



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 gruntowej zabudowanej
położonej w miejscowości
Zajezerze (gm. Gniewkowo, pow. inowrocławski,
woj. kujawsko-pomorskie)

działki ewidencyjne nr 79/6 i 79/7
KW – BY11/00014678/8



Przemysław Bukowski

Bydgoszcz, dnia 20.10.2024 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona w m. Zajezerze (woj. kujawsko-pomorskie, powiat inowrocławski, gmina Gniewkowo). Stanowią ją działki ewidencyjne nr 79/6 i 79/7 o łącznej powierzchni 0,6627 ha. Na nieruchomości znajduje się inny budynek niemieszkalny (produkcyjno-magazynowy z zapleczem socjalnym i biurowym).

UWAGA: Zgodnie z udostępnioną przez Zleceniodawcę dokumentacją, powierzchnia użytkowa budynku wynosi 1043,47 m², natomiast podczas oględzin nieruchomości stwierdzono, że rozkład i powierzchnia użytkowa części pomieszczeń, jest inna. Łączna powierzchnia użytkowa na podstawie obmiaru własnego wynosi 1102,33 m².

Nieruchomość posiada założoną księgę wieczystą nr BY11/00014678/8, prowadzoną przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Inowrocławiu.

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

$W_N = 3\,065\,000\text{ zł}$

Słownie: trzy miliony sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych

Data sporządzenia operatu

20.10.2024 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	7
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 jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona w m. Zajezerze (woj. kujawsko-pomorskie, powiat inowrocławski, gmina Gniewkowo). Stanowią ją działki ewidencyjne nr 79/6 i 79/7 o łącznej powierzchni 0,6627 ha. Na nieruchomości znajduje się inny budynek niemieszkalny (produkcyjno-magazynowy z zapleczem socjalnym i biurowym).

UWAGA: Zgodnie z udostępnioną przez Zleceniodawcę dokumentacją, powierzchnia użytkowa budynku wynosi 1043,47 m², natomiast podczas oględzin nieruchomości stwierdzono, że rozkład i powierzchnia użytkowa części pomieszczeń, jest inna. Łączna powierzchnia użytkowa na podstawie obmiaru własnego wynosi 1102,33 m².

Nieruchomość posiada założoną księgę wieczystą nr BY11/00014678/8, prowadzoną przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Inowrocławiu.

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.

Zleceniodawca: 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

- Księga wieczysta nr BY11/00014678/8 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Inowrocławiu
- Ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez Starostę Inowrocławskiego
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gniewkowo
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 03.10.2024 r.
- Dokumentacja udostępniona przez Zleceniodawcę
- Umowy sprzedaży nieruchomości

- Baza danych w zakresie stawek czynszu
- Uchwała nr LXXIX/483/2023 Rady Miejskiej w Gniewkowie z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na rok 2024

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- Data sporządzenia wyceny: 20.10.2024 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 szacowanej nieruchomości V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Inowrocławiu prowadzi księgę wieczystą KW Nr BY11/00014678/8. W ww. księdze wieczystej znajdują się następujące zapisy:

Typ księgi:

Nieruchomość gruntowa

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości:

Działki ewidencyjne:

Nr działki: 79/6

Identyfikator działki: 040703_5.0026.79/6

Obręb ewidencyjny: 040703_5.0026, Zajezerze

Położenie: województwo kujawsko-pomorskie, powiat inowrocławski, gmina Gniewkowo, miejscowość Zajezerze

Ulica: Zajezerze 5C

Sposób korzystania: BI – inne tereny zabudowane

Nr działki: 79/7

Identyfikator działki: 040703_5.0026.79/7

Obręb ewidencyjny: 040703_5.0026, Zajezerze

Położenie: województwo kujawsko-pomorskie, powiat inowrocławski, gmina Gniewkowo, miejscowość Zajezerze

Ulica: Zajezerze 5C

Sposób korzystania: BI – inne tereny zabudowane

Obszar całej nieruchomości: 0,6627 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:

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / BY11 / 9851 / 24 / 1 - 2024-08-28, 11:09:07 - WPIS OGŁOSZENIA
UPADŁOŚCI

Numer wpisu: 2

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawie km 910/23 prowadzonej na podstawie tytułu wykonawczego-wyroku zaocznego z dnia 11 października 2023r. sygn. akt I C 1209/23 upr. zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 28 listopada 2023r., postanowienia z dnia 20 listopada 2023r. sygn. akt. I CO 2222/23

Osoba fizyczna: Anna Popławska, Grzegorz Mach

Dział IV:

Widnieją wpisy dotyczące hipotek (szczegóły w załączniku)

Powyższy stan prawny ustalono na podstawie badania przedmiotowej księgi wieczystej 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 Inowrocławskiego

- nr księgi wieczystej: BY11/00014678/8
- województwo: kujawsko-pomorskie
- powiat: inowrocławski
- jednostka ewidencyjna: 040703_5, Gniewkowo
- obręb ewidencyjny: 0026, Zajezerze
- nr jednostki rejestrowej: G21

Numer działki	Adres	Ozn. użyt. i kont. klasyf.	Opisy użytków	Powierzchnia działki [ha]
79/6	Zajezerze 5C	Bi	Inne tereny zabudowane	0,3314
79/7	Zajezerze 5C	Bi	Inne tereny zabudowane	0,3313

- identyfikator: 040703_5.0026.176_BUD
- adres: Zajezerze 5C
- rodzaj wg KŚT: budynki handlowo-usługowe
- kondygnacje nadziemne: 2
- kondygnacje podziemne: 0
- powierzchnia zabudowy: 843 m²



5.3. Przeznaczenie nieruchomości

Dla przedmiotowego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z uchwałą nr LVII/368/2002 Rady Miejskiej w Gniewkowie z dnia 24 czerwca 2002 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, zatwierdzonego Uchwałą Nr XIX/124/2012 Rady Miejskiej w Gniewkowie z dnia 30 maja 2012 r., działka ewidencyjna nr 79/5 znajduje się na terenach przeznaczonych do zadań inwestycyjnych - na terenach przeznaczonych do przekształceń z dotychczasowej funkcji rolniczej na funkcje mieszkaniowe, gospodarcze, rekreacyjne - z preferencjami dla funkcji mieszkaniowych, nieuciążliwych usług i rekreacji.



Nadto, dnia 04 grudnia 2017 r. Burmistrz Gniewkowa wydał decyzję nr 73/17, ustalającą warunki zabudowy dla zmiany sposobu zagospodarowania terenu polegającej na budowie budynku usługowego na cele Centrum Badawczo-Rozwojowego na terenie działek nr 79/6

i 79/7 w miejscowości Zajezerze.

Dnia 08 lutego 2018 r. Starosta Inowrocławski wydał decyzję nr 66/2017/2018 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynku usługowego na cele Centrum Badawczo-Rozwojowego na terenie działek o numerach ewidencyjnych nr 79/6 i 79/7 w miejscowości Zajezerze gmina Gniewkowo.

5.4. Opis głównych cech nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w m. Zajezerze. Znajduje się ona w województwie kujawsko-pomorskim, powiecie inowrocławskim, gminie Gniewkowo, około 7 km na wschód od Gniewkowa i 16 km na zachód od Torunia.

Gniewkowo to rozwijające się miasto położone między dwoma dużymi ośrodkami miejskimi regionu - Inowrocławiem a Toruniem. Położenie, układ urbanistyczny miasta są atutem miejscowości. Funkcjonujące na terenie Gniewkowa urzędy i instytucje, banki, poczta, służba zdrowia, jednostki policji, straży pożarnej oraz sieć handlu i usług tworzą lokalne centrum dla okolicznych miejscowości.

Gmina Gniewkowo leży w południowej części województwa kujawsko – pomorskiego w powiecie inowrocławskim. Jest to gmina miejsko - wiejska o charakterze przemysłowo - rolnym. Sąsiaduje z pięcioma gminami: Aleksandrowem Kujawskim, Dąbrową Biskupią, Inowrocławiem, Rojewem i Wielką Nieszawką. Powierzchnia całkowita gminy wynosi 17.944 ha w tym 63% zajmują użytki rolne, natomiast 25% są to użytki leśne. Teren ten zamieszkiwany jest przez około 15 000 osób.

Zajezerze liczy około 300 osób i jest dwunastą co do wielkości miejscowością gminy Gniewkowo. Przez ostatnie kilka lat powstały tu nowe inwestycje m. in. zabudowa jednorodzinna jak i obiekty pod działalność komercyjną (usługi, produkcja, magazynowanie).

Przedmiot wyceny stanowią działki ewidencyjne nr 79/6 o 79/7 o łącznej powierzchni 0,6627 ha. Stanowią one użyteczną całość. Nieruchomość usytuowana w odległości około 16 km od Torunia, 7 km od Gniewkowa, 1,5 km od DK15.

Zabudowana jest wolnostojącym innym budynkiem niemieszkalnym (produkcyjno-magazynowy z zapleczem socjalnym i biurowym).

Budynek został zgłoszony do użytkowania 30 sierpnia 2019 r. na podstawie zaświadczenia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Inowrocławiu.

Budynek w kształcie litery „T”. Na parterze zorganizowana jest część magazynowo – produkcyjna, zaplecze dla pracowników, kotłownia, a także część pomieszczeń biurowych, na piętrze pomieszczenia dla pracowników o charakterze biurowym i socjalnym. Wejście główne znajduje się od strony zachodniej. Wjazdy gospodarcze od strony północnej i południowej. Budynek połączony komunikacją z budynkiem na działce sąsiedniej.

Poniżej opisano szczegółowy program użytkowy budynku z pokazaniem wszystkich pomieszczeń, zgodnie z udostępnioną przez Zleceniodawcę dokumentacją.

Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa [m ²]
Piętro	
Showroom	69,03
Sala konferencyjna	32,41
Showroom	67,07
Sala konferencyjna	41,11
Zaplecze sali konferencyjnej	6,40
Toaleta damska	3,84
Toaleta męska	4,99
Korytarz, schody	48,87
Parter	
Hala	459,11

Dyrektor techniczny	12,46
Dział techniczny	24,20
Pomieszczenie biurowe	9,09
Pokój spotkań	13,65
Toaleta damska	3,18
Dział realizacji budów	25,78
Zaplecze socjalne	8,52
Hall	53,21
Księgowość	22,59
Administracja	31,14
Archiwum	3,90
Toaleta dla niepełnosprawnych	4,12
Pomieszczenie biurowe	9,24
Szatnia podstawowa	11,66
Toaleta męska	5,08
Pomieszczenie pomocnicze	3,84
Korytarz	11,01
Pomieszczenie biurowe	16,36
Kotłownia	12,60
Korytarz	9,17
Pomieszczenie dozownia	4,45
Pomieszczenie dozownia	4,57
Pomieszczenie socjalne	7,40
Pomieszczenie porządkowe	3,42
Suma	1043,47

UWAGA: Zgodnie z udostępnioną przez Zleceniodawcę dokumentacją, powierzchnia użytkowa budynku wynosi 1043,47 m², natomiast podczas oględzin nieruchomości stwierdzono, że rozkład i powierzchnia użytkowa części pomieszczeń, jest inna. Łączna powierzchnia użytkowa na podstawie obmiaru własnego wynosi 1102,33 m².

W związku z faktem, iż budynek został zgłoszony do użytkowania 30 sierpnia 2019 r. na podstawie zaświadczenia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Inowrocławiu, do wyceny przyjęto powierzchnię użytkową na podstawie obmiaru własnego.

Budynek zaprojektowano w części produkcyjnej i magazynowej jako jednokondygnacyjny, w części biurowo-socjalnej jako dwukondygnacyjny. Całość obiektu w kształcie litery „T”. Budynek zaprojektowano w konstrukcji tradycyjnej, murowanej z bloczków silikatowych oraz słupów i rdzeni żelbetonowych oraz z dachem w konstrukcji kratownic stalowych. Budynek posadowiony na stopach fundamentowych i ławach w sposób bezpośredni. Ściany zewnętrzne murowane, pokrycie dachu z płyt warstwowych. Dach nad częścią dwukondygnacyjną płaski, nad częścią jednokondygnacyjną dwuspadowy symetryczny. Fundamenty w postaci układu stóp i ław fundamentowych. Stropy w części dwukondygnacyjnej monolityczne. Schody klatki schodowej żelbetowe monolityczne. Posadzki w części szatniowo - sanitarnej wykończone płytkami gresu, w części produkcyjnej i magazynowej posadzka przemysłowa. Okna na profilach z aluminium. Bramy przemysłowe – segmentowe, na prowadnicach, z napędem elektrycznym.

Opis instalacji znajdujących się w budynku:

- Wentylacja mechaniczna w oparciu o rozwiązania systemowe, nawiew poprzez nawietrzaki okienne, skąd powietrze kompensowane jest poprzez kratki w drzwiach i usuwane przez wentylatory wywiewne w pomieszczeniach brudnych.
- Instalacja centralnego ogrzewania: kotłownia gazowa zasilana z podziemnych zbiorników na gaz.

- Instalacja wodna: z sieci miejskiej
- Instalacja kanalizacyjna: szczelny zbiornik na nieczystości ciekłe.
- Instalacja elektryczna
 - Instalacja oświetlenia zewnętrznego
 - Instalacja oświetlenia podstawowego, gniazd wtykowych
 - instalacja oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego
 - instalacja uziemień i połączeń wyrównawczych
 - instalacja piorunochronna
 - instalacja okablowania strukturalnego, internetowa

Stan techniczny oraz standard wykończenia budynku ocenia się na bardzo dobry. Budynek został oddany do użytku w 2019 r.

Na zachodniej granicy działki znajdują się dwie automatyczne bramy wjazdowe. Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą o nawierzchni asfaltowej (działka ewidencyjna nr 83). Działka ta stanowi własność gminy Gniewkowo i opisana jest w księdze wieczystej nr BY11/00034424/9.

Kształt działki nieregularny, teren działki płaski, zagospodarowany, częściowo ogrodzony (panele stalowe od strony północnej, południowej oraz zachodniej). Od strony wschodniej nieruchomość sąsiaduje z inną nieruchomością (działka ewidencyjna nr 79/5) o podobnym charakterze, stanowiącą własność tego samego podmiotu – na wschodniej granicy wycenianej nieruchomości brak jest ogrodzenia. Nieruchomości te połączone są wewnętrznymi drogami dojazdowymi z kostki brukowej. Na terenie nieruchomości zagospodarowane są miejsca postojowe. Od zachodu działka sąsiaduje z drogą asfaltową, dalej z gruntami niezabudowanymi, od północy z terenami o charakterze mieszkalnym i agroturystycznym, a od południa z pojedynczą zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz gruntami niezabudowanymi.

Nieruchomość uzbrojona jest w przyłącze wodociągowe oraz elektroenergetyczne. Na wycenianej działce zlokalizowany jest słup energetyczny wraz z napowietrzną linią energetyczną niskiego napięcia 0,4 kV (przebiega wzdłuż zachodniej granicy działki).

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

Na potrzeby wyceny dokonano analizy lokalnego rynku podobnych nieruchomości zabudowanych budynkami produkcyjno-magazynowymi z zapleczem socjalnym i biurowym, o zbliżonym stanie i standardzie wykończenia budynku do nieruchomości wycenianej, stanowiących przedmiot prawa własności.

Obszar rynku – powiat inowrocławski

Okres badania cen – od lipca 2020 r. do dnia wyceny.

W badanym okresie popyt i podaż na przedmiotowym rynku były zrównoważone i stabilne. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami produkcyjno-magazynowymi z zapleczem socjalnym i biurowym, stanowiących przedmiot prawa własności jest słabo rozwinięty. Podobne obiekty powstają w ostatnich latach, jednak są wykorzystywane na własne cele lub na wynajem, w związku z czym nie są przedmiotem sprzedaży na rynku lokalnym.

W tym czasie zawarto 9 transakcji dotyczących nieruchomości zabudowanych budynkami produkcyjno-magazynowymi z zapleczem socjalnym i biurowym, jednak stan zabudowy na tych nieruchomościach znacznie odbiegał od nieruchomości wycenianej – był gorszy. W wyniku tej analizy stwierdzono, że ceny transakcyjne tych nieruchomości zawierają się w granicach od 1 014,11 do 1 907,51 zł/m², średnio 1 432,94 zł/m² powierzchni użytkowej budynku. Zakres cen ΔC wynosi 893,40 zł/m².

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 produkcyjno-magazynowe z zapleczem biurowo-socjalnym zlokalizowane w podobnych obiektach.

Obszar rynku – powiat inowrocławski oraz 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 produkcyjno-magazynowych z zapleczem socjalnym i biurowym ustalono, że średnio stawki czynszu miesięcznego kształtują się w granicach około 22 zł/m² powierzchni użytkowej. Stawki w największym stopniu zależą od klasy 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 22 zł/m² powierzchni użytkowej budynków.

$$PDB = 22,00 \text{ zł/m}^2 \cdot 1102,33 \text{ m}^2 \cdot 12 = 291\,015,12 \text{ zł}$$

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.

$$EDB = 291\,015,12 \text{ zł} \cdot 0,9 = 261\,913,61 \text{ zł}$$

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):

$$30,94 \text{ zł/m}^2 \cdot 1102,33 \text{ m}^2 = 34\,106,09 \text{ zł}$$

- podatek od nieruchomości (powierzchnia gruntu związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej): $1,25 \text{ zł/m}^2 \cdot 6\,627 \text{ m}^2 = 8\,283,75 \text{ zł}$

UWAGA: stawki podatku od nieruchomości przyjęto na podstawie uchwały nr LXXIX/483/2023 Rady Miejskiej w Gniewkowie z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na rok 2024

- nakłady na konserwację i naprawy bieżące: przyjęto 0 zł; budynek w bardzo dobrym stanie technicznym, nie wymaga większych nakładów na konserwację i naprawy bieżące; drobne naprawy w gestii najemcy.

- koszty ubezpieczenia (ustalono roczną stawkę na podstawie analizy własnej): 5 000 zł

razem przyjęto: 47 389,84 zł

$$DON = 261\,913,61 \text{ zł} - 47\,389,84 \text{ zł} = 214\,523,77 \text{ zł}$$

d) ustalenie stopy kapitalizacji:

Stopy kapitalizacji dla najbardziej atrakcyjnych (pod kątem lokalizacji jak i klasy budynków)

nieruchomości produkcyjno-magazynowych z zapleczem socjalnym i biurowym 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%. Powyższe potwierdzają analizy własne lokalnego rynku nieruchomości zabudowanych budynkami produkcyjno-magazynowymi z zapleczem socjalnym i biurowym.

e) określenie wartości rynkowej nieruchomości:

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

$W = 214\,523,77 \text{ zł} / 0,07 = 3\,064\,625,25 \text{ zł}$
przyjęto: 3 065 000 zł

9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa prawa własności wycenianej nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w m. Zajezerze (KW nr BY11/00014678/8) według stanu i cen na dzień wyceny wynosi:

$W_N = 3\,065\,000 \text{ zł}$

Słownie: trzy miliony sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych



Oszacowana wartość rynkowa wycenianej 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 14 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
- Rzuty kondygnacji
- Warunki zabudowy
- Pozwolenie na budowę
- Pozwolenie na użytkowanie
- Polisa OC

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **BY1I/00014678/8**, STAN Z DNIA 2024-09-12 08:54

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W INOWROCŁAWIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1I

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	9	Nr podstawy wpisu
		15, 16

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	79/6	1, 4, 19, 20
Identyfikator działki	040703_5.0026.79/6	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	040703_5.0026, ZAJEZIERZE	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 KUJAWSKO-POMORSKIE, INOWROCŁAWSKI, GNIEWKOWO, ZAJEZIERZE	
Ulica	ZAJEZIERZE 5C	
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	79/7	1, 4, 19, 20
Identyfikator działki	040703_5.0026.79/7	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	040703_5.0026, ZAJEZIERZE	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 KUJAWSKO-POMORSKIE, INOWROCŁAWSKI, GNIEWKOWO, ZAJEZIERZE	
Ulica	ZAJEZIERZE 5C	
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE	

Obszar całej nieruchomości	0,6627 HA	Nr podstawy wpisu
		15, 16

Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	WYKREŚLONO Z URZĘDU NA PODSTAWIE PARAGRAFU 131 USTĘP 2 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI Z DNIA 21 LISTOPADA 2013R.W SPRAWIE ZAKŁADANIA I PROWADZENIA KSIĄG WIECZYSTYCH W SYSTEMIE INFORMATYCZNYM (DZ.U. Z DNIA 29 LISTOPADA 2013R.POZ.1411)	Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	4

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
-------------------	--

1	GŁÓWNY WYCIĄG Z WYKAZU ZMIAN GRUNTOWYCH - MAPA NR 1, NR REJ. GR. 21; 32-33 <i>(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./00001046/86/, 1986-04-14 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
4	WYCIĄG GŁÓWNY Z WYKAZU ZMIAN GRUNTOWYCH, 2013-10-03, STAROSTA INOWROCŁAWSKI, INOWROCŁAW; 75 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./BY1I/00001292/14/001, 2014-02-19 12:41:59, 2014-03-26-12.25.46.870756, NIE, 1-4, BY1I/00075870/9 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>
15	CZĘŚCIOWY OPIS I MAPA, 2013-10-07, STAROSTA INOWROCŁAWSKI, INOWROCŁAW; 1, BY1I/00077909/6 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./BY1I/00008515/15/001, 2015-11-12 12:16:41, 2015-12-08-09.14.30.754450, NIE, 2-4, BY1I/00077909/6 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>
16	GŁÓWNY WYCIĄG Z WYKAZU ZMIAN GRUNTOWYCH, 2013-10-07, STAROSTA INOWROCŁAWSKI, INOWROCŁAW; 75, BY1I/00014678/8 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./BY1I/00008515/15/001, 2015-11-12 12:16:41, 2015-12-08-09.14.30.754450, NIE, 2-4, BY1I/00077909/6 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>
19	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW + WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ, 2019-11-08, STAROSTA INOWROCŁAW, INOWROCŁAW; 151 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./BY1I/00016729/19/001, 2019-11-18 12:28:00, 2020-02-10-14.10.00.407338, TAK, 149 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
20	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW O NIEPEŁNEJ TREŚCI + WYRYS Z MAPY, 2020-03-05, STAROSTA INOWROCŁAWSKI, INOWROCŁAW; 159 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./BY1I/00003240/20/001, 2020-03-12 09:14:00, 2020-03-16-14.45.10.812503, TAK <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **BY1I/00014678/8**, STAN Z DNIA 2024-09-12 08:54

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W INOWROCŁAWIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1I

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 **BY1I/00014678/8**, STAN Z DNIA 2024-09-12 08:54

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W INOWROCŁAWIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1I

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 współlności)	Lp. 1.	1	1 / 1	---	17
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	SEBASTIAN BOGDAN PASTUREK, STANISŁAW, KRYSTYNA, 74072504630				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
17	UMOWA SPRZEDAŻY , 1758/2017, 2017-03-29, NATALIA GARDZIEJEWSKA KANIEWSKA, CHEŁMŻA; 113-115 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1I/00002881/17/001, 2017-03-29 14:06:00, 2017-04-27-12.10.30.344407, NIE, 111-112 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **BY1I/00014678/8**, STAN Z DNIA 2024-09-12 08:54

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W INOWROCŁAWIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1I

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.	REP.C. / KOMO / 121436 / 24 - 2024-07-25, 10:50:26
1. 1	DZ. KW. / BY1I / 8812 / 24 / 1 - 2024-07-25, 11:23:15 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
2.	DZ. KW. / BY1I / 9851 / 24 / 1 - 2024-08-28, 11:09:07 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2	24
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 910/23 PROWADZONEJ NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO-WYROKU ZAOCZNEGO Z DNIA 11 PAŹDZIERNIKA 2023R.,SYGN.AKT I C 1209/23 UPR ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 28 LISTOPADA 2023R.,POSTANOWIENIA Z DNIA 20 LISTOPADA 2023R.,SYGN.AKT I CO 2222/23	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	ANNA POPLAWSKA , 63113009449
	Lp. 2.	GRZEGORZ MACH , 60010815658

Komentarz do migracji

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczyste	1	Nr podstawy wpisu

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
24	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI ORAZ WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 910/23, 2023-12-22, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W INOWROCŁAWIU-ARTUR ZIELIŃSKI; 177 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1I/00015219/23/001, 2023-12-27 13:46:00, 2024-03-08-12.34.41.804083, NIE, 173-175 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **BY11/00014678/8**, STAN Z DNIA 2024-09-12 08:55

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W INOWROCŁAWIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY11

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 IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1			18, 21, 22,
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA			23
Suma (słownie), waluta	4 500 000,00 (CZTERY MILIONY PIĘCSET TYSIĘCY) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI GŁÓWNEJ, ODSETEK, ODSETEK OD PRZETERMINOWANYCH NALEŻNOŚCI, PROWIZJI I OPŁAT ORAZ KOSZTÓW POSTĘPOWANIA WINDYKACYJNEGO, UDZIELONEJ NA PODSTAWIE UMOWY KREDYTU INWESTYCYJNEGO NR 42/2018 Z DNIA 25 STYCZNIA 2018 R., UMOWA KREDYTU NR 42/2018 Z DNIA 25 STYCZNIA 2018 R.	
	Lp. 2.	2	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI BANKU, WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY O KREDYT INWESTYCYJNY NR 568/2020 Z DNIA 25 CZERWCA 2020R., W TYM KAPITAŁU KREDYTU, ODSETEK UMOWNYCH, ODSETEK OD PRZETERMINOWANYCH NALEŻNOŚCI, PROWIZJI I OPŁAT ORAZ KOSZTÓW POSTĘPOWANIA WINDYKACYJNEGO WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY, UMOWA O KREDYT NR 568/2020 Z DNIA 25 CZERWCA 2020R.	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	BY11 / 00077909 / 6	
		Nr hipoteki	1	
Inne informacje	HIPOTEKA NINIEJSZA OBCIĄŻA RÓWNIEŻ NIERUCHOMOŚCI DLA KTÓRYCH SĄD REJONOWY W TORUNIU VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH PROWADZI KSIĘGI WIECZYTE NR: -TO1T/00025936/1, -TO1T/00125375/1			
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 4.4.1.1 DOPISANO ZWROT ŁĄCZNA, W POLACH 4.4.1.2. I 4.4.1.3 ZMIENIONO SUMĘ HIPOTEKI, W POLU 4.4.1.8 "B" I "C" POD NR 2 DOPISANO KOLEJNĄ WIERZYTELNOŚĆ I STOSUNEK PRAWNY, W POLU 4.4.1.12 DOPISANO KSIĘGĘ WSPÓŁOBCIĄŻONĄ		
	Lp. 2.	W POLU 4.4.1.13 DOPISANO KSIĘGI WSPÓŁOBCIĄŻONE		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BANK SPÓŁDZIELCZY W TORUNIU, TORUŃ, 000495289		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2			25
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	1237,63 (JEDEN TYSIĄC DWIEŚCIE TRZYDZIEŚCI SIEDEM 63/100) ZŁ			

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NIEOPŁACONE SKŁADKI NA: -FUNDUSZ UBEZPIECZENIA ZDROWOTNEGO ZA MIESIĄC LIPIEC 2023 R. W KWOCIE 652,44 ZŁOTYCH, -ODSETKI ZA ZWŁOKĘ NALICZONE NA DZIEŃ 21 MARCA 2024R. W ŁĄCZNEJ KWOCIE 56,03 ZŁOTYCH, -KOSZTY UPOMNIEN W ŁĄCZNEJ KWOCIE 16,00 ZŁOTYCH, -KOSZTY EGZEKUCYJNE W ŁĄCZNEJ KWOCIE 100,62 ZŁOTYCH; POWIĘKSZONE ZGODNIE Z ART.110(1) USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECZ (DZ.U.Z 2019R.,POZ.2204 Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI)O POŁOWĘ
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TORUNIU, TORUŃ, 00001775600507

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
18	OŚWIADCZENIE BANKU , 2018-01-25, BANK SPÓŁDZIELCZY W TORUNIU II ODDZIAŁ W TORUNIU; 130 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1I/00001054/18/001, 2018-02-01 11:48:00, 2018-02-20-13.38.40.632430, NIE, 128-129 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
21	OŚWIADCZENIE BANKU , 2020-10-06, NICOLAUS BANK SPÓŁDZIELCZY W TORUNIU; 29, BY1I/00077909/6 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./BY1I/00009673/20/001, 2020-10-14 10:57:00, 2021-01-11-13.15.13.406218, NIE, 27-28 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
22	OŚWIADCZENIE BANKU , 2018-01-25, BANK SPÓŁDZIELCZY W TORUNIU II ODDZIAŁ W TORUNIU; 130 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1I/00009673/20/001, 2020-10-14 10:57:00, 2021-01-11-13.15.13.406218, NIE, 27-28 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
23	ZAWIADOMIENIE , DZ.KW./TO1T/00021397/20, 2020-12-14, SĄD REJONOWY W TORUNIU VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH; 167-168 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1I/00005195/21/001, 2021-05-13 10:42:00, 2021-05-14-12.19.20.412563, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
25	TYTUŁ WYKONAWCZY , TW1560024002243D1, 2024-03-21, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TORUNIU; 184-185 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1I/00006337/24/001, 2024-05-20 11:47:00, 2024-08-09-11.16.35.347648, NIE, 181-183 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

Starosta Inowrocławski
ul. Mątewska 17
88-100 Inowrocław

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: Inowrocławski
Jednostka ewidencyjna: 040703_5, Gniewkowo
Obręb ewidencyjny: 0026, Zajezerze

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 25-09-2024 14:22:33

Nr jednostki rejestrowej: G21

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Pasturek Sebastian Bogdan (Stanisław, Krystyna) adres: ul. Dojazdowa 4, 87-103 Mała Nieszawka

Działki ewidencyjne: 2

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
79/6 040703_5.0026.79/6	Zajezerze 5C	0.3314	Bi	0.3314	BY1I/00014678/8
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 176.					
79/7 040703_5.0026.79/7	Zajezerze 5C	0.3313	Bi	0.3313	BY1I/00014678/8
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 176.					
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.6627	ha		
Słownie:		sześć tysięcy sześćset dwadzieścia siedem metrów kwadratowych			

Oznaczenia użytków i klas
Bi - Inne tereny zabudowane

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 1

Identyfikator	040703_5.0026.176_BUD	Kondygnacje nadziemne: 2 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	040703_5.0026.79/6, 040703_5.0026.79/7	Powierzchnia zabudowy [m²]: 843
Adres	Zajezerze 5C	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]: -
Rodzaj wg KŚT	budynki handlowo-usługowe	

Nr jednostki rejestrowej: G183

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Pasturek Sebastian Bogdan (Stanisław, Krystyna) adres: ul. Dojazdowa 4, 87-103 Mała Nieszawka

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
79/4 040703_5.0026.79/4		0.5000	RV	0.5000	BY1I/00077908/9
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.5000	ha		
Słownie:		pięć tysięcy metrów kwadratowych			
Oznaczenia użytków i klas					
RV - Grunty orne					

Nr jednostki rejestrowej: **G184**

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Pasturek Sebastian Bogdan (Stanisław, Krystyna) adres: ul. Dojazdowa 4, 87-103 Mała Nieszawka

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
79/5 040703_5.0026.79/5	Zajezerze 5E	0.5000	Bi	0.5000	BY11/00077909/6

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 192.

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.5000	ha
Słownie:	pięć tysięcy metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
Bi - Inne tereny zabudowane

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 1

Identyfikator	040703_5.0026.192_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1
Działka	040703_5.0026.79/5	Kondygnacje podziemne: 0
Adres	Zajezerze 5E	Powierzchnia zabudowy [m²]: 806
Rodzaj wg KŚT	budynki przemysłowe	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]: -

Dokument został uwierzytelniony kwalifikowanym podpisem elektronicznym, o którym mowa w art. 3 pkt. 12 i art. 25 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z dnia 23 lipca 2014 r. w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym oraz uchylającego dyrektywę 1999/93/WE (Dz. Urz. UE L 257 z 28.08.2014, str. 73).
Kwalifikowany podpis elektroniczny ma taki sam skutek prawny jak podpis własnoręczny.
Weryfikacji podpisu można dokonać za pomocą oprogramowania do weryfikacji podpisu.

Sporządził(a): Tomasz Szynkarczyn

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
MARCIN WIŚNIEWSKI

Data: 2024.09.27 14:43:03 CEST

dokument został podpisany elektronicznie

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

Starosta Inowrocławski
ul. Mątewska 17
88-100 Inowrocław

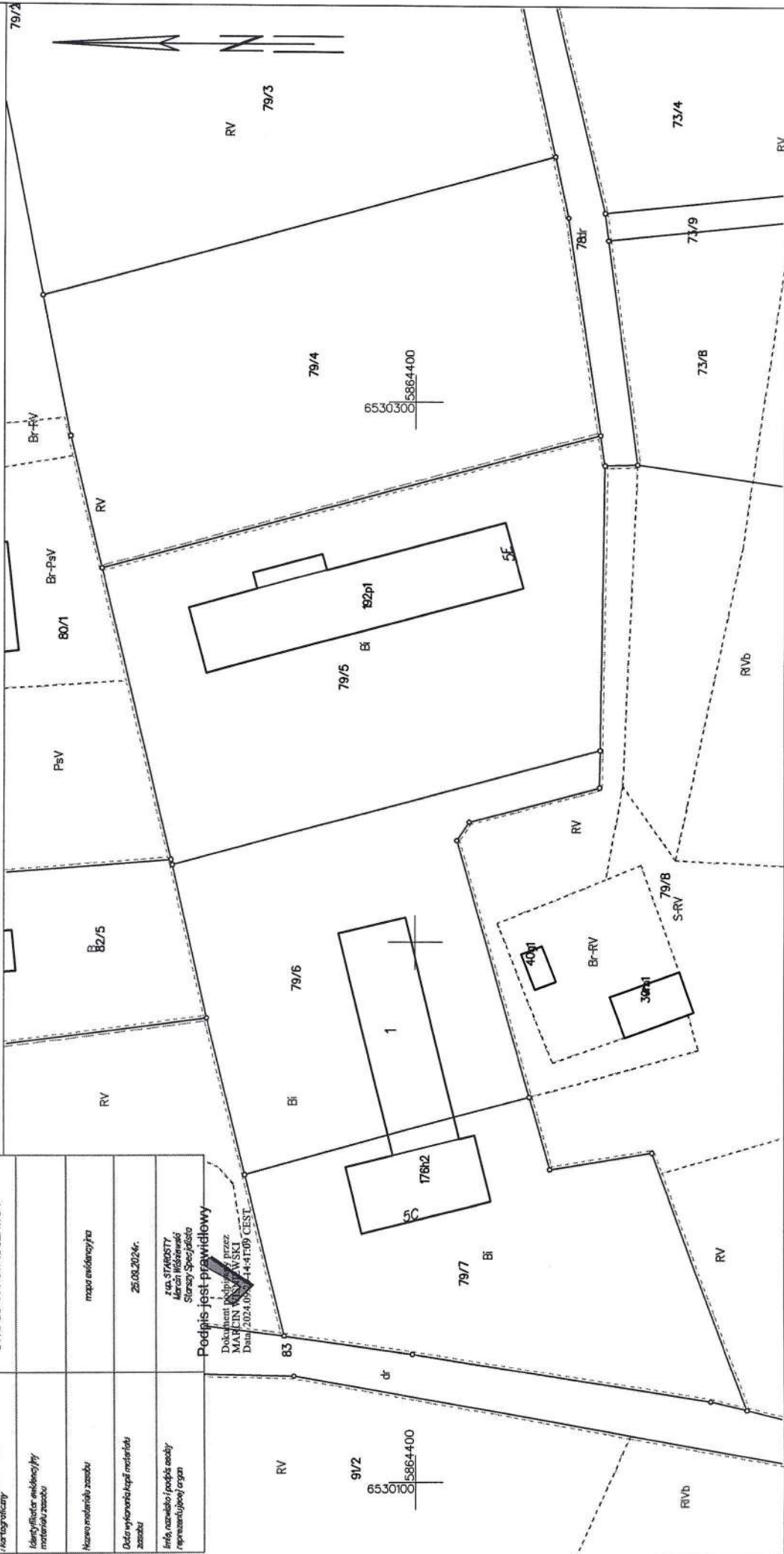
Nr kanc.: 6642.1.3053.2024

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: inowrocławski
Jednostka ewidencyjna: 040703_5, Gniewkowo
Obręb: 0026, Zajezerze
Działka: 79/4, 79/5, 79/6, 79/7

MAPA EWIDENCYJNA
SKALA 1:1000

Nazwa organu prowadzącego posiadający założeń gospodarki rolno-leśnej	STAROSTA INOWROCŁAWSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	
Nazwa rodzaju zasobu	mapa ewidencyjna
Data wykonania kopii materiału zasobu	25.03.2024r.
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z za. STAROSTY Marcin Wiśniewski Starszy Specjalista Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
MARCIN WIŚNIEWSKI
Data: 2024.03.25 14:41:09 CEST



Protokół z oględzin nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w m. Zajezerze. Znajduje się ona w województwie kujawsko-pomorskim, powiecie inowrocławskim, gminie Gniewkowo, około 7 km na wschód od Gniewkowa i 16 km na zachód od Torunia.

Przedmiot wyceny stanowią działki ewidencyjne nr 79/6 o 79/7 o łącznej powierzchni 0,6627 ha. Stanowią one użyteczną całość. Nieruchomość usytuowana w odległości około 16 km od Torunia, 7 km od Gniewkowa, 1,5 km od DK15.

Zabudowana jest wolnostojącym innym budynkiem niemieszkalnym (produkcyjno-magazynowy z zapleczem socjalnym i biurowym).

Budynek został zgłoszony do użytkowania 30 sierpnia 2019 r. na podstawie zaświadczenia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Inowrocławiu.

Budynek w kształcie litery „T”. Na parterze zorganizowana jest część magazynowo – produkcyjna, zaplecze dla pracowników, kotłownia, a także część pomieszczeń biurowych, na piętrze pomieszczenia dla pracowników o charakterze biurowym i socjalnym. Wejście główne znajduje się od strony zachodniej. Wjazdy gospodarcze od strony północnej i południowej. Budynek połączony komunikacją z budynkiem na działce sąsiedniej.

Poniżej opisano szczegółowy program użytkowy budynku z pokazaniem wszystkich pomieszczeń, zgodnie z udostępnioną przez Zleceniodawcę dokumentacją.

Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa [m ²]
Piętro	
Showroom	69,03
Sala konferencyjna	32,41
Showroom	67,07
Sala konferencyjna	41,11
Zaplecze sali konferencyjnej	6,40
Toaleta damska	3,84
Toaleta męska	4,99
Korytarz, schody	48,87
Parter	
Hala	459,11
Dyrektor techniczny	12,46
Dział techniczny	24,20
Pomieszczenie biurowe	9,09
Pokój spotkań	13,65
Toaleta damska	3,18
Dział realizacji budów	25,78
Zaplecze socjalne	8,52
Hall	53,21
Księgowność	22,59
Administracja	31,14
Archiwum	3,90
Toaleta dla niepełnosprawnych	4,12
Pomieszczenie biurowe	9,24
Szatnia podstawowa	11,66
Toaleta męska	5,08
Pomieszczenie pomocnicze	3,84

Korytarz	11,01
Pomieszczenie biurowe	16,36
Kotłownia	12,60
Korytarz	9,17
Pomieszczenie dozownia	4,45
Pomieszczenie dozownia	4,57
Pomieszczenie socjalne	7,40
Pomieszczenie porządkowe	3,42
Suma	1043,47

UWAGA: Zgodnie z udostępnioną przez Zleceniodawcę dokumentacją, powierzchnia użytkowa budynku wynosi 1043,47 m², natomiast podczas oględzin nieruchomości stwierdzono, że rozkład i powierzchnia użytkowa części pomieszczeń, jest inna. Łączna powierzchnia użytkowa na podstawie obmiaru własnego wynosi 1102,33 m².

W związku z faktem, iż budynek został zgłoszony do użytkowania 30 sierpnia 2019 r. na podstawie zaświadczenia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Inowrocławiu, do wyceny przyjęto powierzchnię użytkową na podstawie obmiaru własnego.

Budynek zaprojektowano w części produkcyjnej i magazynowej jako jednokondygnacyjny, w części biurowo-socjalnej jako dwukondygnacyjny. Całość obiektu w kształcie litery „T”. Budynek zaprojektowano w konstrukcji tradycyjnej, murowanej z bloczków silikatowych oraz słupów i rdzeni żelbetowych oraz z dachem w konstrukcji kratownic stalowych. Budynek posadowiony na stopach fundamentowych i ławach w sposób bezpośredni. Ściany zewnętrzne murowane, pokrycie dachu z płyt warstwowych. Dach nad częścią dwukondygnacyjną płaski, nad częścią jednokondygnacyjną dwuspadowy symetryczny. Fundamenty w postaci układu stóp i ław fundamentowych. Stropy w części dwukondygnacyjnej monolityczne. Schody klatki schodowej żelbetowe monolityczne. Posadzki w części szatniowo - sanitarnej wykończone płytkami gresu, w części produkcyjnej i magazynowej posadzka przemysłowa. Okna na profilach z aluminium. Bramy przemysłowe – segmentowe, na prowadnicach, z napędem elektrycznym.

Opis instalacji znajdujących się w budynku:

- Wentylacja mechaniczna w oparciu o rozwiązania systemowe, nawiew poprzez nawietrzaki okienne, skąd powietrze kompensowane jest poprzez kratki w drzwiach i usuwane przez wentylatory wywiewne w pomieszczeniach brudnych.
- Instalacja centralnego ogrzewania: kotłownia gazowa zasilana z podziemnych zbiorników na gaz.
- Instalacja wodna: z sieci miejskiej
- Instalacja kanalizacyjna: szczelny zbiornik na nieczystości ciekłe.
- Instalacja elektryczna
 - Instalacja oświetlenia zewnętrznego
 - Instalacja oświetlenia podstawowego, gniazd wtykowych
 - instalacja oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego
 - instalacja uziemień i połączeń wyrównawczych
 - instalacja piorunochronna
 - instalacja okablowania strukturalnego, internetowa

Stan techniczny oraz standard wykończenia budynku ocenia się na bardzo dobry. Budynek został oddany do użytku w 2019 r.

Na zachodniej granicy działki znajdują się dwie automatyczne bramy wjazdowe. Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą o nawierzchni asfaltowej (działka ewidencyjna nr 83). Działka ta stanowi własność gminy Gniewkowo i opisana jest w księdze wieczystej nr BY11/00034424/9.

Kształt działki nieregularny, teren działki płaski, zagospodarowany, częściowo ogrodzony (panele stalowe od strony północnej, południowej oraz zachodniej). Od strony wschodniej nieruchomość sąsiaduje z inną nieruchomością (działka ewidencyjna nr 79/5) o podobnym charakterze, stanowiącą własność tego samego podmiotu – na

wschodniej granicy wycenianej nieruchomości brak jest ogrodzenia. Nieruchomości te połączone są wewnętrznymi drogami dojazdowymi z kostki brukowej. Na terenie nieruchomości zagospodarowane są miejsca postojowe. Od zachodu działka sąsiaduje z drogą asfaltową, dalej z gruntami niezabudowanymi, od północy z terenami o charakterze mieszkalnym i agroturystycznym, a od południa z pojedynczą zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz gruntami niezabudowanymi.

Nieruchomość uzbrojona jest w przyłącze wodociągowe oraz elektroenergetyczne. Na wycenianej działce zlokalizowany jest słup energetyczny wraz z napowietrzną linią energetyczną niskiego napięcia 0,4 kV (przebiega wzdłuż zachodniej granicy działki).



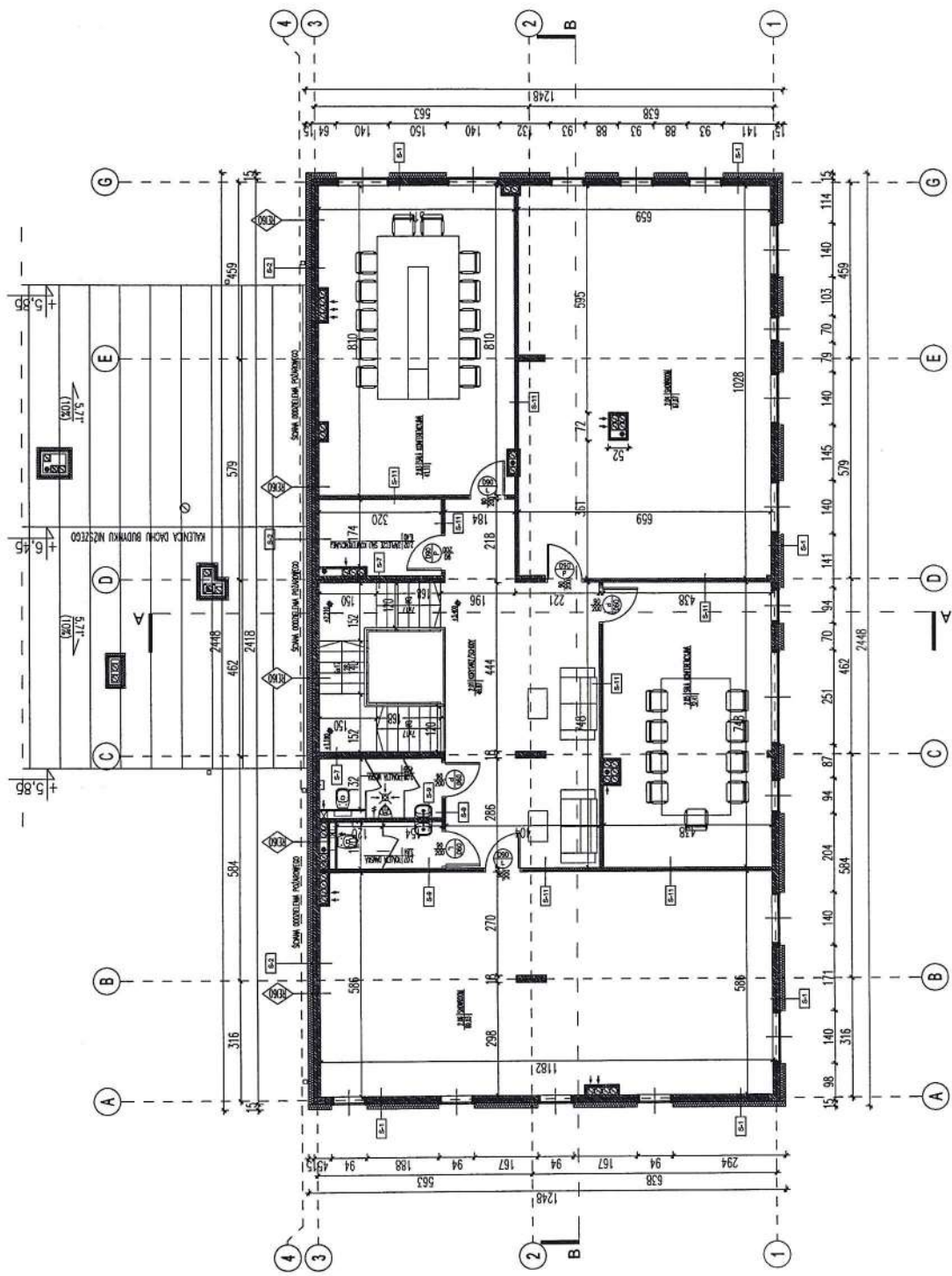
Dokumentacja fotograficzna











Architektura:



HEJNA ARCHITEKCI
sp. z o.o.

HEJNA ARCHITEKCI Sp. z o.o. Pruszków, ul. Oklewska 102/4
Tel. (+48 22) 378 28 65, E: biuro@hejna.pl, www.hejna.pl

Inwestor:

AS PRODUKT Sebastian Pasturek
ul. Dojazdowa 4, 87-103 Mała Nieszawka

Projekt:

Budynek usługowy na cele
Centrum Badawczo - Rozwojowego
na terenie działek ew. nr 79/6 i 79/7
ob. 0026 Zajezdźnię j. ew. 5 Gniewkowo
w miejscowości Zajezierze

Temat rysunku:

RZUT PIĘTRA

Projektował:

mgr inż. arch. Maciej Hejna
upr. nr. MA/0101/11
w spec. arch. do proj. bez ograniczeń

Podpis:

Sprawił:

dr inż. arch. Jakub Heciak
upr. nr. MA/0009/11
w spec. arch. do proj. bez ograniczeń

Podpis:

Opracował:

mgr inż. arch. Tomasz Mikoś
mgr inż. arch. Anna Oleszczuk
mgr inż. arch. Marcin Osiecki
mgr inż. arch. Monika Tucholska
Maria Grzeszczakowska

Bransza:

Architektura

Nr rysunku:

A-04

Data:

grudzień 2017 r.

Skala:

1:100

DECYZJA nr 73/17

Na podstawie art. 59 ust 1, art. 60 ust 1, 4, art. 61, ust. 1, art. 63 ust. 2 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r., poz. 1073) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r., poz. 1257) po rozpatrzeniu wniosku AS PRODUKT Sebastian Pasturek, ul. Dojazdowa 4, 87-103 Mała Nieszawka, reprezentowanej przez pełnomocnika Pana Radosława Kozioł, z dnia 08.08.2017r.,

**USTALAM
WARUNKI ZABUDOWY**

**na rzecz
AS PRODUKT Sebastian Pasturek
ul. Dojazdowa 4, 87-103 Mała Nieszawka**

**dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie budynku
usługowego na cele Centrum Badawczo - Rozwojowego na terenie działek nr 79/6
i 79/7 w miejscowości Zajezerze.**

Wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji zawierające część tekstową i graficzną stanowią załącznik do decyzji.

Rodzaj inwestycji – zabudowa usługowa,

1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) Inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2017r., poz. 1332) oraz z przepisami wykonawczymi do w/w ustawy, a także z warunkami wynikającymi z Polskich Norm.
- 2) Projekt budowlany winien zawierać pozytywne opinie jednostek opiniujących i uzgadniających, wymaganych przepisami szczególnymi dla tego rodzaju przedsięwzięcia.

2. Parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się budowę budynku usługowego na cele Centrum Badawczo - Rozwojowego,
- 2) wysokość głównej kalenicy od 5m do 11m,
- 3) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku od 2,5m do 10m,
- 4) budynek do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- 5) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
- 6) szerokość elewacji frontowej budynku (elewacji od strony frontu działki) od 9,6m do 25m,
- 7) wielkość powierzchni zabudowy budynku w stosunku do powierzchni terenu objętego niniejszą decyzją od 0,07 do 0,14,
- 8) minimum 30% powierzchni terenu objętego niniejszą decyzją należy zachować w formie biologicznie czynnej,
- 9) geometria dachu:
 - dach płaski lub dach dwuspadowy, o kącie nachylenia od 2° do 45°,
 - układ połaci dachowych – prostopadły lub równoległy do frontu działki lub do granicy z działką nr 82/7,
- 10) należy wyznaczyć minimum cztery miejsca parkingowe,
- 11) linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów kubaturowych - jak na załączniku graficznym do decyzji (nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy zasadniczej bryły budynku – lica ściany frontowej, natomiast zewnętrzne elementy budynku, jak balkony, wykusze, schody zewnętrzne, okapy itp. mogą być usytuowane poza nią),
- 12) należy zachować nieprzekraczalną linię zabudowy od istniejącej linii elektroenergetycznej.

3. Warunki dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w ustawie z dnia 3 października

2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017r., poz. 1332) i nie znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016r., poz. 71).

4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- planowana inwestycja nie jest zlokalizowana na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014r., poz. 1446 ze zm.).

5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną – na warunkach gestora sieci,
- 2) zaopatrzenie w wodę – na warunkach gestora sieci,
- 3) sposób odprowadzania ścieków – do czasu zrealizowania gminnej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się: odprowadzenie ścieków do przydomowej oczyszczalni ścieków lub do szczelnego, wybieralnego bezodpływowego zbiornika, wywóz na miejsce wskazane przez Urząd Miejski w Gniewkowie,
- 4) sposób gospodarowania odpadami – należy zapewnić utrzymanie porządku i czystości przez korzystanie z urządzeń służących do zbierania odpadów komunalnych w sposób umożliwiający ich segregację (art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, Dz. U. z 2016r., poz. 250 ze zm.),
- 5) dostęp do drogi publicznej – obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej,
- 6) wymagana ilość miejsc parkingowych – należy wyznaczyć minimum cztery miejsca parkingowe.

6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- 1) Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej:
- przez analogię do przepisu art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017 r., poz. 459) inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej.
- 2) Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności:
- należy spełnić warunki umowy o przyłączenie oraz zaopatrzenie, a także techniczne warunki przyłączenia określone przez poszczególne jednostki organizacyjne, dokonujące przyłączenia podmiotów do sieci wodnokanalizacyjnych, energetycznych i telekomunikacyjnych.
- 3) Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi:
- należy spełnić wymagania określone w § 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015r., poz. 1422), stosownie do przepisów § 4 i § 5 tego rozporządzenia, z zastosowaniem w razie potrzeby, odpowiednich rozwiązań funkcjonalno-technicznych lub odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych.
- 4) Określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie:
- stosownie do art. 115 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r., poz. 519), poziom hałasu nie może przekraczać wartości ustalonych dla tych terenów podanych w tabeli 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112);
- planowana inwestycja nie może wprowadzać do powietrza, wody, gleby lub ziemi wibracji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r., poz. 519);
- należy przestrzegać wymagań określonych w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej w zakresie jej zabezpieczenia przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez instalacje lub sieci wchodzące w skład planowanej inwestycji, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. z 2007r., Nr 93, poz. 623 ze zm.).

5) Określenie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby:

- planowana inwestycja nie może pogarszać jakości powietrza i powinna pozwalać na utrzymanie w nim poziomów substancji poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, które zostały ustalone w rozporządzeniu Ministra Środowiska dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2012r., poz. 1031);
- planowana inwestycja nie może pogarszać jakości wód i powinna pozwalać na utrzymanie jej powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 18 lipca 2001 Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r., poz. 1121);
- planowana inwestycja nie może pogarszać standardów jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz. U. z 2016r., poz. 1395).

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone powodzią, osuwiska):

- 1) Teren wnioskowanego zainwestowania nie znajduje się na terenie górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2016r., poz. 1131 ze zm.) i tym samym obszar ten nie jest narażony na szkodliwe wpływy robót górniczych zakładu górniczego, w tym na osuwanie się mas ziemnych.
- 2) Wspomniany teren nie jest położony między linią brzegu, a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału przeciwpowodziowego, nie jest także wyspą i przymuliskiem, ani obszarem morskiego pasa nadbrzeżnego. Nie jest również strefą przepływów wzebrań powodziowych, określoną w planie zagospodarowania przestrzennego z uwagi na jego brak. Teren planowanej inwestycji nie leży na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 9 ust.1 pkt 6 c) lit. a ustawy Prawo wodne.

8. Ustalenia wynikające z innych przepisów odrębnych:

- żaden z powszechnie obowiązujących aktów normatywnych, który mógłby mieć zastosowanie w niniejszej sprawie, nie zawiera ograniczeń odnośnie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.

9. Uzyskane uzgodnienia i opinie:

- projekt decyzji uzgodniono w sprawach ochrony gruntów rolnych ze Starostą Inowrocławskim,
- Burmistrz Gniewkowa jako zarządca drogi gminnej przyległej do nieruchomości stanowiącej działkę nr 79/6 i 79/7, objętej niniejszą decyzją, stwierdził w wyniku przeprowadzonej analizy, że realizacja zamierzonej inwestycji na tej nieruchomości nie wpłynie negatywnie na bezpieczeństwo ruchu drogowego, w tym również pieszego.

W przedmiotowej sprawie nie zachodzi konieczność uzgodnienia projektu decyzji z pozostałymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nie zachodzi konieczność uzyskania uzgodnień wynikających z przepisów odrębnych.

10. Linie rozgraniczające teren inwestycji - wyznaczono na mapie w skali 1:1000 - załącznik nr 1 - stanowiącej część graficzną decyzji.

**Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności
i uprawnień osób trzecich.**

UZASADNIENIE

W dniu 08.08.2017r. AS PRODUKT Sebastian Pasturek, ul. Dojazdowa 4, 87-103 Mała Nieszawka, reprezentowany przez pełnomocnika Pana Radosława Koziół, wystąpił do Burmistrza Gniewkowa z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie budynku usługowego na cele Centrum Badawczo - Rozwojowego na terenie działek nr 79/6 i 79/7 w miejscowości Zajezerze.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. organ wykazała, że planowana zmiana zagospodarowania terenu należy do tzw. innych inwestycji w rozumieniu art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stosownie do przepisu art. 59 ust. 1 tejże ustawy – wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Wniosek inwestora został sformułowany prawidłowo i zawierał wszystkie niezbędne elementy, które określono w art. 52 ust. 2 wspomnianej ustawy.

Wykorzystując dane uzyskane drogą elektroniczną z zasobu Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami w Inowrocławiu rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji w sposób umożliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego (wydruki w aktach sprawy).

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej (art. 10 k.p.a.) pismem z dnia 17 sierpnia 2017 r. wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy powierzono osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów.

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniewkowo uchwalonego uchwałą Nr XIX/124/2012 Rady Miejskiej w Gniewkowie, Burmistrz Gniewkowo stwierdził, że nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego wnioskiem, oraz nie zachodzi konieczność uzyskania opinii oraz uzgodnień wynikających z art. 53 ust. 4 pkt. 1-5, 5a, 7, 8, 10-12 cytowanej wyżej ustawy.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 wspomnianej ustawy, tut. organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją. Przeprowadzono specyfikację powszechnie obowiązujących przepisów odrębnych w celu ustalenia na ich podstawie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy. Ustalono również, że obecnie teren ten nie jest objęty planem miejscowym oraz nie leży na obszarze, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych. Na podstawie egzemplarza archiwalnego miejscowego planu ogólnego ustalono także, że teren planowanej inwestycji nie leży na terenach przeznaczonych w tym planie dla realizacji inwestycji celu publicznego, o którym mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie są więc wymagane uzgodnienia z wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą.

Oceniając spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji o warunkach zabudowy i wykazane zostały z art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tut. organ stwierdził co następuje:

- na terenie objętym analizą dostępnym z tej samej drogi publicznej, co działka objęta wnioskiem znajduje się działka zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
- teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej,
- uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- teren wnioskowany nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszą decyzją.

Burmistrz Gniewkowa pismem z dnia 25 października 2017 r. wystąpił o uzgodnienie projektu decyzji do Starosty Inowrocławskiego. Dnia 27 października 2017 r. adresat odebrał korespondencję i nie odpowiedział w terminie 2 tygodni. Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uważa się za dokonane.

Uzyskano opinię wewnętrzną Inspektora ds. dróg w tut. urzędzie w zakresie obsługi komunikacyjnej wnioskowanego terenu.

W myśl art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, Burmistrz mając na uwadze zapewnienie stronom czynnego udziału w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwienia wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów, pismem z dnia 14 listopada 2017 r. zawiadomił strony niniejszego postępowania o prawie do wypowiedzenia się w przedmiotowej sprawie w terminie 7 dni, licząc od dnia otrzymania zawiadomienia.



BURMISTRZ

mgr Adam Roszak

Pouczenie

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierające ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy, które należy wnieść za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania. Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Załączniki:

Nr 1 Część graficzna - mapa w skali 1:1000

Nr 2 Wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:

- a. Część tekstowa
- b. Część graficzna.

Otrzymują:

- 1) Radosław Kozioł, ul. Kozacka 36/8, 87-100 Toruń
- 2) Adam Łukasiewicz, Zajezerze 7B/1, 88-140 Gniewkowo
- 3) Janina Łukasiewicz, Zajezerze 7B/1, 88-140 Gniewkowo
- 4) Tomasz Walczyński, Zajezerze 7B, 88-140 Gniewkowo
- 5) Anna Walczyńska, Zajezerze 7B, 88-140 Gniewkowo
- 6) Krzysztof Szafranski, Suchatówka 3, 88-140 Gniewkowo
- 7) Zbigniew Neumann, ul. J. Kusocińskiego 6A/23, 87-100 Toruń
- 8) Gabriela Neumann, ul. J. Kusocińskiego 6A/23, 87-100 Toruń
- 9) Adam Gil, ul. gen. F. Kleeberga 5/63, 88-100 Inowrocław
- 10) Teresa Gil, ul. gen. F. Kleeberga 5/63, 88-100 Inowrocław
- 11) UM a/a MK

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 107,00 zł
na podstawie cz. I pkt 8 załącznika do ustawy o opłacie skarbowej
z dnia 16 listopada 2006 r. (Dz. U. z 2016 r., poz. 1827)

Starosta Inowrocławski
ul. Prezydenta Franklina Roosevelta 36-38
88 – 100 Inowrocław

Inowrocław, 8 lutego 2018 r.

AB.6740.2.66.2017.2018

D E C Y Z J A 66/2017/2018

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36 ustawy z 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 j.t.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r., poz. 1257 j.t.) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z 13 grudnia 2017 r. **zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia na budowę dla:**

Sebastiana Pasturka prowadzącego działalność pod firmą AS PRODUKT Sebastian Pasturek, ul. Dojazdowa 4, 87-103 Mała Nieszawka reprezentowanego przez Pełnomocnika - Macieja Hejnę,

obejmujące:

Budowa budynku usługowego na cele Centrum Badawczo – Rozwojowego na terenie działek o numerach ewidencyjnych 79/6 i 79/7 w miejscowości Zajezerze gmina Gniewkowo.

kategoria obiektu – XVI/XVIII

projekt opracowany przez:

- Macieja Hejnę, specjalność architektoniczna, uprawnienia nr MA/010/11, przynależność MA-2311,
- Adama Mańkę, specjalność konstrukcyjno-budowlana, uprawnienia nr MAZ/0456/POOK/11, przynależność MAZ/BO/0094/12,
- Andżelikę Bernakiewicz, specjalność instalacyjna w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, uprawnienia nr MAZ/0166/POOS/05, przynależność MAZ/IS/0883/05,
- Zbigniewa Waszczuk, specjalność instalacyjna w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, uprawnienia nr MAZ/0142/PWOE/09, przynależność MAZ/IE/0499/09,

z zachowaniem następujących warunków:

- 1) w ramach realizacji inwestycji jak i eksploatacji powinny być wykonane, zainstalowane i stosowane środki czy rozwiązania chroniące środowisko oraz zapobiegające ponadnormatywnemu oddziaływaniu na środowisko, a funkcjonowanie obiektu powinno odbywać się w taki sposób, aby w jak najmniejszym stopniu ujemnie ingerować na teren przedmiotowej inwestycji i nie powinno być uciążliwe dla działek sąsiednich,
- 2) prace budowlane prowadzić zgodnie z uzgodnieniami załączonymi do projektu budowlanego,
- 3) podczas realizacji inwestycji należy używać wyłącznie sprawnego sprzętu i monitorować ewentualne wycieki substancji ropopochodnych, które mogą powstać w wyniku awarii,
- 4) na czas prowadzenia realizacji inwestycji należy zorganizować zaplecze budowlane, wyposażać je w sorbenty do likwidacji ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych i utrzymywać w należyтым porządku oraz należy zapewnić odpowiednią ilość sanitariatów i pojemników na odpady,
- 5) maszyny i urządzenia powodujące nadmierny hałas należy wyposażać w obudowy dźwiękochłonne,
- 6) substancje mogące zanieczyścić glebę należy składować w miejscach izolowanych od podłoża,
- 7) w przypadku konieczności przeprowadzenia wycinki drzew należy wykonać ją poza okresem lęgowym ptaków, trwającym od 15 marca do 15 sierpnia, ograniczając ją do niezbędnego minimum;
- 8) odpady wytwarzane w trakcie budowy i eksploatacji należy gromadzić w wyznaczonych miejscach w sposób selektywny, w szczelnych i oznakowanych pojemnikach, do czasu zebrania ekonomicznie uzasadnionej partii, którą należy przekazać uprawnionej jednostce do odzysku, a jeśli nie jest to możliwe – do unieszkodliwienia,
- 9) uciążliwości związane z funkcjonowaniem urządzeń i rozwiązań technicznych muszą się mieścić w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,

- 10) prace budowlane należy prowadzić w godzinach od 6⁰⁰ do 22⁰⁰,
- 11) należy zabezpieczyć teren objęty budową przed dostaniem się osób postronnych,
- 12) wszystkie prace związane z planowaną inwestycją muszą być wykonywane zgodnie z odrębnymi obowiązującymi przepisami prawnymi,
- 13) prace budowlane prowadzić w sposób zapewniający poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich,
- 14) wszelkie prace ziemne należy wykonywać w sposób zapewniający ochronę gruntu przed osuwaniem, a także ochronę gruntu, wód powierzchniowych i wód podziemnych przed zanieczyszczeniem,
- 15) w przypadku odkrycia obiektu zabytkowego wymagane jest wstrzymanie wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczenie tego przedmiotu i miejsca jego odkrycia, niezwłoczne zawiadomienie o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 16) należy ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego w specjalności konstrukcyjnej na podstawie - § 3.2.a) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 19.11.2001 r. (Dz. U. Nr 138, poz. 1554 ze zm.),
- 17) przed przystąpieniem do użytkowania obiektu uzyskać ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie obiektu,

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy – Prawo budowlane.

U Z A S A D N I E N I E

Inwestor reprezentowany przez ustanowionego Pełnomocnika złożył 13 grudnia 2017 r. wniosek o pozwolenie na budowę dla inwestycji pn. „Budowa budynku usługowego na cele Centrum Badawczo – Rozwojowego na terenie działek o numerach ewidencyjnych 79/6 i 79/7 w miejscowości Zajezerze gmina Gniewkowo” wraz z projektem budowlanym, oświadczeniem inwestora o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, decyzją o warunkach zabudowy oraz Pełnomocnictwem udzielonym Panu Maciejowi Hejnie.

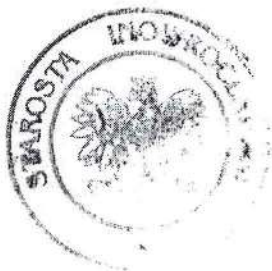
W toku postępowania, działając na podstawie art. 61 § 4 Kpa zawiadomiono strony postępowania o jego wszczęciu i możliwości zapoznania się z wnioskiem i załączonymi do niego aktami sprawy. Z przysługującego prawa strony nie skorzystały. Następnie działając w oparciu o art. 10 § 1 Kpa, poinformowano strony o zakończeniu zbierania materiału dowodowego w przedmiotowej sprawie i możliwości zapoznania się z nim oraz wypowiedzenia się na piśmie co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Z przysługującego prawa strony nie skorzystały.

Projekt budowlany jest zgodny z decyzją Burmistrza Gniewkowa o warunkach zabudowy nr 73/17 z 4 grudnia 2017 r. (znak RGp.6730.68.2017). Zatwierdzony projekt zagospodarowania działki jest zgodny z obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.

Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy - Prawo budowlane, obejmuje nieruchomości: działki nr 79/6, 79/7, gmina Gniewkowo, obręb Zajezerze. Przedłożony projekt budowlany uzyskał wymagane uzgodnienia, pozwolenia i opinie. Po spełnieniu ww. wymogów postanowiono jak w sentencji, a opieczetowany projekt budowlany jest integralną częścią decyzji.

Od decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Kujawsko – Pomorskiego, za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Oplatę skarbową w wysokości 1041 zł pobrano na podstawie Ustawy o opłacie skarbowej z 16 listopada 2006 r. (Dz. U. z 2016 r., poz. 1827 i.t.).



Op. STAROSIY
Danuta Matlicka
 Naczelnik Wydziału Architektury
 Budownictwa i Inwestycji

DECYZJA
pozwolenia na użytkowanie

Powiatowy Inspektorat
Nadzoru Budowlanego
w Inowrocławiu
[Podpis]
mgr inż. Maciej Miłanowski
Inspektor ds. Nadzoru

Na podstawie art. 55 ust. 1 pkt. 1 oraz art. 59 ust. 1 z mocy art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 07.07.1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1186) oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 23 sierpnia 2019 r., Inwestora Sebastiana Pasturka prowadzącego działalność pod firmą AS PRODUKT Sebastian Pasturek, ul. Dojazdowa 4, 87-103 Mała Nieszawka,

udzielam pozwolenia na użytkowanie

Inwestorowi: **Sebastianowi Pasturkowi prowadzącemu działalność pod firmą AS PRODUKT Sebastian Pasturek, ul. Dojazdowa 4, 87-103 Mała Nieszawka**
dla inwestycji: **Budowa budynku usługowego na cele Centrum Badawczo – Rozwojowego na terenie działek o numerach ewidencyjnych 79/6 i 79/7 w miejscowości Zajezerze gmina Gniewkowo,**
zrealizowanej na podstawie pozwolenia na budowę udzielonego przez Starostę Inowrocławskiego decyzją 66/2017/2018 z dnia 8 lutego 2018 r., znak: AB.6740.2.66.2017.2018 oraz decyzją zmieniającą 185/2017/2018/2019 z dnia 11 marca 2019 r., znak: AB.2.66.2017.2018.2019,
kategoria obiektu: **XVI/XVIII**
z następującymi warunkami:

- w terminie nie później niż do 31 grudnia 2019 r. wykonać zalecenia zawarte w opisie stanowiska Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Inowrocławiu, znak: N.NZ-41-3-5-2/19 z dnia 25 lipca 2019 r.

Uzasadnienie

Na wezwanie inwestora przeprowadzono w dniu 30 sierpnia 2019 r. kontrolę obowiązkową. Inwestor przedłożył wymagane dokumenty określone w art. 57 ust. 1 Prawa budowlanego. Sprawdzono:

- zgodność obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki,
- zgodność obiektu budowlanego z projektem architektoniczno – budowlanym,

- zastosowanie właściwych wyrobów budowlanych,
- uporządkowanie terenu budowy.

W trakcie budowy dokonane zostały zmiany nieodstępujące w sposób istotny od zatwierdzonego projektu budowlanego i warunków pozwolenia na budowę, tj.:

- zmiana części terenów utwardzonych;
- zmiana lokalizacji przyłącza energetycznego;
- zmiana lokalizacji zbiorników na nieczystości ciekłe;
- zmiana drzwi na bramę wjazdową do hali;
- zmiana układu pomieszczeń na parterze i piętrze budynku;
- zmiana wentylacji grawitacyjnej na wentylację mechaniczną;
- zamontowano dodatkowy świetlik dachowy na hali;
- zamontowano centrale wentylacyjną;
- zastosowano dodatkowe akcenty kolorystyczne na elewacji budynku;
- zmiany instalacyjne wynikające ze zmian układu pomieszczeń parteru oraz pierwszego piętra budynku;
- zmiana technologii stropu na drobnowymiarowy;
- zmiana technologii wykonania wiaty śmietnikowej;

Stwierdzono, że inwestycja przeznaczona do użytkowania tj.: budowa budynku usługowego na cele Centrum Badawczo – Rozwojowego na terenie działek o numerach ewidencyjnych 79/6 i 79/7 w miejscowości Zajezerze gmina Gniewkowo, nadaje się do użytkowania.

Obiekt użytkować z zachowaniem przepisów prawa, w tym przepisów rozdz. 6 ustawy Prawo budowlane, zgodnie z warunkami organów opiniujących i uzgadniających oraz wydanym pozwoleniem.

Od niniejszej decyzji służy prawo wniesienia odwołania do Kujawsko – Pomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Bydgoszczy za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od daty jej otrzymania.

O wykonaniu warunków zawartych w ww. decyzji pozwolenia na użytkowanie należy pisemnie powiadomić Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Inowrocławiu.

Ponadto stronom przysługuje prawo do zrzeczenia się odwołania na podstawie art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, który wskazuje, iż „w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję (§1). Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna (§2).”

Zgodnie z art. 130 § 4 K.p.a
decyzja podlega wykonaniu
z dniem 30.08.2019 r.

Na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r.
o opłacie skarbowej (j.t. Dz. U. z 2019 r. poz. 1000)
pobrano opłatę skarbową w wysokości **344,00 zł**
którą inwestor uiścił w dniu 30.08.2019 r.
na konto Urzędu Miasta Inowrocławia
Bank PKO BP O/1 Bydgoszcz
nr 84 1020 1462 0000 7102 0313 0143

Otrzymują:

- ① Sebastian Pasturek prowadzącemu działalność pod firmą AS PRODUKT Sebastian
Pasturek, ul. Dojazdowa 4, 87-103 Mała Nieszawka;
2. Starosta Inowrocławski;
3. Burmistrz Gniewkowa;
4. a/a PC/MM.

W związku z zakończeniem postępowania w sprawie, zgodnie z art. 57 ust. 8 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. –
Prawo budowlane, zwrócono inwestorowi następujące dokumenty:

- oryginał dziennika budowy,
- protokoły badań i sprawdzeń,

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