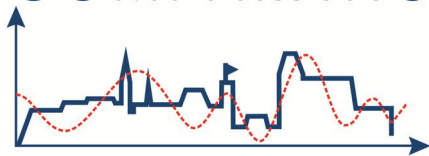




COMPARATIO



BIURO WYCEN NIERUCHOMOŚCI



Sygn. akt V GUp 17/18

OPERAT SZACUNKOWY

DOTYCZĄCY OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR TO1T/00046228/8,

POŁOŻONEJ W TORUNIU PRZY UL. PŁASKIEJ 17,

OBRĘB EWID. NR 45, GMINA M.TORUŃ,

SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI EWID. NR 28/16,

ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM PRODUKCYJNO-BIUROWYM



Data sporządzenia operatu: **30.04.2018 r.**

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

Rzeczoznawca majątkowy nr upr. 6462



SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	3
1.1. Przedmiot wyceny	3
1.2. Zakres wyceny	3
2. CEL WYCENY	3
3. PODSTAWY OPRACOWANIA.....	3
3.1. Podstawa formalna.....	3
3.2. Podstawy prawne.....	3
3.3. Źródła danych merytorycznych	4
4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY	4
5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY	4
5.1. Stan prawny	4
5.2. Lokalizacja i otoczenie.....	8
5.3. Opis stanu technicznego i użytkowego.....	12
6. PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM.....	20
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY	20
7.1. Analiza rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami użytkowymi oraz wybór nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny.....	20
7.2. Analiza zmiany cen nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami użytkowymi w funkcji czasu.....	22
8. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY.....	24
9. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....	26
9.1. Baza nieruchomości podobnych	26
9.2. Ustalenie cech rynkowych.....	27
9.3. Obliczenie wartości rynkowej.....	29
10. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM.....	32
11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	33
12. ZAŁĄCZNIKI.....	33

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość położona w Toruniu przy ul. Płaskiej 17, obręb ewid. nr 45, gmina M. Toruń, obejmująca prawo użytkowania wieczystego działki ewidencyjnej nr 28/16 o pow. 0,1074 ha oraz prawo własności posadowionego na niej budynku produkcyjno-biurowego.

Sąd Rejonowy w Toruniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi dla nieruchomości księgę wieczystą nr TO1T/00046228/8.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości objętej księgą wieczystą nr TO1T/00046228/8, położonej w Toruniu przy ul. Płaskiej 17, obręb ewid. nr 45, obejmującej prawo użytkowania wieczystego działki ewidencyjnej nr 28/16 o pow. 0,1074 ha oraz prawo własności posadowionego na niej budynku produkcyjno-biurowego, według stanu nieruchomości na dzień postanowienia Sądu o ogłoszeniu upadłości, tj. 06.02.2018 r. i w poziomie cen na miesiąc kwiecień 2018 r.

2. CEL WYCENY

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

3. PODSTAWY OPRACOWANIA

3.1. Podstawa formalna

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

3.2. Podstawy prawne

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

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

3.3. Źródła danych merytorycznych

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

4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

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

5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Stan prawny

Sąd Rejonowy w Toruniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi dla nieruchomości księgę wieczystą nr TO1T/00046228/8.

Z badania księgi wieczystej nr TO1T/00046228/8 w dniu 16.04.2018 r. wynika stan prawny nieruchomości na dzień 06.02.2018 r., który przedstawiony poniżej:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Numer bieżący nieruchomości: **1**

Działki ewidencyjne:

Numer działki: **28/16**

Obręb ewidencyjny (*numer*): 45

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

Ulica: Płaska

Sposób korzystania: tereny przemysłowe

Przyłączenie (*numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar*): /00041629/,
0,1074 ha

Obszar całej nieruchomości: **0,1074 ha**

Budynki:

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

Nazwa ulicy numer porządkowy budynku: **Płaska 17**

Liczba kondygnacji: 1,0

Przeznaczenie budynku: budynek o konstrukcji metalowo - murowanej z przyłączem wody, instalacją elektryczną i kanalizacją

Odrębność (*budynek stanowi odrębną nieruchomość*): tak

Przyłączenie - numer księgi wieczystej, z której odłączono budynek: /00041629/

Komentarz do migracji:

W łamie 4 wpis - nr mapy: 3, nr jedn. rej. 33.

W łamie 5 wpis - budynek o pow. 522,30 m².

W łamie 8 ujawniono wzmiankę o nr 8081-5/97 do wniosku przyjęto pierwszą wzmiankę.

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Prawo użytkowania wieczystego

Okres użytkowania: **2089-12-05**

Sposób korzystania: działka gruntu w użytkowaniu wieczystym oraz budynek o konstrukcji metalowo - murowanej, 1-kondygnacyjny, z przyłączem wody, instalacją elektryczną i kanalizacją o pow. 522,30 m² stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności.

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele:

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

Skarb Państwa (*Nazwa*): **Skarb Państwa**

Użytkownicy wieczysti

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

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

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*Nazwa, siedziba, REGON*): **PLASTMAL JAKO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. z o.o.**, Toruń, 87046035700000

Komentarz do migracji: w łamie 5 wpis - prawo własności wpisano w księdze wieczystej KW. nr 41629 tu przeniesiono przy odłączeniu na wniosek z dnia 8.09.97 r. DZ. KW. 8081-5/97 wpisano dnia 14 listopada 1997 r.

Uwaga: Następcą prawnym spółki PLASTMAL JAKO, ujawnionej w dziale II księgi wieczystej nr TO1T/00046228/8, jest spółka PIPES DEVELOPMENTS Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

DZIAŁ III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

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

1) **REP.C. / KOMO / 13605 / 18 - 2018-01-25, 13:32:17**

1.1 **DZ. KW. / TO1T / 1566 / 18 / 1 - 2018-01-29, 08:58:54 - wpis wszczęcia egzekucji**

Numer wpisu: **3**

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

Rodzaj wpisu: **inny wpis**

Treść wpisu: wzmianka o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie nr Km 4992/17 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Toruniu

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

Zakład Oczyszczania i Gospodarki Odpadami MZO Spółka Akcyjna, Ostrów Wielkopolski

Uwaga: Po dniu 06.02.2018 r. w dziale III zamieszczono kolejne wzmianki:

1) **REP.C. / KOMO / 46318 / 18 - 2018-03-23, 15:02:35**

1.1 **DZ. KW. / TO1T / 6412 / 18 / 1 - 2018-03-28, 12:49:29 - wpis wszczęcia egzekucji**

2) **REP.C. / KOMO / 36289 / 18 - 2018-03-06, 14:20:56**

2.1 **DZ. KW. / TO1T / 5141 / 18 / 1 - 2018-03-12, 11:01:26 - wpis wszczęcia egzekucji**

3) **REP.C. / KOMO / 27358 / 18 - 2018-02-19, 15:05:07**

3.1 **DZ. KW. / TO1T / 3956 / 18 / 1 - 2018-02-23, 10:39:51 - wpis wszczęcia egzekucji**

DZIAŁ IV - HIPOTEKA1) Numer hipoteki (roszczenia): **7**

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

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

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

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

Księga współobciążona: nr księgi wieczystej: TO1T/00046227/1, nr hipoteki: 7

Wierzyciel hipoteczny:

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

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

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

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

Suma (słownie), waluta: **5 009,70** (pięć tysięcy dziewięć 70/100) **zł**

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny*): 1 / zaległe składki na ubezpieczenie zdrowotne za okres 10/2015 plus odsetki, tytuł wykonawczy

Wierzyciel hipoteczny:

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

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

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

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

Suma (słownie), waluta: **38 018,55** (trzydzieści osiem tysięcy osiemnaście 55/100) **zł**

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny*): 1 / zaległe składki: - na ubezpieczenie zdrowotne za okres: 11/2015-02/16, - na Fundusz Pracy i Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych za okres: 12/2015-02/16 wraz z odsetkami i kosztami upomnienia, tytuły wykonawcze nr: TW1560016001253, TW4560016009109, TW4560016009108, TW4560016005128

Wierzyciel hipoteczny:

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

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

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

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

Suma (słownie), waluta: **20 822,85** (dwadzieścia tysięcy osiemset dwadzieścia dwa 85/100) **zł**

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny*): 1 / zaległe składki: - na ubezpieczenie zdrowotne za okres: 03-04/2016 - na Fundusz Pracy i Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych za okres: 03-04/2016 wraz z odsetkami i kosztami upomnienia, tytuły wykonawcze

Wierzyciel hipoteczny:

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

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

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

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

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

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny*): 1 / należność objęta wyrokiem sądowym, wyrok sądowy wraz z wydanymi tytułami wykonawczymi

Wierzyciel hipoteczny:

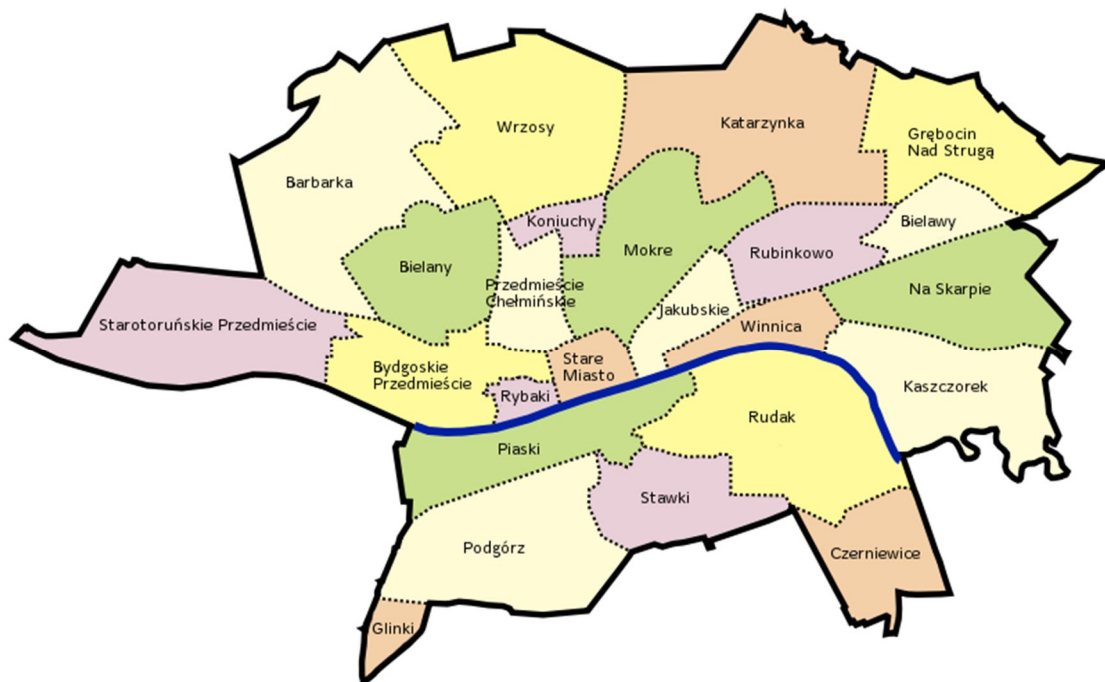
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*nazwa, siedziba, REGON*): **IMT LOGISTIC Spółka z o.o.**, Piastów, 141138427

5.2. Lokalizacja i otoczenie

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

Toruń jest miastem na prawach powiatu położonym w centralnej części województwa kujawsko-pomorskiego. Prawobrzeżna część miasta leży na Pomorzu, natomiast lewobrzeżna na Kujawach. Miasto zajmuje powierzchnię 11,5 tys. ha i liczy około 202,5 tys. mieszkańców.

W Toruniu nie wyodrębniono dzielnic administracyjnych. Miasto podzielone zostało na 24 tzw. „części”, których nazewnictwo wykorzystywane jest przy różnego rodzaju działaniach urzędowych.



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

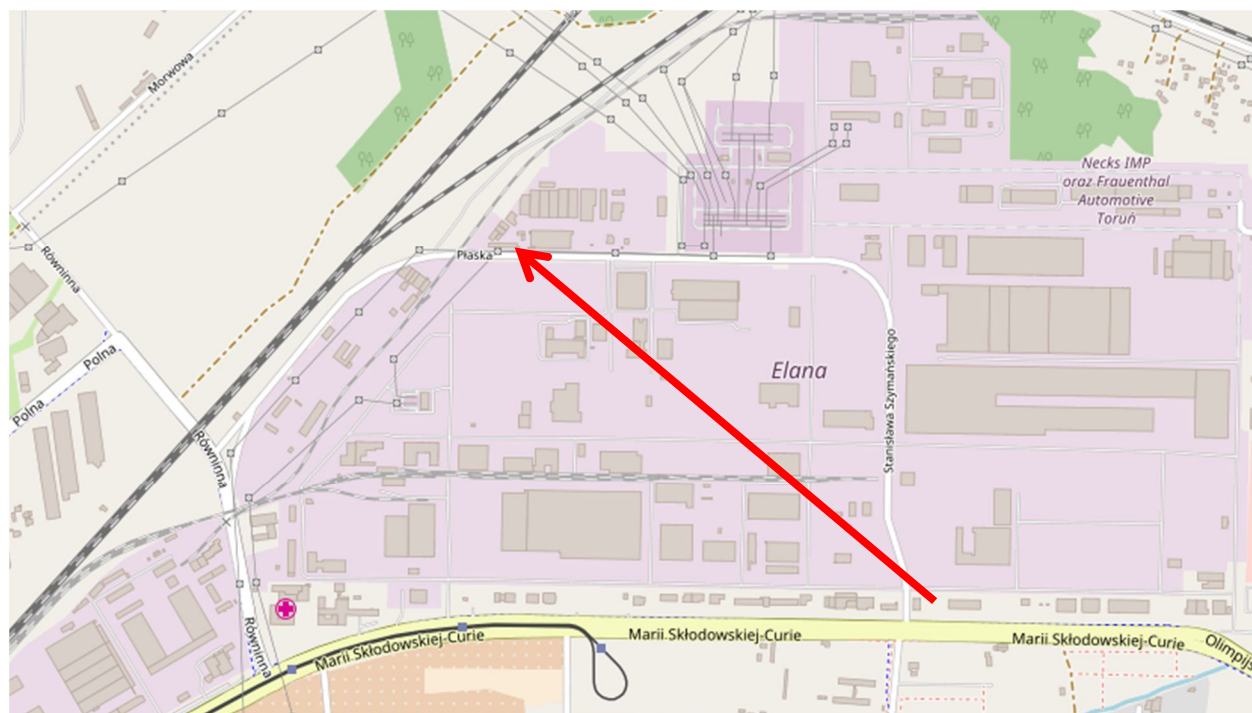
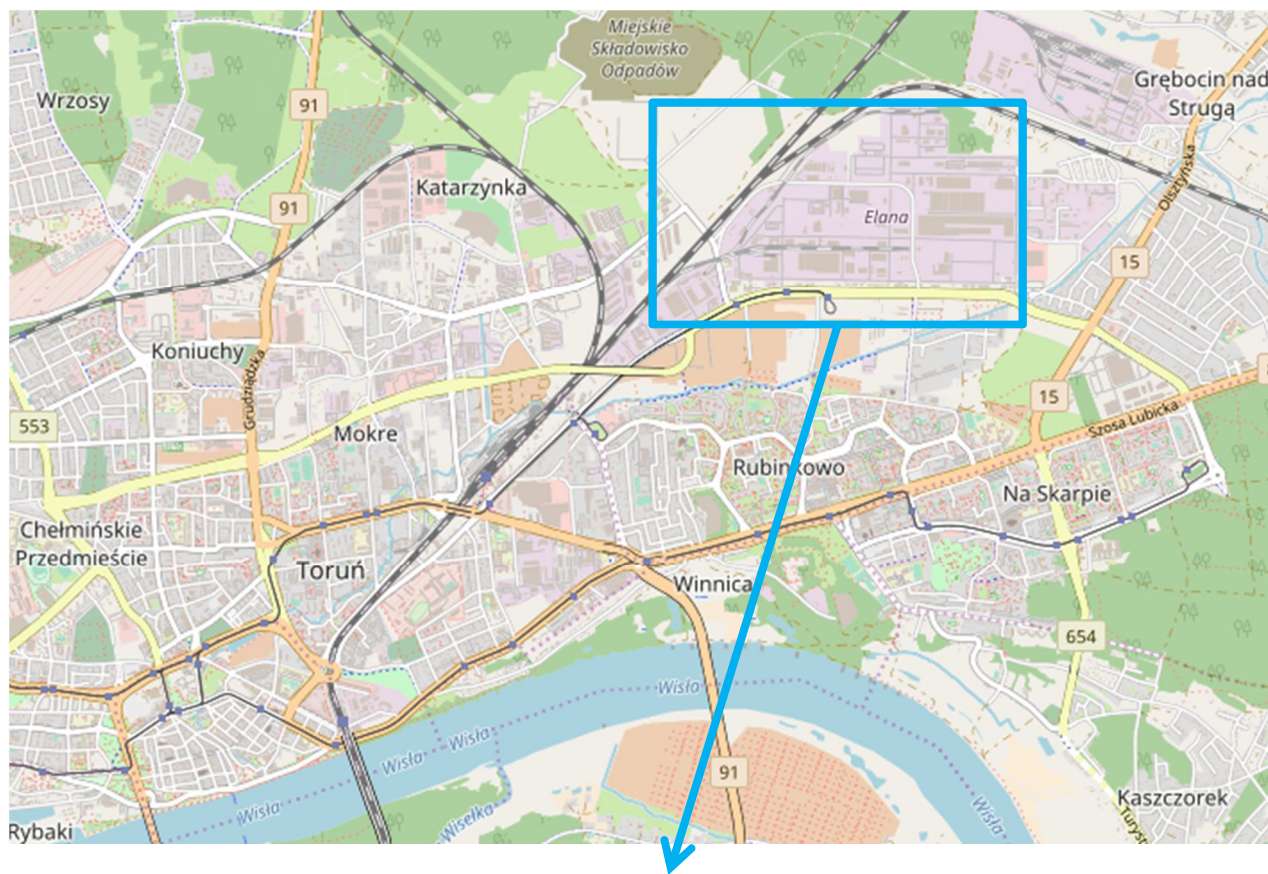
W poniższej tabeli zestawiono podstawowe dane statystyczne dotyczące miasta Torunia przedstawione na tle innych miast na prawach powiatu w województwie kujawsko-pomorskim:

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

Dane statystyczne	Województwo kujawsko-pomorskie	Toruń	Bydgoszcz	Włocławek	Grudziądz
Przeciętne wynagrodzenie brutto [zł]	3 673	4 171	3 951	3 770	3 324

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

Nieruchomość przy ul. Płaskiej 17 zlokalizowana jest w odległości około 5,4 km na północny-wschód od centrum Torunia, w południowo-wschodniej części Katarzynki, na obszarze terenów produkcyjnych.



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

Bezpośrednie otoczenie nieruchomości cechuje się przeciętnym stopniem zurbanizowania, stanowią je głównie tereny zabudowy produkcyjno-usługowej. W bliskim sąsiedztwie zlokalizowane są liczne zakłady przemysłowe, m.in. Gamet S.A., Fabryka Mebli Poltech Sp. z o.o., Invest Tech Sp. z o.o., United Beverages S.A. i wiele innych. Dostęp do punktów

handlowo-usługowych i obiektów użyteczności publicznej jest ograniczony. Na północno-zachód od nieruchomości przebiegają tory kolejowe. W odległości około 350 m na wschód od nieruchomości zlokalizowana jest stacja elektroenergetyczna 220/110kV Elana Toruń. W kierunku południowo-zachodnim przy skrzyżowaniu ulicy Płaskiej z Równinną znajduje się stacja paliw. Dostępność komunikacyjna tej części Torunia jest zadowalająca. W odległości około 700 m na południe od nieruchomości przebiega dwujezdniowa ulica Skłodowskiej-Curie – jedna z głównych arterii komunikacyjnych tej części Torunia.



Lokalizacja nieruchomości na tle najbliższego otoczenia

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

5.3. Opis stanu technicznego i użytkowego

Szacowana nieruchomość objęta księgą wieczystą nr TO1T/00046228/8 składa się z działki ewidencyjnej nr 28/16 o pow. 1074 m². W skład działki wchodzi w całości użytki gruntowe w postaci innych terenów zabudowanych Bi. Kształt działki jest nieregularny, zbliżony do prostokąta o szerokości około 15 m i średniej długości około 72 m, obszar działki jest płaski. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ulicy Płaskiej – od strony południowej. Ulica Płaska posiada nawierzchnię wyłożoną trylinką. Nieruchomość posiada przyłączenie do sieci uzbrojenia terenu: energetycznej, wodociągowej miejskiej, kanalizacyjnej miejskiej. Wzdłuż południowej granicy działki nr 28/16 przebiega sieć elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV oraz posadowiony jest słup czteropodporowy.

ścian wewnętrznych stanowią płyty gipsowo-kartonowe z powłoką malarską. W pomieszczeniach socjalnych i sanitarnych na ścianach częściowo płytki ceramiczne. W głównym biurze wykonany sufit podwieszany. Drzwi wejściowe są aluminiowe, drzwi wewnętrzne płytowe. Zamontowana w części biurowej stolarka okienna wykonana jest z pcv.

W części centralnej i wschodniej budynku mieści się hala produkcyjna z zapleczem socjalno-sanitarnym. Do hali od strony południowo-wschodniej przylega pomieszczenie magazynowe z dostępem z zewnątrz. Ściany wewnętrzne hali obite są blachą trapezową, posadzka jest przemysłowa. Stolarka okienna jest stalowa. Hala wyposażona jest w dwie stalowe bramy wjazdowe: w ścianie północnej o wymiarach 3,20 m x 3,40 m i w ścianie wschodniej o wymiarach 3,40 m x 2,90 m. Wysokość hali zmienna – od 3,30 m przy ścianie południowej do 3,90 m przy ścianie północnej. Posadzki w pomieszczeniach socjalnych i sanitarnych wykończone są terakotą, na ścianach częściowo tynki z powłoką malarską, częściowo płytki ceramiczne. W pomieszczeniu magazynowym posadzka w postaci wylewki betonowej, na ścianach tynki. Stolarka okienna z pcv, brama wjazdowa jest stalowa. Średnia wysokość pomieszczenia wynosi około 4,50 m.

Przedmiotowy budynek wyposażony jest w następujące instalacje: elektryczną trójfazową oraz wodno-kanalizacyjną podłączoną do sieci miejskiej. W części biurowej dodatkowo sieć teletechniczna, ogrzewanie indywidualne za pomocą grzejników elektrycznych, w głównym biurze zainstalowany jest klimatyzator. Hala produkcyjna jest nieogrzewana.

W oparciu o przeprowadzone oględziny i pozyskane informacje średnioważony stan techniczny budynku posadowionego na przedmiotowej nieruchomości określono jako przeciętny. Prowadzona w budynku gospodarka remontowa jest prawidłowa, budynek cechuje się średnim stopniem zużycia technicznego i funkcjonalnego. Z uzyskanych informacji wynika, że stan nieruchomości pomiędzy datą 06.02.2018 r. a dniem oględzin nie uległ zmianom. W oparciu o powyższe, w odniesieniu do stanu nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu, wartość atrybutu „Stan techniczny budynku/ów”, przyjęto na poziomie 2 (przeciętny) w trzystopniowej skali.

Poniżej przedstawiono dokumentację fotograficzną wykonaną w dniu oględzin, tj. 20.03.2018 r., przedstawiającą nieruchomość przy ul. Płaskiej 17 w Toruniu oraz posadowiony na niej budynek produkcyjno-biurowy:



wjazd na obszar nieruchomości (zlokalizowany na sąsiednich działkach nr 193/1 i nr 193/2)



ogrodzenie nieruchomości od strony południowej posadowione na działce drogowej nr 32/1



słup linii wysokiego napięcia przy granicy południowej



elewacja południowa budynku



południowo-wschodnia część budynku



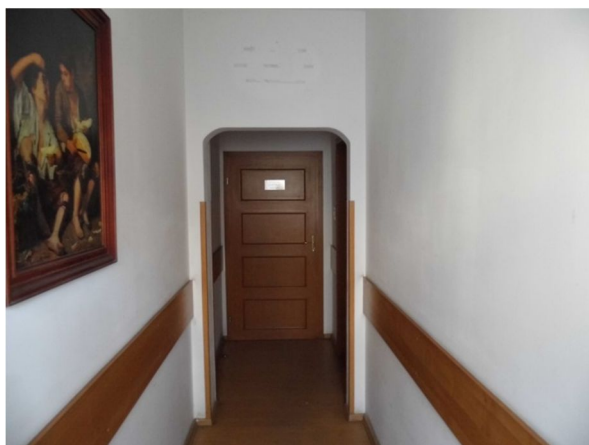
elewacja wschodnia budynku



południowo-zachodnia część budynku – część biurowa



północno-zachodnia część budynku – część biurowa



korytarz w części biurowej



pokój spotkań



pomieszczenie sanitarne przy pokoju spotkań



archiwum



kuchnia



główne biuro



główne biuro



mniejsze biuro z wejściem z zewnątrz budynku



północno-wschodnia część budynku – hala produkcyjna



północno-wschodnia część budynku – hala produkcyjna



hala produkcyjna wewnątrz



hala produkcyjna wewnątrz



hala produkcyjna wewnątrz



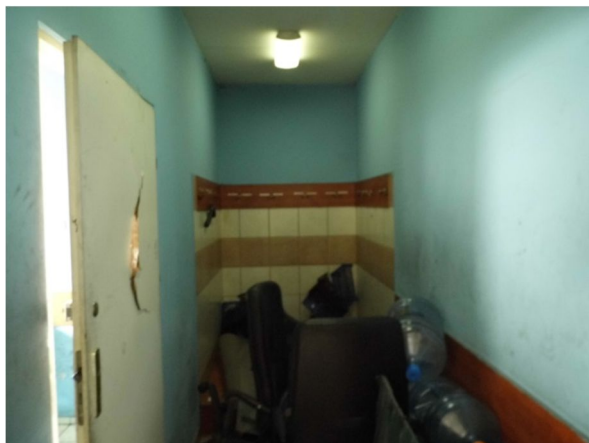
hala produkcyjna wewnątrz



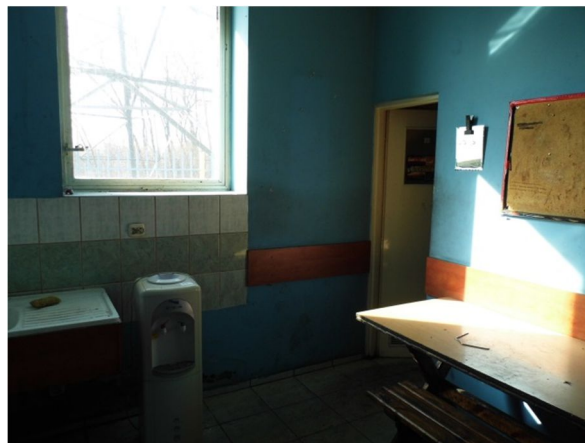
hala produkcyjna wewnątrz



brama w ścianie wschodniej



zaplecze hali produkcyjnej – szatnia



pomieszczenie socjalne



pomieszczenie wc



magazyn w części wschodniej



magazyn wewnątrz



magazyn wewnątrz

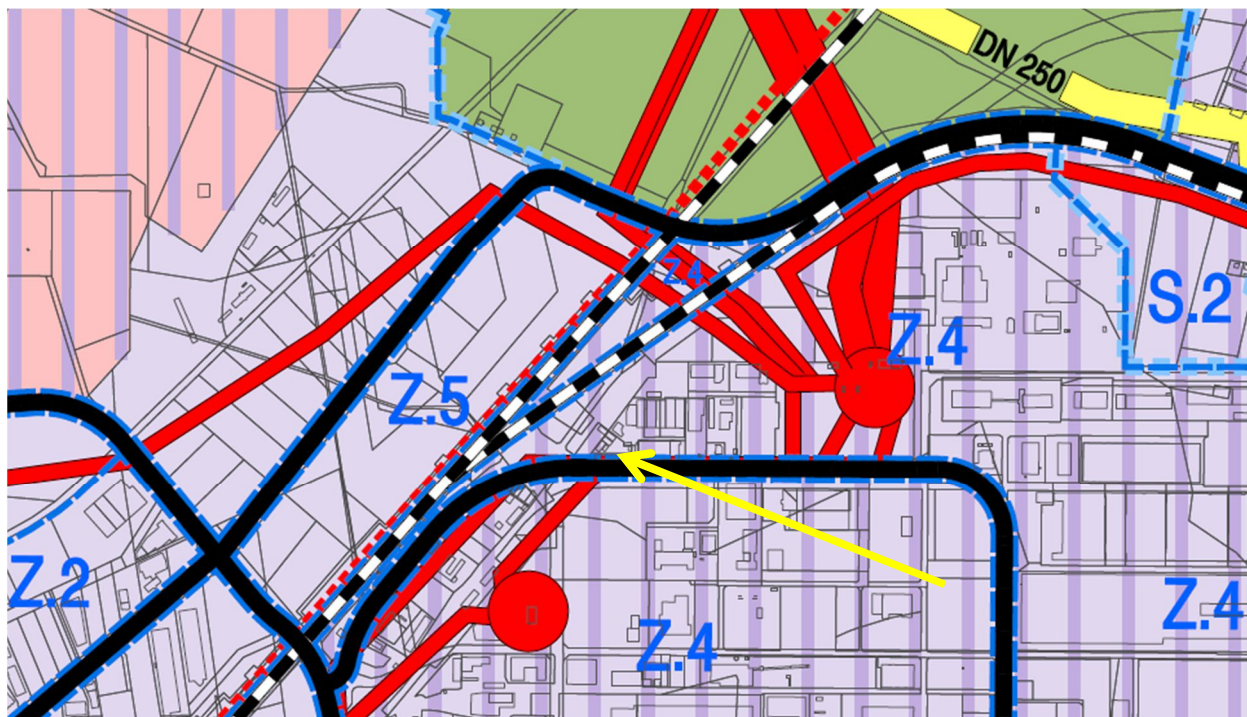
W trakcie oględzin dokonano pomiarów inwentaryzacyjnych przedmiotowego budynku produkcyjno-biurowego przy użyciu dalmierza. W oparciu o przeprowadzoną inwentaryzację sporządzono zestawienie pomieszczeń w budynku wraz z ich powierzchnią:

ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ W BUDYNKU PRODUKCYJNO-BIUROWYM POD ADRESEM PŁASKA 17		
Lp.	Pomieszczenie	Powierzchnia [m²]
Część biurowa		
1	Korytarz	6,41
2	Pokój spotkań	14,41
3	Pomieszczenie sanitarne	1,91
4	Archiwum	4,43
5	Kuchnia	12,08
6	Łazienka	3,61
7	Biuro	47,37
8	Biuro (z wejściem z zewnątrz)	12,95
Część produkcyjna		
9	Hala produkcyjna	329,09
10	Szatnia	5,84
11	Pomieszczenie socjalne	5,92
12	Pomieszczenie sanitarne	1,65
13	Pomieszczenie wc	2,09
14	Magazyn (z wejściem z zewnątrz)	38,45
RAZEM POWIERZCHNIA BUDYNKU		486,21

Powierzchnia zabudowy przedmiotowego budynku przy ul. Płaskiej 17 w Toruniu zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków wynosi 524 m². Powierzchnia zabudowy budynku ujawniona w ewidencji jest błędna i niezgodna z rzeczywistymi wymiarami budynku, ponieważ pomieszczenie magazynowe we wschodniej części budynku w porównaniu do treści mapy zasadniczej jest poszerzone w kierunku wschodnim o około 4,50 m. Rzeczywista powierzchnia zabudowy budynku pomierzona w trakcie oględzin przy użyciu dalmierza, wynosi 548 m². Używany dla potrzeb szacowania atrybut „Wielkość budynku/ów” jest równy iloczynowi powierzchni zabudowy budynku i liczby kondygnacji. Przedmiotowy budynek jest jednokondygnacyjny, zatem jego wielkość wynosi 548 m².

6. PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM

Przedmiotowa nieruchomość położona przy ul. Płaskiej 17 w Toruniu znajduje się na obszarze nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia zatwierdzonym Uchwałą Nr 805/2018 Rady Miasta Torunia z dnia 25 stycznia 2018 r. działka ewidencyjna nr 28/16, obręb ewid. nr 45 znajduje się w obszarze produkcyjno-usługowym.



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

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

Dla potrzeb wyceny nieruchomości gruntowej położonej przy ulicy Płaskiej 17 w Toruniu dokonano analizy lokalnego rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych. Budynek posadowiony na przedmiotowej nieruchomości ma funkcję produkcyjno-biurową. W związku z powyższym za nieruchomości podobne do przedmiotu wyceny uznano wstępnie nieruchomości zabudowane budynkami o funkcji użytkowej, tj. budynkami produkcyjnymi, magazynowymi, warsztatowymi, biurowymi, usługowymi, handlowymi, itp. Analizę opracowano w oparciu o dane uzyskane z aktów notarialnych – zbadano transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości. Ze względu na relatywnie małą liczbę transakcji, których przedmiotem były nieruchomości podobne do szacowanej, za właściwy rynek lokalny uznano obszar całego miasta Torunia. Analizą objęto transakcje zawarte w okresie od stycznia 2016 roku do kwietnia 2018 roku. W analizie pominięto transakcje o cechach

nierynkowych zawarte np. pomiędzy osobami fizycznymi powiązаныmi ze sobą, transakcje z odroczonym terminem płatności, itp.

Na tak zdefiniowanym segmencie rynku rokrocznie notuje się około 30-40 transakcji kupna-sprzedaży, których przedmiotem są nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami o funkcji użytkowej. Ogólnie ten segment rynku nieruchomości na terenie Torunia jest relatywnie niewielki i nadal słabo rozwinięty. Na rynku dominują transakcje, których przedmiotem są nieruchomości zabudowane budynkami o szeroko pojętej funkcji przemysłowej, tj. produkcyjnej i magazynowej, często z uzupełniającą funkcją biurową lub socjalną. Większość tego typu obiektów to budynki kilkudziesięcioletnie posadowione na gruntach o relatywnie dużej wielkości. Średnia wielkość powierzchni gruntu w tej grupie wynosi około 7000 m². Jednostkowe ceny transakcyjne sprzedaży tego typu nieruchomości w większości zawierają się w przedziale od kilkuset zł/m² do maksymalnie 1 800 zł/m². Nowopowstałe budynki magazynowe zlokalizowane w pobliżu głównych arterii komunikacyjnych osiągają ceny jednostkowe powyżej 2 000 zł w przeliczeniu na m² wielkości budynku. Podobnie wysokie ceny jednostkowe osiągają nieruchomości spełniające jednocześnie dwa kryteria: budynek posadowiony na nieruchomości cechuje się relatywnie małą wielkością, a grunt jest szczególnie atrakcyjny pod względem lokalizacji i funkcjonalności. Takie nieruchomości nabywane są ze względu na walory gruntu, a sam budynek nie jest głównym determinantem wartości. Często w takich przypadkach istniejąca zabudowa jest wyburzana, a na uwolnionym gruncie powstaje nowy budynek. Najwyższe ceny transakcyjne, przekraczające 1 200 000 zł, osiągają wyłącznie nieruchomości o wielkości powierzchni gruntu przekraczającej 10000 m² lub nieruchomości zabudowane budynkami o wielkości powyżej 1200 m². Wśród nieruchomości zabudowanych budynkami przemysłowymi znaczna liczba transakcji dotyczy sprzedaży nieruchomości, gdzie grunt stanowi przedmiot prawa użytkowania wieczystego, a budynek stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności.

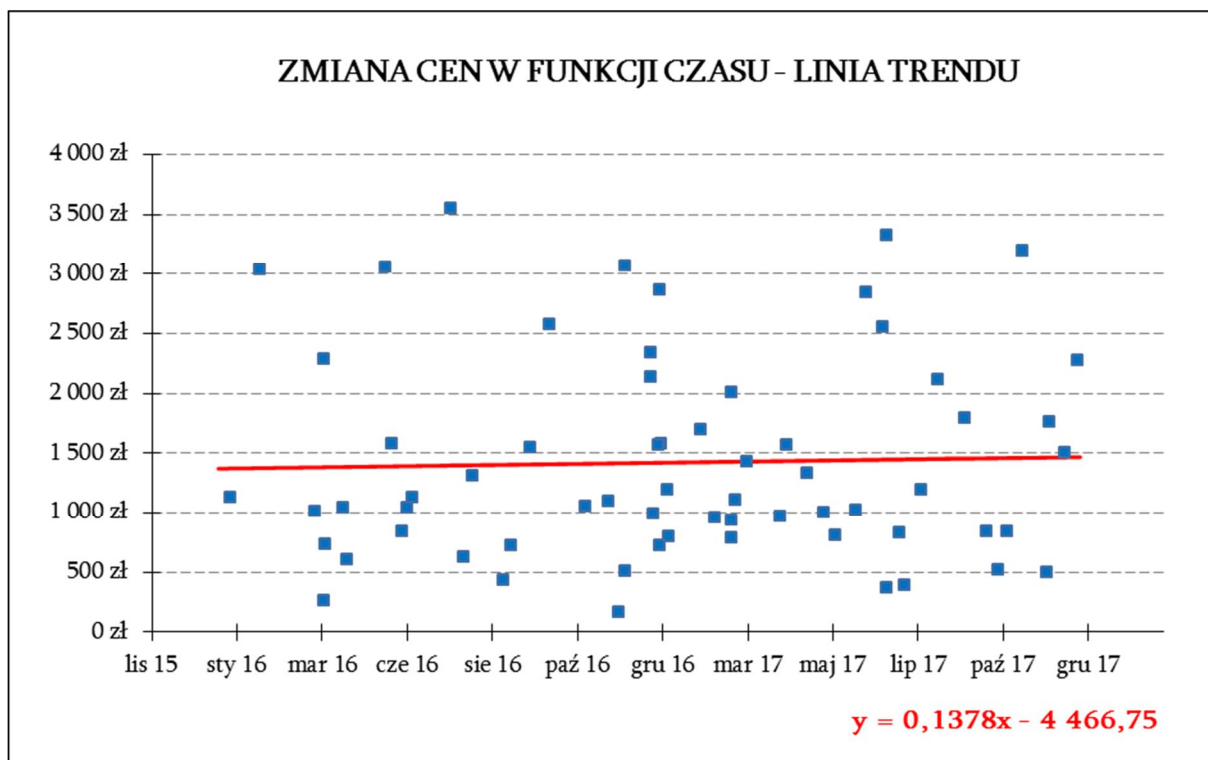
Zdecydowanie wyższe ceny jednostkowe na rynku lokalnym osiągają nieruchomości zabudowane budynkami o funkcji biurowej i handlowo-usługowej. Większość jednostkowych cen transakcyjnych w tym segmencie rynku zawiera się w przedziale od 1 000 zł/m² do 3 000 zł/m² wielkości budynku. Podaż nowych budynków użytkowych na obszarze Torunia jest ograniczona i nie nadąża za stopniowo rosnącym popytem. Okres ekspozycji nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami użytkowymi jest w głównej mierze zależny od wielkości budynku oraz wielkości powierzchni gruntu i obecnie wynosi od 6 do 12 miesięcy.

Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest budynkiem o funkcji produkcyjno-biurowej. Dokonano analizy cech nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami użytkowymi, które były przedmiotem obrotu, w szczególności pod kątem podobieństwa posadowionych na nich budynków do budynku pod adresem Płaska 17. Za nieruchomości podobne do przedmiotu wyceny uznano nieruchomości zabudowane budynkami o funkcji przemysłowej – produkcyjnej lub magazynowej z uzupełniającą funkcją biurową lub socjalną. Z analizy wyłączono m.in. nieruchomości zabudowane budynkami biurowymi i handlowo-usługowymi, nieruchomości nabywane ze względu na atrakcyjność gruntu oraz nieruchomości zabudowane nowoczesnymi, nowopowstałymi budynkami. Wielkość przedmiotowego budynku wynosi 548 m², w związku z czym za nieruchomości podobne uznano nieruchomości zabudowane budynkami o małej i średniej wielkości nie przekraczającej 2 000 m². Działka ewidencyjna nr 28/16 cechuje się relatywnie małą wielkością powierzchni gruntu w wysokości 1074 m², w związku z czym z analizy wyłączono nieruchomości o wielkości powierzchni gruntu powyżej 10000 m². Odrzucono również transakcje o skrajnych jednostkowych cenach transakcyjnych, odbiegających od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku lokalnym. Ostatecznie baza nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny, w oparciu o którą oszacowano wartość rynkową nieruchomości położonej w Toruniu przy ul. Płaskiej 17, liczy 13 pozycji.

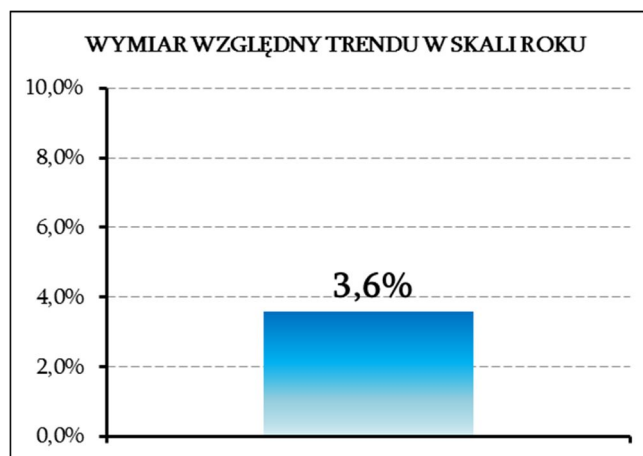
7.2. Analiza zmiany cen nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami użytkowymi w funkcji czasu

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

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



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



8. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY

Uwzględniając cel wyceny oraz przepisy prawa określono wartość rynkową (WR) nieruchomości objętej księgą wieczystą nr TO1T/00046228/8, położonej w Toruniu przy ul. Płaskiej 17, obręb ewid. nr 45, obejmującej prawo użytkowania wieczystego działki ewidencyjnej nr 28/16 o pow. 0,1074 ha oraz prawo własności posadowionego na niej budynku produkcyjno-biurowego, według stanu nieruchomości na dzień postanowienia Sądu o ogłoszeniu upadłości, tj. 06.02.2018 r. i w poziomie cen na miesiąc kwiecień 2018 r. Wartość rynkowa nieruchomości odpowiada wartości dla aktualnego sposobu jej użytkowania jako nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem produkcyjno-biurowym.

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

„Art. 151

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

Zgodnie z art. 154 tej Ustawy:

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

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

W badanych aktach notarialnych bardzo często brak jest informacji na temat powierzchni użytkowej budynków. Nawet jeśli ten parametr jest podany, to praktycznym problemem jest fakt, że nie ma możliwości zweryfikowania poprawności określonej powierzchni użytkowej oraz ustalenia według jakiej zasady i normy została ona obliczana. Ewentualna weryfikacja powierzchni użytkowej musiałaby się wiązać z koniecznością dokonywania inwentaryzacji obiektów porównawczych, co nie jest możliwe. Brak jest zatem możliwości użycia jako jednostki porównawczej m² powierzchni użytkowej budynku. Dużo lepszym

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

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

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

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

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

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

(...)

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

(...)”

9. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

9.1. Baza nieruchomości podobnych

Dla potrzeb wyceny przyjęto:

- Rodzaj rynku – rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami użytkowymi w zakresie prawa własności gruntu i budynku oraz prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynku; analizą objęto nieruchomości o cechach cenotwórczych porównywalnych do przedmiotu wyceny, w szczególności nieruchomości o wielkości powierzchni gruntu poniżej 10000 m² zabudowane budynkami o funkcji przemysłowej, o wielkości budynku/ów poniżej 2 000 m².
- Obszar rynku: miasto Toruń.
- Okres badania cen – 2016 r. ÷ 2018 r.

W tabeli poniżej przedstawiono wykaz zanotowanych i wyselekcjonowanych transakcji:

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

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

Jednostkowe ceny transakcyjne nieruchomości podobnych przedstawione w powyższej tabeli zmieniają się w przedziale 626,12 zł/m² ÷ 1 127,21 zł/m² ze średnią ceną transakcyjną wynoszącą 926,40 zł/m². Na badanym segmencie rynku stwierdzono trend wzrostu cen w czasie na poziomie +3,6 % rocznie. Po dokonanej na dzień sporządzenia operatu aktualizacji jednostkowe ceny transakcyjne zmieniają się w zakresie 666,72 zł/m² ÷ 1 222,52 zł/m². Średnia zaktualizowana jednostkowa cena transakcyjna wynosi 974,36 zł/m².

9.2. Ustalenie cech rynkowych

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

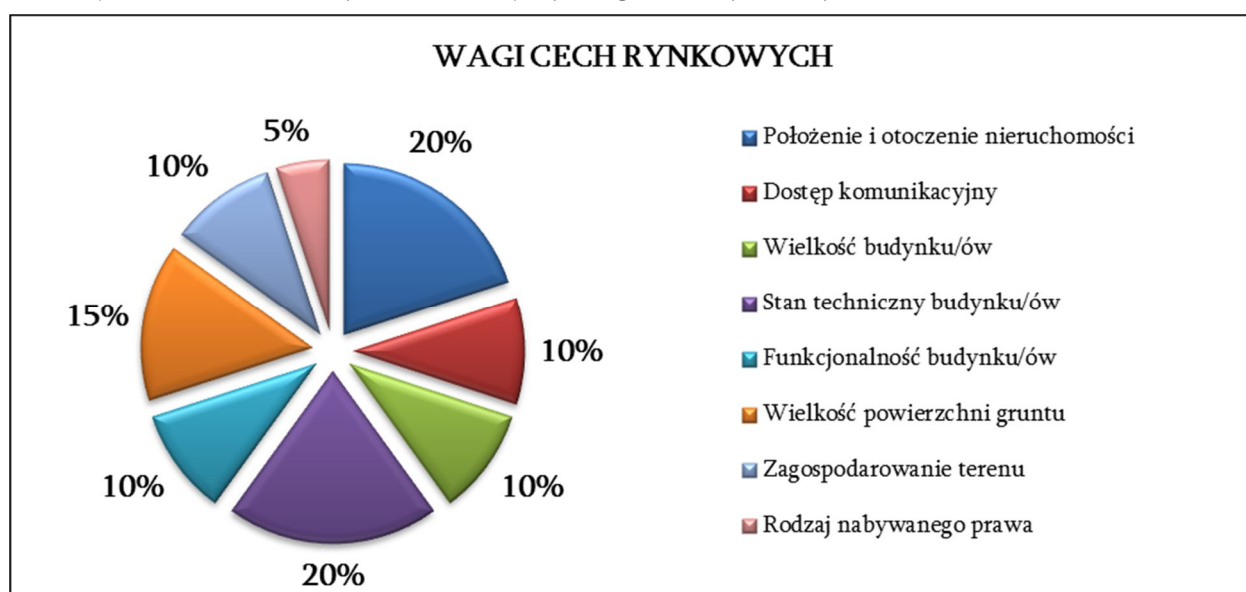
Wielkość wpływu poszczególnych cech rynkowych na zróżnicowanie cen oraz skalę ocen danej cechy określono w odniesieniu do stanu analizowanego segmentu rynku, przy uwzględnieniu wyników analizy statystycznej danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego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

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

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

- Dostęp komunikacyjny – 10 % – dobry, przeciętny, niekorzystny
Pod uwagę brano dostęp nieruchomości do drogi publicznej, jakość dojazdu oraz odległość od głównych arterii komunikacyjnych.
- Wielkość budynku/ów – 10 % – bardzo dobra (poniżej 500 m²), dobra (od 500 m² do 900 m²), przeciętna (od 900 m² do 1300 m²), niekorzystna (powyżej 1300 m²)
- Stan techniczny budynku/ów – 20 % – dobry, przeciętny, niekorzystny
Pod uwagę brano stan techniczny budynku/ów, rok budowy, prowadzoną gospodarkę remontową, wyposażenie w instalacje oraz standard wykończeń pomieszczeń.
- Funkcjonalność budynku/ów – 10 % – dobra, przeciętna, niekorzystna
Pod uwagę brano liczbę budynków posadowionych na nieruchomości i sposób ich użytkowania, udział funkcji biurowej i socjalnej w wielkości budynku/ów, rozkład i wysokość pomieszczeń, wyposażenie w bramy wjazdowe, itp.
- Wielkość powierzchni gruntu – 15 % – bardzo dobra (powyżej 5000 m²), dobra (od 3500 m² do 5000 m²), przeciętna (od 2000 m² do 3500 m²), niekorzystna (poniżej 2000 m²)
- Zagospodarowanie terenu – 10 % – dobre, przeciętne, niekorzystne
Pod uwagę brano stan zagospodarowania obszaru nieruchomości, występowanie dodatkowych części składowych gruntu, takich jak ogrodzenia, utwardzenia terenu, wiaty, itp.
- Rodzaj nabywanego prawa – 5 % – dobry (prawo własności gruntu i budynku), przeciętny (prawo użytkowania wieczystego gruntu i prawo własności budynku)

Poniżej przedstawiono wykres obrazujący wagi cech rynkowych:



9.3. Obliczenie wartości rynkowej

W zbiorze cen transakcyjnych stanowiących podstawę wyceny, zanotowano:

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

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

- Nieruchomość o minimalnej jednostkowej cenie transakcyjnej

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

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

- Nieruchomość o maksymalnej jednostkowej cenie transakcyjnej

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

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

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

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

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena cech rynkowych przedmiotu wyceny	Opis
1	Położenie i otoczenie nieruchomości	przeciętne	nieruchomość zlokalizowana jest w odległości około 5,4 km na północny-wschód od centrum Torunia, w południowo-wschodniej części Katarzynki; bezpośrednie otoczenie nieruchomości cechuje się przeciętnym stopniem zurbanizowania, stanowią je głównie tereny zabudowy produkcyjno-usługowej; w bliskim sąsiedztwie zlokalizowane są liczne zakłady przemysłowe
2	Dostęp komunikacyjny	przeciętny	nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ulicy Płaskiej, która posiada nawierzchnię wyłożoną trylinką; w odległości około 700 m na południe od nieruchomości przebiega dwujezdniowa ulica Skłodowskiej-Curie – jedna z głównych arterii komunikacyjnych tej części Torunia
3	Wielkość budynku/ów	dobra	548 m ² ; na tle nieruchomości podobnych dobra; co do zasady im większa wielkość budynku/ów, tym niższa cena jednostkowa
4	Stan techniczny budynku/ów	przeciętny	przedmiotowy budynek został wybudowany w roku 1968; średnioważony stan techniczny budynku jest przeciętny, prowadzona w nim gospodarka remontowa jest prawidłowa; budynek cechuje się średnim stopniem zużycia technicznego i funkcjonalnego
5	Funkcjonalność budynku/ów	dobra	budynek posadowiony na nieruchomości pełni funkcję produkcyjno-biurową - zachodnia część budynku o powierzchni użytkowej około 103 m ² użytkowana jest na cele biurowe, natomiast w części centralnej i wschodniej budynku mieści się hala produkcyjna z zapleczem socjalno-sanitarnym
6	Wielkość powierzchni gruntu	niekorzystna	1074 m ² ; na tle nieruchomości podobnych niekorzystna; co do zasady im większa wielkość powierzchni gruntu, tym wyższa cena jednostkowa

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena cech rynkowych przedmiotu wyceny	Opis
7	Zagospodarowanie terenu	przeciętne	przedmiotowa działka nr 28/16 jest zagospodarowana wspólnie z graniczącą z nią od północy działką nr 28/15 objętą księgą wieczystą nr TO1T/00046227/1; od strony południowej elementy zagospodarowania działki nr 28/16 (m.in. znaczna część ogrodzenia) wchodzi w obszar pasa drogowego ulicy Płaskiej; teren wokół budynku jest w większości wybetonowany
8	Rodzaj nabywanego prawa	przeciętny	prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo własności posadowionego na nim budynku

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Ocena cech rynkowych przedmiotu wyceny	Wartość współczynnika korygującego dla przedmiotu wyceny
1	Położenie i otoczenie nieruchomości	20%	0,1369	0,2509	przeciętne	0,1939
2	Dostęp komunikacyjny	10%	0,0684	0,1255	przeciętny	0,0970
3	Wielkość budynku/ów	10%	0,0684	0,1255	dobra	0,1067
4	Stan techniczny budynku/ów	20%	0,1369	0,2509	przeciętny	0,1939
5	Funkcjonalność budynku/ów	10%	0,0684	0,1255	dobra	0,1255
6	Wielkość powierzchni gruntu	15%	0,1026	0,1882	niekorzystna	0,1026
7	Zagospodarowanie terenu	10%	0,0684	0,1255	przeciętne	0,0970
8	Rodzaj nabywanego prawa	5%	0,0342	0,0627	przeciętny	0,0342
SUMA		100%	0,6842	1,2547		0,9508

$$WR_{jednostkowa} = 974,36 \text{ zł/m}^2 \times 0,9508 = 926,42 \text{ zł/m}^2$$

$$WR = 926,42 \text{ zł/m}^2 \times 548 \text{ m}^2 = 507\,678 \text{ zł} \approx 508\,000 \text{ zł}$$

$$WR = 508\,000 \text{ zł}$$

(słownie: pięćset osiem tysięcy złotych)

10. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Wartość rynkowa nieruchomości objętej księgą wieczystą nr TO1T/00046228/8, położonej w Toruniu przy ul. Płaskiej 17, obręb ewid. nr 45, obejmującej prawo użytkowania wieczystego działki ewidencyjnej nr 28/16 o pow. 0,1074 ha oraz prawo własności posadowionego na niej budynku produkcyjno-biurowego, oszacowana według stanu nieruchomości na dzień postanowienia Sądu o ogłoszeniu upadłości, tj. 06.02.2018 r. i w poziomie cen na miesiąc kwiecień 2018 r., wynosi:

WR = 508 000 zł

(słownie: pięćset osiem tysięcy złotych)

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

Wartość rynkową nieruchomości położonej w Toruniu przy ul. Płaskiej 17 zabudowanej budynkiem produkcyjno-biurowym oszacowano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Uzyskana wartość 1 m² wielkości budynku w wysokości 926,42 zł mieści się w przedziale cen uzyskiwanych za 1 m² budynków podobnych. Przedmiotowa nieruchomość na tle nieruchomości podobnych cechuje się umiarkowanie korzystnym położeniem w odległości około 5,4 km od centrum miasta. Otoczenie nieruchomości charakteryzuje się przeciętnym stopniem zurbanizowania, stanowią je głównie tereny zabudowy produkcyjno-usługowej. W bliskim sąsiedztwie zlokalizowane są liczne zakłady przemysłowe o podobnej funkcji. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, a w odległości około 700 m przebiega jedna z głównych arterii komunikacyjnych miasta – ulica Skłodowskiej-Curie. Budynek posadowiony na nieruchomości cechuje się przeciętnym stanem technicznym, został wybudowany w roku 1968. Prowadzona w budynku gospodarka remontowa jest prawidłowa, budynek charakteryzuje się średnim stopniem zużycia technicznego i funkcjonalnego. Budynek jest funkcjonalny – mieszcząca się w nim hala produkcyjna posiada zaplecze socjalno-sanitarne, a zachodnia część budynku o znacznej powierzchni pełni funkcje biurowe. Wielkość budynku jest niższa od średniej zanotowanej w bazie nieruchomości podobnych, co korzystnie wpływa na wartość jednostkową nieruchomości. Z kolei niekorzystny wpływ na wartość jednostkową ma fakt, że przedmiotowa nieruchomość cechuje się relatywnie małą wielkością powierzchni gruntu. Zagospodarowanie obszaru przedmiotowej nieruchomości na tle nieruchomości porównawczych jest przeciętne. Należy zauważyć, że przedmiotowa

działka nr 28/16 jest zagospodarowana wspólnie z graniczącą z nią od północy działką nr 28/15 objętą księgą wieczystą nr TO1T/00046227/1, a elementy zagospodarowania działki nr 28/16 (m.in. wjazd i znaczna część ogrodzenia) wchodzą w obszar pasa drogowego ulicy Płaskiej. Niekorzystny wpływ na wartość nieruchomości ma także fakt, że działka nr 28/16 jest przedmiotem prawa użytkowania wieczystego. Biorąc pod uwagę atrybuty rynkowe przedmiotowej nieruchomości w kontekście cech nieruchomości podobnych, oszacowaną wartość należy uznać za prawidłową i zbliżoną do ceny możliwej do uzyskania w obrocie rynkowym.

11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

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

12. ZAŁĄCZNIKI

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