



Siedziba: 87-100 Toruń, ul. Odrodzenia 3/13, tel./fax 694 460 740
NIP: 879-104-47-29 REGON: 870613341
e-mail: jjarekbon@wp.pl, www.bontorun.com.pl

AKTUALIZACJA OPERATU SZACUNKOWEGO

z wyceny wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej jako przedmiotu prawa własności położonej w miejscowości Rypin przy ul. Kościuszki 23 C, gmina miasto Rypin, powiat rypiński, woj. kujawsko-pomorskie.

(działka nr 310/1 objęta w Kw w WL1Y/00016256/0, 310/3 objęta w Kw nr WL1Y/00016269/4, 309/2 objęta w Kw nr WL1Y/00016169/3, 312/14 objęta w Kw nr WL1Y/00017830/5, 312/16 objęta w Kw nr WL1Y/00017828/8)



Wartość rynkowa według stanu na dzień 15 stycznia 2025 r.

Opracował:
mgr inż. Jarosław Jewiak

(pieczęć rzeczoznawcy majątkowego)

Określenie nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana jako przedmiot prawa własności stanowiącą działki o nr 310/1, 310/3, 309/2, 312/14, 312/16 łącznej powierzchnia gruntu 0,5401 ha . Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w Rypinie, przy ul. Kościuszki 23C, gmina Rypin, powiat rypiński, województwo kujawsko-pomorskie. Wyceniane nieruchomości objęte są Księgami wieczystymi Kw nr WL1Y/00016256/0, WL1Y/00016269/4, WL1Y/00016169/3 , WL1Y/00017830/5, 312/16 objęta w Kw nr WL1Y/00017828/8 prowadzonymi przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Rypinie.	
Rodzaj nieruchomości	nieruchomość gruntowa zabudowana	
Opis nieruchomości	Przedmiotowe nieruchomości stanowią działki o nr 310/1, 310/3, 309/2 312/14, 312/16 łącznej powierzchnia gruntu 0,5401 ha . które są zabudowane: budynkiem produkcyjno – administracyjnym z częścią socjalną o pow. użytkowej 2 078 m² , budynkiem garażowo – magazynowym o pow. użytkowej 183,00 m² oraz budynkiem magazynowo – gospodarczym o pow. użytkowej 89,00 m² . Łączna powierzchnia użytkowa budynków wynosi 2 350,00 m² . Budynki są parterowe, niepodpiwniczone wykonane w technologii mieszanej. Stan techniczny budynku i standard wykończenia średnio – słaby. Teren wokół zabudowań utwardzony płytami betonowymi, masą bitumiczną oraz kostką chodnikową. Urządzony jest plac składowo – magazynowy oraz parking samochodowy dla pracowników. Teren działek jest ogrodzony płotem konstrukcji stalowej na słupkach stalowych oraz częściowo z elementów betonowych, wyposażony w dwie bramy rozwierane. Uzbrojenie terenu pełne. Lokalizacja i dostępność komunikacyjna średnia.	
Podmioty którym przysługują prawa do nieruchomości	<i>Właściciel działek</i> Markit - 2 Sp. z o.o. 87-500 Rypin, ul. Kościuszki 23c Polska	
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej jako przedmiot prawa własności dla celów sprzedaży.	
Data na którą określono wartość rynkową nieruchomości	15 stycznia 2026 r.	
Określenie wartości rynkowej	4 051 770 zł <i>słownie: cztery miliony pięćdziesiąt jeden tysięcy siedemset siedemdziesiąt złotych</i>	
Data sporządzenia operatu	15 stycznia 2026 r.	
Opracował: mgr inż. Jarosław Jewiak _____ (pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)		

SPIS TREŚCI

1.	<i>Przedmiot i zakres wyceny.</i>	4
2.	<i>Cel wyceny.</i>	4
3.	<i>Podstawy opracowania operatu szacunkowego.</i>	4
3.1.	Podstawy formalne.	4
3.2.	Podstawy materialno - prawne.	4
3.3.	Podstawy metodologiczne.	4
3.4.	Źródła danych merytorycznych.	5
4.	<i>Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.</i>	5
5.	<i>Opis i określenie stanu nieruchomości.</i>	5
5.1.	Stan prawny.	5
5.2.	Oznaczenie w ewidencji gruntów.	11
5.3.	Uwarunkowania planistyczne i ochronne.	14
5.4.	Opis nieruchomości.	15
6.1.	Wskazanie rodzaju określanej wartości.	36
6.2.	Wybór podejścia, metody i techniki wyceny.	36
7.	<i>Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.</i>	36
8.	<i>Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny.</i>	36
9.	<i>Wynik końcowy wyceny.</i>	36
10.	<i>Klauzule i ustalenia dodatkowe.</i>	37
11.	<i>Załączniki.</i>	37

1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana jako przedmiot prawa własności stanowiącą działki o nr **310/1, 310/3, 309/2, 312/14, 312/16** łącznej powierzchnia gruntu **0,5401 ha**. Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w Rypinie, przy ul. Kościuszki 23C, gmina Rypin, powiat rypiński, województwo kujawsko-pomorskie. Wyceniane nieruchomości objęte są Księgami wieczystymi Kw nr **WL1Y/00016256/0, WL1Y/00016269/4, WL1Y/00016169/3** , **WL1Y/00017830/5, WL1Y/00017828/8** prowadzonymi przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Rypinie.

2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej jako przedmiot prawa własności dla 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 Syndyka Masy Upadłości Markit 2 Sp. z o.o. 87-500 Rypin, ul. Kościuszki 23c Polska do wykonania przez Biuro Obsługi Nieruchomości „BON” Jarosław Jewiak do wykonania przez mgr inż. Jarosława Jewiak, rzeczoznawcy majątkowego, uprawnienia zawodowe nr 2965 nadane przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju.

3.2. Podstawy materialno - prawne.

- Rozporządzenie parlamentu europejskiego i Rady UE nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych zmieniające rozporządzenie UE nr 648/2012.
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (nowelizacja z dnia 30 lipca 2024 r. Dz. U. z 2024.0.1145),
- Rozporządzenie MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 9 listopada 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, (Dz.U. 2023 poz. 2442),
- Ustawa z dnia 29.08.1997 r. Prawo bankowe (Dz. U. nr 140, poz. 939 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z 1971 tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1061, 1237);
- 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
- Nota Interpretacyjna: zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości

3.3. Podstawy metodologiczne.

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny.
- M. Prystupa – „Wycena mienia poradnik menedżera” Centrum Informacji Menedżera. Warszawa 2001,
- M. Prystupa – „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym” PFSRM 2014,
- S. Żróbek, M. Bełej – „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości”.

- Educaterra, Olsztyn 2000,
- R. Cymerman, A. Hopfer - „System zasady i procedury szacowania nieruchomości”. PFSRM, 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. 2000-2023.

3.4. Źródła danych merytorycznych.

1. Księgi wieczyste KW nr **WL1Y/00016256/0, WL1Y/00016269/4, WL1Y/00016169/3, WL1Y/00017830/5, WL1Y/00017828/8**
2. Wypis w rejestrze gruntów,
3. Kopia mapy ewidencyjnej,
4. Dokumenty otrzymane od zamawiającego,
5. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu **15 stycznia 2026 r.**
6. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego/Studium dla miasta Rypin,
7. Przegląd aktów notarialnych kupna - sprzedaży nieruchomości w Starostwie Powiatowym w Rypinie
8. Wywiad terenowy.
9. Informacje z literatury fachowej dotyczące trendów w obrocie nieruchomościami na danym terenie,
10. Informacje z prasy lokalnej: notowania cen nieruchomości,
11. Informacje własne z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,
12. Informacje Zamawiającego wycenę,
13. Własne badania rynku i baza danych cen nieruchomości.
14. Strony internetowe województwa kujawsko-pomorskiego,
15. Statystyka publiczna i opracowania GUS.

4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.

Data sporządzenia wyceny:	15 stycznia 2026 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	15 stycznia 2026 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	15 stycznia 2026 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	15 stycznia 2026 r.

5. Opis i określenie stanu nieruchomości.

5.1. Stan prawny.

Dla przedmiotu wyceny urządzone są Księgi wieczyste KW nr **WL1Y/00016256/0, WL1Y/00016269/4, WL1Y/00016169/3, WL1Y/00017830/5, WL1Y/00017828/8** prowadzone przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Rypinie, które zgodnie z badaniem z dnia 15 grudnia 2024 r. zawierają następujące wpisy:

WL1Y/00016256/0

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	---

Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		310/1	
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)		Lp. 1.	1 RYPIN
Ulica		KOŚCIUSZKI 23	
Sposób korzystania		TEREN ZABUDOWANY	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)		/ 00003125 /	
			Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości		0,1724 HA	
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ			
BRAK WPISÓW			
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ			
Właściciele			
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, siedziba)		SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ "MARKIT-2", RYPIN	
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA			
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)			
1.	DZ. KW. / WL1Y / 5292 / 24 / 1 - 2024-12-12, 11:28:30 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI		
BRAK WPISÓW			
DZIAŁ IV - HIPOTEKA			
BRAK WPISÓW			

WL1Y/00016269/4

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
			Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości		1	
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		310/3	
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)		Lp. 1.	1 RYPIN
Ulica		KOŚCIUSZKI 23 C	
Sposób korzystania		TEREN ZABUDOWANY	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)		/ 00003125 /	

				Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości		0,0318 HA		1
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
BRAK WPISÓW				
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	3	1 / 1	---4
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	MARKIT-2 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, RYPIN, 910131806			
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)				
1.	DZ. KW. / WL1Y / 5291 / 24 / 1 - 2024-12-12, 11:27:06 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI			
BRAK WPISÓW				
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
BRAK WPISÓW				

WL1Y/00016169/3

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
				Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości		1		1
Działki ewidencyjne				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		309/2		1
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1	RYPIN	
Ulica	KOŚCIUSZKI 23			
Sposób korzystania	TEREN ZABUDOWANY			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)	/ 00012194 /			
				Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości		0,2863 HA		1
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
BRAK WPISÓW				
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	1	1 / 1	---2
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba)	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ "MARKIT - 2", RYPIN			
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)				
1.	DZ. KW. / WL1Y / 5290 / 24 / 1 - 2024-12-12, 11:23:59 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI			
BRAK WPISÓW				
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
BRAK WPISÓW				

WL1Y/00017830/5

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

			Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1		1

Działki ewidencyjne			
Numer działki	312/14		1
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1	RYPIN
Ulica	KOŚCIUSZKI		
Sposób korzystania	TEREN ZABUDOWANY		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)	/ 00012814 /		

			Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,0065 HA		1

Komentarz do migracji			
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1		---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU			
Nr podstawy wpisu			
1	OPIS I MAPA; SP. DOK. NR 2 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)		
	DZ. KW./00000609/95/, 1995-01-18 00:00:00, 1995-03-28 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)		
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ			
BRAK WPISÓW			
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ			

Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 2	---2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	MICHAEL PAUL BALAWAJDER, RICHARD, MAGDALENA			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 2	---2, 3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko drugi człon nazwiska złożonego, imię matki)	NATALIA MARIA ROSZKOWSKA ŚLIŻ, MAGDALENA			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
2	POSTANOWIENIE , I NS 928/07, 2007-10-10, SĄD REJONOWY, WARSZAWA MOKOTÓW; 9 <i>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./00002973/07/, 2007-12-21 09:00:00, 2008-01-04 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
3	ODPIS SKRÓCONY AKTU MAŁŻEŃSTWA , NR 22/2012, 2012-07-16, URZĄD STANU CYWILNEGO W CIETRZWAŁDZIE; 22 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WL1Y/00002634/12/001, 2012-10-04 10:33:52, 2012-11-05-12.16.20.399787, NIE, 17-20 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
BRAK WPISÓW	
DZIAŁ IV - HIPOTEKA	
BRAK WPISÓW	

WL1Y/00017828/8

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

	Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1

Działki ewidencyjne	
Numer działki	312/16
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1. 1 RYPIN
Ulica	KOŚCIUSZKI 17 A
Sposób korzystania	TEREN ZABUDOWANY
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)	/ 00016389 /

Obszar całej nieruchomości	0,0431 HA	1
----------------------------	-----------	---

Komentarz do migracji		
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU		
1	OPIS I MAPA; SPD. NR 2 <i>(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./00000607/95/, 1995-01-18 00:00:00, 1995-03-28 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>	
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ		
BRAK WPISÓW		
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ		

Właściciele		
--------------------	--	--

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie <i>(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)</i>	Lp. 1.	1 1 / 2	---2
Osoba fizyczna <i>(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)</i>	MICHAEL PAUL BALAWAJDER, RICHARD, MAGDALENA		
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie <i>(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)</i>	Lp. 1.	2 1 / 2	---2, 3
Osoba fizyczna <i>(Imię pierwsze imię drugie nazwisko drugi człon nazwiska złożonego, imię ojca, imię matki)</i>	NATALIA MARIA ROSZKOWSKA ŚLIŻ, RICHARD, MAGDALENA		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU		
Nr podstawy wpisu		
2	POSTANOWIENIE, I NS 928/07, 2007-10-10, SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY MOKOTOWA, WARSZAWA MOKOTÓW; 10 <i>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./00002972/07/, 2007-12-21 09:00:00, 2008-01-04 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>	
3	ODPIS SKRÓCONY AKTU MAŁŻEŃSTWA, NR 22/2012, 2012-07-16, URZĄD STANU CYWILNEGO W CIETRZWAŁDZIE; 23 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WL1Y/00002633/12/001, 2012-10-04 10:33:52, 2012-11-05-12.19.23.711203, NIE, 18-21 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>	
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA		
BRAK WPISÓW		
DZIAŁ IV - HIPOTEKA		
BRAK WPISÓW		

W okresie od dnia sporządzenia wyceny do dnia aktualizacji w KW nr WL1Y/00016256/0, WL1Y/00016269/4, WL1Y/00016169/3, nie stwierdzono zmian w zapisach. Do masy upadłości dołączono natomiast dwie działki nr 312/14 i 312/16 objęte KW nr WL1Y/00017830/5, WL1Y/00017828/8. Dołączone KW opisano powyżej

5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów.

Województwo : kujawsko-pomorskie																																		
Powiat : rypiński																																		
Jednostka ewidencyjna : RYPIN miasto																																		
Nazwa obrębu : RYPIN																																		
Numer obrębu : 0001																																		
INFORMACJA O DZIAŁCE z dnia: 15-01-2025																																		
Jednostka rejestrowa : G.2088																																		
Grupa rejestrowa : 15																																		
<table border="1"><thead><tr><th>Nr działki</th><th>Położenie działki</th><th colspan="2">Klasoużytki</th><th>Pow. działki[ha]</th></tr></thead><tbody><tr><td>310/1</td><td></td><td>Oznaczenie</td><td>Pow.</td><td>0,1724</td></tr><tr><td>Id działki : 041201_1.0001.310/1</td><td></td><td>B</td><td>0,1724</td><td></td></tr></tbody></table>					Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]	310/1		Oznaczenie	Pow.	0,1724	Id działki : 041201_1.0001.310/1		B	0,1724																
Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]																														
310/1		Oznaczenie	Pow.	0,1724																														
Id działki : 041201_1.0001.310/1		B	0,1724																															
Ukryj budynki																																		
Informacja o budynkach:																																		
<table border="1"><thead><tr><th>Nr ewid. bud</th><th>Adres</th><th>Rodzaj wg KŚT</th><th>Kondyg. n / p</th><th>Pow. zabud.</th></tr></thead><tbody><tr><td>719</td><td>UL.KOŚCIUSZKI RYPIN</td><td>Budynki handlowo-usługowe</td><td>1 / 0</td><td>1262</td></tr><tr><td colspan="5">Id. budynku: 041201_1.0001.719_BUD (jednostka rej.: G.2088)</td></tr><tr><td>718</td><td>KOŚCIUSZKI RYPIN</td><td>Pozostałe budynki niemieszkalne</td><td>1 / 0</td><td>176</td></tr><tr><td colspan="5">Id. budynku: 041201_1.0001.718_BUD (jednostka rej.: G.2088)</td></tr><tr><td colspan="5">Działki: 041201_1.0001.309/2, 041201_1.0001.310/1</td></tr></tbody></table>					Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.	719	UL.KOŚCIUSZKI RYPIN	Budynki handlowo-usługowe	1 / 0	1262	Id. budynku: 041201_1.0001.719_BUD (jednostka rej.: G.2088)					718	KOŚCIUSZKI RYPIN	Pozostałe budynki niemieszkalne	1 / 0	176	Id. budynku: 041201_1.0001.718_BUD (jednostka rej.: G.2088)					Działki: 041201_1.0001.309/2, 041201_1.0001.310/1				
Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.																														
719	UL.KOŚCIUSZKI RYPIN	Budynki handlowo-usługowe	1 / 0	1262																														
Id. budynku: 041201_1.0001.719_BUD (jednostka rej.: G.2088)																																		
718	KOŚCIUSZKI RYPIN	Pozostałe budynki niemieszkalne	1 / 0	176																														
Id. budynku: 041201_1.0001.718_BUD (jednostka rej.: G.2088)																																		
Działki: 041201_1.0001.309/2, 041201_1.0001.310/1																																		

Województwo : kujawsko-pomorskie
Powiat : rypiński
Jednostka ewidencyjna : RYPIN miasto
Nazwa obrębu : RYPIN
Numer obrębu : 0001

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 15-01-2025

Jednostka rejestrowa : G.2088

Grupa rejestrowa : 15

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
309/2		Oznaczenie	Pow.	0,2863
Id działki : 041201_1.0001.309/2		Br-RV	0,2863	

[Ukryj budynki](#)

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
713	UL.KOŚCIUSZKI RYPIN	Budynki handlowo-usługowe	1 / 0	242
Id. budynku: 041201_1.0001.713_BUD (jednostka rej.: G.2088)				
714	UL.KOŚCIUSZKI RYPIN	Pozostałe budynki niemieszkalne	1 / 0	176
Id. budynku: 041201_1.0001.714_BUD (jednostka rej.: G.2088)				
715	UL.KOŚCIUSZKI RYPIN	Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1 / 0	25
Id. budynku: 041201_1.0001.715_BUD (jednostka rej.: G.2088)				
716	UL.KOŚCIUSZKI RYPIN	Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1 / 0	21
Id. budynku: 041201_1.0001.716_BUD (jednostka rej.: G.2088)				
717	UL.KOŚCIUSZKI RYPIN	Pozostałe budynki niemieszkalne	1 / 0	20
Id. budynku: 041201_1.0001.717_BUD (jednostka rej.: G.2088)				
718	KOŚCIUSZKI RYPIN	Pozostałe budynki niemieszkalne	1 / 0	176
Id. budynku: 041201_1.0001.718_BUD (jednostka rej.: G.2088)				
Działki: 041201_1.0001.309/2, 041201_1.0001.310/1				

Województwo : kujawsko-pomorskie
Powiat : rypiński
Jednostka ewidencyjna : RYPIN miasto
Nazwa obrębu : RYPIN
Numer obrębu : 0001

INFORMACJA O DZIAŁCE
z dnia: 15-01-2025

Jednostka rejestrowa : G.2088
Grupa rejestrowa : 15

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
310/3 Id działki : 041201_1.0001.310/3		Oznaczenie B	Pow. 0,0318	0,0318

[Ukryj budynki](#)

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
720	UL.KOŚCIUSZKI RYPIN	Budynki handlowo-usługowe	1 / 0	103
Id. budynku: 041201_1.0001.720_BUD (jednostka rej.: G.2088)				

W okresie od dnia sporządzenia wyceny do dnia aktualizacji nie stwierdzono zmian w zapisach w ewidencji gruntów dotyczące działek nr 310/1, 310/3, 309/2. Do masy upadłości dołączono dwie działki nr 312/14 i 312/16 które były dotychczas dzierżawione. Dane z ewidencji gruntów dla tych działek zamieszczono poniżej*

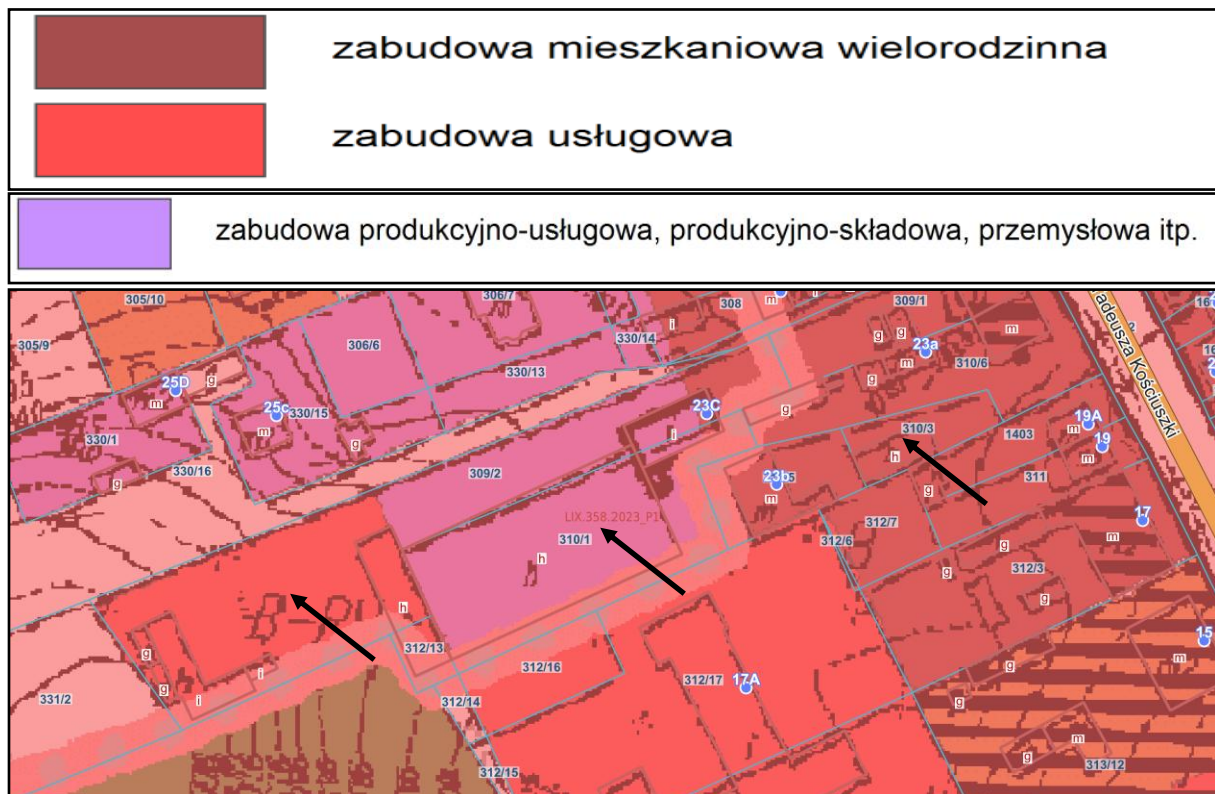
Województwo	kujawsko pomorskie
Powiat	rypiński
Jednostka ewidencyjna	Rypin Miasto
Nazwa obrębu	Rypin
obręb	1
nr działki	312/14
powierzchnia	0,0065
KW	WL1Y/00017830/5

Województwo	kujawsko pomorskie
Powiat	rypiński
Jednostka ewidencyjna	Rypin Miasto
Nazwa obrębu	Rypin
obręb	1
nr działki	312/16
powierzchnia	0,0431
KW	WL1Y/00017828/8

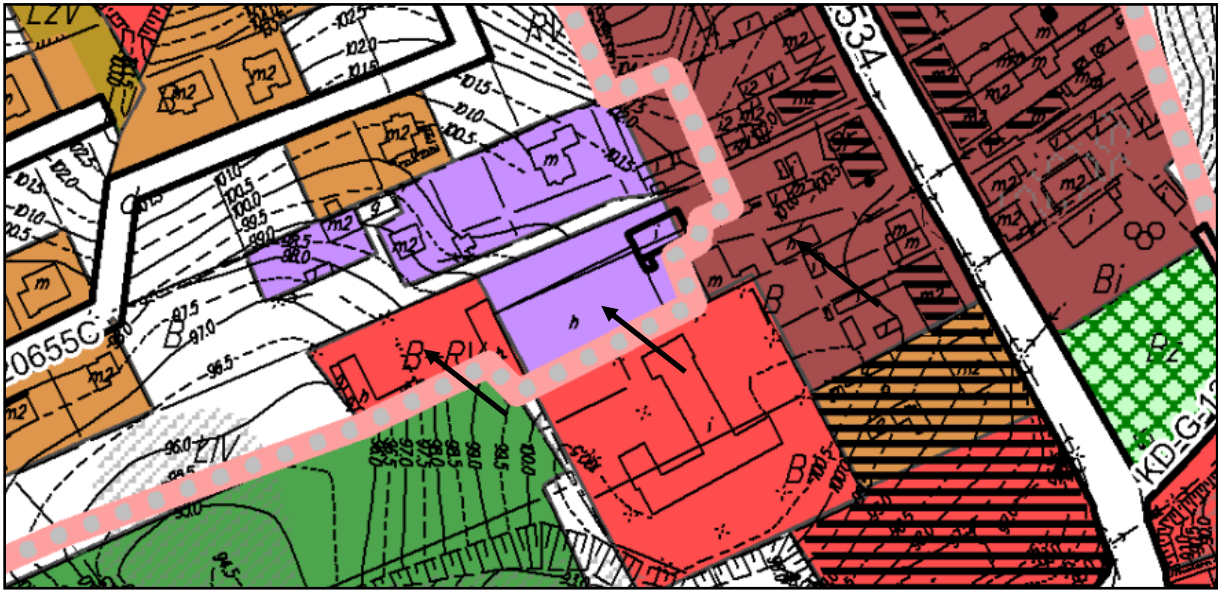
5.3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne.

Dla wycenianych działek o nr 310/1, 310/3, 309/2 , 312/14 i 312/16 nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Miasta Rypin. Zgodnie z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rypin przejętego, UCHWAŁA NR LIX/358/2023 RADY MIASTA RYPIN z dnia 23 stycznia 2023 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rypin. Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747), oraz art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40), Rada Miasta Rypin uchwała, co następuje:

Wyżej wymienione działki znajdują się na ternie oznaczonym na mapie studium symbolem:



Fragment graficzny do STUDIUM NR LIX/358/2023 RADY MIASTA RYPIN z dnia 23 stycznia 2023 r.



Od dnia wyceny do dnia sporządzenia aktualizacji nie nastąpiły zmiany zapisów planistycznych ani Studium. Działki nr 312/14 i 312/16 które dotychczas były przedmiotem dzierżawy a obecnie wchodzą w skład masy upadłości objęte są tymi samymi zapisami

5.4. Opis nieruchomości.

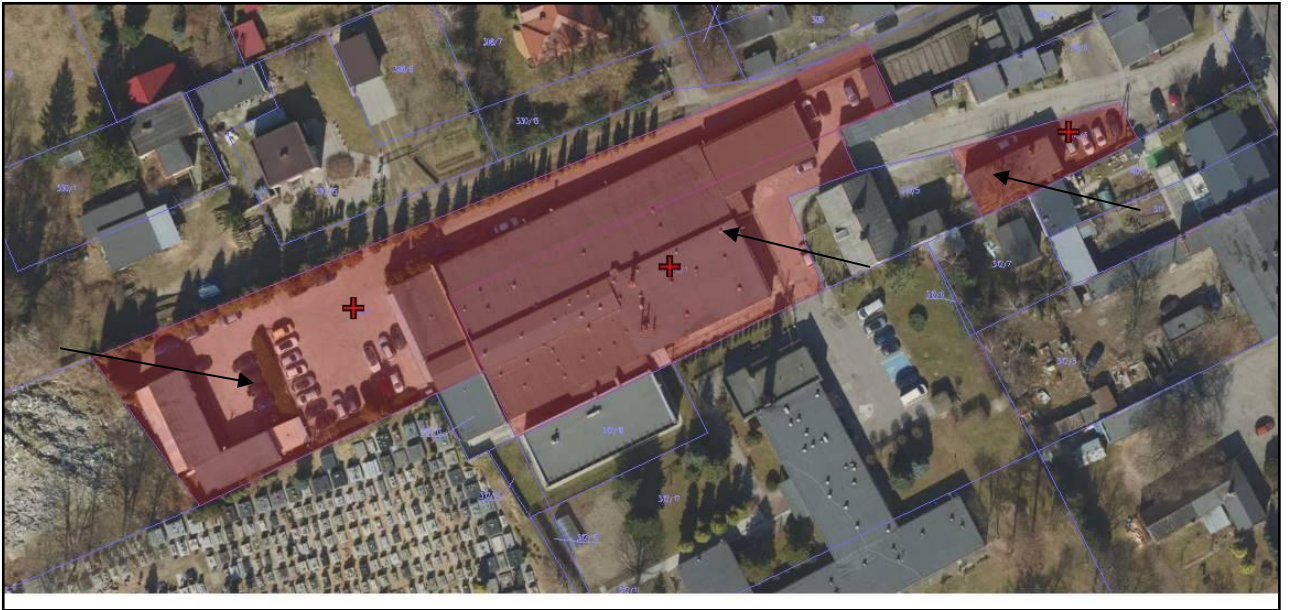
Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w północnej części Miasta Rypina przy ul. Kościuszki 23C, obręb nr 0001, gmina Miasto Rypin, powiat rypiński, województwo kujawsko-pomorskie. Wjazd odbywa się z dwóch stron poprzez bramy wjazdowe od strony ulicy Kościuszki. Nieruchomość została uzbrojona we wszystkie media, tj. energię elektryczną, wodociąg, gaz, kanalizację i instalację siłową. Teren działek płaski, z niewielką deniwelacją gruntu w kierunku zachodnim. Wyceniana nieruchomość bezpośrednio graniczy z cmentarzem, nieruchomościami zabudowanymi o funkcji mieszkaniowo – usługowej.

Wyceniana nieruchomość stanowią obecnie działki o nr **310/1, 310/3, 309/2, 312/14 i 312/16** o łącznej powierzchni gruntu **0,5401 ha** które są zabudowane: budynkiem produkcyjno – administracyjnym z częścią socjalną o pow. użytkowej **2 078 m²**, budynkiem garażowo – magazynowym o pow. użytkowej **183,00 m²** oraz budynkiem magazynowo – gospodarczym o pow. użytkowej **89,00 m²**. Łączna powierzchnia użytkowa budynków wynosi **2 350,00 m²**. Budynki są parterowe, niepodpiwniczone wykonane w technologii mieszanej. Stan techniczny budynku i standard wykończenia średnio – słaby. Teren wokół zabudowań utwardzony płytami betonowymi, masą bitumiczną oraz kostką chodnikową. Urządzony jest plac składowo – magazynowy oraz parking samochodowy dla pracowników. Teren działek jest ogrodzony płotem konstrukcji stalowej na słupkach stalowych oraz częściowo z elementów betonowych, wyposażony w dwie bramy rozwierane. Uzbrojenie terenu pełne. Lokalizacja i dostępność komunikacyjna średnia.

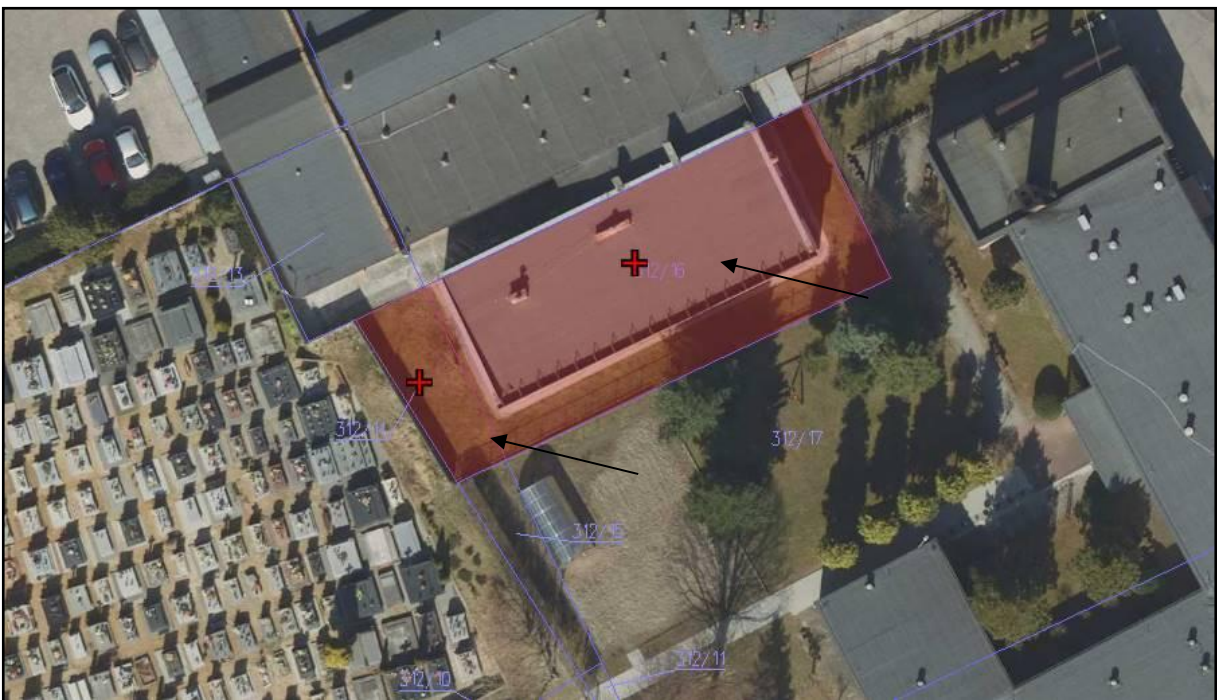
Działki nr **310/1, 310/3, 309/2, 312/14 i 312/16** zabudowane są:

- budynkiem produkcyjno – administracyjnym z częścią socjalną o pow. użytkowej **2 078 m²**,
- budynkiem garażowo – magazynowym o pow. użytkowej **183,00 m²**
- budynkiem magazynowo – gospodarczym o pow. użytkowej **89,00 m²**.

Łączna powierzchnia użytkowa budynków wynosi **2 350,00 m²**.



Widok z satelity na wyceniane działki o nr 310/1, 310/3, 309/2



Widok z satelity na działki dzierżawione o numerach 312/14, 312/16













5.5. Opis zabudowań.

1. Budynek produkcyjno – administracyjnym z częścią socjalną o pow. użytkowej 2 078 m²,

Budynek biurowy jest jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony o konstrukcji mieszanej ścian – murowano – drewnianej, stropodach żelbetowy pokryty papą termozgrzewalną. Stolarka okienna i drzwiowa częściowo PCV, pozostała drewniana. Został zbudowany w latach 90 - tych ubiegłego. W poziomie parteru, budynku znajduje się betonowa rampa.

Konstrukcja i wykończenie budynku:

- Ławy i stropy fundamentowe żelbetowe monolityczne na podkładzie z kruszywa i chudego betonu.
- Ściany fundamentowe betonowe, również z na podkładzie z chudego betonu.
- Izolacja pozioma i pionowa z papy na lepiku.
- Ściany konstrukcyjne zewnętrzne z bloczków betonu komórkowego gr. 25 cm, ocieplone styropianem gr. 10 cm.
- Ściany wewnętrzne z cegły pełnej i płyt regipsowych, malowane.
- Stropy monolityczne, wylewane na mokro.
- Dach typu stropodach o konstrukcji monolitycznej, 1- spadowy pokryty papą.
- Tynki zewnętrzne cementowo - wapienne zatarte na gładko.
- Tynki wewnętrzne cementowo - wapienne, malowane.
- Obróbki blacharskie z blachy stalowej ocynkowanej.
- Okna w całym budynku z PCV, 20- letnie.
- Posadzki - na korytarzach i w łazienkach płytki terakotowe. W biurach płytki terakotowe i panele podłogowe.
- Ściany w łazienkach pokryte płytkami ceramicznymi.
- Ogrzewanie budynku olejowe, z piecem c.o. dwufunkcyjnym o mocy 200 kW

Dane techniczne:

- Kubatura 7 207,69 m³
- Pow. użytkowa 2 078 m²

Instalacje :

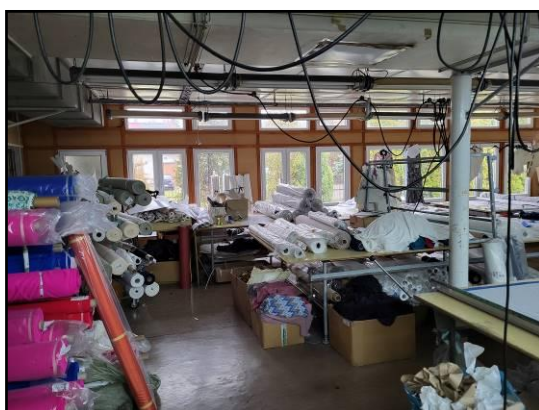
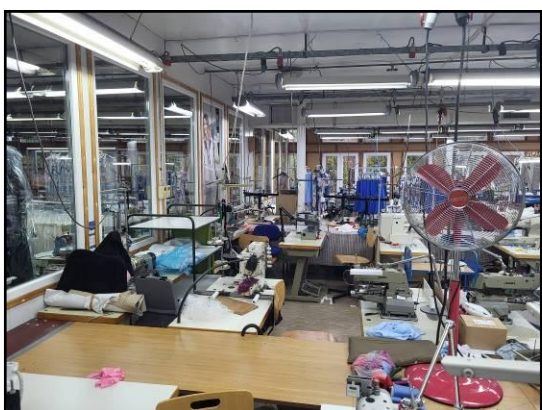
- Elektryczna
- Wodociągowo – kanalizacyjna
- CO z kotłowni olejowej
- Wentylacyjna
- Odgromowa
- Technologiczna

Stan techniczny budynku jest dobry. Standard wykończenia średni.

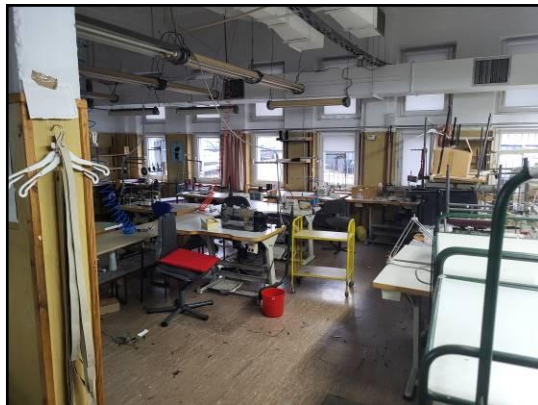
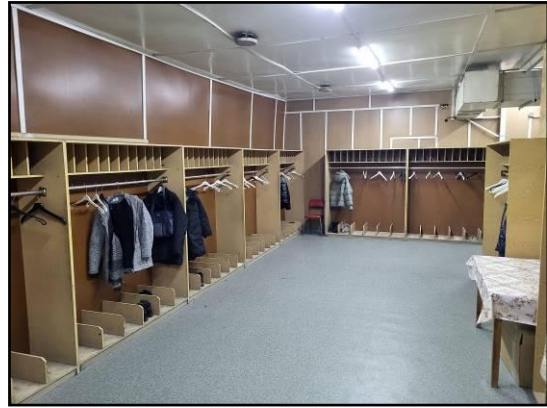




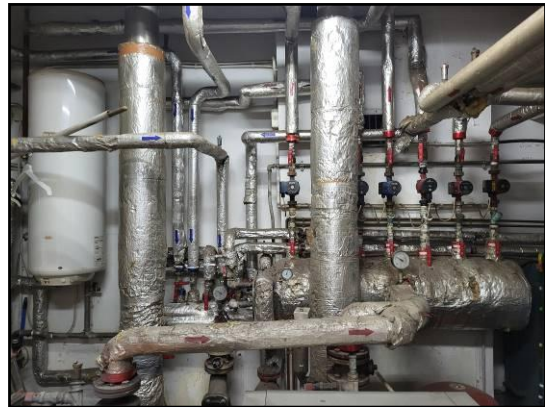


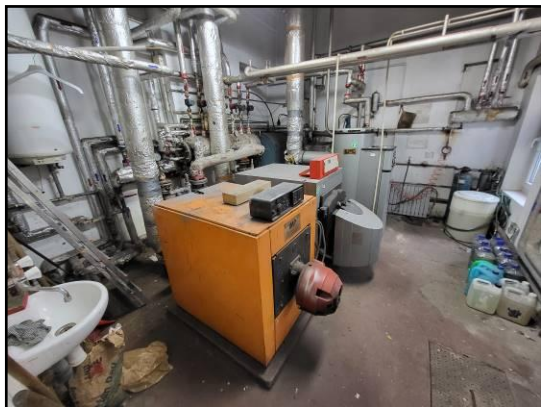












2. Budynek garażowo – magazynowy o pow. użytkowej 183,00 m²

Budynek garażowo – magazynowy jest jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony o konstrukcji tradycyjnej z elementów drobnowymiarowych, stropodach żelbetowy pokryty papą termozgrzewalną. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana. Został zbudowany w latach 90 - tych ubiegłego.

Konstrukcja:

- Fundamenty betonowe.
- Ściany murowane, nieocieplone, otynkowane.
- Dach typu stropodach 1- spadowy, pokryty papą.
- Rynny, rury spustowe i obróbki blacharskie z blachy stalowej ocynkowanej.
- Posadzka betonowa.
- Wrota wjazdowe drewniane
- Okna drewniane
- Tynki wewnętrzne cementowo - wapienne zatarte na gładko,

Budynek wyposażony jest w energię elektryczną.

Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 183,00 m²

Stan techniczny i standard wykończenia średni.









3. Budynek magazynowo – gospodarczym o pow. użytkowej 89,00 m².

Budynek magazynowo – gospodarczy jest jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony o konstrukcji tradycyjnej z elementów drobnowymiarowych, stropodach żelbetowy pokryty papą termozgrzewalną. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana. Został zbudowany w latach 90 - tych ubiegłego.

Konstrukcja:

- Fundamenty betonowe.
- Ściany murowane, nieocieplone, otynkowane.
- Dach typu stropodach 1- spadowy, pokryty papą.
- Rynny, rury spustowe i obróbki blacharskie z blachy stalowej ocynkowanej.
- Posadzka betonowa.
- Drzwi wejściowe PCV
- Posadzki - na korytarzach i w łazienkach płytki terakotowe.
- Okna drewniane
- Tynki wewnętrzne cementowo - wapienne zatarte na gładko,

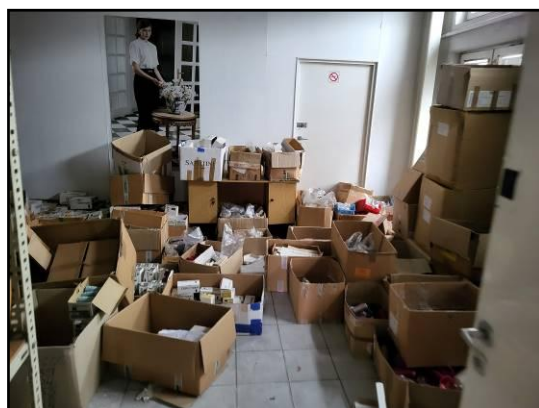
Budynek wyposażony jest w energię elektryczną, ogrzewanie własne z kotłowni, sieć wod – kan.

Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 89,00 m²

Stan techniczny i standard wykończenia dobry.

Łączna powierzchnia użytkowa budynków wynosi **2 350,00 m²**.





Po dołączeniu do masy upadłości działek o numerach 312/14, 312/1 Część budynku produkcyjno – administracyjnego z częścią socjalną znajdująca się pierwotnie na terenie nienależącym do Markit - 2 Sp. z o.o. obecnie znajduje się na terenie objętym jednym władaniem. Stan techniczno użytkowy budynków i budowli od dnia wyceny do dnia zaktualizowania wyceny nie uległ zmianom.

6. Przedstawienie sposobu wyceny.

6.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości.

Bez zmian

6.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny.

Bez zmian

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.

Bez zmian

8. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny.

Wartość rynkową nieruchomości obejmująca działki nr 310/1, 310/3, 309/2 (W_n) obliczono stosując następującą formułę:

$$W_n = P \times C$$

gdzie:

P – powierzchnia użytkowa wycenianego kompleksu budynków

C – wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej (z tabeli).

$$W_n = 2\,350,00 \text{ m}^2 \times 1\,710,01 \text{ zł/m}^2 = 4\,018\,523,50 \text{ zł} \text{ przyjęto } 4\,018\,500 \text{ zł}$$

Do nieruchomości dołączono działki nr 312/14 i 312/16 oszacowane w odrębnym operacie szacunkowym. Ich wartość oszacowano na łączną kwotę :

nr działki	powierzchnia	czynsz roczny	Wk	Wartość rynkowa
312/14	0,0065	1 893 zł	10	18 933 zł
312/16	0,0431	12 554 zł	10	125 537 zł
RAZEM	0,0496	14 447 zł		144 470 zł

Zatem obecna wartość rynkowa nieruchomości wynosi :

Nieruchomości	wartość rynkowa
działki nr 310/1, 310/3, 309/2	3 907 300 zł
działki nr 312/14 i 312/16	144 470 zł
łączna wartość nieruchomości	4 051 770 zł

9. Wynik końcowy wyceny.

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej jako przedmiotu prawa własności stanowiącej zabudowane działki o nr 310/1, 310/3, 309/2 łącznej powierzchnia gruntu **0,4905 ha**. nieruchomości zlokalizowanej w Rypinie, przy ul. Kościuszki 23C, gmina Rypin, powiat rypiński,

województwo kujawsko-pomorskie, objętej Księgami wieczystymi Kw nr **WL1Y/00016256/0, WL1Y/00016269/4, WL1Y/00016169/3** prowadzonymi przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Rypinie, wynosi:

Na dzień wyceny wraz z gruntem:

4 051 770 zł

słownie: cztery miliony pięćdziesiąt jeden tysięcy siedemset siedemdziesiąt 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 Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
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. Przyjęta w operacie szacunkowym ocena stanu technicznego wycenianego obiektu nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.
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. Określenie obszarów ryzyka
2. Informacja z rejestru gruntów,
3. Kopia mapy ewidencyjnej,
4. Polisa OC.

Aktualizacja Operatu zawiera 38 ponumerowanych stron.

Operat szacunkowy sporządził:
mgr inż. Jarosław Jewiak

(pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)

Zestawienie obciążonych składników majątkowych, nieruchomości gruntowej zabudowanej Syndyka Masy Upadłości Markit 2 Sp. z o.o. 87-500 Rypin, ul. Kościuszki 23c Polska

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 gruntowej zabudowa jako przedmiot prawa własności stanowiąca zabudowane działki o nr **310/1, 310/3, 309/2, 3121/14 i 312/16** o łącznej powierzchni gruntu **0,5401 ha**. zlokalizowana w Rypinie, przy ul. Kościuszki 23C, gmina Rypin, powiat rypiński, województwo kujawsko-pomorskie, objęta Księgami wieczystymi Kw nr **WL1Y/00016256/0, WL1Y/00016269/4, WL1Y/00016169/3, WL1Y/00017830/5, WL1Y/00017828/8** prowadzonymi przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Rypinie nie jest obciążona hipotekami. Zgodnie z informacjami uzyskanymi od Syndyka masy upadłości Bartosz Grenda wyżej wymienione nieruchomości 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 „

MAPA LOKALIZACJI NIERUCHOMOŚCI

