

**BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI  
„BON”**



Siedziba: 87-100 Toruń, ul. Odrodzenia 3/13, tel./fax (0-56) 661-18-71  
NIP: 879-104-47-29 REGON: 870613341  
e-mail: [biuro@bontorun.com.pl](mailto:biuro@bontorun.com.pl), [www.bontorun.com.pl](http://www.bontorun.com.pl)

# OPERAT SZACUNKOWY

**z wyceny prawa użytkowa wieczystego gruntu i prawa własności  
budynków i budowli nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w  
Dziarnowie, gmina Pakość, powiat inowrocławski, woj. kujawsko  
pomorskie  
(działki nr 37/1, 37/3, 37/5 w Kw BY11/00026827/5)**



**Wartość rynkowa aktualna na dzień 31 stycznia 2020 r.**

Opracował: mgr inż. Jarosław Jewiak

(pieczęć rzeczoznawcy majątkowego)

<b>Określenie nieruchomości</b>	Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo własności budynków i budowli nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działki o nr <b>37/1, 37/3, 37/5</b> zabudowane kompleksem budynków o funkcji biurowo – magazynowej, produkcyjnej, magazynowej, garażowej i portierni. Nieruchomość położona jest w miejscowości Dziarnowo, gmina Pakość, powiat inowrocławski, woj. kujawsko pomorskie. Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny objęta jest księgą wieczystą Kw nr <b>BY11/00026827/5</b> prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Inowrocławiu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.	
<b>Rodzaj nieruchomości</b>	nieruchomość gruntowa zabudowana	
<b>Opis nieruchomości</b>	Działki o numerach <b>37/1, 37/3, 37/5</b> o powierzchni <b>1,7500 ha</b> zabudowane są siedmioma budynkami o funkcji biurowo – magazynowej, produkcyjnej, magazynowej, garażowej i portierni o łącznej powierzchni użytkowej <b>2 995,54 m<sup>2</sup></b> . W budynkach są następujące instalacje: energia elektryczna, wodna i kanalizacyjna z sieci wiejskiej, oświetlenie, alarmowa, ogrzewanie z kotłowni na paliwo stałe, telefoniczna. Kształt kompleksu działkowego korzystny, wielobok – nieutrudniający zagospodarowania. Teren nieruchomości płaski bez znacznych deniwelacji gruntu. Wokół zabudowań utwardzenia w postaci masy bitumicznej oraz płyt betonowych. Stan techniczny słaby. Lokalizacja i dostępność komunikacyjna średnia.	
<b>Podmioty którym przysługują prawa do nieruchomości</b>	Właściciel gruntu <b>MIENIE KOMUNALNE GMINY PAKOŚĆ</b>  Użytkownik wieczysty <b>KARO-BIURO HANDLU ZAGRANICZNEGO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W TORUNIU, TORUŃ</b>	
<b>Cel wyceny</b>	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla celów sprzedaży.	
<b>Data na którą określono wartość rynkową nieruchomości</b>	31 stycznia 2020 r.	
<b>Określenie wartości rynkowej</b>	<b>837 100 zł</b> <i>Słownie: osiemset trzydzieści siedem tysięcy sto złotych</i>	
<b>Data sporządzenia operatu</b>	31 stycznia 2020 r.	
<b>Opracował: mgr inż. Jarosław Jewiak</b>		
_____ (pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)		

## SPIS TREŚCI

<b>1. Przedmiot i zakres wyceny.</b>	<b>4</b>
<b>2. Cel wyceny.</b>	<b>4</b>
<b>3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.</b>	<b>4</b>
<b>3.1. Podstawy formalne.</b>	<b>4</b>
<b>3.2. Podstawy materialno - prawne.</b>	<b>4</b>
<b>3.3. Podstawy metodologiczne.</b>	<b>4</b>
<b>3.4. Źródła danych merytorycznych.</b>	<b>5</b>
<b>4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.</b>	<b>5</b>
<b>5. Opis i określenie stanu nieruchomości.</b>	<b>5</b>
<b>5.1. Stan prawny.</b>	<b>5</b>
<b>5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów.</b>	<b>9</b>
<b>5.3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne.</b>	<b>9</b>
<b>5.4. Opis nieruchomości.</b>	<b>9</b>
<b>6. Przedstawienie sposobu wyceny.</b>	<b>37</b>
<b>6.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości.</b>	<b>37</b>
<b>6.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny.</b>	<b>37</b>
<b>7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.</b>	<b>38</b>
<b>8. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny.</b>	<b>41</b>
<b>8.1. Analiza transakcji porównawczych.</b>	<b>41</b>
<b>8.2. Porównanie nieruchomości parami.</b>	<b>44</b>
<b>8.3. Obliczenie wartości rynkowej.</b>	<b>44</b>
<b>8.4. Obliczenie wartości sprzedaży wymuszonej i likwidacyjnej.</b>	<b>45</b>
<b>9. Wynik końcowy wyceny.</b>	<b>45</b>
<b>10. Klauzule i ustalenia dodatkowe.</b>	<b>46</b>
<b>11. Załączniki.</b>	<b>47</b>

## 1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo własności budynków i budowli nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działki o nr **37/1, 37/3, 37/5** zabudowane kompleksem budynków o funkcji biurowo – magazynowej, produkcyjnej, magazynowej, garażowej i portierni. Nieruchomość położona jest w miejscowości Dziarnowo, gmina Pakość, powiat inowrocławski, woj. kujawsko pomorskie. Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny objęta jest księgą wieczystą Kw nr **BY11/00026827/5** prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Inowrocławiu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

## 2. Cel wyceny.

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

## 3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.

### 3.1. Podstawy formalne.

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

### 3.2. Podstawy materialno - prawne.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Ostatni tekst jednolity został ogłoszony 26 listopada 2018r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 2204).),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011r. w sprawie wyceny nieruchomości i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 165, poz. 985.)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z 1971 roku z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 29.08.1997 r. Prawo bankowe (Dz. U. nr 140, poz. 939 z późniejszymi zmianami),

Oraz traktowane na równi z przepisami prawa:

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny.

### 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. 2000-2018

### 3.4. Źródła danych merytorycznych.

1. Księga wieczysta **BY11/00026827/5**
2. Wypis i mapa z ewidencji gruntów,
3. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 16 stycznia 2020 r.,
4. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego/ Studium dla gminy Pakość ,
5. Przegląd aktów notarialnych kupna - sprzedaży nieruchomości w Urzędzie Miasta w Inowrocławiu,
6. Informacje z literatury fachowej dotyczące trendów w obrocie nieruchomościami na danym terenie,
7. Informacje z prasy lokalnej: notowania cen nieruchomości,
8. Informacje własne z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,
9. Informacje Zamawiającego wycenę,
10. Strony internetowe województwa kujawsko-pomorskiego, w tym powiatu inowrocławskiego
11. Statystyka publiczna i opracowania GUS.

### 4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.

- ⇒ Data sporządzenia wyceny: **31 stycznia 2020 r.**
- ⇒ Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **31 stycznia 2020 r.**
- ⇒ Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: **31 stycznia 2020 r.**
- ⇒ Data dokonania oględzin nieruchomości: **16 stycznia 2020 r.**

### 5. Opis i określenie stanu nieruchomości.

#### 5.1. Stan prawny.

Stan prawny nieruchomości ustalono w oparciu o badanie Ksiąg wieczystych Kw **BY11/00026827/5** nr w dniu 31 stycznia 2020 roku prowadzonych dla wycenianej nieruchomości przez Sąd Rejonowy w Inowrocławiu, V Wydział Ksiąg Wieczystych. Księga wieczysta zawiera następujące wpisy:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
			Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1		1
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	37/1		1
Obręb ewidencyjny (nazwa)	DZIARNOWO		
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	PAKOŚĆ, DZIARNOWO
Przylączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono	/ 00022814 /		

działkę)				
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		37/3		1
Obręb ewidencyjny (nazwa)		DZIARNOWO		
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	PAKOŚĆ, DZIARNOWO
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)		/ 00022814 /		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		37/5		1
Obręb ewidencyjny (nazwa)		DZIARNOWO		
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	PAKOŚĆ, DZIARNOWO
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)		/ 00022814 /		

			Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości		1,7500 HA	1

Budynki				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	PAKOŚĆ, DZIARNOWO
Przeznaczenie budynku		BUDYNKI		
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)		TAK		
Przyłączenie - numer księgi wieczystej, z której odłączono budynek		Lp. 1.	/ 00022814 /	

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
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa)		MIENIE KOMUNALNE GMINY PAKOŚĆ		

Użytkownicy wieczysti				
-----------------------	--	--	--	--

		Nr podstawy wpisu
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	3, 4, 5

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1 1/1	---3, 4, 5
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba)	KARO-BIURO HANDLU ZAGRANICZNEGO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W TORUNIU, TORUŃ		

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

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	5		19
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE		
Treść wpisu	NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOKREŚLONY SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU POLEGAJĄCA NA : - PRAWIE DO UTRZYMYWANIA NA NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ LINII NAPOWIETRZNYCH SN-15 KV ZE SŁUPAMI,LINII KABLOWYCH SN-15KV.PÓŁ SN-15 KV W WYDZIELONEJ CZĘŚCI STACJI ABONENCKIEJ, - PRAWIE CAŁODOBOWEGO DOSTĘPU DO URZĄDZEŃ CELEM ICH KONSERWACJI,NAPRAW,WYMIANY NA NOWE,REMONTÓW,USUWANIA AWARII,DOKONYWANIA PRZEGLĄDÓW,PROWADZENIE INWESTYCJI ZWIĄZANYCH Z MODERNIZACJĄ I PRZEBUDOWĄ, - OBOWIĄZKU POWSTRZYMYWANIA SIĘ PRZEZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA PRZED TAKIM ZAGOSPODAROWANIEM NIERUCHOMOŚCI SŁUŻEBNEJ,STANOWIĄCEJ DZIAŁKI NR 37/1,37/3 I 37/5 MIĘDZY INNYMI STAWIANIEM BUDOWLI,PROWADZENIEM WYKOPÓW ORAZ SADZENIEM DRZEW,KTÓRE UNIEMOŻLIWIĄĆ BĘDZIE SWOBODNY DOSTĘP DO URZĄDZEŃ I PROWADZENIE PRAWDŁOWEJ ICH EKSPLOATACJI.		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	Enea OPERATOR SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, POZNAŃ, 3004553980000	

Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	6		72
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ DŁUŻNIKA KARO-BIURO HANDLU ZAGRANICZNEGO SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W TORUNIU (KRS 000094915) W ZWIĄZKU Z POSTANOWIENIEM SĄDU REJONOWEGO W TORUNIU Z DNIA 13 CZERWCA 2019R. SYGN.AKT V GU 362/18 O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI		

DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	14			66, 67, 68
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA			
Suma (słownie), waluta	9 000 000,00 (DZIEWIĘĆ MILIONÓW) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI, WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY KREDYTU W FORMIE LIMITU KREDYTOWEGO WIELOCELOWEGO NR 75102050110000990201994185/2010 Z DNIA 22 GRUDNIA 2006R. (WRAZ Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI), NA KTÓRE SKŁADAJĄ SIĘ: NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU KREDYTU, ODSETKI W POSTACI UMOWNYCH ODSETEK OD WYKORZYSTANEGO KREDYTU ORAZ UMOWNYCH ODSETEK OD NIESPŁACONEGO W TERMINIE ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ LUB ZADŁUŻENIA ODSETKOWEGO, PROWIZJE I OPŁATY, PRZYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO LUB EGZEKUCYJNEGO ZWIĄZANE Z DOCHODZENIEM ROSZCZEŃ Z TYTUŁU USTANOWIONEGO ZABEZPIECZENIA HIPOTECZNEGO, ŚWIADCZENIA UBOCZNE W POSTACI ROSZCZEŃ O NAPRAWIENIE SZKÓD WYNIKAJĄCYCH Z NIEWYKONANIA LUB NIENALEŻYTEGO WYKONANIA ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z CZYNNOŚCI BANKOWEJ UDZIELENIA KREDYTU LUB CZYNNOŚCI BANKOWEJ ZABEZPIECZENIA SPŁATY TEGO KREDYTU., UMOWA KREDYTU NR 75102050110000990201994185/2010 Z DNIA 22 GRUDNIA 2006R.	
Inne informacje	HIPOTEKA TA OBCIĄŻA RÓWNIEŻ NIERUCHOMOŚCI ZAPISANE W KSIĘGACH WIECZYSTYCH TO1T/00028639/0 I TO1T/00017293/2, KTÓRE PROWADZONE SĄ W SĄDZIE REJONOWYM W TORUNIU VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH			
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 4.4.1.1 DOPISANO ZWROT ŁĄCZNA, A W POLU 4.4.1.13 DOPISANO KSIĘGI WSPÓŁOBCIĄŻONE		
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE PÓŁNOCNY REGIONALNY ODDZIAŁ KORPORACYJNY W BYDGOSZCZY, WARSZAWA, 01629826300000		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	15			70, 71
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	10572,00 (DZIESIĘĆ TYSIĘCY PIĘĆSET SIEDZIEDZIESIĄT DWA) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA W KWOCIE 10.572,00 ZŁOTYCH Z TYTUŁU PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI ZA 2018R.	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	GMINA PAKOŚĆ, PAKOŚĆ, 000530732		



## 5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów.

Jednostka ewidencyjna	040707_5 (Pakość)		
Obręb ewidencyjny	Dziarnowo		
Nr działki	37/1	37/3	37/5
Powierzchnia gruntu [ ha ]	0,8000	0,3000	0,6500
Łączna powierzchnia gruntu [ha]	1,7500		
Rodzaj użytków	Ba	Ba	ba
Księga wieczysta gruntu	Kw <b>BY1I/00026827/5</b>		

## 5.3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne.

Na wycenianym terenie działki nr 37/1, 37/3, 37/5 nie obowiązuje aktualny Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego. Zgodnie ze Studium Kierunków i Uwarunkowań Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Gminy Pakość przyjętego Uchwałą Rady Gminy Pakość, uchwała nr XVI/188/2016 z dnia 25.10.2016 r. Wyceniana nieruchomość znajduje się na terenie oznaczonym symbolem na mapie studium – **III.RO – tereny osadniczo – rolne wschodnie**.

## 5.4. Opis nieruchomości.

Przedmiotowe działki nr **37/1, 37/3, 37/5** położone są w peryferyjnej południowo-wschodniej części Gminy Pakość, między Pakością a Inowrocławiem. Są to tereny pełniące obecnie funkcje przemysłowe. Kompleks działkowy posiada dobrą komunikację z systemem dróg lokalnych, krajowych i międzynarodowych. Nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej – droga gminna.

Przedmiotową nieruchomość tworzy zabudowany kompleks działkowy składający się z działek o nr **37/1, 37/3, 37/5** o łącznej powierzchni **1,7500 ha**. Nieruchomość położona jest w miejscowości Dziarnowo, gmina Pakość, powiat inowrocławski, woj. kujawsko pomorskie. Działki nr o nr 31/1 i 37/3 zabudowane są siedmioma budynkami o funkcji biurowo – magazynowej, produkcyjnej, magazynowej, garażowej i portierni o łącznej powierzchni użytkowej **2 995,54 m<sup>2</sup>**. W budynkach są następujące instalacje: energia elektryczna, wodna i kanalizacyjna z sieci wiejskiej, oświetlenie, alarmowa, ogrzewanie z kotłowni na paliwo stałe, telefoniczna. Natomiast działka nr 37/5 jest niezabudowana i wykorzystywana jest jako plac magazynowo – składowy. Kształt kompleksu działkowego korzystny, wielobok – nieutrudniający zagospodarowania. Teren nieruchomości płaski bez znacznych deniwelacji gruntu. Wokół zabudowań utwardzenia w postaci masy bitumicznej, płyt chodnikowych oraz płyt betonowych. Teren kompleksu działkowego całkowicie ogrodzony murem z płyt betonowych który dodatkowo wyposażony jest w drut kolczasty okrągły. Ogrodzenie wyposażone jest w bramę wjazdową o konstrukcji stalowej. Stan techniczny budynków słaby. Lokalizacja i dostępność komunikacyjna średnia.



Widok na ogrodzenie z płyt betonowych oraz na bramę wjazdową o konstrukcji stalowej



Widok na ogrodzenie z płyt betonowych



Widok na utwardzenia wokół budynków z płyt betonowych, płyt chodnikowych i masy bitumicznej



Widok na utwardzenia wokół budynków z płyt betonowych, płyt chodnikowych i masy bitumicznej



Widok na utwardzenia wokół budynków z płyt betonowych, płyt chodnikowych i masy bitumicznej



Widok ogólny na zabudowania



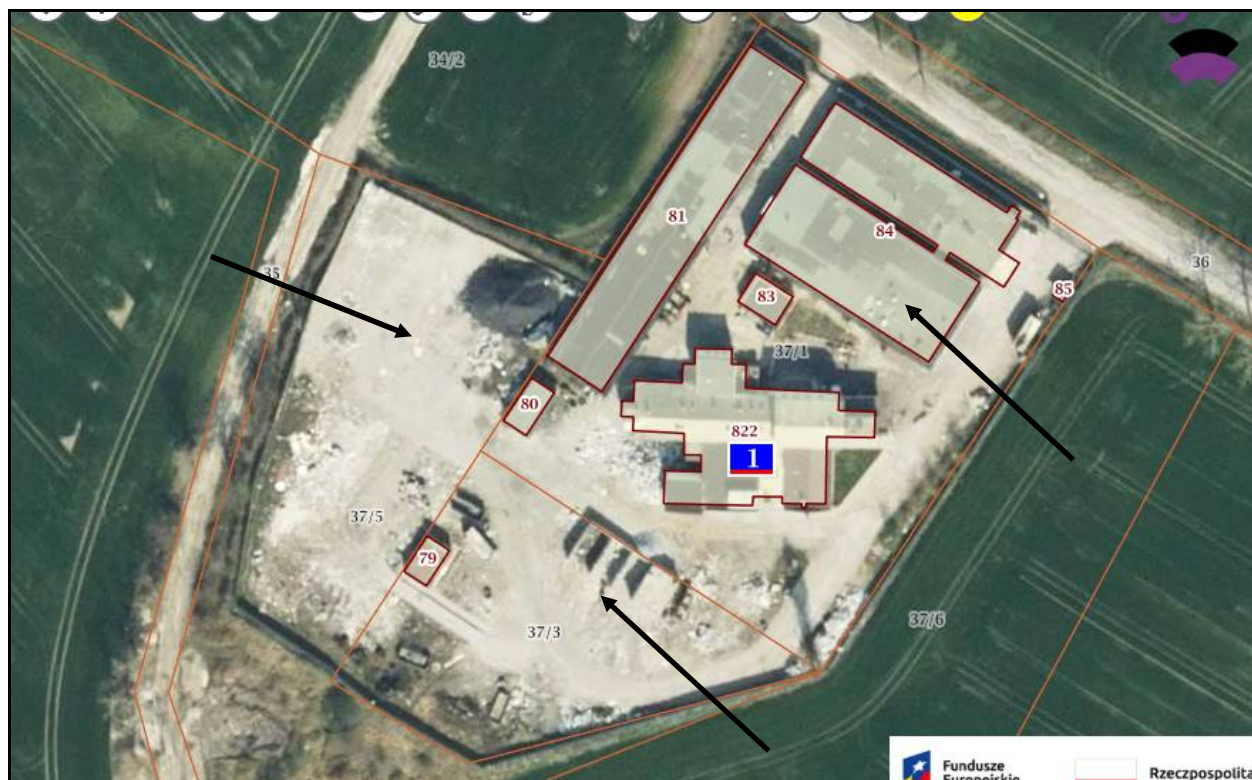
Widok ogólny na zabudowania



Widok ogólny na zabudowania



Widok ogólny na zabudowania



Widok z satelity na wyceniany kompleks działkowy składający się z działek nr 37/1, 37/3, 37/5

**Przedmiotowe działki zabudowane są :**

- |   |                        |
|---|------------------------|
| ▪ Budynkiem portierni o powierzchni użytkowej                             | 5,11 m <sup>2</sup>    |
| ▪ Budynkiem sortowni o powierzchni użytkowej                              | 1292,18 m <sup>2</sup> |
| ▪ Budynkiem magazynowym o powierzchni użytkowej                           | 734,00 m <sup>2</sup>  |
| ▪ Budynek trafostacji o powierzchni użytkowej                             | 40,00 m <sup>2</sup>   |
| ▪ Budynek wagi o powierzchni użytkowej                                    | 34,00 m <sup>2</sup>   |
| ▪ Budynek gospodarczy o powierzchni użytkowej                             | 47,00 m <sup>2</sup>   |
| ▪ Budynek Biurowy z częścią magazynowo – garażową o powierzchni użytkowej | 843,25 m <sup>2</sup>  |

Łączna powierzchnia użytkowa zabudowań wynosi **2995,54 m<sup>2</sup>**

## Zestawienie budynków

<b>Zestawienie Budynków</b>		
<b>Portiernia</b>		
L.P.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa
1	Portiernia	5,11
<b>RAZEM</b>		<b>5,11</b>
<b>Budynek Sortowni Duży</b>		
L.P.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa
1	Pomieszczenie sortowni	219,88
2	Pomieszczenie sortowni	556,30
3	Pomieszczenie sortowni	204,00
4	Pomieszczenie sortowni	262,00
5	Biuro	50,00
<b>RAZEM</b>		<b>1292,18</b>
<b>Budynek Magazynowy Niski</b>		
1	Pomieszczenie magazynowe	223,00
2	Pomieszczenie magazynowe	71,00
3	Pomieszczenie magazynowe	140,00
4	Pomieszczenie magazynowe	23,00
5	Pomieszczenie magazynowe	277,00
<b>RAZEM</b>		<b>734,00</b>
<b>Trafostacja</b>		
L.P.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa
1	Trafostacja	40,00
<b>RAZEM</b>		<b>40,00</b>
<b>Budynek Wagi</b>		
L.P.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa
1	Budynek Wagi	34,00
<b>RAZEM</b>		<b>34,00</b>
<b>Budynek Gospodarczy</b>		
L.P.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa
1	Pomieszczenie gospodarcze	47,00
<b>RAZEM</b>		<b>47,00</b>
<b>Budynek Biurowy z częścią magazynowo - garażową</b>		
L.P.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa

Część garażowo - magazynowa z częścią socjalną		
1	Garaż - parter	124,00
2	Garaż – parter	39,00
3	Garaż – parter	62,50
4	Magazyn– parter	251,00
5	Trafostacja – parter	8,00
6	Magazyn piętro	26,00
7	Łazienka – parter	110,00
8	Jadalnia – parter	40,00
	<b>RAZEM</b>	<b>660,50</b>
Część Biurowa na piętrze		
1	Korytarz	3,60
2	WC	3,60
3	Korytarz	12,90
4	Biuro	8,80
5	Biuro	18,20
6	Biuro	9,90
7	Biuro	14,75
8	Biuro	9,70
9	Biuro	11,20
10	Pom. Socjalne	46,00
11	Łazienka i jadalnia	35,90
12	Klatka schodowa	8,20
	<b>RAZEM</b>	<b>182,75</b>
	<b>Łączna powierzchnia użytkowa</b>	<b>843,25</b>
	<b>ŁĄCZNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA</b>	<b>2995,54</b>

### *Opis budynków.*

#### **1. Budynek Biurowy z częścią magazynowo - garażową o powierzchni użytkowej 843,25 m<sup>2</sup>.**

Budynek biurowo – warsztatowy to obiekt składający się z dwóch części o zróżnicowanej wysokości. Obiekt pełni funkcje biurowo – socjalne i magazynowo – garażowe. Budynek konstrukcji mieszanej – część biurowa o konstrukcji tradycyjnej murowana z elementów drobnowymiarowych, natomiast część magazynowo – garażowa o konstrukcji szkieletowej tworzą słupy żelbetowe oraz dźwigary stalowe oraz konstrukcja murowana. Ściany osłonowe z elementów prefabrykowanych żelbetowych i częściowo murowane ocieplone warstwa styropianu o grubości 10 cm. Fundamenty pod słupy szklanki żelbetowe. Ściany osłonowe z elementów prefabrykowanych żelbetowych i częściowo murowane ocieplone warstwa styropianu o grubości 10 cm. Dach konstrukcji mieszanej z płyt korytkowych jednospadowy(garaż), konstrukcji drewnianej wielospadowy, (część biurowa), pokryty papą i blachą. Stolarka okienna z profili PCV, stalowa i drewniana. Drzwi i bramy wjazdowe stalowe. Rynny i rury spustowe z PCV, opierzenia blacharskie. Posadzki betonowe w części garażowo – magazynowej. W części biurowej i socjalnej płytki ceramiczne na ścianach i posadzkach. Tynki mineralne oraz

malowania w jasnych oprawach kolorystycznych.

***Budynki wyposażone są w następujące instalacje:***

- elektryczną,
- wodno-kanalizacyjną,
- oświetleniową,
- wentylacyjną,
- alarmową,
- ogrzewanie centralne ogrzewanie z pieca na paliwo stałe

Standard wykończenia i wyposażenia pomieszczeń średni i słaby . Stan techniczny budynku średni.



*Widok ogólny na budynek biurowy z częścią garażowo – magazynową*



*Widok ogólny na budynek biurowy z częścią garażowo – magazynową*



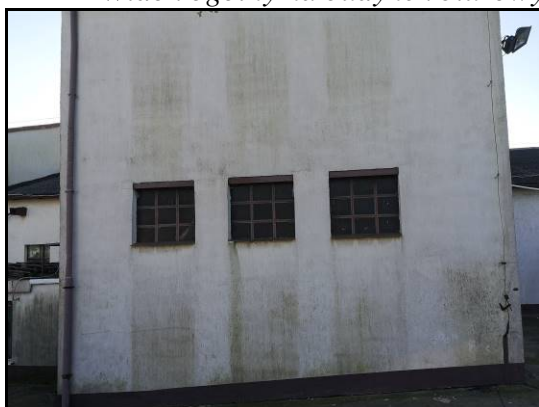
*Widok ogólny na budynek biurowy z częścią garażowo – magazynową*



*Widok ogólny na budynek biurowy z częścią garażowo – magazynową*



*Widok ogólny na budynek biurowy z częścią garażowo – magazynową*



*Widok ogólny na budynek biurowy z częścią garażowo – magazynową*



*Widok ogólny na budynek biurowy z częścią garażowo – magazynową*



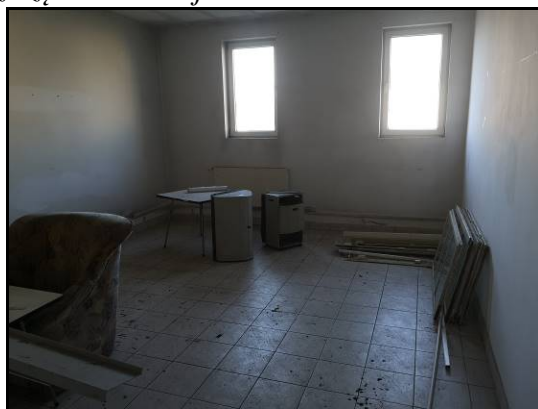




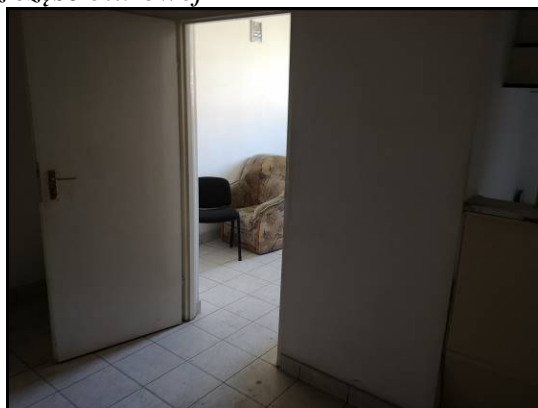
*Widok ogólny na budynek biurowy z częścią garażowo – magazynową*



*Widok wewnątrz część biurowej*



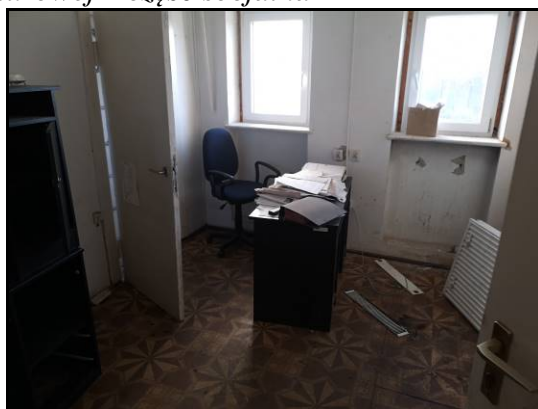
*Widok wewnątrz część biurowej*



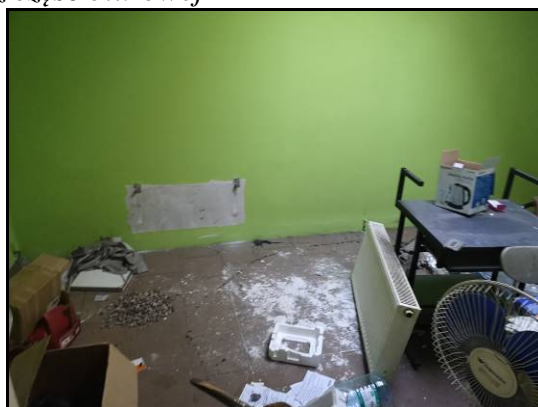
*Widok wewnątrz część biurowej*



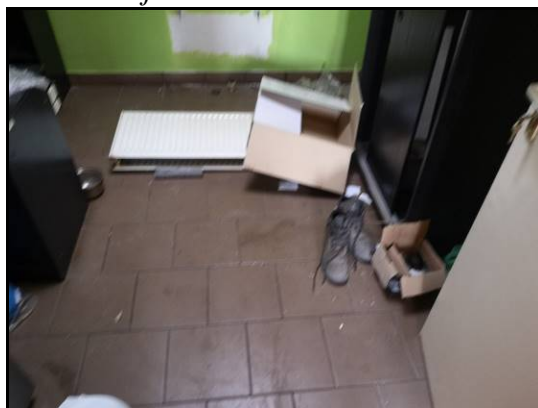
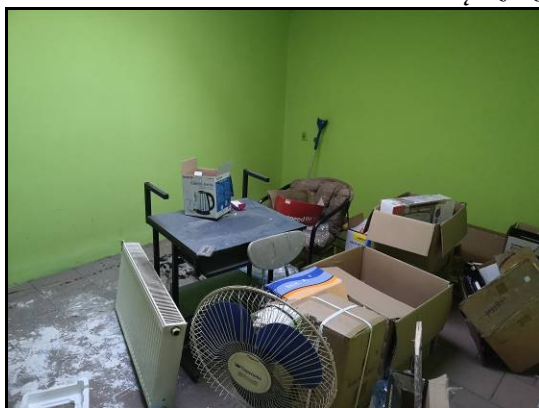
*Widok wewnątrz część biurowej – część socjalna*



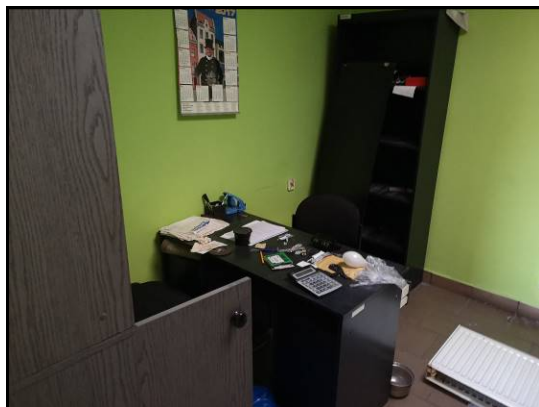
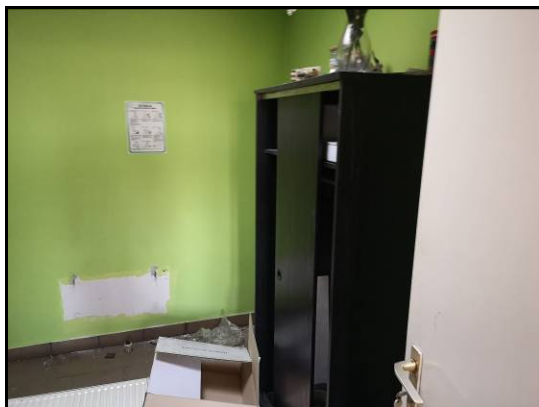
*Widok wewnątrz część biurowej*



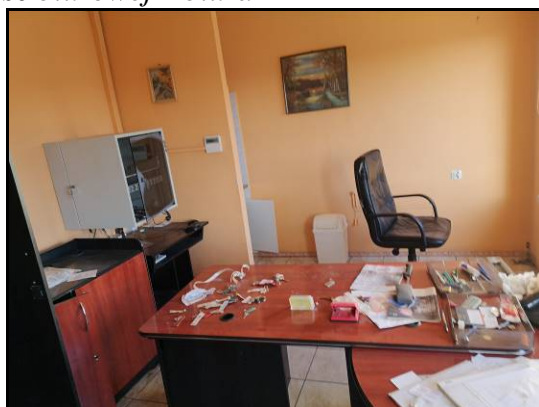
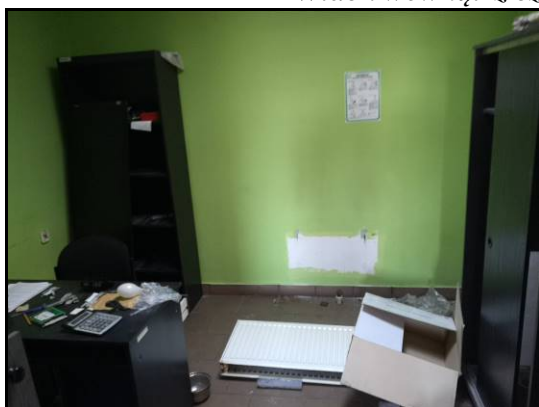
*Widok wewnątrz część biurowej – biura*



*Widok wewnątrz część biurowej – biura*



*Widok wewnątrz część biurowej – biura*



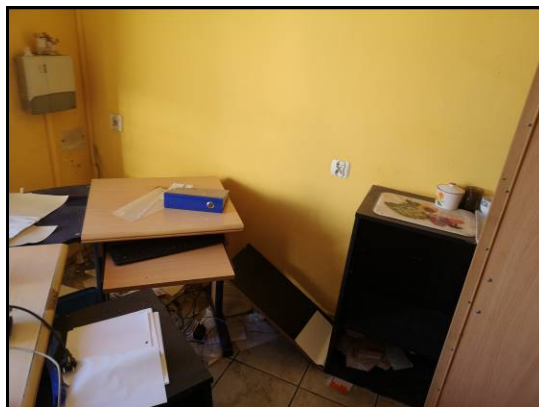
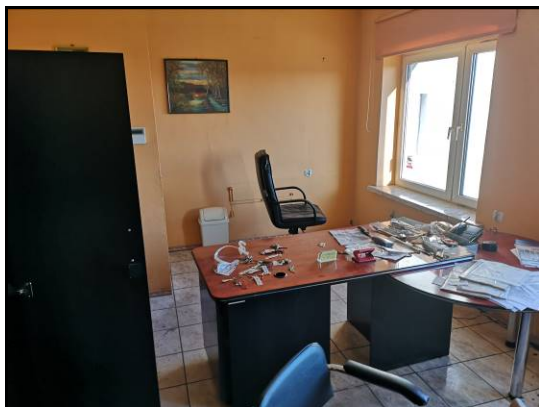
*Widok wewnątrz część biurowej – biura*



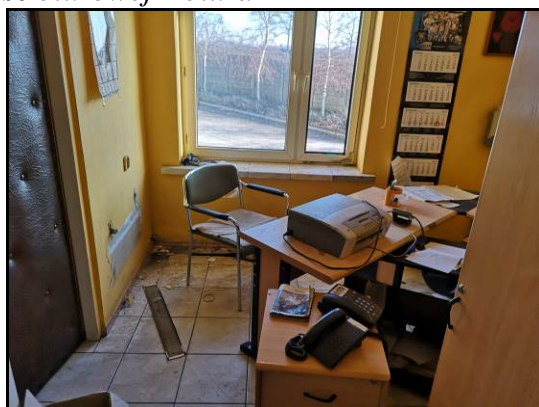
*Widok wewnątrz część biurowej – stolarka okienna PCV – korytarz*



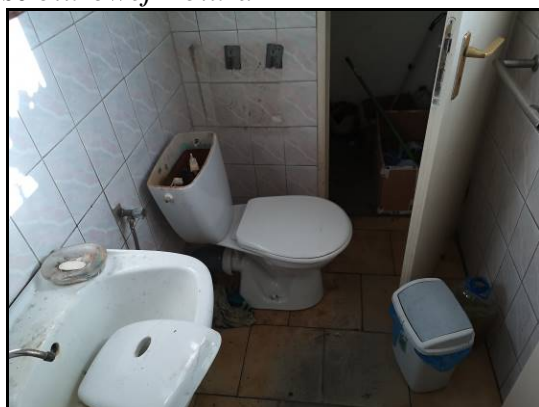
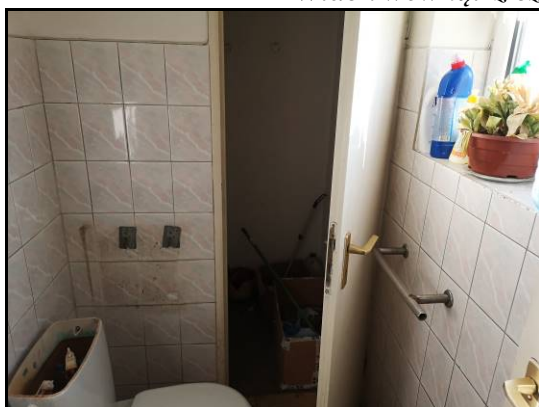
*Widok wewnątrz część biurowej – biura*



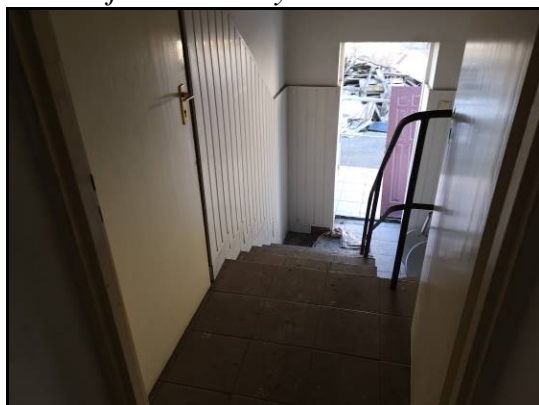
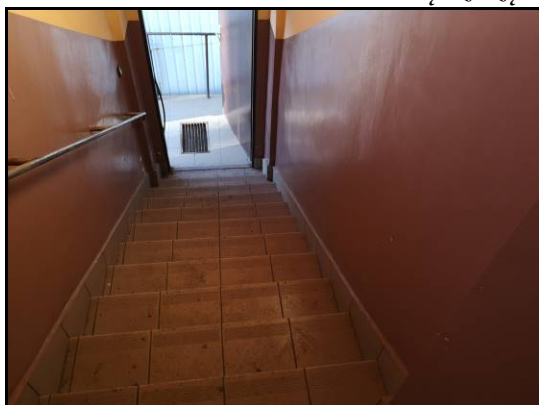
*Widok wewnątrz część biurowej – biura*



*Widok wewnątrz część biurowej – biura*



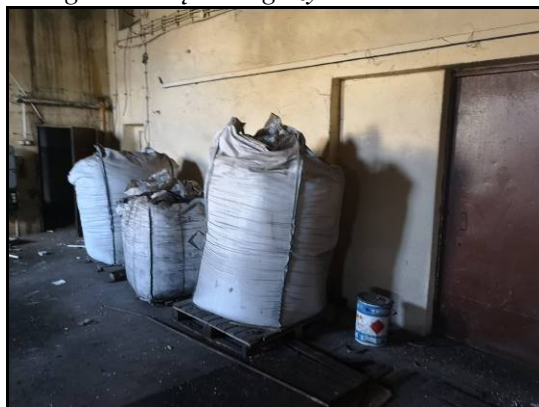
*Widok wewnątrz część biurowej – sanitariaty*



*Widok wewnątrz część biurowej – klatka schodowa*



*Widok na część magazynowo – garażową – magazyn*



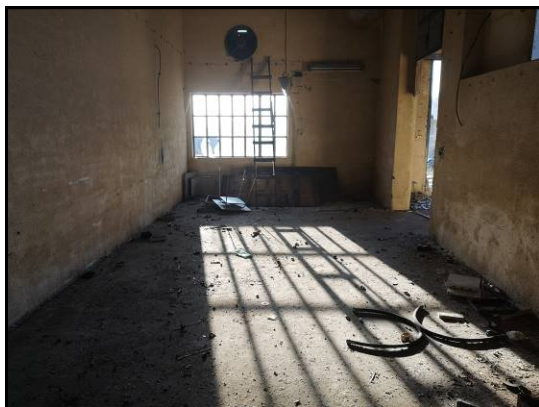
*Widok na część magazynowo – garażową – magazyn*



*Widok na część magazynowo – garażową – magazyn*



*Widok na część magazynowo – garażową – magazyn*



*Widok na część magazynowo – garażową – magazyn*



*Widok na część magazynowo – garażową – magazyn*



*Widok na część magazynowo – garażową – magazyn*



*Widok na część magazynowo – garażową – garaż*



*Widok na część magazynowo – garażową – część socjalna*



*Widok na część magazynowo – garażową – część socjalna*



*Widok na część magazynowo – garażową – część socjalna*



*Widok na część magazynowo – garażową – część socjalna – jadalnia*





Widok na część magazynowo – garażową – część socjalna – jadalnia

<b>Budynek Biurowy z częścią magazynowo - garażową</b>		
L.P.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa
<b>Część garażowo - magazynowa z częścią socjalną</b>		
1	Garaż - parter	124,00
2	Garaż – parter	39,00
3	Garaż – parter	62,50
4	Magazyn– parter	251,00
5	Trafostacja – parter	8,00
6	Magazyn piętro	26,00
7	Łazienka – parter	110,00
8	Jadalnia – parter	40,00
<b>RAZEM</b>		<b>660,50</b>
<b>Część Biurowa na piętrze</b>		
1	Korytarz	3,60
2	WC	3,60
3	Korytarz	12,90
4	Biuro	8,80
5	Biuro	18,20
6	Biuro	9,90
7	Biuro	14,75
8	Biuro	9,70
9	Biuro	11,20
10	Pom. Socjalne	46,00
11	Łazienka i jadalnia	35,90
12	Klatka schodowa	8,20
<b>RAZEM</b>		<b>182,75</b>
<b>Łączna powierzchnia użytkowa</b>		<b>843,25</b>

## 2. Budynek Portiernia o powierzchni użytkowej 5,11 m<sup>2</sup>.

Budynek portierni to obiekt murowany, parterowy, stropodach kryty papą, stolarka okienna drewniana, stolarka drzwiowa brak. Budynek otynkowany i malowany w jasnych barwach.

*Budynki wyposażone są w następujące instalacje:*

- elektryczną,



Standard wykończenia i wyposażenia pomieszczeń słaby . Stan techniczny budynku średni.



### **3. Budynek Trafostacji o powierzchni użytkowej 40,00 m<sup>2</sup>.**

Budynek trafostacji to obiekt o konstrukcji prefabrykowanej – żelbetowy, parterowy, stropodach kryty papą, stolarka okienna brak, stolarka drzwiowa stalowa.

*Budynki wyposażone są w następujące instalacje:*

- elektryczną,
- Standard wykończenia i wyposażenia pomieszczeń słaby . Stan techniczny budynku średni.



*Widok ogólny na budynek trafostacji*



*Widok ogólny na budynek trafostacji*



*Widok ogólny na budynek trafostacji*

#### **4. Budynek Wagi o powierzchni użytkowej 34,00 m<sup>2</sup>.**

Budynek wagi to obiekt o konstrukcji tradycyjnej murowany z elementów drobno wymiarowych, parterowy, stropodach kryty blachą falistą, stolarka okienna z profili PCV, stolarka drzwiowa brak. Do budynku wagi przynależy waga najazdowa.

***Budynki wyposażone są w następujące instalacje:***

- elektryczną,

Standard wykończenia i wyposażenia pomieszczeń słaby. Stan techniczny budynku średni.



*Widok ogólny na budynek wagi*



*Widok ogólny na budynek wagi*



*Widok ogólny na wagę najazdową*

##### **5. Budynek Gospodarczy o powierzchni użytkowej 47,00 m<sup>2</sup>.**

Budynek gospodarczy to obiekt o konstrukcji tradycyjnej murowany z elementów drobno wymiarowych, parterowy, stropodach żelbetowy kryty papą, stolarka okienna – brak, stolarka drzwiowa brak.

***Budynki wyposażone są w następujące instalacje:***

- elektryczną,

Standard wykończenia i wyposażenia pomieszczeń słaby. Stan techniczny budynku średni.



*Widok ogólny na budynek gospodarczy*



Widok ogólny na budynek gospodarczy



Widok ogólny na budynek gospodarczy – wewnątrz

## 6. Budynek magazynowy – niski o powierzchni użytkowej 734,00 m<sup>2</sup>.

Budynek magazynowy to obiekt parterowy, wolnostojący, niepodpiwniczony. W budynku usytuowano 5 segmentów magazynowych z częścią socjalną. Obiekt wykonany w technologii prefabrykowanej żelbetowej – wypełniony elementami drobnowymiarowymi. Fundamenty łąwy żelbetowe, ściany wewnętrzne płyty żelbetowe prefabrykowane nieocieplone, ściany wewnętrzne żelbetowe prefabrykowane. Stropodach: płyty prefabrykowane pokryte papą. Tynki wapienne malowane, rynny i rury spustowe ocynkowane oraz rynny z stalowe. Okna stalowe, wrota stalowe oraz drewnie, bramy uchylne. Posadzki betonowe.

**Budynki wyposażone są w następujące instalacje:**

- elektryczną,
- wodno-kanalizacyjną,
- oświetleniową,

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

<b>Budynek Magazynowy Niski</b>	
Pomieszczenie magazynowe	223,00
Pomieszczenie magazynowe	71,00
Pomieszczenie magazynowe	140,00
Pomieszczenie magazynowe	23,00
Pomieszczenie magazynowe	277,00
<b>RAZEM</b>	<b>734,00</b>



*Widok ogólny na budynek magazynowy*



*Widok ogólny na budynek magazynowy*



*Widok ogólny na budynek magazynowy*



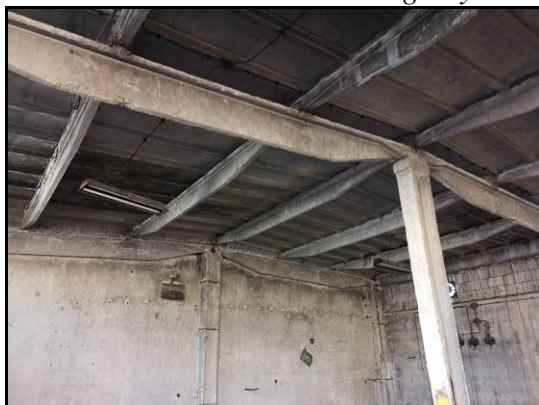
*Widok ogólny na budynek magazynowy*



*Widok ogólny na budynek magazynowy*



*Widok ogólny na budynek magazynowy*



*Widok ogólny na budynek magazynowy*



*Widok ogólny na budynek magazynowy*



*Widok ogólny na budynek magazynowy*



*Widok ogólny na budynek magazynowy*



*Widok ogólny na budynek magazynowy*

## **7. Budynek sortowni o powierzchni użytkowej 1292,18m<sup>2</sup>.**

Budynek sortowni to obiekt składający się z dwóch części o różnicowanej wysokości połączone łącznikiem. Obiekt pełni funkcje sortowni – magazynową z częścią biurową. Budynek konstrukcji szkieletowej. Fundamenty pod słupy szklanki żelbetowe. Szkielet konstrukcyjny tworzą słupy żelbetowe oraz dźwigary stalowe. Ściany osłonowe z elementów prefabrykowanych żelbetowych i częściowo murowane ocieplone warstwą styropianu o grubości 10 cm. Dach z płyt korytkowych jednospadowy pokryty papą i blachą. Stolarka okienna stalowa i drewniana. Drzwi i bramy wjazdowe stalowe. Rynny i rury spustowe stalowe, opierzenia blacharskie. Posadzki betonowe. W części biurowej płytki ceramiczne na posadzkach. Tynki mineralne oraz malowania w jasnych oprawach kolorystycznych.

***Budynki wyposażone są w następujące instalacje:***

- elektryczną,
- wodno-kanalizacyjną,
- oświetleniową,
- wentylacyjną,

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

<b>Budynek Sortowni Duży</b>	
Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa
Pomieszczenie sortowni	219,88
Pomieszczenie sortowni	556,30
Pomieszczenie sortowni	204,00
Pomieszczenie sortowni	262,00
Biuro	50,00
<b>RAZEM</b>	<b>1292,18</b>

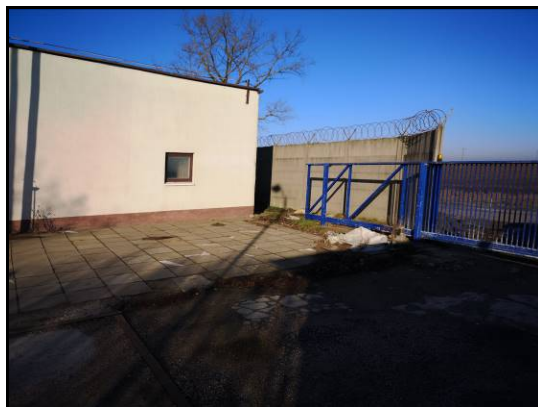


*Widok ogólny na budynek sortowni*



*Widok ogólny na budynek sortowni*





*Widok ogólny na budynek sortowni*



*Widok ogólny na budynek sortowni*



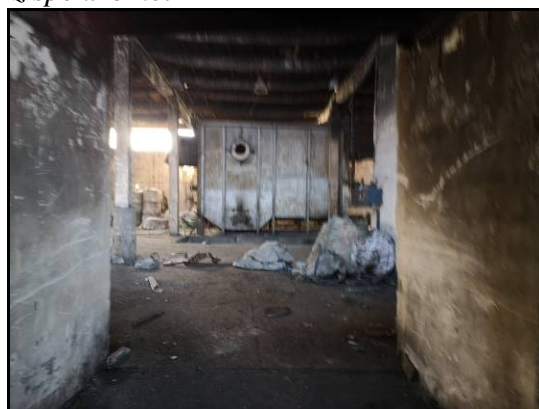
*Widok ogólny na budynek sortowni*



*Widok ogólny na budynek sortowni*



*Widok wewnątrz spektrometr*



*Widok wewnątrz budynku – hala sortowni*



*Widok wewnątrz budynku – hala sortowni*



*Widok wewnątrz budynku – hala sortowni*



*Widok wewnątrz budynku – hala sortowni*



*Widok wewnątrz budynku – hala sortowni*



*Widok wewnątrz budynku – hala sortowni*



*Widok wewnątrz budynku – hala sortowni*



*Widok wewnątrz budynku – hala sortowni – piec*

**8. Silosy betonowe –o powierzchni użytkowej 160,00 m<sup>2</sup>.**

Silosy betonowe 4 segmenty o powierzchni 40 m<sup>2</sup> jeden.



**9. Dwa kontenery na stal o konstrukcji stalowej**



## 6. Przedstawienie sposobu wyceny.

### 6.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości.

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

### 6.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny.

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

- zdefiniowano rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość,
- określono cechy rynkowe wpływające na wysokość ceny na rynku lokalnym wraz z oceną wpływu poszczególnych cech na ceny,
- dokonano charakterystyki wycenianej nieruchomości,
- dokonano wyboru 3 nieruchomości porównawczych o znanych cenach i cechach,
- skorygowano ceny 1 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku w zależności od ceny nieruchomości sprzedanej oraz od różnic pomiędzy cenami w każdej parze porównawczej,
- ustalono ostateczną wartość 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku jako średnią z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.
- ustalono wartość wycenianej nieruchomości przez przemnożenie wartości 1 m<sup>2</sup> 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 budynkami o funkcji biurowej, magazynowymi, produkcyjnej, składowej oraz nieruchomości gruntowe niezabudowane o funkcji usługowej, przemysłowej
- **obszar rynku:** rynek ogólnopolski
- **okres badania cen:** transakcje zawarte w latach 2017 – 2020.

**Powiat Inowrocław** usytuowany jest na powierzchni ok. 1225 km w południowo-zachodniej części Kujaw. Mieści się on w południowej części Województwa Kujawsko-Pomorskiego i należy do najbardziej zaludnionych (161 591 tys. Mieszkańców) na tym obszarze. Charakteryzuje się pokaźnym potencjałem społeczno-gospodarczym, poprzez dominujące branże stanowiące przemysł chemiczny, metalowy, poligraficzny, meblarski, rolny, spożywczy i usługowy. W skład Powiatu Inowrocławskiego wchodzi 9 gmin: gmina miejska - Miasto Inowrocław, gminy wiejsko-miejskie - Gmina Gniewkowo, Gmina Janikowo, Gmina Kruszwica i Gmina Pakość, gminy wiejskie - Gmina Dąbrowa Biskupia, Gmina Inowrocław, Gmina Rojewo i Gmina Złotniki Kujawskie.

Sytuacja gospodarcza Gminna i Powiatowa są ze sobą ściśle powiązane, bowiem 50,6% podmiotów zarejestrowanych w powiecie znajdują się w mieście Inowrocław. W odniesieniu do Województwa Kujawsko-Pomorskiego stanowią one 3,4% wszystkich podmiotów gospodarczych. Na terenie Gminy Inowrocław na koniec 2015 roku działało 1 065 podmiotów gospodarczych, z czego 1,13% funkcjonowało w sektorze publicznym, zaś 98,87 % w sektorze prywatnym. Liczba podmiotów gospodarczych ogółem od 2010 roku zwiększyła się o 83 podmioty (czyli o 8,46%). Niemniej jednak na koniec roku 2017 na terenie miasta w rejestrze REGON zarejestrowanych było 6 687 podmiotów gospodarczych. Coraz więcej osób zakłada działalność gospodarczą. W tej liczbie do sektora prywatnego należą 96,4% podmiotów. Wśród tej liczby przeważają osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą (76,6%). Do sektora publicznego należy 212 podmiotów (3,2% z ogółu), w tym 40,1% to państwowe i samorządowe jednostki prawa budżetowego. W prywatnych, ale również publicznych działalnościach podmioty zatrudniają średnio do 9 pracowników, z czego w sektorze prywatnym było to 96,2%, a z w publicznym 67,0%. Jednakże zauważono tendencję porównawczą do roku 2016, gdzie można zauważyć zmniejszenie ilości zakładanych podmiotów gospodarczych o 0,7 punktów procentowych w mieście, a 0,4% w powiecie. Wynika to ze zmniejszenia się liczby osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą. Nadmienić należy, iż następuje wzrost

liczebny stowarzyszeń i organizacji pozarządowych o 11,3% (18 podmiotów) oraz spółek handlowych o 4,6% (21 podmiotów). Najwięcej z działalności należy do handlu, w tym naprawa samochodów (1619 działalności – 24,2%). Porównując te dane z sytuacją gospodarczą w powiecie biznes ten utrzymuje się na poziomie 24%. W liczbie 668 uplasowały się podmioty z sekcji opieki zdrowotnej i pomocy społecznej (10,0%), natomiast na obszarze Powiatu Inowrocławskiego liczba tych podmiotów wynosi 7,2%.

W ogóle zarejestrowanych podmiotów na wysokim miejscu usytuowała się branża budownicza, w Gminie Miejskiej Inowrocławia stanowi ona 8,9%, natomiast w powiecie 9,9%. Działalność profesjonalna, w tym naukowa i techniczna w mieście wyniosła 8,6%, a w Powiecie 6,8%. Transport i gospodarka magazynowa wynoszą odpowiednio w mieście 8,5%, powiat 10,3%. W Inowrocławiu nastąpił zauważalny przyrost liczby podmiotów w sekcjach: administrowanie i działalność wspierająca (o 7,5% w stosunku do lat ubiegłych), informacja i komunikacja (5,8%), kultura, rozrywka i rekreacja (4,6%). Na przestrzeni lat ukazuje się również spadek, w następujących dziedzinach: finanse i ubezpieczenia o 4,9%, przetwórstwo przemysłowe 3,5%. Natomiast w Powiecie Inowrocławskim zwiększyła się liczba związana z dzielnością kultury, rozrywki i rekreacji (o 2,8%), odnotowując spadek w sekcji finansowej i ubezpieczeniowej (o 5,4%). W roku 2017 odnotowano w Gminie Miejskiej Inowrocław, iż utworzono 581 nowych podmiotów gospodarczych ( w stosunku do 2016 roku, kiedy to otwarto łącznie 558 podmiotów), w skali powiatu stanowiąc 50,8% wszystkich rejestrowanych działalności. Zlikwidowano 593 podmioty (w 2016 roku 624), czyli w skali powiatowej Miasto Inowrocław wyrejestrowało 51,3% z ogółu. Najwięcej z zamykanych działalności stanowiły działalności gospodarcze osób fizycznych (94,4% w mieście i 91,9% w powiecie). Podmioty były również zawieszane i odnotowano liczbę 462 przedsiębiorców, którzy postanowili podjąć ten krok. Należy dodać, iż Gmina Miejska Inowrocławia posiadała najwyższą wśród gmin powiatu inowrocławskiego liczbę mieszkańców w wieku produkcyjnym na przedsiębiorstwo ( 1000 mieszkańców na 147 podmiotów). Miasto dzięki tej liczbie ulokowało się na 26 pozycji wśród 144 gmin Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

**Gmina Pakość** zajmuje powierzchnię 99,39 km<sup>2</sup> i położona jest w południowo-zachodniej części powiatu inowrocławskiego. Według danych z 2013 roku Gmina liczy 9 885 mieszkańców, gęstość zaludnienia to w przybliżeniu 115 osób/km<sup>2</sup>. Siedzibą Jednostki jest Pakość położona 13,2 km na zachód od Inowrocławia. Jednostka graniczy zarówno z gminami powiatu inowrocławskiego, jak i żnińskiego i mogileńskiego. Są to: Barcin, Dąbrowa, Inowrocław, Janikowo, Złotniki Kujawskie, Rojewo, Kruszwica.

Infrastruktura w Gminie Pakość

Dostępność zewnętrzną Gminie Pakość zapewniają dwie drogi wojewódzkie:

- droga nr 251 - zapewnia dostęp do Inowrocławia i dróg krajowych biegnących przez to miasto (nr 15 i nr 25), a także do Żnina i sąsiedniego Barcina.
- droga nr 255 - zapewnia dostęp do węzła dróg krajowych w Strzelnie (drogi nr 15, 25 i 62) oraz do sąsiedniego Janikowa.

Drogi gminne na terenie Jednostki w większości mają dostateczny lub dobry stan. Są ważne dla obsługi połączeń na terenie miasta Pakość, gdzie stanowią szczególnie gęstą sieć, oraz dla rolnictwa do dojazdów na pola.

Według danych GUS za rok 2013, w Gminie długość sieci wodociągowej wynosi 109,2 km. Z sieci korzysta ponad 88% mieszkańców Jednostki. Długość sieci kanalizacyjnej w 2013 r. wyniosła 16,5 i obsługiwała ok. 41% ludności. Gminne ścieki przetwarza jedna biologiczna oczyszczalnia komunalna o przepustowości 75 m<sup>3</sup>/dobę oraz 64 oczyszczalni przydomowych. Sieć gazowa w Jednostce ma długość ok. 40,2 km. Na terenie Gminy znajduje się kilkadziesiąt siłowni wiatrowych, które przekazują wyprodukowany prąd do sieci przesyłowych.

Gospodarka Gminy Pakość

W Jednostce w 2013 roku zarejestrowanych było 828 podmiotów gospodarczych, z czego prawie 95% stanowią podmioty z sektora prywatnego. Liczba podmiotów gospodarczych na terenach wiejskich wciąż sukcesywnie, choć w niewielkim tempie, wzrasta, podczas gdy w mieście od kilku lat stagnuje i wykazuje corocznie niewielkie wahania. Ważnym sektorem w Gminie jest rolnictwo. Według powszechnego spisu rolnego w 2010 r. gospodarstwa rolne pokrywały 54% powierzchni Jednostki.

Wartość rynkową nieruchomości jest rozumianą jako przewidywaną cenę możliwą do uzyskania na wolnym rynku za sprzedaż nieruchomości tego samego rodzaju określona przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen w obrocie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami usługowo-magazynowymi. Rynek tego typu nieruchomości jest słabo rozwinięty na terenie województwa kujawsko pomorskiego, gdzie w ciągu roku 2017- 2019 zanotowano kilka transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości o podobnej funkcji lecz znacznie odbiegających cechach od nieruchomości wycenianej. W związku z powyższym badaniem rynku objęto teren całego kraju. Pomimo rozszerzenia rynku stwierdzono, że niezmiernie rzadko zdarzają się transakcje sprzedaży budynków o powierzchni użytkowej zbliżonej do powierzchni użytkowej wycenianego kompleksu oraz o powierzchni fizycznej gruntu zbliżonej do powierzchni fizycznej gruntu wycenianego kompleksu. Dodatkowym elementem ograniczającym materiał porównawczy jaki przyjęto do analizy jest stan prawny nieruchomości – nieruchomość na prawie użytkowania wieczystego. Trzecim ograniczeniem jakie przyjęto przy analizie jest stan techniczny zabudowy. Po zakończeniu analizy z bazy obejmującej około 1600 transakcji wyselekcjonowano 5 transakcji porównawczych.

Rozpiętość cenowa transakcji sprzedaży budynków biurowo-magazynowych o zbliżonej powierzchni gruntów i budynków w zbliżonym stanie technicznym kształtują się tu na poziomie **od 270 do 408 zł/m<sup>2</sup>**. Ceny osiągnięte w trakcie negocjacji mogą jednak odbiegać od średniej ceny uzyskiwanej na rynku, można więc mówić o pewnej niestabilności rynku nieruchomości tego typu. Ze względu na rodzaj sprzedaży ( sprzedaż w postępowaniu likwidacyjnym ) zbadano również rynek sprzedaży podobnych nieruchomości w postępowaniu komorniczym i likwidacyjnym ( sprzedaż przez syndyków masy upadłościowej . A trakcie analizy znaleziono dwie takie transakcje sprzedaży w zakresie cen jednostkowych **od 58 do 112 zł/m<sup>2</sup>**. 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 , eż w dalszej kolejności lokalizacja, powierzchnia użytkowa i powierzchnia działki w powyższym opracowaniu traktowana łącznie i wyrażona współczynnikiem zabudowy oraz sposób użytkowania i dostępność komunikacyjna. W wyniku szczegółowej analizy rynku lokalnego, podobnych rynków równoległych, w tym wywiadów przeprowadzonych w agencjach obrotu nieruchomościami w zakresie preferencji nabywców nieruchomości przyjęto następujące cechy rynkowe:

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



## 8. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny.

### 8.1. Analiza transakcji porównawczych.

W celu określenia wartości nieruchomości zebrano informacje o zaistniałych na rynku lokalnym transakcjach dotyczących podobnych nieruchomości. Za jednostkę porównawczą do analiz przyjęto cenę 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy, gdyż ona decyduje o wartości całej nieruchomości. Do przeprowadzenia analiz przyjęto nieruchomości o podobnych walorach i ekspozycji.

Zestawienie wyselekcjonowanych transakcji

Dane lokalizacyjne oraz prawne

Lp	Data transakcji	Województwo	Powiat	Miasto/Gmina	Obręb	Ulica	Nr działki(ek)	Rodzaj nabywanego prawa
1	2017-09-21	Dolnośląskie	Legnica	Legnica	0002 - Piaski	Poznańska	100,101,62/3	uw
2	2017-09-28	Dolnośląskie	Lubiński	Ścinawa	4	Witosa 5	111/4,113/1,113/3	uw
3	2017-12-01	Wielkopolskie	Poznań	Poznań	Golećcin	Jasielska 8c	2/9, 3/18,3/17,2/21,2/22,2/23,2/24, 1/5	uw
4	2018-04-03	Dolnośląskie	Trzebnicki	Żmigród	Żmigród	Wiejska 28	3/2	uw
5	2018-03-09	świętokrzyskie	skarżyski	Suchedniów	Suchedniów	Mickiewicza 7	2393/1;2393/2	uw

Dane transakcyjne

Lp	Data transakcji	Cena łączna działki i bud netto	Powierzchnia działki(ek)	Pow użytkowa	współczynnik zabudowy	Cena 1 mkw pu
1	2017-09-21	615 300 zł	11655	1717,20	0,15	358,32 zł
2	2017-09-28	1 867 825 zł	17427	4575,10	0,26	408,26 zł
3	2017-12-01	1 200 000 zł	12476	4452,00	0,36	269,54 zł
4	2018-04-03	545 600 zł	11634	1633,00	0,14	334,11 zł
5	2018-03-09	800 000 zł	15092	2108,70	0,14	379,38 zł
minimalna cena jednostkowa						269,54 zł
maksymalna cena jednostkowa						408,26 zł
średnia cena jednostkowa						349,92 zł
Delta C						138,72 zł

Dane opisowe

Lp	Sposób użytkowania	Opis
1	magazynowo składowy	Na dz. 62/3 znajduje się budynek warsztatowo-magazynowy z częścią biurowo-socjalną o pow.ż. 1.717,2 m <sup>2</sup> . UW dz. 100-107.000 zł, uw dz. 101 - 1300 zł, uw dz. 62/3 + zabudowa -512.700 zł
2	produkcyjny	na działkach znajdują się ; hala magazynowo produkcyjna, budynek administracyjny, wiata magazynowa dwunawowa, budynek magazynowo biurowy, budynek magazynowo produkcyjny, budynek proskowni, budynek stacji transformatorowej. W cenie 1772 500 to cena netto pozostała kwota zawiera 23 % VAT
3	ZESPÓŁ FABRYCZNY	Nieruchomość zabudowana budynkiem nie mieszkalnym o pow. 107m <sup>2</sup> , budynkiem biurowym (2 piętrowym) o pow. 441m <sup>2</sup> , budynkiem magazynowym o pow. 2054m <sup>2</sup> , 108m <sup>2</sup> , 470m <sup>2</sup> , 826m <sup>2</sup> , 365m <sup>2</sup> , budynkiem transportu 46m <sup>2</sup> , oraz budynkiem przemysłowym o pow. 252m <sup>2</sup> . Powierzchnia użytkowa określona na podstawie danych o powierzchni zabudowy oraz na podstawie liczby kondygnacji uzyskanych z GEOPOZ-u (PZ x LK x 0,8). Użytkowanie wieczyste do 11 kwietnia 2095r. Dane z Geopoz-u. Zdjęcia wykonano 11.08.2018r.
4	produkcyjny	NA DZIAŁCE ZLOKALIZOWANE SĄ: - HAL 1-KONDYGNACYJNA O PU = 593 M <sup>2</sup> - BUD. HALI MAGAZYNOWEJ Z CZĘŚCIĄ BIUROWĄ O PU = 995 M <sup>2</sup> ; - BUDYNEK GOSPODARCZY O POWIERZCHNI ZABUDOWY = 15 M <sup>2</sup> ; - BUDYNEK WAGI P OPWIERZCHNI ZABUDOWY = 30 M <sup>2</sup> W MPZP - TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ USŁUG (CZĘŚCIOWO NA OBSZARZE ZAGROŻONYM POWODZIĄ), TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY KOKALNEJ,
5	produkcyjny	Bud nr 1 - pz 219 m <sup>2</sup> - 1965 Bud nr 2 - pz- 594m <sup>2</sup> - 1965 Bud nr 3 pz1345m <sup>2</sup> - 1950 Bud nr 4 pz 143 m <sup>2</sup> - r nie podano Bud nr 5 pz 15m <sup>2</sup> - r nie pod Bud nr 6 pz- 33 m <sup>2</sup> r nie podano

Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy na analizowanym rynku zawiera się pomiędzy ceną minimalną ( 270 zł/m<sup>2</sup> p. u.) i ceną maksymalną ( 408 zł/ m<sup>2</sup> p.u.).

$$\text{Delta C } (\Delta C) = C \text{ max} - C \text{ min} = 408 \text{ zł/m}^2 - 270 \text{ zł/m}^2 = 138 \text{ zł/m}^2$$

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

Nr cechy	Nazwa cechy	Udział w całości ( waga cechy ) [%]	Zakres kwotowy [zł/m2 p.u.]
1	lokalizacja	25	67,50 zł
2	sposób użytkowania	10	27,00 zł
3	stan techniczny	50	135,00 zł
4	współczynnik zabudowy	10	27,00 zł
5	dostępność kom	5	13,50 zł
razem		100	270,00 zł

### Charakterystyka rynku i nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

Dla scharakteryzowania rynku przyjęto następującą klasyfikację cech rynkowych :

- **lokalizacja:** słaba, dobra, bardzo dobra ( kryterium stanowi odległości od ośrodków miejskich, ),
- **sposób użytkowania:**
  - produkcyjny fabryczny                      bdb
  - produkcyjno składowy                      db
  - składowy                                      słaby
- **współczynnik zabudowy :** kryterium stanowi stosunek zabudowy do powierzchni gruntu

Lp	WZ	poprawka	LP	WZ	poprawka
1	0,14	1,81 zł	13	0,26	-5,43 zł
2	0,15	1,21 zł	14	0,27	-6,03 zł
3	0,16	0,60 zł	15	0,28	-6,63 zł
4	0,17	0,00 zł	16	0,29	-7,24 zł
5	0,18	-0,60 zł	17	0,3	-7,84 zł
6	0,19	-1,21 zł	18	0,31	-8,44 zł
7	0,20	-1,81 zł	19	0,32	-9,05 zł
8	0,21	-2,41 zł	20	0,33	-9,65 zł
9	0,22	-3,02 zł	21	0,34	-10,25 zł
10	0,23	-3,62 zł	22	0,35	-10,86 zł
11	0,24	-4,22 zł	23	0,36	-11,46 zł
12	0,25	-4,83 zł	24	0,37	-12,06 zł

- **stan techniczny:** zły , przeciętny. dobry ( za kryterium przyjęto średni stan techniczny zabudowy odniesiony do stanu wycenianej nieruchomości. ),  
zły – stan techniczny wymagający bardzo dużych nakładów na remonty średnie zużycie techniczne budynków 60-70%  
przeciętny – stan techniczny wymagający dużych nakładów na remonty średnie zużycie techniczne budynków 50-60%  
dobry - stan techniczny wymagający niewielkich nakładów na remonty średnie zużycie techniczne budynków 40-50%
- **dostępność komunikacyjna:** słaba, dobra, bardzo dobra.

## 8.2. Porównanie nieruchomości parami.

Lp.	Opis			Obiekt wyceniany	Obiekty przyjęte do porównań									
					A		B		C		D		E	
1	Data transakcji			31.01.2020	2017-09-21		2017-09-28		2017-12-01		2018-04-03		2018-03-09	
2	Cena transakcyjna [zł/m <sup>2</sup> ]				358,32 zł		408,26 zł		269,54 zł		334,11 zł		379,38 zł	
3	Cena transakcyjna skorygowana na datę wyceny [zł/m <sup>2</sup> ]				<b>358,32 zł</b>		<b>408,26 zł</b>		<b>269,54 zł</b>		334,11 zł		379,38 zł	
	Wielkość działki m <sup>2</sup>			0	11655		17427		12476		11634		15092	
4	Powierzchnia użytkowa budynku [m <sup>2</sup> ]			<b>0,00</b>	1717,20		4575,10		4452,00		1633,00		2108,70	
5	Cechy rynkowe	Udział w całości (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]	Opis	Opis	Poprawka [zł/m <sup>2</sup> ]	Opis	Poprawka [zł/m <sup>2</sup> ]	Opis	Poprawka [zł/m <sup>2</sup> ]	Opis	Poprawka [zł/m <sup>2</sup> ]	Opis	Poprawka [zł/m <sup>2</sup> ]
6	lokalizacja	25	34,68 zł	db	bdb	-17,34	dobra	0,00	bdb	-17,34	dobra	0,00	dobra	0,00
7	sposób użytkowania	10	13,87 zł	db	db	0,00	bdb	-6,94	bdb	-6,94	bdb	-6,94	bdb	-6,94
8	stan techniczny	50	69,36 zł	zły	dobry	-69,36	dobry	-69,36	zły	0,00	dobry	-69,36	dobry	-69,36
9	współczynnik zabudowy	10	13,87 zł	0,00	0,15	1,21	0,26	0,00	0,36	0,00	0,14	1,81	0,14	1,81
10	dostępność kom	5	6,94 zł	dobra	bdb	-3,47	bdb	-3,47	bdb	-3,47	bdb	-3,47	bdb	-3,47
12	Suma poprawek	100	138,72 zł			-88,96		-79,764		-27,74		-77,95		-77,95
13	Wartość rynkowa 1 m <sup>2</sup> p.u. po poprawkach				269,36		328,50		241,80		256,16		301,43	
14	Wartość rynkowa 1 m <sup>2</sup> p.u. budynku liczona jako średnia arytmetyczna ważona [zł]				279,45									

## 8.3. Obliczenie wartości rynkowej.

Wartość rynkową nieruchomości ( W<sub>n</sub> ) obliczono stosując następującą formułę:

$$W_n = P \times C$$

gdzie:

**P** – powierzchnia użytkowa wycenianego budynku wraz z działką gruntu

**C** – wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ( z tabeli ).

$$W_n = 2995,54 \text{ m}^2 \times 279,45 \text{ zł/m}^2 = 837 \text{ 103,65 zł} \quad \text{przyjęto} \quad 837 \text{ 100 zł}$$

#### 8.4. Obliczenie wartości sprzedaży wymuszonej i likwidacyjnej.

W trakcie analizy transakcji porównawczych wyodrębniono dwie transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w trybie sprzedaży wymuszonej lub likwidacyjnej. W opisie transakcji brak danych na jakim etapie postępowania nastąpiła sprzedaż nieruchomości.

Data transakcji	Powiat	Miasto/Gmina	Obręb	Ulica	Nr działki(ek)	Rodzaj nabywane go prawa	Cena łączna działki i bud netto	Powierzchnia działki (ek)	Pow. użytkowa	Cena 1 mkw pu	tryb sprzedaży
2017-11-17	GRUDZIĄDZ	GRUDZIĄDZ	063	WARYŃSKIEGO 32-36	9/8, 3/1, 8, 7/11	uw	286 500	14631	4976	57,58 zł	Syndyk masy upadłościowej
2017-09-25	Oświecimski	Chełmek	Chełmek	Przemysłowa 12	834/73	uw	450 000	6667	4015	112,08	Komornik

Jak wynika z powyższych danych cena sprzedaży znacząco odbiega od cen rynkowych które znajdują się w przedziale 270-408 zł. Do wyliczeń procentowej różnicy przyjęto: minimalną wartość rynkową oraz maksymalną wartość likwidacyjną. Wartość sprzedaży likwidacyjnej w stosunku do wartości sprzedaży likwidacyjnej z rynku wynosi :

rodzaj wartości	wartość jednostkowa
minimalna wartość rynkowa	269,54 zł
wartość likwidacyjna	112,08 zł
procentowa różnica wartości	41,58%

**Dla bezpieczeństwa wyceny jako wartość likwidacyjna przyjęto 50% wartości**

rodzaj wartości	przyjęty współczynnik	wartość
wartość rynkowa	100,00%	837 100 zł
wartość wymuszonej sprzedaży	70,00%	586 000 zł
wartość likwidacyjna	50,00%	418 500 zł

#### 9. Wynik końcowy wyceny.

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności do budynków i budowli nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działki o nr **37/1, 37/3, 37/5** zabudowane kompleksem budynków o funkcji biurowo – magazynowej, produkcyjnej, magazynowej, garażowej i portierni położonej w miejscowości Dziarnowo, gmina Pakość, powiat inowrocławski, woj. kujawsko pomorskie, objętej księgą wieczystą Kw nr **BY11/00026827/5** prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Inowrocławiu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, według stanu i cen na dzień 31 stycznia 2020 r. wynosi:

<b>837 100 zł</b> <i>Słownie: osiemset trzydzieści siedem tysięcy sto złotych</i>
--

Wartość nieruchomości w warunkach sprzedaży wymuszonej wynosi:

**586 000 zł**  
***Słownie: pięćset osiemdziesiąt sześć tysięcy złotych***

Wartość nieruchomości w warunkach sprzedaży likwidacyjnej wynosi:

**418 500 zł**  
***Słownie: czterysta osiemnaście tysięcy pięćset złotych***

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

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

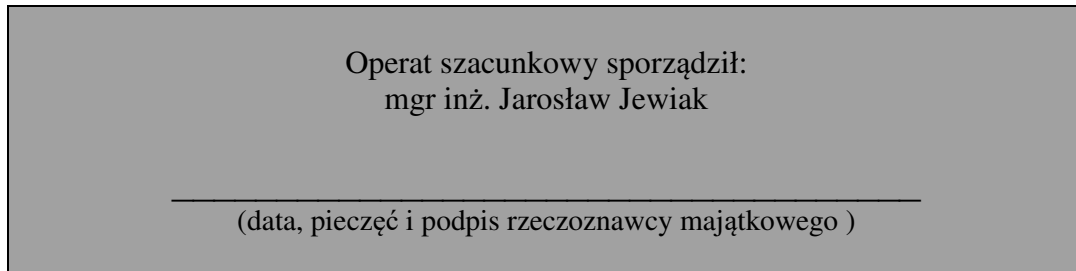
#### **10. Klauzule i ustalenia dodatkowe.**

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

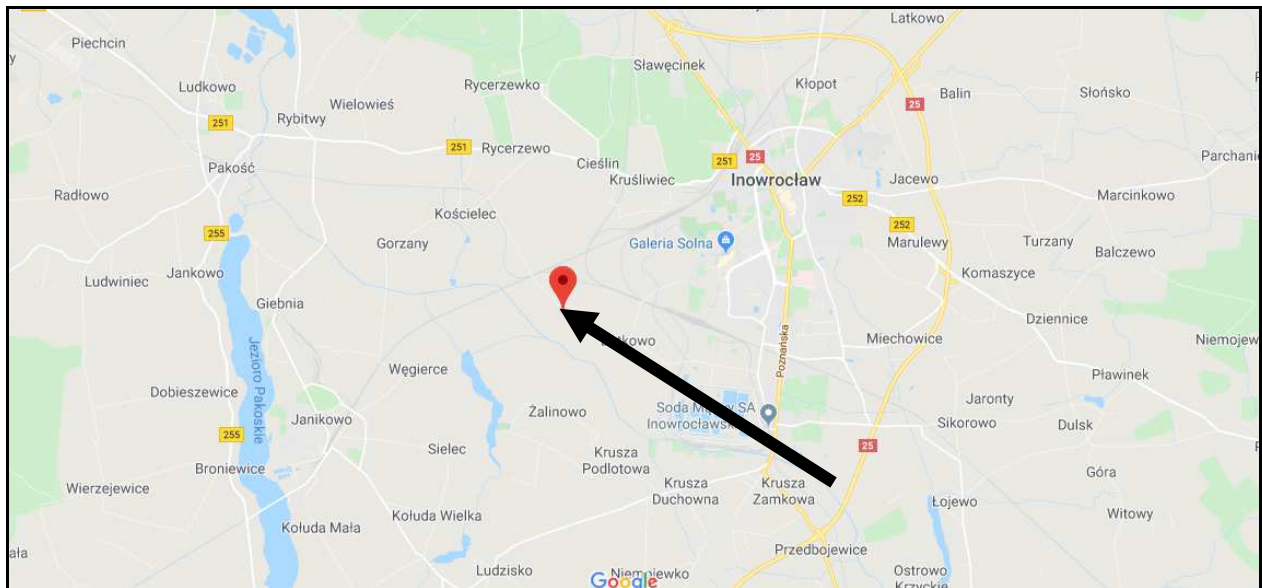
## 11. Załączniki.

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

Operat zawiera 47 ponumerowanych strony.



### *Mapa lokalizacji nieruchomości*



**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ  
NR 1021966704**



<b>1</b>	<b>Okres ubezpieczenia: od 03.08.2019 r. do 02.08.2020 r.</b>						
<b>2</b>	<b>Ubezpieczający: JAROSŁAW JEVIK BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI BON</b> Adres siedziby: ODRODZENIA 3 m. 13, 87-100 TORUŃ E-mail: BIURO@BONTORUN.COM.PL Telefon: +48566611871 REGON: 870613341						
<b>3</b>	<b>Ubezpieczony: JAROSŁAW JEVIK BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI BON</b> Adres siedziby: ODRODZENIA 3 m. 13, 87-100 TORUŃ E-mail: BIURO@BONTORUN.COM.PL Telefon: +48566611871 REGON: 870613341						
<b>Zakres ubezpieczenia obowiązkowego</b>							
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego							
<b>Suma gwarancyjna</b> Na jedno zdarzenie   Na wszystkie zdarzenia 100 000 EUR   100 000 EUR							
<b>4</b>	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.						
<b>Postanowienia dodatkowe</b> Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych							
<b>5</b>	<b>Składka łączna: 594,00 PLN</b>						
<table border="1"><thead><tr><th></th><th>Jednorazowo</th></tr></thead><tbody><tr><td>Kwota w PLN</td><td>594,00</td></tr><tr><td>Termin płatności</td><td>14.08.2019</td></tr></tbody></table>			Jednorazowo	Kwota w PLN	594,00	Termin płatności	14.08.2019
	Jednorazowo						
Kwota w PLN	594,00						
Termin płatności	14.08.2019						
<b>6</b>	<b>Numer rachunku bankowego do zapłaty składki</b> 69 1240 6960 3014 0110 1032 8329 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1021966704						
<b>7</b>	<b>Warunki ubezpieczenia</b> 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.						
<b>8</b>	<b>Postanowienia dodatkowe</b> <b>Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych</b> 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.						
<b>9</b>	<b>Oświadczenia</b> 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 4. <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 (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 5. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbedności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl. 6. <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 posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 7. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przesłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 8. <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. 9. <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). 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.						

DSP/P/1021966704/5979/pc:10000222741180/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)  
DPOCZA/19G7\_01/20190731.1104/proddpu01-173992920.3/FILE/pc:10000222741180

1/2



**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 tę reklamację, skargę lub zażalenie.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługujące 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](http://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 rozstrzygania sporów i złożyć skargę do 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 Polisa**

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](http://www.rf.gov.pl).
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doreczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonemu 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 doreczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonemu. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

**Potwierdzam dane kontaktowe**  
 JAROSŁAW JEVIĄK BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI BON  
 E-mail: [BIURO@BONTORUN.COM.PL](mailto:BIURO@BONTORUN.COM.PL)  
 Telefon: +48566611871

Data zawarcia umowy: 31.07.2019 r.

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

\_\_\_\_\_  
 Pieczęć i podpis ubezpieczającego

JAROSŁAW JEVIĄK BIURO OBSŁUGI  
 NIERUCHOMOŚCI BON  
 Ubezpieczający

\_\_\_\_\_  
 Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

AGENT UBEZPIECZENIOWY  
 PZU SA w Toruniu  
 Andrzej Rumiński  
 tel. (56) 880 93 80  
 kom. 602 354 867  
 \_\_\_\_\_  
 Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA



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

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

**801 102 102** pzu.pl

Nr kancelaryjny: GN.I.6621.1.557.2020

**STAROSTA INOWROCLAWSKI**  
aleja Ratuszowa 38  
88-100 Inowrocław

.....15.....  
(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: kujawsko-pomorskie  
Powiat: Inowrocławski  
Jednostka ewidencyjna: 040707\_5, Pakość  
Obręb ewidencyjny: 040707\_5.0001, Dziarnowo

## WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 10-02-2020 10:41:50

Nr jednostki rejestrowej: G10

Osoby: 2

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	GMINA PAKOŚĆ siedziba: ul. Rynek 4, 88-170 Pakość
1/1 użytkowanie wieczyste	"KARO - BIURO HANDLU ZAGRANICZNEGO" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W TORUNIU siedziba: ul. Wapienna 6/8, 87-100 Toruń

Działki ewidencyjne: 3

Arkusze	Nr działki	Adres / Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Użytek	Pow. [ha]	
2	37/1		0.8000	Ba	0.8000	KW 26827
Identyfikator: 040707_5.0001.37/1; Działka objęta formą ochrony przyrody: -; Rejestr zabytków: -; Data wpisu do rejestru zabytków: -; Wartość: -; Data określenia wartości: -; Rejon statystyczny: - UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 80, 81, 82, 83, 84, 85.						
2	37/3		0.3000	Ba	0.3000	KW 26827
Identyfikator: 040707_5.0001.37/3; Działka objęta formą ochrony przyrody: -; Rejestr zabytków: -; Data wpisu do rejestru zabytków: -; Wartość: -; Data określenia wartości: -; Rejon statystyczny: - UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 79.						
2	37/5		0.6500	Ba	0.6500	KW 26827
Identyfikator: 040707_5.0001.37/5; Działka objęta formą ochrony przyrody: -; Rejestr zabytków: -; Data wpisu do rejestru zabytków: -; Wartość: -; Data określenia wartości: -; Rejon statystyczny: -						

Razem powierzchnia działek [ha]:		1.7500	ha
Słownie:		jeden hektar siedem tysięcy pięćset metrów kwadratowych	

Nr działki	Informacje o danych ewidencyjnych, które nie spełniają wymogów rozporządzenia lub standardów technicznych
37/1	nie spełnia standardów technicznych: punkt graniczny nr 1245, 1244, 1243, 1241, 1242;
37/3	nie spełnia standardów technicznych: pole powierzchni działki; punkt graniczny nr 1247, 1245, 1242, 1246;
37/5	nie spełnia standardów technicznych: punkt graniczny nr 1252, 1248, 1244, 1245, 1247, 1246, 1242, 1250;

Oznaczenia użytków i klas
Ba - Tereny przemysłowe

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY  
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Inowrocław, dnia 10.02.2020 r.

z up. STAROSTY  
Bernarda Nowak

Z-ca Naczelnika Wydziału  
Geodezji, Kartografii, Katastru  
i Gospodarki Nieruchomościami

Tomasz Szyrkarczyn  
10-02-2020

.....  
(sporządził: data i podpis)



(pieczęć urzędowa)

.....  
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ  
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

