



WYCENA NIERUCHOMOŚCI Przemysław Bukowski

ul. Golloba 1/20
85-791 Bydgoszcz
tel. 691-859-645
www.bukowskiwycena.pl
e-mail: biuro@bukowskiwycena.pl

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości gruntowych zabudowanych
położonych w miejscowości
**Mała Nieszawka (gm. Wielka Nieszawka, pow. toruński,
woj. kujawsko-pomorskie)**

działka ewidencyjna nr 314/10 KW – TO1T/00025936/1
działki ewidencyjne nr 314/9 i 320/14 KW – TO1T/00125375/1



Bydgoszcz, dnia 25.10.2024 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości

Przedmiotem wyceny są nieruchomości gruntowe zabudowane położone w m. Mała Nieszawka (woj. kujawsko-pomorskie, powiat toruński, gmina Wielka Nieszawka). Stanowią ją działka ewidencyjna nr 314/10 o powierzchni 0,1453 ha oraz działki ewidencyjne nr 314/9 i 320/14 o łącznej powierzchni 0,0197 ha. Na nieruchomościach znajdują się budynek mieszkalny (zaadaptowany na cele biurowe) o łącznej powierzchni użytkowej 124,05 m² oraz budynek handlowo-usługowy (zaadaptowany na cele produkcyjno-magazynowe z zapleczem socjalnym) o łącznej powierzchni użytkowej 167,88 m².

Działka ewidencyjna nr 314/10 posiada założoną księgę wieczystą nr TO1T/00025936/1, natomiast działki ewidencyjne nr 314/9 i 320/14 posiadają założoną księgę wieczystą nr TO1T/00125375/1.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości wraz z częściami składowymi.

Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości, dla celów jej sprzedaży, w związku z postępowaniem upadłościowym (sygnatura akt BY1B/GUp/17/2024) wobec Sebastiana Pasturka.

Właściciel

Sebastian Bogdan Pasturek (Stanisław, Krystyna) w udziale 1/1.

Metoda wyceny

Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej.

Data, na którą określono wartość rynkową

03.10.2024 r.

Aktualna wartość rynkowa nieruchomości

$W_N = 620\ 000\ \text{zł}$

Słownie: sześćset dwadzieścia tysięcy złotych

Data sporządzenia operatu

25.10.2024 r.

Opracował:

Rzecznik Majątkowy Przemysław Bukowski



SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. PODSTAWA FORMALNA WYCENY	4
3.2. PODSTAWA PRAWNA WYCENY	4
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH WYKORZYSTANYCH PRZY SPORZĄDZANIU OPERATU SZACUNKOWEGO	4
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	5
5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	5
5.1. STAN PRAWNY	5
5.2. OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW	6
5.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	8
5.4. OPIS GŁÓWNYCH CECH NIERUCHOMOŚCI	8
6. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI	10
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	11
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ	12
9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY	13
10. KLAUZULE	13
11. ZAŁĄCZNIKI	14

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny są nieruchomości gruntowe zabudowane położone w m. Mała Nieszawka (woj. kujawsko-pomorskie, powiat toruński, gmina Wielka Nieszawka). Stanowią ją działka ewidencyjna nr 314/10 o powierzchni 0,1453 ha oraz działki ewidencyjne nr 314/9 i 320/14 o łącznej powierzchni 0,0197 ha. Na nieruchomościach znajdują się budynek mieszkalny (zaadaptowany na cele biurowe) o łącznej powierzchni użytkowej 124,05 m² oraz budynek handlowo-usługowy (zaadaptowany na cele produkcyjno-magazynowe z zapleczem socjalnym) o łącznej powierzchni użytkowej 167,88 m².

Działka ewidencyjna nr 314/10 posiada założoną księgę wieczystą nr TO1T/00025936/1, natomiast działki ewidencyjne nr 314/9 i 320/14 posiadają założoną księgę wieczystą nr TO1T/00125375/1.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości wraz z częściami składowymi.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości, dla celów jej sprzedaży, w związku z postępowaniem upadłościowym (sygnatura akt BY1B/GUp/17/2024) wobec Sebastiana Pasturka.

3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna wyceny

Podstawę formalną opracowania operatu szacunkowego stanowi zlecenie z dnia 09.09.2024r.

Zlecaniodawca: Kasnowski Restrukturyzacje Sp. z o.o.

3.2. Podstawa prawna wyceny

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2023.344 t.j. z późn. zmian.)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 poz. 1832)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U.2023.1610 t.j. z późn. zmian.)
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny

3.3. Źródła danych wykorzystanych przy sporządzaniu operatu szacunkowego

- Księgi wieczyste nr TO1T/00025936/1 oraz TO1T/00125375/1 prowadzone przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu
- Ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez Starostę Toruńskiego
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wielka Nieszawka (wsie Mała Nieszawka, Wielka Nieszawka, Cierpice)
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 03.10.2024 r.
- Dokumentacja udostępniona przez Zlecaniodawcę
- Umowy sprzedaży nieruchomości
- Baza danych w zakresie stawek czynszu

- Uchwała nr LXVI/388/2023 Rady Gminy Wielka Nieszawka z dnia 28 listopada 2023 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- Data sporządzenia wyceny: 25.10.2024 r.
- Data określenia wartości: 03.10.2024 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 03.10.2024 r.
- Data oględzin przedmiotu wyceny: 03.10.2024 r.

5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Stan prawny

Dla szacowanych nieruchomości VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu prowadzi księgę wieczystą KW Nr TO1T/00025936/1 oraz TO1T/00125375/1. W ww. księgach wieczystych znajdują się następujące zapisy:

TO1T/00025936/1:

Typ księgi:

Nieruchomość gruntowa

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości:

Działki ewidencyjne:

Nr działki: 314/10

Identyfikator działki: 041508_2.0003.314/10

Obręb ewidencyjny: 0003, Mała Nieszawka

Położenie: województwo kujawsko-pomorskie, powiat toruński, gmina Wielka Nieszawka, miejscowość Mała Nieszawka

Ulica: Dojazdowa 4

Sposób korzystania: B – tereny mieszkaniowe

Obszar całej nieruchomości: 0,1453 ha

Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością:

Brak wpisów

Dział II:

Właściciel:

Sebastian Bogdan Pasturek (Stanisław, Krystyna) w udziale 1/1

Dział III:

postanowieniem Sądu Rejonowego w Bydgoszczy z dnia 20.08.2024 r., sygn. akt BY1B/GU/573/2024 została ogłoszona upadłość Sebastiana Pasturka.

Dział IV:

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

1. DZ. KW. / TO1T / 20593 / 24 / 1 - 2024-09-16, 15:02:17 - SKARGA
2. DZ. KW. / TO1T / 19261 / 24 / 1 - 2024-08-30, 07:34:02 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ ŁĄCZNEJ

Widnieją wpisy dotyczące hipotek (szczegóły w załączniku)

TO1T/00125375/1:

Typ księgi:

Nieruchomość gruntowa

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości:

Działki ewidencyjne:

Nr działki: 314/9

Obręb ewidencyjny: Mała Nieszawka

Położenie: województwo kujawsko-pomorskie, powiat toruński, gmina Wielka Nieszawka, miejscowość Mała Nieszawka

Sposób korzystania: B – tereny mieszkaniowe

Przyłączenie: TO1T/00028369/6, 0,0112 ha

Nr działki: 320/14

Identyfikator działki: 041508_2.0003.320/14

Obręb ewidencyjny: 0003, Mała Nieszawka

Położenie: województwo kujawsko-pomorskie, powiat toruński, gmina Wielka Nieszawka, miejscowość Mała Nieszawka

Sposób korzystania: B – tereny mieszkaniowe

Przyłączenie: TO1T/00028369/6, 0,0085 ha

Obszar całej nieruchomości: 0,0197 ha

Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością:

Brak wpisów

Dział II:

Właściciel:

Sebastian Bogdan Pasturek (Stanisław, Krystyna) w udziale 1/1

Dział III:

Widnieją wpisy (szczegóły w załączniku)

Dział IV:

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

1. DZ. KW. / TO1T / 19261 / 24 / 1 - 2024-08-30, 07:34:02 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ ŁĄCZNEJ

Widnieją wpisy dotyczące hipotek (szczegóły w załączniku)

Powyższy stan prawny ustalono na podstawie badania przedmiotowych ksiąg wieczystych w systemie informatycznym.

5.2. Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów i budynków

Stan wg ewidencji gruntów i budynków określono na podstawie badania ewidencji gruntów i budynków oraz wglądu do mapy ewidencyjnej, prowadzonych przez Starostę Toruńskiego

- nr księgi wieczystej: TO1T/00025936/1
- województwo: kujawsko-pomorskie
- powiat: toruński
- jednostka ewidencyjna: 041508_2, Wielka Nieszawka
- obręb ewidencyjny: 0003, Mała Nieszawka
- nr jednostki rejestrowej: G351

Numer działki	Adres	Ozn. użyt. i kont. klasyf.	Opisy użytków	Powierzchnia użytku [ha]	Powierzchnia działki [ha]
314/10	Mała Nieszawka, ul. Dojazdowa 4	B	Tereny mieszkaniowe	0,0958	0,1453
		Bi	Inne tereny zabudowane	0,0495	

- identyfikator: 041508_2.0003.173_BUD

- adres: -

- rodzaj wg KŚT: budynki handlowo-usługowe

- kondygnacje nadziemne: 1

- kondygnacje podziemne: 0

- powierzchnia zabudowy: 235 m²

- identyfikator: 041508_2.0003.174_BUD

- adres: Mała Nieszawka, ul. Wodociągowa 9

- rodzaj wg KŚT: budynki mieszkalne

- kondygnacje nadziemne: 1

- kondygnacje podziemne: 0

- powierzchnia zabudowy: 208 m²

- nr księgi wieczystej: TO1T/00125375/1

- województwo: kujawsko-pomorskie

- powiat: toruński

- jednostka ewidencyjna: 041508_2, Wielka Nieszawka

- obręb ewidencyjny: 0003, Mała Nieszawka

- nr jednostki rejestrowej: G1099

Numer działki	Adres	Ozn. użyt. i kont. klasyf.	Opisy użytków	Powierzchnia użytku [ha]	Powierzchnia działki [ha]
314/9	Mała Nieszawka, ul. Wodociągowa 9	B	Tereny mieszkaniowe	0,0112	0,0112
320/14	-	B	Tereny mieszkaniowe	0,0085	0,0085

- identyfikator: 041508_2.0003.174_BUD

- adres: Mała Nieszawka, ul. Wodociągowa 9

- rodzaj wg KŚT: budynki mieszkalne

- kondygnacje nadziemne: 1

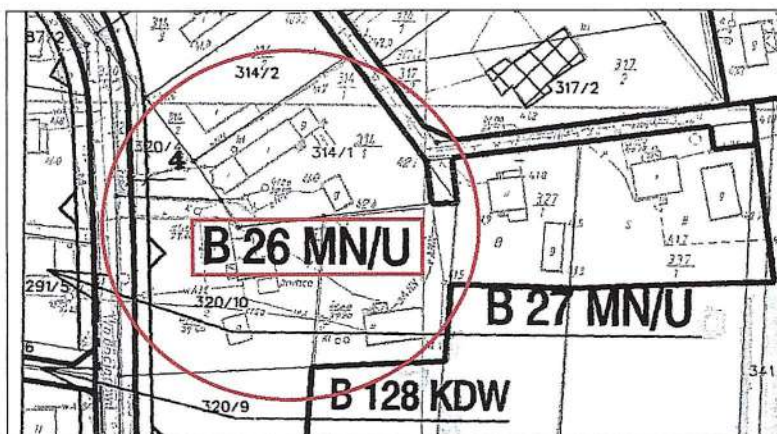
- kondygnacje podziemne: 0

- powierzchnia zabudowy: 208 m²



5.3. Przeznaczenie nieruchomości

Zgodnie z postanowieniami zawartymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Wielka Nieszawka (wsie Mała Nieszawka, Wielka Nieszawka, Cierpice), zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Nr XVIII/96/04 z 20 sierpnia 2004 r., nieruchomości będące przedmiotem wyceny znajdują się na obszarze oznaczonym symbolem B26MN/U: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług.



5.4. Opis głównych cech nieruchomości

Nieruchomości będące przedmiotem wyceny znajdują się w miejscowości Mała Nieszawka w gminie Wielka Nieszawka, powiecie toruńskim, województwie kujawsko – pomorskim. Dojazd do drogi publicznej (DW 273, działka ewidencyjna nr 65) zwyczajowo odbywa się poprzez ulicę Wodociągową (działka ewidencyjna nr 294, wąska droga o nawierzchni z kostki brukowej, stanowiąca własność gminy Wielka Nieszawka) oraz wzdłuż północnej granicy działki ewidencyjnej nr 320/10 (będąca własnością Właściciela przedmiotu wyceny), a także od ulicy Dojazdowej (działka ewidencyjna nr 341, wąska droga o nawierzchni asfaltowej będąca własnością osób prywatnych).

UWAGA: Nieruchomości nie mają dostępu do drogi publicznej.

Gmina Wielka Nieszawka - gmina wiejska w województwie kujawsko-pomorskim, w powiecie toruńskim. Gmina Wielka Nieszawka ma obszar 216,28 km², w tym: użytki rolne: 8%, użytki leśne: 55%. Gmina stanowi 17,59% powierzchni powiatu. Ze względu na lesistość i znaczne zwydminienie, teren gminy jest obszarem chronionego krajobrazu. Ponadto cała powierzchnia leśna znajduje się w strefie tzw. "lasów ochronnych wokół Torunia", stanowiących "zielone płuca miasta".

Przedmiotowe nieruchomości położone są na terenie gminy Wielka Nieszawka.

Na obszarze lokalizacji przedmiotu wyceny, obserwuje się umiarkowany rozwój budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego. Na obszarze gminy Wielka Nieszawka znajduje się Aquapark OLENDER. Nieruchomość znajduje się w odległości ok 3 km od Urzędu Gminy, około 5 km od granic administracyjnych miasta Torunia. Punkty handlowe podstawowych branż, szkoła, kościół, przychodnia itp., znajdują się w promieniu kilkuset metrów. Bezpośrednie otoczenie i sąsiedztwo stanowią nieruchomości zabudowane budynkami jednorodzinnymi o zróżnicowanym stanie techniczno – użytkowym, w większości zabudowane budynkami wieloletnimi, nieruchomości o zabudowie dwufunkcyjnej, pojedyncze nieruchomości niezabudowane. Nieruchomości położone są w odległości 130 m od drogi wojewódzkiej DW 273.

Wyceniane nieruchomości składają się z 3 działek ewidencyjnych stanowiących poprzez sposób zabudowy zintegrowaną całość gospodarczą. Nieruchomości mają kształt wielokąta (nieregularny), teren płaski, ogrodzony (elementy kute, stalowe oraz drewniane) za wyjątkiem działki ewidencyjnej 320/14, która stanowi urządzony parking. Nieruchomości wyposażone są w przyłącze gazowe, wodociągowe, kanalizacyjne oraz elektroenergetyczne. Ze względu na komercyjny sposób zagospodarowania nieruchomości, na jej terenie urządzono miejsca parkingowe wykonane z kostki brukowej oraz wylewki betonowej.

Na nieruchomościach znajdują się budynek mieszkalny (zaadaptowany na cele biurowe) o łącznej powierzchni użytkowej 124,05 m² oraz budynek handlowo-usługowy (zaadaptowany na cele produkcyjno-magazynowe z zapleczem socjalnym) o łącznej powierzchni użytkowej 167,88 m². Budynki murowane, zostały wybudowane w latach 80-tych XX w.

Budynek mieszkalny (zaadaptowany na cele biurowe):

Budynek wolnostojący, jednokondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, murowany, wybudowany w latach 80-tych XX w. Powierzchnia użytkowa wynosi 124,05 m². Budynek ten pierwotnie mieszkalny, został zaadaptowany na cele biurowe – rozkład pomieszczeń w nim nie pozwala na inny sposób użytkowania. W podpiwniczeniu znajduje się garaż jednostanowiskowy o powierzchni 19,64 m² oraz pomieszczenia gospodarcze w tym kotłownia o łącznej powierzchni 29,80 m². Ściany konstrukcyjne - murowane z bloczków betonu komórkowego gr. 24 cm na zaprawie cementowo - wapiennej, obustronnie otynkowane z warstwą ocieplenia styropianem gr. 15 cm i pokryte warstwą tynku cienko - powłokowego. Dach konstrukcji drewnianej, kryty blachą powlekaną, płaską na deskowaniu, sufity podwieszane z płyt. Stolarka okienna z profili PCW oraz drewniana, drzwi płytowe. Budynek mieszkalny zaadaptowany na cele biurowe. Budynek wyposażony jest w instalację: wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, centralnego ogrzewania z pieca dwufunkcyjnego na gaz przewodowy, oświetleniową, wentylacji grawitacyjnej oraz teletechniczną. Na podłogach w pomieszczeniach wykładzina dywanowa, w łazienkach płytki ceramiczne. Na ścianach gładzie malowane, w łazienkach płytki ceramiczne. Stan techniczny oraz standard wykończenia budynku ocenia się na średni.

Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa [m ²]
sień	2,25
biuro	25,23
korytarz	1,94
aneks kuchenny	1,42
biuro	4,95
biuro	9,63
biuro	14,02
łazienka	3,15
korytarz	5,24
sień	1,74
biuro	32,85
biuro	18,63

łazienka	3,00
Suma	124,05

Budynek handlowo-usługowy (zaadaptowany na cele produkcyjno-magazynowe z zapleczem socjalnym):

Budynek o powierzchni użytkowej 167,88 m², wolnostojący, jednokondygnacyjny, bez podpiwniczenia, murowany, wybudowany w latach 80-tych XX w. Ławy fundamentowe monolityczne, betonowe, ściany fundamentowe z bloczków z betonu na zaprawie cementowej. Ściany nadziemne murowane z bloczków betonu komórkowego na zaprawie cementowo - wapiennej gr. 38cm, stropodach pełny gęsto-żebrowy Teriva, kryty papą zgrzewalną na gładzi cementowej. Posadzki betonowe, zatarte na gładko. Wrota stalowe systemowe, stolarka okienna z profili PCW. W hali wydzielono części produkcyjno-magazynową oraz socjalną. Budynek wyposażony jest w instalację: wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, centralnego ogrzewania, oświetleniową, wentylacji mechanicznej i grawitacyjnej.

Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa [m ²]
pomieszczenie	29,08
pomieszczenie	88,29
korytarz	8,16
pokój	14,52
pokój	12,39
WC	2,53
pokój	12,91
Suma	167,88

Stan techniczny oraz standard wykończenia budynku ocenia się na średni.

6. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

Uwzględniając przepisy prawne, standardy zawodowe, stan rynku, cel wyceny oraz rodzaj prawa do przedmiotowej nieruchomości do określenia wartości rynkowej zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej.

Zgodnie z art. 150 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:
„Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.”

Zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:
„Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

Zgodnie z art. 153 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:
„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. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód.”

Zgodnie rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości:

§ 9. Przy stosowaniu 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.

§ 10. 1. W podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków.

Metodę inwestycyjną i metodę zysków stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej albo techniki dyskontowania strumieni dochodów.

2. Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochody, o których mowa w ust. 3.

3. Dochody z nieruchomości obejmują wpływy z czynszów najmu lub dzierżawy, których wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów, oraz wpływy pozaczynszowe możliwe do uzyskania z udostępnienia nieruchomości.

(...)

§ 11. 1. Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloraz stabilnego strumienia dochodu rocznego i stopy kapitalizacji lub jako iloczyn stabilnego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji.

2. Stopę kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemne relacje między dochodami możliwymi do uzyskania z nieruchomości podobnych a cenami transakcyjnymi uzyskanymi za te nieruchomości, przy uwzględnieniu stopnia ryzyka inwestowania w wycenianą nieruchomość.

3. 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.”.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Aktualny sposób wykorzystania budynków na nieruchomości jest na cele biurowe oraz produkcyjno-magazynowe z zapleczem socjalnym.

Na potrzeby wyceny dokonano analizy lokalnego rynku podobnych nieruchomości zabudowanych, o zbliżonym stanie i standardzie wykończenia budynku do nieruchomości wycenianej, stanowiących przedmiot prawa własności.

Obszar rynku – powiat toruński

Okres badania cen – od stycznia 2022 r. do dnia wyceny.

W badanym okresie popyt i podaż na przedmiotowym rynku były zrównoważone i stabilne, bardzo słabo rozwinięte. W tym czasie nie zawarto ani jednej transakcji dotyczących podobnych nieruchomości.

Z powodu zbyt małej ilości danych brak jest możliwości zastosowania podejścia porównawczego do wyceny przedmiotowej nieruchomości. Ponieważ przedmiotowa nieruchomość może przynosić dochód z czynszów najmu do określenia wartości rynkowej zastosowano podejście dochodowe.

W celu ustalenia potencjalnego dochodu brutto z przedmiotowej nieruchomości dokonano analizy rynkowych stawek czynszu najmu za powierzchnie biurowe oraz produkcyjno-magazynowe z zapleczem socjalnym zlokalizowane w podobnych obiektach.

Obszar rynku – powiat toruński

Okres badania stawek czynszu – od stycznia 2024 r. do dnia wyceny

Do analizy wzięto w szczególności budynki o zbliżonej lokalizacji, stanie techniczno-użytkowym oraz funkcjonalności. Na podstawie analizy rynku nieruchomości biurowych ustalono, że średnia stawka czynszu miesięcznego kształtuje się w granicach około 25 zł/m², natomiast produkcyjno-magazynowych z zapleczem socjalnym około 15 zł/m² powierzchni użytkowej. Stawki w największym stopniu zależą od stanu technicznego budynku, standardu wykończenia pomieszczeń, lokalizacji oraz powierzchni manewrowej. Stawki w ostatnim okresie pozostają stabilne.

Nadto, analiza rynku najmu wykazała, iż w większości przypadków najemca zobowiązany jest do ponoszenia dodatkowych opłat za media, zarządzanie, ochronę czy sprzątanie i odśnieżanie nieruchomości.

Udział pustostanów na lokalnym rynku nieruchomości komercyjnych kształtuje się na poziomie 5-15% i w ostatnim czasie jest stabilny.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

a) określenie rocznego potencjalnego dochodu brutto (PDB):

Potencjalny dochód brutto z przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej określono na podstawie ofertowych oraz rynkowych stawek czynszu brutto na rynku lokalnym. Z uwagi na podobieństwo funkcji, lokalizacji, stanu techniczno-użytkowego oraz funkcjonalności za podstawę obliczeń przyjęto średni poziom czynszu z zawartych w badanym okresie umów najmu, a więc 25 zł/m² powierzchni użytkowej budynków biurowych oraz 15 zł/m² powierzchni użytkowej budynków produkcyjno-magazynowych z zapleczem socjalnym.

$$\text{PDB} = (25,00 \text{ zł/m}^2 \cdot 124,05 \text{ m}^2 + 15,00 \text{ zł/m}^2 \cdot 19,64 \text{ m}^2 + 15,00 \text{ zł/m}^2 \cdot 29,80 \text{ m}^2 + 15,00 \text{ zł/m}^2 \cdot 167,88 \text{ m}^2) \cdot 12 = 76\,332,60 \text{ zł}$$

b) określenie rocznego efektywnego dochodu brutto (EDB):

Efektywny dochód brutto z przedmiotowej nieruchomości określono na podstawie potencjalnego dochodu brutto pomniejszonego o straty na skutek występowania pustostanów na lokalnym rynku i zaległości czynszowych. Udział pustostanów oraz strat spowodowanych zaległościami w czynszu na lokalnym rynku podobnych nieruchomości kształtuje się na poziomie 10 % i w ostatnim czasie jest stabilny.

$$\text{EDB} = 76\,332,60 \text{ zł} \cdot 0,9 = 68\,699,34 \text{ zł}$$

c) określenie rocznego dochodu operacyjnego netto (DON):

Dochód operacyjny netto określono na podstawie efektywnego dochodu brutto pomniejszonego o wydatki operacyjne związane z utrzymaniem przedmiotowej nieruchomości.

Wydatki operacyjne dla przedmiotowej nieruchomości:

- podatek od nieruchomości (powierzchnia użytkowa budynku związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej):

$$30,79 \text{ zł/m}^2 \cdot (124,05 \text{ m}^2 + 19,64 \text{ m}^2 + 29,80 \text{ m}^2 + 167,88 \text{ m}^2) = 10\,510,78 \text{ zł}$$

- podatek od nieruchomości (powierzchnia gruntu związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej): $1,28 \text{ zł/m}^2 \cdot 1\,650 \text{ m}^2 = 2\,112,00 \text{ zł}$

UWAGA: stawki podatku od nieruchomości przyjęto na podstawie uchwały nr LXVI/388/2023 Rady Gminy Wielka Nieszawka z dnia 28 listopada 2023 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości

- nakłady na konserwację i naprawy bieżące: przyjęto 8 000 zł rocznie

- koszty ubezpieczenia (ustalono roczną stawkę na podstawie analizy własnej): 1 500 zł
razem przyjęto: 22 122,78 zł

$$\text{DON} = 68\,699,34 \text{ zł} - 22\,122,78 \text{ zł} = 46\,576,56 \text{ zł}$$

d) ustalenie stopy kapitalizacji:

Stopy kapitalizacji dla najbardziej atrakcyjnych (pod kątem lokalizacji jak i klasy budynków) nieruchomości biurowych oraz produkcyjno-magazynowych z zapleczem socjalnym kształtują się na poziomie około 6,5%. Ze względu na gorszą lokalizację w skali makro, brak zawartych umów zobowiązaniowych (niepewność w kontekście przynoszenia dochodów), przyjęto stopę kapitalizacji na poziomie 7,5%. Powyższe potwierdzają analizy własne lokalnego rynku nieruchomości zabudowanych budynkami biurowymi oraz produkcyjno-magazynowymi z zapleczem socjalnym.

e) określenie wartości rynkowej nieruchomości:

Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości określono na podstawie ilorazu dochodu operacyjnego netto i stopy kapitalizacji.

$W = 46\,576,56 \text{ zł} / 0,075 = 621\,020,77 \text{ zł}$
przyjęto: 620 000 zł

9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa prawa własności wycenianych nieruchomości gruntowych zabudowanych położonych w m. Mała Nieszawka (działka ewidencyjna nr 314/10, 314/9 oraz 320/14) według stanu i cen na dzień wyceny wynosi:

$W_N = 620\,000 \text{ zł}$

Słownie: sześćset dwadzieścia tysięcy złotych



Oszacowana wartość rynkowa wycenianych nieruchomości dla przyjętego celu wyceny odpowiada cenom uzyskiwanym na lokalnym rynku nieruchomości do nich podobnych.

10. KLAUZULE

- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowił osobisty wgląd do księgi wieczystej w dniu 03.10.2024 r.
- Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady lub błędy w przedstawionej dokumentacji prawnej i technicznej nieruchomości.
- Operat szacunkowy może być wykorzystany do celu dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku.
- Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody przez osoby trzecie i do innego celu niż określonego w punkcie 2 niniejszego operatu.
- Wartość rynkowa nieruchomości została określona bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- Powierzchnię użytkową budynku przyjęto na podstawie obmiaru własnego.
- Oświadczam, że spełniam warunki niezależności przy sporządzaniu przedmiotowej wyceny - z właścicielami wycenianej nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawa do wycenianej nieruchomości, a także osobami z nimi powiązanymi nie łączą mnie żadne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny.

Operat zawiera 12 ponumerowanych stron oraz załączniki wymienione w pkt 11.

11. ZAŁĄCZNIKI

- Wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów
- Mapa ewidencyjna
- Protokół z oględzin nieruchomości
- Dokumentacja fotograficzna
- Polisa OC

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR TO1T/00025936/1, STAN Z DNIA 2024-09-12 08:59

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TORUNIU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TO1T

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	2	6

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	314/10			1, 5, 11
Identyfikator działki	041508 2.0003.314/10			
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0003, MAŁA NIESZAWKA			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	KUJAWSKO-POMORSKIE, TORUŃSKI, WIELKA NIESZAWKA, MAŁA NIESZAWKA	
Ulica	DOJAZDOWA 4			
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE			

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,1453 HA	6

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OPIS I MAPA ; SP.DOK.NR 1 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) //00003469/84/, 1984-09-20, 1984-09-20, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
5	WYCIĄG Z WYKAZU ZMIAN GRUNTOWYCH , 2004-11-23, STAROSTWO POWIATOWE, TORUŃ; 67-68 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00009143/05/001, 2005-07-20 14:07:24, 2005-07-26-09.02.02.238451, TAK, 64-68 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
6	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2004-11-24, STAROSTWO POWIATOWE, TORUŃ; 22, TO1T/00028369/6 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./TO1T/00005585/05/001, 2005-05-13 09:12:00, 2005-08-16-14.21.27.183043, NIE, 19-21, TO1T/00028369/6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
11	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2017-02-02, STAROSTA POWIATOWY, TORUŃ; 86-88 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00003639/17/001, 2017-02-08 11:49:00, 2017-03-21-17.01.43.760502, TAK, 84 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **TO1T/00025936/1**, STAN Z DNIA 2024-09-12 08:59

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TORUNIU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TO1T

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR TO1T/00025936/1, STAN Z DNIA 2024-09-12 08:59

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TORUNIU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TO1T

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)					9
Lp. 1.	2	1 / 1	---		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		SEBASTIAN BODGAN PASTUREK, STANISŁAW, KRYSTYNA, 74072504630			

Komentarz do migracji

				Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nieobjętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej				---
W ŁAMIE 5 WPIS: NR DZ.KW 3469-70/84				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
9	UMOWA SPRZEDAŻY I USTANOWIENIE HIPOTEKI., 4707/2016, 2016-09-07, NATALIA GARDZIEJEWSKA KANIEWSKA, CHEŁMŻA; 58-62 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00018395/16/001, 2016-09-07 14:45:49, 2016-11-02-11.46.02.784978, NIE, 54-57 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **TO1T/00025936/1**, STAN Z DNIA 2024-09-12 08:59

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TORUNIU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TO1T

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. **DZ. KW. / TO1T / 18988 / 24 / 1 - 2024-08-27, 09:29:07 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI**
BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **TO1T/00025936/1**, STAN Z DNIA 2024-09-12 08:59

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TORUNIU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TO1T

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. **DZ. KW. / TO1T / 19261 / 24 / 1 - 2024-08-30, 07:34:02 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ ŁĄCZNEJ**

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		8			14
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA			
Suma (słownie), waluta		4500000,00 (CZTERY MILIONY PIĘCSET TYSIĘCY) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1	KREDYT, ODSETKI, PROWIZJE, OPŁATY ORAZ POZOSTAŁE KOSZTY I ROSZCZENIA WYNIKAJĄCE Z UMOWY KREDYTU, UMOWA KREDYTU INWESTYCYJNEGO NR 42/2018 Z DNIA 25-01-2018 R.	
		Lp. 2.	2	KREDYT, ODSETKI, PROWIZJE, OPŁATY ORAZ POZOSTAŁE KOSZTY I ROSZCZENIA WYNIKAJĄCE Z UMOWY KREDYTU, UMOWA KREDYTU INWESTYCYJNEGO NR 568/2020 Z DNIA 25-06-2020 R.	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej		TO1T / 00125375 / 1	
		Nr hipoteki		2	
Inne informacje				HIPOTEKA ŁĄCZNA ZABEZPIECZONA RÓWNIEŻ NA NIERUCHOMOŚCIACH DLA KTÓRYCH SĄD REJONOWY W INOWROCŁAWU PROWADZI KSIĘGI WIECZYTE BY1I/00077909/6, BY1I/00014678/8	
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	NICOLAUS BANK SPÓŁDZIELCZY W TORUNIU, TORUŃ, 000495289		
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		10			17
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta		71051,89 (SIEDEMDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY PIĘC DZIESIĄT JEDEN 89/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU SKŁADEK - FUS ZA OKRES 05/2023; PLUS NALEŻNE KOSZTY I ODSETKI, TYTUŁ WYKONAWCZY	
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TORUNIU, WARSZAWA, 00001775600507		

Komentarz do migracji

				Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej				---
5				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
14	OŚWIADCZENIE BANKU , 2020-10-06, NICOLAUS BANK SPÓŁDZIELCZY W TORUNIU; 119 <i>(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./TO1T/00021397/20/001, 2020-10-13 09:33:00, 2020-12-14-14.20.32.787255, NIE, 117-118 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
17	TYTUŁ WYKONAWCZY , TW1560024002240, 2024-03-21, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TORUNIU; 161-162 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./TO1T/00010973/24/001, 2024-05-16 13:03:00, 2024-08-23-11.57.54.913477, NIE, 158-159 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR TO1T/00125375/1, STAN Z DNIA 2024-09-12 08:58

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TORUNIU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TO1T

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości			2	Nr podstawy wpisu	8
Działki ewidencyjne					
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Numer działki			314/9		1
Obręb ewidencyjny (nazwa)			MAŁA NIESZAWKA		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	KUJAWSKO-POMORSKIE, TORUŃSKI, WIELKA NIESZAWKA, MAŁA NIESZAWKA	
Sposób korzystania			B - TERENY MIESZKANIOWE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)			TO1T / 00028369 / 6, 0,0112 HA		
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Numer działki			320/14		1, 8
Identyfikator działki			041508 2.0003.320/14		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)			0003, MAŁA NIESZAWKA		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	KUJAWSKO-POMORSKIE, TORUŃSKI, WIELKA NIESZAWKA, MAŁA NIESZAWKA	
Sposób korzystania			B - TERENY MIESZKANIOWE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)			TO1T / 00028369 / 6, 0,0085 HA		
Obszar całej nieruchomości			0,0197 HA		Nr podstawy wpisu
					8

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW DLA DZIAŁKI NR 314/9 , 2016-06-24, STAROSTA TORUŃSKI, TORUŃ; 9 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00015655/16/001, 2016-07-29 12:19:40, 2016-09-07-13.41.33.401408, NIE, 2-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
8	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2021-11-26, STAROSTA TORUŃSKI, TORUŃ; 59 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00029689/21/001, 2021-12-14 12:32:00, 2022-02-10-13.39.28.273657, NIE, 56-58 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **TO1T/00125375/1**, STAN Z DNIA 2024-09-12 08:58

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TORUNIU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TO1T

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<u>Dział I-O</u>	<u>Dział I-Sp</u>	<u>Dział II</u>	<u>Dział III</u>	<u>Dział IV</u>
-------------------------	--------------------------	------------------------	-------------------------	------------------------

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **TO1T/00125375/1**, STAN Z DNIA 2024-09-12 08:59

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TORUNIU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TO1T

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu 2, 3, 9
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)					
Lp. 1.	1	1 / 1	---		
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)			SEBASTIAN BOGDAN PASTUREK, STANISŁAW, KRYSTYNA, 74072504630		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA SPRZEDAŻY , 4092/2016, 2016-07-29, NATALIA GARDZIEJEWSKA KANIEWSKA, CHEŁMŻA; 5-7 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00015655/16/001, 2016-07-29 12:19:40, 2016-09-07-13.41.33.401408, NIE, 2-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
3	UMOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA , 3564/2016, 2016-06-29, NATALIA GARDZIEJEWSKA KANIEWSKA, CHEŁMŻA; 8 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00015655/16/001, 2016-07-29 12:19:40, 2016-09-07-13.41.33.401408, NIE, 2-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
9	UMOWA SPRZEDAŻY , 8687/2021, 2021-12-14, NATALIA GARDZIEJEWSKA KANIEWSKA, CHEŁMŻA; 56-58 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00029689/21/001, 2021-12-14 12:32:00, 2022-02-10-13.39.28.273657, NIE, 56-58 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR TO1T/00125375/1, STAN Z DNIA 2024-09-12 08:59

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TORUNIU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TO1T

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / TO1T / 18987 / 24 / 1 - 2024-08-27, 09:29:39 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2	13
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	WZMIANKA O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1828/23 NA WNIOSEK KOMORNIKA SĄDOWEGO MAGDALENY RÓŻNOWICZ	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko)	Lp. 1. ANNA POPŁAWSKA	
	Lp. 2. GRZEGORZ MACH	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3	14
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE GKM 43/24 NA WNIOSEK KOMORNIKA SĄDOWEGO ŁUKASZA BRUDZYŃSKIEGO	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1. FLUIDRA POLSKA SP. Z O.O., WROCŁAW	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
13	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 1828/23, 2023-11-10, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TORUNIU MAGDALENA RÓŻNOWICZ; 104 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00024436/23/001, 2023-11-15 08:59:00, 2023-12-15-11.30.30.986356, NIE, 101-102 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
14	WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, GKM 43/24, 2024-02-07, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TORUNIU ŁUKASZ BRUDZYŃSKI; 118 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00003290/24/001, 2024-02-07 15:17:00, 2024-03-27-14.43.51.657530, NIE, 115-116, 119 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR TO1T/00125375/1, STAN Z DNIA 2024-09-12 08:59

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TORUNIU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TO1T

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / TO1T / 19261 / 24 / 1 - 2024-08-30, 07:34:02 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ ŁĄCZNEJ

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	6
Numer hipoteki (roszczenia)	2		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA		
Suma (słownie), waluta	4500000,00 (CZTERY MILIONY PIĘCSET TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1 KREDYT, ODSETKI, PROWIZJE, OPŁATY ORAZ POZOSTAŁE KOSZTY I ROSZCZENIA WYNIKAJĄCE Z UMOWY KREDYTU, UMOWA KREDYTU INWESTYCYJNEGO NR 42/2018 Z DNIA 25-01-2018 R.		
	Lp. 2. 2 KREDYT, ODSETKI, PROWIZJE, OPŁATY ORAZ POZOSTAŁE KOSZTY I ROSZCZENIA WYNIKAJĄCE Z UMOWY KREDYTU, UMOWA KREDYTU INWESTYCYJNEGO NR 568/2020 Z DNIA 25-06-2020 R.		
Księga współobciążona	Lp. 1. Nr księgi wieczystej TO1T / 00025936 / 1		
	Nr hipoteki 8		
Inne informacje	HIPOTEKA ŁĄCZNA ZABEZPIECZONA RÓWNIEŻ NA NIERUCHOMOŚCIACH DLA KTÓRYCH SĄD REJONOWY W INOWROCŁAWU PROWADZI KSIĘGI WIECZYSTE BY1I/00077909/6, BY1I/00014678/8		

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) Lp. 1. NICOLAUS BANK SPÓŁDZIELCZY W TORUNIU, TORUŃ, 000495289

Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu	15
Numer hipoteki (roszczenia)	4		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	4323,60 (CZTERY TYSIĄCE TRZYSTA DWADZIEŚCIA TRZY 60/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1 NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU SKŁADEK NA FUS ZA OKRES 07/2023, KOSZTY UPOMNIEN, KOSZTY EGZEKUCYJNE, ODSETKI ZA ZWŁOKĘ, ODSETKI BIEŻĄCE, DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY		
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TORUNIU, WARSZAWA		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	OŚWIADCZENIE BANKU, 2020-10-06, NICOLAUS BANK SPÓŁDZIELCZY W TORUNIU; 119, TO1T/00025936/1 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)

DZ. KW./TO1T/00021397/20/001, 2020-10-13 09:33:00, 2020-12-14-14.20.32.787255, NIE, 117-118, TO1T/00025936/1

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

15

DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1560024002241D1, 2024-05-16, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TORUNIU; 129-130

(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./TO1T/00010974/24/001, 2024-05-16 13:04:00, 2024-06-18-10.22.56.779521, NIE, 126-128 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

STAROSTA TORUŃSKI
ul. Towarowa 4-6
87-100 Toruń

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: toruński
Jednostka ewidencyjna: 041508_2, Wielka Nieszawka
Obręb ewidencyjny: 0003, Mała Nieszawka

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 24-09-2024 14:01:06

Nr jednostki rejestrowej: G351

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Pasturek Sebastian Bogdan (Stanisław, Krystyna) adres: Zajezerze 5C, 88-140 Zajezerze

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
314/10 041508_2.0003.314/10	Mała Nieszawka, ul. Dojazdowa 4	0.1453	B Bi	0.0958 0.0495	TO1T/00025936/1

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 173, 174.

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.1453	ha
Słownie:	jeden tysiąc czterysta pięćdziesiąt trzy metry kwadratowe	

Oznaczenia użytków i klas
B - Tereny mieszkaniowe
Bi - Inne tereny zabudowane

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 2

Identyfikator	041508_2.0003.173_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	041508_2.0003.314/10	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 235
Adres	-	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	budynki handlowo-usługowe	
Uwagi: -		

Identyfikator	041508_2.0003.174_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	041508_2.0003.314/9, 041508_2.0003.314/10	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 208
Adres	Mała Nieszawka, ul. Wodociągowa 9	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	
Uwagi: -		
UWAGA: Budynek należy również do jednostki rejestrowej nr: 041508_2.0003.G1099		

Sporządził(a): Zuzanna Sijka

dokument został podpisany elektronicznie
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

STAROSTA TORUŃSKI
ul. Towarowa 4-6
87-100 Toruń

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: toruński
Jednostka ewidencyjna: 041508_2, Wielka Nieszawka
Obręb ewidencyjny: 0003, Mała Nieszawka

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 24-09-2024 14:01:06

Nr jednostki rejestrowej: G1099

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Pasturek Sebastian Bogdan (Stanisław, Krystyna) adres: Zajezerze 5C, 88-140 Zajezerze

Działki ewidencyjne: 2

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
314/9 041508_2.0003.314/9	Mała Nieszawka, ul. Wodociągowa 9	0.0112	B	0.0112	TO1T/00125375/1

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 174.

320/14 041508_2.0003.320/14		0.0085	B	0.0085	TO1T/00125375/1
--------------------------------	--	--------	---	--------	-----------------

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.0197	ha
Słownie:	sto dziewięćdziesiąt siedem metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
B - Tereny mieszkaniowe

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 1

Identyfikator	041508_2.0003.174_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	041508_2.0003.314/9, 041508_2.0003.314/10	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 208
Adres	Mała Nieszawka, ul. Wodociągowa 9	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	
Uwagi: -		
UWAGA: Budynek należy również do jednostki rejestrowej nr: 041508_2.0003.G351		

Sporządził(a): Zuzanna Sijka

dokument został podpisany elektronicznie
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

Województwo: kujawsko-pomorskie

Powiat: toruński

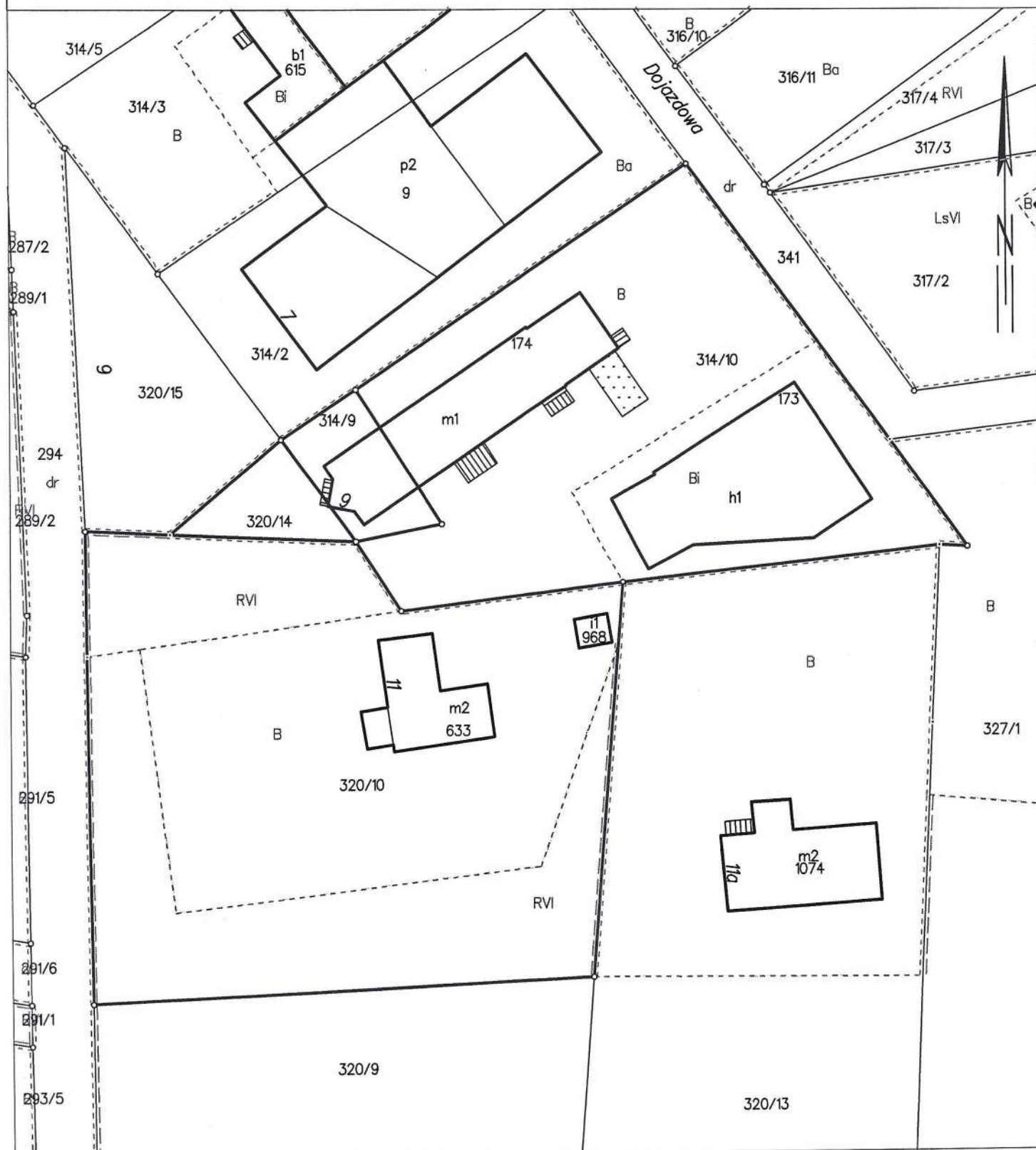
Jednostka ewidencyjna: 041508_2, Wielka Nieszawka

Obręb: 0003, Mała Nieszawka

Działka: 314/9, 314/10, 320/10, 320/14

MAPA EWIDENCYJNA SKALA 1:500

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH



Protokół z oględzin nieruchomości

Nieruchomości będące przedmiotem wyceny znajdują się w miejscowości Mała Nieszawka w gminie Wielka Nieszawka, powiecie toruńskim, województwie kujawsko – pomorskim. Dojazd do drogi publicznej (DW 273, działka ewidencyjna nr 65) zwyczajowo odbywa się poprzez ulicę Wodociagową (działka ewidencyjna nr 294, wąska droga o nawierzchni z kostki brukowej, stanowiąca własność gminy Wielka Nieszawka) oraz wzdłuż północnej granicy działki ewidencyjnej nr 320/10 (będąca własnością Właściciela przedmiotu wyceny), a także od ulicy Dojazdowej (działka ewidencyjna nr 341, wąska droga o nawierzchni asfaltowej będąca własnością osób prywatnych).

UWAGA: Nieruchomości nie mają dostępu do drogi publicznej.

Przedmiotowe nieruchomości położone są na terenie gminy Wielka Nieszawka. Na obszarze lokalizacji przedmiotu wyceny, obserwuje się umiarkowany rozwój budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego. Na obszarze gminy Wielka Nieszawka znajduje się Aquapark OLENDER. Nieruchomość znajduje się w odległości ok 3 km od Urzędu Gminy, około 5 km od granic administracyjnych miasta Torunia. Punkty handlowe podstawowych branż, szkoła, kościół, przychodnia itp., znajdują się w promieniu kilkuset metrów. Bezpośrednie otoczenie i sąsiedztwo stanowią nieruchomości zabudowane budynkami jednorodzinnymi o zróżnicowanym stanie techniczno – użytkowym, w większości zabudowane budynkami wieloletnimi, nieruchomości o zabudowie dwufunkcyjnej, pojedyncze nieruchomości niezabudowane. Nieruchomości położone są w odległości 130 m od drogi wojewódzkiej DW 273.

Wyceniane nieruchomości składają się z 3 działek ewidencyjnych stanowiących poprzez sposób zabudowy zintegrowaną całość gospodarczą. Nieruchomości mają kształt wielokąta (nieregularny), teren płaski, ogrodzony (elementy kute, stalowe oraz drewniane) za wyjątkiem działki ewidencyjnej 320/14, która stanowi urządzony parking. Nieruchomości wyposażone są w przyłącze gazowe, wodociagowe, kanalizacyjne oraz elektroenergetyczne. Ze względu na komercyjny sposób zagospodarowania nieruchomości, na jej terenie urządzono miejsca parkingowe wykonane z kostki brukowej oraz wylewki betonowej.

Na nieruchomościach znajdują się budynek mieszkalny (zaadaptowany na cele biurowe) o łącznej powierzchni użytkowej 124,05 m² oraz budynek handlowo-usługowy (zaadaptowany na cele produkcyjno-magazynowe z zapleczem socjalnym) o łącznej powierzchni użytkowej 167,88 m². Budynki murowane, zostały wybudowane w latach 80-tych XX w.

Budynek mieszkalny (zaadaptowany na cele biurowe):

Budynek wolnostojący, jednokondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, murowany, wybudowany w latach 80-tych XX w. Powierzchnia użytkowa wynosi 124,05 m². Budynek ten pierwotnie mieszkalny, został zaadaptowany na cele biurowe – rozkład pomieszczeń w nim nie pozwala na inny sposób użytkowania. W podpiwniczeniu znajduje się garaż jednostanowiskowy o powierzchni 19,64 m² oraz pomieszczenia gospodarcze w tym kotłownia o łącznej powierzchni 29,80 m². Ściany konstrukcyjne - murowane z bloczków betonu komórkowego gr. 24 cm na zaprawie cementowo - wapiennej, obustronnie otynkowane z warstwą ocieplenia styropianem gr. 15 cm i pokryte warstwą tynku cienko - powłokowego. Dach konstrukcji drewnianej, kryty blachą powlekaną, płaską na deskowaniu, sufity podwieszane z płyt. Stolarka okienna z profili PCW oraz drewniana, drzwi płytowe. Budynek mieszkalny zaadaptowany na cele biurowe. Budynek wyposażony jest w instalację: wodociagową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, centralnego ogrzewania z pieca dwufunkcyjnego na gaz przewodowy, oświetleniową, wentylacji grawitacyjnej oraz teletechniczną. Na podłogach w pomieszczeniach wykładzina dywanowa, w łazienkach płytki ceramiczne. Na ścianach gładzie malowane, w łazienkach płytki ceramiczne. Stan techniczny oraz standard wykończenia budynku ocenia się na średni.

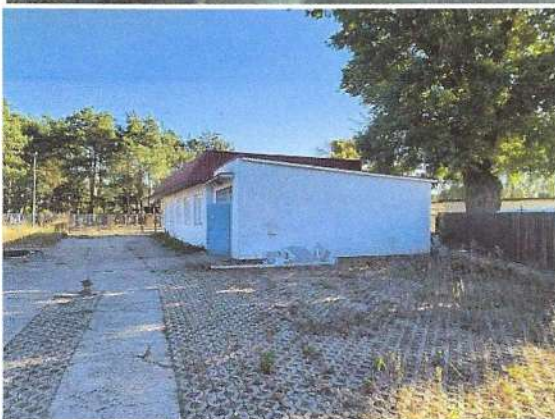
Dokumentacja fotograficzna
Budynek mieszkalny (zaadaptowany na cele biurowe)







Budynek handlowo-usługowy (zaadaptowany na cele produkcyjno-magazynowe z zapleczem socjalnym)





Zagospodarowanie działki, droga dojazdowa



CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

**Wycena Nieruchomości Przemysław
Bukowski**

85-791 Bydgoszcz, Golłoba 1 / 20

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0015454

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 15/01/2024 - 14/01/2025

na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR

słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 146.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48