*

1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo własności, budynków i budowli nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działki o nr **342/4, 342/6** o łącznej pow. **1,2282 ha** oraz prawa własności gruntu i budynków nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działki o nr **342/10, 344, 355/1, 356, 357, 342/3** o łącznej pow. **0,6200 ha.** Nieruchomości zabudowane są kompleksem budynków o funkcji produkcyjnej z zapleczem biurowym, warsztatowej, magazynowej, handlowo – biurowej i wagi. Na ternie kompleksu działkowego znajdują się poza budynkami wiaty magazynowe. Nieruchomość położona jest w miejscowości Nieszawa, gmina Nieszawa, powiat aleksandrowski, woj. kujawsko pomorskie. Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny objęta jest księgami wieczystymi Kw nr **WL1A/00025358/0, WL1A/00010266/0, WL1A/00010195/1** prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Aleksandrowie Kujawski, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla celów sprzedaży. Operat szacunkowy może być wykorzystany tylko i wyłącznie w tym celu.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.

3.1. Podstawy formalne.

Operat wykonano na zlecenie **Syndyka Masy Upadłościowej przedsiębiorstwa Manufaktura Alkoholi Gatunkowych Copernicus Sp. Z o.o. w upadłości** do wykonania
Przez,
Biuro Obsługi Nieruchomości „BON” Jarosław Jewiak ul. Odrodzenia 3/13; 87-100 Toruń do wykonania przez rzeczoznawcę majątkowego mgr inz. Jarosława Jewiaka nr upr. 2965.

3.2. Podstawy materialno - prawne.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Ostatni tekst jednolity został ogłoszony 26 listopada 2018r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 2204),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011r. w sprawie wyceny nieruchomości i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 165, poz. 985.)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z 1971 roku z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 29.08.1997 r. Prawo bankowe (Dz. U. nr 140, poz. 939 z późniejszymi zmianami),
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny.
- Prawo upadłościowe - Art. 319. Opis i oszacowanie przedsiębiorstwa upadłego, Dz.U.2019.0.498 t.j. - Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r.

3.3. Podstawy metodologiczne.

- M. Prystupa – „Wycena mienia poradnik menedżera” Centrum Informacji Menedżera. Warszawa 2001,
- S. Źróbek, M. Bełej – „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości”. Educaterra, Olsztyn 2000,
- R. Cymerman, A. Hopfer - „System zasady i procedury szacowania nieruchomości”. PFRM, Warszawa 2012,
- E. Kucharska - Stasiak - „Nieruchomość w gospodarce rynkowej”. Wydawnictwo PWN. Warszawa 2012

- Gospodarka nieruchomościami. Zbiór przepisów dla rzeczoznawców majątkowych – J. Dydenko Oficyna., Warszawa 2009,

„Wycena”, kwartalnik Educaterra Sp. z o.o. Olsztyn. 2000-2019

3.4. Źródła danych merytorycznych.

1. Księga wieczysta **WL1A/00025358/0, WL1A/00010266/0, WL1A/00010195/1**
2. Wypis i mapa z ewidencji gruntów,
3. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 14 lutego 2020 r.,
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego/Studium dla gminy Nieszawa ,
5. Przegląd aktów notarialnych kupna - sprzedaży nieruchomości w Starostwie Powiatowym w Aleksandrowie Kujawskim,
6. Informacje z literatury fachowej dotyczące trendów w obrocie nieruchomościami na danym terenie,
7. Informacje z prasy lokalnej: notowania cen nieruchomości,
8. Informacje własne z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,
9. Informacje Zamawiającego wycenę,
10. Strony internetowe województwa kujawsko-pomorskiego, w tym powiatu aleksandrowskiego
11. Statystyka publiczna i opracowania GUS.

4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.

⇒ Data sporządzenia wyceny: **06 marca 2020 r.**
⇒ Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **06 marca 2020 r.**
⇒ Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: **06 marca 2020 r.**
⇒ Data dokonania oględzin nieruchomości: **14 lutego 2020 r.**

5. Opis i określenie stanu nieruchomości.

5.1. Stan prawny.

Stan prawny nieruchomości ustalono w oparciu o badanie Ksiąg wieczystych Kw nr **WL1A/00025358/0, WL1A/00010266/0, WL1A/00010195/1** w dniu 06 marca 2020 roku prowadzonych dla wycenianej nieruchomości przez Sąd Rejonowy w Aleksandrowie Kujawskim, IV Wydział Ksiąg Wieczystych. Księga wieczysta zawiera następujące wpisy:

WL1A/00025358/0

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI		
		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	**1**	1
Działki ewidencyjne		
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	**342/10**	1, 12
Identyfikator działki	040103_1.0001.342/10	
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*	0001, NIESZAWA	

Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	KUJAWSKO-POMORSKIE, ALEKSANDROWSKI, NIESZAWA M., NIESZAWA	
Sposób korzystania			BI - INNE TERENY ZABUDOWANE	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki			**344**	1, 12
Identyfikator działki			040103_1.0001.344	
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*			0001, NIESZAWA	
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	KUJAWSKO-POMORSKIE, ALEKSANDROWSKI, NIESZAWA M., NIESZAWA	
Sposób korzystania			R - GRUNTY ORNE	
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki			**355/1**	1, 12
Identyfikator działki			040103_1.0001.355/1	
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*			0001, NIESZAWA	
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	KUJAWSKO-POMORSKIE, ALEKSANDROWSKI, NIESZAWA M., NIESZAWA	
Sposób korzystania			N - NIEUŻYTKI	
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki			**356**	1, 12
Identyfikator działki			040103_1.0001.356	
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*			0001, NIESZAWA	
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	KUJAWSKO-POMORSKIE, ALEKSANDROWSKI, NIESZAWA M., NIESZAWA	
Sposób korzystania			PS - PASTWISKA TRWAŁE	
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki			**357**	1, 12
Identyfikator działki			040103_1.0001.357	
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*			0001, NIESZAWA	
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	KUJAWSKO-POMORSKIE, ALEKSANDROWSKI, NIESZAWA M., NIESZAWA	
Sposób korzystania			R - GRUNTY ORNE	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	**0,5059 HA**	1

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu

Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**4**	**1 /1**	---11, 19, 23
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(Nazwa, siedziba, REGON, KRS)*		**MANUFAKTURA ALKOHOLI GATUNKOWYCH COPERNICUS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**, NIESZAWA, 34154191500000, 0000498229		

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

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

1.	**REP.C. / KOMO / 178169 / 19 - 2019-10-11, 10:39:42**	
	1. 1	**DZ. KW. / WL1A / 5685 / 19 / 1 - 2019-10-14, 07:53:50 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	**6**	39
Rodzaj wpisu	**OSTRZEŻENIE**	
Treść wpisu	WZMIANKA O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 231/19 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ALEKSANDROWIE KUJAWSKIM JAKUBA MARCHLEWICZA, NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA - EUGENIUSZA LAMBARSKIEGO I TYTUŁU WYKONAWCZEGO - WYROKU ZAOCZNEGO WYDANEGO PRZEZ SĄD REJONOWY WE WŁOCŁAWKU, DNIA 8 MARCA 2019 ROKU, SYGN. AKT IV P 7/19 ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 8 MAJA 2019 ROKU.	
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*	Lp. 1.	**EUGENIUSZ LAMBARSKI** , ANTONI, GENOWEFA, 56111402994	

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		**3**		21
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA**		
Suma (słownie), waluta		**2500000,00** (DWA MILIONY PIĘĆSET TYSIĘCY) **ZŁ**		
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI GŁÓWNEJ, ODSETEK UMOWNYCH I USTAWOWYCH W PRZYPADKU OPÓŹNIENIA ORAZ WSZELKICH INNYCH KOSZTÓW DOCHODZENIA WIERZYTELNOŚCI, W TYM ZASTĘPSTWA PROCESOWEGO., UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 06 LIPCA 2018 ROKU W KWOCIE 2 000 000 ZŁOTYCH (DWA MILIONY ZŁOTYCH) ZAWARTA POMIĘDZY MANUFAKTURĄ ALKOHOLI GATUNKOWYCH COPERNICUS SPÓŁKA Z O. O . Z SIEDZIBĄ W NIESZAWIE A HYDRAULIKA SIŁOWA "SKRAW-MET" SPÓŁKA Z O.O. SPÓŁKA KOMANDYTOWA Z SIEDZIBĄ W WĄWELNICY - ZGODNIE Z TREŚCIĄ AKTU NOTARIALNEGO SPORZĄDZONEGO PRZEZ NOTARIUSZA KRZYSZTOFA LESZCZYŃSKIEGO W BYDGOSZCZY, REPERTORIUM A NUMER 3138/2018 Z DNIA 07 SIERPNIA 2018 ROKU.	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	WL1A / 00010266 / 0	
		Nr hipoteki	12	
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	WL1A / 00010195 / 1	
		Nr hipoteki	15	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON, KRS)*	Lp. 1.	**HYDRAULIKA SIŁOWA "SKRAW-MET" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA**, WĄWELNICA, 0000412959, 321195417		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu

Numer hipoteki (roszczenia)			**4**		24
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			**HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA**		
Suma (słownie), waluta			**3000000,00** (TRZY MILIONY) **ZŁ**		
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z POROZUMIENIA ZAWARTEGO DNIA 31 SIERPNIA 2018 ROKU PRZEZ HYDRAULIKA SIŁOWA "SKRAW-MET" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKĘ KOMANDYTOWĄ Z SIEDZIBĄ W WĄWELNICY Z MANUFAKTURA ALKOHOLI GATUNKOWYCH COPERNICUS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W NIESZAWIE TJ. NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ WRAZ Z ODSETKAMI USTAWOWYMI W PRZYPADKU OPÓŹNIENIA ORAZ WSZELKIMI INNYMI KOSZTAMI DOCHODZENIA WIERZYTELNOŚCI W TYM ZASTĘPSTWA PROCESOWEGO., OŚWIADCZENIE STWIERDZAJĄCE USTANOWIENIE HIPOTEKI ŁĄCZNEJ, ZAWARTE W PARAGRAFIE 5 AKTU NOTARIALNEGO, REPERTORIUM A NUMER 3511/2018, Z DNIA 07 WRZEŚNIA 2018 ROKU SPORZĄDZONEGO W KANCELARII NOTARIALNEJ W BYDGOSZCZY PRZED NOTARIUSZEM KRZYSZTOFEM LESZCZYŃSKIM.		
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	WL1A / 00010266 / 0		
		Nr hipoteki	13		
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	WL1A / 00010195 / 1		
		Nr hipoteki	16		
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON, KRS)*	Lp. 1.		**"HYDRAULIKA SIŁOWA "SKRAW-MET" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA**, WĄWELNICA, 0000412959, 321195417		
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)			**5**		25
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**		
Suma (słownie), waluta			**1007934,00** (JEDEN MILION SIEDEM TYSIĘCY DZIEWIĘĆSET TRZYDZIEŚCI CZTERY) **ZŁ**		
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI GŁÓWNEJ, ODSETEK ORAZ KOSZTÓW UPOMNIENIA., TYTUŁ WYKONAWCZY NUMER 3217-COW.723.020265.2018 Z DNIA 30 SIERPNIA 2018 ROKU.		
Wierzyciel hipoteczny					
Skarb Państwa *(nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)*	Lp. 1.		**NACZELNIK TRZECIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W SZCZECINIE**, SZCZECIN, 001020803, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA		
Lp. 4.	---				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)			**6**		26, 27, 28, 29
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**		
Suma (słownie), waluta			**103806,30** (STO TRZY TYSIĄCE OSIEMSET SZEŚĆ 30/100) **ZŁ**		
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES OD CZERWCA 2018 ROKU DO WRZEŚNIA 2018 ROKU, ODESETEK, KOSZTÓW UPOMNIENIA ORAZ KOSZTÓW EGZEKUCJI., TYTUŁ WYKONAWCZY TW4560118002592, TW4560118002592 Z DNIA 3 PAŹDZIERNIKA 2018 ROKU, TW4560118002920, TW4560118002921 Z DNIA 7 LISTOPADA 2018 ROKU.		

Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa *(nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)*	Lp. 1.	**ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TORNIU INSPEKTORAT W ALEKSANDROWIE KUJAWSKIM**, WARSZAWA, 000017756, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA		
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**7**			30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**			
Suma (słownie), waluta	**168471,21** (STO SZEŚĆDZIESIĄT OSIEM TYSIĘCY CZTERYSTA SIEDEMDZIESIĄT JEDEN 21/100) **ZŁ**			
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK ZA: - FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ SPOŁĘCZNYCH ZA OKRES LISTOPAD 2018 ROKU- LUTY 2019 ROKU, - FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ ZDROWOTNYCH ZA OKRES LISTOPAD 2018 ROKU- LUTY 2019 ROKU, - FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES LISTOPAD 2018 ROKU- LUTY 2019 ROKU, KOSZTÓW UPOMIEŃ, KOSZTÓW EGZEKUCYJNYCH I ODSETEK ZA ZWŁOKĘ., TYTUŁ WYKONAWCZY TW4560119000630, TW4560119000631, TW4560119000632 Z DNIA 25 LUTEGO 2019 ROKU, TW1560119000254, TW1560119000255, TW1560119000256 Z DNIA 4 KWIETNIA 2019 ROKU, TW1560119000316, TW1560119000317, TW1560119000318 Z DNIA 18 KWIETNIA 2019 ROKU.	
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa *(nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)*	Lp. 1.	**ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH**, WARSZAWA, 00001775600507, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA		

WL1A/00010266/0

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
				Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	**1**			1
Działki ewidencyjne				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	**342/3**			1, 20
Identyfikator działki	040103_1.0001.342/3			
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*	0001, NIESZAWA			
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	KUJAWSKO-POMORSKIE, ALEKSANDRÓW KUJAWSKI, NIESZAWA, NIESZAWA	
Ulica	CIECHOCIŃSKA			
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE			
				Nr podstawy wpisu

Obszar całej nieruchomości	**0,1539 HA**	1

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu

Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**4**	**1 /1**	---19, 34, 35
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(Nazwa, siedziba, REGON, KRS)*	**MANUFAKTURA ALKOHOLI GATUNKOWYCH COPERNICUS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**, NIESZAWA, 34154191500000, 0000498229			

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

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

1.	**REP.C. / KOMO / 178165 / 19 - 2019-10-11, 10:38:29**
	1. 1 **DZ. KW. / WL1A / 5683 / 19 / 1 - 2019-10-11, 14:11:56 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	**2**	44
Rodzaj wpisu	**OSTRZEŻENIE**	
Treść wpisu	WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 231/10 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ALEKSANDROWIE KUJAWSKIM JAKUBA MARCHLEWICZA, NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA - EUGENIUSZA LAMBARSKIEGO ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO - WYROKU ZAOCZNEGO WYDANEGO PRZEZ SĄD REJONOWY WE WŁOCŁAWKU IV WYDZIAŁ PRACY I UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH Z DNIA 8 MARCA 2019 ROKU, SYGN. AKT IV P 7/19 ,ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI DNIA 8 MAJA 2019 ROKU.	
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*	Lp. 1.	**EUGENIUSZ LAMBARSKI** , ANTONI, GENOWEFA, 56111402994	

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**11**	27, 28, 29, 30, 31, 32
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta	**310596,87** (TRZYSTA DZIESIĘĆ TYSIĘCY PIĘĆSET DZIEWIĘĆDZIESIĄT SZEŚĆ 87/100) **ZŁ**	

Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE NIEOPŁACONYCH NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FGŚP ZA OKRES OD 11/2017 DO 02/2018, TYTUŁY WYKONAWCZE WYDANE PRZEZ ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH DNIA 13 LUTEGO 2018 ROKU NR TW4560118000207, TW4560118000208, TW4560118000209 ORAZ Z DNIA 04 KWIETNIA 2018 ROKU NR TW4560118000611, TW4560118000612, TW4560118000613	
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa *(nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)*	Lp. 1.	**ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH**, WARSZAWA, 000017756, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA		

Lp. 2.	---	Nr

							podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)				**12**			33
Rodzaj hipoteki (roszczenia)				**HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA**			
Suma (słownie), waluta				**2500000,00** (DWA MILIONY PIĘĆSET TYSIĘCY) **ZŁ**			
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*			Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI GŁÓWNEJ, ODSETEK UMOWNYCH I USTAWOWYCH W PRZYPADKU OPÓŹNIENIA ORAZ WSZELKICH INNYCH KOSZTÓW DOCHODZENIA WIERZYTELNOŚCI, W TYM ZASTĘPSTWA PROCESOWEGO., UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 06 LIPCA 2018 ROKU W KWOCIE 2 000 000 ZŁOTYCH (DWA MILIONY ZŁOTYCH) ZAWARTA POMIĘDZY MANUFAKTURĄ ALKOHOLI GATUNKOWYCH COPERNICUS SPÓŁKA Z O. O . Z SIEDZIBĄ W NIESZAWIE A HYDRAULIKA SIŁOWA "SKRAW-MET" SPÓŁKA Z O.O. SPÓŁKA KOMANDYTOWA Z SIEDZIBĄ W WĄWELNICY - ZGODNIE Z TREŚCIĄ AKTU NOTARIALNEGO SPORZĄDZONEGO PRZEZ NOTARIUSZA KRZYSZTOFA LESZCZYŃSKIEGO W BYDGOSZCZY, REPERTORIUM A NUMER 3138/2018 Z DNIA 07 SIERPNIA 2018 ROKU.	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej		WL1A / 00025358 / 0			
		Nr hipoteki		3			
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej		WL1A / 00010195 / 1			
		Nr hipoteki		15			
Wierzyciel hipoteczny							
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON, KRS)*			Lp. 1.	**HYDRAULIKA SIŁOWA "SKRAW-MET" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA**, WĄWELNICA, 0000412959, 321195417			
Lp. 3.				---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)				**13**			38
Rodzaj hipoteki (roszczenia)				**HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA**			
Suma (słownie), waluta				**3000000,00** (TRZY MILIONY) **ZŁ**			
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*			Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z POROZUMIENIA ZAWARTEGO DNIA 31 SIERPNIA 2018 ROKU PRZEZ HYDRAULIKA SIŁOWA "SKRAW-MET" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKĘ KOMANDYTOWĄ Z SIEDZIBĄ W WĄWELNICY Z MANUFAKTURA ALKOHOLI GATUNKOWYCH COPERNICUS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W NIESZAWIE TJ. NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ WRAZ Z ODSETKAMI USTAWOWYMI W PRZYPADKU OPÓŹNIENIA ORAZ WSZELKIMI INNYMI KOSZTAMI DOCHODZENIA WIERZYTELNOŚCI W TYM ZASTĘPSTWA PROCESOWEGO., OŚWIADCZENIE STWIERDZAJĄCE USTANOWIENIE HIPOTEKI ŁĄCZNEJ ZAWARTE W PARAGRAFIE 5 AKTU NOTARIALNEGO, REPERTORIUM A NUMER 3511/2018, Z DNIA 07 WRZEŚNIA 2018 ROKU, SPORZĄDZONEGO W KANCELARII NOTARIALNEJ W BYDGOSZCZY PRZED NOTARIUSZEM KRZYSZTOFEM LESZCZYŃSKIM.	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej		WL1A / 00025358 / 0			
		Nr hipoteki		4			
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej		WL1A / 00010195 / 1			
		Nr hipoteki		16			
Wierzyciel hipoteczny							
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON, KRS)*			Lp. 1.	**HYDRAULIKA SIŁOWA"SKRAW-MET" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA**, WĄWELNICA, 0000412959, 321195417			
Lp. 4.				---			Nr podstawy

				wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		**14**		39
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**		
Suma (słownie), waluta		**2490024,02** (DWA MILIONY CZTERYSTA DZIEWIĘĆDZIESIĄT TYSIĘCY DWADZIEŚCIA CZTERY 02/100) **ZŁ**		
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI GŁÓWNEJ, ODSETEK ORAZ KOSZTÓW UPOMNIENIA., TYTUŁ WYKONAWCZY NUMER 3217-COW.723.014042.2018 Z DNIA 26 CZERWCA 2018 ROKU.	
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa *(nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)*	Lp. 1.	**NACZELNIK TRZECIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W SZCZECINIE**, SZCZECIN, 001020803, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA		
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		**15**		40, 41
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**		
Suma (słownie), waluta		**222770,25** (DWIEŚCIE DWADZIEŚCIA DWA TYSIĄCE SIEDEMSET SIEDEMDZIESIĄT 25/100) **ZŁ**		
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES OD CZERWCA 2018 ROKU DO WRZEŚNIA 2018 ROKU, ODESETEK, KOSZTÓW UPOMNIENIA ORAZ KOSZTÓW EGZEKUCJI., TYTUŁ WYKONAWCZY TW4560118002590 Z DNIA 3 PAŹDZIERNIKA 2018 ROKU ORAZ TW4560118002919 Z DNIA 7 LISTOPADA 2018 ROKU.	
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa *(nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)*	Lp. 1.	**ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH W TORUNIU INSPEKTORAT W ALEKSANDROWIE KUJAWSKIM**, WARSZAWA, 000017756, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA		
Lp. 6.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		**16**		42, 43
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**		
Suma (słownie), waluta		**45399,75** (CZTERDZIEŚCI PIĘĆ TYSIĘCY TRZYSTA DZIEWIĘĆDZIESIĄT DZIEWIĘĆ 75/100) **ZŁ**		
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK ZA: - FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ZA OKRES MARZEC 2019 ROKU - KWIECIEŃ 2019 ROKU - FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ ZDROWOTNYCH ZA OKRES MARZEC 2019 ROKU - KWIECIEŃ 2019 ROKU KOSZTÓW UPOMNIEŃ, KOSZTÓW EGZEKUCYJNYCH I ODSETEK ZA ZWŁOKĘ., TYTUŁ WYKONAWCZY NR TW4560119001787 I TW4560119001788 Z DNIA 4 CZERWCA 2019 ROKU.	
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa *(nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)*	Lp. 1.	**ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH**, WARSZAWA, 00001775600507, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA		
Lp. 7.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		**17**		45, 46

Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta		**9354,93** (DZIEWIĘĆ TYSIĘCY TRZYSTA PIĘĆDZIESIĄT CZTERY 93/100) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK ZA: - FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ZA OKRES MAJ 2019 - CZERWIEC 2019 - FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ ZDROWOTNYCH ZA OKRES MAJ 2019 - CZERWIEC 2019 KOSZTÓW UPOMIEŃ, KOSZTÓW EGZEKUCYJNYCH, ODSETEK ZA ZWŁOKĘ., DALSZE TYTUŁY WYKONAWCZE TW4560119002551D1, TW4560119002550D1 Z DNIA 23 SIERPNIA 2019 ROKU
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa *(nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)*	Lp. 1.	**ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ ZDROWOTNYCH**, WARSZAWA, 00001775600507, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA	

WL1A/00010195/1

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI		
		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	**4**	1, 2, 3

Działki ewidencyjne					
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Numer działki	**342/6**				1, 2, 3, 27
Identyfikator działki	040103_1.0001.342/6				
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*	0001, NIESZAWA				
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	KUJAWSKO-POMORSKIE, ALEKSANDROWSKI, NIESZAWA M., NIESZAWA		
Ulica	CIECHOCIŃSKA 37				
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Numer działki	**342/4**				1, 2, 3, 27
Identyfikator działki	040103_1.0001.342/4				
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*	0001, NIESZAWA				
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	KUJAWSKO-POMORSKIE, ALEKSANDROWSKI, NIESZAWA M., NIESZAWA		
Ulica	CIECHOCIŃSKA 37				
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE				
					Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	**1,2264 HA**				1, 2, 3

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

				podstawy wpisu
Okres użytkowania			**2091-05-15**	4
Sposób korzystania			ZABUDOWANA DZIAŁKA GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM	
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**	---5
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) *(Nazwa)*			**GMINA I MIASTO NIESZAWA**	
Użytkownicy wieczyści				
				Nr podstawy wpisu
Napis			**WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO**	6
Lp. 1.			---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**4**	**1 /1**	---26, 38, 39
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(Nazwa, siedziba, REGON, KRS)*			**MANUFAKTURA ALKOHOLI GATUNKOWYCH COPERNICUS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**, NIESZAWA, 34154191500000, 0000498229	
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Lp. 1.			---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu			**5**	47, 48
Napis			WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	
Rodzaj wpisu			**OSTRZEŻENIE**	
Treść wpisu			WZMIANKA O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 231/19, PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ALEKSANDROWIE KUJAWSKIM JAKUBA MARCHLEWICZA - NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA - EUGENIUSZA LAMBARSKIEGO I TYTUŁU WYKONAWCZEGO - WYROKU ZAOCZNEGO WYDANEGO PRZEZ SĄD REJONOWY WE WŁOCŁAWKU DNIA 8 MARCA 2019 ROKU SYGN. AKT IV P 7/19, ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 8 MAJA 2019 ROKU.	
Rodzaj zmiany		Lp. 1.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYCIEL EURORENT SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, W SPRAWIE GKM 68/19 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ALEKSANDROWIE KUJAWSKIM ŁUKASZA BOROWICZA NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO - WYROKU ZAOCZNEGO WYDANEGO PRZEZ SĄD OKRĘGOWY W WARSZAWIE Z DNIA 30.05.2019R., SYGN. AKT XXVI GC 722/18 ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 26.06.2019R.	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON, KRS)*		Lp. 1.	**"EURORENT" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**, WARSZAWA, 0000027410, 017280495	
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*		Lp. 1.	**EUGENIUSZ LAMBARSKI** , ANTONI, GENOWEFA, 56111402994	
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)			**15**		37
Napis			WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			**HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA**		
Suma (słownie), waluta			**2500000,00** (DWA MILIONY PIĘĆSET TYSIĘCY) **ZŁ**		
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*		Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI GŁÓWNEJ, ODSETEK UMOWNYCH I USTAWOWYCH W PRZYPADKU OPÓŹNIENIA ORAZ WSZELKICH INNYCH KOSZTÓW DOCHODZENIA WIERZYTELNOŚCI, W TYM ZASTĘPSTWA PROCESOWEGO., UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 06 LIPCA 2018 ROKU W KWOCIE 2 000 000 ZŁOTYCH (DWA MILIONY ZŁOTYCH) ZAWARTA POMIĘDZY MANUFAKTURĄ ALKOHOLI GATUNKOWYCH COPERNICUS SPÓŁKA Z O. O . Z SIEDZIBĄ W NIESZAWIE A HYDRAULIKA SIŁOWA "SKRAW-MET" SPÓŁKA Z O.O. SPÓŁKA KOMANDYTOWA Z SIEDZIBĄ W WĄWELNICY - ZGODNIE Z TREŚCIĄ AKTU NOTARIALNEGO SPORZĄDZONEGO PRZEZ NOTARIUSZA KRZYSZTOFA LESZCZYŃSKIEGO W BYDGOSZCZY, REPERTORIUM A NUMER 3138/2018 Z DNIA 07 SIERPNIA 2018 ROKU.	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	WL1A / 00010266 / 0		
		Nr hipoteki	12		
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	WL1A / 00025358 / 0		
		Nr hipoteki	3		
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON, KRS)*		Lp. 1.	**HYDRAULIKA SIŁOWA "SKRAW-MET" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA**, WĄWELNICA, 0000412959, 321195417		

Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)			**16**		42
Napis			WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			**HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA**		
Suma (słownie), waluta			**3000000,00** (TRZY MILIONY) **ZŁ**		
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*		Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z POROZUMIENIA ZAWARTEGO DNIA 31 SIERPNIA 2018 ROKU PRZEZ HYDRAULIKA SIŁOWA "SKRAW-MET" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKĘ KOMANDYTOWĄ Z SIEDZIBĄ W WĄWELNICY Z MANUFAKTURA ALKOHOLI GATUNKOWYCH COPERNICUS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W NIESZAWIE TJ. NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ WRAZ Z ODSETKAMI USTAWOWYMI W PRZYPADKU OPÓŹNIENIA ORAZ WSZELKIMI INNYMI KOSZTAMI DOCHODZENIA WIERZYTELNOŚCI W TYM ZASTĘPSTWA PROCESOWEGO., OŚWIADCZENIE STWIERDZAJĄCE USTANOWIENIE HIPOTEKI ŁĄCZNEJ, ZAWARTE W PARAGRAFIE 5 AKTU NOTARIALNEGO, REPERTORIUM A NUMER 3511/2018, Z DNIA 07 WRZEŚNIA 2018 ROKU SPORZĄDZONEGO W KANCELARII NOTARIALNEJ W BYDGOSZCZY PRZED NOTARIUSZEM KRZYSZTOFEM LESZCZYŃSKIM.	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	WL1A / 00025358 / 0		
		Nr hipoteki	4		
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	WL1A / 00010266 / 0		
		Nr hipoteki	13		
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna		Lp. 1.	**HYDRAULIKA SIŁOWA "SKRAW-MET" SPÓŁKA Z**		

niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON, KRS)*			**OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA**, WĄWELNICA, 0000412959, 321195417	
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)			**17**	43
Napis			WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta			**6770055,90** (SZEŚĆ MILIONÓW SIEDEMSET SIEDEMDZIESIĄT TYSIĘCY PIĘĆDZIESIĄT PIĘĆ 90/100) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI GŁÓWNEJ, ODSETEK ORAZ KOSZTÓW UPOMNIENIA., TYTUŁ WYKONAWCZY NUMER 3217-COW.723.020645.2018 Z DNIA 05 WRZEŚNIA 2018 ROKU.	
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa *(nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)*	Lp. 1.		**NACZELNIK TRZECIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W SZCZECINIE**, SZCZECIN, 001020803, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)			**18**	44, 45, 46
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta			**54849,99** (PIĘĆDZIESIĄT CZTERY TYSIĄCE OSIEMSET CZTERDZIEŚCI DZIEWIĘĆ 99/100) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ Z TYTUŁU SKŁADEK: ZA FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ZA OKRES PAŹDZIERNIK 2018 ROKU; ZA FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ ZDROWOTNYCH ZA OKRES PAŹDZIERNIK 2018 ROKU; ZA FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES PAŹDZIERNIK 2018 ROKU, KOSZTÓW UPOMIEŃ, KOSZTÓW EGZEKUCYJNYCH ORAZ ODESTEK ZA ZWŁOKĘ., TYTUŁ WYKONAWCZY TW1560119000034, TW1560119000033, TW1560119000032 Z DNIA 15 STYCZNIA 2019 ROKU.	
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa *(nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)*	Lp. 1.		**ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TORUNIU**, WARSZAWA, 00001775600507, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA	
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			DLA WNIOSKU Z DNIA 21 GRUDNIA 2007 ROKU UJAWNIONO DZ. KW. NR 5411-12/07 DLA WNIOSKU Z DNIA 21 GRUDNIA 2007 ROKU Z GODZ. 8.30 UJAWNIONO DZ. KW. NR 5409-10/07 DLA WNIOSKU Z DNIA 14 MARCA 2008 ROKU Z GODZ. 9.00 UJAWNIONO DZ. KW. NR 958-9/08 DLA WNIOSKU Z DNIA 8 SIERPNIA 2008 ROKU Z GODZ. 12.30 UJAWNIONO DZ. KW. NR 2962-3/08 DLA WNIOSKU DZ. KW. NR 5411-12/07 UJAWNIONO GODZINY WPISU: 13.00 I 8.30	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej			13	

5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów.

Jednostka ewidencyjna	040103_1 Nieszawa	
Obręb ewidencyjny	0001 Nieszawa	
Nr działki	342/4	342/6
Powierzchnia gruntu [ha]	0,6567	0,5715
Położenie	Ciechocińska 37	
Łączna powierzchnia gruntu [ha]	1,2282	
Rodzaj użytków	Bi	Bi
Księga wieczysta gruntu	Kw **WL1A/00010195/1**	

Jednostka ewidencyjna	040103_1 Nieszawa
Obręb ewidencyjny	0001 Nieszawa
Nr działki	342/3
Powierzchnia gruntu [ha]	0,1515
Położenie	Nieszawa
Łączna powierzchnia gruntu [ha]	0,1515
Rodzaj użytków	Bi
Księga wieczysta gruntu	Kw **WL1A/00010266/0**

Jednostka ewidencyjna	040103_1 Nieszawa				
Obręb ewidencyjny	0001 Nieszawa				
Nr działki	342/10	344	355/1	356	357
Powierzchnia gruntu [ha]	0,0366	0,0626	0,2484	0,0335	0,0866
Położenie	Nieszawa				
Łączna powierzchnia gruntu [ha]	0,4677				
Rodzaj użytków	Bi	RIVb	N, Ws	PsIV	RIVa
Księga wieczysta gruntu	Kw **WL1A/00025358/0**				

5.3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne.

Wyceniane działki nr Działka oznaczona w ewidencji gruntów nr 342/10, 344, 355/1, 356, 357, 342/3, 342/4, 342/6 położona w obrębie geodezyjnym Nieszawa, gmina Nieszawa nie jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Rady Miejskiej Nieszawa uchwalona Uchwałą nr XVII/96/05 Rady Miejskiej Nieszawa z dnia 08 lutego 2005 r. w/w działki znajduje się w strefie produkcyjno – usługowej U-P.

5.4. Opis nieruchomości.

Przedmiotowe działki nr **342/10, 344, 355/1, 356, 357, 342/3, 342/4, 342/6** o łącznej pow. **1,8474 ha** położone są w peryferyjnej północnej części miasta Nieszawa, przy ulicy Ciechocińskiej 37. Są to tereny pełniące obecnie funkcje produkcyjno – usługowe. Kompleks działkowy posiada dobrą komunikację z systemem dróg miejskich i lokalnych. Nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej – droga miejska – ulica Ciechocińska.
Przedmiotową nieruchomość tworzy zabudowany kompleks działkowy składający się z działek o nr **342/10, 344, 355/1, 356, 357, 342/3, 342/4, 342/6** o łącznej pow. **1,8474 ha**. Nieruchomość położona jest w miejscowości Nieszawa przy ulicy Ciechocińskiej 37, gmina Miasto Nieszawa, powiat aleksandrowski , woj. kujawsko pomorskie . Działki nr o nr **342/10, 342/3, 342/4, 342/6** zabudowane są kompleksem budynków: budynek produkcyjny z zapleczem biurowym i budynkiem warsztatowym(obiekt nr 191, 195, 194, 193, 192), budynek handlowo – biurowy

(obiekt nr 197), budynek magazynowy (po hydroforni), budynek magazynowy – magazyn spirytusu (obiekt nr 196), budynek magazynowy (obiekt nr 198), budynek wagi samochodowej (obiekt nr 199) łączna powierzchnia użytkowa budynków wynosi **3083,91 m^2**. Na ternie wycenianych działek znajdują się siedem wiat o łącznej powierzchni **1 105,13 m^2.** W budynkach są następujące instalacje: energia elektryczna, wodna i kanalizacyjna z sieci miejskiej, oświetlenie, alarmowa, ogrzewanie z kotłowni na olej opałowy, telefoniczna. Natomiast działki o nr **344, 355/1, 356, 357** są niezabudowane i wykorzystywana jest jako plac magazynowo – składowy. Działki są częściowo utwardzone kostką brukową typu polbruk, pozostała część działek porośnięta jest roślinnością niską. Kształt kompleksu działkowego korzystny, wielobok – nieutrudniający zagospodarowania. Teren nieruchomości płaski bez znacznych deniwelacji gruntu. Teren nieruchomości w pełni ogrodzony płotem o konstrukcji mieszanej. Wokół zabudowań utwardzenia w postaci kostki brukowej typu polbruk, oraz płyt betonowych. Stan techniczny dobry. Lokalizacja i dostępność komunikacyjna dobra.

Widok na utwardzenia podłoża w postaci kostki brukowej typu polbruk

Widok na zabudowania znajdujące się na trenie kompleksu działkowego

Widok na utwardzenia podłoża w postaci kostki brukowej typu polbruk

Widok na bramę wjazdową na teren nieruchomości – ogrodzenie z siatki stalowej na słupach murowanych

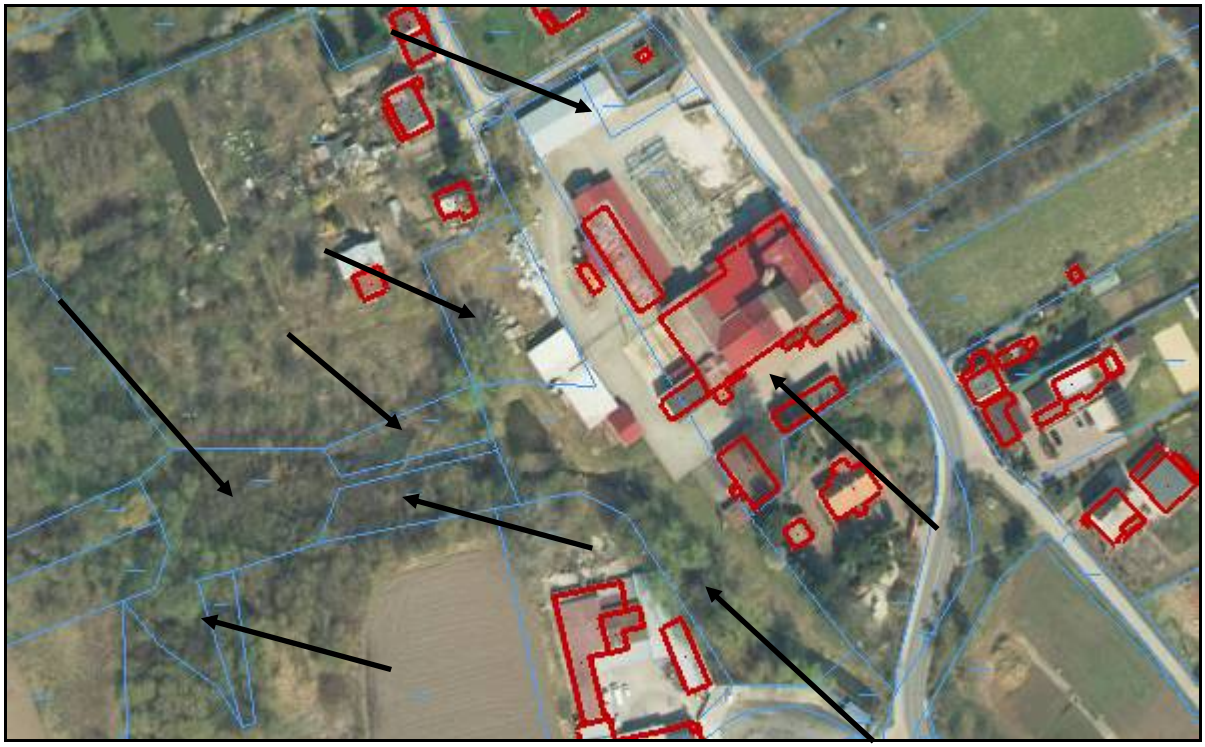
Widok na drogę dojazdową od strony ulicy Ciechocińskiej – droga miejska

Widok na zabudowania znajdujące się na trenie kompleksu działkowego

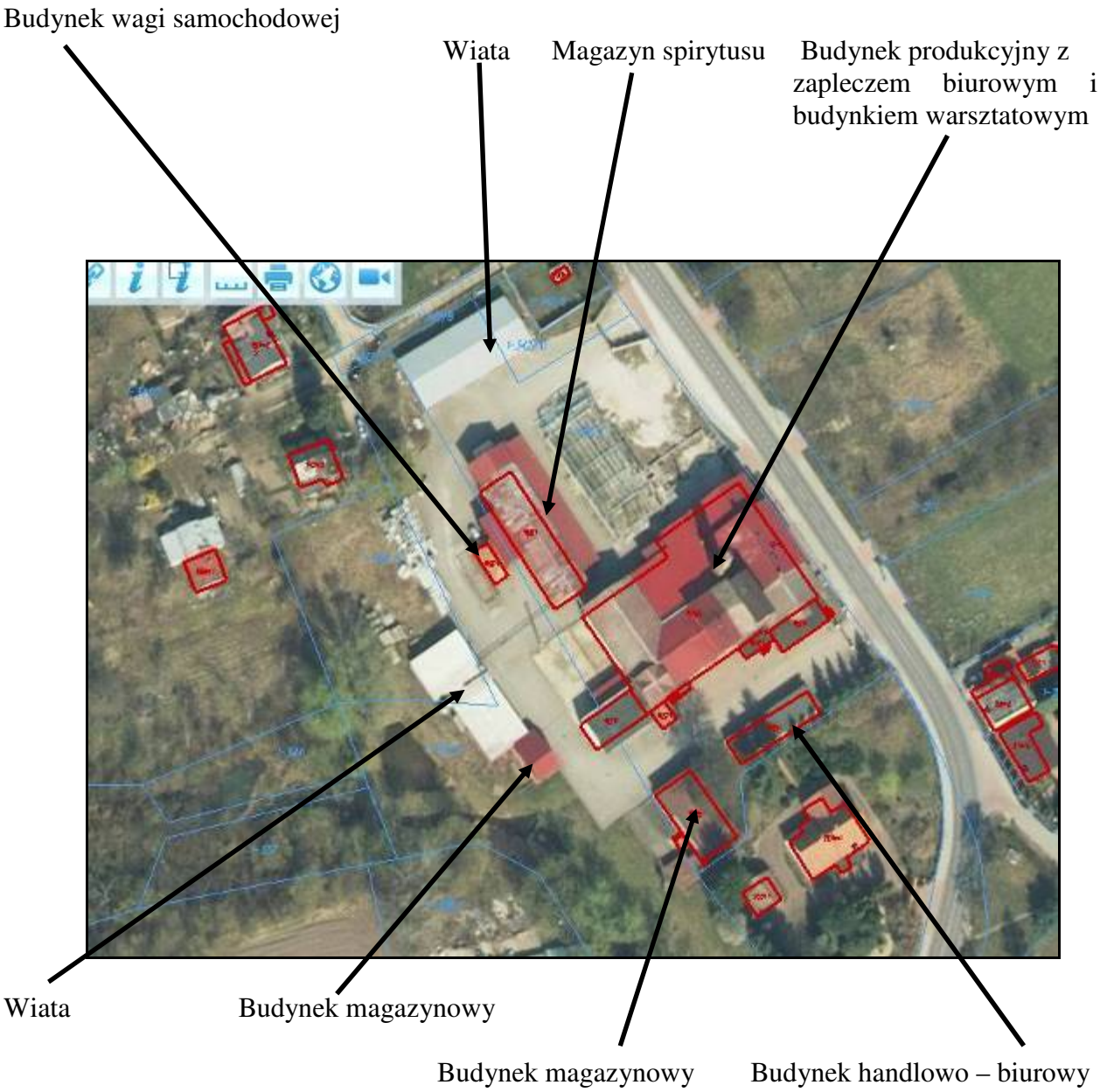
Widok na zabudowania znajdujące się na trenie kompleksu działkowego

Widok na niezabudowane działki na ternie kumpelsku działowego

Widok na zabudowania – wiaty, znajdujące się na trenie kompleksu działkowego



Widok z satelity na wyceniany kompleks działkowy składający się z działek nr **342/10, 344, 355/1, 356, 357, 342/3, 342/4, 342/6**



Zestawienie budynków

L.P.	Nr działki	Rodzaj prawa	Nazwa budynku	Powierzchnia użytkowa
1	342/4, 342/6	UW	Budynek produkcyjny z zapleczem biurowym i budynkiem warsztatowym (obiekty 191, 195, 194, 193, 192)	2532,43 m^2
2	342/4	UW	Budynek handlowo - biurowy (obiekt 197)	110,60 m^2
3	342/6	UW	Budynek magazynowy po byłej hydroforni	62,00 m^2

4	342/4	UW	Budynek magazynowy - magazyn spirytusu (obiekt 196)	206,30 m^2
5	342/4	UW	Budynek magazynowy (obiekt nr 198)	151,28 m^2
6	342/6	UW	Budynek wagi samochodowej (obiekt 199)	21,30 m^2
RAZEM Łączna powierzchnia użytkowa budynków				**3083,91 m^2**

Zestawienie Wiat

L.P.	Nr działki	Rodzaj prawa	Nazwa budynku	Powierzchnia użytkowa
1	342/4, 342/6	UW	Wiata przy warsztacie	34,80 m^2
2	346/6, 342/3	UW, W	Wiata przy byłym budynku hydroforni	273,93 m^2
3	342/4, 342/6	UW	Wiata miedzy budynkami wagi i magazynu	51,62 m^2
4	342/4	UW	Wiata za budynkiem magazynowym nr 196	205,00 m^2
5	342/4	UW	Wiata przy kotłowni 1	18,34 m^2
6	342/4	UW	Wiata przy kotłowni 2	177,03 m^2
7	342/4, 342/10	UW, W	Wiata przy północnej stronie działki 342/4	344,41 m^2
RAZEM				**1 105,13 m^2**

Opis budynków.

1. **Budynek produkcyjny z zapleczem biurowym i budynkiem warsztatowym (obiekty nr 191, 195, 194 i 193 + 192 warsztatowy)** . Obiekt w części podpiwniczony, w części o wysokości 3 kondygnacji w pozostałej 2 kondygnacje. Obiekt stanowi jedna bryłę i obejmuje obiekty wskazane w kartotece budynków pod murenami przedstawionymi w nagłówku. Przedstawiona inwentaryzacja sporządzona w styczniu 2012 uwzględnia cały kompleks budynków jako jeden obiekt, rzeczoznawca przyjął jak w

Powierzchnia użytkowa	**2 532,43 m^2**
Powierzchnia zabudowy - kartoteka budynków	**1 560 m^2**
Razem powierzchnia piwnicy	345,47 m^2
Powierzchnia użytkowa parteru	940,44 m^2
Powierzchnia użytkowa I piętra	588,62 m^2
Powierzchnia użytkowa II piętra	657,90 m^2

Konstrukcja budynku - murowana, ze stropami częściowo drewnianymi.
Funkcje użytkowe:
- piwnica - pomieszczenia obecnie nieużytkowane o przeznaczeniu magazynowym,
- parter - pomieszczenia technologiczne (zestawialna wódek, kolumny rektyfikatu ze sterownią oraz magazynem rektyfikatu), pomieszczenia techniczne (warsztat, .. kotłownia olejowa, kotłownia miałowa, stacja uzdatniania wody), pomieszczenia magazynowe, pomieszczenia biurowo - socjalne, komunikacja pozioma i pionowa.
- I piętro - dostęp techniczny (np. pomosty stalowe) do części maszyn i urządzeń technologicznych (zbiorniki spirytusu, kolumny rektyfikacji), zespół pomieszczeń biurowo - socjalnych z salą zebrań, laboratorium zakładowe, pomieszczenia socjalno - sanitarne dla pracowników produkcyjnych, zespół pomieszczeń nie użytkowanych o przeznaczeniu magazynowym, komunikacja podziemna i piętrowa
- II piętro - dostęp techniczny (np. pomosty stalowe) do części maszyn i urządzeń technologicznych (zbiorniki spirytusu, kolumny rektyfikacji, wciągnik ręczny łańcuchowy), zespół pomieszczeń nie użytkowanych z częściową możliwością przeznaczenia ich na funkcje magazynowe, komunikacja pozioma i pionowa.

- Ściany nadziemia murowane z cegły czerwonej pełniej w części nadbudowanej bloczkami z betonu komórkowego z zewnątrz cegłą klinkierową. Stropu między kondygnacjami mieszane w częściach budynku starszych stropy Kleina w częściach po modernizacjach żelbetowe. Posadzki w przeważającej części cementowe w części biurowej płytki ceramiczne. Część biurowa obejmuje sale konferencyjną, pomieszczenia biurowe, zaplecze socjalne (kuchnia, stołówka, węzły sanitarne). Część pomieszczeń klimatyzowanych (sala konferencyjna, pomieszczenia zarządu).
- Obiekt wyposażony w instalację elektryczną zasilaną z własnej stacji trafo, sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Ogrzewanie obiektów z kotłowni lokalnej. Dla potrzeb produkcyjnych instalacje zasilane z odrębnej kotłowni.
- Budynek warsztatowy przylegający do budynku produkcyjno - biurowego, obiekt parterowy bez podpiwniczenia przykryty stropodachem kryty papą, murowany z cegły, elewacja tynk cementowo wapienny malowany, wewnątrz część pomieszczeń wyłożone płytkami ceramicznymi. Posadzki cementowe.

Standard wykończenia i wyposażenia pomieszczeń dobry . Stan techniczny budynku dobry.

Budynek wyposażony jest w podstawowe instalacje techniczne oraz przeciwpożarowe. W budynku usytuowane są zbiorniki oraz urządzenia pomocnicze:

a. pomieszczenie magazynu rektyfikatu:
   - 2 zbiorniki rozlewowe rektyfikatu (spirytusu czystego, każdy V = 2,5 m^3, 0 1000 x 3000,
   - zbiornik po rektyfikatu, V = 2,5m^3, 0 1500 x 1800,

b. zestawialna wódek:
   - 2 zbiorniki spirytusu dla wódek kolorowych, każdy V= 15000 dm^3, z mieszadłem mechanicznym, N = 5,5 kW - 400 V, fi 2650x4300,
   - 2 zbiorniki spirytusu dla wódek czystych, każdy V = 20000 dm^3, 0 2600x4900,
   - zbiornik wódki kolorowej, V = 6000 dm^3, 0 2000 x 3650,
   - 2 zbiorniki wódki czystej, każdy V = 6000dm^3, 0 2000 x 3650,
   - zbiornik naporowy, V = 1100 dm^3, 0 1200 x 1700,

- 2 zbiorniki naporowe, każdy V= 1100dm^3, 0 1200
- x 2100,
- pompa typu SK - 40/22, 900 x 300 x 700, N = 2,2 kW - 400 V,
- filtr węglowy, 0 500x1000,
- filtr płytowy 40x40, 1100x500x850,

c. pomieszczenie kolumny rektyfikacji:
- kolumny rektyfikacji z podgrzewaczami: C 30, C 40, C 41 i C 50,
- pompa próżniowa ze zbiornikiem filtracyjnym, N = 4,0 kW - 400 V,
-- wymiennik płytowy,
- wymiennik rurowy,
- zbiornik wody odstojowej,
- zbiornik na fuzle (oleje ciężkie), 0 600 x 930,

d. pomieszczenie sprężarkowi:
- sprężarka typu ALMIG FINCE 1923, 1000 x 700 x
- 950, N = 7,5 kW - 400 V,
- zbiornik sprężonego powietrza typu KOM NIRO, z zaworem bezpieczeństwa, fi 600x1850.

Widok ogólny na budynek produkcyjny z zapleczem biurowym i budynkiem warsztatowym

Widok ogólny na budynek produkcyjny z zapleczem biurowym i budynkiem warsztatowym

Widok ogólny na budynek produkcyjny z zapleczem biurowym i budynkiem warsztatowym

Widok na ogrodzenie z elementów betonowych oraz z siatki stalowej na słupkach stalowych

Widok ogólny na budynek produkcyjny z zapleczem biurowym i budynkiem warsztatowym

Widok ogólny na budynek produkcyjny z zapleczem biurowym i budynkiem warsztatowym

Widok ogólny na budynek produkcyjny z zapleczem biurowym i budynkiem warsztatowym

Widok ogólny na budynek produkcyjny z zapleczem biurowym i budynkiem warsztatowym

Widok ogólny na budynek produkcyjny z zapleczem biurowym i budynkiem warsztatowym

Widok ogólny na budynek produkcyjny z zapleczem biurowym i budynkiem warsztatowym

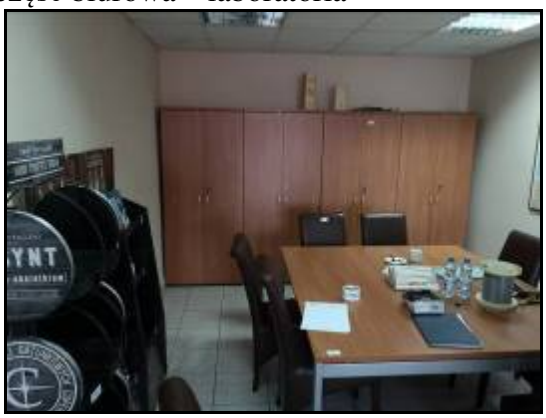
Widok ogólny na budynek produkcyjny z zapleczem biurowym i budynkiem warsztatowym

Widok ogólny na budynek produkcyjny z zapleczem biurowym i budynkiem warsztatowym

Widok wewnątrz budynku część biurowa – laboratoria

Widok wewnątrz budynku część biurowa – laboratoria

Widok wewnątrz budynku część biurowa – laboratoria



Widok wewnątrz budynku część biurowa – biuro

Widok wewnątrz budynku część biurowa – biuro

Widok wewnątrz budynku część biurowa – biuro

Widok wewnątrz budynku część biurowa – część socjalna

Widok wewnątrz budynku część biurowa – sala konferencyjna

Widok wewnątrz budynku część biurowa – sala konferencyjna

Widok wewnątrz budynku część magazynowa

Widok wewnątrz budynku część magazynowa

Widok wewnątrz budynku część magazynowa

Widok na część warsztatową

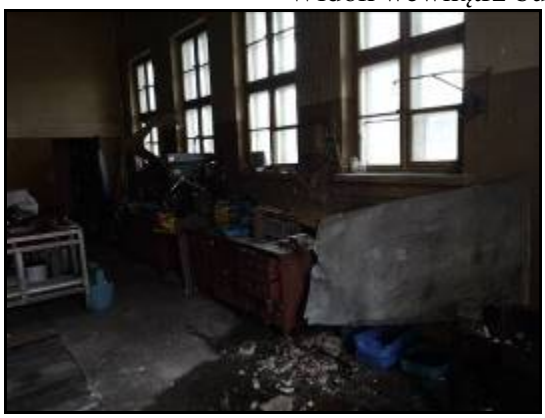
Widok na część warsztatową

Widok wewnątrz budynku warstwowego

Widok wewnątrz budynku warstwowego

Widok wewnątrz budynku warstwowego

Widok wewnątrz budynku warstwowego



Widok wewnątrz budynku warstwowego

Widok ogólny na budynek produkcyjny część magazynowa

Widok na zbiorniki

Widok wewnątrz budynku, część magazynowa

Widok wewnątrz budynku, część magazynowa

Widok wewnątrz budynku, część magazynowa

Widok wewnątrz budynku, część magazynowa

Widok wewnątrz budynku, część magazynowa

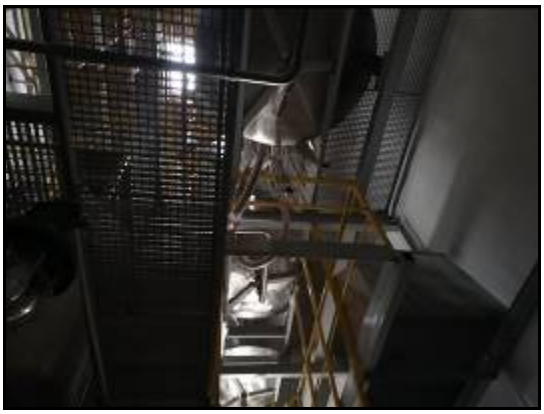
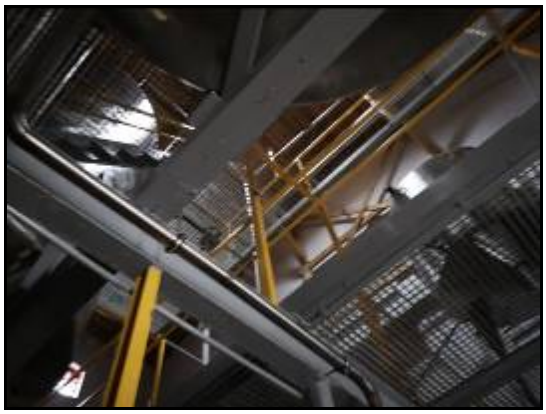
Widok wewnątrz budynku, część magazynowa

Widok wewnątrz budynku, część magazynowa

Widok wewnątrz budynku, część magazynowa

Widok wewnątrz budynku, część magazynowa

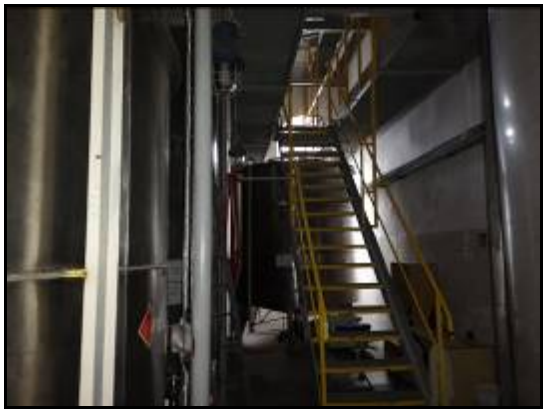
Widok wewnątrz budynku, część magazynowa

Widok wewnątrz budynku, część magazynowa – zbiorniki

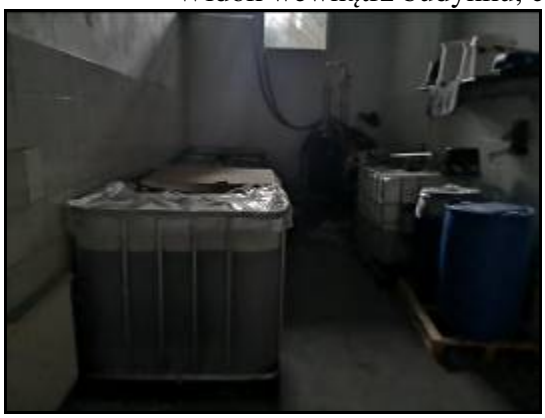
Widok wewnątrz budynku, część magazynowa – zbiorniki

Widok wewnątrz budynku, część magazynowa – zbiorniki



Widok wewnątrz budynku, część magazynowa – zbiorniki

Widok wewnątrz budynku, część magazynowa – zbiorniki



Widok wewnątrz budynku, część magazynowa – zbiorniki

Widok wewnątrz budynku, część magazynowa – zbiorniki

Widok na piec grzewczy na olej opałowy

2. **Budynek handlowo - biurowy (obiekt nr 197)** to obiekt parterowy bez podpiwniczenia przykryty stropodachem kryty papą. Budynek murowany z cegły, elewacja tynk cementowo wapienny malowany, wewnątrz część pomieszczeń wyłożone płytkami ceramicznymi. Posadzki wyłożone płytkami ceramicznymi. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi **Pu = 110,60 m^2,** zabudowy **Pz = 130 m^2**. W części szczytowej na dzień wizji lokalnej budynku zorganizowano punk sprzedaży alkoholi. Obiekt wyposażony w instalację elektryczną zasilaną z własnej stacji trafo, sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Ogrzewanie obiektów z kotłowni lokalnej.

Widok ogólny na budynek handlowo – biurowy

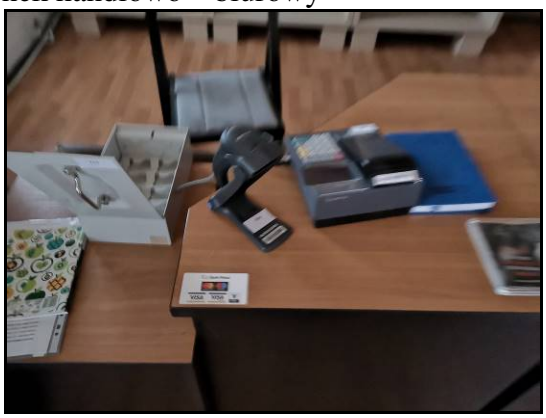
Widok ogólny na budynek handlowo – biurowy

Widok ogólny na budynek handlowo – biurowy

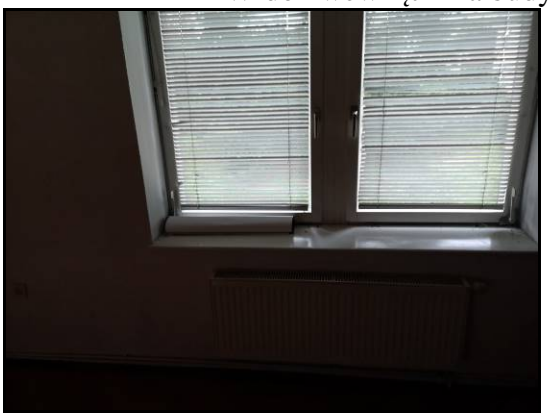
Widok ogólny na budynek handlowo – biurowy

Widok wewnątrz na budynek handlowo – biurowy

Widok wewnątrz na budynek handlowo – biurowy



Widok wewnątrz na budynek handlowo – biurowy



Widok wewnątrz na budynek handlowo – biurowy

3. **Budynek magazynowy (po hydroforni nie wskazany w kartotece budynków)**

to obiekt parterowy bez podpiwniczenia przykryty dachem dwuspadowym kryty blachą trapezowa. Budynek murowany z cegły, elewacja tynk cementowo wapienny malowany, wewnątrz posadzki cementowe, okna drewniane skrzynkowe. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi **Pu = 62,00 m^2**, powierzchnia zabudowy **Pz = 67 m^2**. Do budynku dolega wiata konstrukcji stalowej otwarta (trzy strony poszycie ścian z blachy. Obiekt wyposażony w instalację elektryczną zasilaną z własnej stacji trafo, sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Ogrzewanie obiektów z kotłowni lokalnej.

Widok ogólny na budynek magazynowy

Widok ogólny na budynek magazynowy

Widok ogólny na budynek magazynowy

Widok wewnątrz budynku magazynowego

Widok wewnątrz budynku magazynowego

4. **Budynek magazynowy - <u>magazyn spirytusu (obiekt nr 196)</u>** wolnostojący o zaniżonej posadzce mieszczący zbiorniki do przechowywania alkoholu, obiekt parterowy przykryty dachem kryty blachą. Budynek murowany z cegły, elewacja tynk cementowo wapienny malowany, wewnątrz posadzki cementowe, ściany tynkowane. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi **Pu = 206,30 m^2**, powierzchnia zabudowy **277 m^2**. Obiekt wyposażony w instalację elektryczną zasilaną z własnej stacji trafo.

a. część murowana o powierzchni użytkowej 205 m^2, w której usytuowane są pomieszczenia:
- komunikacji ogólnej, wysokość pomieszczenia
- 2,69 /2,2 (m), ogólna powierzchnia ok. 12 m^2,
- magazynu spirytusu surowego, wysokość pomieszczenia 4,12 m, ogólna powierzchnia ok. 147 m^2, usytuowane w nim są: 4 zbiorniki stalowe poziome, dwie pompy destylatu rolniczego surowego oraz waga typu WPM-7 o nośności 1000 kg, oznaczenia i pojemności zbiorników:
- nr 27, szt. 1, 0 2500x6100, V = 28000 dm^3,
- nr 33, szt. 3, 0 2550x6650, V = 33000 dm^3 (każdy),
- zbiorniki usytuowane są poniżej terenu w szczelnej wannie betonowej zapewniającej brak odpływu spirytusu do gruntu w przypadku niekontrolowanego wycieku ze zbiorników magazynowych,
magazynu spirytusu surowego, wysokość pomieszczenia 7,6/8,8 (m), ogólna powierzchnia 81 m^2, usytuowane w nim są: 6 zbiorników stalowych pionowych i pompa destylatu rolniczego surowego, oznaczenia i pojemności zbiorników: nr 5, 6, 7, 8, 9 i 10, 0 2300x7300, V = 27800 dm^3 (każdy),
- zbiorniki usytuowane są poniżej terenu w szczelnej wannie betonowej zapewniającej brak odpływu spirytusu do gruntu w przypadku niekontrolowanego wycieku ze zbiorników magazynowych, b. część w konstrukcji stalowej, stanowiący magazyn rektyfikatu (spirytusu

czystego) o powierzchni użytkowej 182 m^2 i wysokości 4,6/5,2 (m) oraz 7,6/8,8 (m), usytuowane są w nim: 5 zbiorników ze stali kwasoodpornej oraz pompa rektyfikatu, oznaczenia i pojemności zbiorników:

- nr 11, .fi.3600 xH=7300 (zbiornik pionowy),
  V = 52000 dm^3,
- nr 12, fi 2700 x 4800 (zbiornik poziomy),
  V = 20000 dm^3,
- nr 13, fi 3600 x 10500 (zbiornik poziomy), V= 100000 dm^3,
- nr 14, fi 2700 x 3600 (zbiornik poziomy),
  V = 20000 dm^3,
- - nr 15, fi 3600 x 10500 (zbiornik poziomy).

Budynek wyposażony jest w podstawowe instalacje techniczne oraz przeciwpożarowe.

Widok ogólny na budynek magazynowy

Widok ogólny na budynek magazynowy

Widok ogólny na budynek magazynowy

Widok ogólny na budynek magazynowy

Widok ogólny na budynek magazynowy

Widok ogólny na budynek magazynowy

Widok wewnątrz budynku magazynowego

Widok wewnątrz budynku magazynowego

5. **Budynek magazynowy (obiekt nr 198) -** częściowo nad powierzchnia ziemi (ok. 1/2 wysokości)jednokondygnacyjny przykryty stropodachem, nad obiektem zbudowano wiatę konstrukcji drewnianej przeznaczone na potrzeby spotkać kulturalno-rozrywkowych. Budynek murowany z cegły i kamienia, wewnątrz ściany tynkowane i malowane posadzki cementowe. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi **Pu = 151,28 m^2** (pomiar z natury), powierzchnia zabudowy **Pz = 182 m^2**. Obiekt wyposażony w instalację elektryczną zasilaną z własnej stacji trafo.

Widok ogólny na budynek magazynowy

Widok ogólny na budynek magazynowy

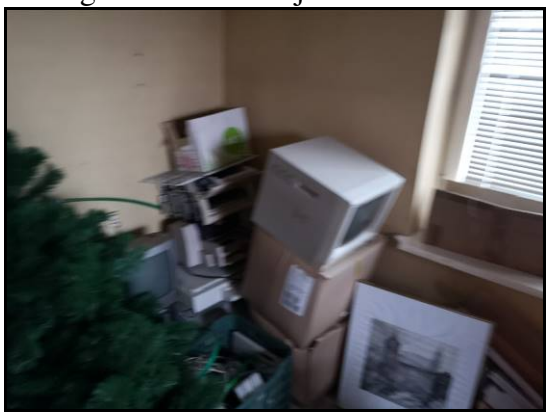
Widok ogólny na budynek magazynowy

6. **Budynek wagi samochodowej (obiekt nr 199)** wolnostojący parterowy bez podpiwniczenia przykryty dachem krytym dachówką. Budynek murowany z cegły, wewnątrz ściany tynkowane i malowane posadzka cementowe. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi **Pu = 21,30 m^2,** powierzchnia zabudowy **Pz = 31 m^2.** Okna drewniane. Obiekt wyposażony w instalację elektryczną zasilaną z własnej stacji trafo, sieci.

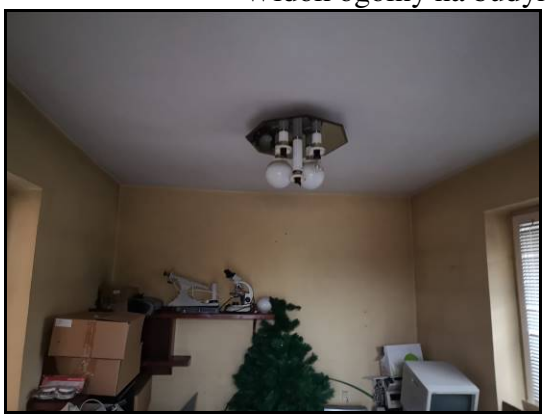
Widok ogólny na budynek wagi samochodowej

Widok ogólny na budynek wagi samochodowej

Widok ogólny na budynek wagi samochodowej



Widok ogólny na budynek wagi samochodowej



Widok wewnątrz budynku wagi samochodowej

7. **Wiaty magazynowe** - na terenie nieruchomości zbudowano w sumie siedem wiat, łączna powierzchnia wszystkich wiat wynosi **1 105,13 m^2.** We wiatach wykonano instalację oświetleniową, posadzki cementowe. Wiaty są częściowo zamknięte najczęściej z trzech stron. Powyżej opisane obiekty i budowle w dobrym stanie technicznym i dobrym standardzie. Zużycie techniczne biegły rzeczoznawca oszacował na 40%.

a. **Wiata przy warsztacie**

b. **Wiata przy byłym budynku hydroforni**

c. **Wiata miedzy budynkami wagi i magazynu**

d. **Wiata za budynkiem magazynowym nr 196**

e. **Wiata przy kotłowni 1**

f. **Wiata przy kotłowni 2**

g. **Wiata przy północnej stronie działki 342/4**

6. Przedstawienie sposobu wyceny.

6.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości.

Zgodnie z przyjętym celem wyceny określono wartość rynkową nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania (WR) określoną w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny. Tak rozumiana wartość rynkowa oznacza, że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania.

6.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny.

Biorąc pod uwagę przepisy prawne, rodzaj nieruchomości oraz dostępność danych z lokalnego rynku nieruchomości, o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, jej wartość określono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom , jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Zastosowano następującą procedurę postępowania:

- zdefiniowano rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość,
- określono cechy rynkowe wpływające na wysokość ceny na rynku lokalnym wraz z oceną wpływu poszczególnych cech na ceny,
- dokonano charakterystyki wycenianej nieruchomości,
- dokonano wyboru 3 nieruchomości porównawczych o znanych cenach i cechach,
- skorygowano ceny 1 m^2 powierzchni użytkowej kompleksu budynków ze względu na zmianę poziomu cen wskutek upływu czasu,
- dokonano wyboru cech różniących dla poszczególnych par,

- zestawiono parami nieruchomość wycenianą z nieruchomościami porównawczymi,
- określono różnice pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami porównawczymi,
- ustalono wartość 1 m^2 powierzchni użytkowej kompleksu budynków w zależności od ceny nieruchomości sprzedanej oraz od różnic pomiędzy cenami w każdej parze porównawczej,
- ustalono ostateczną wartość 1 m^2 powierzchni użytkowej kompleksu budynków jako średnią z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.
- ustalono wartość wycenianej nieruchomości przez przemnożenie wartości 1 m^2 powierzchni użytkowej kompleksu budynków przez jego powierzchnię.

Ze względu na postepowanie upadłościowe w wycenie została również obliczona wartość przy sprzedaży w warunkach wymuszonych oraz wartość likwidacyjna

RYNKOWA WARTOŚĆ LIKWIDACYJNA PRZY SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ jest to ***przewidywana cena która może być uzyskana ze sprzedaży nieruchomości*** na prawidłowo ogłoszonym i przeprowadzonym przetargu publicznym, aukcji lub licytacji, ***przy konieczności bezzwłocznej sprzedaży i przy założeniu, że sprzedawca jest zmuszony do transakcji poprzez okoliczności zaś nieruchomości sprzedaje się w takim stanie i w takim miejscu w jakim się one aktualnie znajdują.***
Powyższa wartość uwzględnia m.in. rodzaj nieruchomości, stan techniczny, stan użytkowy, a także warunki popytu i podaży określające atrakcyjność rynkową poprzez stopień utraty wartości.

Podstawą wyceny w wyżej wymienionym celu są, w zakresie możliwym do przeprowadzenia:
 szczegółowa identyfikacja przedmiotu wyceny,
 ustalenia dotyczące kompletności i sprawności,
 ustalenia dotyczące skutków eksploatacji i możliwości dalszego użytkowania.

Korekta cena przy sprzedaży wymuszonej
Przy ustalaniu wysokości korekty oparto się na analizie poziomu cen sprzedaży uzyskanych w licytacjach komorniczych oraz sprzedaży przez syndyków masy upadłościowej . Wysokość upustów przy tego typu sprzedażach wynosi 25-30% ze względu na wielkość przyjęto współczynnik 30%.

Korekta ceny przy sprzedaży likwidacyjnej
Przy ustalaniu wysokości korekty oparto się na analizie poziomu cen sprzedaży uzyskanych w licytacjach komorniczych oraz sprzedaży przez syndyków masy upadłościowej . Wysokość upustów przy tego typu sprzedażach wynosi 50-60% wartości godziwej (rynkowej) ze względu na wielkość przyjęto współczynnik 50%.

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.

Dla potrzeb wyceny określono:

- **rynek nieruchomości**: nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami o funkcji biurowej, magazynowymi, produkcyjnej, składowej oraz nieruchomości gruntowe niezabudowane o funkcji usługowej, przemysłowej
- **obszar rynku**: rynek województwa kujawsko pomorskiego
- **okres badania cen**: transakcje zawarte w latach 2017 – 2020.

Obszar Powiatu Aleksandrowskiego obejmuje 9 gmin, w tym 3 gminy miejskie i 6 gmin wiejskich. W skład powiatu wchodzą:

- ♣ Aleksandrów Kujawski, będący miastem powiatowym
- ♣ Aleksandrów Kujawski – gmina wiejska
- ♣ Bądkowo – gmina wiejska
- ♣ Ciechocinek – gmina miejska
- ♣ Koneck - gmina wiejska
- ♣ Nieszawa - gmina miejska
- ♣ Raciążek - gmina wiejska
- ♣ Waganiec - gmina wiejska
- ♣ Zakrzewo - gmina wiejska

Powierzchnia powiatu wynosi 475 km^2 , co plasuje go na 19. – ostatnim miejscu wśród wszystkich powiatów ziemskich województwa. Najmniejszą powierzchnię spośród wszystkich gmin tworzących powiat ma miasto Aleksandrów Kujawski (7 km2), a największą gmina Aleksandrów Kujawski (131 km^2). Powiat Aleksandrowski graniczy z powiatami:

- ♣ Toruńskim
- ♣ Lipnowskim
- ♣ Włocławskim
- ♣ Radziejowskim
- ♣ Inowrocławskim

Teren Powiatu Aleksandrowskiego w 2014r. zamieszkiwało ogółem 55 711 osób. Gęstość zaludnienia obszaru wynosiła 117 osób/km^2. Analiza liczby mieszkańców wykazała, że największy odsetek ludności – 22,41% zamieszkiwał w gminie miejskiej Aleksandrów Kujawski. Miasto charakteryzowało się również najwyższym wskaźnikiem gęstości zaludnienia – 1 784 osoby/km^2. Gminą o najniższej liczbie mieszkańców była Nieszawa. Odsetek ludności zamieszkującej jej teren wynosił 3,55% ludności całego powiatu.

W 2014r. teren Powiatu Aleksandrowskiego zamieszkiwało 10 012 osób w wieku przedprodukcyjnym (17,97%), 34 964 osób w wieku produkcyjnym (62,76%) i 10 735 osób w wieku poprodukcyjnym (19,27%). Najwyższym udziałem ludności w wieku przedprodukcyjnym (20,58%), a zarazem jednym z niższych wskaźników udziału mieszkańców w wieku poprodukcyjnym (14,60%) charakteryzuje się gmina wiejska Aleksandrów Kujawski, bardzo podobnie sytuacja przedstawia się w gminie Waganiec. Analiza wykazała, że najbardziej niekorzystnymi wartościami wskaźników cechuje się gmina miejska Ciechocinek, która posiada najniższy udział liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym (14,44%) w ogólnej strukturze mieszkańców miasta oraz najwyższy wskaźnik udziału ludności w wieku poprodukcyjnym (27,44%). Analizując strukturę wiekową osób w poszczególnych gminach można zauważyć, że najwyższy udział mieszkańców w wieku produkcyjnym występuje w gminie Waganiec (65,19%).

W 2014r. na terenie powiatu w sektorze publicznym i prywatnym działało łącznie 4 810 podmiotów. Ich liczba wzrosła o 0,6% w porównaniu z rokiem 2010. Najwięcej, bo aż 30,6% podmiotów z całego ORSG prowadzi działalność na terenie gminy miejskiej Ciechocinek. W analizowanym okresie największy przyrost liczby podmiotów gospodarczych odnotowano w gminach Koneck (10,5%) i Zakrzewo (10,58%). W miastach Aleksandrów Kujawski i Ciechocinek liczba przedsiębiorstw zmalała odpowiednio o 35 i 49 podmiotów. Najwyższym wskaźnikiem liczby podmiotów na 1000 mieszkańców w wieku produkcyjnym charakteryzuje się miasto Ciechocinek (236,3), a najniższym gminy Waganiec (83,0) i Zakrzewo (83,3).

Dokonując analizy podmiotów gospodarki narodowej według sekcji i działów PKD można zauważyć, że najwięcej podmiotów zajmuje się handlem hurtowym i detalicznym oraz naprawą pojazdów samochodowych (sekcja G) - w branży tej działa prawie 30% wszystkich firm funkcjonujących na terenie ORSG Powiatu Aleksandrowskiego. Drugą branżą, w której działalność gospodarczą prowadzi niespełna 12% przedsiębiorstw jest budownictwo (sekcja F), a trzecią w kolejności – przetwórstwo przemysłowe 9,5% (sekcja C). Porównując liczbę podmiotów gospodarczych funkcjonujących na ORSG Powiatu Aleksandrowskiego w latach 2010 i 2014, można zauważyć, że spośród ww. sekcji, jedynie w branży budowlanej (sekcja F) wzrosła liczba podmiotów gospodarczych.

Ważny dział gospodarki powiatu aleksandrowskiego stanowi rolnictwo. Użytki rolne stanowią 80,8% ogólnej powierzchni gruntów rolnych w powiecie. Obszar cechuje się wysokimi walorami przyrodniczymi i predyspozycjami do rozwoju funkcji rolniczej. Warunki przyrodnicze poszczególnych gmin różnią się między sobą - najkorzystniejsze występują w gminie Bądkowo, najmniej korzystne w gminie Koneck. Użytki rolne w 2010 r.2 zajmowały w powiecie 36 037 hektarów. Najwięcej użytków rolnych było w gminie wiejskiej Aleksandrów Kujawski – 7 945 ha (22% użytków rolnych powiatu), w gminie Bądkowo – 7 564 ha (21%) oraz w gminie Zakrzewo 6 334 ha (17,5%). Spośród gmin wiejskich, najmniej użytków rolnych było w gminie Raciążek – 2 660 ha. Analizując tereny miejskie, najmniej użytków rolnych było w mieście Aleksandrów Kujawski – 125 ha.

Nieszawa pod względem administracyjnym jest gminą miejską w województwie kujawsko pomorskim, w powiecie aleksandrowskim. Nieszawa graniczy z gminą Raciążek, z gminą Waganiec, od wschodu oparta jest na Wiśle. Na dzień 31 grudnia 2018 roku Nieszawa liczyła 1919 mieszkańców, z tego 936 mężczyzn (48,8%) i 983 kobiet (51,2%). Nieszawa (niem. Nessau) – miasto w Polsce położone w województwie kujawsko-pomorskim, w powiecie aleksandrowskim, na lewym brzegu Wisły w jej pradolinie, na krańcach Kujaw, w połowie drogi między Włocławkiem i Toruniem.. Nowa Nieszawa uzyskała lokację miejską w 1460 roku. W latach 1973–1976 miejscowość była siedzibą gminy wiejskiej Nieszawa. W latach 1975–1998 miasto administracyjnie należało do województwa włocławskiego. Wcześniej była miastem królewskim Korony Królestwa Polskiego. Nieszawa jest najmniejszą pod względem ludności gminą województwa kujawsko-pomorskiego.

Wartość rynkową nieruchomości jest rozumianą jako przewidywaną cenę możliwą do uzyskania na wolnym rynku za sprzedaż nieruchomości tego samego rodzaju określona przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen w obrocie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami usługowo-magazynowymi. Rynek tego typu nieruchomości jest dobrze rozwinięty na terenie województwa kujawsko pomorskiego, gdzie w ciągu roku 2017-2019 zanotowano kilkanaście transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości o podobnej funkcji.

Rozpiętość cenowa transakcji sprzedaży budynków biurowo-magazynowych o zbliżonej powierzchni gruntów i budynków o tej samej funkcji lecz różnym stanie technicznym i różnych lokalizacjach kształtują się tu na poziomie **od 400 do1900 zł/m^2**.

Na terenie województwa kujawsko pomorskiego w okresie badania cen znaleziono 29 transakcji sprzedaży obiektów o funkcji magazynowo – produkcyjno - biurowej zarówno na prawie własności do gruntu jak i na prawie użytkowania wieczystego .Średnia cena jednostkowa sprzedaży wyniosła 1108 zł/m^2 powierzchni użytkowej zabudowy (w powierzchnie ta nie wliczono wiat.)

Dane opisowe

Lp	Data transakcji	Miasto/Gmina	Obręb	Ulica	Nr działki(ek)	Rodzaj nabywanego prawa
1	2018-07-27	Toruń	43	Polna 1052	633/2	u. wieczyste
2	2018-12-09	Toruń	56	Targowa 12,16,18	145/2 , 253, 252	własność-u. wieczyste
3	2019-01-30	Kowalewo Pomorskie	4	Dworcowa	64, 57/3, 56/6, 63, 62/2	własność-u.wieczyste
4	2019-01-30	Mogilno	Mogilno	Przemysłowa	1907/	własność
5	2019-02-01	Chrostkowo	Chrostkowo	-	338/15	własność
6	2019-02-19	Izbica Kujawska	Izbica Kujawska	Garbarska 16	490	własność
7	2019-03-14	Włocławek	1121	Polna 3	57/3	własność-u. wieczyste
8	2019-03-19	Włocławek	480	Łęgska 8	1/18	własność
9	2019-04-08	Brześć Kujawski	Brześć Kujawski 2	Kolejowa 17	28/7	własność
10	2019-05-22	Włocławek	1100	Aleja Chopina 6C	1/50	własność
11	2018-01-03	Bydgoszcz	Bydgoszcz		5/26, 5/28	własność
12	2018-01-15	BRODNICA	Miasto	ŚWIERKOWA 3	472/17, 472/19, 472/21, 472/5, 473/6	uw
13	2018-01-29	ŚWIECIE	Przechowo	BYDGOSKA 1	105/12	wł
14	2018-01-31	Bydgoszcz	Bydgoszcz		5/3, 5/5, 4/3, 6/3	własność
15	2018-03-12	Bydgoszcz	Bydgoszcz		49	własność
16	2018-03-14	GRUDZIĄDZ	137	MAGAZYNOWA 3-7	26	uw
17	2018-03-28	Bydgoszcz	Bydgoszcz	Sporna 3	7/10,,	własność
18	2018-04-27	Koronowo	Koronowo		1097/116, 1097/22	własność
19	2018-07-09	Bydgoszcz	Bydgoszcz		4/12,	użytkowanie wieczyste
20	2018-09-11	Osielsko	Niwy		215/1, 216/1	własność
21	2019-06-03	Solec Kujawski	Solec Kujawski	Nadborna	63/1,	własność
22	08.05.2019	Koronowo	Koronowo	Szosa Kotomierska 9	653/7, 653/9	własność
23	15.03.2019	Bydgoszcz	Bydgoszcz	Glinki 144	1/131	własność
24	15.04.2019	Bydgoszcz	Bydgoszcz	ob. 136	1/132	UW
25	15.10.2018	Solec Kujawski	Solec Kujawski		747/25	własność
26	24.05.2018	Bydgoszcz	Bydgoszcz	Ołowiana	5/25, 5/35	UW
27	27.04.2018	Koronowo	Koronowo	Zbożowa	1097/116, 1097/22	własność
28	28.02.2019	Bydgoszcz	Bydgoszcz	Łukasiewicza, Hutnicza	1/154, 1/155, 1/151, 1/10	UW
29	29.05.2018	Solec Kujawski	Solec Kujawski		1282/4, 1297/8, 1256/7	własność

Dane transakcyjne

Lp	Cena łączna działki i bud netto	Powierzchnia działki(ek)	Pow użytkowa	Powierzchnia zabudowy [mkw]	Cena 1 mkw pu	Sposób użytkowania
1	780 000 zł	2599	683,53		1 141,13 zł	magazynowo składowy
2	4 366 500 zł	16124	3145	3483	1 388,39 zł	magazynowo składowy
3	315 000 zł	5846	796		395,73 zł	warsztat usługowy
4	855 000 zł	4200	900,91		949,04 zł	magazynowo składowy
5	220 000 zł	7023	622	623	353,70 zł	magazynowo składowy
6	355 000 zł	947	600	333	591,67 zł	produkcyjny
7	1 000 000 zł	8717	1020	1134	980,39 zł	produkcyjny
8	1 280 000 zł	4118	765	850	1 673,20 zł	produkcyjny
9	1 600 000 zł	7910	1026,65	1086	1 558,47 zł	produkcyjny
10	364 900 zł	5340	2082	2313	175,26 zł	produkcyjny
11	590 000 zł	1899	620		951,61 zł	magazynowo- warsztatowo-biurowy
12	3 715 000 zł	29585	2362,52		1 572,47 zł	produkcyjne
13	1 967 946 zł	2733	1039		1 894,08 zł	biurowo-warsztatowe
14	1 170 732 zł	8972	1471		795,87 zł	Biurowo -magazynowo warsztatowy
15	825 000 zł	832	852		968,31 zł	magazynowo biurowy
16	490 000 zł	3569	864		567,13 zł	biurowo-magazynowe
17	1 000 000 zł	2871	1007,4		992,65 zł	biurowo-warsztatowo-produkcyjno-magazynowy
18	3 200 000 zł	16280	2230		1 434,98 zł	produkcyjny
19	650 000 zł	1735	706,8		919,64 zł	biurowo-magazynowy
20	1 002 000 zł	4352	804		1 246,27 zł	hala produkcyjno-biurowa
21	1 700 000 zł	5000	1000		1 700,00 zł	hala z cz. Biurową
22	2 578 000 zł	12399	1371		1 880,38 zł	magazynowo produkcyjny
23	2 583 000 zł	3963	1371,49		1 883,35 zł	biurowo-magazynowy
24	694 950 zł	3240	614,6		1 130,74 zł	produkcyjno-magazynowy
25	1 453 000 zł	5233	3483,95		417,06 zł	magazynowo administracyjne
26	2 214 000 zł	2825	1500	1189	1 476,00 zł	przemysłowo-biurowy
27	3 200 000 zł	16280	2230		1 434,98 zł	produkcyjny
28	3 500 000 zł	32519	5106,34		685,42 zł	produkcyjny
29	1 000 000 zł	8808	1017,57		982,73 zł	magazynowy
	ŚREDNIA				1 108,30 zł	

Opis nieruchomości

Lp	Opis
1	brutto, 1978 rok budowy, magazynowy murowany – d .Społem budynek
2	12 budynków o łącznej pow. zabud.-3483 m2 plus 3 wiaty murowane o łącznej pow. zabudowy-572 m2 , wszystkie obiekty do rozbiórki
3	na działkach budynek warsztatowy i magazynowy na 5 działkach w 4 księgach wieczystych, GS sprzedaje, kubatury 1194m3 i 796m3, z lat 70-tych
4	działka zabudowana bud, magazynowym o pow . 646m2 oraz bud. garażowym z częścią socjalno-biurową o pow.254,91m2
5	Magazyn paszowy murowany, stropodach kryty papą, wybudowany 1965r. o pow. użytkowej 622m2 strony transakcji sprzedający osoba fiz. kupujący UG. ewidencja 1/0 623m2, 1972r.
6	Działka o pow. 947 (Bi 947) zabudowana budynkiem piekarni, murowanym, podpiwniczonym, piętrowym pod dachem z papą o pow. zabudowy 340m2 o pow. użytkowej 580m2 i kubaturze 3250 m3 z 1952r. + budynkiem o pow. zabudowy 28m2, parterowym z 1952r. Ewidencja: Funkcja podstawowa :Przemysłowe, rok zak. budowy :1952, pow. zabudowy :305 m2, liczba kond. :2 + inny niemieszkalny, 1952r., pow. zabudowy 28m2, liczba kondygnacji 1.
7	Dz. zab. o pow. 8717 m2, bud. niem. o pow. 57,00 m,2, bud. niem. 17,00 m2, bud. przem. o pow. 695 m2, silos o pow. 84 m2
8	Nieruchomość zabudowana jest budynkiem produkcyjnym, murowanym, o pow. 696m2, wybudowanym w 2008 roku, oraz budynkiem usługowo- handlowym, murowanym o pow. zab. 154m2, wybudowanym w 2008 roku, nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej
9	Działka o pow. 7910 (Ba 7910) stanowi tereny przemysłowe; dla działek nie ma obowiązującego mpzp; zabudowana budynkiem produkcyjno-magazynowym o powierzchni 1026.65m2 z 2009r.
10	Działka o pow. 5340 (Ba 5340) zabudowana jest halą produkcyjną z budynkiem biurowym oraz dwoma budynkami magazynowymi i posiada swobodny dostęp do drogi publicznej. Budynki z 1987r.: handlowo-usługowy o pow. zabudowy 1624m2, niemieszkalny o pow. zab. 14m2, magazynowy o pow. zab. 282m2, magazynowy o pow. zab. 349m2, niemieszkalny o pow. zab. 17m2 i 27m2.
11	murowany budynek magazynowo -warsztatowo-biurowy wybudowany w latach 80-tych
12	budynek administracyjno-biurowy 1-kond murowany o pu 556m2 wyb w 1968r budynek hali produkcyjnej z częścią biurową i socjalno-sanitarną, murowany, 1-kond o pu 352m2 wyb w 1968r.; Budynek hali murowany 1-kond, o pu 1288m2 wyb w 1970r; budynek portierni, mu
13	budynek biurowo-socjalny, parterowy, niepodpiwniczony, ze stropodachem krytym papą, wybudowany w latach 70-tych o pu. 159 m2; budynek hali warsztatowej o konstrukcji stalowej kryty blachą wybudowany w latach 70-tych XX w. o pu. 353,08 m2; budynek hali war
14	cena netto, a brutto 1440000 uw syndyk sprzedaje biur magaz 366, biur magaz-warst 673,10, magazyn 260 garaz-warszt 172
15	bud magaz-soc-biur z 1997 podpiw, ocieplony
16	budynek magazynowy, 2-poziomowy z rampą i pomieszczeniami biurowymi o pow. 864 m2, oraz udział 110/1000 cz. u.w. w dz. 19 o pow. 5.025 m2 - droga,
17	budynek biurowo-warsztatowy pu 787 m oraz budynek produkcyjno-magazynowy pu 220,4
18	bud produkcyjny parterowy niepodpiwniczony 1kond w części bud znajduje się antresola z pomieszczeniami biurowymi o pu 1680 m oraz bud magazynowy parterowy niepodpiwniczony o pu 550 m
19	UW, murowany, jednokondygnacyjny budynek stanowiący budynek biurowo-magazynowy z 2009 roku o pz 843 m, na część biurową przypada 362,20 m a na magazyn 344,60 m
20	Zm.nr 259/2018, działka nr 216/1 zabudowana jest halą produkcyjno-biurową o pow. 804 m2, działka nr 215/1 jest niezabudowana i znajduje się na niej rów melioracyjny, obie działki posiadają dostęp do drogi publicznej poprzez działkę nr 216/15 stanowiącą drogę wewnętrzną oraz działkę nr 216/3, nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
21	hala z cz biurową
22	bud mag-prod o pu 586, bud mag o pu 242 i bud biurowo-socjalny o pu 543
23	bud biurowo-magazynowy
24	uw murowany parterowy bud prod-magazynowy
25	3 budynki magazynowe i admin socj 1290,02, 636,65, 1557,28
26	uw, parterowy niepodpiwniczony murowany bud przemysłowy o pz 80 mkw, parterowy niepodpiwniczony bud zbiorników, silosów magazynów o pz 33 mkw, 2 kond bud biurowy o pz 477 mkw i parterowy niepodpiwniczony bud przemysłowy o pz 599
27	bud produkcyjny parterowy niepodpiwniczony 1kond w części bud znajduje się antresola z pomieszczeniami biurowymi o pu 1680 m oraz bud magazynowy parterowy niepodpiwniczony o pu 550 m
28	uw, bud produkcyjny polwinitu 2kond niepod o pu 2128,80 z 1943, bud stacji rozładunku cystren 1kond niepodp o pu z 1972, bud pomp wodnych 1kond niepodp o pu 21,60 z 1992, bud stacji załadunku kontenerów 1kond niepod o pu 411,21 z 1975, bud adminis 1kond o pu 82,73 z 1943, bud adm-warsztat 1kond niepodp o pu 490 z 1943, wiata stalowa z podestem obsługowym i taca betonowa o pu 19,27 z 1998, bunkier mały 1kond podziemny o pu 27,10 mkw z 1942, estakada konstrukcyjna pod kable z 1998, estakada pod rurociągi przesyłowe pcv i kredy, oraz granulatu z 2000, plac składowy wyrobów gotowych z 1998 obejmujący plac kontenerowy o pow 1400 m i 1000 m, wiata stalowa o pu 64 m z 1989,zbiornik magazynowy dryblendu zamontowany na tansometrach v=63m z 2004, zespół zbiorników magazynowych surowców sypkich 9szt z 1975 i 1977
29	bud magaz , plac skł

Na podstawie powyższej bazy dokonano selekcji na nieruchomości na prawie własności

Lp	Miasto/Gmina	Obręb	Rodzaj nabywanego prawa	Cena łączna działki i bud netto	Powierzchnia działki(ek)	Pow użytkowa	Cena 1 mkw pu
4	Mogilno	Mogilno	własność	855 000 zł	4200	900,91	949,04 zł
5	Chrostkowo	Chrostkowo	własność	220 000 zł	7023	622	353,70 zł
6	Izbica Kujawska	Izbica Kujawska	własność	355 000 zł	947	600	591,67 zł
8	Włocławek	480	własność	1 280 000 zł	4118	765	1 673,20 zł
9	Brześć Kujawski	Brześć Kujawski 2	własność	1 600 000 zł	7910	1026,65	1 558,47 zł
10	Włocławek	1100	własność	364 900 zł	5340	2082	175,26 zł
11	Bydgoszcz	Bydgoszcz	własność	590 000 zł	1899	620	951,61 zł
13	ŚWIECIE	Przechowo	wł	1 967 946 zł	2733	1039	1 894,08 zł
14	Bydgoszcz	Bydgoszcz	własność	1 170 732 zł	8972	1471	795,87 zł
15	Bydgoszcz	Bydgoszcz	własność	825 000 zł	832	852	968,31 zł
17	Bydgoszcz	Bydgoszcz	własność	1 000 000 zł	2871	1007,4	992,65 zł
18	Koronowo	Koronowo	własność	3 200 000 zł	16280	2230	1 434,98 zł
20	Osielsko	Niwy	własność	1 002 000 zł	4352	804	1 246,27 zł
21	Solec Kujawski	Solec Kujawski	własność	1 700 000 zł	5000	1000	1 700,00 zł
22	Koronowo	Koronowo	własność	2 578 000 zł	12399	1371	1 880,38 zł
23	Bydgoszcz	Bydgoszcz	własność	2 583 000 zł	3963	1371,49	1 883,35 zł
25	Solec Kujawski	Solec Kujawski	własność	1 453 000 zł	5233	3483,95	417,06 zł
27	Koronowo	Koronowo	własność	3 200 000 zł	16280	2230	1 434,98 zł
29	Solec Kujawski	Solec Kujawski	własność	1 000 000 zł	8808	1017,57	982,73 zł
średnia							1 151,77 zł

Średnia wartość rynkowa wyniosła 1 152 zł 1 zł/m^2 powierzchni użytkowej zabudowy (w powierzchnie ta nie wliczono wiat.) zatem nieznacznie powyżej średniej z całego zbioru.

Na podstawie powyższej bazy dokonano selekcji również na nieruchomości na prawie użytkowania wieczystego gruntu

Lp	Miasto/Gmina	Obręb	Rodzaj nabywanego prawa	Cena łączna działki i bud netto	Powierzchnia działki(ek)	Pow użytkowa	Cena 1 mkw pu
1	Toruń	43	u. wieczyste	780 000 zł	2599	683,53	1 141,13 zł
2	Toruń	56	własność-u.wieczyste	4 366 500 zł	16124	3145	1 388,39 zł
3	Kowalewo Pomorskie	4	własność-u.wieczyste	315 000 zł	5846	796	395,73 zł
7	Włocławek	1121	własność-u.wieczyste	1 000 000 zł	8717	1020	980,39 zł
12	BRODNICA	Miasto	uw	3 715 000 zł	29585	2362,52	1 572,47 zł
16	GRUDZIĄDZ	137	uw	490 000 zł	3569	864	567,13 zł
19	Bydgoszcz	Bydgoszcz	użytkowanie wieczyste	650 000 zł	1735	706,8	919,64 zł
24	Bydgoszcz	Bydgoszcz	UW	694 950 zł	3240	614,6	1 130,74 zł
26	Bydgoszcz	Bydgoszcz	UW	2 214 000 zł	2825	1500	1 476,00 zł
28	Bydgoszcz	Bydgoszcz	UW	3 500 000 zł	32519	5106,34	685,42 zł
średnia							1 025,70 zł

Średnia wartość rynkowa wyniosła 1 026 zł zł/m^2 powierzchni użytkowej zabudowy (w powierzchnie ta nie wliczono wiat.) zatem nieznacznie poniżej średniej z całego zbioru.

Średni współczynnik stosunku wartości na prawie własności w stosunku do nieruchomości na prawie użytkowania wieczystego wynosi 1152/1026 = 1,12 czyli 12%

Przeprowadzono również analizę wartości nieruchomości położonych poza dużymi ośrodkami miejskimi województwa jak Bydgoszcz, Toruń i Włocławek. , oraz w dużych ośrodkach miejskich województwa jak Bydgoszcz, Toruń i Włocławek . Do przeliczenia wartości z prawa własności na prawo użytkowania wieczystego przyjęto przelicznik z rynku

Tabela małe ośrodki

Lp	Miasto/Gmina	Obręb	Rodzaj nabywanego prawa	Cena łączna działki i bud netto	Powierzchnia działki(ek)	Pow użytkowa	Cena 1 mkw pu	współczynnik redukcji	wartość po korekcie
1	Kowalewo Pomorskie	4	własność-u.wieczyste	315 000 zł	5846	796	395,73 zł	1	395,73 zł
2	Mogilno	Mogilno	własność	855 000 zł	4200	900,91	949,04 zł	0,88	835,16 zł
3	Chrostkowo	Chrostkowo	własność	220 000 zł	7023	622	353,70 zł	0,88	311,26 zł
4	Izbica Kujawska	Izbica Kujawska	własność	355 000 zł	947	600	591,67 zł	0,88	520,67 zł
5	Brześć Kujawski	Brześć Kujawski 2	własność	1 600 000 zł	7910	1026,65	1 558,47 zł	0,88	1 371,45 zł
6	Koronowo	Koronowo	własność	3 200 000 zł	16280	2230	1 434,98 zł	0,88	1 262,78 zł
7	Osielsko	Niwy	własność	1 002 000 zł	4352	804	1 246,27 zł	0,88	1 096,72 zł
8	Solec Kujawski	Solec Kujawski	własność	1 700 000 zł	5000	1000	1 700,00 zł	0,88	1 496,00 zł
9	Koronowo	Koronowo	własność	2 578 000 zł	12399	1371	1 880,38 zł	0,88	1 654,73 zł
10	Solec Kujawski	Solec Kujawski	własność	1 453 000 zł	5233	3483,95	417,06 zł	0,88	367,01 zł
11	Koronowo	Koronowo	własność	3 200 000 zł	16280	2230	1 434,98 zł	0,88	1 262,78 zł
12	Solec Kujawski	Solec Kujawski	własność	1 000 000 zł	8808	1017,57	982,73 zł	0,88	864,80 zł
średnia							1 078,75 zł		953,26 zł

Tabela duże ośrodki

Lp	Miasto/Gmina	Obręb	Rodzaj nabywanego prawa	Cena łączna działki i bud netto	Powierzchnia działki(ek)	Pow użytkowa	Cena 1 mkw pu	współczynnik redukcji	wartość po korekcie
1	Toruń	43	u. wieczyste	780 000 zł	2599	683,53	1 141,13 zł	1,00	1 141,13 zł
2	Toruń	56	własność-u.wieczyste	4 366 500 zł	16124	3145	1 388,39 zł	1,00	1 388,39 zł
7	Włocławek	1121	własność-u.wieczyste	1 000 000 zł	8717	1020	980,39 zł	1,00	980,39 zł
8	Włocławek	480	własność	1 280 000 zł	4118	765	1 673,20 zł	0,88	1 472,42 zł
10	Włocławek	1100	własność	364 900 zł	5340	2082	175,26 zł	0,88	154,23 zł
11	Bydgoszcz	Bydgoszcz	własność	590 000 zł	1899	620	951,61 zł	0,88	837,42 zł
12	BRODNICA	Miasto	uw	3 715 000 zł	29585	2362,52	1 572,47 zł	1,00	1 572,47 zł
14	Bydgoszcz	Bydgoszcz	własność	1 170 732 zł	8972	1471	795,87 zł	0,88	700,37 zł
15	Bydgoszcz	Bydgoszcz	własność	825 000 zł	832	852	968,31 zł	0,88	852,11 zł
17	Bydgoszcz	Bydgoszcz	własność	1 000 000 zł	2871	1007,4	992,65 zł	0,88	873,53 zł
19	Bydgoszcz	Bydgoszcz	użytkowanie	650 000 zł	1735	706,8	919,64 zł	1,00	919,64 zł

			wieczyste						
23	Bydgoszcz	Bydgoszcz	własność	2 583 000 zł	3963	1371,49	1 883,35 zł	0,88	1 657,35 zł
24	Bydgoszcz	Bydgoszcz	UW	694 950 zł	3240	614,6	1 130,74 zł	1,00	1 130,74 zł
26	Bydgoszcz	Bydgoszcz	UW	2 214 000 zł	2825	1500	1 476,00 zł	1,00	1 476,00 zł
28	Bydgoszcz	Bydgoszcz	UW	3 500 000 zł	32519	5106,34	685,42 zł	1,00	685,42 zł
średnia							1 115,63 zł		1 056,11 zł

Z analizy wynika, że średnia wartość rynkowa nieruchomości na rynku poza głównymi ośrodkami wynosi 953 zł/m^2 powierzchni użytkowej zabudowy natomiast w obrębie dużych ośrodków miejskich 1056 zł/m^2 (w powierzchnie ta nie wliczono wiat.) . Stosunek wartości ośrodki małe do ośrodków dużych wynosi 953/1056 = 0,90 czyli 10%

po obliczeniu korekt UW/własność oraz lokalizacji miasto małe/duże w poniższej tabeli dokonano korekt cen transakcyjnych dokonując dopasowania do cech rynkowych nieruchomości wycenianej

Lp	Miasto/Gmina	Rodzaj nabywanego prawa	Cena łączna działki i bud netto	Powierzchnia działki(ek)	Pow użytkowa	Cena 1 mkw pu	współczynnik redukcji	wartość po korekcie	korekta na lokalizacje	wartość po korekcie
1	Toruń	u. wieczyste	780 000 zł	2599	683,53	1 141,13 zł	1,00	1 141,13 zł	0,90	1 027,02 zł
2	Toruń	własność-u.wieczyste	4 366 500 zł	16124	3145	1 388,39 zł	1,00	1 388,39 zł	0,90	1 249,55 zł
3	Kowalewo Pomorskie	własność-u.wieczyste	315 000 zł	5846	796	395,73 zł	1,00	395,73 zł	1,00	395,73 zł
4	Mogilno	własność	855 000 zł	4200	900,91	949,04 zł	0,88	835,16 zł	1,00	835,16 zł
5	Chrostkowo	własność	220 000 zł	7023	622	353,70 zł	0,88	311,26 zł	1,00	311,26 zł
6	Izbica Kujawska	własność	355 000 zł	947	600	591,67 zł	0,88	520,67 zł	1,00	520,67 zł
7	Włocławek	własność-u.wieczyste	1 000 000 zł	8717	1020	980,39 zł	1,00	980,39 zł	0,90	882,35 zł
8	Włocławek	własność	1 280 000 zł	4118	765	1 673,20 zł	0,88	1 472,42 zł	0,90	1 325,18 zł
9	Brześć Kujawski	własność	1 600 000 zł	7910	1026,65	1 558,47 zł	0,88	1 371,45 zł	1,00	1 371,45 zł
10	Włocławek	własność	364 900 zł	5340	2082	175,26 zł	0,88	154,23 zł	0,90	138,81 zł
11	Bydgoszcz	własność	590 000 zł	1899	620	951,61 zł	0,88	837,42 zł	0,90	753,68 zł
12	BRODNICA	uw	3 715 000 zł	29585	2362,52	1 572,47 zł	1,00	1 572,47 zł	1,00	1 572,47 zł
13	ŚWIECIE	wł	1 967 946 zł	2733	1039	1 894,08 zł	0,88	1 666,79 zł	1,00	1 666,79 zł
14	Bydgoszcz	własność	1 170 732 zł	8972	1471	795,87 zł	0,88	700,37 zł	0,90	630,33 zł
15	Bydgoszcz	własność	825 000 zł	832	852	968,31 zł	0,88	852,11 zł	0,90	766,90 zł
16	GRUDZIĄDZ	uw	490 000 zł	3569	864	567,13 zł	1,00	567,13 zł	1,00	567,13 zł
17	Bydgoszcz	własność	1 000 000 zł	2871	1007,4	992,65 zł	0,88	873,53 zł	0,90	786,18 zł
18	Koronowo	własność	3 200 000 zł	16280	2230	1 434,98 zł	0,88	1 262,78 zł	1,00	1 262,78 zł
19	Bydgoszcz	użytkowanie wieczyste	650 000 zł	1735	706,8	919,64 zł	1,00	919,64 zł	0,90	827,68 zł
20	Osielsko	własność	1 002 000 zł	4352	804	1 246,27 zł	0,88	1 096,72 zł	1,00	1 096,72 zł
21	Solec Kujawski	własność	1 700 000 zł	5000	1000	1 700,00 zł	0,88	1 496,00 zł	1,00	1 496,00 zł
22	Koronowo	własność	2 578 000 zł	12399	1371	1 880,38 zł	0,88	1 654,73 zł	1,00	1 654,73 zł
23	Bydgoszcz	własność	2 583 000 zł	3963	1371,49	1 883,35 zł	0,88	1 657,35 zł	0,90	1 491,61 zł
24	Bydgoszcz	UW	694 950 zł	3240	614,6	1 130,74 zł	1,00	1 130,74 zł	0,90	1 017,67 zł
25	Solec Kujawski	własność	1 453 000 zł	5233	3483,95	417,06 zł	0,88	367,01 zł	1,00	367,01 zł
26	Bydgoszcz	UW	2 214 000 zł	2825	1500	1 476,00 zł	1,00	1 476,00 zł	0,90	1 328,40 zł

27	Koronowo	własność	3 200 000 zł	16280	2230	1 434,98 zł	0,88	1 262,78 zł	1,00	1 262,78 zł
28	Bydgoszcz	UW	3 500 000 zł	32519	5106,34	685,42 zł	1,00	685,42 zł	0,90	616,88 zł
29	Solec Kujawski	własność	1 000 000 zł	8808	1017,57	982,73 zł	0,88	864,80 zł	1,00	864,80 zł
średnia						1 108,30 zł		1 017,75 zł		968,54 zł

Jak wynika z analizy średnia wartość nieruchomości na prawie użytkowania wieczystego o funkcji przemysłowo składowo biurowej na rynku małych ośrodków miejskich województwa kujawsko pomorskiego wynosi 969 zł/m^2 powierzchni użytkowej zabudowy.

Ze względu na duże rozbieżności powierzchni użytkowej i powierzchni działki przeprowadzono również wyliczenie współczynnika zabudowy (stosunku powierzchni użytkowej do powierzchni fizycznej gruntu)

Lp	Miasto/Gmina	Obręb	Ulica	Nr działki(ek)	Rodzaj nabywanego prawa	Cena łączna działki i bud netto	Powierzchnia działki(ek)	Pow użytkowa	stosunek pu do pg	wartośc poo korekcie
1	Toruń	43	Polna 1052	633/2	u. wieczyste	780 000 zł	2599	683,53	0,26	1 027,02 zł
2	Toruń	56	Targowa 12,16,18	145/2 , 253, 252	własność-u.wieczyste	4 366 500 zł	16124	3145	0,20	1 249,55 zł
3	Kowalewo Pomorskie	4	Dworcowa	64, 57/3, 56/6, 63, 62/2	własność-u.wieczyste	315 000 zł	5846	796	0,14	395,73 zł
4	Mogilno	Mogilno	Przemysłowa	1907/	własność	855 000 zł	4200	900,91	0,21	835,16 zł
5	Chrostkowo	Chrostkowo	-	338/15	własność	220 000 zł	7023	622	0,09	311,26 zł
6	Izbica Kujawska	Izbica Kujawska	Garbarska 16	490	własność	355 000 zł	947	600	0,63	520,67 zł
7	Włocławek	1121	Polna 3	57/3	własność-u.wieczyste	1 000 000 zł	8717	1020	0,12	882,35 zł
8	Włocławek	480	Łęgska 8	1/18	własność	1 280 000 zł	4118	765	0,19	1 325,18 zł
9	Brześć Kujawski	Brześć Kujawski 2	Kolejowa 17	28/7	własność	1 600 000 zł	7910	1026,65	0,13	1 371,45 zł
10	Włocławek	1100	Aleja Chopina 6C	1/50	własność	364 900 zł	5340	2082	0,39	138,81 zł
11	Bydgoszcz	Bydgoszcz		5/26, 5/28	własność	590 000 zł	1899	620	0,33	753,68 zł
12	BRODNICA	Miasto	ŚWIERKOWA 3	472/17, 472/19, 472/21, 472/5, 473/6	uw	3 715 000 zł	29585	2362,52	0,08	1 572,47 zł
13	ŚWIECIE	Przechowo	BYDGOSKA 1	105/12	wł	1 967 946 zł	2733	1039	0,38	1 666,79 zł
14	Bydgoszcz	Bydgoszcz		5/3, 5/5, 4/3, 6/3	własność	1 170 732 zł	8972	1471	0,16	630,33 zł
15	Bydgoszcz	Bydgoszcz		49	własność	825 000 zł	832	852	1,02	766,90 zł
16	GRUDZIĄDZ	137	MAGAZYNOWA 3-7	26	uw	490 000 zł	3569	864	0,24	567,13 zł
17	Bydgoszcz	Bydgoszcz	Sporna 3	7/10,,	własność	1 000 000 zł	2871	1007,4	0,35	786,18 zł
18	Koronowo	Koronowo		1097/116, 1097/22	własność	3 200 000 zł	16280	2230	0,14	1 262,78 zł
19	Bydgoszcz	Bydgoszcz		4/12,	użytkowanie wieczyste	650 000 zł	1735	706,8	0,41	827,68 zł
20	Osielsko	Niwy		215/1, 216/1	własność	1 002 000 zł	4352	804	0,18	1 096,72 zł
21	Solec Kujawski	Solec Kujawski	Nadborna	63/1,	własność	1 700 000 zł	5000	1000	0,20	1 496,00 zł
22	Koronowo	Koronowo	Szosa Kotomierska 9	653/7, 653/9	własność	2 578 000 zł	12399	1371	0,11	1 654,73 zł
23	Bydgoszcz	Bydgoszcz	Glinki 144	1/131	własność	2 583 000 zł	3963	1371,49	0,35	1 491,61 zł

24	Bydgoszcz	Bydgoszcz	ob. 136	1/132	UW	694 950 zł	3240	614,6	0,19	1 017,67 zł
25	Solec Kujawski	Solec Kujawski		747/25	własność	1 453 000 zł	5233	3483,95	0,67	367,01 zł
26	Bydgoszcz	Bydgoszcz	Ołowiana	5/25, 5/35	UW	2 214 000 zł	2825	1500	0,53	1 328,40 zł
27	Koronowo	Koronowo	Zbożowa	1097/116, 1097/22	własność	3 200 000 zł	16280	2230	0,14	1 262,78 zł
28	Bydgoszcz	Bydgoszcz	Łukasiewicza, Hutnicza	1/154, 1/155, 1/151, 1/10	UW	3 500 000 zł	32519	5106,34	0,16	616,88 zł
29	Solec Kujawski	Solec Kujawski		1282/4, 1297/8, 1256/7	własność	1 000 000 zł	8808	1017,57	0,12	864,80 zł
średnia									0,28	968,54 zł

Do dalszych analiz przyjęto nieruchomości o współczynniku zabudowy od 0,12 – 0,20 . Współczynnik zabudowy wycenianej nieruchomości wynosi 0,17

Analiza aktów notarialnych przeprowadzona na szerokim rynku wojewódzkim rynku upoważnia do stwierdzenia, że ceny jednostkowe i popyt wykazują tendencję spadkową w przypadku położenia nieruchomości w odległości od miast (im mniejsze miasto tym niższe ceny) i ciągów komunikacyjnych (im niższy statut drogi dojazdowej tym niższe ceny jednostkowe). Największy jednak wpływ na ceny tego typu nieruchomości ma stan techniczny zabudowy , w dalszej kolejności lokalizacja, powierzchnia użytkowa i powierzchnia działki w powyższym opracowaniu traktowana łącznie i wyrażona współczynnikiem zabudowy oraz sposób użytkowania i dostępność komunikacyjna. W wyniku szczegółowej analizy rynku lokalnego, podobnych rynków równoległych, w tym wywiadów przeprowadzonych w agencjach obrotu nieruchomościami w zakresie preferencji nabywców nieruchomości przyjęto następujące cechy rynkowe:

a) stan techniczny
b) lokalizacja szczegółowa
c) współczynnik zabudowy,
d) sposób użytkowania
e) dostępność komunikacyjna.

8. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny.

8.1. Analiza transakcji porównawczych.

W celu określenia wartości nieruchomości zebrano informacje o zaistniałych na rynku lokalnym transakcjach dotyczących podobnych nieruchomości. Za jednostkę porównawczą do analiz przyjęto cenę 1 m^2 powierzchni użytkowej zabudowy, gdyż ona decyduje o wartości całej nieruchomości. Do przeprowadzenia analiz przyjęto nieruchomości o podobnych walorach i ekspozycji. Po analizie całej bazy i wyliczeniu współczynników korekty do dalszych wyliczeń wyselekcjonowano nieruchomości o cechach zbliżonych do nieruchomości wycenianej

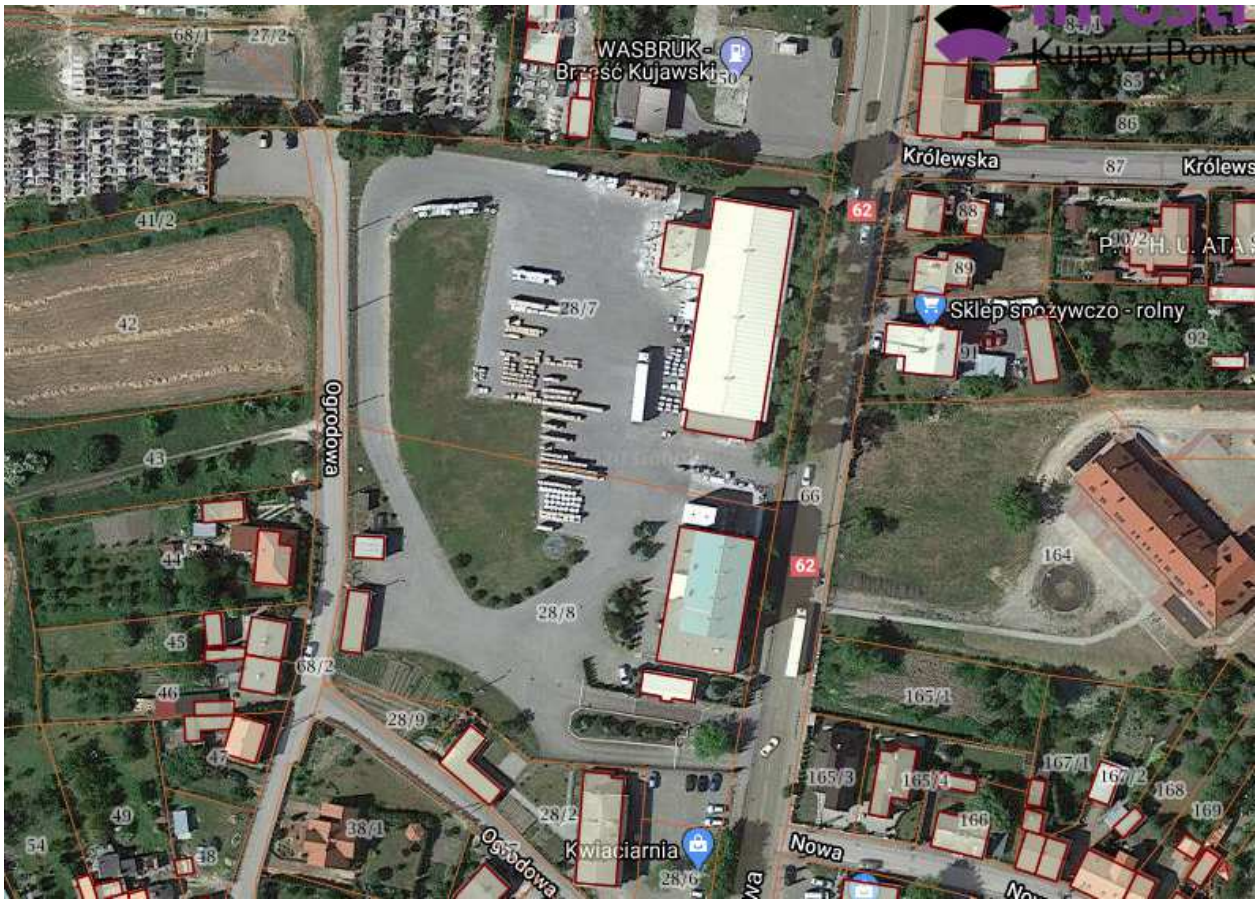
Zestawienie wyselekcjonowanych transakcji

Lp	Miasto/Gmina	Obręb	Nr działki(ek)	Cena łączna działki i bud netto	Powierzchnia działki(ek)	Pow użytkowa	stosunek pu do pg	wartość po korekcie	Sposób użytkowania
2	Toruń	56	145/2 , 253, 252	4 366 500 zł	16124	3 145,00	0,20	1 249,55 zł	magazynowo składowy
7	Włocławek	1121	57/3	1 000 000 zł	8717	1 020,00	0,12	882,35 zł	Produkcyjno magazynowy
9	Brześć Kujawski	Brześć Kujawski 2	28/7	1 600 000 zł	7910	1 026,65	0,13	1 371,45 zł	Produkcyjno magazynowy
18	Koronowo	Koronowo	1097/116, 1097/22	3 200 000 zł	16280	2 230,00	0,14	1 262,78 zł	Produkcyjno magazynowy
29	Solec Kujawski	Solec Kujawski	1282/4, 1297/8, 1256/7	1 000 000 zł	8808	1 017,57	0,12	864,80 zł	magazynowy
średnia wartość rynkowa							0,14	1 126,19 zł	
minimalna wartość rynkowa								864,80 zł	
maksymalna wartosc rynkowa								1 371,45 zł	
Delta C								506,65 zł	

Nieruchomość 1

Nieruchomość 2

Nieruchomość 3



Nieruchomość 4

Nieruchomość 5

Wartość rynkowa 1 m^2 powierzchni użytkowej zabudowy na analizowanym rynku zawiera się pomiędzy ceną minimalną (864,80 zł/m^2 p. u.) i ceną maksymalną (1371,45 zł/ m^2 p.u.).

Delta C (ΔC) = C max - Cmin = 1371,45 zł/m2 - 864,80 zł/m2 = 506,65 zł/m2

Przyjęte wagi poszczególnych cech rynkowych oraz zakresy kwotowe przedstawiono w poniższej tabeli.

Nr cechy	Nazwa cechy	Udział w całości (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m2 p.u.]
1	lokalizacja	25	126,66 zł
2	sposób uzytkowania	10	50,67 zł
3	stan techniczny	50	253,33 zł
4	współczynnik zabudowy	10	50,67 zł
5	dostępność kom	5	25,33 zł
	razem	100	506,65 zł

Charakterystyka rynku i nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

Dla scharakteryzowania rynku przyjęto następującą klasyfikację cech rynkowych :

- **lokalizacja szczegółowa:** słaba, dobra, bardzo dobra (kryterium stanowi lokalizacja w obrębie kompleksów przemysłowo produkcyjnych,), bdb – wydzielona strefa ekonomiczna lub inna strefa przemysłowa w obrębie której działa kilkadziesiąt innych podmiotów, dobra – wydzielona strefa ekonomiczna lub inna strefa przemysłowa w obrębie której działa kilka innych podmiotów, słaba – strefa produkcyjno usługowa wydzielona na potrzeny jednej działalności
- **sposób użytkowania:**
-

Produkcyjno biurowo magazynowy	bdb
produkcyjno magazynowy	db
produkcyjny	słaby

- **współczynnik zabudowy :** kryterium stanowi stosunek zabudowy do powierzchni gruntu
  - słaby – współczynnik w zakresie 0,12-0,15, db- współczynnik w zakresie 0,15-0,18, bdb współczynnik w zakresie 0,18-0,21

- **stan techniczny:**średni, dobry , bdb (za kryterium przyjęto średni stan techniczny zabudowy odniesiony do stanu wycenianej nieruchomości.),
  słaby – stan techniczny wymagający dużych nakładów na remonty średnie zużycie techniczne budynków 50-60%
  dobry– stan techniczny wymagający niewielkich nakładów na remonty średnie zużycie techniczne budynków 40-50%
  bardzo dobry - stan techniczny nie wymagający nakładów na remonty średnie zużycie techniczne budynków poniżej 40%

- **dostępność komunikacyjna:** słaba - dojazd droga lokalna gminną, dobra – dojazd drogą powiatową, bardzo dobra – dojazd droga wojewódzką .

8.2. Porównanie nieruchomości parami.

Lp.	Opis			Obiekt wyceniany	Obiekty przyjęte do porównań									
					A		B		C		D		E	
1	Data transakcji			**6.03.2020**	2018-12-09		2019-03-14		2019-04-08		2018-04-27		2018-05-29	
2	Cena transakcyjna [zł/m^2]				1 249,55 zł		882,35 zł		1 371,45 zł		1 262,78 zł		864,80 zł	
3	Cena transakcyjna skorygowana na datę wyceny [zł/m^2]				**1 249,55 zł**		**882,35 zł**		**1 371,45 zł**		**1 262,78 zł**		**864,80 zł**	
	Wielkość działki m2			18474	16124		8717		7910		16280		8808	
4	Powierzchnia użytkowa budynku [m^2]			**3083,91**	3145		1 020,00		1 026,65		2 230,00		1 017,57	
5	Cechy rynkowe	Udział w całości (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m^2]	Opis	Opis	Poprawka [zł/m^2]	Opis	Poprawka [zł/m^2]	Opis	Poprawka [zł/m^2]	Opis	Poprawka [zł/m^2]	Opis	Poprawka [zł/m^2]
6	lokalizacja	25	126,66 zł	słaba	db	-63,33 zł	dobra	-63,33 zł	db	-63,33 zł	dobra	-63,33 zł	dobra	-63,33 zł
7	sposób uzytkowania	10	50,67 zł	słaby	bdb	-50,67 zł	db	-25,33 zł	db	-25,33 zł	db	-25,33 zł	bdb	-50,67 zł
8	stan techniczny	50	253,33 zł	średni	dobry	-126,66 zł	średni	0,00 zł	dobry	-126,66 zł	dobry	-126,66 zł	średni	0,00 zł
9	współczynnik zabudowy	10	50,67 zł	0,17	0,20	-20,00 zł	0,12	25,00 zł	0,14	15,00 zł	0,14	15,00 zł	0,12	25,00 zł
10	dostępność kom	5	25,33 zł	dobra	bdb	-12,67 zł	db	0,00 zł	bdb	-12,67 zł	db	0,00 zł	bdb	-12,67 zł
12	Suma poprawek	100	506,65 zł			-273,33 zł		-63,66 zł		-212,99 zł		-200,33 zł		-101,66 zł
13	Wartość rynkowa 1 m^2 p.u. po poprawkach				976,23 zł		818,69 zł		1 158,46 zł		1 062,46 zł		763,14 zł	
14	Wartość rynkowa 1 m^2 p.u. budynku liczona jako średnia arytmetyczna ważona [zł]				955,80 zł									

8.3. Obliczenie wartości rynkowej.

Wartość rynkową nieruchomości (W_K) obliczono stosując następującą formułę:

$$W_K = P \times C$$

gdzie:

P – powierzchnia użytkowa kompleksu budynków wycenianej nieruchomości ,
C – wartość rynkowa 1 m^2 powierzchni użytkowej (z tabeli).

Wk = 3 083,91 m2 x 955,80 zł/m2 = 2 947 601 zł przyjęto **2 948 000 zł**

8.4. Obliczenie wartości sprzedaży wymuszonej i likwidacyjnej.

Określenie wartości nieruchomości przy sprzedaży szybkiej (wymuszonej) i likwidacyjnej

Ze względu na postepowanie upadłościowe w wycenie została również obliczona wartość przy sprzedaży w warunkach wymuszonych oraz wartość likwidacyjna

RYNKOWA WARTOŚĆ LIKWIDACYJNA PRZY SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ jest to ***przewidywana cena która może być uzyskana ze sprzedaży nieruchomości*** na prawidłowo ogłoszonym i przeprowadzonym przetargu publicznym, aukcji lub licytacji, ***w przypadku konieczności sprzedaży i przy założeniu, że sprzedawca jest zmuszony do transakcji poprzez okoliczności zaś nieruchomości sprzedaje się w takim stanie i w takim miejscu w jakim się one aktualnie znajdują. Jeżeli*** na prawidłowo ogłoszonym i przeprowadzonym przetargu publicznym, aukcji lub licytacji, nieruchomość nie znajdzie nabywcy ***występuje konieczność sprzedaży w trybie likwidacyjnym. Tryb ten przewiduje sprzedaż na podstawie najwyższej lub w skrajnych przypadkach jakiejkolwiek oferty jaka została złożona przez oferenta.*** Powyższe wartości uwzględnia m.in. rodzaj nieruchomości, stan techniczny, stan użytkowy, a także warunki popytu i podaży określające atrakcyjność rynkową poprzez stopień utraty wartości.

Podstawą wyceny w wyżej wymienionym celu są, w zakresie możliwym do przeprowadzenia:
- szczegółowa identyfikacja przedmiotu wyceny,
- ustalenia dotyczące kompletności i sprawności,
- ustalenia dotyczące skutków eksploatacji i możliwości dalszego użytkowania.

Korekta cena przy sprzedaży wymuszonej
Przy ustalaniu wysokości korekty oparto się na analizie poziomu cen sprzedaży uzyskanych w licytacjach komorniczych oraz sprzedaży przez syndyków masy upadłościowej . Wysokość upustów przy tego typu sprzedażach wynosi 25-30% ze względu na nietypowość nieruchomości przyjęto współczynnik 70%.

$$W_{WS} = W_R \times K_1$$

$$W_{WS} = 2\,948\,000 \text{ zł} \times 0{,}7 = 2\,063\,600 \text{zł} \approx 2\,064\,000 \text{ zł}$$

Korekta ceny przy sprzedaży likwidacyjnej

Przy ustalaniu wysokości korekty oparto się na analizie poziomu cen sprzedaży uzyskanych w licytacjach komorniczych oraz sprzedaży przez syndyków masy upadłościowej . Wysokość upustów przy tego typu sprzedażach wynosi około 50% ze względu na nietypowość nieruchomości przyjęto współczynnik 50%.

Wartość wymuszonej sprzedaży określono ze wzoru:

$$W_{WS} = W_R \times K_2$$

$$W_{WSL} = 2\,948\,000 \text{ zł} \times 0{,}5 = 1\,474\,000 \text{ zł}$$

9. Wynik końcowy wyceny.

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo własności gruntu, budynków i budowli nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działki o nr **342/10, 344, 355/1, 356, 357, 342/3, 342/4, 342/6** o łącznej pow. **1,8474 ha** zabudowane kompleksem budynków o funkcji produkcyjnej z zapleczem biurowym, warsztatowej, magazynowej, handlowo – biurowej i wagi. Na ternie kompleksu działkowego znajdują się poza budynkami wiaty magazynowe. Nieruchomość położona jest w miejscowości Nieszawa, gmina Nieszawa, powiat aleksandrowski, woj. kujawsko pomorskie. Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny objęta jest księgami wieczystymi Kw nr **WL1A/00025358/0, WL1A/00010266/0, WL1A/00010195/1** prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Aleksandrowie Kujawski, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, według stanu i cen na dzień 06 marca 2020 r. wynosi:

2 948 000 zł
Słownie: dwa miliony dziewięćset czterdzieści osiem tysięcy złotych

Wartość nieruchomości w warunkach sprzedaży wymuszonej wynosi:

2 064 000 zł
Słownie: dwa miliony sześćdziesiąt cztery tysiące złotych

Wartość nieruchomości w warunkach sprzedaży likwidacyjnej wynosi:

1 474 000 zł
Słownie: milion czterysta siedemdziesiąt cztery tysiące złotych

Określona w operacie szacunkowym wartość jest wartością rynkową i ma swoje potwierdzenie w transakcjach na lokalnym rynku. W trakcie szacowania uwzględniono te cechy nieruchomości, które mają wpływ na jej wartość. W wycenie również oparte na analizie rynku wartości nieruchomości w warunkach sprzedaży wymuszonej i likwidacyjnej

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości może ulec zmianie w wyniku zmian koniunktury gospodarczej oraz zmian na lokalnym rynku nieruchomości.

10. Klauzule i ustalenia dodatkowe.

1. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie oględzin nieruchomości, ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych . Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
3. Opinia rzeczoznawcy w przedmiocie przydatności nieruchomości do zabezpieczenia na niej wierzytelności kredytodawcy, ma znaczenie wyłącznie posiłkowe i nie może przesądzać o wysokości udzielanego kredytu.
4. Ustalona wartość rynkowa nieruchomości nie została zwiększona przez rzeczoznawcę o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom (w tym o podatek VAT), jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem.
5. Przyjęta w operacie szacunkowym ocena stanu technicznego wycenianego obiektu nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.
6. Z operatu szacunkowego sporządzono wyciąg i przekazano organom prowadzącym kataster nieruchomości.
7. Operat szacunkowy może być wykorzystywany wyłącznie do celu w jakim został sporządzony.
8. Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.

11. Załączniki.

1. Plan z zaznaczoną lokalizacją nieruchomości.
2. Wypis z rejestru gruntów
3. Mapa ewidencyjna

Operat zawiera 73 ponumerowane strony.

Operat szacunkowy sporządził:
mgr inż. Jarosław Jewiak

_____
(data, pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)

Miejscowość i data sporządzenia operatu szacunkowego: Toruń, 06 marca 2020 r.

Mapa lokalizacji nieruchomości

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1021966704

1 **Okres ubezpieczenia: od 03.08.2019 r. do 02.08.2020 r.**

2 **Ubezpieczający: JAROSŁAW JEWIAK BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI BON**
Adres siedziby: ODRODZENIA 3 m. 13, 87-100 TORUŃ
E-mail: BIURO@BONTORUN.COM.PL Telefon: +48566611871 REGON: 870613341

3 **Ubezpieczony: JAROSŁAW JEWIAK BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI BON**
Adres siedziby: ODRODZENIA 3 m. 13, 87-100 TORUŃ
E-mail: BIURO@BONTORUN.COM.PL Telefon: +48566611871 REGON: 870613341

4 **Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

	Suma gwarancyjna	
	Na jedno zdarzenie	*Na wszystkie zdarzenia*
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	100 000 EUR	100 000 EUR

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

Postanowienia dodatkowe
Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

5 **Składka łączna: 594,00 PLN**

	Jednorazowo
Kwota w PLN	594,00
Termin płatności	14.08.2019

6 **Numer rachunku bankowego do zapłaty składki**
69 1240 6960 3014 0110 1032 8329
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1021966704

7 **Warunki ubezpieczenia**
1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).
2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

8 **Postanowienia dodatkowe**
Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych
1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.

9 **Oświadczenia**
1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
4. ☑ * *Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).*
5. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.
6. ☑ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie.
7. ☑ * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
8. ☑ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
9. ☑ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* ☑ w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa.

DSP/P/1021966704/5979/pc:100000222741180/BE20

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) 1/2

DSPOCZA/19G7_01/20190731.1104/proddppu01-173992920.3/FILE/pc:100000222741180

10

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
   1) pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
   2) ustnej – telefonicznie na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust.1;
   3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU SA rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
   1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
   2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
   3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
   1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
   2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostkki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy zawieranej za posrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: http://ec.europa.eu/consumers/odr/. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl
13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:
   Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

Potwierdzam dane kontaktowe
JAROSŁAW JEWIAK BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI BON
E-mail: BIURO@BONTORUN.COM.PL
Telefon: +48566611871

Data zawarcia umowy: 31.07.2019 r.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

JAROSŁAW JEWIAK BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI BON
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

AGENT UBEZPIECZENIOWY
PZU SA w Toruniu
Andrzej Rumiński
tel. (56) 680 93 80
kom. 602 354 867

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

DSP/P/1021966704/5979/pc:100000222741180/BE20

801 102 102 pzu.pl

2/2

STAROSTA ALEKSANDROWSKI

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny :

Województwo : **kujawsko-pomorskie**
Powiat : **aleksandrowski**
Jednostka ewidencyjna : **040103_1 Nieszawa**
Obręb : **0001 NIESZAWA**

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 10.02.2020

Jednostka rejestrowa : **G.463**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
		Własność	1/1
1	GMINA MIASTA NIESZAWA 3 MAJA 2; 87-730 NIESZAWA;		
		Użytkowanie wieczyste	1/1
2	MANUFAKTURA ALKOHOLI GATUNKOWYCH COPERNICUS SPÓLKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ CIECHOCIŃSKA 37; 87-730 NIESZAWA;		

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
342/4	4	NIESZAWA; CIECHOCIŃSKA 37	inne tereny zabudowane	Bi	0.6567	0.6567	WL1A/00010195/1

Id działki: **040103_1.0001.342/4**
Wartość w tyś. zł: 0 ( ) **Rejestr zabytków :** **Rejon statystyczny :**
Pozwolenie: **AB.6740.404.2016**
Uwagi:

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
342/6	4	NIESZAWA; CIECHOCIŃSKA 37	inne tereny zabudowane	Bi	0.5715	0.5715	WL1A/00010195/1

Id działki: **040103_1.0001.342/6**
Wartość w tyś. zł: 0 ( ) **Rejestr zabytków :** **Rejon statystyczny :**
Pozwolenie:
Uwagi:

Razem powierzchnia działek : 1.2282 ha
Słownie : jeden ha. dwa tysiące dwieście osiemdziesiąt dwa m. kwadr.

Strona: 1

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : **10.02.2020**

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. STAROSTY
Joanna Chrupek
Specjalista
ds. Geodezji, Rolnictwa
i Ochrony Środowiska

Sporządził : Anna Śmieszna

10.02.2020 .....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ

Strona: 2

STAROSTA ALEKSANDROWSKI

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny :

Województwo : **kujawsko-pomorskie**
Powiat : **aleksandrowski**
Jednostka ewidencyjna : **040103_1 Nieszawa**
Obręb : **0001 NIESZAWA**

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 10.02.2020

Jednostka rejestrowa : **G.578**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
		Własność	1/1
1	MANUFAKTURA ALKOHOLI GATUNKOWYCH COPERNICUS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ CIECHOCIŃSKA 37; 87-730 NIESZAWA;		

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
342/10	4	NIESZAWA	inne tereny zabudowane	Bi	0.0366	0.0366	WL1A/00025358/0
Id działki: **040103_1.0001.342/10**							
Wartość w tyś. zł: 0 ( )		**Rejestr zabytków :**			**Rejon statystyczny :**		
				Pozwolenie:			
Uwagi:							
344	4	NIESZAWA	grunty orne	RIVb	0.0626	0.0626	WL1A/00025358/0
Id działki: **040103_1.0001.344**							
Wartość w tyś. zł: 0 ( )		**Rejestr zabytków :**			**Rejon statystyczny :**		
				Pozwolenie:			
Uwagi:							
355/1	4	NIESZAWA	nieużytki	N	0.1567	0.2484	WL1A/00025358/0
			grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi	Ws	0.0917		
Id działki: **040103_1.0001.355/1**							
Wartość w tyś. zł: 0 ( )		**Rejestr zabytków :**			**Rejon statystyczny :**		
				Pozwolenie:			
Uwagi:							
356	4	NIESZAWA	pastwiska trwałe	PsIV	0.0335	0.0335	WL1A/00025358/0
Id działki: **040103_1.0001.356**							
Wartość w tyś. zł: 0 ( )		**Rejestr zabytków :**			**Rejon statystyczny :**		
				Pozwolenie:			
Uwagi:							
357	4	NIESZAWA	grunty orne	RIVa	0.0866	0.0866	WL1A/00025358/0

Strona: 1

Id działki: **040103_1.0001.357**

Wartość w tyś. zł: 0 ( ) **Rejestr zabytków :** **Rejon statystyczny :**

Pozwolenie:

Uwagi:

Razem powierzchnia działek : 0.4677 ha

Słownie : cztery tysiące sześćset siedemdziesiąt siedem m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : **10.02.2020**

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Sporządził : Anna Śmieszna

Z up. STAROSTY
Joanna Chrupek
Specjalista
w Wydziale Geodezji, Rolnictwa

10.02.2020 .....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ

Strona: 2

STAROSTA ALEKSANDROWSKI
(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo : **kujawsko-pomorskie**
Powiat : **aleksandrowski**
Jednostka ewidencyjna : **040103_1 Nieszawa**
Obręb : **0001 NIESZAWA**

Nr kancelaryjny :

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 10.02.2020

Jednostka rejestrowa : **G.590**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
		Własność	1/1
1	MANUFAKTURA ALKOHOLI GATUNKOWYCH COPERNICUS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ CIECHOCIŃSKA 37; 87-730 NIESZAWA;		

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
342/3	4	NIESZAWA	inne tereny zabudowane	Bi	0.1515	0.1515	WL1A/00010266/0

Id działki: **040103_1.0001.342/3**
Wartość w tyś. zł: 0 ( )
Rejestr zabytków :
Rejon statystyczny :
Pozwolenie:
Uwagi:

Razem powierzchnia działek : 0.1515 ha
Słownie : jeden tysiąc pięćset piętnaście m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : **10.02.2020**

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. STAROSTY
Joanna Chrupek
Specjalista
w Wydziale Geodezji, Rolnictwa i Ochrony Środowiska

10.02.2020 .....
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ

Sporządził : Anna Śmieszna

Strona: 1

KOPIA MAPY NUMERYCZNEJ
1:1000
Województwo: KUJAWSKO-POMORSKIE
Powiat: ALEKSANDROWSKI
Gmina/Miasto: NIESZAWA
Obręb: NIESZAWA
Ulica: WEDŁUGO ZAKRESU
Rejestr: GN.Go.6642.227.2020
Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny: STAROSTA ALEKSANDROWSKI
Nazwa materiału zasobu: MAPA EWIDENCYJNA
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu: GN.Go.6642.227.2020
Data wykonania kopii: 10.02.2020
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ: Z up. STAROSTY Joanna Szczerczyk
Mapa nie służy dla celów projektowych
338
RIVb
340/4
Bi
184b
268
RIIIa
269
205g
204g
203m
Br–RIIIb
347/2
341/1
185t
181mj
340/1
340/3B
186m2
188m
RIIIb
342/9
342/8
342/10
342/1
187m2
Br–RIIIb
341/2
190m2
Br–RIVb
S–PsV
188m
342/3
342/4
196i
199i
191p3
194i
195i
192i
193i
197p
198p
201m
202t
270/1
270/2
271
272
S–RIIIa
RIIIa
B
55m2
61m
S–RIVb
344
342/6
355/1
353/2
Ws
357
358/1
354/2
356
PsV
217p
218p
216p
343/2
343/1
294/11
389/1
389/2
390/1
390/2
390/4
294/10
358/2
365/2
359
366/2
222i
Br–RIIIb
221i
220i
219m
274i
273m
19
PsIII
W–PsIII