



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 własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Włocławek, obręb KM 53 przy ulicy Okrzei 61a, gmina Miasto Włocławek, powiat Miasto Włocławek, woj. kujawsko – pomorskie

(działka nr 78/14 w Kw nr WL1W/00046617/7)



Wartość rynkowa aktualna na dzień 08 marca 2021 r.

Opracował:
mgr inż. Jarosław Jewiak

(pieczęć rzeczoznawcy majątkowego)

Określenie nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest prawo własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę nr 78/14 o powierzchni: 0,1245 ha . Nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Włocławek przy ulicy Okrzei 61a, obręb KM 53, gmina Miasto Włocławek, powiat Miasto Włocławek, województwo kujawsko-pomorskie. Dla szacowanej nieruchomości urządzona jest Księga Wieczysta nr WL1W/00046617/7 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego we Włocławku.	
Rodzaj nieruchomości	Prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej	
Opis nieruchomości	Przedmiotowa działka gruntu o nr 78/14 o powierzchni 0,1245 ha jest zabudowana budynkiem komercyjnym (handlowo – usługowym z częścią biurową) o powierzchni użytkowej 884,53 m² . Kształt działki to wielobok zbliżony do prostokąta, nieutrudniający zagospodarowania. Wokół budynku znajdują się utwardzenia gruntu z kostki brukowej typu polbruk oraz z masy bitumicznej. Teren działki na dzień wyceny jest w pełni użytkowany i zagospodarowany. Urządzona jest droga wewnętrzna oraz parkingi dla samochodów. Dojazd do nieruchomości bezpośredni od strony ulicy Okrzei . W budynku są następujące instalacje: energia elektryczna, wodna i kanalizacyjna z sieci miejskiej, gaz, oświetlenie, alarmowa, ogrzewanie z kotłowni gazowej. Lokalizacja dobra, dostępność komunikacyjna dobra.	
Podmioty którym przysługują prawa do nieruchomości	Właściciel: Przedsiębiorstwo Handlowe „KWADRO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości	
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości w celu sprzedaży.	
Data na którą określono wartość nieruchomości	08 marca 2021 r.	
Określenie wartości rynkowej	1 879 600 zł <i>słownie: milion osiemset siedemdziesiąt dziewięć sześćset złotych</i>	
Data sporządzenia operatu szacunkowego	08 marca 2021 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. _____	9
5.3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne. _____	9
5.4. Opis nieruchomości. _____	12
6. Przedstawienie sposobu wyceny. _____	33
6.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości. _____	33
6.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny. _____	33
7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości. _____	35
8. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny. _____	38
8.1. Analiza transakcji porównawczych. _____	38
8.2. Porównanie nieruchomości parami. _____	42
8.3. Obliczenie wartości rynkowej. _____	42
8.4. Obliczenie wartości sprzedaży wymuszonej i likwidacyjnej. _____	42
9. Wynik końcowy wyceny. _____	43
10. Klauzule i ustalenia dodatkowe. _____	44
11. Załączniki. _____	44

1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest prawo własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę nr **78/14** o powierzchni: **0,1245 ha**. Nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Włocławek przy ulicy Okrzei 61a, obręb KM 53, gmina Miasto Włocławek, powiat Miasto Włocławek, województwo kujawsko-pomorskie. Dla szacowanej nieruchomości urządzona jest Księga Wieczysta nr **WL1W/00046617/7** prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego we Włocławku.

2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb 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 Upadłości Przedsiębiorstwa Handlowego „KWADRO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Włocławku** w upadłości do wykonania

Przez,

Biuro Obsługi Nieruchomości „BON” Jarosław Jewiak ul. Odrodzenia 3/13; 87-100 Toruń do wykonania przez rzeczoznawcę majątkowego mgr inż. Jarosława Jewiaka nr upr. 2965.

3.2. Podstawy materialno - prawne.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. 2018, poz. 121 z dnia 15.01.2018r.),
- 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);
Oraz podstawy normatywne:
- Powszechne Krajowe Zasady wyceny
- Nota Interpretacyjna: zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości
- 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. Żróbek, M. Belej – „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. 2000-2020.

3.4. Źródła danych merytorycznych.

- KW WL1W/00046617/7
- Oględziny nieruchomości dnia 04 lutego 2021 r.
- Wypis z rejestru gruntów,
- Mapa z ewidencji gruntów,
- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego/Studium gminy Miasta Włocławek
- Przegląd aktów notarialnych kupna - sprzedaży nieruchomości na terenie Miasta Włocławek
- Wywiad terenowy,
- Informacje z literatury fachowej dotyczące trendów w obrocie nieruchomościami na danym terenie,
- Informacje uzyskane od zamawiającego,
- Informacje własne z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,
- Własne badania rynku i baza danych cen nieruchomości,
- Strony internetowe województwa kujawsko-pomorskiego, w tym Miasta Włocławek
- Geoportal.gov.pl
- Statystyka publiczna i opracowania GUS.

4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.

- Data sporządzenia wyceny: **08 marca 2021 r.**
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **08 marca 2021 r.**
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: **08 marca 2021 r.**
- Data dokonania oględzin nieruchomości: **04 lutego 2021 r.**

5. Opis i określenie stanu nieruchomości.

5.1. Stan prawny.

Stan prawny nieruchomości ustalono w oparciu o badanie księgi wieczystej nr **WL1W/00046617/7** w dniu **08 marca 2021 r.** prowadzonej dla wycenianej nieruchomości przez Sąd Rejonowy we Włocławku. Księga wieczysta zawiera następujące wpisy:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
			Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	3		1
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	78/14		1, 17, 18
Identyfikator działki	046401_1.0530.78/14		
Obręb ewidencyjny (nazwa)	WŁOCLAWEK KM 53		
Położenie (numer porządkowy / województwo,	Lp. 1.	1	KUJAWSKO-POMORSKIE, WŁOCLAWEK M., WŁOCLAWEK

gmina, miejscowość			
Ulica	OKRZEI 61A		
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE		

			Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,1245 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.	1	1 /1	---2
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba)	PRZEDSIĘBIORSTWO HANDLOWE "KWADRO" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WŁOCŁAWEK			

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1			22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ			
Treść wpisu	WZMIANKA O WSZCZĘCIU POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM WE WŁOCŁAWKU ALBERTA TOMASIEWICZA W SPRAWIE SYGN. AKT AT GKM 31/19.			
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE AT GKM 30/19 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM WE WŁOCŁAWKU ALBERTA TOMASIEWICZA.		
	Lp. 2.	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE AT GKM 28/19 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM WE WŁOCŁAWKU ALBERTA TOMASIEWICZA.		
	Lp. 3.	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE AT GKM 27/19 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM WE WŁOCŁAWKU ALBERTA TOMASIEWICZA.		
	Lp. 4.	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE AT GKM 14/19 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM WE WŁOCŁAWKU ALBERTA TOMASIEWICZA.		
	Lp.	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W		

	5.	SPRAWIE AT GKM 13/19 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM WE WŁOCŁAWKU ALBERTA TOMASIEWICZA.
	Lp. 6.	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE AT GKM 10/19 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM WE WŁOCŁAWKU ALBERTA TOMASIEWICZA.
	Lp. 7.	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE AT GKM 8/19 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM WE WŁOCŁAWKU ALBERTA TOMASIEWICZA.
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON, KRS</i>)	Lp. 1.	PRZEDSIĘBIORSTWO HANDLOWE A-T SPÓŁKA AKCYJNA W RESTRUKTURYZACJI , KROTOSZYN, 251602598, 0000186911
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko</i>)	Lp. 1.	KRZYSZTOF KRÓL
	Lp. 2.	KRZYSZTOF KRÓL
	Lp. 3.	KRZYSZTOF KRÓL
	Lp. 4.	KRZYSZTOF KRÓL
	Lp. 5.	KRZYSZTOF KRÓL
	Lp. 6.	KRZYSZTOF KRÓL
	Lp. 7.	KRZYSZTOF KRÓL

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	6		11, 12, 14, 15, 16, 21
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA		
Suma (słownie), waluta	4 500 000,00 (CZTERY MILIONY PIĘĆSET TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność</i>)	Lp. 1.	1 KREDYT	
Termin zapłaty	2018-04-02		
Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa	7		
Inne informacje	NA PODSTAWIE UMOWY KREDYTU W FORMIE LIMITU KREDYTOWEGO WIELOCELOWEGO NR 13 1020 5100 0000 1702 0102 5766 Z DNIA 02-07-2009 ROKU ZOSTAŁ UDZIELONY KREDYT .HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA ZABEZPIECZA SPŁATĘ KAPITAŁU KREDYTU, ODSETKI I INNE NALEŻNOŚCI BANKU.		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	NA PODSTAWIE ANEKSU NR 2 Z DNIA 30 LIPCA 2010 R. ZMIANIE ULEGŁ TERMIN ZAPŁATY KREDYTU NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2013 R. A TAKŻE ZMIANIE ULEGŁ NR UMOWY NA 13 1020 5170 0000 1702 0102 5766/2010	
	Lp. 2.	NA PODSTAWIE ANEKSU NR 3 Z DNIA 29.11.2011R. ZMIANIE ULEGŁA KWOTA WSPISU HIPOTEKI KAUCYJNEJ Z 2.420.000,00ZŁ NA 3.600.000,00ZŁ, NR UMOWY Z 13 1020 5170 0000 1702 0102 5766/2010 NA 13 1020 5100 0000 1702 0102 5766, TERMIN SPŁATY KREDYTU Z 30.06.2013R. NA 28.11.2015R.	

	Lp. 3.	NA PODSTAWIE ANEKSU NR 4 Z DNIA 03 KWIETNIA 2015 ROKU ZMIANIE ULEGŁA KWOTA HIPOTEKI KAUCYJNEJ Z 3 600 000,00 ZŁ NA NA 4 500 000,00 ZŁ ORAZ TERMIN SPŁATY KREDYTU Z 2015-11-28 NA 2018-04-02-POLA 4.4.1.2, 4.4.1.3 ORAZ 4.4.1.9	
	Lp. 4.	W POLU 4.4.1.11 Z URZĘDU UJAWNIONO NUMER HIPOTEKI (7), DLA KTÓREJ DOKONANO ZASTRZEŻENIA PIERWSZEŃSTWA.	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA REGIONALNY ODDZIAŁ KORPORACYJNY W BYDGOSZCZY, CENTRUM KORPORACYJNE WE WŁOCŁAWEK, WARSZAWA, 01629826300000	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	7		19, 20, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta	1 674 870,02 (JEDEN MILION SZEŚĆSET SIEDEMDZIESIĄT CZTERY TYSIĄCE OSIEMSET SIEDEMDZIESIĄT 02/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI BANKU OBEJMUJĄCYCH: 1. KAPITAŁ KREDYTU W RACHUNKU BIEŻĄCYM, ODSETKI KAPITAŁOWE, ODSETKI ZA OPÓŹNIENIE W SPŁACIE KREDYTU USTALONE W § 6 UMOWY KREDYTU W RACHUNKU BIEŻĄCYM, PROWIZJE I OPŁATY OD KREDYTU W RACHUNKU BIEŻĄCYM, PRZEWIDZIANE I OKREŚLONE W UMOWIE KREDYTU W RACHUNKU BIEŻĄCYM, 2. KAPITAŁ ODNAWIALNEGO KREDYTU OBROTOWEGO, ODSETKI KAPITAŁOWE USTALONE W § 7 UMOWY ODNAWIALNEGO KREDYTU OBROTOWEGO, ODSETKI ZA OPÓŹNIENIE W SPŁACIE KREDYTU USTALONE W § 8 UMOWY ODNAWIALNEGO KREDYTU OBROTOWEGO, PROWIZJE I OPŁATY OD ODNAWIALNEGO KREDYTU OBROTOWEGO, PRZEWIDZIANE I OKREŚLONE W UMOWIE ODNAWIALNEGO KREDYTU OBROTOWEGO., UMOWA NR 05/2018 KREDYTU W RACHUNKU BIEŻĄCYM Z DNIA 26 MARCA 2018 R. UMOWA NR 06/2018 ODNAWIALNEGO KREDYTU OBROTOWEGO Z DNIA 26 MARCA 2018 R.
Pierwszeństwo	Lp. 1.	ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NINIEJSZEJ HIPOTEKI NA MIEJSCE OPRÓŹNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ WPISANĄ POD NR 6.	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 4.4.1.10 UJAWNIONO ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NINIEJSZEJ HIPOTEKI NA MIEJSCE OPRÓŹNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ WPISANĄ POD NR 6.	
	Lp. 2.	ZMIANA WPISU HIPOTEKI UMOWNEJ, POLEGAJĄCA NA ZMNIEJSZENIU SUMY HIPOTEKI Z KWOTY 4.000.000,00ZŁ DO KWOTY 1.674.870,02 ZŁ .	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON, KRS</i>)	Lp. 1.	BANK POLSKA KASA OPIEKI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 000010205, 0000014843	
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	8		30, 31, 32, 33, 34, 35, 36
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA		

Suma (słownie), waluta		2325129,98 (DWA MILIONY TRZYSTA DWADZIEŚCIA PIĘĆ TYSIĘCY STO DWADZIEŚCIA DZIEWIĘĆ 98/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE ROSZCZENIA ZWROTNEGO WYNIKAJĄCEGO Z UMOWY PORTFELOWEJ LINII GWARANCYJNEJ DE MINIMIS NR 14/PLD/2013 Z DNIA 18 KWIECZNIA 2013 W NASTĘPNEJ KOLEJNOŚCI ZA HIPOTEKĄ UMOWNĄ DO KWOTY 1.674.870,02ZŁ NA RZECZ BANKU POLSKIEJ KASY OPIEKI S.A. WPISANEJ POD NR 7 Z PIERWSZEŃSTWEM PRZED DALSZYMI WPISAMI., UMOWA PORTFELOWEJ LINII GWARANCYJNEJ DE MINIMIS NR 14/PLD/2013 Z DNIA 18 KWIECZNIA 2013 UMOWA NR 5/2018 KREDYTU W RACHUNKU BIEŻĄCYM ANEKS NR 1 ZAWARTY W GDAŃSKU W DNIU 17 LIPCA 2018R. DO UMOWY NR 5/2018 KREDYTU W RACHUNKU BIEŻĄCYM Z DNIA 26 MARCA 2018R. UMOWA NR 6/2018 ODNAWIALNEGO KREDYTU OBROTOWEGO ANEKS NR 1 ZAWARTY W GDAŃSKU W DNIU 17 LIPCA 2018R. DO UMOWY NR 6/2018 ODNAWIALNEGO KREDYTU OBROTOWEGO Z DNIA 26 MARCA 2018R.
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.		BANK GOSPODARSTWA KRAJOWEGO, WARSZAWA, 000017319

5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów.

Jednostka ewidencyjna	046401_1 Miasto Włocławek
Obręb ewidencyjny	Włocławek KM 53
Nr działki	78/14
Powierzchnia gruntu łączna [ha]	0,1245
Położenie działki	Okrzei 61a
Rodzaj użytku	Bi
Jednostka Rejestrowa	G.103
Księga wieczysta	WL1W/00046617/7

5.3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne.

Dla wycenianej nieruchomości (działka nr 78/14 – obręb Km 53 Włocławek) obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego. Zgodnie z obowiązującym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Włocławek zatwierdzonego Uchwałą Nr 5/IV/2007 Rady Miasta Włocławek z dnia 29 stycznia 2007 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek w zakresie obszaru położonego we Włocławku pomiędzy: terenami kolejowymi – działki nr 78/31 i 78/17 KM 53, ulicą Okrzei, Wierzbową, północno-zachodnią granicą działek nr 40/1, 40/2 i 54 KM 82, ulicą Okrężną, Witosa, terenami PKP, ulicą Spółdzielczą i Kaliską.

Wyżej wymieniona nieruchomość znajdują się na terenach oznaczonych na mapie MPZP symbolem 1U/MZ/S

1U/MZ/S

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług nieuciążliwych.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: budynki zamieszkania zbiorowego, składy.

2. Warunki ochrony środowiska kulturowego:

1) Obiekty podlegające ochronie zabytków na podstawie ustaleń miejscowego planu, oznaczone na rysunku planu szrafurą w linię:

- a) dom mieszkalny, obecnie schronisko (1900r.) - ul. Okrzei 59;
- b) magazyn PKP (1900r.) – ul. Okrzei.

2) Działania inwestycyjne przy w/w obiektach wymagają:

- a) utrzymania, względnie przywrócenia poprawności architektonicznej kompozycji i wystroju elewacji obiektu, z dopuszczeniem likwidacji elementów nieobjętych liniami rozgraniczającymi terenu;
- b) zachowania historycznej wielkości i podziałów kwaterowych stolarki okiennej i drzwi wejściowych;
- c) stosowania kolorystyki w tonacjach pastelowych (dotyczy elewacji otynkowanych);
- d) utrzymania geometrii dachów i rodzaju pokrycia;
- e) dopuszcza się umieszczanie reklam w pasie nadokiennym oraz jako wsporniki o maks. wysięgu 1,5m. 3) Nawierzchnie: jak w ust.7 pkt 1 ppkt c uchwały.

3. Lokalne warunki i zasady kształtowania nowej zabudowy:

1) Zasady ogólne:

- a) dostosować projektowaną zabudowę pod względem gabarytów do sąsiadującej zabudowy;
- b) dopuszcza się możliwość sytuowania budynków na granicy działki, z wyjątkiem granic gdzie ta odległość regulowana jest linią zabudowy;
- c) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z wyłączeniem zabudowy tymczasowej;
- d) przy budowie, rozbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania należy uwzględnić ustalenia zawarte w § 7 ust. 1 uchwały.

2) Wysokości zabudowy:

- a) wzdłuż ulicy Okrzei i POW: maks. 12,0m;
- b) dla zabudowy garażowej: maks. 4,0m.

3) Linie zabudowy: budynki frontowe według nieprzekraczalnej linii zabudowy.

4) Dachy:

- a) dwuspadowe, jednospadowe;
- b) kąt nachylenia połąci dachowych budynków frontowych – $50 \div 300$;
- c) pokrycie: pokrycia bitumiczne, blacha.

4) Elewacje:

- a) w zakresie zasad ogólnych: współczesne formy i materiały wykończeniowe;
- b) w zakresie kolorystyki: kolorystyka zharmonizowana z istniejącym środowiskiem przestrzennym;

c) w zakresie reklam: - preferowane wsporniki o maks. wysięgu 1,5 m; - dopuszcza się umieszczanie reklam w pasie nadokiennym parteru; - dopuszcza się umieszczanie reklam wielkogabarytowych na nośniku wolnostojącym.

5) Nawierzchnie: jak w ust.7 pkt 1 ppkt. c uchwały.

4. Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane: Dopuszcza się możliwość wtórnych podziałów.

5. Warunki ochrony środowiska:

1) Ochrona zieleni.

2) Powierzchnia terenu biologicznie czynna: min. 15% powierzchni działki.

6. Tymczasowe sposoby zagospodarowania terenu, urządzenia lub użytkowania: Zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej.

7. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:

1) Drogi i parkingi:

a) zjazdy i obsługa komunikacyjna do ulic: Okrzei, POW;

b) miejsca postojowe: 1 miejsce postojowe/50 m² pow. użytkowej;

c) nawierzchnie: - preferowane z elementów rozbieralnych drobnowymiarowych; - dopuszcza się możliwość wykonywania litych nawierzchni.

2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych: do istniejącej kanalizacji sanitarnej.

3) Odprowadzenie wód deszczowych: do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej.

4) Zaopatrzenie w gaz ziemny: z istniejącej sieci gazowej.

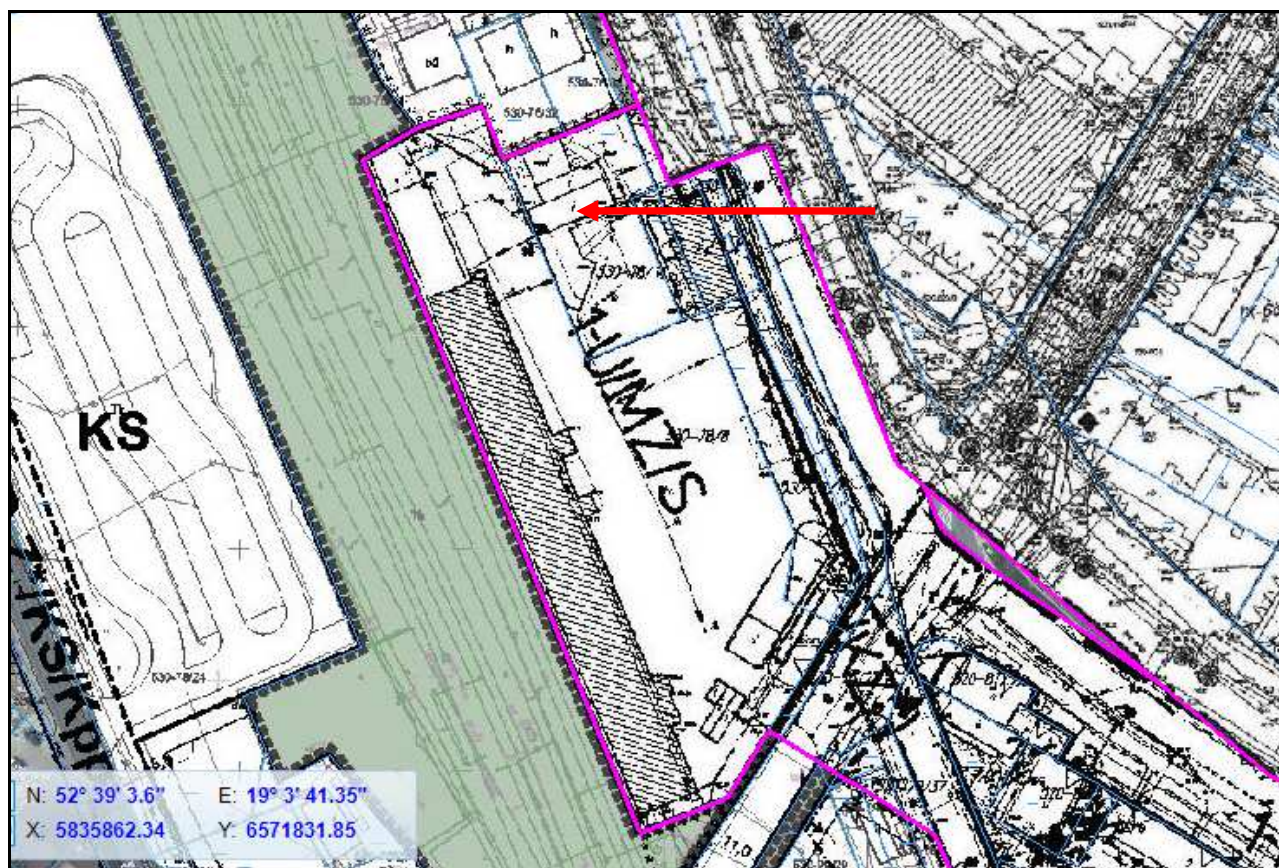
5) Zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną: z istniejącej sieci wodociągowej i energetycznej.

6) Ogrzewanie:

a) z istniejącej sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

b) lokalne źródła ciepłownicze oraz miejsca do magazynowania opału tylko wewnątrz obiektu.

8. Stawka procentowa: 0%



Widok na fragment graficzny z MPZP Uchwała Nr 5/IV/2007 Rady Miasta Włocławek z dnia 29 stycznia 2007 roku.

5.4. Opis nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Włocławek przy ulicy Okrzei 61 a, obręb KM 53, gmina Miasto Włocławek, powiat Miasto Włocławek, województwo kujawsko-pomorskie. Działka nr **78/14** zlokalizowana jest na terenach zabudowy usługowo – handlowej w odległości ok. 1,2 km od siedziby Urzędu Miasta Włocławek. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowią tereny zabudowy usługowo – handlowej, tereny kolejowe, droga miejska od strony ulicy Okrzei oraz terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Dojazd do nieruchomości poprzez drogę miejską od strony ulicy Okrzei, a bezpośredni drogą wewnętrzną utwardzoną masą bitumiczną przez działki sąsiadujące o nr 78/8, 78/31, 78/35 . Lokalizacja bardzo dobra, dostępność komunikacyjna dobra.

Opis działki gruntu:

Działka o numerze ewidencyjnym **78/14** o powierzchni: **0,1245 ha** położona jest w miejscowości Włocławek przy ulicy Okrzei 61a , obręb KM 53, gmina Miasto Włocławek, powiat Miasto Włocławek, województwo kujawsko-pomorskie. Działka nr 78/14 zabudowana jest budynkiem handlowo - usługowym o powierzchni użytkowej **884,71 m²**. Kształt działki to wielobok zbliżony do prostokąta, nieutrudniający zagospodarowania. Wokół budynku znajdują się utwardzenia gruntu z kostki brukowej typu polbruk oraz masy bitumicznej. Teren działki na dzień wyceny jest w pełni użytkowany i zagospodarowany. Urządzona jest droga wewnętrzna oraz parkingi dla samochodów. Dojazd do nieruchomości bezpośredni przez działki sąsiadujące nr 78/8, 78/31, 78/35. W budynku są następujące instalacje: energia elektryczna, wodna i kanalizacyjna z

sieci miejskiej, gaz, oświetlenie, alarmowa, ogrzewanie z kotłowni gazowej. Lokalizacja bardzo dobra, dostępność komunikacyjna dobra. Pełne zaplecze usługowo – bytowe w najbliższej okolicy. Według zapisów MPZP działka położona jest na terenach zabudowy usług nieuciążliwych.



Widok satelitarny na działkę nr 78/14

Zdjęcia nieruchomości ogólne



Widok na drogę dojazdową od strony ulicy Okrzei



Widok na drogę dojazdową wewnętrzną od strony działek 78/8, 78/31, 78/35



Widok na drogę dojazdową wewnętrzną od strony działek 78/8, 78/31, 78/35



Widok ogólny na budynek usługowo – handlowy





Widok ogólny na budynek usługowo – handlowy



Widok ogólny na budynek usługowo – handlowy



Widok ogólny na budynek usługowo – handlowy





Widok ogólny na budynek usługowo – handlowy

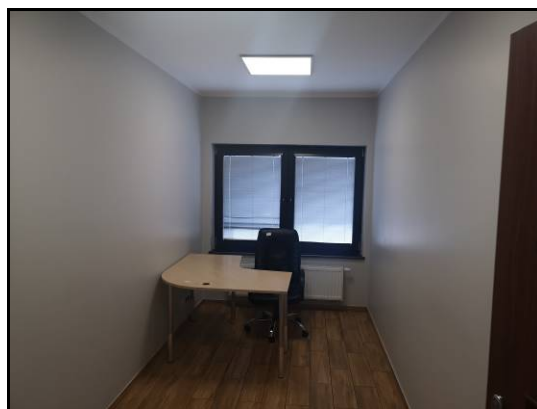
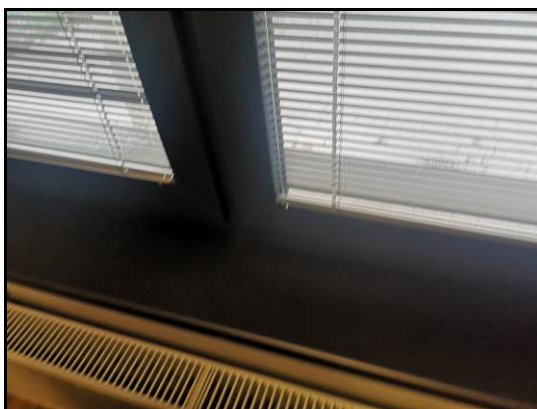
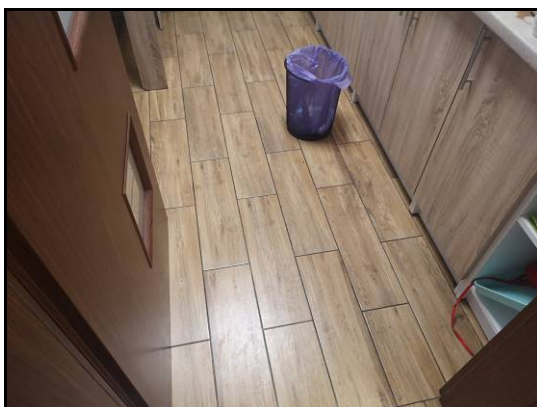
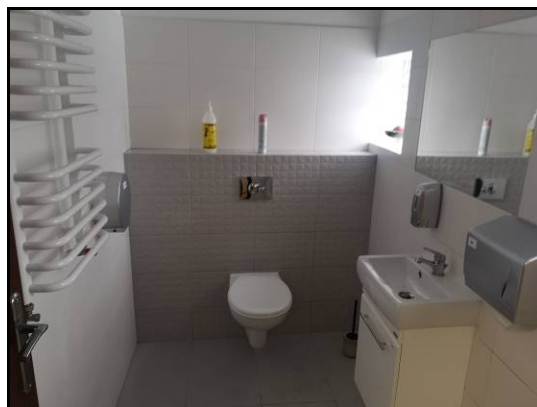
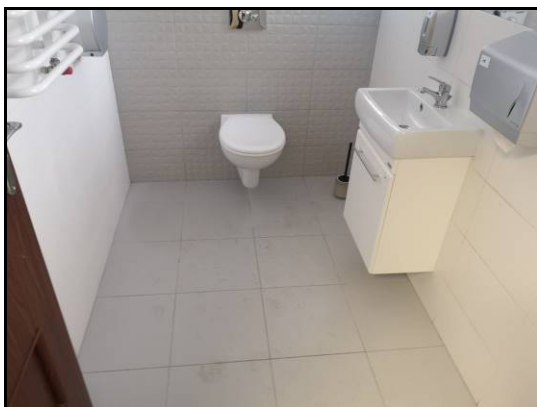


Widok ogólny na budynek usługowo – handlowy

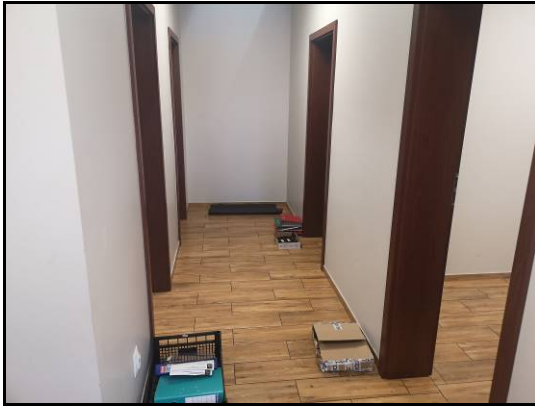


Widok wewnątrz budynku – biura – parter

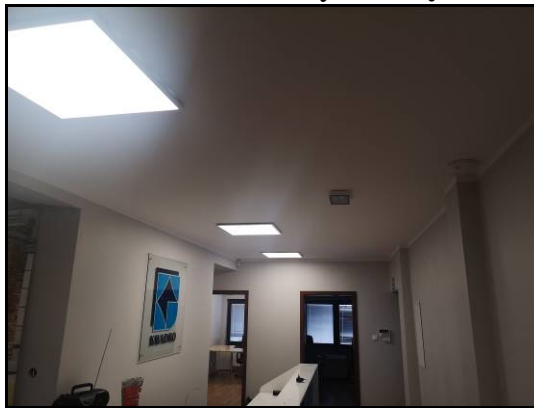




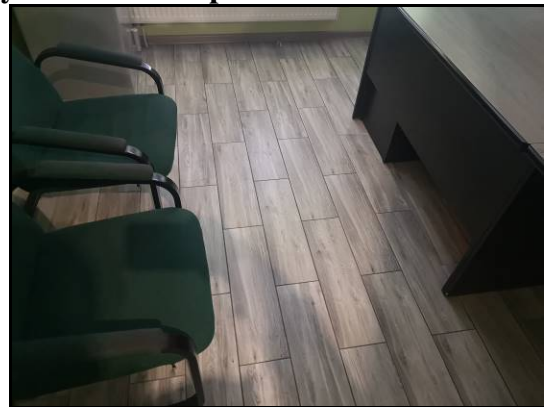
Widok wewnątrz budynku – biura – parter



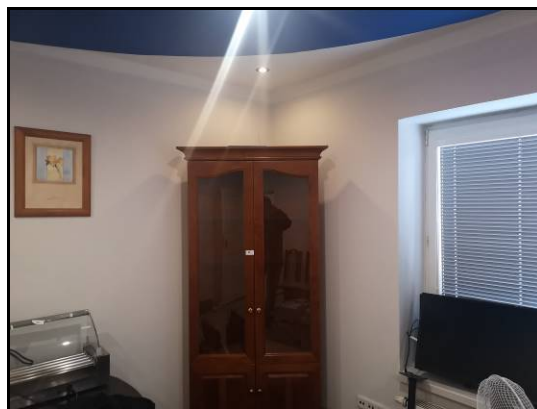
Widok wewnątrz budynku – biura – parter



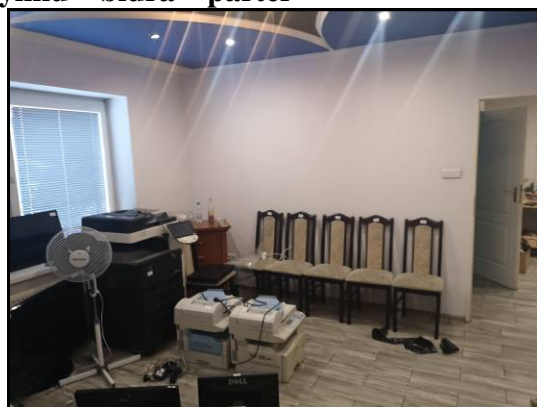
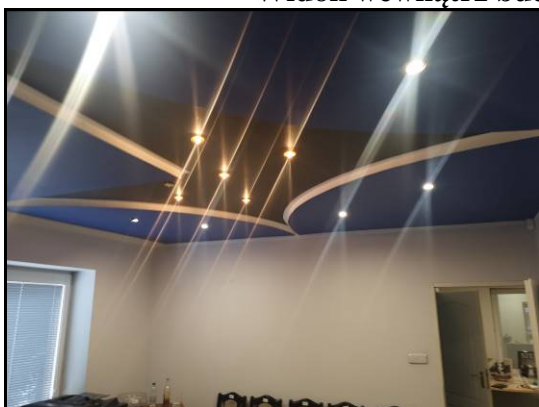
Widok wewnątrz budynku – biura – parter



Widok wewnątrz budynku – biura – parter



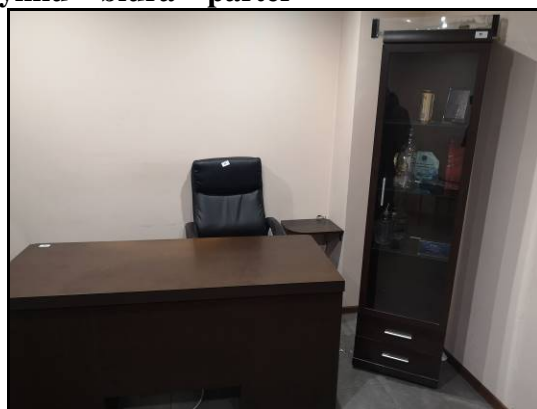
Widok wewnątrz budynku – biura – parter



Widok wewnątrz budynku – biura – parter

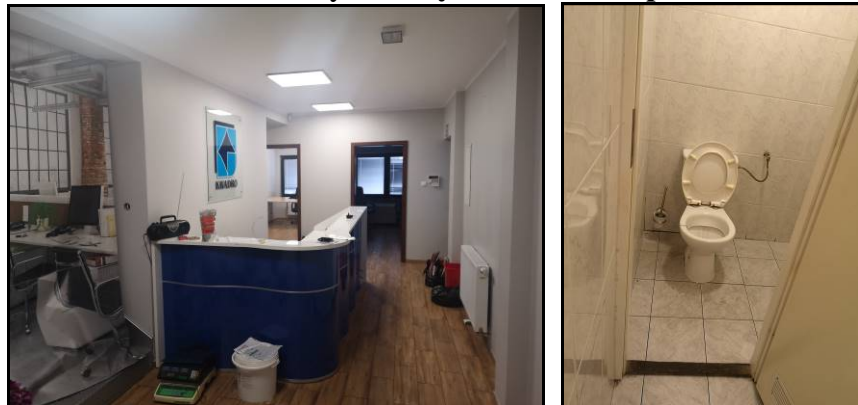


Widok wewnątrz budynku – biura – parter





Widok wewnątrz budynku – biura – parter

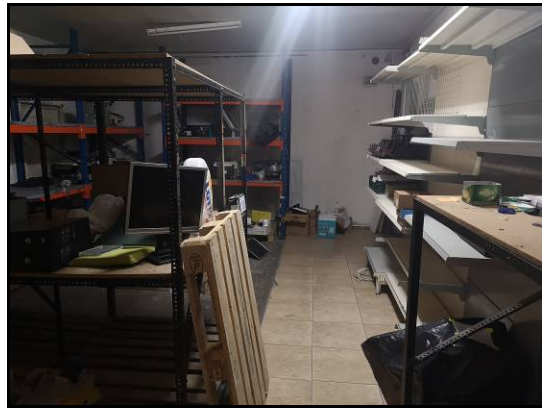


Widok wewnątrz budynku – sanitariaty – parter

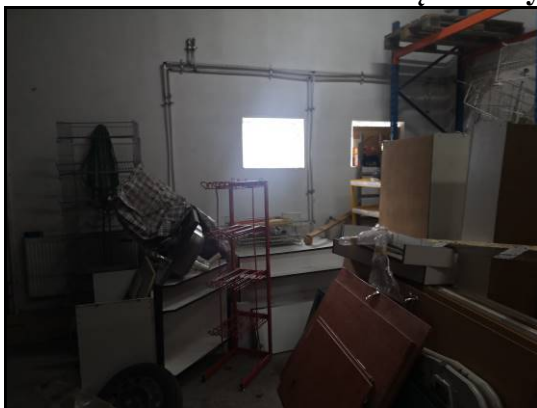




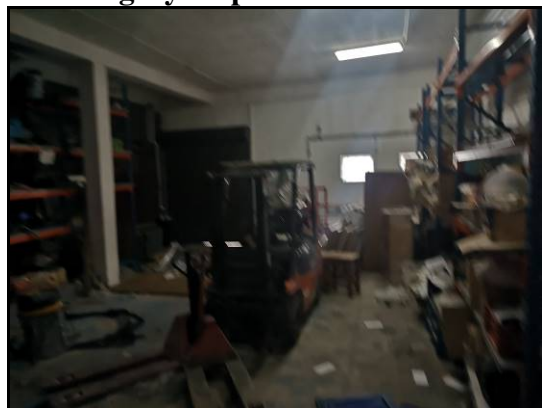
Widok wewnątrz budynku – magazyn – parter



Widok wewnątrz budynku – magazyn – parter

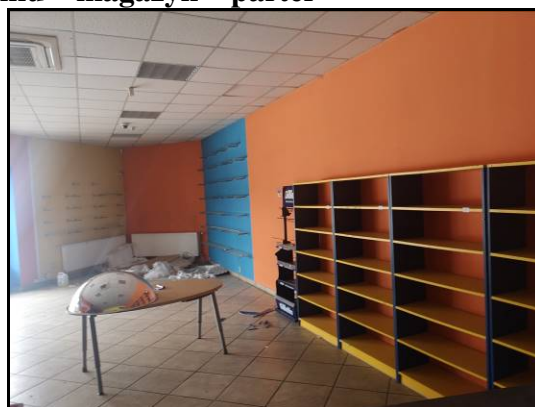
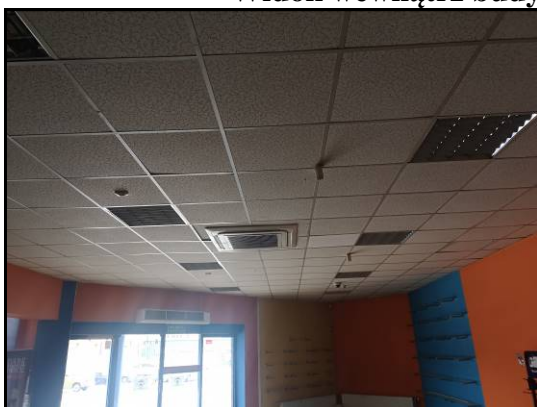


Widok wewnątrz budynku – magazyn – parter

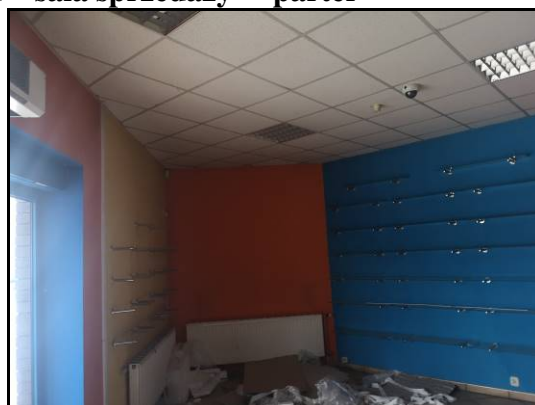




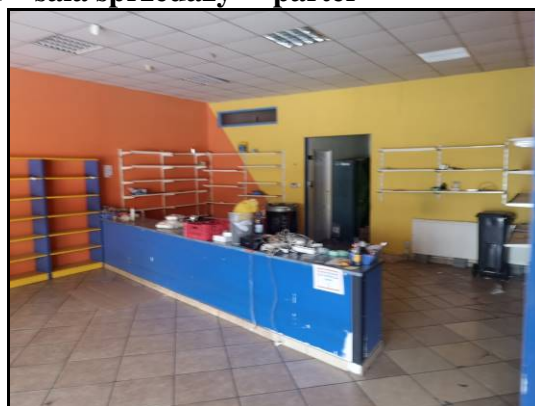
Widok wewnątrz budynku – magazyn – parter



Widok wewnątrz budynku – sala sprzedaży – parter



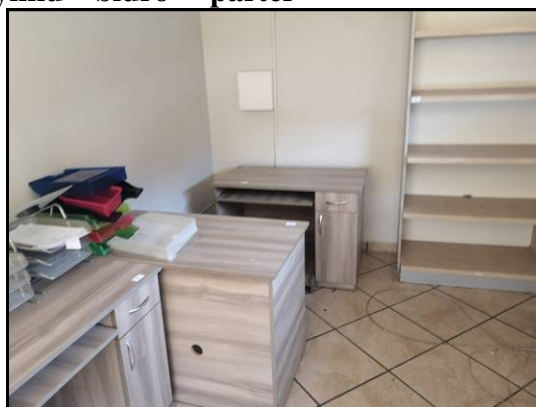
Widok wewnątrz budynku – sala sprzedaży – parter



Widok wewnątrz budynku – sala sprzedaży – parter



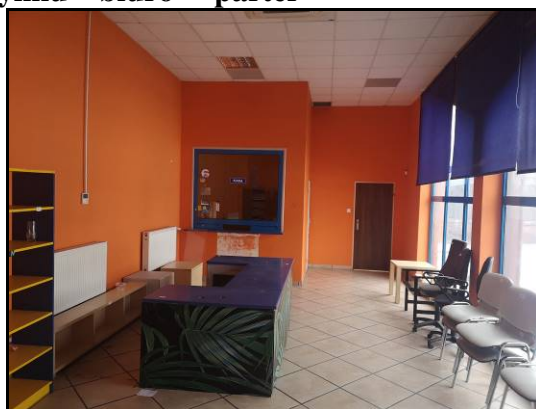
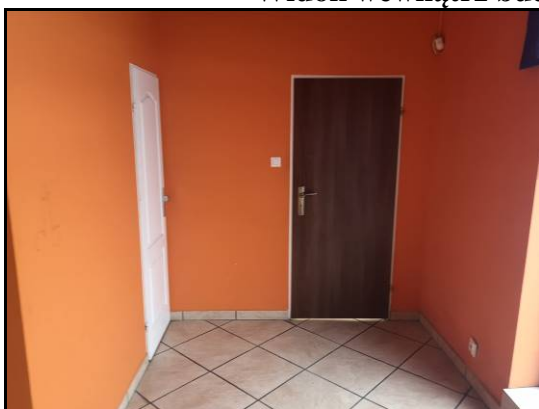
Widok wewnątrz budynku – biuro – parter

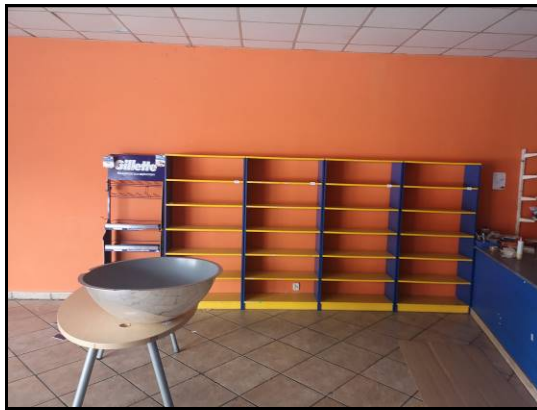


Widok wewnątrz budynku – biuro – parter

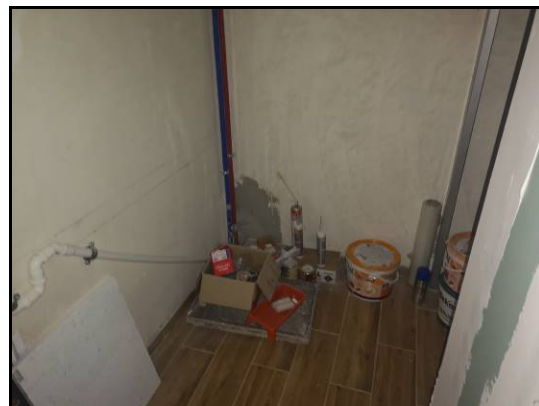
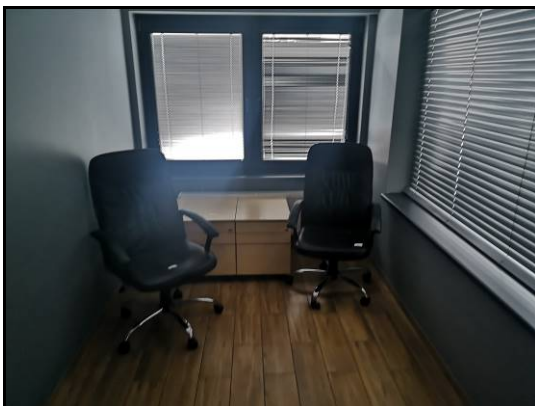


Widok wewnątrz budynku – biuro – parter





Widok Piętra

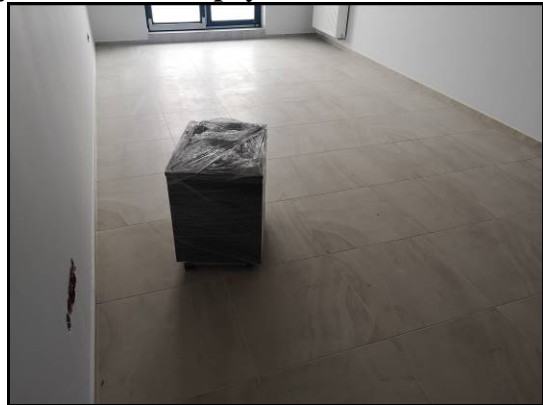


Widok wewnątrz budynku – biuro – piętro

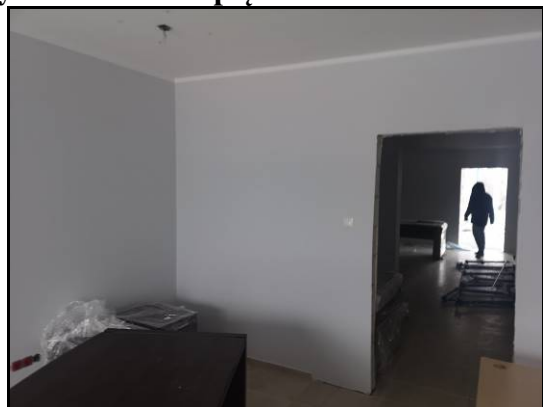


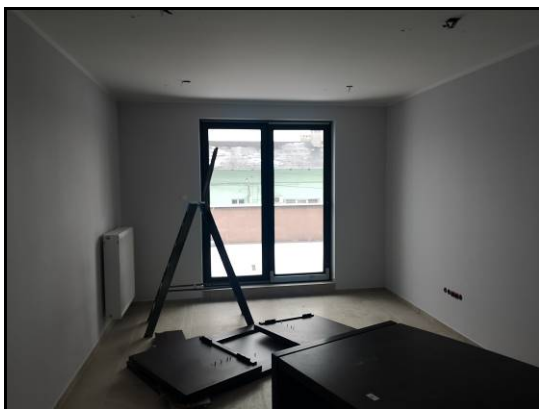


Widok wewnątrz budynku – biuro – piętro



Widok wewnątrz budynku – biuro – piętro





Widok wewnątrz budynku – biuro – piętro



Widok wewnątrz budynku – biuro – piętro



Widok wewnątrz budynku – biuro – piętro

Opis zabudowań

Budynek usługowo – handlowy

Dane techniczne

Pow. zabudowy – 671,15 m²

Pow. użytkowa – 884,53 m²

W budynku pierwotnie zlokalizowana tam była remiza strażacka na potrzeby PKP, wybudowana przed II Wojną Światową. W latach 1995-97 przedmiotowy budynek został poddany modernizacji. W latach następnym rozbudowywano obiekt którego rozwój w poszczególnych latach.

Zestawienie Powierzchni		
Parter		
L.P.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa
1	Sala sprzedaży 1	81,90 m ²
2	Sala sprzedaży 2	31,41 m ²
3	Pom. Socjalne	8,36 m ²
4	Korytarz 3	7,19 m ²
5	Szatnia	9,28 m ²

6	Biuro 4	15,05 m ²
7	Magazyn 1	61,76 m ²
8	Magazyn 2	43,62 m ²
9	Magazyn 3	60,94 m ²
10	Magazyn 4	20,68 m ²
11	Magazyn 5	12,68 m ²
12	Biuro 1	20,65 m ²
13	Biuro 2	10,59 m ²
14	Biuro 3	17,71 m ²
15	Biuro 4	6,90 m ²
16	Serwer	4,20 m ²
17	Korytarz 1	10,19 m ²
18	Korytarz 2	6,59 m ²
19	W.C.	2,99 m ²
20	Hall	14,78 m ²
21	Archiwum	12,79 m ²
22	Kotłownia	12,78 m ²
23	Sklep - zamiana funkcji 3 biura	62,13 m ²
24	Zaplecze	15,32 m ²
RAZEM		550,49 m²
Piętro		
1	Sklep	181,04 m ²
2	Zaplecze socjalne 1	12,78 m ²
3	Magazyn 2	84,67 m ²
4	Magazyn 3	47,20 m ²
	Zaplecze socjalne 2	8,35 m ²
RAZEM		334,04 m²
Łączna powierzchnia użytkowa		884,53 m²

Rozwiązania Architektoniczno-budowlane

Forma i funkcja budynku

Budynek jest obiektem nie podpiwniczonym, piętrowym, kryty stropodachem dwuspadowym. Bryła budynku zwarta. Architektura budynku prosta Funkcja budynku -budynek użyteczności publicznej - handel z magazynami.

Rozwiązania konstrukcyjno-budowlane

Budynek w układzie konstrukcyjnym poprzecznym posadowienie budynku na ławach i stopach fundamentowych żelbetowych. Ściany zewnętrzne warstwowe murowane z bloczków gazobetonowych ocieplane styropianem. Ściany wewnętrzne z bloczków gazobetonowych. W ścianach zewnętrznych gr, 36 cm. I wewnętrznych gr, 24 cm. zastosowano usztywniające trzpienie żelbetowe. Konstrukcja nośna dachu stalowa oparta na ścianach zewnętrznych. Dach z płyt warstwowych. Słupy -żelbetowe o wym 24,cmx 24cm i okrągłe o średnicy 39 cm.

Posadzki i podłogi

Podłogi w pomieszczenia na płycie posadzkowej.ch biurowych z desek podłogowych dębowych gr. 2 cm układane w technologii klejonej do płyty płytki posadzkowej. W pom. socjalnych, korytarzach, sklepie i salach sprzedaży płytki gresy na płycie posadzkowej.

Wykończenie zewnętrzne budynku

Cokół -powyżej terenu do poziomu parteru z płytek klinkierowych. Elewacje budynku biurowego powyżej cokołu -licowane beleczkami klinkierowymi gr, 6,5 cm.

Okna zewnętrzne

Okna konstrukcji aluminiowej w 50% uchylne z profili firm Reyners w systemie CS59. Okna w pomieszczeniach zaplecza i wc -okna PCV

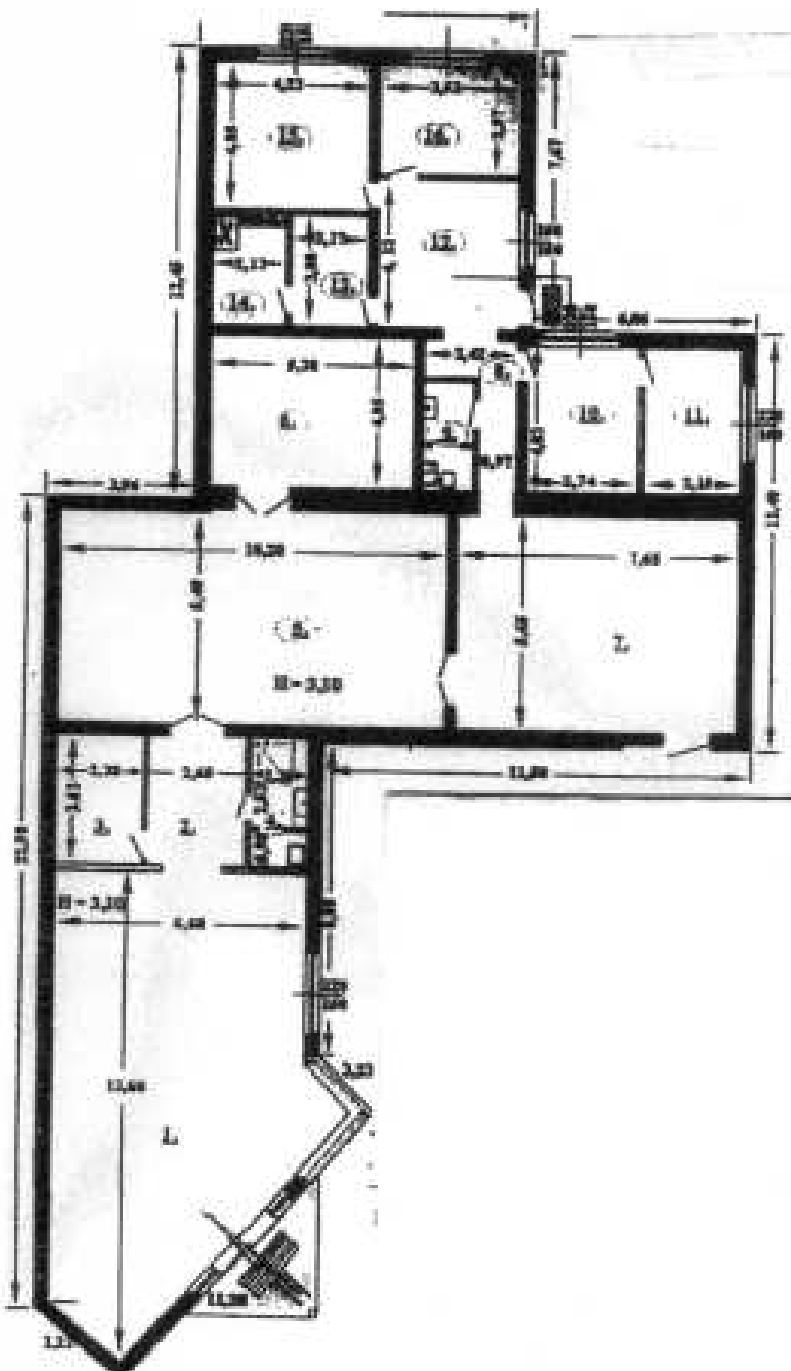
Drzwi zewnętrzne

Drzwi zewnętrzne o konstrukcji aluminiowej z profili firm Reyners w systemie CS59. Obróbki blacharskie. Rynny i rury spustowe z blachy stalowej z powłokami malarskimi. Parapety zewnętrzne z blachy stalowej z powłokami malarskimi. Parapety wewnętrzne systemowe z oknami aluminiowymi.

Okładziny

W pomieszczeniach wc, zapleczach na ścianach glazura do wys. 2,1 m W hallu .biurach salach sprzedaży magazynach lamperie olejne.

Rysunek nr 1 (stan budynku na rok 2010)

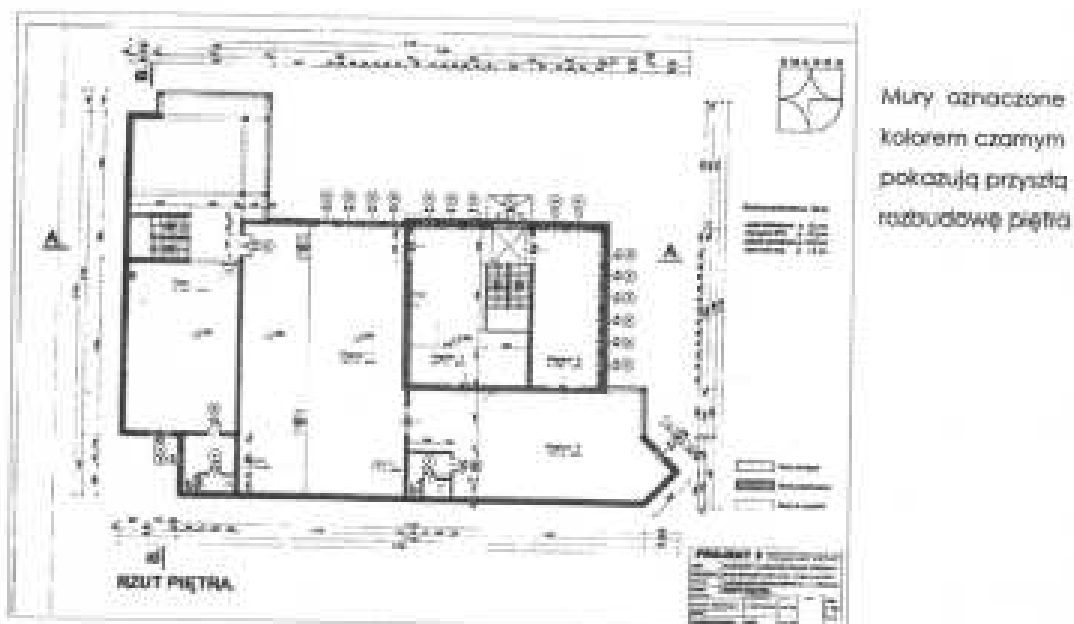


Rysunek nr 2 (Stan budynku na rok 2012 parter)

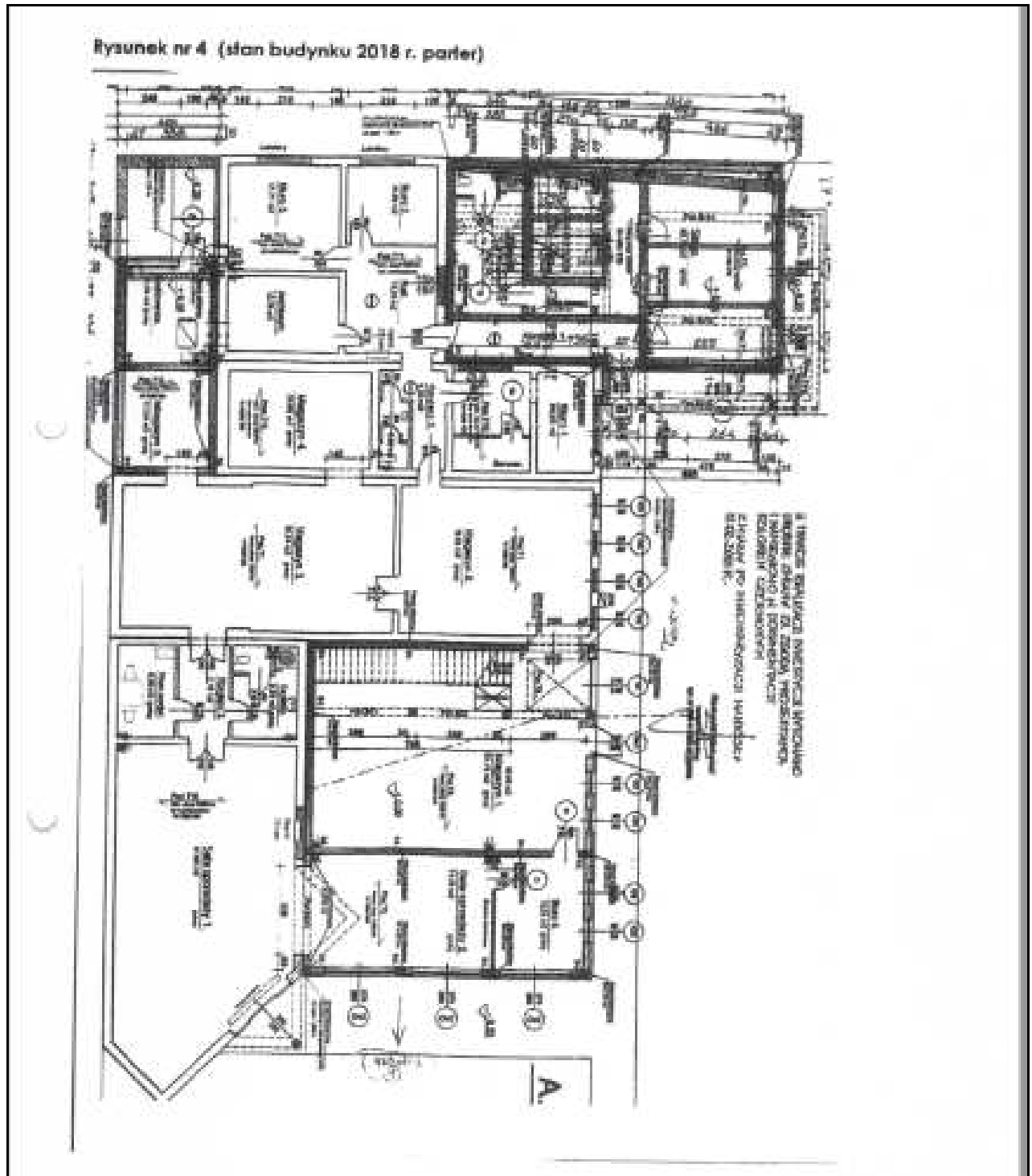


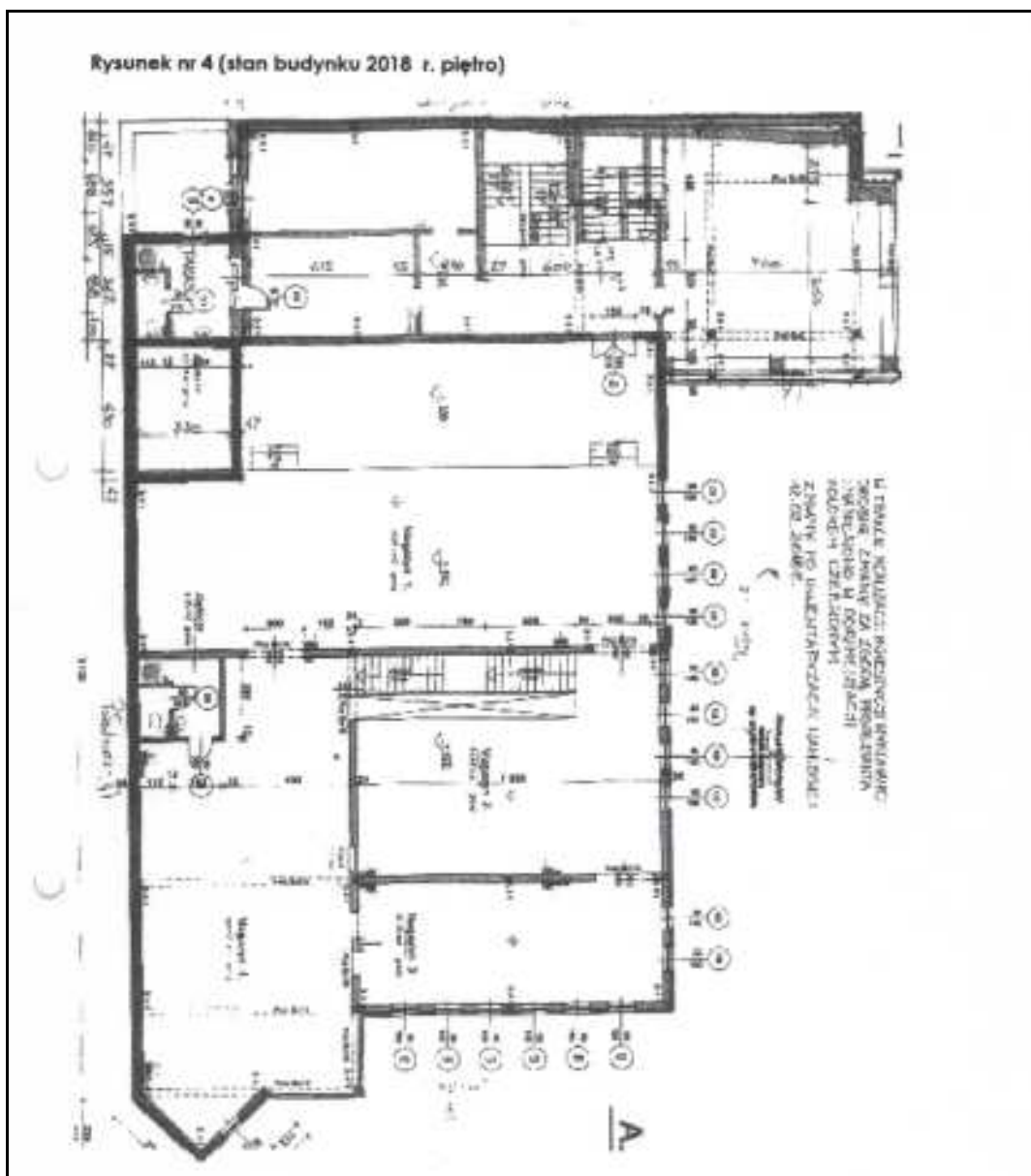
Mury oznaczone kolorem czarnym pokazują przyszłą rozbudowę parteru

Rysunek nr 3 (Stan budynku na rok 2012 piętro)



Mury oznaczone kolorem czarnym pokazują przyszłą rozbudowę piętra





6. Przedstawienie sposobu wyceny.

6.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości.

Zgodnie z przyjętym celem wyceny określono wartość rynkową nieruchomości (WR) określoną w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny. 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. W przypadku stawki czynszu jej poziom podlega takim samym zasadom jak poziom wartości rynkowej.

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 m² powierzchni użytkowej budynku 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 m² powierzchni użytkowej budynku w zależności od ceny nieruchomości sprzedanej oraz od różnic pomiędzy cenami w każdej parze porównawczej,
- ustalono ostateczną wartość 1 m² powierzchni użytkowej budynku jako średnią z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.
- ustalono wartość wycenianej nieruchomości przez pomnożenie wartości 1 m² powierzchni użytkowej budynku przez jego powierzchnię.

Ze względu na postępowanie 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 przeznaczone pod usługi
- **obszar rynku:** rynek Miasta Włocławek
- **okres badania cen:** od 2018r. do 2021 r.

Utworzone z dniem 1 stycznia 1999 roku województwo kujawsko-pomorskie liczy ponad 2.100 tys. mieszkańców i rozciąga się na powierzchni 18 tys. km kw. łącząc ze sobą trzy sąsiadujące dotąd województwa - bydgoskie, toruńskie i włocławskie. Jest regionem położonym w obrębie dwóch podstawowych jednostek geograficznych - Pasa Wielkich Dolin i Pojezierzy, skupiających mniejsze makroregiony: Pojezierze Południowo-Pomorskie, Dolinę Dolnej Wisły, Pradolinę Toruńsko-Eberswaldzką, Pojezierze Chełmińsko-Dobrzyńskie, Pojezierze Wielkopolskie i Nizinę Południowo-wielkopolską. Osią geograficznej struktury przestrzennej województwa są: równoleżnikowa Pradolina Wisły-Noteci i południkowa Dolina Dolnej Wisły. Obok Wisły, dwie ważne rzeki (Noteć - dopływ Odry i Brda - dopływ Wisły) tworzą ciągi hydrologiczne integrujące byłe województwa w jeden funkcjonalny region. Największe miasta województwa - Bydgoszcz, Toruń, Włocławek, Grudziądz, oraz świecie położone są nad Wisłą.

Administracyjnie województwo podzielone jest na 19 powiatów ziemskich i 4 miasta na prawach powiatu. Wśród 144 gmin 17 jest miejskich, 34 miejsko-wiejskie i 93 wiejskie. W województwie jest 51 miast i 3.569 miejscowości wiejskich. Siedzibą wojewódzkich władz samorządowych jest Toruń, zaś Urząd Wojewódzki mieści się w Bydgoszczy.

Województwo jest 7 w kraju pod względem zajmowanej powierzchni i stanowi 5, 7% obszaru Polski. Do największych powiatów należą: świecki, włocławski, zaś najmniejszy jest aleksandrowski. Na terenie województwa wykształciły się charakterystyczne zespoły miast: Świecie-Chełmno, Aleksandrów Kujawski-Ciechocinek-Nieszawa oraz Bydgoszcz-Toruń-Inowrocław. Zagospodarowanie dzielących je przestrzeni stworzy im nowe możliwości rozwoju.

Ludność miejska skupia się przede wszystkim w największych miastach. Obok trzech stolic byłych województw, obejmujących 55% ludności miejskiej, do dużych miast należą Grudziądz i Inowrocław. 16 miast zalicza się do średniej wielkości. Rozmieszczenie ludności na obszarach wiejskich jest bardzo nieregularne. Gęstość zaludnienia waha się od 32 do 164 osób/km. Wśród największych pod względem liczby mieszkańców znajdują się gminy podmiejskie, położone w strefach silnie zurbanizowanych oraz gminy o dużej powierzchni. Dominują gminy powiatów toruńskiego, nakielskiego, inowrocławskiego i bydgoskiego. Najmniejsze gminy położone są w powiatach: aleksandrowskim, lipnowskim, brodnickim i włocławskim.

Pod względem społeczno-gospodarczym województwo kujawsko-pomorskie zajmuje środkowe miejsce w kraju. Bydgoszcz jest potężnym ośrodkiem przemysłowym i wraz z Toruniem, Włocławkiem, Grudziądem i okręgiem inowrocławskim reprezentuje przemysł chemiczny, maszynowy, spożywczy, tekstylny, celulozowy, mineralny i poligraficzny. Województwo posiada dobrze i równomiernie ukształtowaną sieć drogową z dziewięcioma drogami międzyregionalnymi, w tym dwiema o znaczeniu międzynarodowym. Dobrze rozwinięta jest też sieć linii kolejowych. Województwo ma dogodne połączenia z największymi miastami: Warszawą, Gdańskiem, Szczecinem, Poznaniem, Wrocławiem, Łodzią i Krakowem. Znaczenie regionu wzrośnie wraz z budową autostrady A- 1 oraz dróg ekspresowych. W województwie działa 9 uczelni, siedzibę mają dwa biskupstwa. Najwyższej rangi placówki kultury skupione są w Bydgoszczy i Toruniu. Toruń jest piątym w kraju ośrodkiem zabytkowo-turystycznym, przed Chełmnem i pasem miejscowości Inowrocław - Mogilno. Ciechocinek i Inowrocław są liczącymi się w kraju uzdrowiskami a Pojezierze Brodnickie i Bory Tucholskie rejonami turystyczno-wypoczynkowymi.

Spośród firm działających na terenie województwa, największą ich liczbę notuje się w powiatach grodzkich: w Bydgoszczy - ponad 38 tys., w Toruniu - ok. 20 tys. i Włocławku - 12,3 tys. W gronie powiatów ziemskich zdecydowanie wyróżnia się inowrocławski, liczący ponad 10 tys. podmiotów, podczas gdy w pozostałych liczba ta wynosi od trzech do pięciu tys., a najmniejsza - w powiecie grudziądzkim nie przekracza 1300. Na uwagę zasługuje fakt, że w kilku gminach wiejskich, położonych w strefach podmiejskich dużych miast, występuje bardzo wysoki stan rozwoju przedsiębiorczości, niekiedy przekraczający wskaźniki notowane w miastach. Do gmin takich należą: Białe Błota (prawie tyle podmiotów ile w całym powiecie grudziądzkim), Osielsko, Wielka Nieszawka, Lubicz, Nowa Wieś Wielka. Z kolei obszary wiejskie o najłagodniejszym stanie przedsiębiorczości położone są najczęściej na peryferiach byłych województw lub poza głównymi ciągami komunikacyjnymi. Są to gminy: Łasin oraz Strzelno, Lubień Kujawski, Izbica Kujawska, Nowe, Świecie nad Osą, Lubraniec, Ciechocin.

W strukturze własnościowej zdecydowanie dominują podmioty będące własnością prywatną. Jest ich prawie 137 tys., tj. 96%. Drugą pod względem liczebności grupę stanowią firmy będące własnością komunalną (2,2 tys. - 1,5%). Ponad 1300 firm stanowi własność Skarbu Państwa i państwowych osób prawnych, zaś około 300 - własność zagraniczną. Pozostałe 2 tys. podmiotów reprezentuje różne formy własności mieszanej, przeważnie z udziałem własności prywatnej. Zdecydowana większość podmiotów prywatnych to firmy małe. Ponad 100 pracowników zatrudnia zaledwie 0,23% tych firm, natomiast wśród podmiotów państwowych odsetek ten stanowi ok. 25%.

Miasto Włocławek jest jednym z czterech miast na prawach powiatu województwa kujawsko pomorskiego. Położone jest w południowo-wschodniej części województwa, na obu brzegach Wisły oraz Zgłowiączki, w Kotlinie Płockiej. Miasto graniczy z gminami: Włocławek, Lubanie, Brześć Kujawski, Fabianki, Bobrowniki i Dobrzyń nad Wisłą. Zajmuje powierzchnię 84 km² i zamieszkuje je ok. 114 885 osób. Pod względem administracyjnym miasto podzielone jest na 6 dzielnic / osiedli. Są to: Leśne (Michelin) Południe Śródmieście Wschód Zawisłe Zazmacze. Według danych uzyskanych z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego na koniec 2013 roku Włocławek zamieszkiwało 114 885 osób. Z ryciny 4 wynika, że liczba mieszkańców sukcesywnie z roku na rok maleje. Średnia gęstość zaludnienia w 2013 roku wynosiła 1 362 osoby/km². Rolnictwo nie jest znaczącą dziedziną gospodarki lokalnej. Jego znaczenie, jako składnika bazy ekonomicznej miasta jest już dzisiaj znikome i ulega dalszemu pomniejszeniu. Ponad połowę powierzchni miasta stanowi zabudowa miejska (w tym grunty pod zabudowaniami, podwórzami, drogi i inne grunty użytkowe), wody (w tym rzeka Wisła) oraz nieużytki (58%). Lasy i grunty leśne stanowią 26%, natomiast użytki rolne - 16%. System komunikacji miejskiej miasta składa się głównie z sieci dróg publicznych, jego uzupełnieniem są drogi wewnętrzne. Sieć dróg publicznych na terenie miasta stanowią drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe oraz gminne. Łączna długość sieci dróg publicznych we Włocławku wynosi 202,5 km.

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 usługowymi. Rynek tego typu nieruchomości jest średnio rozwinięty na terenie Włocławka, gdzie w ciągu roku 2017- 2020 zanotowano kilka transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości o podobnej funkcji. **Rozpiętość cenowa transakcji sprzedaży budynków o funkcji usługowej na terenie miasta Włocławek w przedziale cenowym od 1250 do 2900 zł/m².** znaleziono kilka transakcji sprzedaży.

Lp	Data	Obręb	adres	nr działki	pow działki	pow użytkowa	cena transakcyjna netto	cena jednostkowa 1 m ² pu	opis
1	04.06.2018	80	Witosa 3a	19/1	443	175,28	500 000 zł	2 852,58 zł	Budynek użytkowy 1 kondygnacyjny z 1998r kryty blacha - sala sprzedaży, biura zaplecze socjalne do remontu
2	17.09.2019	42	Okrzei 69A	192/37, 192/38	1493	409,40	1 150 000 zł	2 808,99 zł	Budynek handlowo usługowy przedwojenny przebudowany w 2006r cz. Podpiwniczony
3	30.09.2019	41	Kapitulna 18B	9	403	184,55	347 000 zł	1 880,25 zł	Budynek handlowy parterowy podpiwniczony sala sprzedaży zaplecze socjalne piwnica
4	17.07.2019	54	Kaliska 40A	78/3, 84/3	1035	256,00	575 000 zł	2 246,09 zł	Budynek handlowo usługowy
5	02.2019	48	Łęgska 8	1/18	4118	850,00	1 280 000 zł	1 505,88 zł	budynek produkcyjny o pow 696 m ² i handlowy o pow 154 m ² z 2008r
6	27.02.2019	53	Kaliska 10-12		6838	1648,00	2 799 720 zł	1 698,86 zł	Budynki handlowo usługowe o pow 676 m ² , 93 m ² , 78 m ² budynek magazynowy o pow 382 m ² i bud transportu o pow 419 m ² zabudowa z lat 1890, 1980 i 2004 udział 9999/10000
7	22.01.2019	106	Armii krajowej 33	111	929	205,00	385 000 zł	1 878,05 zł	Budynek mieszkalny o pow 150 m ² i usługowy o pow 55 m ² z 1978r
minimalna jednostkowa cena transakcyjna								1 505,88 zł	
maksymalna jednostkowa cena transakcyjna								2 852,58 zł	
średnia jednostkowa cena transakcyjna								2 124,39 zł	
Delta C								1 346,70 zł	

Do dalszych wyliczeń przyjęto transakcje zaznaczone na zielono

Ceny osiągnięte w trakcie negocjacji mogą jednak odbiegać od średniej ceny uzyskiwanej na rynku, można więc mówić o pewnej niestabilności rynku nieruchomości tego typu. Analiza aktów notarialnych przeprowadzona na szerokim rynku ogólnopolskim 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 , lokalizacja, powierzchnia użytkowa i powierzchnia działki 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) lokalizacja
- b) powierzchnia użytkowa budynku
- c) sposób użytkowania
- d) powierzchnia działki
- 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 m² powierzchni użytkowej zabudowy, gdyż ona decyduje o wartości całej nieruchomości. Do przeprowadzenia analiz przyjęto nieruchomości o podobnych walorach i ekspozycji.

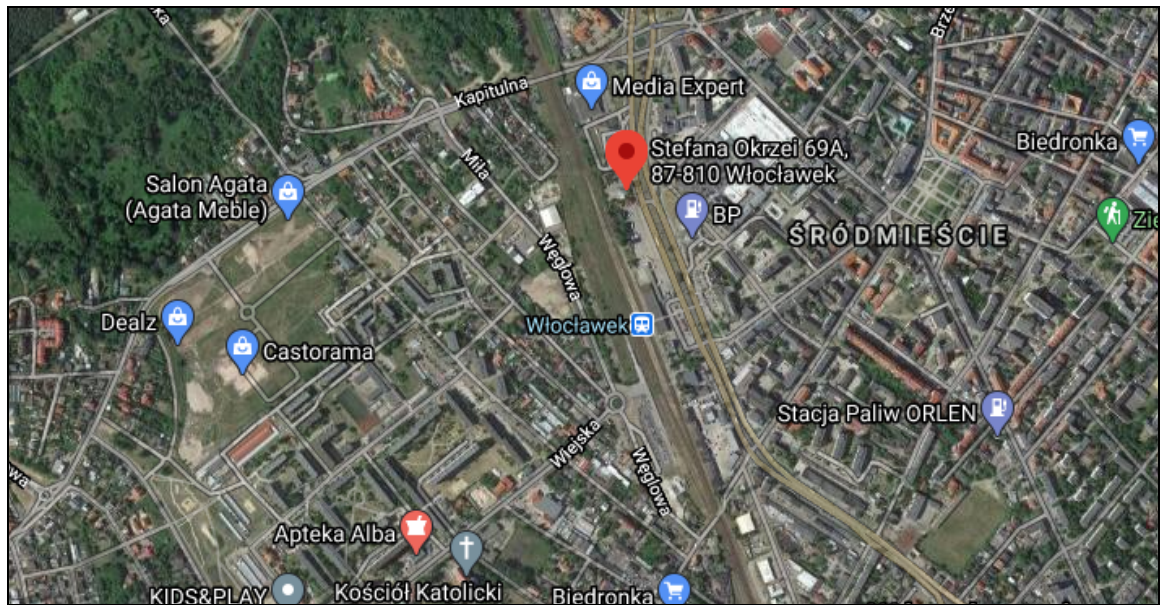
Zestawienie wyselekcjonowanych transakcji

Lp	Data	Obręb	adres	nr działki	pow działki	pow użytkowa	cena transakcyjna netto	cena jednostkowa 1 m ² pu	opis
2	17.09.2019	42	Okrzei 69A	192/37, 192/38	1493	409,40	1 150 000 zł	2 808,99 zł	Budynek handlowo usługowy przedwojenny przebudowany w 2006r cz. Podpiwniczony
5	02.2019	48	Łęgska 8	1/18	4118	850,00	1 280 000 zł	1 505,88 zł	budynek produkcyjny o pow 696 m2 i handlowy o pow 154 m2 z 2008r
6	27.02.2019	53	Kaliska 10-12		6838	1648,00	2 799 720 zł	1 698,86 zł	Budynki handlowo usługowe o pow 676 m2, 93 m2, 78 m2 budynek magazynowy o pow 382 m2 i bud transportu o pow 419 m2 zabudowa z lat 1890, 1980 i 2004 udział 9999/10000
minimalna jednostkowa cena transakcyjna								1 505,88 zł	
maksymalna jednostkowa cena transakcyjna								2 808,99 zł	
średnia jednostkowa cena transakcyjna								2 004,58 zł	
Delta C z całego zbioru								1 303,11 zł	

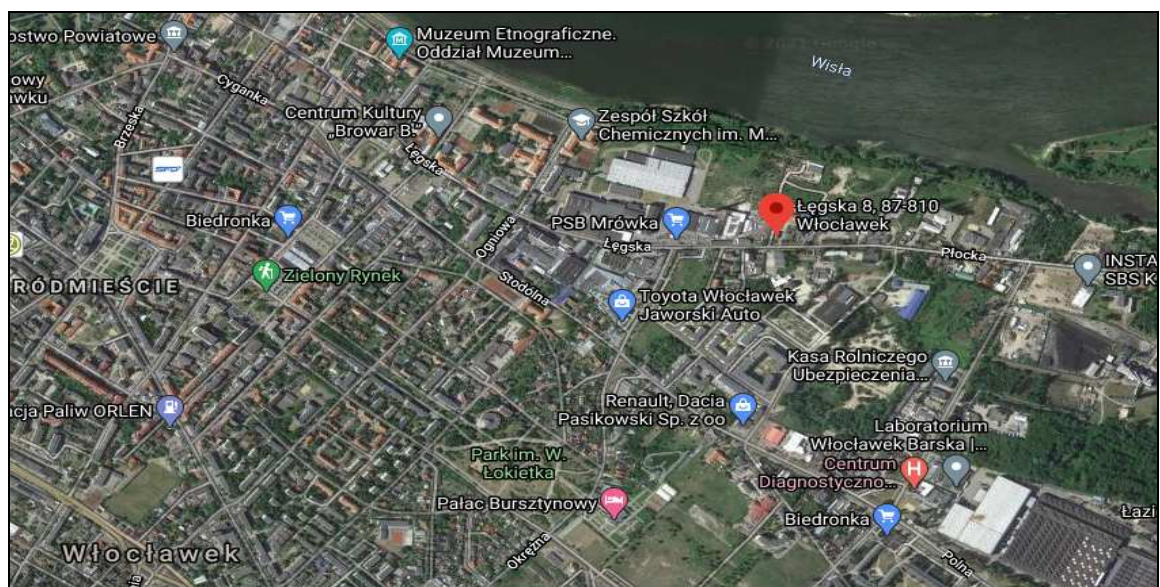
Lokalizacja wybranych nieruchomości porównawczych

Ul Stefana Okrzei 69A

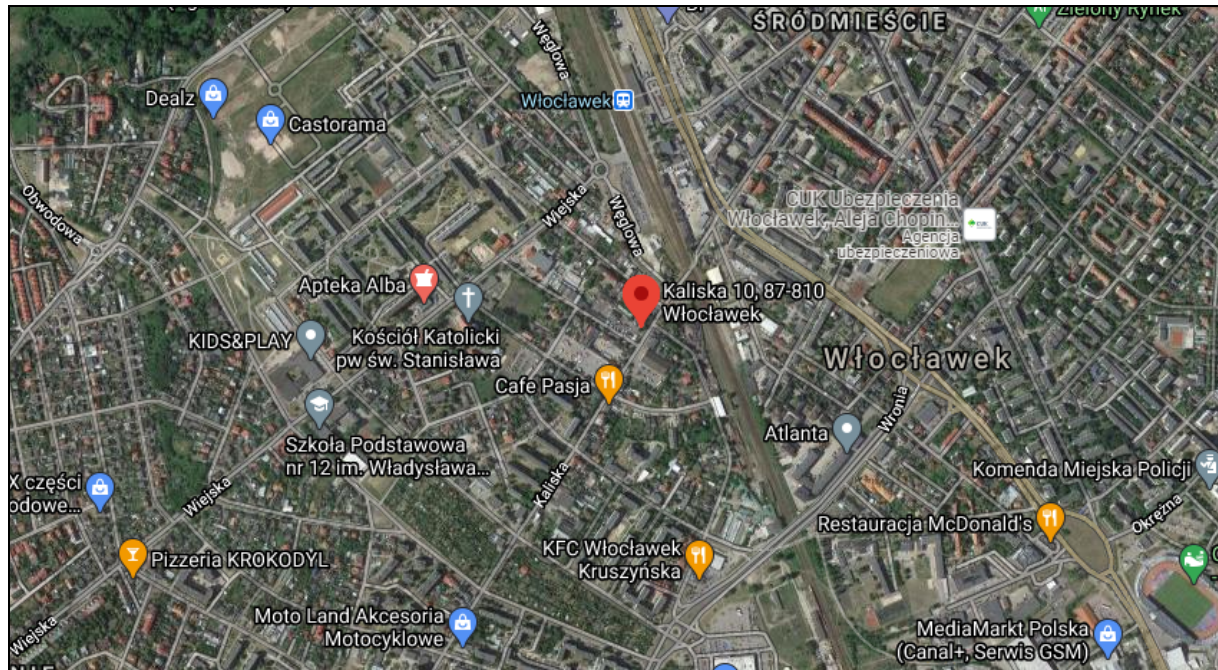




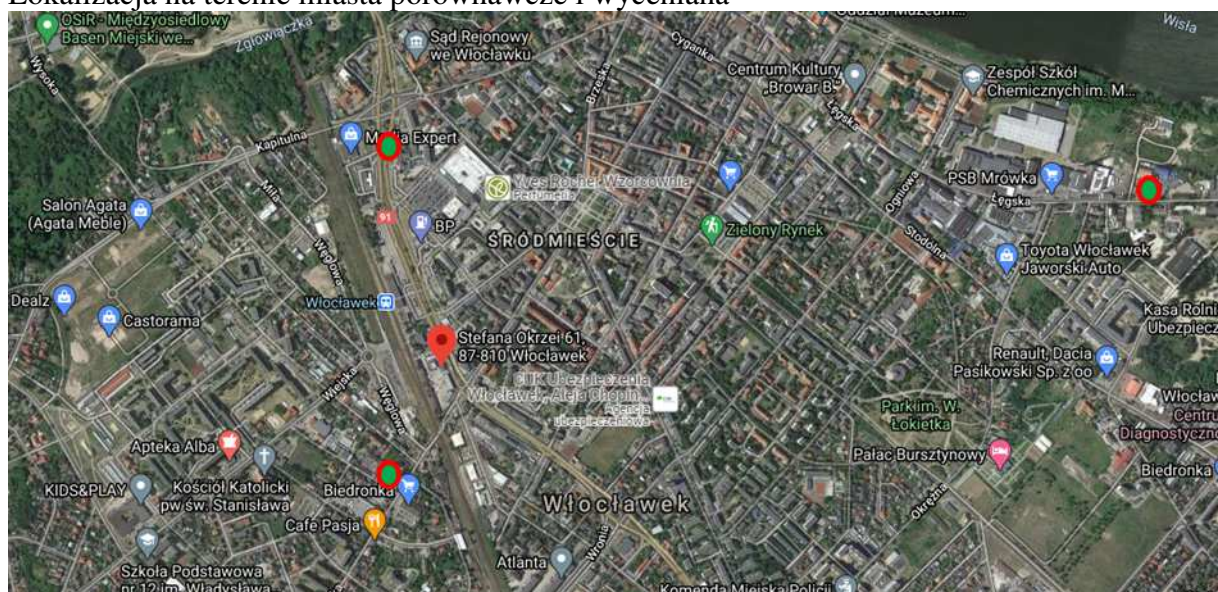
Ul Łęgcka 8



Kaliska 10-12



Lokalizacja na terenie miasta porównawcze i wyceniana



Wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej zabudowy na analizowanym rynku zawiera się pomiędzy ceną minimalną (1 505,88 zł/m² p. u.) i ceną maksymalną (2 808,99 zł/ m² p.u.).

$$\text{Delta C } (\Delta C) = C \text{ max} - C \text{ min} = 2\,808,99 \text{ zł/m}^2 - 1\,505,88 \text{ zł/m}^2 = 1\,303,11 \text{ zł/m}^2$$

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

Nr cechy	Nazwa cechy	Udział w całości (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m ² p.u.]
1	lokalizacja	25	325,78 zł
2	sposób użytkowania	20	260,62 zł
3	powierzchnia działki	10	130,31 zł
	stan techniczny	20	260,62 zł
4	powierzchnia użytkowa	15	195,47 zł
5	dostępność kom	10	130,31 zł
	razem	100	1 303,11 zł

Charakterystyka rynku i nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

Dla scharakteryzowania rynku przyjęto następującą klasyfikację cech rynkowych :

- **lokalizacja:** słaba, dobra, bardzo dobra (kryterium stanowi położenie w obrębie miasta,),
- **sposób użytkowania:**
 - Handlowo usługowy bdb
 - Handlowo usługowo magazynowy db
 - Produkcyjno magazynowy Słaby
- **powierzchnia użytkowa :** mała do 500 m², średnia 500-1 000 m² duża ponad 1 000 m²
- **stan techniczny zabudowy:** bdb, db, średni kryterium stanowi stan zabudowy , wiek, rodzaj użytych materiałów, standard wykończenia wnętrz
- **powierzchnia działki:** mała do 1 500 m², średnia 1 500-3 000 m² duża ponad 3 000 m²
- **dostępność komunikacyjna:** słaba, dobra, bardzo dobra.

8.2. Porównanie nieruchomości parami.

Lp.	Opis			Objekt wyceniany	Obiekty przyjęte do porównań					
					A		B		C	
1	Data transakcji			08.03.2021	2019-09-17		02-2019		27-02-2019	
2	Cena transakcyjna [zł/m ²]				2 809 zł		1 506 zł		1 699 zł	
3	Powierzchnia użytkowa budynku [m ²]			884,53	409,40		850,00		1648,00	
4	Powierzchnia działki [m ²]			1245	1493		4118		6838	
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]
6	lokalizacja	25	328,28 zł	bdb	bdb	0,00	słaba	328,28	db	164,14
7	sposób użytkowania	20	262,62 zł	db	bdb	-131,31	słaby	131,31	db	0,00
8	powierzchnia działki	10	131,31 zł	mała	mała	0,00	duża	-131,31	duża	-131,31
9	stan techniczny	20	262,62 zł	db	db	0,00	db	0,00	średni	131,31
10	powierzchnia użytkowa	15	196,97 zł	średnia	mała	-98,48	db	0,00	duża	98,48
11	dostępność kom	10	131,31 zł	db	db	0,00	db	0,00	db	0,00
12	Suma poprawek	100	1 313,11 zł			-229,79		328,28		262,62
13	Wartość rynkowa 1 m ² p.u. po poprawkach				2579,20		1834,16		1961,48	
14	Suma wartości bezwzględnych poprawek				229,79		590,90		525,24	
15	Wartość rynkowa 1 m ² p.u. budynku liczona jako średnia arytmetyczna ważona [zł]				2124,95					

8.3. Obliczenie wartości rynkowej.

Wartość rynkową nieruchomości (W_n) obliczono stosując następującą formułę:

$$W_n = P \times C$$

gdzie:

P – powierzchnia użytkowa wycenianego budynku wraz z działką gruntu

C – wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej (z tabeli).

$$W_n = 884,53 \text{ m}^2 \times 2124,95 \text{ zł/m}^2 = 1\,879\,582,02 \text{ zł} \text{ przyjęto } 1\,879\,600 \text{ zł}$$

8.4. Obliczenie wartości sprzedaży wymuszonej i likwidacyjnej.

Określenie wartości nieruchomości przy sprzedaży szybkiej (wymuszonej)

Na podstawie analizy rynku stwierdzono, że na wartość sprzedaży wymuszonej największy wpływ ma czas ekspozycji nieruchomości na rynku. W przypadku sprzedaży wymuszonej czas ekspozycji ograniczony jest do minimum i wynosi 3 – 5 miesięcy. Ponadto ekspozycja taka jest niepełna i ograniczona. Z uwagi na ten fakt osiągnięta przy takiej sprzedaży wartość będzie znacząco niższa od wartości rynkowej.

Sektor rynku nieruchomości w którym znajduje się wyceniana nieruchomość jest sektorem średnio dynamicznej sprzedaży co znaczy, że czas niezbędny do zbycia nieruchomości jest dość długi.

Przy określeniu wartości przy szybkiej sprzedaży zastosowano następujące wskaźniki:

T – współczynnik spadku wartości spowodowany skróceniem czasu ekspozycji

T = 0,7-0,9 – czas ekspozycji krótki i bardzo krótki

T = 1,0 – czas ekspozycji typowy dla danego rodzaju nieruchomości

T = 1,1 – czas ekspozycji wydłużony przy zwiększonych nakładach na promocję nieruchomości

K – współczynnik spadku wartości związany z rodzajem nieruchomości:

K = 0,7 – nieruchomości tereny przemysłowe i składowe

K = 0,8 – nieruchomości komercyjne

K = 0,9 – nieruchomości rolne

K = 1,0 – nieruchomości mieszkaniowe,

Wartość wymuszonej sprzedaży określono ze wzoru:

$$W_{WS} = W_R \times T \times K$$

$$W_{WS} = 1\ 879\ 600\ \text{zł} \times 0,8 \times 0,8 = 1\ 202\ 44\ \text{zł} \approx 1\ 203\ 000\ \text{zł}$$

Na podstawie analizy rynku stwierdzono, że na wartość sprzedaży likwidacyjnej największy wpływ ma również czas ekspozycji nieruchomości na rynku. W przypadku sprzedaży likwidacyjnej czas ekspozycji ograniczony jest do minimum i wynosi 1 - 3 miesięcy . Ponadto ekspozycja taka jest niepełna i ograniczona. Z uwagi na ten fakt osiągnięta przy takiej sprzedaży wartość będzie znacząco niższa od wartości rynkowej i waha się w przedziale około 40-50% wartości rynkowej . Przy określeniu poziomu wartości przy sprzedaży likwidacyjnej przyjęto współczynnik 0,5

$$W_{LS} = 1\ 879\ 600\ \text{zł} \times 0,5 = 939\ 800\ \text{zł}$$

9. Wynik końcowy wyceny.

Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę nr **78/14** o powierzchni: **0,1245 ha**. Nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Włocławek przy ulicy Okrzei 61a, obręb KM 53, gmina Miasto Włocławek, powiat Miasto Włocławek, województwo kujawsko-pomorskie. Dla szacowanej nieruchomości urządzona jest Księga Wieczysta nr **WL1W/00046617/7** prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego we Włocławku, według stanu na dzień wyceny wynosi:

W trybie sprzedaży rynkowej

1 879 600 zł

słownie: milion osiemset siedemdziesiąt dziewięć sześćset złotych

W trybie sprzedaży wymuszonej

1 203 000 zł

słownie: milion dwieście trzy tysiące złotych

W trybie sprzedaży likwidacyjnej

939 800 zł

słownie: dziewięćset trzydzieści dziewięć tysięcy osiemset złotych

Określona w operacie szacunkowym wartość prawa własności jest wartością rynkową i ma swoje potwierdzenie w transakcjach rynkowych. W trakcie szacowania uwzględniono te cechy nieruchomości, które mają wpływ na jej wartość. Określona wartość rynkowa wycenianej nieruchomości oscyluje w średnich granicach wartości rynkowych. Wartość ta może ulec zmianie w wyniku zmian koniunktury gospodarczej oraz zmian na 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. 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.
4. Operat szacunkowy może być wykorzystywany wyłącznie do celu, w jakim został sporządzony.
5. 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.

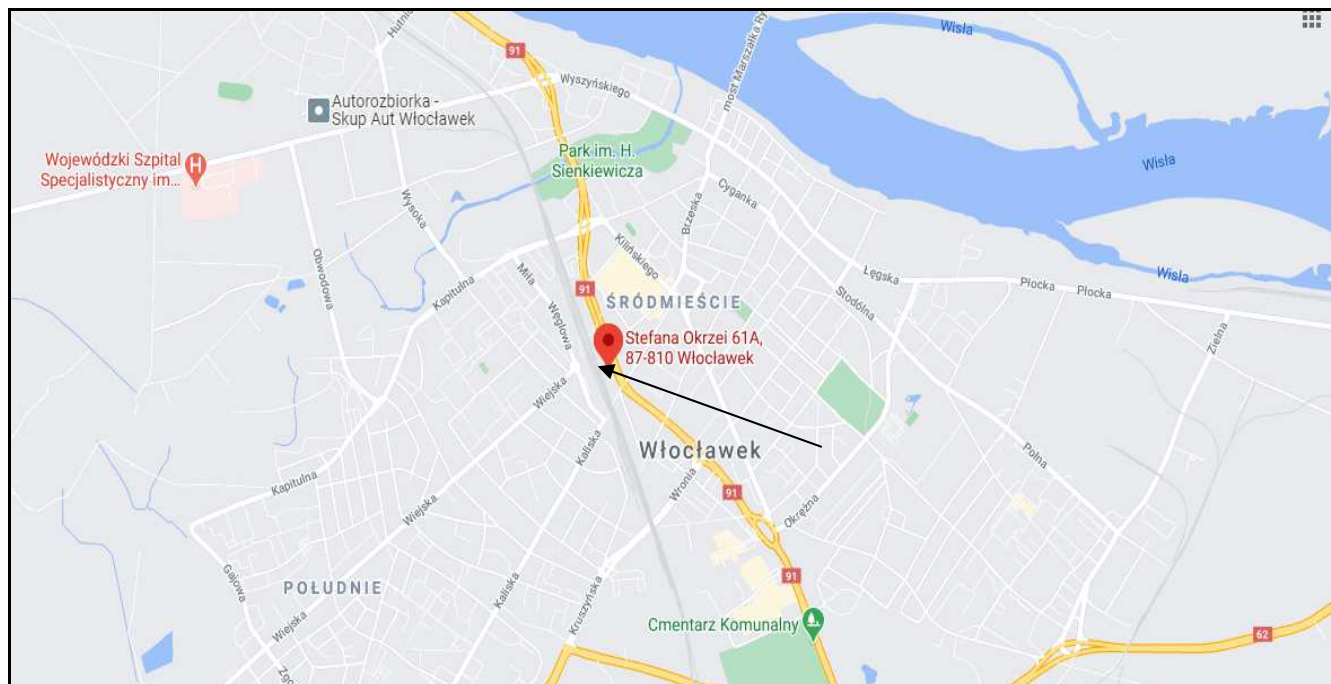
1. Wypis z ewidencji gruntów,
2. Mapa z ewidencji gruntów,
3. Mapa lokalizacji wycenianej nieruchomości.

Operat zawiera 44 ponumerowane strony.

Operat szacunkowy sporządził:
mgr inż. Jarosław Jewiak

(data, pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)

MAPA LOKALIZACYJNA



Zestawienie obciążonych składników majątkowych, nieruchomości gruntowej zabudowanej Syndyka Masy Upadłości Przedsiębiorstwo Handlowe „KWADRO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości .

Zgodnie z - Art. 319. Ust. 4. Prawo upadłościowe

„Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnienia praw i roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa”

Wyceniana nieruchomość gruntowa zabudowana stanowiąca stanowiącej działkę nr **78/14** o powierzchni: **0,1245 ha**. Nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Włocławek przy ulicy Okrzei 61a, obręb KM 53, gmina Miasto Włocławek, powiat Miasto Włocławek, województwo kujawsko-pomorskie. Dla szacowanej nieruchomości urządzona jest Księga Wieczysta nr **WL1W/00046617/7** prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego we Włocławku.. Wyżej wyceniana nieruchomość obciążona jest hipotekami. Zgodnie z informacjami uzyskanymi od Syndyka masy upadłości Bartosz Grenda wyżej wymienione nieruchomości poza hipotekami nie są obciążone innego rodzajem prawami.

Zgodnie z art. 317 ust. 2 Prawa upadłego

„(...) Nabywca przedsiębiorstwa upadłego nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego. Wszelkie obciążenia na składnikach przedsiębiorstwa wygasają, z wyjątkiem obciążeń wymienionych w art. 313 ust. 3 i 4 ,,

W związku z powyższym należy stwierdzić, że żadne hipotek, którymi obciążone są składniki przedsiębiorstwa, nie pozostają w mocy po sprzedaży.

Zestawienie obciążonej nieruchomości

W poniżej tabeli dokonano zastawienia praw (hipotek) obciążających wycenianą nieruchomość. W tabeli podano jej wartość, wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości nieruchomości.

L.P	Nieruchomość objęta księgą wieczystą	Wartość nieruchomości	Udział % składnika	Wartość hipoteki	Wierzyciel hipoteczny	Uwagi
1	WL1W/00046617/7	1 879 600 zł	22,11%	4 500 000,00	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA REGIONALNY ODDZIAŁ KORPORACYJNY W BYDGOSZCZY, CENTRUM KORPORACYJNE WE WŁOCŁAWEK, WARSZAWA, 01629826300000	
				1 674 870,02	BANK POLSKA KASA OPIEKI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 000010205, 0000014843	
				2 325 129,98	BANK GOSPODARSTWA KRAJOWEGO, WARSZAWA, 000017319	



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1021966704

1	Okres ubezpieczenia: od 03.08.2020 r. do 02.08.2021 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
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego		Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego		100 000 EUR 100 000 EUR
4	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: 391,48 PLN Kwota w PLN Termin płatności	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 69 1240 6960 3014 0110 1032 8329 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1021966704
Warunki ubezpieczenia		
7	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. 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 udostępnił również pod adresem www.pzu.pl. 4. <input checked="" type="checkbox"/> * 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. 5. <input checked="" type="checkbox"/> * 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 (rozмова telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 6. <input checked="" type="checkbox"/> * 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). 7. <input checked="" type="checkbox"/> * 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, zobowiązuje się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 8. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych,	zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 9. <input checked="" type="checkbox"/> * 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. 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. * <input checked="" type="checkbox"/> 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 - Powszechnie 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; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

DSP/P/1021966704/5648/pc:100000282339247/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)
DSPOCZA/19G12_01/20200731.1358/prodppu05-159138437.3/FILE/pc:100000282339247

1/2

10

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

1. Reklamacje, 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 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 jednostki 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 pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej 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 trwały nośnik, 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: 31.07.2020 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.

Pieczeń i podpis ubezpieczającego

JAROSŁAW JEWIAK BIURO OBSŁUGI
NIERUCHOMOŚCI BON
Ubezpieczający

Pieczeń i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczeń i podpis przedstawiciela PZU SA

AGENT UBEZPIECZENIOWY
PZU SA w Toruniu
Andrzej Rumiński
tel. 660 93 80
kom. 602 354 867



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

DSP/P/1021966704/5648/pc:10000282339247/BE20

801 102 102 pzu.pl

PREZYDENT MIASTA WŁOCŁAWEK
Zielony Rynek 11/13
87-800 WŁOCŁAWEK

G.EGB.6621.256.2021

Województwo : KUJAWSKO-POMORSKIE

Powiat : -

Gmina : MIASTO WŁOCŁAWEK

Miejscowość : WŁOCŁAWEK

Jednostka ewidencyjna : 046401_1 MIASTO WŁOCŁAWEK

Obręb : WŁOCŁAWEK KM 53

Wypis z rejestru gruntów o niepełnej treści (bez danych osobowych)

z dnia: 22.02.2021

Jednostka rejestrowa : G.103

Nr działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
78/14	OKRZEI 61a	inne tereny zabudowane	Bi	0.1245	0.1245	
Id działki: 046401_1.0530.78/14			Rejon statystyczny: 910500			

Razem powierzchnia działek :

0.1245 ha

Słownie : jeden tysiąc dwieście czterdzieści pięć m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 22.02.2021

Sporządził : Radosław Pietrowski



Z up. PREZYDENTA MIASTA

Radosław Pietrowski
Inspektor

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

