



Siedziba: 87-100 Toruń, ul. Odrodzenia 3/13, tel. 694 460740  
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 nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu  
prawa użytkowania gruntu zlokalizowanej w miejscowość Nowe przy  
ulicy Fabrycznej, obręb [0001], gmina Nowe, powiat świecki, woj.  
kujawsko -pomorskie.**

(działki nr 532/17 w KW nr BY1S/00014252/5)




***Wartość rynkowa aktualna na dzień 04 września 2024 r.***

Opracował: mgr inż. Jarosław Jewiak

(pieczęć rzeczoznawcy majątkowego)



<b>Określenie i opis nieruchomości</b>	Przedmiotem operatu szacunkowego jest nieruchomość gruntowa niezabudowana jako przedmiot prawa użytkowania wieczystego. Nieruchomość położona w miejscowości Nowe przy ul. Fabrycznej, obręb geodezyjny (0001), gmina Nowe, powiat świecki, woj. kujawsko - pomorskie. Wyceniana nieruchomość stanowi geodezyjnie wyodrębnioną działkę o nr 532/17 i powierzchni 0,2209 ha na dzień wyceny teren działki jest użytkowany jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe. Na terenie działki znajduje się boisko sportowe o nawierzchni asfaltowej, pozostała części działki jest nieutwardzona porośnięta roślinnością niską oraz pojedynczymi drzewami liściastymi. Kształt działki korzystny wielobok – nieutrudniający zagospodarowania. Topografia płaska bez znacznych deniwelacji gruntu. <b>Nieruchomość jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym, położona jest na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej (symbol B3MW/U).</b> Nieruchomość objęta jest Księgą wieczystą Kw BY1S/00014252/5, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Świeciu, V Wydział Ksiąg Wieczystych. Lokalizacja dobra, dostępność komunikacyjna dobra.	
<b>Rodzaj nieruchomości</b>	nieruchomość gruntowa niezabudowana	
<b>Podmioty, którym przysługują prawa do nieruchomości</b>	Właściciel gruntu: <b>Skarb Państwa</b>  Użytkownik wieczysty <b>POMORSKA FABRYKA MEBLI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ</b>	
<b>Cel wyceny</b>	Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego gruntu do celów sprzedaży.	
<b>Data, na którą określono wartość nieruchomości</b>	04 września 2024 r.	
<b>Określenie wartości rynkowej</b>	<b>337 800 zł</b> <i>Słownie: trzysta trzydzieści siedem tysięcy osiemset złotych</i>	
<b>Data sporządzenia operatu</b>	04 września 2024 r.	
<b>Opracował:</b> mgr inż. Jarosław Jewiak		
		
(pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)		

## *SPIS TREŚCI*

<i>1. Przedmiot i zakres wyceny.</i>	<i>4</i>
<i>2. Cel wyceny.</i>	<i>4</i>
<i>3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.</i>	<i>4</i>
3.1. Podstawy formalne.	4
3.2. Podstawy materialno - prawne.	4
3.3. Podstawy metodologiczne.	4
3.4. Źródła danych merytorycznych.	5
<i>4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.</i>	<i>5</i>
<i>5. Opis i określenie stanu nieruchomości.</i>	<i>5</i>
5.1. Stan prawny.	5
5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów.	7
5.3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne.	7
5.4. Opis nieruchomości.	8
<i>6. Przedstawienie sposobu wyceny.</i>	<i>12</i>
6.1. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny.	12
<i>7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.</i>	<i>13</i>
<i>8. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny.</i>	<i>18</i>
8.1. Analiza transakcji porównawczych	18
9. Wynik końcowy wyceny.	24
<i>10. Klauzule i ustalenia dodatkowe.</i>	<i>24</i>
<i>11. Załączniki.</i>	<i>25</i>

## 1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem operatu szacunkowego jest nieruchomość gruntowa niezabudowana jako przedmiot prawa użytkowania wieczystego. Nieruchomość położona w miejscowości Nowe przy ul. Fabrycznej, obręb geodezyjny (0001), gmina Nowe, powiat świecki, woj. kujawsko - pomorskie. Wyceniana nieruchomość stanowi geodezyjnie wyodrębnioną działkę o nr **532/17** i powierzchni **0,2209 ha** na dzień wyceny teren działki jest użytkowany jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe. Na terenie działki znajduje się boisko sportowe o nawierzchni asfaltowej, pozostała części działki jest nieutwardzona porośnięta roślinnością niską oraz pojedynczymi drzewami liściastymi. Kształt działki korzystny wielobok – nieutrudniający zagospodarowania. Topografia płaska bez znacznych deniwelacji gruntu. Nieruchomość jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym, położona jest na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej (symbol B3MW/U). Nieruchomość objęta jest Księgą wieczystą Kw **BY1S/00014252/5**, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Świeciu, V Wydział Ksiąg Wieczystych. Lokalizacja dobra, dostępność komunikacyjna dobra.

## 2. Cel wyceny.

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego gruntu do celów sprzedaży. Operat szacunkowy może być wykorzystany tylko i wyłącznie w tym celu.

## 3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.

### 3.1. Podstawy formalne.

Operat wykonano na zlecenie właściciela 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 3.02.1995 r. O ochronie gruntów rolnych i leśnych ( Dz. U. nr 16, poz. 78 z późniejszymi zmianami),
  - Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463),
  - Rozporządzenie MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, (Dz.U. 2023 poz. 1832),
  - Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z 1971 roku z późniejszymi zmianami);
  - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109, z dnia 22.09.2004 r.),
- Oraz:

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

### 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. 2000-2022.

### 3.4. Źródła danych merytorycznych.

1. Księga Wieczysta Kw **BY1S/00014252/5**,
2. Wypis z rejestrów gruntów,
3. Mapa ewidencyjna,
4. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu: **13.09.2024 r.**,
5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego/Studium dla Gminy Nowe,
6. Przegląd aktów notarialnych kupna - sprzedaży nieruchomości w Starostwie Powiatowym w Świeciu
7. Informacje z literatury fachowej dotyczące trendów w obrocie nieruchomościami na danym terenie,
8. Informacje z prasy lokalnej: notowania cen nieruchomości,
9. Informacje własne z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,
10. Informacje zamawiającego wycenę,
11. Strony internetowe powiatu świeckiego oraz gminy Nowe,
12. Geoportal.gov.pl
13. Własne badania rynku i baza danych cen nieruchomości,
14. Statystyka publiczna i opracowania GUS.

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

- ⇒ Data sporządzenia wyceny: **04 września 2024 r.**
- ⇒ Data, na którą określono wysokość miesięcznej stawki czynszu za dzierżawę przedmiotu wyceny: **04 września 2024 r.**
- ⇒ Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: **04 września 2024 r.**
- ⇒ Data dokonania oględzin nieruchomości: **13 sierpnia 2024 r.**

### 5. Opis i określenie stanu nieruchomości.

#### 5.1. Stan prawny.

Dla przedmiotu wyceny jest urządzona Księga wieczysta nr **BY1S/00014252/5** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Świeciu, V Wydział Ksiąg Wieczystych ,która zgodnie z badaniem Kw w dniu 04.09.2024 r. zawiera wpisy dotyczące działki nr : 532/17

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI		
		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	20	1
Działki ewidencyjne		
Lp. 1.	—	Nr podstawy

				wpisu
Numer działki		532/17		1
Obręb ewidencyjny (numer)		041406_4.001		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	KUJAWSKO-POMORSKIE, ŚWIECKI, NOWE, NOWE
Sposób korzystania		DZIAŁKA ZABUDOWANA		
				Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości		0,2209 HA		1
<b>DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</b>				
<b>Prawo użytkowania wieczystego</b>				
				Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania		2090-12-23		2, 3
Sposób korzystania		PRAWO DO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTU		
<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 współności)		Lp. 1.	1	1 / 1
Skarb Państwa (Nazwa)		SKARB PAŃSTWA POLSKIEGO		
<b>Użytkownicy wieczystości</b>				
				Nr podstawy wpisu
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		5
Lp. 1.				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)		Lp. 1.	1	1 / 1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa)		KLOSE - POMORSKA FABRYKA MEBLI - SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ		
<b>DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</b>				
<b>BRAK WPISÓW</b>				
<b>DZIAŁ IV - HIPOTEKA</b>				
Lp. 1.				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		1		6, 7
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		1 337 081,06 (JEDEN MILION TRZYSTA TRZYDZIEŚCI SIĘDEM TYSIĘCY OSIEMDZIESIĄT JEDEN 06/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer)		Lp. 1.	1	HIPOTEKA CELEM ZABEZPIECZENIA

wierzycielności / wierzycielność)		NALEŻNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z TYTUŁU WYKONA WCZEGO WYDANEGO PRZEZ SĄD OKRĘGOWY W BYDGOSZCZY VIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY W SPRAWIE VIII GNC 259/23	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	POL-KRES EDWOOD SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, BIAŁA PODLASKA, 525398312, 0001038005	

## 5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów.

Jednostka ewidencyjna	Nr Obrębu	Nr działki	Powierzchnia działki [ha]	Księga wieczysta	Właściciel
Nowe	0001, Nowe	532/17	0,2209 ha	BY1S/00014252/5	Skarb Państwa
<b>Suma powierzchni w ha</b>		0,2209 ha			

## 5.3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne.

Dla wycenianej nieruchomości działka nr 532/17 obowiązuje MPZP. Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Nowe przyjętego uchwałą NR XXVIII/196/17 RADY MIEJSKIEJ W NOWEM z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Nowe Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579, 1948) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250, 1579, z 2017 r. poz. 730) i uchwały Nr L/356/14 Rady Miejskiej w Nowem z dnia 13 listopada 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Nowe oraz po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe przyjętego przez Radę Miejską w Nowem uchwałą Nr XI/85/15 z dnia 28 października 2015 r., Rada Miejska uchwała, co następuje:

Wyceniana działka nr 532/17 oznaczona jest na mapie MPZP symbolem **B3MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.**

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.
2. Ustala się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej łącznie lub rozdzielnie.
3. Ustala się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej łącznie lub rozdzielnie.
4. W terenach B3MW/MN/U, B4MW/MN/U dopuszcza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego.
5. W terenie B4MW/MN/U zakazuje się lokalizacji usług związanych z: spopielaniem zwłok, skupem metali i tworzyw sztucznych, usługą związaną z kamieniarstwem, kowalstwem, stacją paliw. Zakaz nie dotyczy obiektów istniejących dla których, dopuszcza się utrzymanie i rozbudowę do parametrów określonych w planie miejscowym.

6. W terenie B3MW/MN/U zakazuje się lokalizacji usług związanych z: spopielaniem zwłok, skupem metali i tworzyw sztucznych, usługą związaną z kamieniarstwem, kowalstwem, stacją obsługi i naprawy pojazdów, myjnią samochodową, stacją paliw oraz usługą handlu dotyczącego sprzedaży: materiałów budowlanych oraz surowców energetycznych wykorzystywanych do ogrzewania budynków. Zakaz nie dotyczy obiektów istniejących dla których dopuszcza się utrzymanie i rozbudowę do parametrów określonych w planie miejscowym.



Fragment graficzny MPZP uchwała NR XXVIII/196/17 RADY MIEJSKIEJ W NOWEM z dnia 10 maja 2017 r.

#### 5.4. Opis nieruchomości.

Szacowana nieruchomość działka o nr **532/17** i powierzchni : **0,2209 ha**, znajduje się na w miejscowości Nowe przy ulicy Fabrycznej, gmina Nowe, powiat świecki, woj. kujawsko - pomorskie. Nieruchomość oddalona jest ok. 800 m od centrum miasta Nowe – Urząd Gminy Nowe i w odległości ok. 42 km od miasta Świecie, będącego siedzibą władz powiatowych. Nieruchomość jest położona jest wzdłuż drogi miejskiej ulica Fabryczna w kompleksie zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Obiekty użyteczności publicznej zlokalizowane są w centrum miasta Nowe w odległości ok. 800 m od wycenianej nieruchomości. Sąsiedztwo stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny przemysłowe. W niewielkiej odległości znajduje się warta zabudowa miejska. Lokalizacja dobra, dostępność komunikacyjna dobra.

## OPIS POSZCZEGÓLNYCH DZIAŁEK

Przedmiotowa działka o nr **532/17** i powierzchni **0,2209 ha** na dzień wyceny teren działki jest użytkowany jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe. Na terenie działki znajduje się boisko sportowe o nawierzchni asfaltowej, pozostała część działki jest nieutwardzona porośnięta roślinnością niską oraz pojedynczymi drzewami liściastymi. Kształt działki korzystny wielobok – nieutrudniający zagospodarowania. Topografia płaska bez znacznych deniwelacji gruntu. Nieruchomość jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym, położona jest na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej (symbol B3MW/U). Dojazd do nieruchomości odbywa się bezpośrednio drogą miejską od ul. Fabrycznej – droga miejska utwardzoną masą bitumiczną. Lokalizacja dobra, dostępność komunikacyjna dobra.

W obrysie działki nr 532/17 we wschodniej jej części znajduje się kompleks garaży posadowionych na geodezyjnie wyodrębnionych działkach. Garaże jak i działki na których są posadowione nie podlegają wycenie – wycenie podlega tylko grunt w na prawie użytkowania wieczystego działki nr 532/17.



Widok z satelity na niezbudowaną działkę nr 532/17

## Zdjęcia nieruchomości







## 6. Przedstawienie sposobu wyceny.

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.

### 6.1. 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 się do następującej procedury postępowania:

1. Utworzenia zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
2. Aktualizacji cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Oceny wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenia zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybrania do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych m<sup>2</sup> powierzchni gruntu.

## 7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.

Dla potrzeb wyceny określono:

- **rynek nieruchomości:** nieruchomości na prawie użytkowania wieczystego niezabudowanych przeznaczonych pod funkcje **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.**
- **obszar rynku:** rynek powiatu świeckiego
- **okres badania cen:** lata 2022-2024 r.

**Powiat Świecki** leży w północnej części województwa kujawsko-pomorskiego. Zajmuje powierzchnię 1473 km<sup>2</sup> i tym samym jest największym powiatem w regionie. Bez wątpienia największą szansą rozwoju gospodarczego dla Powiatu jest dostępność do autostrady A1 i w niedługim czasie do drogi ekspresowej S5. Priorytetem dla Powiatu Świeckiego jest infrastruktura drogowa - powiat posiada najdłuższą sieć dróg powiatowych (prawie 600 km) i jedną z większych ilości obiektów inżynierskich

**Powiat świecki** – powiat w Polsce (w północnej części województwa kujawsko-pomorskiego), utworzony w 1999 roku w ramach reformy administracyjnej. Jego siedzibą jest miasto Świecie.

W skład powiatu wchodzi:

- gminy miejsko-wiejskie: Nowe, Pruszcz, Świecie
- gminy wiejskie: Bukowiec, Dragacz, Drzycim, Jezewo, Lniano, Osie, Świekatowo, Warlubie
- miasta: Nowe, Pruszcz, Świecie

Powiat Świecki jest jednym z ciekawszych regionów województwa zarówno pod względem położenia geograficznego, bogactwa form rzeźby terenu, jak i walorów przyrodniczych. Przyroda powiatu jest bardzo zróżnicowana. Ponad jedną trzecią jego powierzchni pokrywają lasy. Obok Wisły głównymi rzekami regionu są Wda i Maława. Na terenie powiatu funkcjonują dwa parki krajobrazowe – Zespół Parków Krajobrazowych nad Dolną Wisłą oraz Wdecki Park Krajobrazowy.

**Nowe** (niem. *Neuenburg*) – miasto w woj. kujawsko-pomorskim, w powiecie świeckim, siedziba gminy miejsko-wiejskiej Nowe. Według danych GUS z 31 grudnia 2019 r. Nowe liczyło 5787 mieszkańców. Nowe uzyskało lokację miejską przed 1280 rokiem, zdegradowane po 1310 roku, ponowne nadanie praw miejskich w 1350 roku. Nowe to niewielka miejscowość położona na wysokim brzegu Wisły, na granicy Pojezierza Starogardzkiego i Borów Tucholskich. Pod względem etniczno-kulturowym należy ono do Kociewia

Wartość rynkowa nieruchomości jest rozumiana jako przewidywaną cenę możliwą do uzyskania ze sprzedaży na wolnym rynku nieruchomości tego samego rodzaju określona przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen w obrocie nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi o funkcji terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Rynek tego typu nieruchomości jest dobrze rozwinięty na terenie gminy Nowe oraz pow. świeckiego.

Wśród transakcji sprzedaży gruntów dominują akty notarialne przeniesienia praw własności nieruchomości o funkcji MN i gruntów rolnych. W ciągu lat 2022 – 2024 w powiecie świeckim w miejscowości Nowe zanotowano jedną transakcję sprzedaży gruntów na prawie własności o funkcji usługi i zabudowę MW. W związku z tym badaniem rynku objęto powiaty cały powiat świecki również na tym terenie nie znaleziono wystarczającej ilości transakcji, W następnym kroku objęto badaniem rynku powiaty w całym województwie kujawsko pomorskim . Badaniem rynku objęto tylko miejscowości o podobnej wielkości oraz , miasto Świecie i Grudziądz. Również na tym rynku nie znaleziono transakcji gruntów o funkcji MW/U na prawie użytkowania wieczystego. W związku z tym wycenę oparto na transakcjach sprzedaży terenów na prawie własności. Rozpiętość cenowa na tym rynku zależy od cech różniących poszczególne nieruchomości m.in. lokalizację, możliwości zabudowy, powierzchnię działki, dostępność komunikacyjną, itp kształtuje się w przeliczeniu na powierzchnię gruntu niezabudowanego na poziomie od 150 zł/m<sup>2</sup> do 280 zł/m<sup>2</sup> ( dane w tabelach ).

## Dane adresowe

województwo	powiat	Miasto/Gmina	Obręb	Ulica	Nr działki(ek)
kujawsko-pomorskie	Grudziądz	Grudziądz (gmina miejska)	0103	ul. Kosmonautów	50/7;52/15;15/3;9/4;50/12
kujawsko-pomorskie	Inowrocławski	Pakosć	3	Mogileńska	235/3
Kujawsko - Pomorskie	Nakielski	Szubin	Szubin	Henryka Sienkiewicza 8	114/3
kujawsko - pomorskie	świecki	Nowe	Nowe Miasto	Bydgoska	744/1

## Nieruchomość 1



województwo	powiat	Miasto/Gmina	Obręb	Ulica	Nr działki(ek)
kujawsko-pomorskie	Grudziądz	Grudziądz (gmina miejska)	0103	ul. Kosmonautów	50/7;52/15;15/3;9/4;50/12

## Nieruchomość 2



województwo	powiat	Miasto/Gmina	Obręb	Ulica	Nr działki(ek)
kujawsko-pomorskie	Inowrocławski	Pakość	3	Mogileńska	235/3

## Nieruchomość 3



województwo	powiat	Miasto/Gmina	Obręb	Ulica	Nr działki(ek)
Kujawsko - Pomorskie	Nakielski	Szubin	Szubin	Henryka Sienkiewicza 8	1143

## Nieruchomość 4



województwo	powiat	Miasto/Gmina	Obręb	Ulica	Nr działki(ek)
kujawsko - pomorskie	świecki	Nowe	Nowe Miasto	Bydgoska	744/1

## Dane opisowe

Miasto/Gmina	Obręb	Ulica	Pow. działek	Rodzaj nabywanego prawa	Przeznaczenie w planie
Grudziądz (gmina miejska)	0103	ul. Kosmonautów	1 310	własność	Tereny zabudowy usługowej
Pakość	3	Mogileńska	8 707	Własność nieruchomości gruntowej	usługi-handel
Szubin	Szubin	Henryka Sienkiewicza 8	2 531	własność	usługi-handel
Nowe	Nowe Miasto	Bydgoska	7 091	własność	B4MW/U

## 8. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny.

### 8.1. Analiza transakcji porównawczych

#### OBLICZENIE WARTOŚCI GRUNTU

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 gruntu, gdyż ona decyduje o wartości całej nieruchomości. Do przeprowadzenia analiz przyjęto nieruchomości o podobnych walorach.

#### Dane transakcyjne

Data transakcji	Miasto/Gmina	Ulica	Nr działki(ek)	Cena działek	Pow. działek	Cena 1 mkw
2022-06-02	Grudziądz (gmina miejska)	ul. Kosmonautów	50/7;52/15;15/3;9/4;50/12	203 050 zł	1 310	155,00 zł
2022-03-03	Pakość	Mogileńska	235/3	1 845 000 zł	8 707	211,90 zł
2022-03-24	Szubin	Henryka Sienkiewicza 8	114/3	620 095 zł	2 531	245,00 zł
2023-07-11	Nowe	Bydgoska	744/1	1 968 000 zł	7 091	277,53 zł
minimalna jednostkowa cena transakcyjna						155,00 zł
maksymalna jednostkowa cena transakcyjna						277,53 zł
średnia jednostkowa cena transakcyjna						222,36 zł
Delta C						122,53 zł

Do dalszych wyliczeń przyjęto transakcje oznaczone na zielono

Ze względu na długi okres czasowy objęty analizą dane transakcyjne zostały zaktualizowane na dzień wyceny o współczynnik trendu czasowego. Aktualizacji dokonano na bazie przelicznika z kalkulatora inflacji portal Policz Mi.pl

Kalkulator Inflacji pozwala na orientacyjne obliczenie jak konkretna kwota traci swoją wartość z biegiem czasu oraz ile wynosi skumulowana inflacja, opierając się na danych z GUS dla PLN lub na indeksie Big Maca. Dodatkowo można sprawdzić jaka jest równowartość kwoty początkowej wyrażona w dzisiejszych pieniądzech, co może być potrzebne do wyliczenia waloryzacji. Kalkulator opiera się na historycznych danych, ale dla przyszłości ma możliwość zasymulowania różnych scenariuszy.

#### Inflacja

Inflacja to proces wzrostu cen w gospodarce. Zwykle jest to wypadkowa wzrostu podaży pieniądza oraz zwiększonej szybkości jego obiegu. Może prowadzić do ucieczki pieniędzy z danego rynku. Razem z recesją gospodarczą tworzy **slumpflacje**, w czasie stagnacji - **stagflacje**. Wiele osób źle rozumie tą miarę. Gdy słyszymy, że inflacja wynosi 2% to nie oznacza że nasze pieniądze są o 2% mniej warte - tracą one 1,96%. Przy niskich procentach te różnice są pomijalne. Jednak przy coraz większych wartościach rozbieżność rośnie. Dla inflacji 10% - 9,09%, 20% - 16,6%, 100% - 50%.

Wzór na obliczenie inflacji to cena obecna podzielona przez cenę poprzednią.

## Rodzaje inflacji

- Deflacja - Inflacja ujemna
- Inflacja pełzająca - nie przekracza 5% rocznie
- Inflacja krocząca - ok. 5 – 10% rocznie
- Inflacja galopującą - od 10% - 150% rocznie
- Hiperinflacja - przekracza 150% rocznie

## Inflacja miesięczna

Jest to odniesienie obecnych cen do poziomu cen w miesiącu poprzednim. Inflacja miesięczna jest bardziej chaotyczna, cechuje się większą sezonowością. Powoduje to trudności w porównywaniu, jednak dobrze nadaje się do obliczeń i to właśnie ona jest używana w tym kalkulatorze.

## Inflacja roczna

Jest to odniesienie obecnych cen do poziomu cen przed rokiem np. sierpień 2022 do sierpnia 2021. Jest miarą inflacji o której słyszymy najczęściej. W niej wyrażony jest cel inflacyjny, wiele umów, opłat, czynszów jest waloryzowana właśnie o nią.

Aby obliczyć inflację roczną z inflacji miesięcznych należy: pomnożyć przez siebie wszystkie miesięczne wartości.

Dane o wskaźnikach w tabeli

## Dane po korekcie

Data transakcji	Miasto/Gmina	Ulica	Cena działek	Pow. działek	Cena 1 mkw	współczynnik inflacji	cena po korekcie
2022-06-02	Grudziądz (gmina miejska)	ul. Kosmonautów	203 050 zł	1 310	155,00 zł	17,92%	182,78 zł
2022-03-03	Pakość	Mogileńska	1 845 000 zł	8 707	211,90 zł	26,36%	267,75 zł
2022-03-24	Szubin	Henryka Sienkiewicza 8	620 095 zł	2 531	245,00 zł	26,36%	309,58 zł
2023-07-11	Nowe	Bydgoska	1 968 000 zł	7 091	277,53 zł	4,16%	289,08 zł
minimalna jednostkowa cena transakcyjna					155,00 zł		182,78 zł
maksymalna jednostkowa cena transakcyjna					277,53 zł		309,58 zł
średnia jednostkowa cena transakcyjna					222,36 zł		262,30 zł
Delta C					122,53 zł		126,81 zł

## Dane przyjęte do wyceny

Data transakcji	Miasto/Gmina	Ulica	Cena działek	Pow. działek	Cena 1 mkw	współczynnik inflacji	cena po korekcie
2022-03-24	Szubin	Henryka Sienkiewicza 8	620 095 zł	2 531	245,00 zł	26,36%	309,58 zł
2022-03-03	Pakość	Mogileńska	1 845 000 zł	8 707	211,90 zł	26,36%	267,75 zł
2023-07-11	Nowe	Bydgoska	1 968 000 zł	7 091	277,53 zł	4,16%	289,08 zł
minimalna jednostkowa cena transakcyjna					211,90 zł		267,75 zł
maksymalna jednostkowa cena transakcyjna					277,53 zł		309,58 zł
średnia jednostkowa cena transakcyjna					244,81 zł		288,81 zł
Delta C					65,64 zł		41,83 zł

Wartość rynkowa (w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu niezabudowanego) na analizowanym rynku zawiera się pomiędzy ceną minimalną (267,75 zł/m<sup>2</sup> pow. gruntu) i ceną maksymalną (309,58 zł/m<sup>2</sup> pow. gruntu).

$$\text{Delta C } (\Delta C) = C_{\max} - C_{\min} = 309,58 \text{ zł/m}^2 - 267,75 \text{ zł/m}^2 = 41,83 \text{ zł/m}^2$$

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

Cechy rynkowe	Udział w całości (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]
lokalizacja	25	10,46 zł
powierzchnia działki	10	4,18 zł
możliwości zabudowy	30	12,55 zł
atrakcyjność	25	10,46 zł
dostępność komunikacyjna	10	4,18 zł
Suma poprawek	100	41,83 zł

- **Lokalizacja** – kryterium stanowi odległości od centrum miejscowości i położenie w obrębie zabudowy
  - bdb ( zabudowa zwarta MN, MW) , dobra, ( zabudowa zwarta MN) , średnia zabudowa MN rozproszona
- **Powierzchnia działki**– duża powyżej 5 000 m<sup>2</sup> średnia (5 000 – 2 500 m<sup>2</sup>) mała poniżej 500 m<sup>2</sup> im większa działka tym wyższa cena jednostkowa
- **Możliwości zabudowy:**
  - bdb – zabudowa MW/ U/H
  - db – zabudowa Usługi Handel
  - słaba - zabudowa MW lub Usługi
- **Atrakcyjność:**
  - bdb- działka położona w obrębie zwartej zabudowy MW/U
  - db – działka położona w obrębie zwartej zabudowy MW/MN
  - słabe - działka położona w obrębie zwartej zabudowy MN
- **Dostępność komunikacyjna:**
  - bardzo dobra – dobra jakość dróg dojazdowych, dobry dostęp do sieci dróg, dobre skomunikowanie z sąsiednimi ośrodkami,
  - dobra – dobra jakość dróg dojazdowych, słaby dostęp do sieci dróg i słabe skomunikowanie z sąsiednimi ośrodkami,
  - słaba - słaba jakość dróg dojazdowych, słaby dostęp do sieci dróg i słabe skomunikowanie z sąsiednimi ośrodkami.

Opis			Obiekt wyceniany	Obiekty przyjęte do porównań					
				A		B		C	
Data transakcji			2024-08-14	2022-03-24		2022-03-03		2023-07-11	
Cena transakcyjna [zł/m <sup>2</sup> ]				245,00 zł		211,90 zł		277,53 zł	
Cena transakcyjna [zł/m <sup>2</sup> ] zaktualizowana				309,58 zł		267,75 zł		289,08 zł	
średnia powierzchnia gruntu [m <sup>2</sup> ]			2 209	2 531		8707		7 091	
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> ]
lokalizacja	25	10,46 zł	db	bdb	-5,23 zł	słaba	5,23 zł	bdb	-5,23 zł
powierzchnia działki	10	4,18 zł	średnia	średnia	0,00 zł	duża	-2,09 zł	duża	-2,09 zł
możliwość zabudowy	30	12,55 zł	db	bdb	-6,27 zł	db	0,00 zł	db	0,00 zł
atrakcyjność	25	10,46 zł	db	db	0,00 zł	bdb	-5,23 zł	bdb	-5,23 zł
dostępność komunikacyjna	10	4,18 zł	db	bdb	-2,09 zł	bdb	-2,09 zł	bdb	-2,09 zł
Suma poprawek	100	41,83 zł			-13,59 zł		-4,18 zł		-14,64 zł
Wartość rynkowa 1 m <sup>2</sup> p.f po poprawkach				295,99 zł		263,57 zł		274,44 zł	
Wartość rynkowa 1 m <sup>2</sup> p.f liczona jako średnia arytmetyczna ważona [zł]				278,00 zł					

Wartość rynkową nieruchomości (WR) obliczono stosując następującą formułę:

$$WR = P \times C$$

gdzie:

**P** – powierzchnia fizyczna gruntu

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

$$WR = 2\,209 \text{ m}^2 \times 278,00 \text{ zł/m}^2 = 614\,102,00 \text{ zł} \text{ przyjęto } 614\,100 \text{ zł}$$

Ze względu na brak transakcji porównawczych na prawie UW zastosowano korektę, zgodnie z § 30.3 Rozporządzenie MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, (Dz.U. 2023 poz. 1832),

§ 30. 1. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego.

3. Jeżeli na rynku nieruchomości, właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego lub liczba transakcji tego rodzaju nieruchomościami jest niewystarczająca, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych jako przedmiotu prawa własności, wartość wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości podobnych jako przedmiotu prawa

użytkowania wieczystego a cenami nieruchomości podobnych jako przedmiotu prawa własności, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości, na których dokonywano obydwu rodzajów transakcji.

4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach do określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego dopuszcza się zastosowanie podejścia mieszanego, metody pozostałościowej.
5. Wartość, o której mowa w ust. 4, określa się jako różnicę wartości nieruchomości z częściami składowymi oraz wartości części składowych nieruchomości określonych w podejściu kosztowym.
6. *Jeżeli przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego nie ma możliwości zastosowania sposobów wyceny, o których mowa w ust. 1, 3 i 4, wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego obliczonego według wzoru:*

*gdzie poszczególne symbole oznaczają:*

*$W_k$  - współczynnik korygujący,*

*$S_R$  - stawkę procentową opłaty rocznej nie większą niż 3%,  $t$  - liczbę lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego,  $T$  - liczbę lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste,*

*$R$  - przeciętną stopę kapitalizacji ustaloną na podstawie badania rynku nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, nie mniejszą jednak niż 0,09 i nie większą niż 0,12.*

7. Zastosowanie sposobu wyceny, o którym mowa w ust. 6, wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

**KOSZT PRZEKSZTAŁCENIA PRAWA UW NA WŁASNOŚĆ**

Dane			
Wg	- wartość rynkowa prawa własności gruntu	=	614 100,00 zł
Sr	- stawka procentowa opłaty rocznej	=	3 %
t	- liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego	=	66 lat
T	- liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste	=	99 lat
R	- przeciętna stopa kapitalizacji	=	0,1

$$Wk = \left( 1 - \frac{Sr}{R} \right) \times \left( \frac{t}{T} \right) + 0,25 \times \left( \frac{T-t}{T} \right)$$

$$Wk = \left( 1 - \frac{0,030}{0,1} \right) \times \left( \frac{66}{99} \right) + 0,25 \times \left( \frac{99 - 66}{99} \right)$$

$$Wk = 0,5500$$

$$Kw = Wg \times ( 1 - Wk )$$

gdzie

WUW	- wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu
Wg	- wartość rynkowa prawa własności gruntu
Wk	- współczynnik przeliczeniowy udziału wartości prawa UW w prawie Własności

$$WUW = Wg \times Wk$$

$$WUW = 614 100,00 \text{ zł} \times 0,550 = 337 755,00 \text{ zł}$$

$$Kw = 337 755,00 \text{ zł}$$

$$\mathbf{WUW = 337 755 \text{ zł} \approx 337 800 \text{ zł}}$$

Na podstawie analizy rynku stwierdzono, że na wartość sprzedaży wymuszonej i 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 40-70% wartości rynkowej . Przy określeniu poziomu wartości przy sprzedaży likwidacyjnej przyjęto współczynnik 0,5 natomiast przy sprzedaży wymuszonej 0,7

Nieruchomość	wartość rynkowa brutto	wartość rynkowa netto	wartość wymuszonej sprzedaży	wartość likwidacyjna
działkę o nr 532/17	415 494 zł	337 800 zł	236 500 zł	168 900 zł

## 9. Wynik końcowy wyceny.

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiot prawa użytkowania wieczystego gruntu położona jest w miejscowości Nowe przy ul. Fabrycznej, obręb geodezyjny (0001), gmina Nowe, powiat świecki, woj. kujawsko - pomorskie, stanowiąca geodezyjnie wyodrębnioną działkę o nr 532/17 i powierzchni 0,2209 ha, nieruchomość objęta jest Księgą wieczystą Kw BY1S/00014252/5, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Świeciu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, na dzień wyceny wynosi:

**337 800 zł**

*Słownie: trzysta trzydzieści siedem tysięcy osiemset złotych*

Wartość dla wymuszonej sprzedaży

**236 500 zł**

*Słownie: dwieście trzydzieści sześć tysięcy pięćset złotych*

Wartość likwidacyjna

**168 900 zł**

*Słownie: sto sześćdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset złotych*

Określona w operacie szacunkowym wartość jest wartością rynkową i ma swoje potwierdzenie w transakcjach na lokalnym rynku. W trakcie szacowania uwzględniono te cechy nieruchomości, które mają wpływ na jej wartość. Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości może ulec zmianie w wyniku zmian koniunktury gospodarczej oraz zmian na lokalnym rynku nieruchomości.

## 10. Klauzule i ustalenia dodatkowe.

1. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie oględzin nieruchomości, ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
3. Opinia rzeczoznawcy w przedmiocie przydatności nieruchomości do zabezpieczenia na niej wierzytelności kredytodawcy, ma znaczenie wyłącznie posiłkowe i nie może przesądzać o wysokości udzielanego kredytu.
4. Ustalona wartość rynkowa nie została zwiększona przez rzeczoznawcę o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom ( w tym o podatek VAT ), jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem
5. Operat szacunkowy może być wykorzystywany wyłącznie do celu w jakim został

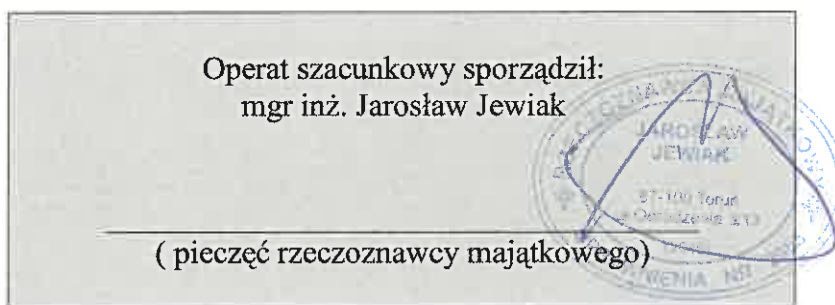
sporządzony.

6. 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 rejestru gruntów,
2. Kopia mapy do celów projektowych,
3. Mapa lokalizacji nieruchomości.

Operat zawiera 25 ponumerowanych stron.



## 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 nieruchomości gruntowa niezabudowana jako przedmiot prawa użytkowania wieczystego gruntu położona jest w miejscowości Nowe przy ul. Fabrycznej, obręb geodezyjny (0001), gmina Nowe, powiat świecki, woj. kujawsko - pomorskie, stanowiąca geodezyjnie wyodrębnioną działkę o nr 532/17 i powierzchni 0,2209 ha, nieruchomość objęta jest Księgą wieczystą Kw BY1S/00014252/5, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Świeciu, V Wydział Ksiąg Wieczystych. 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	BY1S/00014252/5	337 800 zł	25,26%	1 337 081,06 zł	POL-KRES EDWOOD SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, BIAŁA PODLASKA, 525398312, 0001038005	
				1 337 081,06 zł	RAZEM	

### MAPA LOKALIZACJI NIERUCHOMOŚCI



Województwo: kujawsko-pomorskie  
Powiat: świecki  
Jednostka ewidencyjna: 041406\_4, Nowe - Miasto  
Obręb ewidencyjny: 0001, Nowe

**Starosta Świecki**

(nazwa organu wydającego dokument)

**UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**

sporządzono dnia: 27-08-2024 08:45:46

Nr jednostki rejestrowej: G2

**Osoby: 2**

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	SKARB PAŃSTWA
1/1 użytkowanie wieczyste	POMORSKA FABRYKA MEBLI SP.Z O.O. NIP: 5590003751 siedziba: ul. Fabryczna 5, 86-170 Nowe

**Działki ewidencyjne: 1**

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
532/17 041406_4.0001.532/17		0.2209	Bz	0.2209	BY1S/00014252/5

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 1632.

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.2209	ha
Słownie:	dwa tysiące dwieście dziewięć metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
Bz - Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez  
Dorota Waldowska  
Data: 2024.08.27 09:07:01 CEST  
Położenie: Świecie; 86-100;  
kujawsko-pomorskie; Polska

Sporządził(a): Dorota Waldowska

27-08-2024

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

D. O. O. \_\_\_3014/2024\_\_\_\_\_

Starosta Świecki

Nr kanc.: W GK.I.6642.2083.2024

Dokument niniejszy jest wrysem z mapy  
ewidencyjnej wydanym przez Wydział  
Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki  
Nieruchomościami nie przeznaczonym  
do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

Województwo: kujawsko-pomorskie

Powiat: świecki

Jednostka ewidencyjna: 041406\_4, Nowe - Miasto

Obręb: 0001, Nowe

Działka: 532/17

## MAPA EWIDENCYJNA SKALA 1:1000

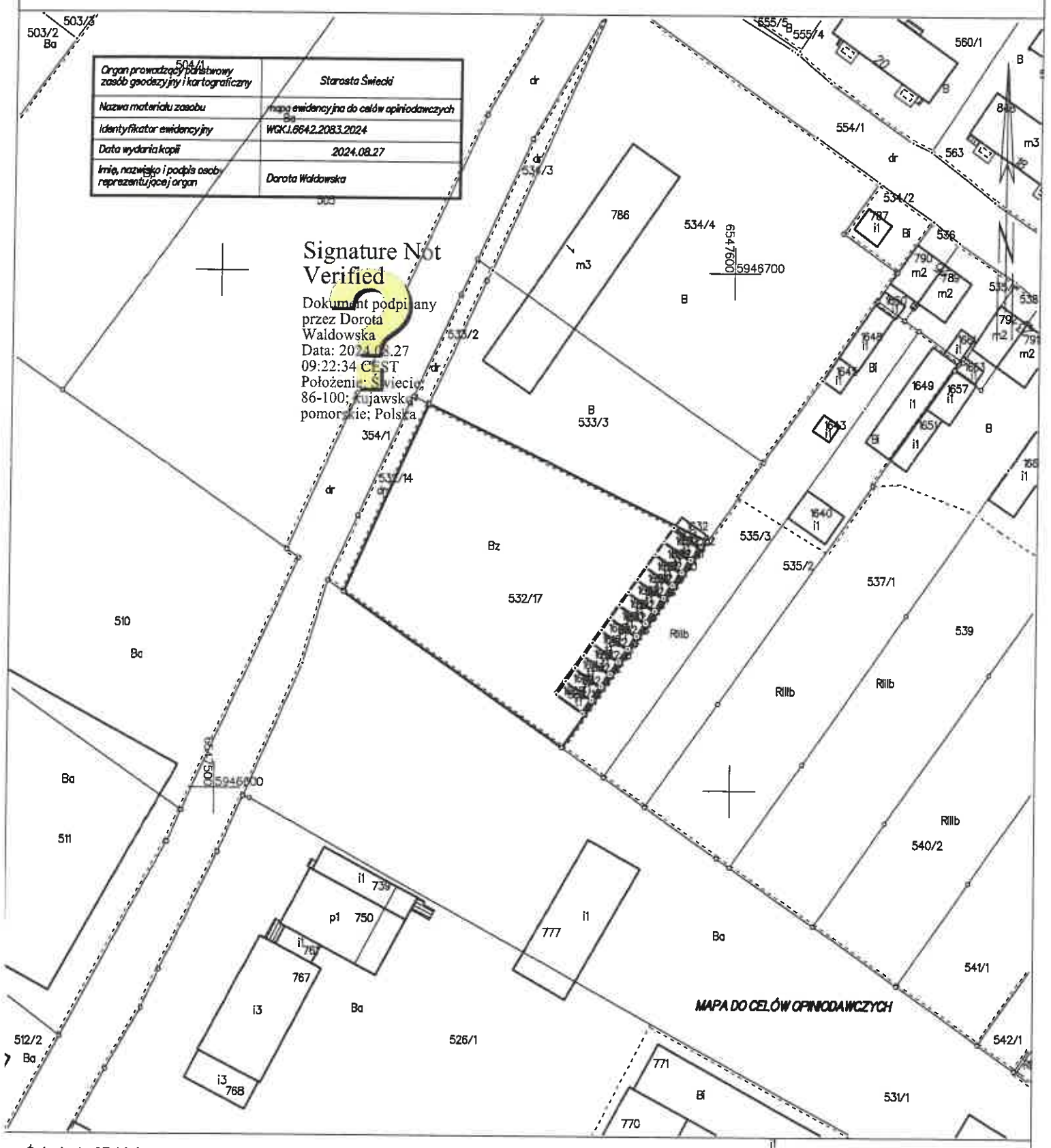
Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH

obr. Nowe 0001: dz. 532/17  
Sekcje mapy: 6.205.26.20.2

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Starosta Świecki
Nazwa materiału zasobu	mapa ewidencyjna do celów opiniodawczych
Identyfikator ewidencyjny	W GK.I.6642.2083.2024
Data wydania kopii	2024.08.27
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Dorota Waldowska

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Dorota Waldowska  
Data: 2024.08.27 09:22:34 CEST  
Położenie: Świecie, 86-100, Kujawsko-pomorskie, Polska



# POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ

Numer polisy 1021966704



<b>1</b>	<b>Okres ubezpieczenia: od 03.08.2024 r. do 02.08.2025 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> Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	<b>Suma gwarancyjna</b> Na jedno zdarzenie: 100 000 EUR Na wszystkie zdarzenia: 100 000 EUR
	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.	
	<b>Postanowienia dodatkowe</b> Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych	
<b>5</b>	<b>Składka łączna: 399,42 PLN</b> Jednorazowo Kwota w PLN: 399,42 Termin płatności: 07.08.2024	<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 roszczeń 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 informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. <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. 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 posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 5. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 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 połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 7. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl. 8. <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). 9. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przesłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz	dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 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 16a, 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, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1021966704/pc:100000575510139/BE20 PIN: 6475



## Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

- Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
- Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
  - na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
  - na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
  - w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer Infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
  - w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na [www.pzu.pl](http://www.pzu.pl).
- PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
- W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informacje, w której:
  - wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
  - wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
  - określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
- Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
  - w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
  - w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
- Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
  - niewykonania roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
  - niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

- Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
- Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
- PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
- Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
- Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
- W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
- Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
- PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

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

- 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.
- Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

### Potwierdzam dane kontaktowe

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

### Dodatkowych informacji udzieli:

Agent Ubezpieczeniowy Rumiński Andrzej  
ul. BATOREGO 44, 87-100 TORUŃ  
tel.: +48 602354867

Data zawarcia umowy: 24.07.2024 r.

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

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

JAROSŁAW JEWIĄK BIURO OBSŁUGI  
NIERUCHOMOŚCI BON

Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

AGENT UBEZPIECZENIOWY PZU S.A.  
Andrzej Rumiński  
87-100 Toruń, ul. Batoręgo 44  
kom. 602-354-867

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

1021966704/pc:10000575510139/BE20 PIN: 6475

801 102 102 pzu.pl

