



Siedziba: 87-100 Toruń, ul. Odrodzenia 3/13, tel. 694-460-740

NIP: 879-104-47-29 REGON: 870613341

e-mail: [biuro@bontorun.com.pl](mailto:biuro@bontorun.com.pl), [www.bontorun.com.pl](http://www.bontorun.com.pl)

# OPERAT SZACUNKOWY

**z wyceny prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Włocławek, obręb KM 41 przy ulicy Słodowskiej, gmina Miasto Włocławek, powiat Miasto Włocławek, woj. kujawsko – pomorskie**

**(działka nr 11/12 w Kw nr WL1W/00002738/1)**



**Wartość rynkowa aktualna na dzień 20 września 2020 r.**

Opracował:  
mgr inż. Jarosław Jewiak

( pieczęć rzeczoznawcy majątkowego)

<b>Określenie nieruchomości</b>	Przedmiotem wyceny jest prawo własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę nr <b>11/12</b> o powierzchni: <b>0,1396 ha</b> . Nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Włocławek przy ulicy Słodowska, obręb KM 41, gmina Miasto Włocławek, powiat Miasto Włocławek, województwo kujawsko-pomorskie. Dla szacowanej nieruchomości urządzona jest Księga Wieczysta nr <b>WL1W/00002738/1</b> prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego we Włocławku.
<b>Rodzaj nieruchomości</b>	Prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej
<b>Opis nieruchomości</b>	Przedmiotowa działka gruntu o nr <b>11/12</b> o powierzchni <b>0,1396 ha</b> jest zabudowana budynkiem handlowo - usługowym – strzelnica z częścią biurowo – gastronomiczną o powierzchni użytkowej <b>518,68 m<sup>2</sup></b> . Kształt działki to wielobok zbliżony do prostokąta, nieutrudniający zagospodarowania. Wokół budynku znajdują się utwardzenia gruntu z kostki brukowej typu polbruk oraz zieleń ozdobna. Teren działki na dzień wyceny jest w pełni użytkowany i zagospodarowany. Urządzona jest droga wewnętrzna oraz parkingi dla samochodów. Dojazd do nieruchomości bezpośredni przez działki sąsiadujące nr 12/5 i 13/2. W budynku są następujące instalacje: energia elektryczna, wodna i kanalizacyjna z sieci miejskiej, gaz, oświetlenie, alarmowa, ogrzewanie z kotłowni gazowej.. Lokalizacja bardzo dobra, dostępność komunikacyjna dobra.
<b>Podmioty którym przysługują prawa do nieruchomości</b>	Właściciel: Jan Jerzy Klimecki
<b>Cel wyceny</b>	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości w celu sprzedaży.
<b>Data na którą określono wartość nieruchomości</b>	20 września 2020 r.
<b>Określenie wartości rynkowej</b>	<b>1 093 900 zł</b> <i>słownie: milion dziewięćdziesiąt trzy tysiące dziewięćset złotych</i>
<b>Data sporządzenia operatu szacunkowego</b>	20 września 2020 r.
<b>Opracował:</b> mgr inż. Jarosław Jewiak	
_____ (pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)	

## SPIS TREŚCI

<b>1. Przedmiot i zakres wyceny.</b>	<b>4</b>
<b>2. Cel wyceny.</b>	<b>4</b>
<b>3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.</b>	<b>4</b>
<b>3.1. Podstawy formalne.</b>	<b>4</b>
<b>3.2. Podstawy materialno - prawne.</b>	<b>4</b>
<b>3.3. Podstawy metodologiczne.</b>	<b>4</b>
<b>3.4. Źródła danych merytorycznych.</b>	<b>5</b>
<b>4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.</b>	<b>5</b>
<b>5. Opis i określenie stanu nieruchomości.</b>	<b>5</b>
<b>5.1. Stan prawny.</b>	<b>5</b>
<b>5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów.</b>	<b>12</b>
<b>5.3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne.</b>	<b>12</b>
<b>5.4. Opis nieruchomości.</b>	<b>13</b>
<b>6. Przedstawienie sposobu wyceny.</b>	<b>34</b>
<b>6.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości.</b>	<b>34</b>
<b>6.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny.</b>	<b>34</b>
<b>7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.</b>	<b>35</b>
<b>8. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny.</b>	<b>41</b>
<b>8.1. Analiza transakcji porównawczych.</b>	<b>41</b>
<b>8.2. Porównanie nieruchomości parami.</b>	<b>42</b>
<b>8.3. Obliczenie wartości rynkowej.</b>	<b>43</b>
<b>8.4. Obliczenie wartości sprzedaży wymuszonej i likwidacyjnej.</b>	<b>43</b>
<b>9. Wynik końcowy wyceny.</b>	<b>44</b>
<b>10. Klauzule i ustalenia dodatkowe.</b>	<b>45</b>
<b>11. Załączniki.</b>	<b>45</b>

## 1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest prawo własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę nr **11/12** o powierzchni: **0,1396 ha**. Nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Włocławek przy ulicy Słodowska, obręb KM 41, gmina Miasto Włocławek, powiat Miasto Włocławek, województwo kujawsko-pomorskie. Dla szacowanej nieruchomości urządzona jest Księga Wieczysta nr **WL1W/00002738/1** prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego we Włocławku.

## 2. Cel wyceny.

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

## 3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.

### 3.1. Podstawy formalne.

Operat wykonano na zlecenie **Syndyka Masy Upadłości Jana Klimeckiego zamieszkałego we Włocławku 87-810, ul. Słodkowskiej 8**, do wykonania

Przez,

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

### 3.2. Podstawy materialno - prawne.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. 2018, poz. 121 z dnia 15.01.2018r.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011r. w sprawie wyceny nieruchomości i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 165, poz. 985.)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z 1971 roku z późniejszymi zmianami);  
Oraz podstawy normatywne:
- Powszechne Krajowe Zasady wyceny
- Nota Interpretacyjna: zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości
- Prawo upadłościowe - Art. 319. Opis i oszacowanie przedsiębiorstwa upadłego, Dz.U.2019.0.498 t.j. - Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r.

### 3.3. Podstawy metodologiczne.

- M. Prystupa – „Wycena mienia poradnik menedżera” Centrum Informacji Menedżera. Warszawa 2001,
- S. Żróbek, M. Belej – „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości”. Educaterra, Olsztyn 2000,
- R. Cymerman, A. Hopfer - „System zasady i procedury szacowania nieruchomości”. PFRM, Warszawa 2012,
- E. Kucharska - Stasiak - „Nieruchomość w gospodarce rynkowej”. Wydawnictwo PWN. Warszawa 2012
- Gospodarka nieruchomościami. Zbiór przepisów dla rzeczoznawców majątkowych – J. Dydenko Oficyna., Warszawa 2009,
- „Wycena”, kwartalnik Educaterra Sp. z o.o. Olsztyn. 2000-2019.

### 3.4. Źródła danych merytorycznych.

- KW WL1W/00002738/1
- Oględziny nieruchomości dnia 14 maja 2020 r., 10 września 2020 r.
- Wypis z rejestru gruntów,
- Mapa z ewidencji gruntów,
- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego/Studium gminy Miasta Włocławek
- Przegląd aktów notarialnych kupna - sprzedaży nieruchomości na terenie Miasta Włocławek
- Wywiad terenowy,
- Informacje z literatury fachowej dotyczące trendów w obrocie nieruchomościami na danym terenie,
- Informacje uzyskane od zamawiającego,
- Informacje własne z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,
- Własne badania rynku i baza danych cen nieruchomości,
- Strony internetowe województwa kujawsko-pomorskiego, w tym Miasta Włocławek
- Geportal.gov.pl
- Statystyka publiczna i opracowania GUS.

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

- Data sporządzenia wyceny: **20 września 2020r.**
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **20 września 2020r.**
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: **20 września 2020r.**
- Data dokonania oględzin nieruchomości: **14 maja 2020 r.**
- Data dokonania oględzin nieruchomości: **10 września 2020r.**

### 5. Opis i określenie stanu nieruchomości.

#### 5.1. Stan prawny.

Stan prawny nieruchomości ustalono w oparciu o badanie księgi wieczystej nr **WL1W/00002738/1** w dniu **20 września 2020 r.** prowadzonej dla wycenianej nieruchomości przez Sąd Rejonowy we Włocławku. Księga wieczysta zawiera następujące wpisy:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
			Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	10		19
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	11/12		1, 17, 18
Identyfikator działki	<a href="#">046401_1.0410.11/12</a>		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0410, WŁOCLAWEK KM 41		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 KUJAWSKO-POMORSKIE, M. WŁOCLAWEK, WŁOCLAWEK M., WŁOCLAWEK	
Ulica	SŁODOWSKA		
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE		
			Nr podstawy wpisu

Obszar całej nieruchomości		0,1396 HA		19
<b>DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</b>				
<b>BRAK WPISÓW</b>				
<b>DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ</b>				
<b>Właściciele</b>				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1 /1	---21
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		JAN JERZY KLIMECKI, WALDEMAR, JADWIGA, 53060904757		
<b>DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</b>				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1			25
Rodzaj wpisu	<b>OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ</b>			
Treść wpisu	PRAWO DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI OZNACZONEJ JAKO DZIAŁKA NR 11/12 NA CZAS OKREŚLONY TJ. DO DNIA 17 LIPCA 2044 R., NA RZECZ PATRONUS SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ WE WŁOCLAWKU - ZGODNIE Z UMOWĄ DZIERŻAWY Z DNIA 17 LIPCA 2015 R.			
Przedmiot wykonywania	DZIAŁKA NR 11/12			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	PATRONUS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WŁOCLAWEK, 361409755		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2			26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 67
Rodzaj wpisu	<b>OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ</b>			
Treść wpisu	WZMIANKA O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI NA WNIOSEK KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM WE WŁOCLAWKU WITOLDA WŁODARCZYKA - ZASTĘPCA MICHAŁ ŚLIWIŃSKI, W SPRAWIE WW KM 1142/17, NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA JAN JERZY KLIMECKI			
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI KOLEJNEGO WIERZYCIELA W SPRAWIE PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM WE WŁOCLAWKU WITOLDA WŁODARCZYKA (ZASTĘPCA MICHAŁ ŚLIWIŃSKI) SYGN. AKT WW KM 1141/17.		
	Lp. 2.	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI KOLEJNEGO WIERZYCIELA W SPRAWIE PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM WE WŁOCLAWKU WITOLDA WŁODARCZYKA (ZASTĘPCA MICHAŁ ŚLIWIŃSKI) SYGN. AKT WW KM 1140/17.		
	Lp. 3.	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI KOLEJNEGO WIERZYCIELA W SPRAWIE PROWADZONEJ PRZEZ		

	KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM WE WŁOCLAWKU WITOLDA WŁODARCZYKA (ZASTĘPCA MIACHAŁ ŚLIWIŃSKI) SYGN. AKT WW KM 1139/17.
Lp. 4.	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI KOLEJNEGO WIERZycIELA W SPRAWIE PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM WE WŁOCLAWKU WITOLDA WŁODARCZYKA (ZASTĘPCA MIACHAŁ ŚLIWIŃSKI) SYGN. AKT WW KM 55/19
Lp. 5.	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI KOLEJNEGO WIERZycIELA W SPRAWIE PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM WE WŁOCLAWKU WITOLDA WŁODARCZYKA (ZASTĘPCA MIACHAŁ ŚLIWIŃSKI) SYGN. AKT WW KM 1124/18
Lp. 6.	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI KOLEJNEGO WIERZycIELA W SPRAWIE PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM WE WŁOCLAWKU WITOLDA WŁODARCZYKA (ZASTĘPCA MIACHAŁ ŚLIWIŃSKI) SYGN. AKT WW KM 1139/18
Lp. 7.	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI KOLEJNEGO WIERZycIELA W SPRAWIE PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM WE WŁOCLAWKU WITOLDA WŁODARCZYKA (ZASTĘPCA MIACHAŁ ŚLIWIŃSKI) SYGN. AKT WW KM 1206/18.
Lp. 8.	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI KOLEJNEGO WIERZycIELA W SPRAWIE PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM WE WŁOCLAWKU WITOLDA WŁODARCZYKA (ZASTĘPCA MIACHAŁ ŚLIWIŃSKI) SYGN. AKT WW KM 102/19.
Lp. 9.	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI KOLEJNEGO WIERZycIELA W SPRAWIE PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM WE WŁOCLAWKU WITOLDA WŁODARCZYKA (ZASTĘPCA MIACHAŁ ŚLIWIŃSKI) SYGN. AKT WW KM 37/19.
Lp. 10.	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI KOLEJNEGO WIERZycIELA W SPRAWIE PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM WE WŁOCLAWKU WITOLDA WŁODARCZYKA (ZASTĘPCA MIACHAŁ ŚLIWIŃSKI) SYGN. AKT WW KM 21/19.
Lp. 11.	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI KOLEJNEGO WIERZycIELA W SPRAWIE PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM WE WŁOCLAWKU WITOLDA WŁODARCZYKA (ZASTĘPCA MIACHAŁ ŚLIWIŃSKI) SYGN. AKT WW KM 1155/18
Lp. 12.	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI KOLEJNEGO WIERZycIELA W SPRAWIE PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM WE WŁOCLAWKU WITOLDA WŁODARCZYKA (ZASTĘPCA MIACHAŁ ŚLIWIŃSKI) SYGN. AKT WW KM 1156/18
Lp. 13.	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI KOLEJNEGO WIERZycIELA W SPRAWIE PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM WE WŁOCLAWKU WITOLDA WŁODARCZYKA (ZASTĘPCA MIACHAŁ ŚLIWIŃSKI) SYGN. AKT WW KM 1157/18.
Lp. 14.	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI KOLEJNEGO WIERZycIELA W SPRAWIE PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM WE WŁOCLAWKU WITOLDA WŁODARCZYKA (ZASTĘPCA MIACHAŁ ŚLIWIŃSKI) SYGN. AKT WW KM 934/18.
Lp. 15.	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI KOLEJNEGO WIERZycIELA W SPRAWIE PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM WE WŁOCLAWKU WITOLDA WŁODARCZYKA (ZASTĘPCA MIACHAŁ ŚLIWIŃSKI) SYGN. AKT WW KM 5/19.
Lp. 16.	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI KOLEJNEGO WIERZycIELA W SPRAWIE PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM WE WŁOCLAWKU WITOLDA WŁODARCZYKA (ZASTĘPCA MIACHAŁ

		ŚLIWIŃSKI) SYGN. AKT WW KM 108/19.
Lp. 17.		PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI KOLEJNEGO WIERZycIELA W SPRAWIE PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM WE WŁOCLAWKU WITOLDA WŁODARCZYKA (ZASTĘPCA MICHAŁ ŚLIWIŃSKI) SYGN. AKT WW KM 1166/18.
Lp. 18.		PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI KOLEJNEGO WIERZycIELA W SPRAWIE PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM WE WŁOCLAWKU WITOLDA WŁODARCZYKA (ZASTĘPCA MICHAŁ ŚLIWIŃSKI) SYGN. AKT WW KM 330/19.
Lp. 19.		PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI KOLEJNEGO WIERZycIELA W SPRAWIE PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM WE WŁOCLAWKU WITOLDA WŁODARCZYKA (ZASTĘPCA MICHAŁ ŚLIWIŃSKI) SYGN. AKT WW KM 1123/18.
Lp. 20.		PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI KOLEJNEGO WIERZycIELA W SPRAWIE PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM WE WŁOCLAWKU WITOLDA WŁODARCZYKA (ZASTĘPCA MICHAŁ ŚLIWIŃSKI) SYGN. AKT WW KM 48/19
Lp. 21.		PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI KOLEJNEGO WIERZycIELA W SPRAWIE PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM WE WŁOCLAWKU WITOLDA WŁODARCZYKA (ZASTĘPCA MICHAŁ ŚLIWIŃSKI) SYGN. AKT WW KM 1220/18
Lp. 22.		PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI KOLEJNEGO WIERZycIELA W SPRAWIE PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM WE WŁOCLAWKU WITOLDA WŁODARCZYKA (ZASTĘPCA MICHAŁ ŚLIWIŃSKI) SYGN. AKT WW KM 28/19
Lp. 23.		PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI KOLEJNEGO WIERZycIELA W SPRAWIE PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM WE WŁOCLAWKU WITOLDA WŁODARCZYKA (ZASTĘPCA MICHAŁ ŚLIWIŃSKI) SYGN. AKT WW KM 1118/18
Lp. 24.		PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI KOLEJNEGO WIERZycIELA W SPRAWIE PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM WE WŁOCLAWKU WITOLDA WŁODARCZYKA (ZASTĘPCA MICHAŁ ŚLIWIŃSKI) SYGN. AKT WW KM 1120/18
Lp. 25.		PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI KOLEJNEGO WIERZycIELA W SPRAWIE PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM WE WŁOCLAWKU WITOLDA WŁODARCZYKA (ZASTĘPCA MICHAŁ ŚLIWIŃSKI) SYGN. AKT WW GKM 60/19
Lp. 26.		PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI KOLEJNEGO WIERZycIELA W SPRAWIE PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM WE WŁOCLAWKU WITOLDA WŁODARCZYKA (ZASTĘPCA MICHAŁ ŚLIWIŃSKI) SYGN. AKT WW KM 129/19
Lp. 27.		PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI KOLEJNEGO WIERZycIELA W SPRAWIE PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM WE WŁOCLAWKU WITOLDA WŁODARCZYKA (ZASTĘPCA MICHAŁ ŚLIWIŃSKI) SYGN. AKT WW KM 76/20.
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	KUJAWSKO-DOBRYŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY, WŁOCLAWEK, 000495065, 0000065723
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 2.	KUJAWSKO-DOBRYŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY, WŁOCLAWEK, 000495065, 0000065723
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 3.	KUJAWSKO-DOBRYŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY, WŁOCLAWEK, 000495065, 0000065723
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna	Lp.	KUJAWSKO-DOBRYŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY,



niebędąca osobą prawną ( <i>nazwa, siedziba, REGON, KRS</i> )	4.	WŁOCŁAWEK, 000495065, 0000065723	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną ( <i>nazwa, siedziba, REGON, KRS</i> )	Lp. 5.	KUJAWSKO-DOBZYŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY, WŁOCŁAWEK, 000495065, 0000065723	
Osoba fizyczna ( <i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i> )	Lp. 1.	ANNA POLITOWSKA , 58031909227	
	Lp. 2.	ELŻBIETA SZACHUŁA , 56073110209	
	Lp. 3.	BARBARA GÓRCZYŃSKA , 71071205685	
	Lp. 4.	JÓZEF PODEMSKI	
	Lp. 5.	GRZEGORZ SUSKI , 68051502391	
	Lp. 6.	REMIGIUSZ RONOWICZ , 75082911810	
	Lp. 7.	URSZULA STRZELECKA , 60060107646	
	Lp. 8.	AGNIESZKA PAWŁOWSKA , 85021803366	
	Lp. 9.	KATARZYNA CIESIELSKA , 70030604347	
	Lp. 10.	MIROSLAW SZWEJK , 62033110831	
	Lp. 11.	MAŁGORZATA ŚNIADOWSKA , 77081902660	
	Lp. 12.	RYSZARD MAKOWSKI , 52052008871	
	Lp. 13.	TERESA LASKOWSKA , 61081408561	
	Lp. 14.	ANTONI GADKOWSKI , 53071804736	
	Lp. 15.	BOGDAN TOMCZAK , 56060613216	
	Lp. 16.	SEBASTIAN CZAJKOWSKI , 75022402374	
	Lp. 17.	GRZEGORZ BACHURSKI , 64061202430	
	Lp. 18.	ZBIGNIEW MALINOWSKI , 58110815658	
	Lp. 19.	ZBIGNIEW SZYMAŃSKI , 54080413210	
	Lp. 20.	SŁAWOMIR BORYCZKO , 61030707178	
	Lp. 21.	ZBIGNIEW KACZOROWSKI , 71092605592	
	Lp. 22.	SZYMON ZIELIŃSKI , MAREK, 82090309098	
	Lp. 23.	DARIUSZ KOWALSKI , 64040108711	
	Lp. 24.	MAREK ZBIGNIEW DUTKIEWICZ , CZESŁAW, JANINA, 52110500695	
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3		66

Rodzaj wpisu		<b>OSTRZEŻENIE</b>		
Treść wpisu		OSTRZEŻENIE O USTANOWIENIU TYMCZASOWEGO NADZORCY SĄDOWEGO W KSIĘGACH WIECZYSTYCH ORAZ O USTANOWIENIU ZAKAZU ZBYWANIA WSZELKICH NIERUCHOMOŚCI DŁUŻNIKA, NA SKUTEK ZAWIADOMIENIA SĄDU REJONOWEGO W TORUNIU WYDZIAŁ V GOSPODARCZY, NA PODSTAWIE POSTANOWIENIA SĄDU SYGN. AKT V GU 370/19 Z DNIA 17 LUTEGO 2020 R.		
<b>DZIAŁ IV - HIPOTEKA</b>				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		6		9, 20
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta		800000,00 (OSIEMSET TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1	POŻYCZKA
Termin zapłaty		2024-09-02		
Inne informacje		HIPOTEKA USTANOWIONA NA ZABEZPIECZENIE SPŁATY KWOTY POŻYCZKI UDZIELONEJ UMOWĄ NR 55/H/2009 Z DNIA 09 WRZEŚNIA 2009R. POŻYCZKA ZOSTAŁA UDZIELONA NA POTRZEBY WŁASNE.		
Rodzaj zmiany		Lp. 1.	W ZWIĄZKU Z ODŁĄCZENIEM DZIAŁKI NR 11/13 O POW. 0,0333 HA WSPÓŁOCIAŻONO NIERUCHOMOŚĆ OBJĘTĄ KW. NR WL1W/00091352/1	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	KUJAWSKO-DOBRZYŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY I ODDZIAŁ WE WŁOCŁAWKU, WŁOCŁAWEK, 00049506500000	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		7		10, 20
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA		
Suma (słownie), waluta		600000,00 (SZEŚĆSET TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1	POŻYCZKA
Termin zapłaty		2024-09-02		
Inne informacje		HIPOTEKA USTANOWIONA NA ZABEZPIECZENIE SPŁATY ODSETEK ORAZ INNYCH PRZYSZŁYCH WIERZYTELONOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY NR 55/H/2009 Z DNIA 09 WRZEŚNIA 2009R. POŻYCZKA ZOSTAŁA UDZIELONA NA POTRZEBY WŁASNE.		
Rodzaj zmiany		Lp. 1.	W ZWIĄZKU Z ODŁĄCZENIEM DZIAŁKI NR 11/13 O POW. 0,0333 HA WSPÓŁOCIAŻONO NIERUCHOMOŚĆ OBJĘTĄ KW. NR WL1W/00091352/1	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	KUJAWSKO-DOBRZYŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY I ODDZIAŁ WE WŁOCŁAWKU, WŁOCŁAWEK, 00049506500000	
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		8		13, 20
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta		300000,00 (TRZYSTA TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1	KREDYT, UMOWA O KREDYT INWESTYCYJNY NR 41/I/K/2012 Z DNIA 24 PAŹDZIERNIKA 2012R.

Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W ZWIĄZKU Z ODŁĄCZENIEM DZIAŁKI NR 11/13 O POW. 0,0333 HA WSPÓŁOCIAŻONO NIERUCHOMOŚĆ OBJĘTĄ KW. NR WL1W/00091352/1	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną ( <i>nazwa, siedziba, REGON</i> )	Lp. 1.	SGB- BANK S.A. ODDZIAŁ- FINANSOWE CENTRUM BIZNESU, POZNAŃ, 00484824700000	
Lp. 4.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	10		22
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	21489,70 (DWADZIEŚCIA JEDEN TYSIĘCY CZTERYSTA OSIEMDZIESIĄT DZIEWIĘĆ 70/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny ( <i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i> )	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA DECYZJĄ OKREŚLAJĄCĄ WYSOKOŚĆ ZADŁUŻENIA, W TYM NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE Z TYTUŁU KOSZÓW UPOMNIENI I KOSZTÓW EGZEKUCYJNYCH ZA OKRES: 03.2009R., 07.2009R., 11.2009R., 03.2010R., 07.2010R., 04.2011R. ORAZ FUNDUSZ PRACY Z TYTUŁU KOSZTÓW UPOMNIENI ZA 04.2010R., DECYZJA NR 560500/451/388/2013-RKS Z DNIA 20.01.2014R.
Inne informacje	KWOTA NALEŻNOŚCI WRAZ Z ODSETKAMI POWIĘKSZONA O POŁOWĘ NA PODSTAWIE ART.110 (1) USTAWY Z DNIA 06.07.1982 R. O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE (DZ.U. Z 2013 R. NR 707 Z PÓŹN. ZM. )		
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną ( <i>nazwa, siedziba, REGON</i> )	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TORUNIU INSPEKTORAT WE WŁOCŁAWKU, WARSZAWA, 00001775600507	
Lp. 5.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	11		24
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta	700000,00 (SIEDEMSET TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny ( <i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i> )	Lp. 1.	1	KREDYT, UMOWA O KREDYT W RACHUNKU BIEŻĄCYM NR 40/RB/2012 Z DNIA 19 PAŹDZIERNIKA 2012 R. ZMIENIONA ANEKSEM NR 1 Z DNIA 12 LIPCA 2013 R. I ANEKSEM NR 2 Z 21 PAŹDZIERNIKA 2013 R.
Pierwszeństwo	Lp. 1.	HIPOTEKA WPISANA NA OPRÓŹNIONYM MIEJSCU HIPOTECZNYM NA SKUTEK WYGAŚNIĘCIA HIPOTEKI UMOWNEJ DO KWOTY 700.000 ZŁ WPISANEJ POD NR 9.	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną ( <i>nazwa, siedziba, REGON</i> )	Lp. 1.	KUJAWSKO-DOBRYŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY I ODDZIAŁ WE WŁOCŁAWKU, WŁOCŁAWEK, 00049506500000	
Lp. 6.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	12		36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	67164,83 (SZEŚĆDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY STO SZEŚĆDZIESIĄT CZTERY 83/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny ( <i>numer</i> )	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁAMI WYKONAWCZYMI,

wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		ZOBOWIĄZANIA PODATKOWE Z TYTUŁU ZALEGŁOŚCI W PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>		
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	GMINA MIASTO WŁOCŁAWEK, WŁOCŁAWEK, 910866910

## 5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów.

<b>Jednostka ewidencyjna</b>	046401_1 Miasto Włocławek
<b>Obwód ewidencyjny</b>	Włocławek KM 41
<b>Nr działki</b>	11/12
<b>Powierzchnia gruntu łączna [ ha ]</b>	0,1396
<b>Rodzaj użytku</b>	Bi
<b>Jednostka Rejestrowa</b>	G.50
<b>Księga wieczysta</b>	WL1W/00002738/1

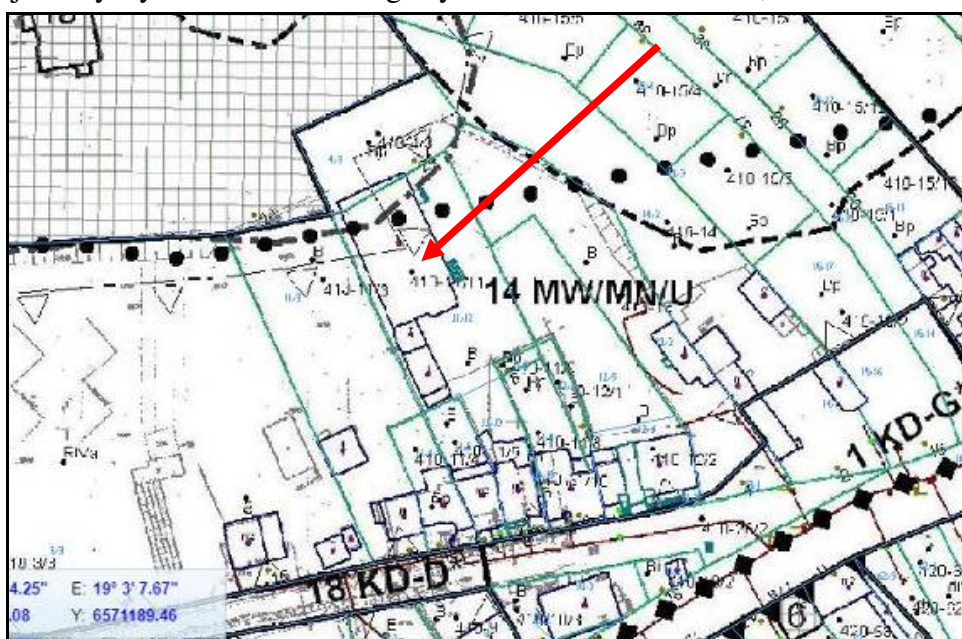
## 5.3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne.

Dla wycenianej nieruchomości (działka nr 11/12 – obręb Km 41 Włocławek) obowiązuje Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego.

Zgodnie z obowiązującym Miejskowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Włocławek zatwierdzonego Uchwałą Nr VII/20/11 Rady Miasta Włocławek z dnia 21 lutego 2011 roku (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. 2011.159.1342). Wyżej wymieniona nieruchomość znajduje się na terenach oznaczonych na mapie MPZP symbolem 14 MW/MN/U

**14 MW/MN/U** - Teren pomiędzy ul. Kapitulną oznaczoną symbolem 1 KD-G \* i ul. Słodowską oznaczoną symbolem 18 KD-D \* , terenem oznaczonym symbolem 16 ZP\* oraz terenem oznaczonym symbolem 13 U.

- 1)Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna, usługi
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: rzemiosło, garaże wielokondygnacyjne, adaptacja funkcji produkcyjnej – dotyczy terenu oznaczonego symbolem 14 MW/MN/U;



Widok na fragment graficzny z MPZP uchwała nr VII/20/11 . Wyceniana działka znajduje się na terenach oznaczonych w MPZP symbolami 14 MW/MN/U

#### 5.4. Opis nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Włocławek przy ulicy Słodowskiej, obręb KM 41, gmina Miasto Włocławek, powiat Miasto Włocławek, województwo kujawsko-pomorskie. Działka nr **11/12** zlokalizowana jest na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz terenów usługowych w odległości ok. 2,5 km od siedziby Urzędu Miasta Włocławek. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej wielo i jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, tereny zieleni parkowej oraz droga miejska o nawierzchni asfaltowej od strony ulicy Słodowskiej. Dojazd do nieruchomości poprzez drogę miejską od strony ulicy Słodowskiej, a bezpośredni drogą wewnętrzną utwardzoną kostką brukową typu polbruk przez działki sąsiadujące o nr 12/5 i 13/2. Lokalizacja bardzo dobra, dostępność komunikacyjna dobra.

#### Opis działki gruntu:

Działka o numerze ewidencyjnym **11/12** o powierzchni: **0,1396 ha** położona jest w miejscowości Włocławek przy ulicy Słodowskiej, obręb KM 41, gmina Miasto Włocławek, powiat Miasto Włocławek, województwo kujawsko-pomorskie. Działka nr 11/12 zabudowana jest budynkiem handlowo - usługowym – strzelnica z częścią biurowo – gastronomiczną o powierzchni użytkowej **518,68 m<sup>2</sup>**. Kształt działki to wielobok zbliżony do prostokąta, nieutrudniający zagospodarowania. Wokół budynku znajdują się utwardzenia gruntu z kostki brukowej typu polbruk oraz zieleń ozdobna. Teren działki na dzień wyceny jest w pełni użytkowany i zagospodarowany. Urządzona jest droga wewnętrzna oraz parkingi dla samochodów. Dojazd do nieruchomości bezpośredni przez działki sąsiadujące nr 12/5 i 13/2. W budynku są następujące instalacje: energia elektryczna, wodna i kanalizacyjna z sieci miejskiej, gaz, oświetlenie, alarmowa, ogrzewanie z kotłowni gazowej. Lokalizacja bardzo dobra, dostępność komunikacyjna dobra. Pełne zaplecze usługowo – bytowe w najbliższej okolicy. Według zapisów MPZP działka położona jest na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz usług.



Widok satelitalny na działkę nr 11/12



### Zdjęcia nieruchomości ogólne



Widok na budynek strzelnicy oraz na utwardzenia z koski brukowej – parking i droga wewnętrzna



Widok na utwardzony parking przed budynkiem



Widok na zieleń urządzoną na działce nr 11/12



Widok na zieleń urządzoną na działce nr 11/12



Widok na budynek garażowy przyległy do budynku strzelnicy

## Opis zabudowań

### Budynek usługowo – handlowy – strzelnica z częścią biurowo – gastronomiczną

Dane techniczne

Pow. zabudowy – 600,38 m<sup>2</sup>

Pow. użytkowa – 518,68 m<sup>2</sup>

Kubatura – 2437 m<sup>3</sup>

Zestawianie powierzchni użytkowej budynku, zostało ustalone na podstawie dokumentów – Projekt Budowlany budynku Strzelnicy i jego kolejnych rozbudów. Projekt ten został udostępniony na wniosek rzeczoznawcy za pośrednictwem Wydziału Architektury Urzędu Miasta we Włocławku. Na podstawie w/w dokumentu, ustalono powierzchnię użytkową budynku strzelnicy, którą wykorzystano do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości. Powierzchnia użytkowa z dokumentacji technicznej która znajduje się w Wydziale Architektury we Włocławku, może różnić się od powierzchni użytkowej rzeczywistej budynku strzelnicy. W budynku mogły być prowadzone prace modernizacyjne, które nie były zgłoszone do odpowiednich organów. Rzeczoznawca w tym wypadku może tylko opierać się na dokumentacji technicznej którą udostępnił jej Wydział Architektury. Poniżej w tabeli podana jest powierzchnia użytkowa z dokumentacji technicznej – Projekt Budowlany Budynku Strzelnicy i jego rozbudów.

<b>Zestawienie Powierzchni</b>		
<b>Strzelnica z częścią biurową</b>		
L.P.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa
1	Strzelnica	186,00 m <sup>2</sup>
2	Sklep	27,99 m <sup>2</sup>
3	Sala szkoleniowa	39,01 m <sup>2</sup>
4	Biuro	34,92 m <sup>2</sup>
5	Hol	71,50 m <sup>2</sup>
6	Kotłownia	23,28 m <sup>2</sup>
7	W.C.	4,60 m <sup>2</sup>
<b>RAZEM</b>		<b>387,30 m<sup>2</sup></b>
<b>Część gastronomiczna</b>		
1	Sala zabaw	97,65 m <sup>2</sup>
2	Pomieszczenie gospodarcze	24,43 m <sup>2</sup>
3	Wc	9,30 m <sup>2</sup>
<b>RAZEM</b>		<b>131,38 m<sup>2</sup></b>
<b>Łączna powierzchnia użytkowa</b>		<b>518,68 m<sup>2</sup></b>

## **KONSTRUKCJA STRZELNICA**

- Ławy fundamentowe żelbetowe wylewane z betonu B-20, zbrojone stalą A-O 4x0 fi 14, strzemiona fi 6 co 30 cm. Wymiary ław oraz ich rozmieszczenie podane na rysunku rzut ław i fundamentów.
- Fundamenty murowane z bloczka betonowego typ. IRYS, lub wylewane z gruzobetonu. Beton B-20.
- Ściany strzelnicy warstwowe murowane od wewnątrz z bloczka betonowego typ IRYS gr. 24 cm z pełną fugą na zaprawie cementowej, styropian gr. 6 cm., 1/2 gazobeton. Ściany zewnętrzne pozostałych pomieszczeń murowane z bloczka gazobetonowego 1 i 1/2, z warstwą styropianu gr. 8 cm. na zaprawie cementowo wapiennej. Warstwy ścian łączone kotwani z pręta stalowego nierdzewnego O 6 mm. Na 1 m<sup>2</sup> muru 4 kotwy. Ściany wewnętrzne konstrukcyjne gr. 24 cm z bloczka gazobetonowego.
- Strop nad strzelnicą - prefabrykowany typu, FILIGRAN" gr. 15 cm, wykonany na zamówienie w Firmie Waldemara Bosia we Włocławku.
- Nadproża okienne i drzwiowe z elementów prefabrykowanych typu „L19”
- Wieniec stopowy wylewany z betonu żelbetowy zbrojony stalą A- O 4 x 012, strzemiona 06 co 25cm. Beton B-15. Wieniec na zewnątrz ocieplić styrosupremą grubości minimum 5-6cm.
- Komin murowany z cegły ceramicznej pełnej KL 15 na zaprawie cementowo wapiennej. Przewód spalinowy z wkładem z blachy kwasoodpornej.
- Konstrukcja dachu z więźarów drewnianych, w/g rys. więźby, dachu i przekroi.

## **ROBOTY WYKOŃCZENIOWE**

- Tynki
  - zewnętrzne - szlachetne terazyt drobnoziarnisty biały.
  - wewnętrzne- cementowo wapienne HI kat zatarte na gładko. W strzelnicy wygłuszenie ścian i stropu wełna mineralna prasowana gr. 10 cm. na ruszcie drewnianym oraz płyta pilśniowa miękka perforowana.
- Podłogi i posadzki
  - posadzka w kotłowni i strzelnicy cementowa zatarta na gładko. Podłoga do wysokości stanowisk strzeleckich z wykładziny PCV na filcu. W pozostałych pomieszczeniach podłoga z terakoty.
- Ścianki działowe gr. 12 i 6 cm z gazobetonu murowane na zaprawie cementowo - wapiennej
- Malowanie ścian wewnętrznych do wysokości 2,0 m. farbą emulsyjną dwukrotnie lub panele boazeryjne. Sufity malowane farbą klejową w kolorze jasnym. W pomieszczeniu w.c. ściany do wysokości 2,0 m glazura.
- Stolarka okienna i drzwiowa PCV lub aluminiowa typowa wymiary podane na rzucie przyziemia.
- Dach kryty blachą profilowaną w kolorze ciemnoczerwonym.
- Obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej. Odprowadzenie wody opadowej na własną działkę, rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej lub z PCV.
- Podsufitka z płyt kartonowo - gipsowych na ruszcie stalowym.
- Izolacje
  - pozioma przeciwwilgociowa 2 x papa na lepiku.
  - paroizolacja pod więzarami -1 x folia izolacyjna. Ocieplenie stropodachu 20 cm. wełna mineralna.
  - izolacja posadzki przyziemia 2 cm. styropianu.



- akustyczna w pom. strzelnicy na ścianach i suficie na długości 10 m od stanowisk strzeleckich, wełna mineralna gr. 10 cm. na ruszcie drewnianym i płyta pilśniowa miękka perforowana spełniająca warunki PN-84/N-01307
- Wentylacja - w strzelnicy na wysokości linii strzału wentylacja wywiewna mechaniczna z filtrami oraz dwa deflektory dachowe grawitacyjne. W pomieszczeniu strzelnicy nad drzwiami wejściowymi zamontować kurtynę powietrzną nawiewną, ogrzewającą powietrze w okresie zimowym. W w.c. mechaniczna załączana automatycznie, w pozostałych pomieszczeniach grawitacyjna.
- Instalacje - budynek wyposażony w instalację wodociągową elektryczną oświetleniową, ogromną odprowadzenie ścieków do sieci ogólnospławnej. Ogrzewanie obiektu z własnej kotłowni

## **KONSTRUKCJA CZĘŚĆ GSTRONOMICZNA**

1. Ławy fundamentowe żelbetowe wylewane z betonu B-20, zbrojone stalą A-O, 4 x fi 12, strzemiona i 6 co 30 cm. Wymiary ław oraz ich rozmieszczenie podane na rysunku rzut ław i fundamentów.
2. Fundamenty murowane z bloczka betonowego typ. IRYS, lub wylewane z gruzobetonu. Beton B-20.
3. Ściany z pustaka ITONG gr. 36,5 cm murowane na kleju zalecanego przez producenta pustaka.
4. Strop nad parterem drewniany. Belki 38 x 235 mm ułożone co 60 cm..
5. Nadproża okienne i drzwiowe z elementów prefabrykowanych typu „LI 9”.
6. Słupy wylewane betonowe zbrojone stalą A-m 34Gs, 4 x 0 12, strzemiona 0 6 co 25 cm. Beton B-20.
7. Podciągi z dwuteowmka 2 x Np. 140.
6. Wieniec wylewany z betonu żelbetowy zbrojony stalą A- O 4 x fi 12, strzemiona fi 6 co 25cm. Beton B-15. Wieniec na zewnątrz ocieplić styro supremą grubości minimum 5-6cm.
7. Schody betonowe wylewane płytowe zbrojone stalą A-m 34 Gs, fi 12 co 10 cm, pręty rozdzielcze fi 6 co 25 cm., lub schody z profili aluminiowych.
8. Konstrukcja dachu drewniana, krokwiowo płatwiowa. Rozmieszczenie konstrukcji na rzucie więzimy i przekroju

## **ROBOTY WYKOŃCZENIOWE**

1. Tynki
  - zewnętrzne i wewnętrzne - cienkowarstwowe akrylowe.
2. Podłogi i posadzki
  - posadzka we wszystkich pomieszczeniach z terakoty.
3. Ścianki działowe gr. 12 i 6 cm. z gazobetonu murowane na zaprawie cementowo wapiennej
4. Malowanie ścian wewnętrznych do wysokości 2,0 m. farbą emulsyjną dwukrotnie lub panele boazeryjne. Sufity malowane farbą klejową w kolorze jasnym. W pomieszczeniu w.c. ściany do wysokości 2,0 m glazura.
5. Stolarka okienna i drzwiowa PCV lub aluminiowa typowa wymiary podane na rzucie przyziemia.
6. Dach kryty blachą profilowaną w kolorze ciemnoczerwonym.
7. Obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej. Odprowadzenie wody opadowej na własną działkę, rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej lub z PCV.
8. Podsufitka z płyt kartonowo - gipsowych na ruszcie stalowym.
9. Izolacje
  - pozioma przeciwwilgociowa 2 x papa na lepiku.
  - paroizolacja 1 x folia izolacyjna. Ocieplenie stropodachu 20 cm. wełna mineralna.
  - izolacja posadzki przyziemia 2 cm. styropianu.

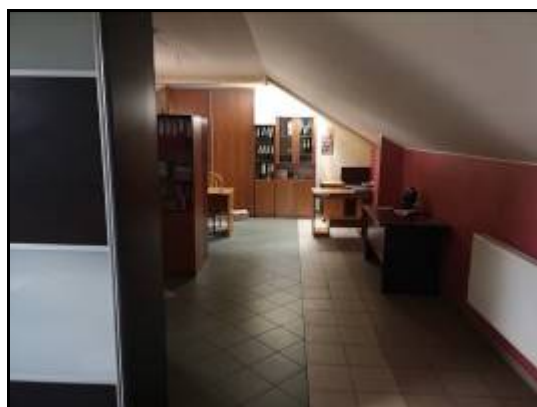
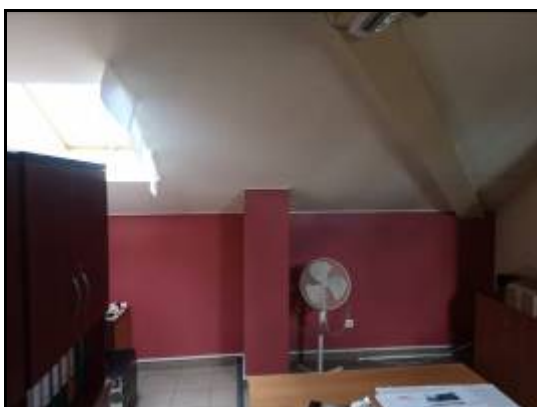
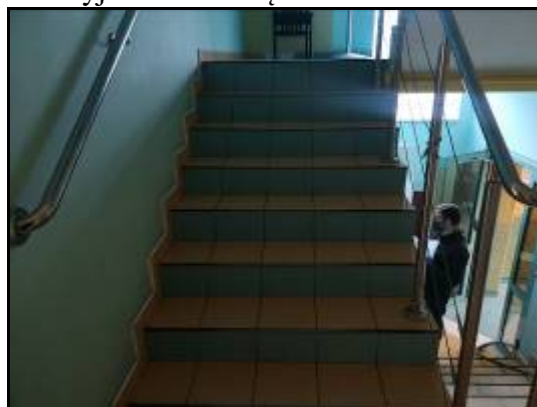
10. Wentylacja - we wszystkich pomieszczeniach grawitacyjna.
11. Instalacje - budynek wyposażony w instalację wodociągową, elektryczną oświetleniową, odgromową, odprowadzenie ścieków do istniejącego szamba. Ogrzewanie obiektu z własnej kotłowni.

Widok ogólny na Strzelnicę i część biurową





Widok na część administracyjno – biurową

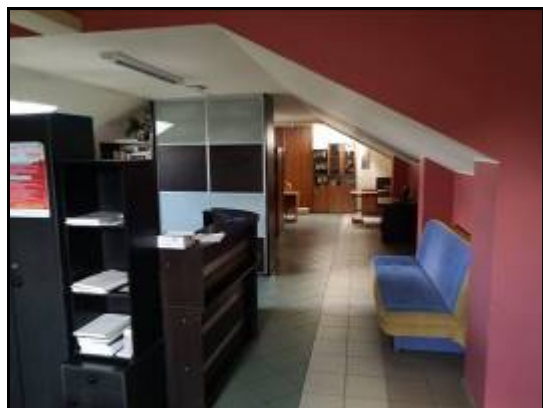


Widok na powierzchnię biurową – księgowość





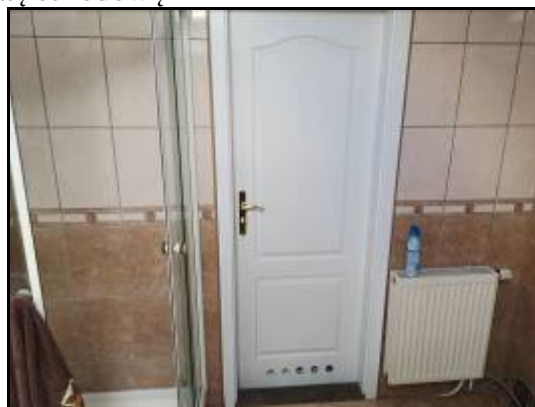
Widok na powierzchnię biurową – księgowość



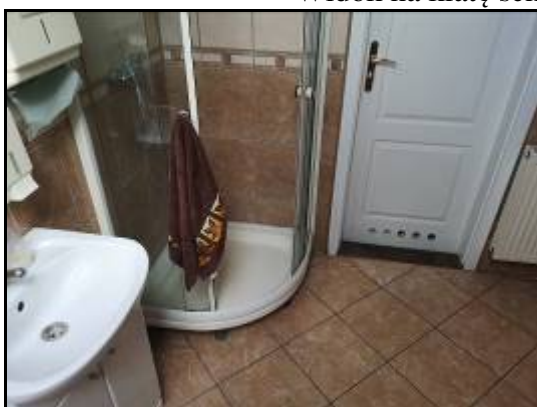
Widok na powierzchnię biurową – księgowość



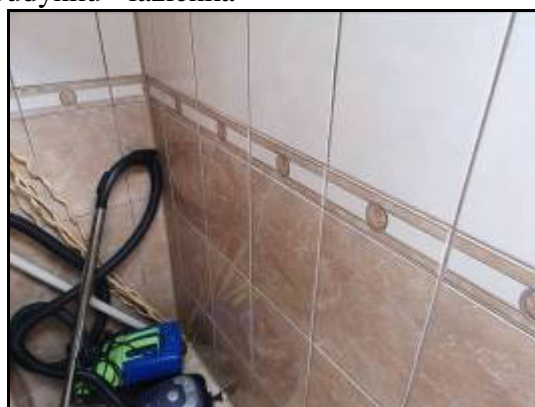
Widok na klatkę schodową



Widok na klatkę schodową oraz łazienkę



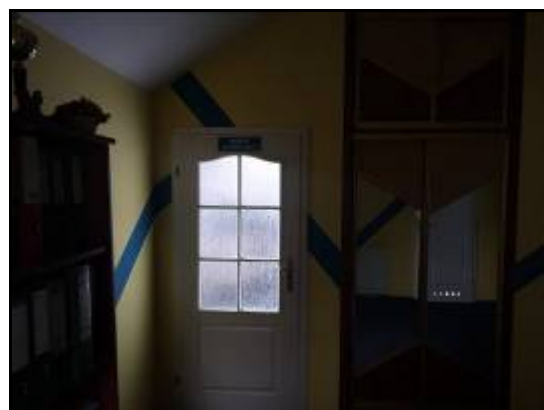
Widok wewnątrz budynku - łazienka



Widok na łazienkę – płytki ceramiczne na ścianach i posadzkach



Zaplecze socjalne



Hol część biurowa



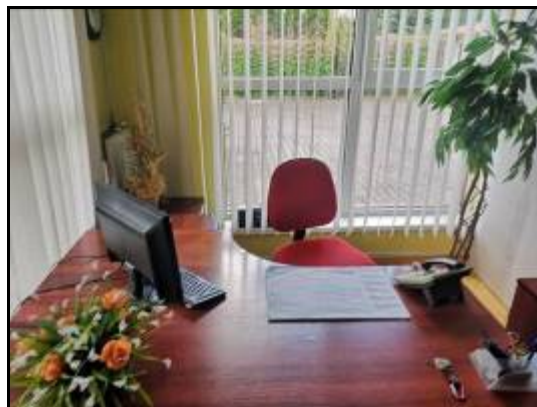


Pomieszczenia biurowe

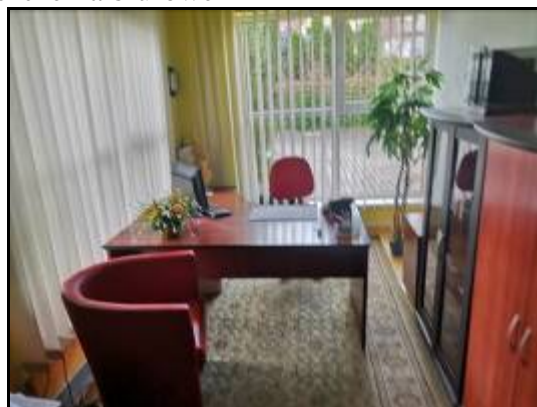


Widok na pomieszczenia komunikacji





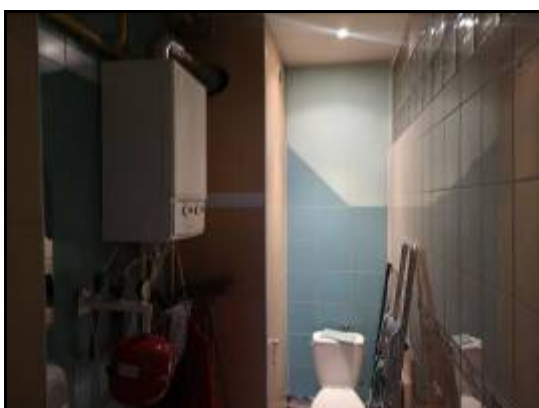
Widok na pomieszczenia biurowe



Widok na pomieszczenia biurowe



Widok na sanitariat

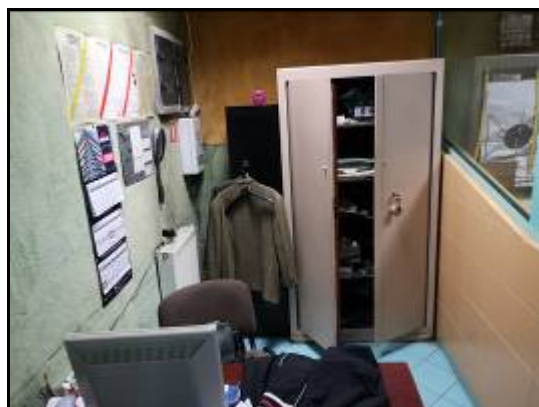


Widok na sanitariat i kotłownię na gaz

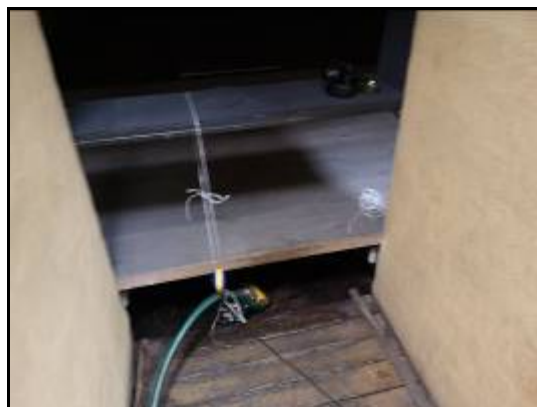




### STRZELNICA



Magazyn broni



Widok na tory strzelnicze



Widok na tory strzelnicze



Widok na tory strzelnicze



Widok na tory strzelnicze





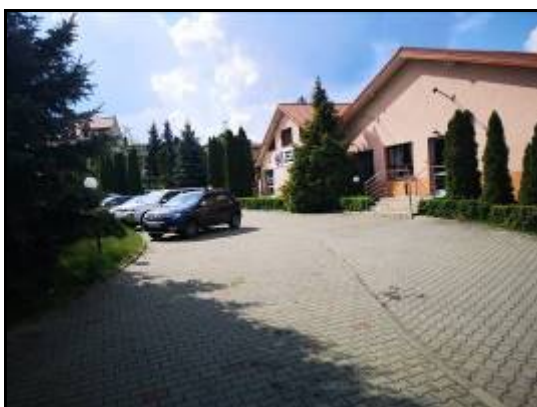
Widok na tory strzelnicze



### Część Gastronomiczna



Widok ogólny na budynek handlowo – usługowy – część gastronomiczna



Widok wewnątrz budynku – zaplecze kuchenne





Widok wewnątrz budynku – zaplecze kuchenne



Widok wewnątrz budynku – zaplecze kuchenne



Widok wewnątrz budynku – zaplecze kuchenne



Widok wewnątrz budynku – zaplecze kuchenne



Widok wewnątrz budynku – zaplecze kuchenne



Widok wewnątrz budynku – toalety



Widok wewnątrz budynku – toalety





Widok wewnątrz budynku – toalety



Widok wewnątrz budynku – toalety



Widok wewnątrz budynku – sala zabaw



Widok wewnątrz budynku – sala zabaw – bar



Widok wewnątrz budynku – sala zabaw



Widok wewnątrz budynku – sala zabaw

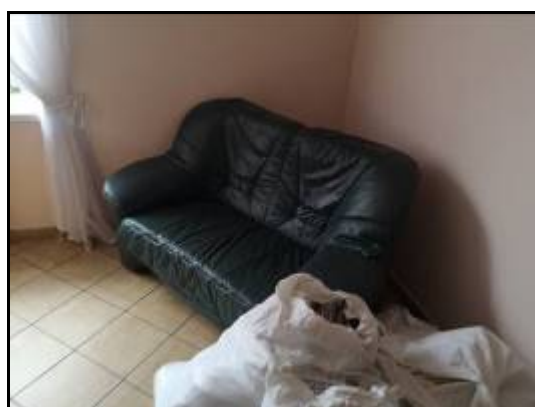


Widok wewnątrz budynku – sala zabaw - posadzka płytki ceramiczne





Widok wewnątrz budynku – sala zabaw - stoły





Widok wewnątrz budynku – sala zabaw



## **6. Przedstawienie sposobu wyceny.**

### **6.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości.**

Zgodnie z przyjętym celem wyceny określono wartość rynkową nieruchomości (WR) określoną w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. W przypadku stawki czynszu jej poziom podlega takim samym zasadom jak poziom wartości rynkowej.

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

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

- zdefiniowano rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość,
- określono cechy rynkowe wpływające na wysokość ceny na rynku lokalnym wraz z oceną wpływu poszczególnych cech na ceny,
- dokonano charakterystyki wycenianej nieruchomości,
- dokonano wyboru 3 nieruchomości porównawczych o znanych cenach i cechach,
- skorygowano ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku ze względu na zmianę poziomu cen wskutek wpływu czasu,
- dokonano wyboru cech różniących dla poszczególnych par,

- zestawiono parami nieruchomości wycenianą z nieruchomościami porównawczymi,
- określono różnice pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami porównawczymi,
- ustalono wartość 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku w zależności od ceny nieruchomości sprzedanej oraz od różnic pomiędzy cenami w każdej parze porównawczej,
- ustalono ostateczną wartość 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku jako średnią z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.
- ustalono wartość wycenianej nieruchomości przez pomnożenie wartości 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku przez jego powierzchnię.

Ze względu na postępowanie upadłościowe w wycenie została również obliczona wartość przy sprzedaży w warunkach wymuszonych oraz wartość likwidacyjna

**RYNKOWA WARTOŚĆ LIKWIDACYJNA PRZY SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ** jest to *przewidywana cena która może być uzyskana ze sprzedaży nieruchomości na prawidłowo ogłoszonym i przeprowadzonym przetargu publicznym, aukcji lub licytacji, przy konieczności bezzwłocznej sprzedaży i przy założeniu, że sprzedawca jest zmuszony do transakcji poprzez okoliczności zaś nieruchomości sprzedaje się w takim stanie i w takim miejscu w jakim się one aktualnie znajdują.*

Powyższa wartość uwzględnia m.in. rodzaj nieruchomości, stan techniczny, stan użytkowy, a także warunki popytu i podaży określające atrakcyjność rynkową poprzez stopień utraty wartości.

Podstawą wyceny w wyżej wymienionym celu są, w zakresie możliwym do przeprowadzenia:

- szczegółowa identyfikacja przedmiotu wyceny,
- ustalenia dotyczące kompletności i sprawności,
- ustalenia dotyczące skutków eksploatacji i możliwości dalszego użytkowania.

#### **Korekta cena przy sprzedaży wymuszonej**

Przy ustalaniu wysokości korekty oparto się na analizie poziomu cen sprzedaży uzyskanych w licytacjach komorniczych oraz sprzedaży przez syndyków masy upadłościowej. Wysokość upustów przy tego typu sprzedażach wynosi 25-30% ze względu na wielkość przyjęto współczynnik 30%.

#### **Korekta ceny przy sprzedaży likwidacyjnej**

Przy ustalaniu wysokości korekty oparto się na analizie poziomu cen sprzedaży uzyskanych w licytacjach komorniczych oraz sprzedaży przez syndyków masy upadłościowej. Wysokość upustów przy tego typu sprzedażach wynosi 50-60% wartości godziwej ( rynkowej ) ze względu na wielkość przyjęto współczynnik 50%.

### **7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.**

Dla potrzeb wyceny określono:

- **rynek nieruchomości:** nieruchomości gruntowe zabudowane przeznaczone pod usługi
- **obszar rynku:** rynek Miasta Włocławek
- **okres badania cen:** od 2018r. do 2020r.

Utworzone z dniem 1 stycznia 1999 roku województwo kujawsko-pomorskie liczy ponad 2.100 tys. mieszkańców i rozciąga się na powierzchni 18 tys. km kw. łącząc ze sobą trzy sąsiadujące dotąd województwa - bydgoskie, toruńskie i włocławskie. Jest regionem położonym w obrębie dwóch podstawowych jednostek geograficznych - Pasa Wielkich Dolin i Pojezierzy, skupiających mniejsze makroregiony: Pojezierze Południowo-Pomorskie, Dolinę Dolnej Wisły,

Pradolinę Toruńsko-Eberswaldzką, Pojezierze Chełmińsko-Dobrzyńskie, Pojezierze Wielkopolskie i Nizinę Południowo-wielkopolską. Osią geograficznej struktury przestrzennej województwa są: równoleżnikowa Pradolina Wisły-Noteci i południkowa Dolina Dolnej Wisły. Obok Wisły, dwie ważne rzeki ( Noteć - dopływ Odry i Brda - dopływ Wisły) tworzą ciągi hydrologiczne integrujące były województwa w jeden funkcjonalny region. Największe miasta województwa - Bydgoszcz, Toruń, Włocławek, Grudziądz, oraz świecie położone są nad Wisłą.

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

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

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

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

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

W strukturze własnościowej zdecydowanie dominują podmioty będące własnością prywatną. Jest ich prawie 137 tys., tj. 96% Drugą pod względem liczebności grupę stanowią firmy



będące własnością komunalną (2,2 tys. - 1,5%). Ponad 1300 firm stanowi własność Skarbu Państwa i państwowych osób prawnych, zaś około 300 - własność zagraniczną. Pozostałe 2 tys. podmiotów reprezentuje różne formy własności mieszanej, przeważnie z udziałem własności prywatnej. Zdecydowana większość podmiotów prywatnych to firmy małe. Ponad 100 pracowników zatrudnia zaledwie 0,23% tych firm, natomiast wśród podmiotów państwowych odsetek ten stanowi ok. 25%.

**Miasto Włocławek** jest jednym z czterech miast na prawach powiatu województwa kujawsko pomorskiego. Położone jest w południowo-wschodniej części województwa, na obu brzegach Wisły oraz Zgłowiączki, w Kotlinie Płockiej. Miasto graniczy z gminami: Włocławek, Lubanie, Brześć Kujawski, Fabianki, Bobrowniki i Dobrzyń nad Wisłą. Zajmuje powierzchnię 84 km<sup>2</sup> i zamieszkuje je ok. 114 885 osób. Pod względem administracyjnym miasto podzielone jest na 6 dzielnic / osiedli. Są to: Leśne (Michelin) Południe Śródmieście Wschód Zawisłe Zazmacze. Według danych uzyskanych z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego na koniec 2013 roku Włocławek zamieszkiwało 114 885 osób. Z ryciny 4 wynika, że liczba mieszkańców sukcesywnie z roku na rok maleje. Średnia gęstość zaludnienia w 2013 roku wynosiła 1 362 osoby/km<sup>2</sup>. Rolnictwo nie jest znaczącą dziedziną gospodarki lokalnej. Jego znaczenie, jako składnika bazy ekonomicznej miasta jest już dzisiaj znikome i ulega dalszemu pomniejszeniu. Ponad połowę powierzchni miasta stanowi zabudowa miejska (w tym grunty pod zabudowaniami, podwórzami, drogi i inne grunty użytkowe), wody (w tym rzeka Wisła) oraz nieużytki (58%). Lasy i grunty leśne stanowią 26%, natomiast użytki rolne - 16%. System komunikacji miejskiej miasta składa się głównie z sieci dróg publicznych, jego uzupełnieniem są drogi wewnętrzne. Sieć dróg publicznych na terenie miasta stanowią drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe oraz gminne. Łączna długość sieci dróg publicznych we Włocławku wynosi 202,5 km.

Wartość rynkową nieruchomości jest rozumianą jako przewidywaną cenę możliwą do uzyskania na wolnym rynku za sprzedaż nieruchomości tego samego rodzaju określona przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen w obrocie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami usługowymi. Rynek tego typu nieruchomości jest średnio rozwinięty na terenie Włocławka, gdzie w ciągu roku 2017- 2019 zanotowano kilka transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości o podobnej funkcji. Nie znaleziono jednak transakcji sprzedaży budynków z restauracją i budynków ze strzelnicą. W celu określenia przedziału cen rynkowych sprzedaży budynków z restauracją oraz budynków strzelnicy rozszerzono badanie rynku po teren całego kraju

#### Nieruchomości zabudowane budynkami usługowo mieszkalnymi ze strzelnicą

Data	Obreb	adres	nr działki	pow działki	pow użytkowa	cena transakcyjna netto	cena jednostkowa 1 m2 pu	opis
09.10.2019	Powiat Lipnowski	Rumunki Skępskie	255/3, 256/1	25240	375,00	600 000 zł	1 600,00 zł	Budynek mieszkalno usługowy o pow użytkowej 59 m2 strzelnica I 204 m2 i strzelnica II 112 m2pu

#### Nieruchomości zabudowane budynkami hotelowymi z restauracją

Data transakcji	Województwo	Miasto/Gmina	Cena łączna działki i budnetto	Powierzchnia działki(ek)	Pow. użytkowa	Cena 1 mkwpu	Opis
2018-12-18	Kujawsko - Pomorskie	Lubraniec	1 000 000 zł	12 342	800,00	1 250,00 zł	zabudowana dwoma budynkami niemieszkalnymi, wykorzystywane jako dom weselny z częścią hotelową, murowane pod dachem krytym blachą trapezową o łącznej pow. użyt. ok 800m2 i budynek magazynowy, murowany pod dachem krytym blachodachówką o pow. użyt. 20m2, wybudowane w latach 80-tych xxw, modernizowane w 2009 roku, budynkiem magazynowym pod dachem krytym eternitem o pow. użytkowej ok 345 m2 wybudowany w latach 70-tych xxw, budynek magazynowy, murowany pod dachem krytym eternitem o pow. użyt. ok 380m2, wybudowany w latach 70-tych rok zak. budowy: 2009, pow. zabudowy: 245, liczba kond.: 2 + inne niemieszkalne, rok zak. budowy: 2009,
2018-06-19	kujawsko-pomorskie	GRUDZIĄDZ	984 553 zł	4 086	743,00	1 325,10 zł	d zabudowane: budynek hotelowy o 3-kond., nadziemnych, podpiwniczony z wiatrołapem, podjazd dla niepełnosprawnych; pu. 743 m2, wybudowany w 1953 r, pz. 321 m2; kondygnacyjny garaż, wybudowany w 1954 r
2018-04-27	Kujawsko-pomorskie	Białe Błota	1 000 000 zł	1 555	750,00	1 333,33 zł	Euro Hotel Restauracja murowany częściowo dwukondygnacyjny budynek restauracyjno-hotelowy z poddaszem użytkowym, kryty blachodachówką wybudowany w 1999 r. , kuchnia recepcja , sala restauracyjna, 12 pokoi
2018-06-27	Małopolskie	Czorsztyn	5 400 000 zł	17 990	3 738,00	1 776,89 zł	budynek stacji trafo, murowany wybudowany technologią tradycyjną, kryty papą na lepiku, pow. zab 12,84m2 i kubaturze 113mkw budynek hotelu KINGA WELNESS wraz z karczmą, piętrowy, podpiwniczony, z użytkowym poddaszem, oprócz parametrów pow. całkowita 5067,34 m2; AN powołuje się na szczegóły budynku zawarte w operacie Rz. M. Mpzp - 15.1UT
2018-01-24	małopolskie	Gdów	1 463 415 zł	7 761	2 008,24	2 082,01 zł	Na działce budynek konferencyjno-hotelowy o pow. użytkowej 2008,24m2; Pozwolenie na bud- 2009; Pozw. na użytkowanie- 2012r; Wjazd z dr wojewódzkiej, parking dla 56 samochodów, komunikacja wewnętrzna, szczelny zbiornik na ścieki snaitarne o pow. 36m3. Budynek restauracji ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków
2017-12-28	małopolskie	Wieliczka	664 200 zł	2 717	325,00	2 043,69 zł	Działka zabudowana bud. murowanym, dwukond., o pow. zab. 213 m2 i pow. całkowitej 325 m2, przeznaczonym pod pensjonat. Dane z EGIB: bud. hotelowy - pensjonat (murowany), 2 kond. nadziemne, brak kond. podziemnych, pow. zab. 214 m2, rok zakończenia budowy 2005. lata 2000-2009

2019-05-07	Pomorskie	Stegna	900 000 zł	4 501	720,00	1 250,00 zł	Budynek zajazdu przydrożnego z miejscami noclegowymi o pow. około 720 m2.
2019-04-04	śląskie	Ustroń	3 400 000 zł	5 384	1 614,00	2 106,57 zł	Na działkach nr 257/7 i nr 257/8 położony jest budynek restauracji "Parkowa" wraz z częścią hotelowo-biurową oraz baru "Pod Brzozą". Pozostała część nieruchomości jest niezabudowana, ogrodzona, Budynek restauracji ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków
2019-10-31	Wielkopolski e	Czerwonak	2 100 000 zł	3 787	720,00	2 916,67 zł	Budynek restauracyjny o pow. 274m2 oraz budynek hotelowy o pow. 446m2 (p.u. 395m2).
2019-06-19	zachodniopomorskie	Mielno	2 400 000 zł	1 621	1 471,65	1 630,82 zł	Hotel Planeta *** Hotel & Restauracja część usługowa 946,36 m2 część mieszkalna 516,07 m2
minimalna jednostkowa cena transakcyjna						1 250,00 zł	
maksymalna jednostkowa cena transakcyjna						2 916,67 zł	
średnia jednostkowa cena transakcyjna						1 771,51 zł	
Delta C						1 666,67 zł	

### Nieruchomości zabudowane budynkami hotelowymi

Data transakcji	Województwo	Miasto/Gmina	Cena łączna działki i bud netto	Powierzchnia działki(ek)	Pow użytkowa	Cena 1 mkw pu	Opis
2018-06-19	kujawsko-pomorskie	GRUDZIĄDZ	984 553 zł	4 086	743,00	1 325,10 zł	dz. 75/15 o pow. 1.611 m2 oraz dz. 14/38 o pow. 2.391 m2 zabudowane: budynek hotelowy o 3-kond., nadziemnych, podpiwniczony z wiatrolapem, podjazd dla niepełnosprawnych; pu. 743 m2, wybudowany w 1953 r, pz. 321 m2; kondygnacyjny garaż, wybudowany w 1954 r
2018-07-31	Lubelskie	Jastków	1 100 000 zł	2 800	432,37	2 544,12 zł	Nieruchomość zabudowana - budynkiem usługowo-hotelowym - hotel "BELLIS" kat. ** (dwie gwiazdki). Budynek murowany, parterowy z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony o pow. zab. 277 m2, pow. użyt. 432,37 m2, r.b. 2005. PZP - tereny mieszkalnictwa niskiego - MN.
2017-07-07	mazowieckie	Sochaczew	2 500 000 zł	13 100	1 316,80	1 898,54 zł	ZABUDOWANA: wybudowanym w 1997 roku bud.hotelowym hotel Sonata o pu390m2; wybud. W 2001 r. bud.hotelowym o pu 926,80m2; wybud. W 1997r. Bud.mieszkalnym o pu 163 m2; wybud.w 1997 r. bud.gospoadrzym o pu 212 m2 w tym około 75 m2 pow.zaadaptowanego strychu na cele mieszkalne; wybud.w 2000r. bud.gospoadrzym o pu 50 m2; wybud.w 1997r. bud.garażowym o pu 30 m2 ; BUDOWLAMI: nawierzchnie utwardzone pow. 1757 m2 wraz z przyłączami; oświetlenia terenu zewnętrznego, parkowego 37 ozdobnych i 4 reflektorach ; ogrodzeniem z ażurowych płyty betonowych długości ok 350 mb i wysokości 2 mb ; urządzoną zielenia o pow. ok 9288 m2

2017-11-21	warmińsko-mazurskie	Olsztyn	10 455 000 zł	39 415	7 646,40	1 367,31 zł	HOTEL MANOR Dz.43,45/5,45/2 = 39.415 m2 10.455.000,- Budynek główny z 1999r. o Pz=3186m2(3kond.) + budynki pomocnicze z 1999r. : o Pz.244(3kond) , Pz122(1k) i Pz58m2(1k)
2017-10-20	warmińsko-mazurskie	Miłomłyn	6 300 000 zł	41 072	4 058,80	1 552,18 zł	HOTEL MIŁOMŁYN Dz.3025/126,128-129,632/4,8-9,634/6-7 = 41.072 m2 6.300.000,- Zabudowana HOTELEM o standardzie 3* o pow. użytkowej 4058,80m2 , składający się z 54 pokoi gościnnych -110 miejsc noclegowych , 3 sale konferencyjne , restauracja , nowoczesne centrum medyczne , strefa aqua Mazuria , ogrodzony park – las sosnowy , trasy do uprawiania nornic walking , strefa Viral SPA Gospody z wyposażeniem o Pz=684m2 (2kond.) położona przy „starej” „7”
minimalna jednostkowa cena transakcyjna						1 325,10 zł	
maksymalna jednostkowa cena transakcyjna						2 544,12 zł	
średnia jednostkowa cena transakcyjna						1 737,45 zł	
Delta C						1 219,02 zł	

Kolorem zielonym zaznaczono transakcje z województwa kujawsko pomorskiego

Rozpiętość cenowa transakcji sprzedaży budynków o funkcji restauracyjno hotelowej oraz budynków ze strzelnicami na terenie Polski kształtują się tu na poziomie **od 1250 do 2900 zł/m<sup>2</sup>**.

W trakcie analizy transakcji nieruchomości zabudowanych o funkcji usługowej na terenie miasta Włocławek w przedziale cenowym **od 1250 do 2900 zł/m<sup>2</sup>**. znaleziono kilka transakcji sprzedaży.

Lp	Data	Obręb	adres	nr działki	pow działki	pow użytkowa	cena transakcyjna netto	cena jednostkowa 1 m2 pu	opis
1	04.06.2018	80	Witosa 3a	19/1	443	175,28	500 000 zł	2 852,58 zł	Budynek użytkowy 1 kondygnacyjny z 1998r kryty blacha - sala sprzedaży, biura zaplecze socjalne do remontu
2	17.09.2019	42	Okrzei 69A	192/37, 192/38	1493	409,40	1 150 000 zł	2 808,99 zł	Budynek handlowo usługowy przedwojenny przebudowany w 2006r cz. Podpiwniczony
3	30.09.2019	41	Kapitulna 18B	9	403	184,55	347 000 zł	1 880,25 zł	Budynek handlowy parterowy podpiwniczony sala sprzedaży zaplecze socjalne piwnica
4	17.07.2019	54	Kaliska 40A	78/3, 84/3	1035	256,00	575 000 zł	2 246,09 zł	Budynek handlowo usługowy
5	02.2019	48	Łęgska 8	1/18	4118	850,00	1 280 000 zł	1 505,88 zł	budynek produkcyjny o pow 696 m2 i handlowy o pow 154 m2 z 2008r
6	27.02.2019	53	Kaliska 10-12		6838	1648,00	2 799 720 zł	1 698,86 zł	Budynki handlowo usługowe o pow 676 m2, 93 m2, 78 m2 budynek magazynowy o pow 382 m2 i bud transportu o pow 419 m2 zabudowa z lat 1890, 1980 i 2004 udział 9999/10000
7	22.01.2019	106	Armii	111	929	205,00	385 000 zł	1 878,05 zł	Budynek mieszkalny o pow



			krajowej 33						150 m2 i usługowy o pow 55 m2 z 1978r
minimalna jednostkowa cena transakcyjna								1 505,88 zł	
maksymalna jednostkowa cena transakcyjna								2 852,58 zł	
średnia jednostkowa cena transakcyjna								2 124,39 zł	
Delta C								1 346,70 zł	

### *Do dalszych wyliczeń przyjęto transakcje zaznaczone na zielono*

Ceny osiągnięte w trakcie negocjacji mogą jednak odbiegać od średniej ceny uzyskiwanej na rynku, można więc mówić o pewnej niestabilności rynku nieruchomości tego typu. Analiza aktów notarialnych przeprowadzona na szerokim rynku ogólnopolskim upoważnia do stwierdzenia, że ceny jednostkowe i popyt wykazują tendencję spadkową w przypadku położenia nieruchomości w odległości od miast ( im mniejsze miasto tym niższe ceny ) i ciągów komunikacyjnych ( im niższy statut drogi dojazdowej tym niższe ceny jednostkowe ). Największy jednak wpływ na ceny tego typu nieruchomości ma stan techniczny zabudowy , lokalizacja, powierzchnia użytkowa i powierzchnia działki W wyniku szczegółowej analizy rynku lokalnego, podobnych rynków równoległych, w tym wywiadów przeprowadzonych w agencjach obrotu nieruchomościami w zakresie preferencji nabywców nieruchomości przyjęto następujące cechy rynkowe:

- a) lokalizacja
- b) powierzchnia użytkowa budynku
- c) sposób użytkowania
- d) powierzchnia działki
- e) dostępność komunikacyjna.

## 8. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny.

### 8.1. Analiza transakcji porównawczych.

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

Zestawienie wyselekcjonowanych transakcji

Lp	Data	Obręb	adres	nr działki	pow działki	pow użytkowa	cena transakcyjna netto	cena jednostkowa 1 m2 pu	opis
2	17.09.2019	42	Okrzei 69A	192/37, 192/38	1493	409,40	1 150 000 zł	2 808,99 zł	Budynek handlowo usługowy przedwojenny przebudowany w 2006r cz. Podpiwniczony
4	17.07.2019	54	Kaliska 40A	78/3, 84/3	1035	256,00	575 000 zł	2 246,09 zł	Budynek handlowo usługowy
7	22.01.2019	106	Armii krajowej 33	111	929	205,00	385 000 zł	1 878,05 zł	Budynek mieszkalny o pow 150 m2 i usługowy o pow 55 m2 z 1978r
minimalna jednostkowa cena transakcyjna								1 505,88 zł	
maksymalna jednostkowa cena transakcyjna								2 852,58 zł	
średnia jednostkowa cena transakcyjna								2 124,39 zł	
Delta C z całego zbioru								1 346,70 zł	

Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy na analizowanym rynku zawiera się pomiędzy ceną minimalną ( 1 505,88 zł/m<sup>2</sup> p. u.) i ceną maksymalną ( 2 852,58 zł/ m<sup>2</sup> p.u.).

$$\text{Delta C } (\Delta C) = C \text{ max} - C \text{ min} = 2\,852,58 \text{ zł/m}^2 - 1\,505,88 \text{ zł/m}^2 = 1\,346,70 \text{ zł/m}^2$$

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

Nr cechy	Nazwa cechy	Udział w całości ( waga cechy ) [%]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> p.u.]
1	lokalizacja	25	336,68 zł
2	sposób użytkowania	30	404,01 zł
3	powierzchnia działki	20	269,34 zł
4	powierzchnia użytkowa	15	202,01 zł
5	dostępność kom	10	134,67 zł
	razem	100	1 346,70 zł

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

Dla scharakteryzowania rynku przyjęto następującą klasyfikację cech rynkowych :

- **lokalizacja:** słaba, dobra, bardzo dobra ( kryterium stanowi położenie w obrębie miasta, ),
- **sposób użytkowania:**

Handlowo usługowy	bdb
Restauracja, usługi	db
Mieszkalno usługowy	Słaby
- **powierzchnia użytkowa :** mała do 250 m<sup>2</sup>, średnia 250-500 m<sup>2</sup> duża ponad 500 m<sup>2</sup>
- **powierzchnia działki:** mała do 1000 m<sup>2</sup>, średnia 1000-1500 m<sup>2</sup> duża ponad 1500 m<sup>2</sup>
- **dostępność komunikacyjna:** słaba, dobra, bardzo dobra.

### 8.2. Porównanie nieruchomości parami.

Lp.	Opis			Objekt wyceniany	Obiekty przyjęte do porównań					
					A		B		C	
1	Data transakcji			20.09.2020	17.09.2019		17.07.2019		22.01.2019	
2	Cena transakcyjna [zł/m <sup>2</sup> ]				2 809 zł		2 246 zł		1 878 zł	
3	Powierzchnia użytkowa budynku [m <sup>2</sup> ]			518,68	409,40		256,00		205,00	
4	Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]			1396	1493		1035		929	
5	Cechy rynkowe	Udział w całości (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]	Opis	Opis	Poprawka [zł/m <sup>2</sup> ]	Opis	Poprawka [zł/m <sup>2</sup> ]	Opis	Poprawka [zł/m <sup>2</sup> ]
6	lokalizacja	25	336,68 zł	bdb	bdb	0,00	bdb	0,00	bdb	0,00
7	sposób użytkowania	30	404,01 zł	db	bdb	-202,01	bdb	-202,01	słaby	202,01
8	powierzchnia działki	20	269,34 zł	średnia	średnia	0,00	średnia	0,00	mała	134,67
9	powierzchnia użytkowa	15	202,01 zł	duża	średnia	-101,00	średnia	-101,00	mała	-202,01
10	dostępność kom	10	134,67 zł	db	bdb	-67,34	bdb	-67,34	db	0,00
12	Suma poprawek	100	1 346,70 zł			-370,34		-370,34		134,67
13	Wartość rynkowa 1 m <sup>2</sup> p.u. po poprawkach				2438,65		1875,75		2012,72	
14	Suma wartości bezwzględnych poprawek				370,34		370,34		404,01	
16	Wartość rynkowa 1 m <sup>2</sup> p.u. budynku liczona jako średnia arytmetyczna ważona [zł]				2109,04					

### 8.3. Obliczenie wartości rynkowej.

Wartość rynkową nieruchomości (  $W_n$  ) obliczono stosując następującą formułę:

$$W_n = P \times C$$

gdzie:

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

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

$$W_n = 518,68 \text{ m}^2 \times 2109,04 \text{ zł/m}^2 = 1\,093\,916,87 \text{ zł} \text{ przyjęto } 1\,093\,900 \text{ zł}$$

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

#### Określenie wartości nieruchomości przy sprzedaży szybkiej (wymuszonej)

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

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

Przy określeniu wartości przy szybkiej sprzedaży zastosowano następujące wskaźniki:

**T** – współczynnik spadku wartości spowodowany skróceniem czasu ekspozycji

<b>T = 0,7-0,9</b>	– czas ekspozycji krótki i bardzo krótki
T = 1,0	– czas ekspozycji typowy dla danego rodzaju nieruchomości
T = 1,1	– czas ekspozycji wydłużony przy zwiększonych nakładach na promocję nieruchomości

**K** – współczynnik spadku wartości związany z rodzajem nieruchomości:

K = 0,7	– nieruchomości tereny przemysłowe i składowe
<b>K = 0,8</b>	– nieruchomości komercyjne
K = 0,9	– nieruchomości rolne
K = 1,0	– nieruchomości mieszkaniowe,

Wartość wymuszonej sprzedaży określono ze wzoru:

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

$$W_{WS} = 1\,093\,900 \text{ zł} \times 0,8 \times 0,8 = 700\,096 \text{ zł} \approx 700\,100 \text{ zł}$$

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

$$W_{LS} = 1\,093\,900 \text{ zł} \times 0,5 = 546\,950 \text{ zł}$$

## 9. Wynik końcowy wyceny.

Wartość prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę nr **11/12** o powierzchni: **0,1396 ha**. Nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Włocławek przy ulicy Słodowska, obręb KM 41, gmina Miasto Włocławek, powiat Miasto Włocławek, województwo kujawsko-pomorskie. Dla szacowanej nieruchomości urządzona jest Księga Wieczysta nr **WL1W/00002738/1** prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego we Włocławku, według stanu na dzień wyceny wynosi:

W trybie sprzedaży rynkowej

**1 093 900 zł**

*słownie: milion dziewięćdziesiąt trzy tysiące dziewięćset złotych*

W trybie sprzedaży wymuszonej

**700 100 zł**

*słownie: siedemset tysięcy sto złotych*

W trybie sprzedaży likwidacyjnej

**546 950 zł**

***słownie: pięćset czterdzieści sześć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt złotych***

Określona w operacie szacunkowym wartość prawa własności jest wartością rynkową i ma swoje potwierdzenie w transakcjach rynkowych. W trakcie szacowania uwzględniono te cechy nieruchomości, które mają wpływ na jej wartość. Określona wartość rynkowa wycenianej nieruchomości oscyluje w średnich granicach wartości rynkowych. Wartość ta może ulec zmianie w wyniku zmian koniunktury gospodarczej oraz zmian na rynku nieruchomości.

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

1. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie oględzin nieruchomości, ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
3. Ustalona wartość rynkowa nieruchomości nie została zwiększona przez rzeczoznawcę o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom (w tym o podatek VAT), jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem.
4. Operat szacunkowy może być wykorzystywany wyłącznie do celu, w jakim został sporządzony.
5. Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.

#### **11. Załączniki.**

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

Operat zawiera 45 ponumerowanych stron.

Operat szacunkowy sporządził:  
mgr inż. Jarosław Jewiak

\_\_\_\_\_  
(data, pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)

**MAPA LOKALIZACYJNA**





## Zestawienie obciążonych składników majątkowych, nieruchomości gruntowej zabudowanej Syndyka Masy Upadłości Jana Klimeckiego zamieszkałego we Włocławku 87-810, ul. Słodkowskiej 8

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

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

Wyceniana nieruchomość gruntowa zabudowana stanowiąca działkę nr **11/12** o powierzchni: **0,1396 ha**, zlokalizowana jest w miejscowości Włocławek przy ulicy Słodowska, obręb KM 41, gmina Miasto Włocławek, powiat Miasto Włocławek, województwo kujawsko-pomorskie. Dla szacowanej nieruchomości urządzona jest Księga Wieczysta nr **WL1W/00002738/1** prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego we Włocławku. Wyżej wyceniana nieruchomość obciążona jest hipotekami. Zgodnie z informacjami uzyskanymi od Syndyka masy upadłości Bartosz Grenda wyżej wymienione nieruchomości poza hipotekami nie są obciążone innego rodzajem prawami.

Zgodnie z art. 317 ust. 2 Prawa upadłego

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

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

### Zestawienie obciążonej nieruchomości

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

L.P	Nieruchomość objęta księgą wieczystą	Wartość nieruchomości	Udział % składnika	Wartość hipoteki	Wierzyciel hipoteczny	Uwagi
1	<b>WL1W/00002738/1</b>	<b>1 093 900 zł</b>	<b>43,96 %</b>	800 000,00 zł	KUJAWSKO-DOBRZYŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY I ODDZIAŁ WE WŁOCŁAWKU, WŁOCŁAWEK, 00049506500000	
				600 000,00 zł	KUJAWSKO-DOBRZYŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY I ODDZIAŁ WE WŁOCŁAWKU, WŁOCŁAWEK, 00049506500000	
				300 000,00 zł	SGB- BANK S.A. ODDZIAŁ-FINANSOWE CENTRUM BIZNESU, POZNAŃ, 00484824700000	
				21 489,70 zł	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TORUNIU INSPEKTORAT WE WŁOCŁAWKU, WARSZAWA, 00001775600507	
				700 000,00 zł	KUJAWSKO-DOBRZYŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY I ODDZIAŁ WE WŁOCŁAWKU, WŁOCŁAWEK, 00049506500000	
				67 164,83 zł	GMINA MIASTO WŁOCŁAWEK, WŁOCŁAWEK, 910866910	



**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**  
**NR 1021966704**

<b>1</b>	<b>Okres ubezpieczenia: od 03.08.2020 r. do 02.08.2021 r.</b>
<b>2</b>	<b>Ubezpieczający: JAROSŁAW JEWIAK BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI BON</b> Adres siedziby: ODRODZENIA 3 m. 13, 87-100 TORUŃ E-mail: BIURO@BONTORUN.COM.PL Telefon: +48566611871 REGON: 870613341
<b>3</b>	<b>Ubezpieczony: JAROSŁAW JEWIAK BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI BON</b> Adres siedziby: ODRODZENIA 3 m. 13, 87-100 TORUŃ E-mail: BIURO@BONTORUN.COM.PL Telefon: +48566611871 REGON: 870613341
<b>4</b>	<b>Zakres ubezpieczenia obowiązkowego</b> Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie   Na wszystkie zdarzenia 100 000 EUR   100 000 EUR Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.
	<b>Postanowienia dodatkowe</b> Klauzula rezygnacji z rozszerzeń regresowych
<b>5</b>	<b>Składka łączna: 391,48 PLN</b> Kwota w PLN Termin płatności
<b>6</b>	<b>Numer rachunku bankowego do zapłaty składki</b> 69 1240 6960 3014 0110 1032 8329 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1021966704
<b>7</b>	<b>Warunki ubezpieczenia</b> 1) Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.
<b>8</b>	<b>Postanowienia dodatkowe</b> Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia rozszerzeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.
<b>9</b>	<b>Oświadczenia</b> 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępnił również pod adresem www.pzu.pl. 4. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie. 5. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 6. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 7. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 8. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 9. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty. 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * <input checked="" type="checkbox"/> w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

DSP/P/1021966704/5648/pc:100000282339247/BE20

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)  
DSPOCZA/19G12\_01/20200731.1358/prodppu05-159138437.3/FILE/pc:100000282339247

1/2

10

#### Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamacje, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
  - 1) pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
  - 2) ustnej – telefonicznie na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust.1;
  - 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na [www.pzu.pl](http://www.pzu.pl).
3. PZU SA rozpatruje reklamacje, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
  - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
  - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
  - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
  - 1) niewyegzaminowania roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
  - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji

ubezpieczeń.

9. PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl
13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

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

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:  
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

#### Potwierdzam dane kontaktowe

JAROSŁAW JEWIAK BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI BON  
E-mail: [BIURO@BONTORUN.COM.PL](mailto:BIURO@BONTORUN.COM.PL)  
Telefon: +48566611871

Data zawarcia umowy: 31.07.2020 r.

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

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

JAROSŁAW JEWIAK BIURO OBSŁUGI  
NIERUCHOMOŚCI BON  
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA



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

DSP/P/1021966704/5648/pc:100000282339247/BE20

**801 102 102** pzu.pl

2/2

PREZYDENT MIASTA WŁOCŁAWEK  
Zielony Rynek 11/13  
87-800 WŁOCŁAWEK  
G.EGB.6621.617.2020

Województwo : KUJAWSKO-POMORSKIE  
Powiat : -  
Gmina : MIASTO WŁOCŁAWEK  
Miejscowość : WŁOCŁAWEK  
Jednostka ewidencyjna : 046401\_1 MIASTO WŁOCŁAWEK  
Obręb : WŁOCŁAWEK KM 41

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

z dnia: 20.05.2020

Jednostka rejestrowa : G.50

Nr działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
11/12	SŁODOWSKA	inne tereny zabudowane	Bi	0.1396	0.1396	
Id działki: 046401_1.0410.11/12			Rejon statystyczny: 910460			

Razem powierzchnia działek : 0.1396 ha

Słownie : jeden tysiąc trzysta dziewięćdziesiąt sześć m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 20.05.2020

Sporządził : Radosław Pietrowski



(pieczęć urzędowa)

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Radosław Pietrowski  
Inspektor  
Wydział Geodezji i Kartografii

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)



