



**Biuro Wycen Nieruchomości**  
EWELINA MUĆKA  
87-100 TORUŃ UL. MOHNA 67B/33  
TEL. 694 084 797 ewelinamucka@wp.pl

# OPERAT SZACUNKOWY

## ***NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ***

Adres: **Spoczynek 44, gm. Koneck, powiat aleksandrowski, województwo kujawsko pomorskie**

Rodzaj nieruchomości: **gruntowa zabudowana budynkiem produkcyjno-magazynowym z częścią biurową**

Księgi wieczyste: **WL1A/WL1A/00008117/4**

Oznaczenie ewidencyjne: **działki nr 165/1, 165/2 obręb 0014 Spoczynek**

Cel wyceny: **dla potrzeb sprzedaży przez Syndyka Masy Upadłości w postępowaniu upadłościowym Sygn. akt TO1T/GUp/1/2023**

Wykonawca:

**Ewelina Mućka**

Rzecznawca Majątkowy

**upr. nr 5730**



Toruń, dnia 02 maja 2023 r.

## Wyciąg z operatu szacunkowego

<b>Opis nieruchomości</b>	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położna w miejscowości Spoczynek 44 w gm. Koneck, powiat aleksandrowski, województwo kujawsko pomorskie obejmujące zorganizowany kompleks produkcyjno-magazynowy z częścią biurową o łącznej powierzchni użytkowej 2.115,90 m <sup>2</sup> na działkach nr 165/1, 165/2 obręb 0014 Spoczynek o łącznej powierzchni 0,5900 ha zapisane w księdze wieczystej WL1A/0008117/4. Nieruchomość nie jest objęta planem miejscowym, zgodnie z zapisem w studium stanowi teren postulowany do pełnienia funkcji produkcyjnej, składowej, magazynowej i usługowej. Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej przedmiot prawa własności nieruchomości wg stanu na dzień wyceny.	
<b>Cel wyceny</b>	Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb sprzedaży przez Syndyka Masy Upadłości w postępowaniu upadłościowym	
<b>Daty istotne dla wyceny</b>	Data sporządzenia wyceny: 02.05.2023 r. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 30.03.2023 r. Data, na którą określono i uwzględniono stan nieruchomości: 30.03.2023 r. Data dokonania oględzin: 30.03.2023 r.	
<b>Sposób wyceny</b>	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej	
<b>Oszacowana wartość rynkowa</b>	WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ WG STANU NA DZIEŃ WYCENY	<b>4 306 000 zł</b> <i>Cztery miliony trzysta sześć tysięcy złotych</i>
<b>Autor operatu szacunkowego</b>	<b>Ewelina Mućka</b> Rzecznawca Majątkowy nr upr. 5730	
<b>Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego</b>		

## SPIS TREŚCI

<b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1. PRZEDMIOT WYCENY .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2. 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. PODSTAWA FORMALNA .....</b>	<b>4</b>
<b>3.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE .....</b>	<b>4</b>
<b>3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH .....</b>	<b>5</b>
<b>3.4. PODSTAWY METODOLOGICZNE .....</b>	<b>5</b>
<b>4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY WYKONANIU OPERATU SZACUNKOWEGO .....</b>	<b>5</b>
<b>5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>6</b>
<b>5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>6</b>
<b>5.2. STAN WEDŁUG EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW .....</b>	<b>7</b>
<b>5.3. AKTUALNY SPOSÓB UŻYTKOWANIA .....</b>	<b>7</b>
<b>5.4. PRZEZNACZENIE W DOKUMENTACJI PLANISTYCZNEJ .....</b>	<b>7</b>
<b>5.5. POŁOŻENIE – INFORMACJE OGÓLNE .....</b>	<b>8</b>
<b>5.6. LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>9</b>
<b>5.7. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>10</b>
<b>6. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY .....</b>	<b>15</b>
<b>6.1. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI .....</b>	<b>15</b>
<b>6.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA .....</b>	<b>15</b>
<b>7. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>16</b>
<b>7.1. ANALIZA RYNKU NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWEJ W POLSCE .....</b>	<b>16</b>
<b>7.1.1. POPYT I PODAŻ POWIERZCHNI PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWEJ .....</b>	<b>16</b>
<b>7.1.2. ANALIZA LOKALNEGO RYNKU POWIERZCHNI PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWEJ .....</b>	<b>19</b>
<b>8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>20</b>
<b>8.1. ZAŁOŻENIA DO WYCENY .....</b>	<b>20</b>
<b>8.2. OKREŚLENIE STRUMIENI DOCHODÓW W POSZCZEGÓLNYCH LATACH PROGNOZY .....</b>	<b>21</b>
<b>8.2.1. OKREŚLENIE (ROZNEGO) POTENCJALNEGO DOCHODU BRUTTO (PDB) .....</b>	<b>21</b>
<b>8.2.2. OKREŚLENIE (ROZNEGO) EFEKTYWNEGO DOCHODU BRUTTO (EDB) .....</b>	<b>21</b>
<b>8.2.3. OKREŚLENIE WYSOKOŚCI WYDATKÓW OPERACYJNYCH .....</b>	<b>22</b>
<b>8.2.4. OKREŚLENIE STOPY KAPITALIZACJI (R) .....</b>	<b>22</b>
<b>8.2.5. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>23</b>
<b>9. WYNIK KOŃCOWY .....</b>	<b>24</b>
<b>10. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE .....</b>	<b>25</b>
<b>11. ZAŁĄCZNIKI .....</b>	<b>25</b>

## **1. Przedmiot i zakres wyceny**

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona w miejscowości Spoczynek 44, gmina Koneck, powiat aleksandrowski, województwo kujawsko-pomorskie. Nieruchomość oznaczona jest jako działki ewidencyjne nr 165/1, 165/2 obręb Spoczynek 0014 objęte KW WL1A/00008117/4 o łącznej powierzchni 0,5900 ha. Na nieruchomości posadowione są budynki związane z działalnością produkcyjną firmy:

- budynek biurowy o powierzchni użytkowej 64,07 m<sup>2</sup>,
- budynek produkcyjno-magazynowy o powierzchni użytkowej 435,69 m<sup>2</sup>
- budynek socjalny o powierzchni użytkowej 77,27 m<sup>2</sup>
- budynek produkcyjny o powierzchni użytkowej 364,27 m<sup>2</sup>
- budynek garażowy o powierzchni użytkowej 80,0 m<sup>2</sup>,
- wiata magazynowa o powierzchni użytkowej 833,0 m<sup>2</sup>,
- budynek biurowo-socjalny o powierzchni użytkowej 261,60 m<sup>2</sup>,

### **1.2. Zakres wyceny**

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej przedmiot prawa własności wg stanu na dzień wyceny.

## **2. Cel wyceny**

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości w postępowaniu upadłościowym Sygn. akt. TO1T/GUp/1/2023.

## **3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego**

### **3.1. Podstawa formalna**

Podstawą formalną opracowania jest zlecenie sporządzenia operatu szacunkowego z dnia 08.03.2023 r. Zamawiającym jest Syndyk Karol Wojciechowski. Autorem operatu jest rzeczoznawca majątkowy Ewelina Mućka, posiadająca uprawnienia nr 5730, biegły sądowy.

### **3.2. Podstawy materialno-prawne**

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst jednolity. Dz. U. 2023, poz. 344,
- Ustawa z dnia 28 lutego 2013 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2015 r. poz. 233 ze zm.),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz.1360);

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – Dz. U. 2021 poz. 555,

### **3.3. Źródła danych merytorycznych**

- Dokumentacja ewidencyjna prowadzona przez Starostwo Powiatowe w Aleksandrowie Kujawskim,
- Akty notarialne zgromadzone w Starostwach Powiatowych,
- Księgi wieczyste nieruchomości wycenianych,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koneck (Uchwała nr XVII/116/16 Rady Gminy Koneck z dnia 25.10.2016 r.),
- Projekt architektoniczno-budowlany wraz z rzutami oraz inwentaryzacją,
- Decyzja nr 6/2021 z dnia 26.01.2021 r. Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Aleksandrowie Kujawskim o pozwoleniu na użytkowanie (PINB.4321.4.2021),
- Dane z oględzin obiektu,
- Informacji i dokumenty uzyskane od Zleceniodawcy,
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych i badania rynku,

### **3.4. Podstawy metodologiczne**

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (Uchwała Nr 27/07 Rady Krajowej PFSRM z dnia 13 grudnia 2007 r.)
- Cymermann R., Hopfer A. System, zasady i procedury wyceny nieruchomości Warszawa 2010.
- Prystupa M. Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego Warszawa 2003.
- Mączyńska E., Prystupa M., Rygiel K. Ile jest warta nieruchomość Warszawa 2004.

## **4. Określenie dat istotnych przy wykonaniu operatu szacunkowego**

- Data sporządzenia wyceny: 02.05.2023 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 30.03.2023 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono stan nieruchomości: 30.03.2023 r.
- Data dokonania oględzin: 30.03.2023 r.

## 5. Opis i określenie stanu nieruchomości

### 5.1. Stan prawny nieruchomości

Stan prawny wycenianej nieruchomości uregulowany jest w KW nr **WL1A/00008117/4**. Na podstawie badania zapisów w w/w księdze wieczystej w dniu 30.03.2023 r., stwierdzono, co następuje:

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

#### **Dział I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:**

Województwo: kujawsko-pomorskie

Powiat: aleksandrowski

Gmina: Koneck

Miejscowość: Spoczynek

Nr działki: 165/1, 165/2

Obręb ewidencyjny: 0014 Spoczynek

Ulica: ---

Sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe

Obszar: 0,5900 ha

#### **Dział I SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:**

Wolny od wpisów

#### **Dział II – WŁASNOŚĆ:**

Przedsiębiorstwo Handlowo-Produkcyjne "TENTOR" A. Twardowski, Z. Moczulak spółka jawna

#### **Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:**

Wolny od wpisów

#### **Dział IV – HIPOTEKA**

Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna łączna

Suma: 2 325 000,00 zł

Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego: zabezpieczenie spłaty kapitału kredytów, odsetek, odsetek od przeterminowanych należności, prowizji i opłat oraz kosztów postępowania windykacyjnego z tytułu kredytów. Umowa o kredyt w rachunku bieżącym nr 558/2018 z dnia 18 maja 2018 roku oraz umowa o kredyt inwestycyjny nr 559/2018 z dnia 18 maja 2018 roku - zmienionej aneksem nr 1 z dnia 17 maja 2019 roku oraz umowa numer 644/2019 z dnia 03 czerwca 2019 roku.

Księga współobciążona: WL1A/00024209/4

Wierzyciel hipoteczny: Bank Spółdzielczy w Toruniu

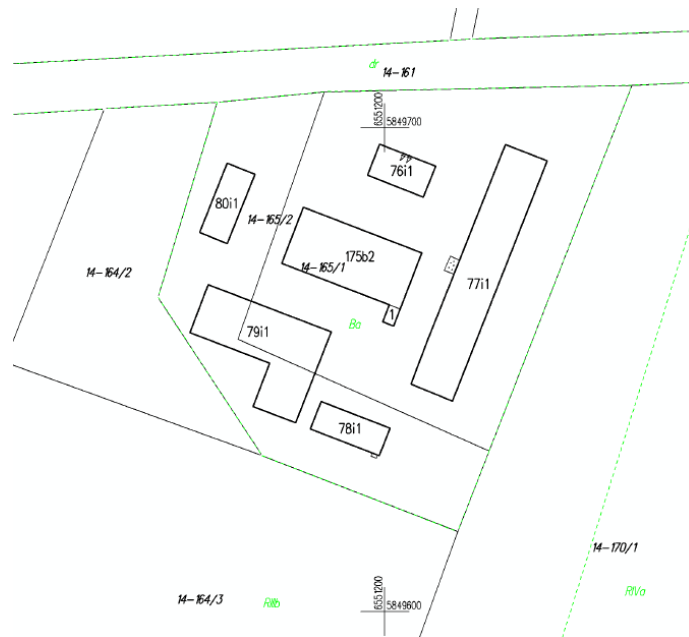
#### **UWAGA:**

1. W księdze wieczystej widnieją wzmianki o złożonym wniosku w dziale III,

Protokół z badania zapisów w księdze wieczystej zawarto w załączniku

## 5.2. Stan według ewidencji gruntów i budynków

Województwo	kujawsko-pomorskie	
Powiat	aleksandrowski	
Jednostka ewidencyjna	040106_2, Koneck	
Obręb ewidencyjny	0014 Spoczynek	
Nr działki	165/1	165/2
Powierzchnia (ha)	0,3920	0,2063
Użytek lub klasa	Ba	Ba
Właściciel	Przedsiębiorstwo Handlowo-Produkcyjne "TENTOR" A. Twardowski, Z. Moczulak spółka jawna	
Kw. Nr	WL1A/00008117/4	



## 5.3. Aktualny sposób użytkowania

Wyceniana nieruchomość jest zabudowana budynkami produkcyjno-magazynowymi z częścią biurowo-socjalną w zabudowie wolnostojącej. Aktualnie są nieużytkowane.

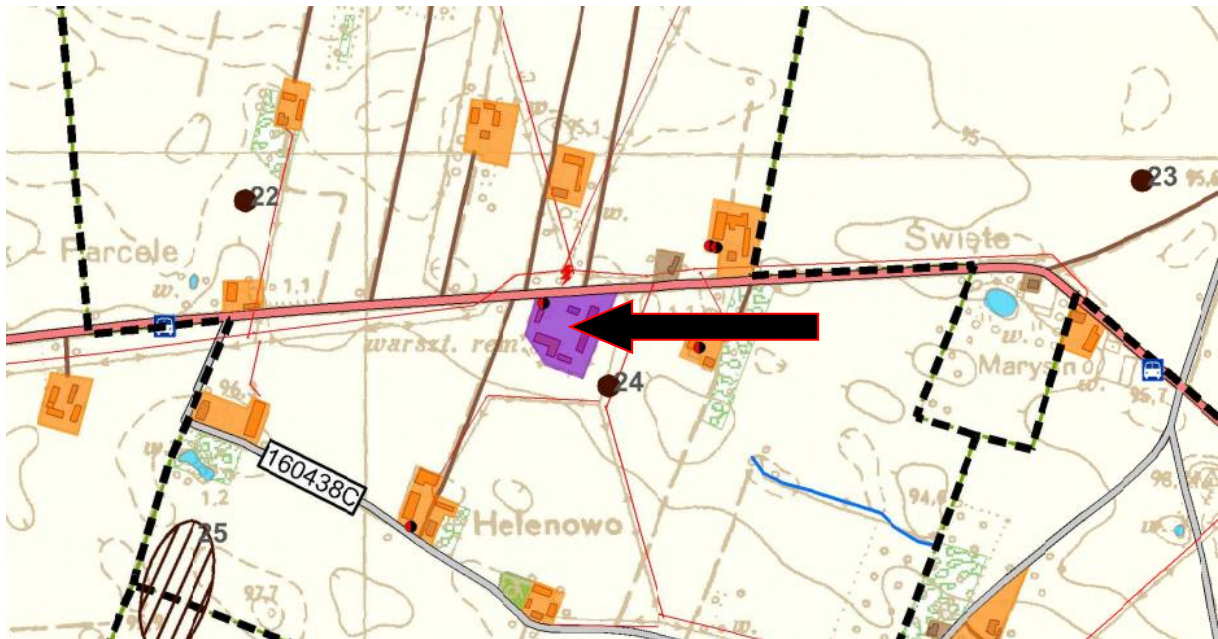
## 5.4. Przeznaczenie w dokumentacji planistycznej

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na dzień wyceny obszar, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, nie objęta jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z zapisem w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Koneck (Uchwała nr XVII/116/16 Rady Gminy Koneck z dnia 25 października 2016)

stanowi obszar postulowany do pełnienia funkcji produkcyjnej, składowej, magazynowej i usługowej. Faktyczny sposób użytkowania jest zgodny ze studium.



### **5.5. Położenie – informacje ogólne**

Gmina Koneck administracyjnie przynależy do województwa kujawsko – pomorskiego i wchodzi w skład powiatu aleksandrowskiego. Całkowita powierzchnia gminy wynosi 67,84 km<sup>2</sup>, na co składają się 22 miejscowości w ramach 19 sołectw. Gminę zamieszkuje 15.625 osób.

Gmina Koneck jest typową gminą wiejską o charakterze rolniczym. Rolnicy w gminie Koneck zajmują się głównie uprawą roślin i hodowlą zwierząt. Głównym kierunkiem produkcji roślinnej jest uprawa zbóż, warzyw oraz wysoko wyspecjalizowane sadownictwo. Gospodarstwa hodowlane ukierunkowane są na hodowlę trzody chlewnej i bydła mlecznego.

Walory przyrodniczo – krajoznawcze sprawiają, że gmina Koneck posiada potencjał do rozwoju turystyki. Jedną z najciekawszych atrakcji Gminy Koneck jest rezerwat przyrody „Uroczysko Koneck”, który został utworzony na podstawie Rozporządzenia Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 7 marca 2007 r. w sprawie uznania tego obiektu leśnego za rezerwat przyrody. Utworzono go w celu zabezpieczenia i zachowania rzadkich zbiorowisk leśnych. Rezerwat zajmuje powierzchnię 84,64 ha. Występują tam różne gatunki roślin m.in. konwalia majowa, fiołek przedziwny czy lilia złotogłowa. W Gminie Koneck warto również zwrócić uwagę na obiekty wpisane do rejestru zabytków m.in. kościół pod wezwaniem Świętego Prokopa w Konecku, który powstał w latach 1862 – 1909, kościół pod wezwaniem Świętego Marcina w Straszewie wybudowany w 1790 roku oraz wiatrak paltrak w miejscowości Pomiany wybudowany w 1925 roku.

Gmina Koneck położona jest blisko drogi krajowej nr 91 łączącej północ Polski z południem oraz biegnącej do niej równolegle autostrady A1 z węzłem w Ciechocinku. Przez naszą Gminę przebiega również droga wojewódzka nr 266 Ciechocinek – Sompolno, a w oddalonym o 15 km od Gminy Koneck Aleksandrowie Kujawskim znajduje się ważna stacja kolejowa, na której zatrzymuje się większość składów pociągów.

Zrealizowanie przez Gminę Koneck w 2010 roku projektu „E-USŁUGI Przyjazne Mieszkańcom”, który polegał na budowie infrastruktury szerokopasmowego internetu na terenie Gminy Koneck oraz uruchomienie tzw. telecentrów jest innowacją na skalę krajową. Gminna sieć szerokopasmowa została zbudowana w oparciu o technologie bezprzewodowe i WIFI, dzięki czemu mieszkańcy całej gminy mogą korzystać z bezpłatnego i bezpiecznego internetu. W okolicy jesteśmy jedyną gminą posiadającą takie udogodnienie dla mieszkańców.

Gmina Koneck angażuje się w tworzenie, modernizację i doposażenie obiektów użyteczności publicznej oraz rozwój działalności kulturalno-oświatowej, sportowej i rekreacyjnej poprzez budowę placów rekreacyjnych i boisk sportowych. Samorząd Gminy Koneck modernizuje drogi gminne, doprowadzając do nowych rozwiązań komunikacyjnych poprzez budowę rond bezkolizyjnych, budowę parkingów oraz zatoczek autobusowych.



## 5.6. Lokalizacja szczegółowa nieruchomości

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny znajduje się w miejscowości Spoczynek 44 w centralnej części gminy Koneck. Sąsiedztwo bezpośrednie stanowią tereny użytkowane rolniczo oraz pojedyncza zabudowa siedliskowa. Odległość do centrum miejscowości gminnej wynosi ok. 3,5 km. W odległości ok. 6,30 km przebiega droga krajowa nr 91, a w odległości ok. 17km znajduje węzeł autostrady A1. Podstawowe punkty handlowo-usługowe oraz przystanek

komunikacji zbiorowej znajdują się w promieniu ok. 3,0 km. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – dz. nr 161 obręb 0014 Spoczynek o nawierzchni asfaltowej – droga powiatowa.

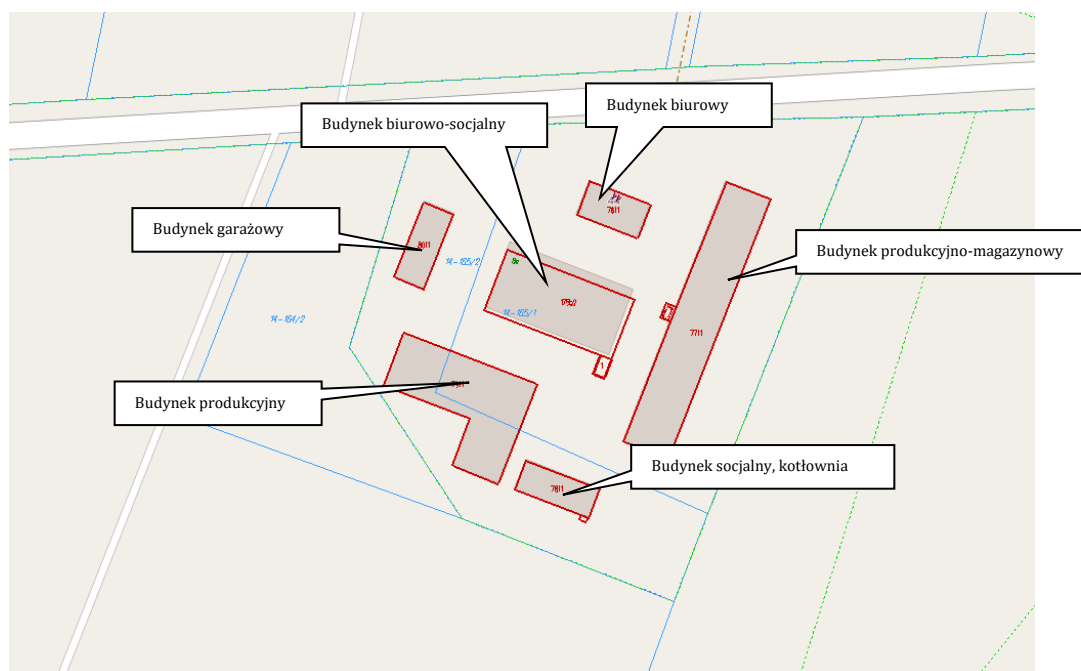


### **5.7. Stan techniczno-użytkowy nieruchomości**

#### Opis działki:

Przedmiotową nieruchomość stanowią działki nr 165/1, 165/2 obręb 0014 Spoczynek przylegające do siebie i stanowiące całość gospodarczą o łącznej powierzchni 0,5900 ha. Kształt nieruchomości dość regularny umożliwiający jej zabudowanie i racjonalne zagospodarowanie. Teren płaski. Na działkach posadowione są budynki: produkcyjno-magazynowy z częścią biurowo-socjalną w zabudowie wolnostojącej. Ciągi komunikacyjne oraz place manewrowe utwardzone trylinką oraz ażurowymi płytami betonowymi. Teren posesji ogrodzony z dwiema bramami wjazdowymi od strony ulicy. Pozostała część zagospodarowana trawnikiem.

Nieruchomość uzbrojona w sieć elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową z butli.



#### Opis budynków:

**Budynek biurowy** wykonany w technologii tradycyjnej murowanej. Jest to obiekt parterowy, niepodpiwniczony. Oddany do użytkowania w 1967 r. Powierzchnia użytkowa wynosi 64,07 m<sup>2</sup>. Fundamenty żelbetowe zbrojone. Ściany zewnętrzne murowane z drobnowymiarowych materiałów budowlanych, ocieplony i otynkowany. Dach dwuspadowy, kryty papą. Stolarka okienna PCV, drzwiowa wewnętrzna MDF, zewnętrzna aluminiowa. Ściany wewnętrzne pokryte tynkami wykończonymi powłokami malarskimi i glazurą. Podłogi betonowe wykończone terakotą. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazowa, centralnego ogrzewania i teletechniczną. Stan techniczny oceniono jako przeciętny. Zestawienie powierzchni pomieszczeń na podstawie pomiarów własnych zawarto w tabeli poniżej.

Lp.	Nazwa pomieszczenia	Pow. użyt. m <sup>2</sup>
1	Pom. biurowe	17,90
2	Pom. biurowe	8,94
3	Łazienka	4,76
4	Pom. biurowe	11,53
5	Korytarz	2,11
6	Aneks kuchenny	1,85
7	WC	1,92
8	Pom. biurowe	8,56
9	Pom. biurowe	6,50
	<b>RAZEM</b>	<b>64,07</b>

**Budynek produkcyjny** wykonany w technologii tradycyjnej murowanej. Jest to obiekt parterowy, niepodpiwniczony. Oddany do użytkowania w 1998 r. Powierzchnia użytkowa wynosi 435,69 m<sup>2</sup>. Fundamenty żelbetowe zbrojone. Ściany zewnętrzne murowane z

drobnowymiarowych materiałów budowlanych, ocieplony i otynkowany. Dach o konstrukcji kratownicy stalowej, dwuspadowy, kryty papą oraz blachą. Stolarka okienna PCV, drzwiowa wewnętrzna płycinowa, wrota stalowe przesuwne. Ściany wewnętrzne pokryte tynkami wykończonymi powłokami malarskimi. Podłogi betonowe wykończone terakotą. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania i teletechniczną. Stan techniczny oceniono jako przeciętny.

Zestawienie powierzchni pomieszczeń na podstawie pomiarów własnych zawarto w tabeli poniżej.

Lp.	Nazwa pomieszczenia	Pow. użytk. m2
1	Magazyn	188,42
2	Korytarz	54,60
3	Warsztat	16,54
4	Pom. biurowe	12,77
5	Pom. produkcyjne	163,36
	<b>RAZEM</b>	<b>435,69</b>

**Budynek socjalny, stara kotłownia** wykonany w technologii tradycyjnej murowanej. Jest to obiekt parterowy, niepodpiwniczony. Oddany do użytkowania w 1998 r. Powierzchnia użytkowa wynosi 77,27 m<sup>2</sup>. Fundamenty żelbetowe zbrojone. Ściany zewnętrzne murowane z drobnowymiarowych materiałów budowlanych, otynkowany. Dach o konstrukcji stropodachu, kryty papą. Naświetla drewniane, stolarka drzwiowa płycinowa. Ściany wewnętrzne pokryte tynkami wykończonymi powłokami malarskimi, glazurą. Podłogi betonowe wykończone terakotą. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania. Stan techniczny oceniono jako przeciętny.

Zestawienie powierzchni pomieszczeń na podstawie pomiarów własnych zawarto w tabeli poniżej.

Lp.	Nazwa pomieszczenia	Pow. użytk. m2
1	WC	1,07
2	Prysznic	2,04
3	Szatnia	10,68
4	Jadalnia	31,16
5	Szatnia	11,64
6	WC	1,20
7	Łazienka	2,17
8	Stara kotłownia	17,31
	<b>RAZEM</b>	<b>77,27</b>

**Budynek produkcyjny** wykonany w technologii tradycyjnej murowanej. Jest to obiekt parterowy, niepodpiwniczony. Oddany do użytkowania w 2001 r. Powierzchnia użytkowa wynosi 364,27 m<sup>2</sup>. Fundamenty żelbetowe zbrojone. Ściany zewnętrzne murowane z drobnowymiarowych materiałów budowlanych, otynkowany. Dach o konstrukcji stropodachu, kryty blachą Naświetla PCV, wrota segmentowe. Ściany wewnętrzne pokryte tynkami wykończonymi powłokami malarskimi. Podłogi betonowe wykończone terakotą, płytkami

lastryko i wykładziną PCV. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania. Stan techniczny oceniono jako przeciętny.

Zestawienie powierzchni pomieszczeń na podstawie pomiarów własnych zawarto w tabeli poniżej.

Lp.	Nazwa pomieszczenia	Pow. użytk. m2
1	Pom. produkcyjne	175,34
2	Magazyn	15,15
3	Pom. produkcyjne	89,03
4	Pom. produkcyjne	84,75
	<b>RAZEM</b>	<b>364,27</b>

**Budynek garażowy** wykonany w technologii tradycyjnej murowanej. Jest to obiekt parterowy, niepodpiwniczony. Oddany do użytkowania w 1970 r. W budynku wydzielonej jest 5 boksów garażowych o pow. ok. 16 m<sup>2</sup>, łączna użytkowa wynosi 80 m<sup>2</sup>. Fundamenty żelbetowe zbrojone. Ściany zewnętrzne murowane z drobnowymiarowych materiałów budowlanych, otynkowane. Dach o konstrukcji kratownicy stalowej, kryty blachą. Wrota segmentowe. Ściany wewnętrzne pokryte tynkami. Posadzki betonowe. Stan techniczny oceniono jako przeciętny.

**Budynek socjalny z częścią biurową** wykonany w technologii tradycyjnej murowanej. Jest to obiekt dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony. Częściowo oddany do użytkowania w 2021 r. Powierzchnia użytkowa wynosi 261,60 m<sup>2</sup>. Fundamenty żelbetowe zbrojone. Ściany zewnętrzne murowane z bloczków betonowych, ocieplony, otynkowane, ściany wewnętrzne murowane z bloczków gazobetonowych. Strop gęsto żebrowy Teriva-I. Dach o konstrukcji drewnianej, dwuspadowy, kryty płytą warstwową Stolarka okienna PCV, stolarka drzwiowa zewnętrzna aluminiowa, wewnętrzna MDF. Parter budynku został wykończony i oddany do użytkowania. Na parterze ściany pokryte tynkami gładkimi wykończonymi powłokami malarskimi i glazurą. Podłogi betonowe wykończone terakotą. Piętro budynku w stanie surowym zamkniętym. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową, centralnego ogrzewania. Na parterze budynku znajduje się nowa kotłownia gazowa. Stan techniczny oceniono jako dobry.

Zestawienie powierzchni pomieszczeń na podstawie projektu budowlanego zawarto w tabeli poniżej.

Lp.	Nazwa pomieszczenia	Pow. użytk. m2
<b>PARTER</b>		
1	Hol wejściowy	12,16
2	Biuro	29,04
3	Stołówka	41,33
4	Szatnia męska	34,47
5	Węzeł sanitarny	8,02
6	Komunikacja	50,22
7	Szatnia damska	24,30
8	Węzeł sanitarny	13,18
9	Szatnia damska	24,30

10	Kotłownia	8,00
11	Skład opału	4,11
12	Śluza	4,89
13	Śluza	3,04
14	Śluza	2,64
15	Kącik porządkowy	1,90
	<b>RAZEM</b>	<b>261,60</b>
<b>PIĘTRO</b>		
1	Komunikacja	11,16
2	Pom. biurowe	24,62
3	Pom. biurowe	33,63
4	Pom. biurowe	27,91
5	Pom. biurowe	29,66
6	Sala konferencyjna	25,85
7	Pom. socjalno - kuchenne	16,04
8	WC	3,52
9	WC	3,52
10	WC	5,92
11	Archiwum	15,78
12	Pom. gospodarcze	13,10
13	Komunikacja	49,86
	<b>RAZEM</b>	<b>260,57</b>
<b>SUMA</b>		<b>522,17</b>

Budynek socjalno-biurowy zgodnie z decyzją nr 6/2021 Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Aleksandrowie Kujawskim z dnia 26.01.2021 r. uzyskał częściowe pozwolenie na użytkowanie budynku

**Wiata magazynowa** wykonana w szkieletowej, wypełniona panelami z blachy. Jest to obiekt parterowy zlokalizowany pomiędzy budynkami produkcyjnymi a budynkiem socjalno-biurowym. Oddany do użytkowania w ok. 2010 r. Powierzchnia użytkowa ok. 833 m<sup>2</sup>. Dach o konstrukcji kratownicy stalowej, kryty blachą. Wrota segmentowe. Posadzki betonowe. Stan techniczny oceniono jako przeciętny.

Dokumentację fotograficzną zawarto w załączniku.

## 6. Przedstawienie sposobu wyceny

### 6.1. Rodzaj określanej wartości

Podstawowe przepisy regulujące zasady wyceny, w tym rodzaje określanych wartości oraz sposoby ich określania zawiera Rozdział 1 Działu IV Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ma on bowiem zastosowanie do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny (z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów). Przepisem wykonawczym do w/w ustawy jest Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego regulujące szczegółowo zagadnienia m.in. rodzajów, metod i technik wyceny oraz sposobów określania wartości dla różnych celów oraz rodzajów nieruchomości. Szczególne reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego zawierają Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW).

Wykonując wycenę zgodnie z celem wyceny określa się wartość rynkową. Definicja wartości rynkowej zgodnie z treścią standardów zawodowych jest następująca:

*„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.”*

Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania definicji wartości rynkowej. Jej rozumienie nie jest uzależnione od faktycznego zawarcia transakcji w dniu, na który sporządzona zostaje wycena.

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

W myśl artykułu 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych

**Po uwzględnieniu wyżej wymienionych uwarunkowań oraz komercyjny charakter nieruchomości wycenę przeprowadzono przy zastosowaniu podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej.**

*Podejście dochodowe* polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości oraz że nie zapłaci za nią więcej od kwoty, za którą mógłby nabyć inną nieruchomość o tej samej rentowności i stopniu ryzyka. Przy zastosowaniu podejścia

dochodowego konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów i z innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych. Dochodem z nieruchomości jest czynsz i inne dochody takie jak np.: dochody z parkingów, garaży, reklam, dodatkowego wyposażenia (np. automaty publiczne).

*Metodę inwestycyjną* stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się rynkowych stawek tych czynszów.

Przy użyciu *techniki kapitalizacji prostej* wartość nieruchomości określa się jako iloczyn stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub iloraz strumienia stałego dochodu rocznego i stopy kapitalizacji. Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków, poniesionych na nabycie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, z dochodów możliwych do uzyskania z tych nieruchomości podobnych. Wysokość współczynnika kapitalizacji i stopę kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemną relację między cenami transakcyjnymi uzyskiwanymi za nieruchomości podobne a dochodami możliwymi do uzyskania z tych nieruchomości. Przy obliczaniu dochodów nie uwzględnia się amortyzacji, kredytu i jego kosztów, podatku dochodowego oraz innych opłat i podatków związanych ze sprzedażą nieruchomości.

Przy wycenie zastosowano technikę kapitalizacji prostej dochodu netto. Etapy postępowania przy zastosowaniu tej techniki reguluje Nota Interpretacyjna nr 2. Stosując technikę kapitalizacji prostej założono, że realna wartość dochodu pozostanie w przyszłości na poziomie dochodu obecnego oraz, że poziom tego dochodu będzie stały.

## **7. Analiza rynku nieruchomości**

### **7.1. Analiza rynku nowoczesnej powierzchni produkcyjno-magazynowej w Polsce**

#### **7.1.1. Popyt i podaż powierzchni produkcyjno-magazynowej**

Rynek powierzchni magazynowych i produkcyjnych w ostatnich latach stał się jednym z najdynamiczniej rozwijających się sektorów rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce. Polska dzięki swojemu położeniu geograficznemu (kraj tranzytowy z Europy zachodniej na wschód) oraz stosunkowo taniej sile roboczej cieszy się dużym zainteresowaniem inwestorów zagranicznych. W ostatnich latach można było zaobserwować dużą ilość nowych inwestycji dotyczących obiektów produkcyjno-magazynowych. Nieruchomości tego typu powstawały za sprawą przenoszących swoją działalność do Polski zachodnich firm produkcyjnych, a także w związku z perspektywą rozwoju krajowej infrastruktury drogowej.

Rynek obiektów produkcyjno-magazynowych w Polsce można podzielić na trzy grupy:

- 1. Obiekty klasy A** - obiekty produkcyjno-magazynowe nowo wybudowane, tworzące parki logistyczne - charakteryzujące się konstrukcją stalową, jednokondygnacyjne, wysokie, z urządzeniami energooszczędnymi, wykończone w wysokim standardzie, o dużej rozpiętości elementów konstrukcyjnych, umożliwiającej ekonomiczne wykorzystanie powierzchni stosownie do zmieniających się potrzeb i technologii.
- 2. Obiekty klasy B** - obiekty wybudowane przed 2000 - budynki te charakteryzują się konstrukcją żelbetową, niższym standardem, zlokalizowane są w dużych odległościach od głównych ciągów komunikacyjnych; obiekty te z reguły są nieogrzewane, niskie - co utrudnia produkcję, składowanie, nie posiadają odpowiednich posadzek i podjazdów dostosowanych do samochodów dostawczych.
- 3. Obiekty klasy C** - do obiektów klasy C zaliczane są stare obiekty w złym lub bardzo złym stanie technicznym, nieremontowane od kilkunastu lat, nie modernizowane. Są to budynki wymagające gruntownych remontów, zużyte funkcjonalnie i technicznie, budynki wynajmowane po najniższych stawkach czynszu, budynki niewynajmowane, lub budynki przeznaczone do wyburzenia

Wśród nowych inwestycji produkcyjno-magazynowych wyróżniają się nowoczesne parki logistyczne skupione niegdyś głównie wokół Warszawy, które dzisiaj powstają wokół dużych aglomeracji miejskich w pobliżu istniejących autostrad, dróg ekspresowych (główne regiony: Warszawa, Poznań, Łódź, Katowice, Wrocław, Szczecin oraz Trójmiasto).

### ***Popyt i podaż powierzchni produkcyjno-magazynowej***

Całkowity popyt na powierzchnię logistyczną na europejskich rynkach w 2022 r. utrzymywał się na zbliżonym poziomie co w roku poprzednim. Zagregowany wskaźnik pustostanów w Europie spadł poniżej 3,5%, potwierdzając wyjątkowe wyniki na rynku najmu, napędzanego przez e-commerce, którego udział w popycie osiągnął aż 23%. Mimo, że deweloperzy pracują na pełnych obrotach, podaż nadal wydaje się nie nadążać za stale rosnącym popytem. Nowa powierzchnia oddana do użytku w Europie to 17,7 miliona m<sup>2</sup>, co stanowi wzrost na poziomie 18% r/r. Jednak kolejne rekordy dopiero nadchodzą. Całkowita wielkość powierzchni w budowie osiągnęła niespotykany dotąd poziom aż 24,2 miliona m<sup>2</sup>, czyli o 56% więcej niż w poprzednim roku. Polska jest jednym z głównych motorów tego bezprecedensowego wzrostu, który znowu przekroczył wyjątkowo optymistyczne prognozy. Nowy popyt w Polsce był w 2022 r. wyższy w porównaniu z poprzednim rokiem, osiągając prawie 5,4 miliona m<sup>2</sup> (netto). Odnowienia umów stanowiły kolejne 1,5 miliona m<sup>2</sup>, zwiększając całkowity popyt brutto do imponujących 6,9 miliona m<sup>2</sup>

Najwięcej nowego popytu obserwowały rynki tzw. Wielkiej Piątki (70%). Znacząca aktywność dotyczyła także rynków regionalnych - Kujaw, Trójmiasta i Lubuskiego. Każdy z nich przekroczył sumę 300 000 m<sup>2</sup> zrealizowanych transakcji. W centrum uwagi znalazły się zachodnia Polska oraz rynki logistyczne skupione wokół Poznania i Wrocławia, gdzie popyt napędzany był w dużej mierze przez dynamiczny sektor e-commerce. Niemniej jednak na każdym polskim rynku logistycznym zaobserwowano przynajmniej pewną aktywność, realizowaną przez szeroką rzeszę najemców z różnych sektorów.

E-commerce jest obecnie drugim najbardziej aktywnym sektorem w Europie, zaraz za logistyką kontraktową (3PL). W ciągu zaledwie dwóch ostatnich lat udział e-commerce w całkowitym europejskim popycie wzrósł z 12% do aż 23%. Sprzedaż online dynamicznie rozwija się również w Polsce. Trzy największe transakcje w 2021 r. były związane z rynkiem e-commerce, a całkowity popyt zrealizowany bezpośrednio przez graczy e-commerce szacuje się na około 1,3 miliona m<sup>2</sup>. W ujęciu ogólnym, w 2022 r. w Polsce dominowały logistyka i sieci handlowe (w tym e-commerce), łącznie odpowiadając za około 77% popytu netto.

W 2022 r. całkowite zasoby magazynowe w Polsce osiągnęły 27,8 miliona m<sup>2</sup>. 79% tej sumy stanowiły rynki „Wielkiej piątki”, których udział nieznacznie spadł.

### ***Pustostany powierzchni produkcyjno-magazynowej***

W III kwartale 2022 wskaźnik pustostanów powrócił do poziomu powyżej 5%. Około 1,4 miliona m<sup>2</sup> dostępnej powierzchni to wynik m.in. obserwowanej w ostatnich kwartałach rekordowej aktywności deweloperskiej (w tym spekulacyjnej). Powierzchnia ta jest jednak rozproszona w wielu parkach w całej Polsce, co nie pomaga w złagodzeniu nierównowagi podaży i popytu na najbardziej popularnych rynkach.

### ***Stawki czynszów powierzchni produkcyjno-magazynowej***

Czynsze w 2022 r. rosły, jednak w nieco wolniejszym tempie. Oferowane wartości, zwłaszcza w nowych inwestycjach, były nawet o 30% wyższe niż na koniec 2021 roku. Oferty różnią się jednak geograficznie i w zależności od wybranego parku. Najbardziej dynamiczne zmiany stawek niezmiennie dotyczą lokalizacji miejskich – górna granica czynszu bazowego w Warszawie Miasto może obecnie osiągać 7,2 euro/ m<sup>2</sup>/ miesiąc. Z drugiej strony najbardziej atrakcyjne wartości charakteryzowały okolice stolicy, gdzie czynsze wahają się od 2,8 do 4,9 euro/ m<sup>2</sup>/ miesiąc.

Na podstawie analizy stawek czynszowych powierzchni produkcyjno-magazynowych ustalono, że największy wpływ na wysokość czynszów mają następujące cechy rynkowe nieruchomości:

- lokalizacja, czyli usytuowanie nieruchomości w stosunku do dużej aglomeracji miejskiej;

- dostępność komunikacyjna, czyli usytuowanie w stosunku do głównych tras przelotowych, odległość od głównych ciągów komunikacyjnych, możliwości dojazdu;
- stopień urbanizacji miejscowości, w której się znajduje, liczba ludności itp. (miasto/wieś);
- standard, stan techniczny budynku, czyli rodzaj zastosowanych elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych, gospodarka remontowa, przeprowadzone remonty i modernizacje, wiek obiektu;
- wielkość i funkcjonalność budynków produkcyjno-magazynowych;
- wysokość pomieszczeń w budynkach produkcyjno-magazynowych;
- wyposażenie dodatkowe – instalacje, urządzenia, rampa, parking itp.;

### **7.1.2. Analiza lokalnego rynku powierzchni produkcyjno-magazynowej**

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar rynku – rynek krajowy oraz rynek lokalny,
- Akty notarialne transakcji kupna – sprzedaży nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi o funkcji produkcyjno-magazynowej z częścią biurowo-socjalną, stawki czynszu najmu za w/w obiekty.
- Okres badania rynku rok 2021-2023.

Nieruchomość gruntowa stanowiąca przedmiot wyceny położona w miejscowości Spoczynek 44, gmina Koneck, powiat aleksandrowski, województwo kujawsko-pomorskie. Na przedmiotowej nieruchomości znajduje się zespół budynków produkcyjno-magazynowych z częścią biurowo-socjalną o łącznej powierzchni ok. 2.115,90 m<sup>2</sup>, gdzie powierzchnia gruntu wynosi 0,5900 ha.

Wycenę przedmiotowej nieruchomości rozpoczęto od analizy rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami użytkowymi na terenie powiatu aleksandrowskiego, gdzie znajduje się przedmiot wyceny. Rynek na tym terenie jest słabo rozwinięty. Z uwagi na ograniczony obrót tego typu nieruchomościami na lokalnym rynku zakres analizy rozszerzono o całe województwo kujawsko-pomorskie. Nieruchomości podobne do wycenianej na lokalnym rynku często są obrotem najmu, a popyt na tego typu obiekty jest znaczny. Największym zainteresowaniem cieszą się obiekty zlokalizowane w sąsiedztwie dróg o znaczeniu ponadlokalnym i te osiągają największą wartość. Spośród odnotowanych transakcji wyselekcjonowano transakcje (próbki reprezentatywną), podobnych do przedmiotu wyceny. Na ich podstawie określono wpływ poszczególnych cech rynkowych na poziom uzyskiwanych cen transakcyjnych oraz określono wartość nieruchomości w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej.

Jednostką porównawczą jest cena w przeliczeniu na powierzchnię użytkową wyrażoną w metrach kwadratowych (zł/m<sup>2</sup>).

Budynki użytkowe przeznaczone pod najem zlokalizowane są na terenie całego województwa. Wśród zawieranych transakcji dominującą część stanowią budynki przeznaczone na cele użytkowe, magazynowo - składowe. Ważnym elementem zróżnicowania stawek czynszowych na badanym obszarze jest lokalizacja, a także powierzchnia budynku, jego standard wykończenia.

W zależności od wyżej wymienionych cech stawki czynszów za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku warsztatowego na lokalnym rynku nieruchomości wahają się w granicach od ok. 15 do 23 zł, z ceną średnią na poziomie 19 zł/m<sup>2</sup>, przy czym najwyższe stawki najmu osiągają obiekty nowe w dobrym standardzie wykończenia.

Miasto	Pow. użytkowa (m <sup>2</sup> )	Czynsz najmu (zł)	Stawka czynszu najmu (zł/m <sup>2</sup> )
Rypina	1600	37 000,00	23,0
Nowy Dwór	1410	21 150,00	15,0
Pakość	1000	15 000,00	15,0
Szabda	1875	43 102,00	23,0
Łochowo	1600	32 000,00	20,0
Wtelno	1667	30 003,00	18,0
Średnia			19,0

W trakcie analiz rynku zaobserwowano względną stabilność cenową na rynku. W związku z czym nie dokonano korekty ze względu na upływ czasu. Ewentualne poprawki mieszczą się w granicy błędu statystycznego.

## 8. Określenie wartości nieruchomości

### 8.1. Założenia do wyceny

- 1) Ustalono, że nieruchomość jest i będzie wykorzystywana zgodnie z prawem oraz zasadami rynkowymi, jako obiekt komercyjny, generujący dochody z tytułu najmu powierzchni produkcyjno-magazynowej z częścią biurowo-socjalną.
- 2) Określenie wartości nieruchomości dokonano przy założeniu, że wartość nieruchomości uzależniona jest od dochodu jaki można osiągnąć z przedmiotowej nieruchomości z rynkowych umów najmu.
- 3) Ustalono, że na powierzchnię najmu składa się powierzchnia budynków znajdujących się na nieruchomości. Łączna powierzchnia najmu budynków jest równa 2.115,90 mkw. Praktyka rynkowa wykazuje, iż przedmiotem najmu przy tego typu obiektach są całe budynki, łącznie z otaczającym terenem, na który składa się plac manewrowy z miejscami parkingowymi.
- 4) Przedmiotowa nieruchomość stanowi funkcjonalną całość, tj. zakład produkcyjny. Dokonano analizy stawek najmu czynszu, za nieruchomości podobne. Wysokość stawki dla nowego budynku socjalno-biurowego ustalono na poziomie 23 zł/mkw./msc, natomiast dla budynków pozostałych na poziomie 19 zł/mkw./msc tj. na poziomie średniej stawki najmu tego typu powierzchni odnotowanej na analizowanym rynku.

- 5) Wskaźnik rynkowy utraty wpływów z tytułu pustostanów, zaległości czynszowych, oszacowano na poziomie 10% PDB. Dla potrzeb wyceny zakłada się utrzymanie poziomu wskaźnika bez zmian.
- 6) Kalkulacja kosztów:
- Dla obiektów podobnych na rynku lokalnym najczęściej zawierane są umowy typu Double Net, w przypadku których koszty podatku od nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste, koszty napraw i konserwacji oraz ubezpieczenia pokrywa wynajmujący, a pozostałe koszty ponoszą najemcy.
  - Uwzględniono następujące koszty po stronie wynajmującego:
    - podatek od nieruchomości (roczna opłata – 58915 PLN, na podstawie aktualnie obowiązujących na terenie gminy stawek podatku od nieruchomości);
    - koszty ubezpieczenia nieruchomości (roczna opłata 8 000 PLN, ustalona jako 1 promil wartości odtworzeniowej nieruchomości);
    - koszty napraw bieżących i konserwacji oraz zakupu materiałów do konserwacji;
- 7) Na podstawie danych rynkowych określono stopę kapitalizacji dla obiektów użytkowych na poziomie 8,0%.

## 8.2. Określenie strumieni dochodów w poszczególnych latach prognozy

### 8.2.1. Określenie (rocznego) potencjalnego dochodu brutto (PDB)

Potencjalny dochód brutto wyznaczany jest przy założeniu, że potencjał nieruchomości jest wykorzystywany w 100%, co oznacza, że nie występują straty z tytułu pustostanów, zwolnień z płatności czynszu i zaległości czynszowych, przy czym szacunek dochodów uwzględnia zasady panujące na danym rynku i stan wycenianej nieruchomości.

Potencjalny roczny dochód operacyjny brutto, jaki może być osiągnięty z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny wynosi:

Rodzaj pomieszczeń/ budynek	Powierzchnia najmu [mkw.]	Stawka czynszu [zł/mkw.]	PDB w skali miesiąca [zł]	PDB w skali roku [zł]
Budynek socjalno-biurowy (nowy)	261,60	23,00	6 017	72 202,00
Pozostałe budynki	1 854,30	19,0	35 232	422 780,00
			RAZEM	4 94 982,00

### 8.2.2. Określenie (rocznego) efektywnego dochodu brutto (EDB)

Efektywny dochód brutto obliczany z różnicy pomiędzy potencjalnym dochodem brutto, a stratami w dochodach, uzasadnionymi rynkowo i stanem wycenianej nieruchomości, np. zwolnieniami w płatnościach, pustostanami, zaległościami czynszowymi.

Określenie efektywnego dochodu brutto z tytułu zaległości czynszowych wycenianej nieruchomości nastąpiło przez pomniejszeni potencjalnego dochodu brutto o straty w dochodzie spowodowane typowymi dla rynku zaległościami czynszowymi. W wyniku analizy rynku straty te oszacowano na poziomie 10%.

$$EDB = 4\ 94\ 982\ \text{zł} \times 0,90 = 445\ 484\ \text{zł}$$

### 8.2.3. Określenie wysokości wydatków operacyjnych

Wydatki operacyjne stanowią roczne koszty utrzymania nieruchomości ponoszone przez właściciela i warunkujące osiąganie dochodów na założonym poziomie. W wycenie przyjmuje się, że wydatki operacyjne ponoszone są, podobnie jak uzyskiwane dochody, na koniec okresu rocznego. Wydatki operacyjne ponoszone przez właściciela obejmują: podatki od nieruchomości, opłaty roczne za użytkowanie wieczyste gruntu, koszty mediów, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania koszty ubezpieczenia i ochrony nieruchomości oraz inne koszty ponoszone okresowo. Przy ich obliczaniu, uwzględniając w szczególności rodzaj określonej wartości nieruchomości, odwzorować należy warunki zawierania umów na właściwym rynku.

Wyszczególnienie	Koszty
Podatki od budynków	53 723,00
Podatek od gruntu	5 192,00
Naprawy i konserwacje	38 085,00
Ubezpieczenie	4 000,00
RAZEM	101 000,00

### 8.2.4. Określenie stopy kapitalizacji (R)

Stopa kapitalizacji odwzorowuje dochód inwestora na kapitale zaangażowanym w nieruchomość oraz zwrot wyłożonego kapitału. Stopa kapitalizacji powinna uwzględniać w szczególności różnicę w poziomie ryzyka pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami stanowiącymi przedmiot analizy stóp kapitalizacji. Podstawowymi czynnikami ryzyka, wpływającymi na poziom stopy kapitalizacji, są między innymi: lokalizacja, stan techniczny, standard użytkowy, wiarygodność najemców, warunki umów najmu obciążające wycenianą nieruchomość, wielkość budynków i ich funkcje, ochrona konserwatorska. Przyjęty w wycenie poziom stopy kapitalizacji uwzględniać również ryzyko dotyczące zmienności dochodu z wycenianej nieruchomości.

Data transakcji	Miasto	Ulica	Pow. gruntu	Pow. użytkowa	Cena transakcyjna	DON	R
2021-11-23	Sękowo	Przemysłowa	6 167,00	1 385,50	3 500 000,00	275327	8
2022-01-28	Pszczółki	Bałtycka	16 391,00	1 144,00	3 416 199,17	227336	7
2022-05-05	Czarnków	Kościuszki	26 834,00	2 800,00	6 408 500,00	556416	9
2021-11-23	Sękowo	Przemysłowa	6 167,00	1 385,50	3 500 000,00	275327	8
Średnia							8

### 8.2.5. Określenie wartości nieruchomości

Wartość nieruchomości ( $W_N$ ) określono jako iloraz dochodu operacyjnego netto osiąganego z nieruchomości i stopy kapitalizacji netto ustalonego z lokalnego rynku nieruchomości.

$$W_N = DON / R$$

$$W_N = \frac{344\,484 \text{ zł}}{8\%} = 4\,306\,050 \text{ zł}$$

Oszacowana wartość nieruchomości po zaokrągleniu wynosi **4 306 000 zł.**

## 9. Wynik końcowy

Tab. 1. Podsumowanie wyceny

<b>Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej</b> położonej w miejscowości Spoczynek 44 gm. Koneck oznaczonej jako dz. 165/1, 165/2 obręb 0014 Spoczynek KW WL1A/00008117/4	
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI W STANIE NA DZIEŃ WYCENY słownie:	<b>4 306 000 zł</b> <i>Cztery miliony trzysta sześć tysięcy złotych</i>

Oszacowania wartości rynkowej dokonano w oparciu o przeprowadzoną analizę transakcji na rynku lokalnym w obrocie podobnymi nieruchomościami, analizę trendów i cen kupna-sprzedaży, uwzględniając jednocześnie podstawowe cechy i czynniki mające wpływ na wycenianą nieruchomość.

Zastosowane podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej pozwoliła uzyskać wartość odpowiadającą najbardziej prawdopodobnej cenie możliwej do uzyskania na rynku.

Oszacowana powyżej wartość rynkowa nie odbiega od typowych cen uzyskiwanych za obiekty podobne do wycenianego w rozpatrywanym segmencie rynku nieruchomości i mieści się w przedziale zmienności cen rynkowych nieruchomości podobnych, co jest możliwe do osiągnięcia na badanym rynku lokalnym.

**Wycena wykonana dnia 02 maja 2023 r.**



## 10. Klauzule i ustalenia dodatkowe

- Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, „Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny” Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
- Operat nie może być publikowany ani udostępniany osobom trzecim bez zgody autora opracowania.
- Operat nie może być wykorzystywany do celu innego niż określony w operacie szacunkowym.
- Wartość nieruchomości i ruchomości nie zawiera podatku VAT ani innych opłat stosowanych przy zawieraniu transakcji sprzedaży.
- Z uwagi na ochronę danych osobowych (Dz. U. Nr 133, poz. 883 z późniejszymi zmianami) w operacie szacunkowym nie podano nazwisk właścicieli oraz pełnych adresów nieruchomości przyjętych do analizy.
- Obliczenia zostały wykonane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel. Wyniki pośrednie i wynik końcowy mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.
- Operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia jeżeli nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich, a także za wadliwość lub nieaktualność dokumentacji nieruchomości uzyskanej od Zamawiającego

## 11. Załączniki

1. Protokół z badania księgi wieczystej
2. Dokumentacja fotograficzna
3. Wypis z ewidencji gruntów
4. Wypis z kartoteki budynków
5. Mapa ewidencyjna
6. Kopia polisy OC

**Załącznik 1**

**Protokół z badania księgi wieczystej**

Stan prawny wycenianej nieruchomości uregulowany jest w KW nr **WL1A/00008117/4**. Na podstawie badania zapisów w w/w księdze wieczystej w dniu 30.03.2023 r., stwierdzono, co następuje:

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

**Dział I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:**

Województwo: kujawsko-pomorskie  
Powiat: aleksandrowski  
Gmina: Koneck  
Miejscowość: Spoczynek  
Nr działki: 165/1, 165/2  
Obręb ewidencyjny: 0014 Spoczynek  
Ulica: ---  
Sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe  
Obszar: 0,5900 ha

**Dział I SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:**

Wolny od wpisów

**Dział II – WŁASNOŚĆ:**

Przedsiębiorstwo Handlowo-Produkcyjne "TENTOR" A. Twardowski, Z. Moczulak spółka jawna

**Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:**

Wolny od wpisów

**Dział IV – HIPOTEKA**

Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna łączna  
Suma: 2 325 000,00 zł

Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego: zabezpieczenie spłaty kapitału kredytów, odsetek, odsetek od przeterminowanych należności, prowizji i opłat oraz kosztów postępowania windykacyjnego z tytułu kredytów. Umowa o kredyt w rachunku bieżącym nr 558/2018 z dnia 18 maja 2018 roku oraz umowa o kredyt inwestycyjny nr 559/2018 z dnia 18 maja 2018 roku - zmienionej aneksem nr 1 z dnia 17 maja 2019 roku oraz umowa numer 644/2019 z dnia 03 czerwca 2019 roku.

Księga współobciążona: WL1A/00024209/4

Wierzyciel hipoteczny: Bank Spółdzielczy w Toruniu



Załącznik 2

Dokumentacja fotograficzna









**UWAGA!**

Zamieszczona dokumentacja zdjęciowa ma charakter poglądowy. Szczegółowa dokumentacja znajduje się u autora opracowania.

**STAROSTA  
ALEKSANDROWSKI**

(nazwa organu wydaj cego dokument)

Nr kancelaryjny : GN.Ge.6621.606.2023

Województwo : kujawsko-pomorskie  
Powiat : aleksandrowski  
Jednostka ewidencyjna : 040106\_2 Koneck  
Obr b : 0014 SPOCZYNEK

**UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**

z dnia: 27.03.2023

Jednostka rejestrowa : G.67

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własno ci / władania	Udział
1	PRZEDSI BIORSTWO HANDLOWO-PRODUKCYJNE "TENTOR" A.TWARDOWSKI, Z.MOCZULAK SPÓŁKA JAWNA SPOCZYNEK 44; 87-702 KONECK;	Własno	1/1

Numer działki	Poło enie działki	Opis u ytku	Oznaczenie u ytków i konturów klasyfikac.	Pow. u ytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własno ci
165/1	SPOCZYNEK	tereny przemysłowe	Ba	0.3920	0.3920	WL1A/00008117/4
Id działki: 040106_2.0014.165/1						

**Budynek niestanowi cy odr bnego od gruntu przedmiotu własno ci**

Id budynku: 040106\_2.0014.76\_BUD Powierzchnia lokali wyodr bn.: 0.00  
Rodzaj wg K T: Pozostałe budynki niemieszkalne Powierzchnia lokali niewyodr bn.: 0.00  
Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00  
Liczba kondyg. nad/podz: 1.0/ 0.0  
Pow zabud. [m2]: 86.00  
Adres budynku: SPOCZYNEK; 44  
Ident. działek: 040106\_2.0014.165/1

**Budynek niestanowi cy odr bnego od gruntu przedmiotu własno ci**

Id budynku: 040106\_2.0014.77\_BUD Powierzchnia lokali wyodr bn.: 0.00  
Rodzaj wg K T: Pozostałe budynki niemieszkalne Powierzchnia lokali niewyodr bn.: 0.00  
Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00  
Liczba kondyg. nad/podz: 1.0/ 0.0  
Pow zabud. [m2]: 495.00  
Adres budynku: SPOCZYNEK  
Ident. działek: 040106\_2.0014.165/1

**Budynek niestanowi cy odr bnego od gruntu przedmiotu własno ci**

Id budynku: 040106\_2.0014.175\_BUD Powierzchnia lokali wyodr bn.: 0.00  
Rodzaj wg K T: Budynki biurowe Powierzchnia lokali niewyodr bn.: 0.00  
Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00  
Liczba kondyg. nad/podz: 2.0/ 0.0  
Pow zabud. [m2]: 334.00  
Adres budynku: SPOCZYNEK  
Ident. działek: 040106\_2.0014.165/1

165/2	SPOCZYNEK	tereny przemysłowe	Ba	0.2063	0.2063	WL1A/00008117/4
Id działki: 040106_2.0014.165/2						

---

**Budynek niestanowi cy odr bnego od gruntu przedmiotu własno ci**

Id budynku: **040106\_2.0014.78\_BUD** Powierzchnia lokali wyodr bn.: 0.00  
**Rodzaj wg K T:** Pozostałe budynki niemieszkalne Powierzchnia lokali niewyodr bn.: 0.00  
Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00  
**Liczba kondyg. nad/podcz:** 1.0/ 0.0  
**Pow zabud. [m2]:** 94.00  
**Adres budynku:** SPOCZYNEK  
**Ident. działek:** 040106\_2.0014.165/2

---

**Budynek niestanowi cy odr bnego od gruntu przedmiotu własno ci**

Id budynku: **040106\_2.0014.79\_BUD** Powierzchnia lokali wyodr bn.: 0.00  
**Rodzaj wg K T:** Pozostałe budynki niemieszkalne Powierzchnia lokali niewyodr bn.: 0.00  
Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00  
**Liczba kondyg. nad/podcz:** 1.0/ 0.0  
**Pow zabud. [m2]:** 379.00  
**Adres budynku:** SPOCZYNEK  
**Ident. działek:** 040106\_2.0014.165/2

---

**Budynek niestanowi cy odr bnego od gruntu przedmiotu własno ci**

Id budynku: **040106\_2.0014.80\_BUD** Powierzchnia lokali wyodr bn.: 0.00  
**Rodzaj wg K T:** Pozostałe budynki niemieszkalne Powierzchnia lokali niewyodr bn.: 0.00  
Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00  
**Liczba kondyg. nad/podcz:** 1.0/ 0.0  
**Pow zabud. [m2]:** 96.00  
**Adres budynku:** SPOCZYNEK  
**Ident. działek:** 040106\_2.0014.165/2

---

Razem powierzchnia działek : 0.5983 ha

Słownie : pi tysi cy dziewi set osiemdziesi t trzy m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzie : 27.03.2023

Sporz dził : Karina Kwiatkowska

27.03.2023

Z up. **STAROSTY**  
  
**Anna Gieszna**  
Specjalista  
w Wydziale Geodezji, Rolnictwa  
i Ochrony rodowiska

(imi i nazwisko osoby reprezentuj cej organ

**STAROSTA  
ALEKSANDROWSKI**

(nazwa organu wydaj cego dokument)

Nr kancelaryjny : GN.Ge.6621.606.2023

Województwo : kujawsko-pomorskie  
Powiat : aleksandrowski  
Jednostka ewidencyjna : 040107\_2 Raci ek  
Obr b : 0008 RACI EK

**UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**

z dnia: 27.03.2023

Jednostka rejestrowa : G.752

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	PRZEDSI BIORSTWO HANDLOWO-PRODUKCYJNE "TENTOR" A.TWARDOWSKI, Z.MOCZULAK SPÓŁKA JAWNA SPOCZYNEK 44; 87-702 KONECK;	Własno	1/1

Numer działki	Poło enie działki	Opis u ytku	Oznaczenie u ytków i konturów klasyfikac.	Pow. u ytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
790/3	RACI EK; WIATRACZNA	grunty zadrzewione i zakrzewione na u ytkach rolnych	Lzr-RVI	0.0917	0.0917	WL1A/00024209/4
Id działki: 040107_2.0008.790/3						
790/4	RACI EK; WIATRACZNA	grunty zadrzewione i zakrzewione na u ytkach rolnych	Lzr-RVI	0.1004	0.1004	WL1A/00024209/4
Id działki: 040107_2.0008.790/4						
790/6	RACI EK; WIATRACZNA	grunty zadrzewione i zakrzewione na u ytkach rolnych	Lzr-RVI	0.0955	0.0955	WL1A/00024209/4
Id działki: 040107_2.0008.790/6						

Razem powierzchnia działek :

0.2876 ha

Słownie : dwa tysi ce osiemset siedemdziesi t sze m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzie : 27.03.2023

Sporz dził : Karina Kwiatkowska

27.03.2023

Z up. STAROSTY  
  
Anna Mieszna  
Specjalista  
w Wydziale Geodezji, Rolnictwa  
i Ochrony środowiska

(imi i nazwisko osoby reprezentuj cej organ

## WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

z dnia: 27.03.2023

Pozycja kartoteki budynków: **KB.67**

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. K T: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemi	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub inny dok.
76	165/1	SPOCZYNEK; 44	1. Pozostałe budynki niemieszkalne 2. Budynek nie określony innym atrybutem FSB 3.	1/0	1. 1967 2.	

Id budynku: <b>040106_2.0014.76_BUD</b>		Nr jednostek rejestru gruntów: <b>G.67</b>	
Warto : ( )		Nr jednostki rejestru budynków:	
Materiał : MUR	Stan u yt. bud.:	St. pewn. ust. daty bud.:	
Rej. zabytków:		St. pewn. ust. daty przebud.:	
Status budynku: Wybudowany		Zakres przebudowy:	
Klasa wg. PKOB: Pozostałe budynki niemieszkalne			
Pow zabud. [m2]: 86.00		Data rozbiórki:	
Pow.u ytk. lokali [m2]:		Przyczyna rozbiórki:	
Powierzchnia pom. przyn. lokali:	Powierzchnia lokali wyodr bn.:	Powierzchnia lokali niewyodr bn.:	
Pow. u yt. z obmiarów:	Pow. u yt. ust. na podst. projektu:		
Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0		Data oddania do użytk.:	
Liczba wyodr bnionych lokali: 0		Ł czna liczba izb w budynku:	
Ilo mieszka o określonej liczbie izb:			
1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej ni 10:			
Informacje dodatkowe:			

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. K T: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemi	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub inny dok.
77	165/1	SPOCZYNEK	1. Pozostałe budynki niemieszkalne 2. 3.	1/0	1. 1998 2.	

Id budynku: **040106\_2.0014.77\_BUD** Nr jednostek rejestru gruntów: **G.67**  
**Warto** : ( ) Nr jednostki rejestru budynków:  
**Materiał** : MUR **Stan u yt. bud.:** **St. pewn. ust. daty bud.:**  
**Rej. zabytków:** **St. pewn. ust. daty przebud.:**  
**Status budynku:** Wybudowany **Zakres przebudowy:**  
**Klasa wg. PKOB:**  
**Pow zabud. [m2]:** 495.00 **Data rozbiórki:**  
**Pow.u ytk. lokali [m2]:** **Przyczyna rozbiórki:**  
**Powierzchnia pom. przyn. lokali:** **Powierzchnia lokali wyodr bn.:** **Powierzchnia lokali niewyodr bn.:**  
**Pow. u yt. z obmiarów:** **Pow. u yt. ust. na podst. projektu:**  
**Liczba ujawnionych samodzielnych lokali:** 0 **Data oddania do użyt.:**  
**Liczba wyodr bnionych lokali:** 0  
**Ilo mieszka o okre lonej liczbie izb:** **Ł czna liczba izb w budynku:**  
**1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: wi cej ni 10:**  
**Informacje dodatkowe:**

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. K T: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemi	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub inny dok.
78	165/2	SPOCZYNEK	1. Pozostałe budynki niemieszkalne 2. 3.	1/0	1. 1998 2.	

Id budynku: **040106\_2.0014.78\_BUD** Nr jednostek rejestru gruntów: **G.67**  
**Warto** : ( ) Nr jednostki rejestru budynków:  
**Materiał** : MUR **Stan u yt. bud.:** **St. pewn. ust. daty bud.:**  
**Rej. zabytków:** **St. pewn. ust. daty przebud.:**  
**Status budynku:** Wybudowany **Zakres przebudowy:**  
**Klasa wg. PKOB:**  
**Pow zabud. [m2]:** 94.00 **Data rozbiórki:**  
**Pow.u ytk. lokali [m2]:** **Przyczyna rozbiórki:**  
**Powierzchnia pom. przyn. lokali:** **Powierzchnia lokali wyodr bn.:** **Powierzchnia lokali niewyodr bn.:**  
**Pow. u yt. z obmiarów:** **Pow. u yt. ust. na podst. projektu:**  
**Liczba ujawnionych samodzielnych lokali:** 0 **Data oddania do użyt.:**  
**Liczba wyodr bnionych lokali:** 0  
**Ilo mieszka o okre lonej liczbie izb:** **Ł czna liczba izb w budynku:**  
**1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: wi cej ni 10:**  
**Informacje dodatkowe:**

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. K T: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemi	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub inny dok.
79	165/2	SPOCZYNEK	1. Pozostałe budynki niemieszkalne 2. 3.	1/0	1. 2001 2.	

Id budynku: **040106\_2.0014.79\_BUD** Nr jednostek rejestru gruntów: **G.67**  
**Warto** : ( ) Nr jednostki rejestru budynków:  
**Materiał** : MUR **Stan u yt. bud.:** **St. pewn. ust. daty bud.:**  
**Rej. zabytków:** **St. pewn. ust. daty przebud.:**  
**Status budynku:** Wybudowany **Zakres przebudowy:**  
**Klasa wg. PKOB:**  
**Pow zabud. [m2]:** 379.00 **Data rozbiórki:**  
**Pow.u ytk. lokali [m2]:** **Przyczyna rozbiórki:**  
**Powierzchnia pom. przyn. lokali:** **Powierzchnia lokali wyodr bn.:** **Powierzchnia lokali niewyodr bn.:**  
**Pow. u yt. z obmiarów:** **Pow. u yt. ust. na podst. projektu:**  
**Liczba ujawnionych samodzielnych lokali:** 0 **Data oddania do użytk.:**  
**Liczba wyodr bnionych lokali:** 0  
**Ilo mieszka o okrolej liczbie izb:** **Ł czna liczba izb w budynku:**  
**1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: wi cej ni 10:**  
**Informacje dodatkowe:**

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. K T: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemi	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub inny dok.
175	165/1	SPOCZYNEK	1. Budynek biurowe 2. Siedziba firmy lub firm 3.	2/0	1. 2020 2.	

Id budynku: **040106\_2.0014.175\_BUD** Nr jednostek rejestru gruntów: **G.67**  
**Warto** : ( ) Nr jednostki rejestru budynków:  
**Materiał** : MUR **Stan u yt. bud.:** Budynek oddany do **St. pewn. ust. daty bud.:** Data wynikaj ca z dokumentu  
**Rej. zabytków:** u ytkowania w cało ci **St. pewn. ust. daty przebud.:**  
**Status budynku:** Wybudowany **Zakres przebudowy:**  
**Klasa wg. PKOB:** Budynek biurowe  
**Pow zabud. [m2]:** 334.00 **Data rozbiórki:**  
**Pow.u ytk. lokali [m2]:** **Przyczyna rozbiórki:**  
**Powierzchnia pom. przyn. lokali:** **Powierzchnia lokali wyodr bn.:** **Powierzchnia lokali niewyodr bn.:**  
**Pow. u yt. z obmiarów:** **Pow. u yt. ust. na podst. projektu:** 354.00  
**Liczba ujawnionych samodzielnych lokali:** 0 **Data oddania do użytk.:**  
**Liczba wyodr bnionych lokali:** 0  
**Ilo mieszka o okrolej liczbie izb:** **Ł czna liczba izb w budynku:**  
**1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: wi cej ni 10:**  
**Informacje dodatkowe:**

Wypis zawiera dane według stanu na dzie : 27.03.2023

Sporz dził : Karina Kwiatkowska



**Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w ksi dze wieczystej**  
**Z up. STAROSTY**

**Anna Mieszna**  
 Specjalista  
 w Wydziale Geodezji, Rolnictwa  
 i Ochrony środowiska

27.03.2023

(imi i nazwisko osoby reprezentuj cej organ

**Mapa ewidencyjna**  
**Skala 1:1000**

**Województwo:** kujawsko-pomorskie  
**Powiat:** aleksandrowski  
**Jednostka ewidencyjna:** KONECK  
**Obręb:** Spoczynek





**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**  
NR 1016030108

**1 Okres ubezpieczenia: od 18.12.2022 r. do 17.12.2023 r.**

**2 Ubezpieczający: BIURO WYCEN NIERUCHOMOŚCI EWELINA MUĆKA**

Adres siedziby: JANA MOHNA 67b m. 33, 87-100 TORUŃ  
E-mail: Nieustalony

Telefon: +48694084797

REGON: 341517093

**3 Ubezpieczony: BIURO WYCEN NIERUCHOMOŚCI EWELINA MUĆKA**

Adres siedziby: JANA MOHNA 67b m. 33, 87-100 TORUŃ  
E-mail: Nieustalony

Telefon: +48694084797

REGON: 341517093

**Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

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

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

**5 Składka łączna: 383,63 PLN**  
Składka została opłacona w całości.

**Warunki ubezpieczenia**

- 6**
- Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
    - 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).
    - Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

**Oświadczenia**

- 7**
- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
  - Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
  - Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
  - \* 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).
  - Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem [www.pzu.pl](http://www.pzu.pl).
  - \* 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 uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
  - \* 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.
  - \* 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.
  - \* 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).
  - 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](mailto:kontakt@pzu.pl) albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.
- \*  w polu oznacza zgodę
- Pełne nazwy spółek:  
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 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, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1016030108/pc:100000449879559/BE20 PIN: 4908





### Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
  - 1) na piśmie – osobiście albo wysłane 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) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
  - 3) w formie 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;
  - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU 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 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 na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
  - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
  - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
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, 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 przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU 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, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania 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 jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

### Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

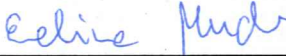
1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:  
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://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 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 doręczone 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.
3. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

### Potwierdzam dane kontaktowe

BIURO WYCEN NIERUCHOMOŚCI EWELINA MUĆKA  
E-mail: [ewelinamucka@wp.pl](mailto:ewelinamucka@wp.pl)  
Telefon: +48694084797

Data zawarcia umowy: 14.12.2022 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/sklonna zapłacić.

  
Pieczeń i podpis ubezpieczającego


BIURO WYCEN NIERUCHOMOŚCI EWELINA MUĆKA  
Ubezpieczający

  
Pieczeń i podpis ubezpieczającego do polisy

Agencja PZU  
87-100 Toruń, ul. Wojska Polskiego 11E  
  
Mirosława Pluta  
kom. 697 994 777

Pieczeń i podpis przedstawiciela PZU SA

Biuro Wycen Nieruchomości  
Ewelina Mućka  
ul. Mohna 67B/33, 87-100 Toruń  
tel. 694 084 797  
NIP 8762321184

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

