



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

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

e-mail: biuro@bontorun.com.pl, www.bontorun.com.pl

OPERAT SZACUNKOWY

**z wyceny udziału wynoszącego 7/12 w prawie własności do nieruchomości
gruntowej niezabudowanej
zlokalizowanej w miejscowości Mała Nieszawka,
gmina Wielka Nieszawka, powiat toruński, woj. kujawsko-pomorskie**

(działka nr 207/5 w KW TO1T/00031220/4)



Wartość rynkowa aktualna na dzień 06 grudnia 2021 r.

Opracował:
mgr inż. Jarosław Jewiak

(pieczęć rzeczoznawcy majątkowego)

Określenie nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest udział wynoszący 7/12 w prawie własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę nr 207/5 o powierzchni 0,3000 ha , zlokalizowaną w miejscowości Mała Nieszawka, gmina Wielka Nieszawka, powiat toruński, woj. kujawsko – pomorskie. Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny objęta jest księgą wieczystą KW TO1T/00031220/4 prowadzoną przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu.	
Rodzaj nieruchomości	nieruchomość gruntowa niezabudowana	
Opis nieruchomości	Przedmiotowa działka gruntu o nr 207/5 o powierzchni 0,3000 ha jest niezabudowana i stanowi grunty o przeznaczeniu w MPZP jako: - B177R - tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej i obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich, agroturystyka. Kształt działki korzystny – zbliżony do prostokąta, nieutrudniający zagospodarowania. Teren działki płaski bez znacznych deniwelacji gruntu Teren działki na dzień wyceny jest nieużytkowany i niezagospodarowany – porośnięty samosiejkami drzew liściastych oraz krzewami. Teren nieruchomości jest nieogrodzony. Dojazd do nieruchomości do strony ulicy Przemysłowej drogą o nawierzchni asfaltowej, a bezpośredni działką nr 207/7 drogą o nawierzchni nieutwardzonej. Działka niewyposażona w media z możliwością przyłączenia pełnych mediów za pośrednictwem działek sąsiadujących. Lokalizacja średnia, dostępność komunikacyjna średnia.	
Podmioty którym przysługują prawa do nieruchomości	HALINA KŁOSOWSKA, FELIKS, JADWIGA, 50033002069 7/12 ZDZISŁAW KAROLEWSKI, FELIKS, JADWIGA, 46082710617 1/12 WIESŁAW JAN KAROLEWSKI, FELIKS, JADWIGA, 62070814916 1/12 ZBIGNIEW EDWARD KAROLEWSKI, FELIKS, JADWIGA, 56040720372 1/12 TERESA BARBARA MURAWSKA, FELIKS, JADWIGA, 58032722405 1/12 WANDA MARTA OLEJNICZAK, FELIKS, JADWIGA, 53072917189 1/12	
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 7/12 w prawie do nieruchomości dla potrzeb sprzedaży	
Data na którą określono wartość nieruchomości	06 grudnia 2021r.	
Określenie wartości rynkowej	Wartość nieruchomości na dzień wyceny: 141 700 zł Słownie : sto czterdzieści jeden tysięcy siedemset złotych Wartość udziału 7/12 w nieruchomości na dzień wyceny: 82 700 zł słownie: osiemdziesiąt dwa tysiące siedemset złotych	
Data sporządzenia operatu	06 grudnia 2021 r.	
Opracował: mgr inż. Jarosław Jewiak _____ (pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)		

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny.	4
2. Cel wyceny.	4
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.	4
3.1. Podstawy formalne. _____	4
3.2. Podstawy materialno - prawne. _____	4
3.3. Podstawy metodologiczne. _____	4
3.4. Źródła danych merytorycznych. _____	5
4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.	5
5. Opis i określenie stanu nieruchomości.	5
5.1. Stan prawny. _____	5
5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów. _____	7
5.3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne. _____	7
5.4. Opis nieruchomości. _____	9
6. Przedstawienie sposobu wyceny	13
6.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości. _____	13
6.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny. _____	14
7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	14
8. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny	16
8.1. Analiza transakcji porównawczych. _____	16
Charakterystyka rynku i nieruchomości w aspekcie cech rynkowych. _____	20
8.2. Porównanie nieruchomości parami. _____	21
8.3. Obliczenie wartości rynkowej gruntu. _____	22
8.4. Obliczenie wartości sprzedaży wymuszonej i likwidacyjnej. _____	22
9. Wynik końcowy wyceny	23
10. Klauzule i ustalenia dodatkowe.	24
11. Załączniki	24

1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest udział wynoszący 7/12 w prawie własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę nr **207/5** o powierzchni **0,3000 ha**, zlokalizowaną w miejscowości Mała Nieszawka, gmina Wielka Nieszawka, powiat toruński, woj. kujawsko – pomorskie. Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny objęta jest księgą wieczystą KW **TO1T/00031220/4** prowadzoną przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu.

2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 7/12 w prawie do nieruchomości dla potrzeb sprzedaży. Operat szacunkowy może być wykorzystany tylko i wyłącznie w tym celu.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.

3.1. Podstawy formalne.

Operat wykonano na zlecenie syndyka masy upadłości do wykonania przez Biura Obsługi Nieruchomości „BON” Jarosław Jewiak do wykonania przez mgr inż. Jarosława Jewiaka, rzeczoznawcy majątkowego, uprawnienia zawodowe nr 2965 nadane przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju.

3.2. Podstawy materialno - prawne.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2020r., poz. 65, 284, 471, 782, 1709),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004r. poz 2109, z 2005r. poz 1628 oraz 2011 poz 985)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z 1971 roku z późniejszymi zmianami);

Oraz:

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
- Prawo upadłościowe - Art. 319. Opis i oszacowanie przedsiębiorstwa upadłego, Dz.U.2019.0.498 t.j. - Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r.

3.3. Podstawy metodologiczne.

- M. Prystupa – „Wycena mienia poradnik menedżera” Centrum Informacji Menedżera. Warszawa 2001,
- M. Prystupa – „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” PFSRM. Warszawa 2003,
- 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. 2000-2020.

3.4. Źródła danych merytorycznych.

1. Księga Wieczysta **TO1T/00031220/4**,
2. Wypis i kopia mapy z ewidencji gruntów,
3. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu **19 listopada 2021 r.**,
4. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wielka Nieszawka,
5. Przegląd aktów notarialnych kupna - sprzedaży nieruchomości w Starostwie Powiatowym w Toruniu,
6. Informacje z literatury fachowej dotyczące trendów w obrocie nieruchomościami na danym terenie,
7. Informacje z prasy lokalnej: notowania cen nieruchomości,
8. Informacje własne z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,
9. Informacje zamawiającego wycenę,
10. Własne badania rynku i baza danych cen nieruchomości,
11. Statystyka publiczna i opracowania GUS.

4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.

Data sporządzenia wyceny: **06 grudnia 2021 r.**
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **06 grudnia 2021 r.**
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: **06 grudnia 2021 r.**
Data dokonania oględzin nieruchomości: **19 listopada 2021 r.**

5. Opis i określenie stanu nieruchomości.

5.1. Stan prawny.

Dla przedmiotu wyceny urządzona jest Księga Wieczysta KW **TO1T/00031220/4** prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu, która zgodnie z badaniem z dnia 06 grudnia 2021 roku zawierają następujące wpisy:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
			Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości		1	1
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		207/5	1
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)		Lp. 1. 1 WIELKA NIESZAWKA, MAŁA NIESZAWKA	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		/ 00021718 / , 0,3000 HA	
			Nr podstawy

				wpisu
Obszar całej nieruchomości		0,3000 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 wspólności)	Lp. 1.	2	7 /12	---3, 4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	HALINA KŁOSOWSKA, FELIKS, JADWIGA, 50033002069			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 /12	---4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ZDZISŁAW KAROLEWSKI, FELIKS, JADWIGA, 46082710617			
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1 /12	---4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	WIEŚLAW JAN KAROLEWSKI, FELIKS, JADWIGA, 62070814916			
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	5	1 /12	---4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ZBIGNIEW EDWARD KAROLEWSKI, FELIKS, JADWIGA, 56040720372			
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	6	1 /12	---4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	TERESA BARBARA MURAWSKA, FELIKS, JADWIGA, 58032722405			
Lp. 6.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	7	1 /12	---4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	WANDA MARTA OLEJNICZAK, FELIKS, JADWIGA, 53072917189			

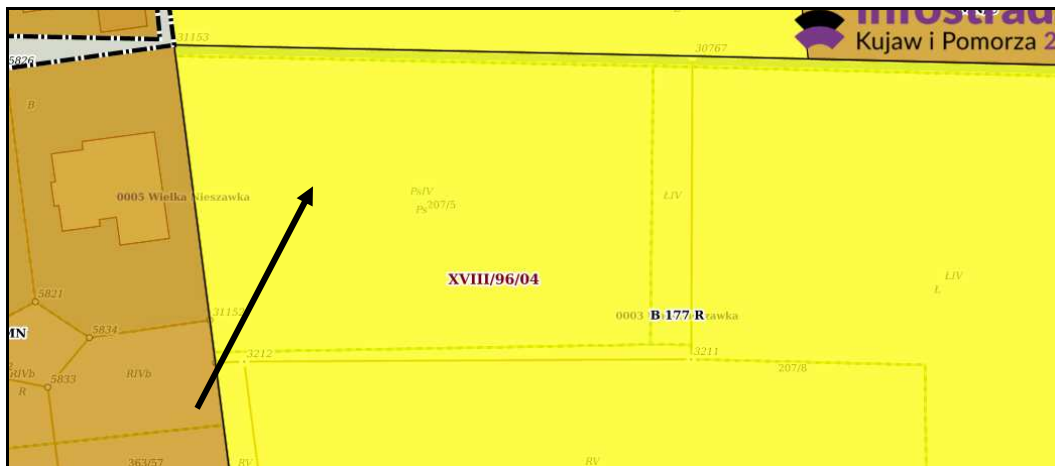
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA
BRAK WPISÓW
DZIAŁ IV - HIPOTEKA
BRAK WPISÓW

5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów.

Jednostka ewidencyjna	Zławieś Wielka [041509_2]
Obręb ewidencyjny	0003 Mała Nieszawka
Nr jednostki rejestrowej	G30
Nr działki	207/5
Powierzchnia [ha]	0,3000
Księga wieczysta	TO1T/00031220/4
Użytki	RV – 0,0100, ŁIV – 0,0200, PsIV – 0,2600, W – 0,0100

5.3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne.

Dla przedmiotowej działki istnieje obowiązujący Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wielka Nieszawka. Według uchwały nr XVIII/96/04 RADY GMINY WIELKA NIESZAWKA z dnia 20 sierpnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielka Nieszawka (wsie Mała Nieszawka, Wielka Nieszawka, Cierpice) przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest na terenach rolniczych z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej i obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich, agroturystyka - symbol **B177R**



1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: B58R, B59R, B60R, B72R, B73R, B74R, B75R, B76R, B77R, B78R, B79R, B80R, B83R, B84R, B85R, B86R, B87R, B88R, B89R, B90R, B92R, B93R, B94R, B95R, B96R, B97R, B160R, B167R, B171R, B177R i B190R, oprócz ustaleń zawartych w § 3, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa zagrodowa i obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich, agroturystyka.

2. Dla terenu B88R ustala się dodatkowo przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna istniejąca (z możliwością rozbudowy lub wymiany istniejących budynków).

3. Dla części terenów B84R i B85R - oznaczonych na rysunku planu, gdzie stwierdzono występowanie gruntów organicznych – ustala się zakaz posadowienia budynków i budowli na tych gruntach.
4. Dla części terenów: B59R, B72R, B73R, B74R, B75R, B76R, B77R, B79R, B84R, B85R, B86R, B89R, B90R, B92R, B93R, B94R, B95R, B96R, B97R, B171R, B177R i B190R - oznaczonych na rysunku planu, gdzie wody gruntowe występują na wysokim poziomie i prawdopodobne jest występowanie gruntów o słabej nośności, ewentualnie gruntów pochodzenia organicznego (w terenach: B74R -na działce nr geodez. 57/4, B84R -na pozostałych częściach działek nr geodez. 376/2 i 376/3, B85R -na pozostałej części działki nr geodez. 363/1 nie stwierdzono występowania gruntów organicznych) – obowiązują także ustalenia zawarte w § 4.
5. Dla części terenów: B58R, B59R, B60R, B84R, B85R, B86R, B87R, B88R, B90R i B171R, - położonych w oznaczonych na rysunku planu granicach projektowanej zewnętrznej strefy ochronnej wokół ujęć wody - obowiązują także ustalenia zawarte w § 5.
6. Dla położonego w terenie B87R obiektu wartościowego dla krajobrazu kulturowego (oznaczonego na rysunku planu) i jego najbliższego sąsiedztwa – obowiązują także ustalenia zawarte w § 6 ust. 1.
7. Dla części terenów B59R i B90R - w granicach stanowisk archeologicznych (zgodnie z rysunkiem planu) - obowiązują także ustalenia zawarte w § 6 ust. 2.
8. Dla rosnącego w terenie B88R dębu (oznaczony na rysunku planu jako pomnik przyrody) i jego najbliższego sąsiedztwa – ustala się:
 - 1) objęcie pełną ochroną tego dębu jako pomnika przyrody;
 - 2) obowiązek uwzględnienia wpływu zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu w sąsiedztwie tego dębu na jego stan.
9. Dla terenu B92R ustala się dodatkowo nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20 m od krawędzi jezdni drogi zbiorczej (biegnącej w terenie B102KDZ).
10. Przy zagospodarowywaniu lub użytkowaniu terenu B77R - ustala się dodatkowo obowiązek zachowania zgodnych z obowiązującymi przepisami odległości od czynnej części cmentarza zlokalizowanego w terenie B10ZC.
11. Dla części terenów: B58R, B59R, B84R, B85R, B86R, B87R, B88R, B90R, B95R i B97R - położonych w pobliżu terenu kolejowego - ustala się dodatkowo obowiązek: zachowania zgodnych z obowiązującymi przepisami odległości od linii i terenu kolejowego, wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej od strony terenu kolejowego w przypadku lokalizacji zabudowy zagrodowej (i ew. jednorodzinnej) oraz uzgodnienia z gestorem linii ew. robót ziemnych w sąsiedztwie terenu kolejowego.
12. Dla części terenów B72R i B73R – znajdujących się w odległości mniejszej niż 100 m od oczyszczalni ścieków (położonej w terenie B164K) – ustala się dodatkowo zakaz lokalizacji studni i nowych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz obowiązek zachowania obowiązujących przepisów sanitarnych przy prowadzeniu ew. hodowli.
13. Dla części terenów: B58R, B59R, B60R, B87R, B88R i B97R, – położonych w sąsiedztwie terenów leśnych (znajdujących się także poza obszarem objętym planem) – ustala się dodatkowo obowiązek uwzględnienia sąsiedztwa lasów w zagospodarowaniu, urządzeniu i użytkowaniu terenu (m. in. zachowanie zgodnych z obowiązującymi przepisami odległości od skraju lasu).
14. Dla części terenów B73R i B94R - zgodnie z rysunkiem planu położonych w strefie ograniczeń wzdłuż linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia - obowiązują także ustalenia zawarte w § 7 ust. 1 pkt 1 i ust. 2.
15. Dla części terenów: B72R, B73R, B74R, B76R, B77R, B78R, B79R, B80R, B85R, B86R, B93R, B97R, B167R, B177R i B190R - zgodnie z rysunkiem planu położonych w strefie

ograniczeń wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia – obowiązują także ustalenia zawarte w § 7 ust. 1 pkt 2 i ust. 2.

16. Przy zagospodarowywaniu lub użytkowaniu terenów: B77R, B80R, B86R i B88R - ustala się dodatkowo nakaz uwzględnienia przebiegu podziemnego międzymiastowego kabla telekomunikacyjnego (orientacyjny przebieg kabla pokazano na rysunku planu).

17. Dla terenów: B72R, B73R, B74R, B75R, B76R, B77R, B78R, B80R, B83R, B158R, B160R, B167R, i B190R – ustala się dodatkowo nakaz każdorazowego zapewniania odpowiednim służbom dostępu do kanału, rowów i starorzecza – na czas prowadzenia robót związanych z ich utrzymaniem.

5.4. Opis nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Mała Nieszawka przy ulicy Przemysłowej w gminie Wielka Nieszawka. Otoczenie stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny upraw rolnych, obszary z nowopowstającymi budynkami jednorodzinnymi w zabudowie wolnostojącej oraz tereny o funkcji produkcyjnej. Dojazd do nieruchomości od strony ulicy Przemysłowej a bezpośredni dojazd do nieruchomości drogą gruntową o nawierzchni nieutwardzonej od strony działki gminnej nr **207/7**. Lokalizację omawianej nieruchomości należy uznać za dobrą ze względu na odległość od Torunia (9 km) gdzie mieści się pełne zaplecze usługowo - handlowe oraz siedziba władz wojewódzkich, sklepy wielobranżowe z podstawowymi artykułami (między innymi „Biedronka”, „Dino”) znajdują się w miejscowości Wielka Nieszawka. Na dzień wyceny działka jest niezabudowana, nieużytkowana i niezagospodarowana.



Geoportal powiat toruński lokalizacja działki nr 207/5

Działka nr **207/5** o powierzchni: **0,3000** ha ma kształt zbliżony do prostokąta nieutrudniający zagospodarowania, teren działki płaski bez znacznych deniwelacji gruntu. Teren działki płaski bez znacznych deniwelacji gruntu Teren działki na dzień wyceny jest

nieużytkowany i niezagospodarowany – porośnięty samosiejkami drzew liściastych oraz krzewami. Teren nieruchomości jest nieogrodzony. Dojazd do nieruchomości do strony ulicy Przemysłowej drogą o nawierzchni asfaltowej, a bezpośredni działką nr 207/7 drogą o nawierzchni nieutwardzonej. Działka niewyposażona w media z możliwością przyłączenia pełnych mediów za pośrednictwem działek sąsiadujących. Lokalizacja średnia, dostępność komunikacyjna słaba.









6. Przedstawienie sposobu wyceny.

6.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości.

Zgodnie z przyjętym celem wyceny określono wartość rynkową nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania (WR) określoną w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny przy założeniu, że wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy spełnieniu następujących warunków:

- Strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami,
- Mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- Są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,

- Nie działają w sytuacji przymusowej,
- Upłynął czas niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy, oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.

6.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny.

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

Zastosowano następującą procedurę postępowania:

- zdefiniowano rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość,
- określono cechy rynkowe wpływające na wysokość ceny na rynku lokalnym wraz z oceną wpływu poszczególnych cech na ceny,
- dokonano charakterystyki wycenianej nieruchomości,
- dokonano wyboru 3 nieruchomości porównawczych o znanych cenach i cechach,
- skorygowano ceny 1 m² powierzchni gruntu ze względu na zmianę poziomu cen wskutek upływu czasu,
- dokonano wyboru cech różniących dla poszczególnych par,
- zestawiono parami nieruchomość wycenianą z nieruchomościami porównawczymi,
- określono różnice pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami porównawczymi,
- ustalono wartość 1 m² powierzchni gruntu w zależności od ceny nieruchomości sprzedanej oraz od różnic pomiędzy cenami w każdej parze porównawczej,
- ustalono ostateczną wartość 1 m² powierzchni gruntu jako średnią z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.
- ustalono wartość wycenianej nieruchomości przez pomnożenie wartości 1 m² powierzchni gruntu przez jego powierzchnię.

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.

Dla potrzeb wyceny określono:

- **rynek nieruchomości:** nieruchomości gruntowe niezabudowane o funkcji rolnej z możliwością zabudowy
- **obszar rynku:** rynek lokalny powiatu toruńskiego,
- **okres badania cen:** transakcje zawarte w latach 2020 - 2021.

Powiat toruński zajmuje powierzchnię 1229,7 km². W jego skład wchodzi miasto Chełmża oraz 8 gmin wiejskich. Ludność powiatu liczy 80,7 tys. osób, które zamieszkują w 130 sołectwach obejmujących 207 miejscowości wiejskich. Jest czwartym pod względem powierzchni powiatem województwa, z dobrze rozwiniętym rolnictwem, przemysłem i komunikacją. 206-tysięczne miasto Toruń położone jest w Kotlinie Toruńskiej. Obszar ponad 115 km² rozciąga się w dolinach Wisły i Drwęcy, na tarasach pradoliny i Wysoczyźnie Chełmińskiej. W Toruniu umiejętnie łączy się chlubną historyczną przeszłość miasta przez sześć stuleci, do połowy XIX w. było największym ośrodkiem gospodarczym, kulturalnym i wojskowym terytoriów położonych między Poznaniem, Gdańskiem i Warszawą z nowoczesnością funkcjonowania. Toruń jest otwarty na przemysł wykorzystujący

zaawansowane technologie i inwestycje. Obecnie rozwija się głównie branża spożywcza, elektromaszynowa, elektroniczna, budowlana i meblarska. Ze szczególną pieczołowitością dba się o ochronę środowiska. Zmodernizowano wysypisko miejskie poprzez budowę instalacji do odzysku biogazu. W 1998 r. oddano do użytku nowoczesną i wydajną miejską oczyszczalnię cieków. Wiele firm tworzy swój potencjał z udziałem kapitału zagranicznego. Toruń jest ważnym węzłem kolejowym, obsługującym zelektryfikowane linie Kutno-Piła i Poznań-Skandawa. Władze samorządowe miasta tworzą dogodne warunki inwestorom chcącym uczestniczyć w jego rozwoju. W Toruniu dobrze funkcjonuje system banków oraz urząd celny. Do zagospodarowania są budynki i tereny z pełną infrastrukturą przeznaczone na cele usługowo-handlowe i przemysłowe.

Gmina Wielka Nieszawka zajmująca 216,3 km² powierzchni, obejmuje swymi granicami 4 sołectwa i zamieszkuje ją ponad 4000 osób. Gmina leży na południowym skraju powiatu toruńskiego w centralnej części województwa kujawsko-pomorskiego. Graniczy z powiatem bydgoskim, inowrocławskim i aleksandrowskim. Naturalną granicą północną gminy jest rzeka Wisła, zaś w jej zachodniej części płynie dolny odcinek Strugi Zielonej, która zasilana jest tam wodami podziemnymi. Przed ujściem do Wisły przyjmuje prawoboczny dopływ tzw. Kanał Podgór - Dybowo (odwadniający Nizinę Nieszawską).

Pod względem geograficznym gmina leży w południowej części szerokiego rozszerzenia pradoliny Wisły zwanego Kotliną Toruńsko- Bydgoską na obszarze dwóch mezoregionów: Kotliny Toruńskiej i Równiny Inowrocław w makroregionie Pojezierza Chełmińsko-Dobrzyńskiego.

Wartość rynkową nieruchomości rozumianą jako przewidywaną cenę możliwą do uzyskania na wolnym rynku nieruchomości tego samego rodzaju określono przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen w obrocie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Rynek takich nieruchomości jest dostatecznie rozwinięty na terenie gminy Wielka Nieszawka, gdzie w ciągu 2020 - 2021 roku zanotowano odpowiednią ilość transakcji kupna-sprzedaży. Do wyceny przyjęto transakcje nieruchomości jak najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej. Na atrakcyjność rynku nieruchomości gmin okalających miasta ma wpływ przede wszystkim lokalizacja na wsi, ale stosunkowo blisko miasta, powiązana z krótkim czasem dojazdu (odległość do 15 km od centrum miasta). Cena 1 m² działek z możliwością zabudowy w zależności od cech różniących, m.in. lokalizację, powierzchnię i uzbrojenie wynosi od ok 50 zł/m² do 80 zł/m² powierzchni. Z uwagi na analizę porównawczą transakcji zaistniałych w okresie ok 15 miesięcy od daty wyceny przyjęto trend na poziomie 0,0% rocznie tj. 0,0% miesięcznie. W wyniku szczegółowej analizy rynku lokalnego, w tym wywiadów przeprowadzonych w agencjach obrotu nieruchomościami w zakresie preferencji nabywców nieruchomości przyjęto następujące cechy rynkowe:

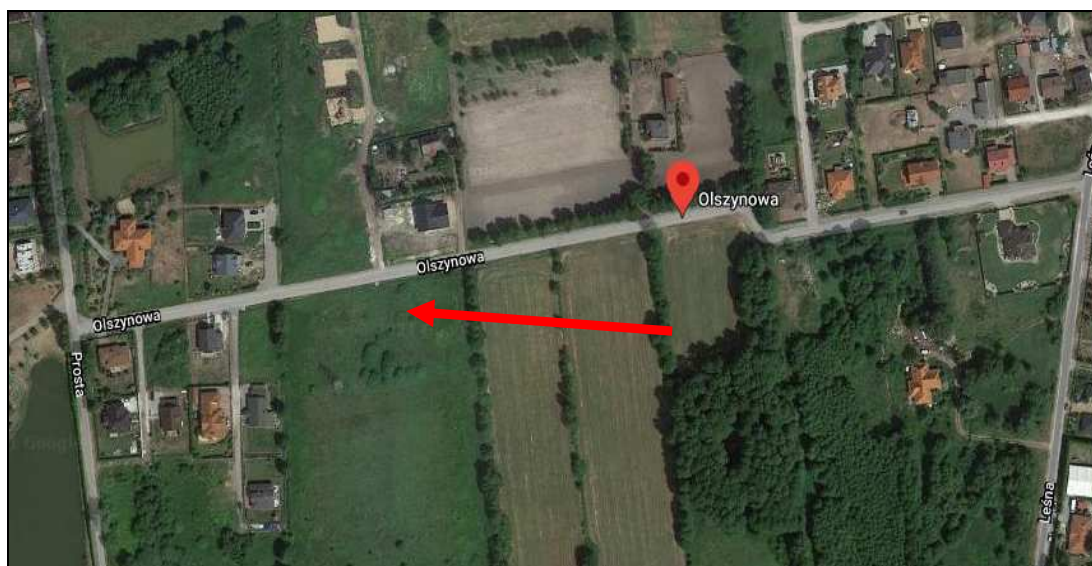
Dla działek niezabudowanych:

- lokalizacja,
- powierzchnia działki,
- kształt
- uzbrojenie,
- dostępność komunikacyjna.

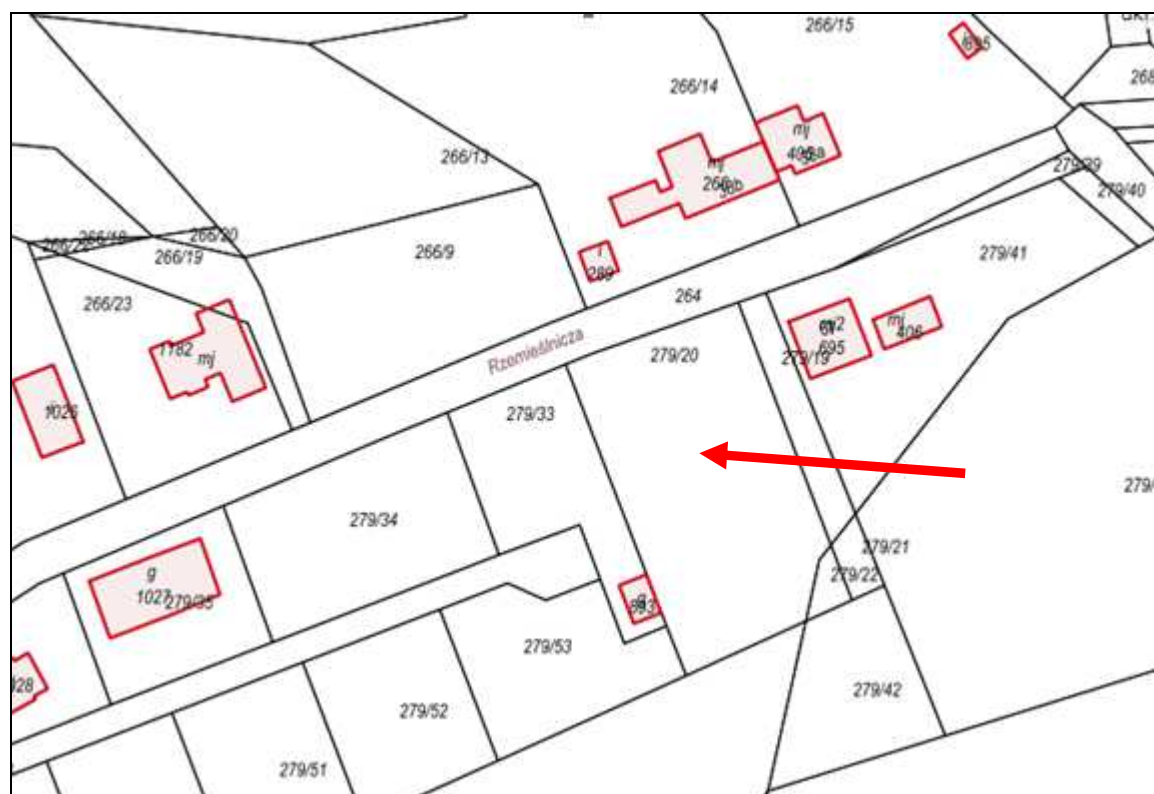


Działka 230/72 ul Olszynowa





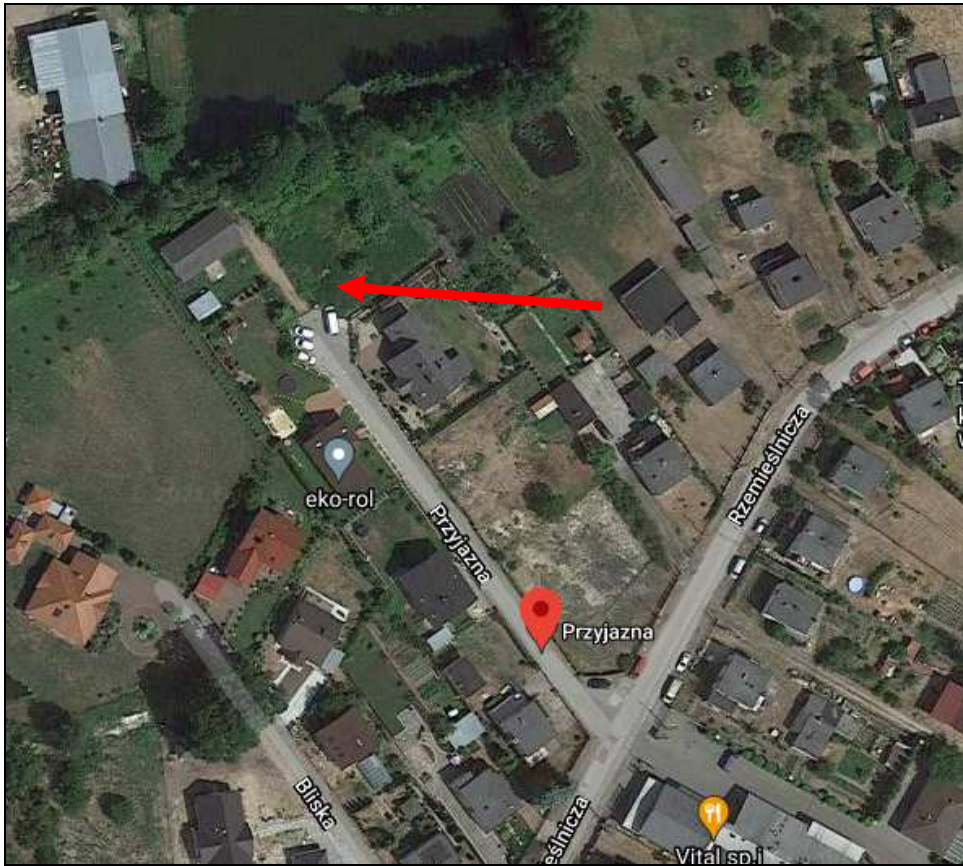
Działki 279/19, 279/20, 279/21, 279/22 ul Rzemieślnicza





Działka nr 268/33 ul Przyjazna





Wartość rynkowa 1 m² powierzchni gruntu na analizowanym rynku zawiera się pomiędzy ceną minimalną (52,36 zł/m²) i maksymalną (82,86 zł/m²).

$$\text{Delta C } (\Delta C) = C \text{ max} - C \text{ min} = 82,86 \text{ zł/m}^2 - 52,36 \text{ zł/m}^2 = 30,50 \text{ zł/m}^2$$

Przyjęte wagi poszczególnych cech rynkowych oraz zakresy kwotowe przedstawiono w poniższej tabeli (zakresy kwotowe obliczono mnożąc procentowy udział poszczególnych cech przez ΔC):

Nr cechy	Nazwa cechy	Udział w całości (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]
1	lokalizacja nieruchomości	30	9,15 zł
2	powierzchnia działki	20	6,10 zł
3	kształt działki	15	4,58 zł
4	uzbrojenie	15	4,58 zł
5	dostępność komunikacyjna	20	6,10 zł
razem		100	30,50 zł

Charakterystyka rynku i nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

Dla scharakteryzowania rynku przyjęto następującą klasyfikację cech rynkowych:

- **Lokalizacja nieruchomości** – kryterium stanowi odległości od centrum miejscowości:
- bardzo dobra, - dobra, - słaba,

- **Powierzchnia działki**– nieruchomości pod względem powierzchni podzielono na 3 grupy,
- - małe o powierzchni do 1 500 m², - średnie o powierzchni od 1 500 m² do 2 500 m², - duże o powierzchni ponad 2 500 m²,
- **Kształt działki:**
 - regularny- kształt umożliwiający pełne wykorzystanie działki,
 - nieregularny- działka z licznymi wcięciami i skosami utrudniającymi jej wykorzystanie,
- **Uzbrojenie:**
 - brak,
 - podstawowe- energia elektryczna, woda z własnego ujęcia,
 - pełne- energia elektryczna, woda z sieci, kanalizacja, gaz, i inne media,
- **Dostępność komunikacyjna:**
 - bardzo dobra – dobra jakość dróg dojazdowych, bardzo dobry dostęp do sieci dróg, bardzo dobre skomunikowanie z sąsiednimi ośrodkami,
 - dobra – dobra jakość dróg dojazdowych, dobra dostęp do sieci dróg i dobra skomunikowanie z sąsiednimi ośrodkami,
 - słaba - słaba jakość dróg dojazdowych, słaby dostęp do sieci dróg i słabe skomunikowanie z sąsiednimi ośrodkami.

8.2. Porównanie nieruchomości parami.

Porównanie nieruchomości parami (wartość gruntu).

Lp.	Opis			Objekt wyceniany	Obiekty przyjęte do porównań					
					A		B		C	
1	Data transakcji			2021-12-06	2020-03-10		2020-08-12		2020-10-01	
2	Cena transakcyjna [zł/m ²]				52,99 zł		52,36 zł		64,58 zł	
3	Powierzchnia fizyczna gruntu [m ²]			3000	1887		1910		1084	
4	Cechy rynkowe	Udział w całości (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Opis	Opis	Poprawka [zł/m ²]	Opis	Poprawka [zł/m ²]	Opis	Poprawka [zł/m ²]
5	lokalizacja nieruchomości	30	9,15 zł	db	db	0,00	dobra	0,00	db	0,00
6	powierzchnia działki	20	6,10 zł	duża	średnia	-3,05	średnia	-3,05	mała	-6,10
7	kształt działki	15	4,58 zł	korzystny	korzystny	0,00	korzystny	0,00	korzystny	0,00
8	uzbrojenie	15	4,58 zł	brak	podst	-2,29	podst	-2,29	podst	-2,29
9	dostępność komunikacyjna	20	6,10 zł	słaba	słaba	0,00	bdb	-6,10	db	-3,05
10	Suma poprawek	100	30,50 zł			-5,34		-11,44		-11,44
11	Wartość rynkowa 1 m ² gruntu po poprawkach				47,65 zł		40,92 zł		53,14 zł	
12	Suma wartości bezwzględnych poprawek				5,34 zł		11,44 zł		11,44 zł	
13	Wartość rynkowa 1 m ² gruntu liczona jako średnia [zł]				47,24 zł					

8.3. Obliczenie wartości rynkowej gruntu.

Wartość rynkową nieruchomości (W_G) obliczono stosując następującą formułę:

$$WG = P \times C$$

gdzie:

P – powierzchnia gruntu

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

$$W_g = 3\,000 \text{ m}^2 \times 47,24 \text{ zł/m}^2 = 141\,720,00 \text{ zł} \text{ przyjęto } 141\,700 \text{ zł}$$

Wartość udziału

Wysokość udziału w nieruchomości wspólnej należący do Haliny Kłosowkiej wynosi 7/12

Wartość udziału wynosi:

$$W_U = W_g / 12 \times 7$$

$$W_U = 141\,700 \text{ zł} / 12 \times 7 = 82\,658 \text{ zł} \approx 82\,700 \text{ zł}$$

8.4. Obliczenie wartości sprzedaży wymuszonej i likwidacyjnej.

Określenie wartości nieruchomości przy sprzedaży szybkiej (wymuszonej) i likwidacyjnej

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

RYNKOWA WARTOŚĆ LIKWIDACYJNA PRZY SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ jest to *przewidywana cena która może być uzyskana ze sprzedaży nieruchomości na prawidłowo ogłoszonym i przeprowadzonym przetargu publicznym, aukcji lub licytacji, w przypadku konieczności sprzedaży i przy założeniu, że sprzedawca jest zmuszony do transakcji poprzez okoliczności zaś nieruchomości sprzedaje się w takim stanie i w takim miejscu w jakim się one aktualnie znajdują. Jeżeli na prawidłowo ogłoszonym i przeprowadzonym przetargu publicznym, aukcji lub licytacji, nieruchomość nie znajdzie nabywcy występuje konieczność sprzedaży w trybie likwidacyjnym. Tryb ten przewiduje sprzedaż na podstawie najwyższej lub w skrajnych przypadkach jakiegokolwiek oferty jaka została złożona przez oferenta.* Powyższe wartości uwzględnia m.in. rodzaj nieruchomości, stan techniczny, stan użytkowy, a także warunki popytu i podaży określające atrakcyjność rynkową poprzez stopień utraty wartości.

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

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

Korekta cena przy sprzedaży wymuszonej

Przy ustalaniu wysokości korekty oparto się na analizie poziomu cen sprzedaży uzyskanych w licytacjach komorniczych oraz sprzedaży przez syndyków masy upadłościowej. Wysokość upustów przy tego typu sprzedażach wynosi 25-30% ze względu na nietypowość nieruchomości (sprzedaż udziału) przyjęto współczynnik 70%.

$$W_{WS} = W_n \times K_1$$

$$W_{WS} = 82\,700 \text{ zł} \times 0,7 = 57\,890 \text{ zł} \approx 57\,900 \text{ zł}$$

Korekta ceny przy sprzedaży likwidacyjnej

Przy ustalaniu wysokości korekty oparto się na analizie poziomu cen sprzedaży uzyskanych w licytacjach komorniczych oraz sprzedaży przez syndyków masy upadłościowej. Wysokość upustów przy tego typu sprzedażach wynosi około 30% -40% ze względu na nietypowość nieruchomości (sprzedaż udziału) przyjęto współczynnik 60%.

Wartość wymuszonej sprzedaży określono ze wzoru:

$$W_{WS} = W_n \times K_2$$

$$W_{WSL} = 82\,700 \text{ zł} \times 0,6 = 49\,620 \text{ zł} \approx 49\,600 \text{ zł}$$

9. Wynik końcowy wyceny.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę nr 207/5 o powierzchni 0,3000 ha, zlokalizowaną w miejscowości Mała Nieszawka, gmina Wielka Nieszawka, powiat toruński, woj. kujawsko – pomorskie. Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny objęta jest księgą wieczystą KW TO1T/00031220/4 prowadzoną przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu, na dzień wyceny wynosi:

Wartość udziału na dzień wyceny:

82 700 zł

słownie: osiemdziesiąt dwa tysiące siedemset złotych

Wartość udziału w trybie sprzedaży wymuszonej:

57 900 zł

słownie: pięćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset złotych

Wartość udziału w trybie sprzedaży likwidacyjnej:

49 600 zł

słownie: czterdzieści dziewięć tysięcy sześćset 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.

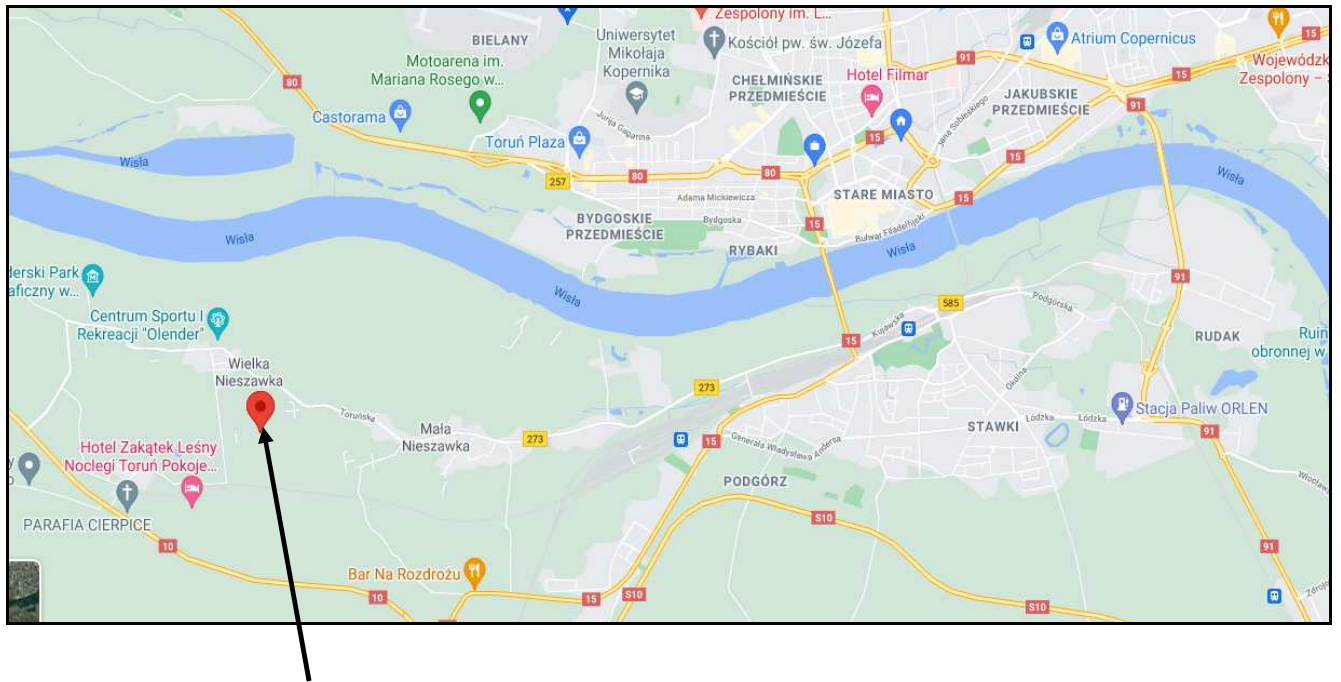
1. Wypis z rejestru gruntów,
2. Mapa ewidencyjna,
3. Mapa lokalizacji nieruchomości.

Operat zawiera 24 ponumerowane strony.

Operat szacunkowy sporządził:
mgr inż. Jarosław Jewiak

(pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)

Mapa lokalizacji nieruchomości.



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

(nazwa organu wydającego dokument)

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

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 16-11-2021 13:40:09

Nr jednostki rejestrowej: G30

Osoby: 6

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/12 współwłasność	Karolewski Wiesław Jan (Feliks, Jadwiga) adres: ul. Chelmińska 30, Chelmża
1/12 współwłasność	Karolewski Zbigniew Edward (Feliks, Jadwiga) adres: ul. Przemysłowa 4, 87-103 Mała Nieszawka
1/12 współwłasność	Karolewski Zdzisław (Feliks, Jadwiga) adres: ul. Kolejowa 41A, Inowrocław
7/12 współwłasność	Kłosowska Halina (Feliks, Jadwiga) adres: ul. Przemysłowa 4, 87-103 Mała Nieszawka
1/12 współwłasność	Murawska Teresa Barbara (Feliks, Jadwiga) adres: ul. Przemysłowa 2, 87-103 Mała Nieszawka
1/12 współwłasność	Olejniczak Wanda Marta (Feliks, Jadwiga) adres: Rudy 7/1

Działki ewidencyjne: 2

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
207/5 041508_2.0003.207/5		0.30	RV ŁIV PsIV W	0.01 0.02 0.26 0.01	TO1T/00031220/4
207/6 041508_2.0003.207/6		0.2522	B	0.2522	TO1T/00003590/3

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 1022, 1023.

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.5522	ha
Słownie:	pięć tysięcy pięćset dwadzieścia dwa metry kwadratowe	

Oznaczenia użytków i klas
B - Tereny mieszkaniowe
ŁIV - Łąki trwałe
PsIV - Pastwiska trwałe
RV - Grunty orne
W - Grunty pod rowami

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 2

Identyfikator	041508_2.0003.1022_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	041508_2.0003.207/6	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 34
Adres	ul. Przemysłowa 4	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Uwagi:	-	

Identyfikator	041508_2.0003.1023_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	041508_2.0003.207/6	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 87
Adres	ul. Przemysłowa 4	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -

Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Uwagi: -		

Sporządził(a): Natalia Rybacka-Kondrat

dokument został podpisany elektronicznie

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

