

# OPERAT SZACUNKOWY

**WYCENA NIERUCHOMOŚCI, MASZYN I URZĄDZEŃ**  
mgr inż. Michał Majchrzycki, tel. (61)8 619 124, kom. 601 87 51 69,

**KAWIT**



Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynków wg stanu i poziomu cen z daty oszacowania wynosi:

**$W_R = 7\ 530\ 200\ \text{PLN}$**

**TEMAT:**

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU I PRAWA WŁASNOŚCI BUDYNKÓW, POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI GRZYWNA, DZIAŁKA 1/78, KSIĘGA WIECZYSTA TO1T/00113384/0.

**SPORZĄDZIŁ**

mgr inż. Michał Majchrzycki nr.upr. 3971  
Biegły sądowy Sądu Okręgowego w Poznaniu  
ds. wyceny nieruchomości i przedsiębiorstw.

**Poznań 10 czerwiec 2020 roku**



## WYCIĄG Z OPINI

### OPIS NIERUCHOMOŚCI:

Przedmiotem niniejszego opracowania jest prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę nr 1/78 wraz z prawem własności budynków, położonym w miejscowości Grzywna nr 174. Działka oznaczona w ewidencji gruntów i budynków, jako działka o numerze: 1/78, arkusz mapy 1, obręb: Grzywna, jednostka ewidencyjna: Chełmża - gmina, powiat toruński, województwo kujawsko pomorskie o powierzchni 1.1097 ha. Nieruchomość ma założoną księgę wieczystą TO1T/00113384/0, prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu. Nieruchomość jest zabudowa dwoma halami magazynowo-produkcyjnym połączona budynkiem łącznika z zapleczem biurowo socjalnym o powierzchni łącznej 4 020 m<sup>2</sup>, teren nieruchomości jest ogrodzony z wyjątkiem granicy południowej /działka 1/77/ oraz zachodniej /działka 1/51/ z bramą wjazdową. Nieruchomość wyposażona jest w następujące sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetyczną, wodociagową. Dojazd do nieruchomości drogą gminną i drogą wewnętrzną stanowiącą działkę 1/70, na podstawie posiadanego udziału 1/3 w prawie użytkowania wieczystego gruntu.

### CEL WYCENY:

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynków w związku z toczącym się postępowaniem upadłościowym, sygn. akt XI GUp 90/20.

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynków wg stanu i poziomu cen z daty oszacowania wynosi:

$$W_R = 7\ 530\ 200\ \text{PLN}$$

Data sporządzenia opinii:

Podpis:

10 czerwiec 2020 roku



## ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:

1. Przedmiot i zakres wyceny.
2. Cel wyceny.
3. Określenie podstaw opracowania opinii.
  - 3.1. Podstawa formalna.
  - 3.2. Uwarunkowania prawne.
  - 3.3. Źródła danych merytorycznych.
  - 3.4. Materiały pomocnicze
4. Określenie dat istotnych dla opinii.
5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny.
  - 5.1. Stan prawny.
  - 5.2. Przeznaczenie w m p z p.
  - 5.3. Lokalizacja i otoczenie.
  - 5.4. Stan techniczno-użytkowy
6. Metodyka wyceny.
  - 6.1. Analiza i charakterystyka rynku
  - 6.2. Opis metody wyceny.
7. Określenie wartości nieruchomości.
8. Wnioski końcowe.
9. Klauzule i zastrzeżenia.
10. Załączniki



## **1. Przedmiot i zakres wyceny.**

Przedmiotem niniejszego opracowania jest prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę nr 1/78 wraz z prawem własności budynków, położonym w miejscowości Grzywna nr 174. Działka oznaczona w ewidencji gruntów i budynków, jako działka o numerze: 1/78, arkusz mapy 1, obręb: Grzywna, jednostka ewidencyjna: Chełmża - gmina, powiat toruński, województwo kujawsko pomorskie o powierzchni 1.1097 ha. Nieruchomość ma założoną księgę wieczystą TO1T/00113384/0, prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu. Nieruchomość jest zabudowa dwoma halami magazynowo-produkcyjnym połączona budynkiem łącznika z zapleczem biurowo socjalnym o powierzchni łącznej 4 020 m<sup>2</sup>, teren nieruchomości jest ogrodzony z wyjątkiem granicy południowej /działka 1/77/ oraz zachodniej /działka 1/51/ z bramą wjazdową. Nieruchomość wyposażona jest w następujące sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetyczną, wodociągową. Dojazd do nieruchomości drogą gminną i drogą wewnętrzną stanowiącą działkę 1/70 na podstawie posiadanego udziału 1/3 w prawie użytkowania wieczystego gruntu.

## **2. Cel wyceny.**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynków w związku z toczącym się postępowaniem upadłościowym, sygn. akt XI GUp 90/20.

## **3. Określenie podstaw opracowania opinii.**

### **3.1. Podstawa formalna.**

Zlecenie Syndyka Ever Home S.A. w upadłości.

### **3.2. Uwarunkowania prawne.**

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ( Dz. U. Nr 115 z 1997 r. z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości, oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego ( Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z późniejszymi zmianami)

Wartość rynkową oszacowano zgodnie z art. 150 ust. 1, art. 152 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o Gospodarce Nieruchomościami (Dz. U. Nr 46 z 2000 r., poz. 543, z późniejszymi zmianami) oraz § 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r., poz. 2109). Do



oszacowania wartości rynkowej nieruchomości zastosowano szczegółowe regulacje metodologiczne przewidziane w Standardach Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania ustalana jest zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Określona wartość nieruchomości musi odzwierciedlać stan rynku w dniu wyceny i odpowiadać cenie, jaką można by uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży. Należy przyjąć przy tym, że w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz w okresie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie.

Zgodnie z art. 4 ust. 6 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115 z 1997 r., poz. 741, z późniejszymi zmianami) poprzez wycenę nieruchomości należy rozumieć postępowanie w wyniku, którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości.

Do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości zastosowano szczegółowe regulacje metodologiczne przewidziane w Powszechnych Krajowych Standardach Wyceny opracowanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a w szczególności:

- Nota interpretacyjna NI 1: „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.

Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania definicji wartości rynkowej. Jej rozumienie nie jest uzależnione od faktycznego zwarcia transakcji w dniu, na który sporządzona zostaje wycena. Przy szacowaniu nieruchomości Rzeczoznawca określa wartość rynkową prawa własności nieruchomości, a nie jego cenę sprzedaży.

### **3.3. Źródła danych merytorycznych.**

- Księga wieczysta TO1T/00113384/0 prowadzona przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu.
- Uchwała LI/325/98 Rady Miejskiej gminy Stęszew z dnia 28 marca 2019 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Mapa ewidencyjna działki nr 1/78.
- Oględziny nieruchomości w dniu 18 maja 2020 roku.
- Notowania cen transakcyjnych nieruchomości w obrocie Starostwo Powiatowe w Toruniu.
- Informacje uzyskane od stron.
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych.

### **3.4. Materiały pomocnicze**

- Źróbek S., Cellmer R., Czerkies J., Muczyński A., „Wycena wartości rynkowej nieruchomości” Wydawnictwo UM-M, Olsztyn 2001;
- Cymerman R., Hopfer A., „System i procedury szacowania nieruchomości”, Wydanie II, Z C O Zielona Góra 2000;



- Prystupa M. „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego”. Warszawa 2001
- Hopfer A., Żróbek R., Żróbek S., „Szacowanie nieruchomości podejściem dochodowym”, Wydawnictwo Twigger, Warszawa 2001 ;
- Kucharska – Stasiak E., „Wartość rynkowa nieruchomości”, Twigger, Warszawa 2001.
- Materiały seminarium „Szacowanie Wartości nieruchomości dla potrzeb sektora bankowego” Warszawa 2003.
- Prystupa M. „Wycena Mienia – Poradnik menadżera”, Centrum Informacji Menadżera, Warszawa 2000.
- „Wycena Nieruchomości i Przedsiębiorstw” wydana przez „TWIGGER” Warszawa w 1994 r.
- „Wycena Nieruchomości i Przedsiębiorstw” Skrypt ART w Olsztynie wydany pod redakcją prof. A. Hopfera,
- Artykuły dotyczące problematyki wycen nieruchomości opublikowane w kwartalniku „Rzeczoznawca Majątkowy” wydawanym przez PFRM i „ Wycena” wydawanym przez AR-T w Olsztynie.

#### 4. Określenie dat istotnych dla opinii.

- |                                                          |               |
|----------------------------------------------------------|---------------|
| - Data sporządzenia opinii:                              | 10.06.2020 r. |
| - Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:    | 10.06.2020 r. |
| - Data na którą określono stan prawny przedmiotu wyceny: | 03.06.2020 r. |
| - Data oględzin nieruchomości:                           | 18.05.2020 r. |

#### 5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny.

##### Stan prawny.

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości zbadano na podstawie księgi wieczystej TO1T/00113384/0, prowadzonej przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu.

##### **KW TO1T/00113384/0.**

##### **DZIAŁ I:** Wpisy dotyczące oznaczenia nieruchomości:

Oznaczenie nieruchomości

Numer działki: 1/78.

Położenie (*obręb ewidencyjny*) – Grzywna.

Sposób korzystania: ba - tereny przemysłowe

Przyłączenie: TO1T / 00067216 / 4, 1,1097 HA

Obszar 1,1097 HA

##### **Budynki:**

Lp. 1. Położenie: woj. Kujawsko-pomorskie, pow. Toruński, Chełmża, Grzywna.

Powierzchnia użytkowa: 1573,09 m<sup>2</sup>.



Przeznaczenie: budynek produkcyjny.

Odrębność: tak.

Lp. 2. Położenie: woj. Kujawsko-pomorskie, pow. Toruński, Chełmża, Grzywna.

Powierzchnia użytkowa: 2109,2400 m<sup>2</sup>.

Przeznaczenie: budynek produkcyjny.

Odrębność: tak.

Lp. 3. Położenie: woj. Kujawsko-pomorskie, pow. Toruński, Chełmża, Grzywna.

Powierzchnia użytkowa: 103,4000 m<sup>2</sup>.

Przeznaczenie: budynek biurowy.

Odrębność: tak.

Lp. 4. Położenie: woj. Kujawsko-pomorskie, pow. Toruński, Chełmża, Grzywna.

Powierzchnia użytkowa: 151,3000 m<sup>2</sup>.

Przeznaczenie: inny budynek mieszkalny.

Odrębność: tak.

#### **Urządzenia:**

Lp. 1. Położenie: woj. Kujawsko-pomorskie, pow. Toruński, Chełmża, Grzywna.

Opis: stacja transformatorowa .

#### **DZIAŁ I SP:**

Rodzaj prawa: Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej .

Treść prawa: Każdoczesnemu użytkownikowi wieczystemu bądź właścicielowi niniejszej nieruchomości przysługuje nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa, polegająca na prawie swobodnego przejazdu i przechodu przez działkę numer 1/20.

Księga powiązana (*nieruchomość obciążona*): TO1T/00039487/9.

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności

Rodzaj prawa. Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej

Treść prawa: Każdoczesnemu użytkownikowi wieczystemu bądź właścicielowi tej nieruchomości przysługuje nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa, polegająca na prawie swobodnego przejazdu i przechodu przez działkę nr 1/77, zapisaną w KW.nr TO1T/00067216/4, zgodnie z § 2 aktu not. Z dnia 21-10-2013 r. Rep.a.nr 5274/2013 not. W. Duczmala.

Księga powiązana (*nieruchomość obciążona*): TO1T/00067216/4

Okres użytkowania. 2089-12-05.

Sposób korzystania. Grunt w użytkowaniu wieczystym, budynek i urządzenie stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności

#### **DZIAŁ II:** Wpisy dotyczące prawa własności:

Lista wskazań udziałów w prawie (*numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności*): 1/1.

Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (*Nazwa*): Gmina Chełmża.

#### **Użytkownicy wieczysti.**

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności.



Lista wskazań udziałów w prawie (*numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności*):  
1/1.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*Nazwa, siedziba, REGON*): Ever Home Spółka Wkcyjna, Wysogotowo, 30173637200000

**DZIAŁ III:** Wpisy dotyczące obciążeń i ograniczeń:

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności.

Rodzaj wpisu. Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością.

Treść wpisu. Nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa, której wykonywanie ograniczać się będzie do kosztowania z części działki nr 1/78, na której zlokalizowana jest stacja transformatorowa i polegać będzie na umożliwieniu swobodnego dojścia i dojazdu do wyżej wymienionej nieruchomości, z umożliwieniem prowadzenia remontów, modernizacji, dokonywania kontroli i przeglądów, napraw awaryjnych i konserwacyjnych tego urządzenia, na rzecz kaźdoczesnego użytkownika bądź właściciela nieruchomości stanowiącej działkę numer 1/20.

Przedmiot wykonywania. Działka nr 1/78.

Wskazania innej nieruchomości – (*nieruchomość władająca*): TO1T/00039487/9

**DZIAŁ IV:** Wpisy dotyczące hipotek:

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności.

Hipoteka umowna łączna. Suma (słownie), waluta 19500000,00 (dziewiętnaście milionów pięćset tysięcy) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny*).

1. Kredyt, odsetki, prowizje, opłaty, zwrot kosztów, roszczenia banku oraz przyszłe wierzytelności banku, które mogą powstać w związku z umową IRS, "umowa 1" o kredyt inwestycyjny nr K00772/15 z dnia 22.06.2015 roku.

2. Kredyt, odsetki, prowizje, opłaty, zwrot kosztów, roszczenia banku oraz spłata kredytu obrotowego w kwocie 1.400.000,00 zł, który został udzielony na podstawie umowy o Multilinję nr K00774/15 z dnia 22.06.2015 r. Co ustalono w aneksie nr 1 z dnia 23.07.2013 roku, "umowa 2" o multilinję nr K00774/15 z dnia 22.06.2015 roku oraz aneksu nr 1 z dnia 23.07.2015 roku.

Księga Współobciążone. TO1T / 00069326 / 2.

Rodzaj zmiany

- W polu 4.4.1.2 i 4.4.1.3 zmieniono kwotę hipoteki; - w polu 4.4.1.8 c zmieniono stosunek prawny.
- W polu 4.3.0.1 zmieniono napis - w polu 4.4.1.1 zmieniono rodzaj hipoteki, - w polu 4.4.1.12 dopisano księgę współobciążoną.

Wierzyciel hipoteczny. BANK ZACHODNI WBK Spółka Akcyjna, Wrocław, 93004134100000.



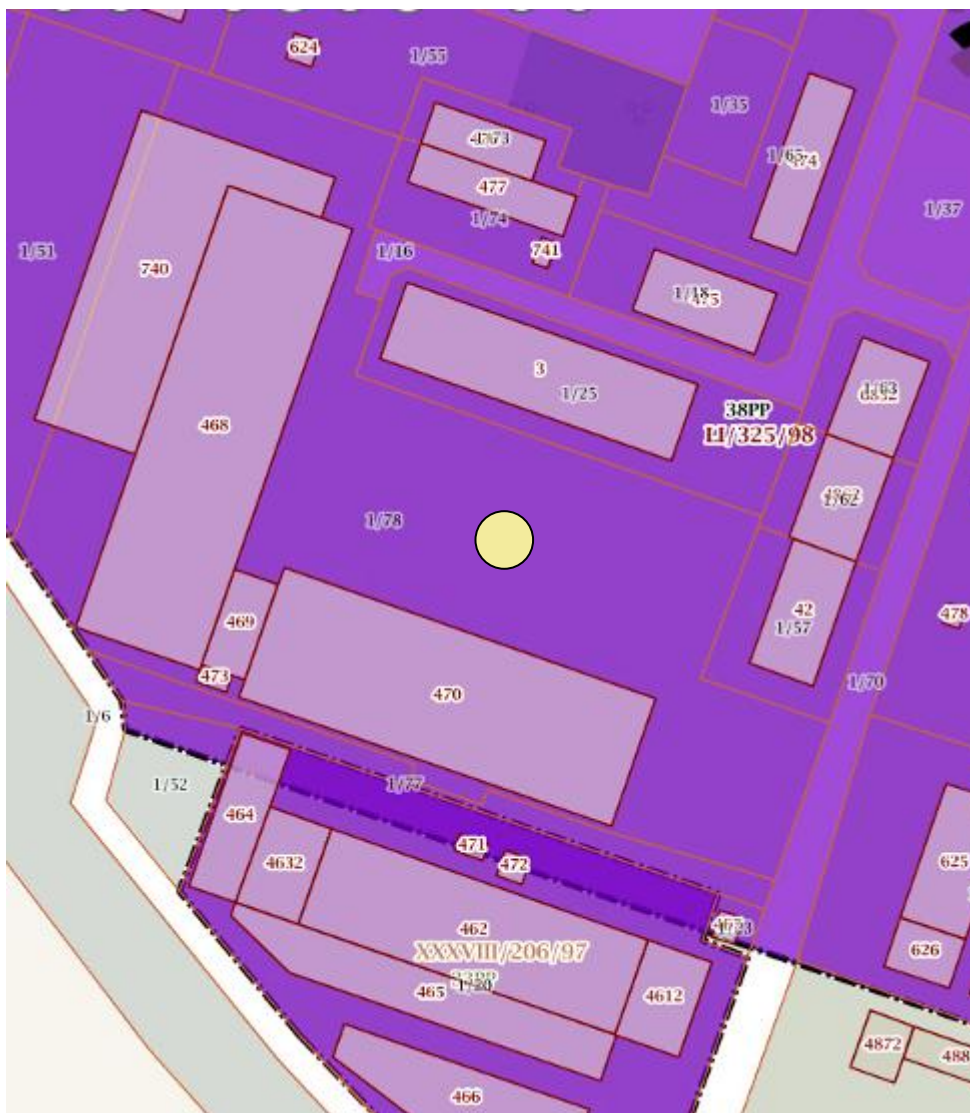
Numer działki	Blizsze określenie położenia	Opis użytków	Oznaczenie uż. i kont. klasyf.	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej
				użytków w ha	działki w ha	
1/78			Ba	1,1097	1,1097	TO1T/00113384/0
<b>Razem</b>				1,1097	1,1097	

## 5.2. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Dla przedmiotowego terenu jest aktualnie obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego. Uchwała LI/325/98 z dnia 18 czerwca 1998 roku. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmża w części wsi Grzywna obejmującej tereny pod przemysł oraz usługi rzemieślnicze z zabudową mieszkaniową.

Przedmiotowy teren jest oznaczony symbolem 33 PP, dla którego zostało określone przeznaczenie podstawowe – przemysł.

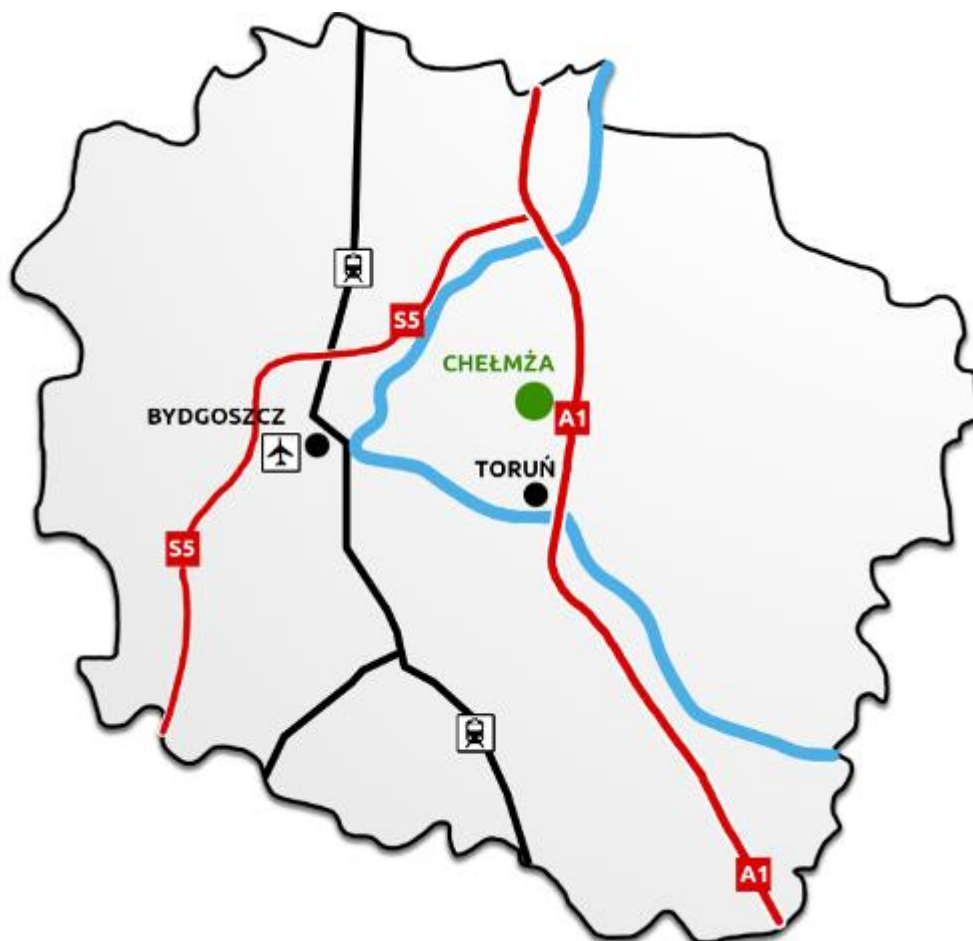
Faktyczny sposób użytkowania nieruchomości: teren zabudowany halami produkcyjno – magazynowymi.



### 5.3. Lokalizacja i otoczenie.

Powiat Toruński położony jest w centralnej części województwa kujawsko-pomorskiego. Zajmuje powierzchnię 1229,7 km<sup>2</sup> w jego skład wchodzi jedno miasto i osiem gmin wiejskich, okalających centralnie położone miasto Toruń. Są to: gmina Chełmża, Czernikowo, Lubicz, Łubianka, Łysomice, Obrowo, Zawiesz Wielka i Wielka Nieszawka oraz miasto Chełmża. Zamieszkały przez około 90 tys. osób. Powiat graniczy z powiatami: bydgoskim, chełmińskim, wąbrzeskim, golubsko – dobrzyńskim, lipnowskim i inowrocławskim. Podstawowy szkielet komunikacyjny powiatu tworzą drogi krajowe: Nr 1: Gdańsk – Toruń – Cieszyn, Nr 10: Warszawa – Toruń – Szczecin, Nr 52: Konin – Toruń – Olsztyn, A-1: autostrada Północ-Południe oraz sieć dróg wojewódzkich i gminnych.,

Gmina Chełmża położona jest w północnej części powiatu toruńskiego, niecałe 17 km od centrum Torunia. Obszar gminy wynosi 17 872 ha / w tym 14 914 ha użytków rolnych i 2024 ha lasów i jezior/, administracyjnie dzieli się na 28 sołectw i 34 miejscowości zamieszkałe przez około 9 700 mieszkańców.



Przedmiotowa nieruchomość jest zlokalizowana na terenie miejscowości Grzywna w strefie zabudowy przemysłowo usługowej w odległości około 2 km od Chełmży i 3 km od drogi krajowej nr 91 łączącej Gdańsk z Częstochową.



## 5.4. Stan techniczno-użytkowy

### Opis gruntu

Działka o nr 1/78 ma powierzchnię 11 097 m<sup>2</sup>, kształt regularny, umożliwiającą prawidłowe zagospodarowanie terenu. Teren działki utwardzony w znacznej części nawierzchniami betonowymi, w części porośnięty roślinnością. Działka ogrodzona wzdłuż północnej i wschodniej granicy oraz wzdłuż granicy z działką nr. 1/6 (stanowiącą drogę gminną o nawierzchni asfaltowej) ogrodzeniem z pręseł stalowych i siatki stalowej. Działka wzdłuż pozostałych granic nieogrodzona. Wjazd na teren działki odbywa się przez bramę stalową z drogi wewnętrznej stanowiącej działkę nr 1/70. Na działce posadowiony jest kompleks budynków produkcyjno magazynowych z zapleczem biurowym i socjalnym. Budynki nr 1 i nr 2 połączone są ze sobą łącznikiem, którego część stanowi stacja transformatorowa. Na działce wykonane jest przyłącze do sieci wodociągowej, energetycznej, przyłącze ciepłownicze do kotłowni zlokalizowanej na działce nr 1/20 oraz kanalizacyjne z odprowadzeniem do zbiornika bezodpływowego.

Działka posiada dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną o nawierzchni utwardzonej stanowiącą działkę 1/70.

Zagospodarowanie szacowanej działki stanowi zorganizowany kompleks z zabudową istniejąca na sąsiednich działkach między innymi działce 1/77 i 1/20, stanowiących przedmiot własności innego podmiotu.

### Opis budynków

Budynki zostały wybudowane w latach 80-tych, a w latach 2011-2013 zostały gruntownie wyremontowane i dostosowane do produkcji podłóg drewnianych.

Przedmiotowy kompleks budynków składa się z dwóch hal produkcyjno magazynowych połączonych ze sobą łącznikiem. Dodatkowo w części łącznika z odrębnym wejściem znajduje się stacja transformatorowa.

Hala 1 w części południowej jest dwukondygnacyjna. Na piętrze zlokalizowane są pomieszczenia biurowe i socjalne. Częściowo na parterze budynku wydzielono pomieszczenia socjalno-sanitarne oraz węzeł ciepłowniczy. Budynek łącznika, pomiędzy halą 1 i 2 przylega odrębny budynek – stacja transformatorowa z odrębnym wejściem od strony północnej.

#### Hala nr 1.

Budynek wykonany w konstrukcji żelbetowej. Fundamenty żelbetonowe. Słupy żelbetonowe. Ściany zewnętrzne – wypełnienie konstrukcji żelbetonowej pustakami gazobetonowymi na zaprawie cementowo-wapiennej. Strop z płyt korytkowych. Budynek ocieplony z zewnątrz styropianem, otynkowany i pomalowany. Dach ocieplony, pokryty papą termozgrzewalną, dwuspadowy. Drzwi do hali stalowe segmentowe przemysłowe automatyczne. Drzwi ewakuacyjne jednoramowe drewniane o podwyższonych parametrach cieplnych i akustycznych, przeszklone – energooszczędne. Posadzka w hali przemysłowa betonowa, utwardzona. Rynny i rury spustowe wykonane z blachy ocynkowanej. W pomieszczeniach biurowo-socjalnych posadzki wykonane z gresu. Tynki gipsowe w biurach, szatni, jadalni. W sanitariatach i pomieszczeniach sanitarnych glazura na ścianach. Drzwi drewniane. Klatka schodowa stalowa. Budynek produkcyjny wyposażony w system odpylania



częściowo zdemontowany oraz system nawilżania i sprężonego powietrza w budynku znajduje się suwnica, o udźwigu 1.5 tony - obecnie nie eksploatowana.

*Zestawienie powierzchni:*

*Parter /wysokość max. 7,70 m w kalenicy i min. 4,40 m /*

Parter: pomieszczenia produkcyjne 1492,80 m<sup>2</sup>

Pomieszczenia ruchu i pomocnicze 225,60 m<sup>2</sup>

Piętro: salon z kuchnią 36,93 m<sup>2</sup>

łazienka 9,90 m<sup>2</sup>

sypialnia 9,80 m<sup>2</sup>

sala konferencyjna 24,0 m<sup>2</sup>

biuro 14,30 m<sup>2</sup>

wc 2,27 m<sup>2</sup>.

korytarz 2,22 m<sup>2</sup>

klatka schodowa 4,74 m<sup>2</sup>

Powierzchnia razem 1822,56 m<sup>2</sup>

Łącznik.

Budynek parterowy. Konstrukcja budynku murowana dach płaski jednospadowy oparty na poprzecznych wiązarach stalowych kryty blacha trapezową.

Wysokość 10,00 m

Powierzchnia 145 m<sup>2</sup>

Hala nr 2.

Konstrukcja stalowa. Obudowa hali wykonana z płyt warstwowych o wysokich parametrach energooszczędnych. Dach ocieplony, pokryty papą termozgrzewalną, wykonany z konstrukcji stalowej, dwuspadowy. Drzwi do hali stalowe segmentowe przemysłowe automatyczne. Drzwi ewakuacyjne jednoramowe drewniane o podwyższonych parametrach cieplnych i akustycznych, przeszklone – energooszczędne. Posadzka przemysłowa betonowa, utwardzona nowa. Rynny i rury spustowe wykonane z blachy ocynkowanej.

Instalacje w budynku:

- wodociągowa,
- kanalizacyjna,
- c.o. i c.w.u. – w pomieszczeniach biurowo-socjalno-sanitarnych grzejniki, na halach instalacja nadmuchowa, kotłownia umiejscowiona w budynku na działce 1/20.
- instalacja wyciągowa,
- odgromowa,
- instalacje teletechniczne,
- alarmowa,
- monitoring,



Stan techniczny, standard wykończenia oraz wyposażenia kompleksu budynków określono jako dobry.

Wysokość 13,00 m

Powierzchnia 2 096,80 m<sup>2</sup>

Powierzchnie przyjęto z pomiarów wykonanych przez autora opracowania/dalmierz laserowy HILTI PD 42/.

## **6. Metodyka wyceny.**

### **6.1. Analiza i charakterystyka rynku.**

W trakcie wyceny przeprowadzono badanie lokalnego rynku wtórnego nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o komercyjnej /budynki magazynowo - produkcyjne/ ze szczególnym uwzględnieniem wielkości zabudowy i stanu technicznego podobnego do obiektu szacowanego. Analizowano ten segment rynku nieruchomości zabudowanych, przede wszystkim z uwagi na podobny stopień zużycia technicznego i funkcjonalnego. Badaniem objęto teren powiatu toruńskiego i miasta. Okres badania określono od maja 2018 roku do daty wyceny. Na tak zdefiniowanym rynku odnotowano 12 transakcji nieruchomościami zabudowanymi spełniającymi ogólne kryteria podobieństwa pod względem funkcji oraz wielkości i stanu technicznego zabudowy. Po dokonaniu analizy w/w transakcji z dalszej analizy odrzucono obiekty o powierzchni zabudowy przekraczające 10 000 m<sup>2</sup> oraz wybudowane w ostatnich 5 latach i takie w których zabudowa nie spełniała kryterium podobieństwa pod względem stopnia zużycia technicznego i funkcjonalnego. Do najważniejszych parametrów rynkowych zaliczamy lokalizację ogólną i szczegółową /komunikacja, sąsiedztwo/, rodzaj zabudowy /wiek, stan techniczny, kubatura, zużycie funkcjonalne/, powierzchnia gruntu. Lokalny rynek tego rodzaju obiektów, nie jest szczególnie dobrze rozwinięty. Obiekty będące przedmiotem obrotu różnią się między sobą przede wszystkim lokalizacją, wielkością zabudowy i działki. Do dalszej analizy przyjęto transakcje nieruchomościami zabudowanymi obiektami o widocznym stopniu zużycia technicznego i funkcjonalnego. Na terenie powiatu w w/w okresie odnotowano 4 transakcje spełniające powyższe kryteria a na terenie miasta również 4 transakcje. W ostatnich latach zainteresowanie inwestorów w zakresie pozyskiwania nowych działek pod zabudowę obiektami magazynowymi i przemysłowymi było skupione głównie na terenach, które znacząco skorzystały po zrealizowaniu nowych projektów infrastruktury drogowej. Pojawiają się również coraz to nowsze, interesujące lokalizacje położone wzdłuż stopniowo przedłużanej sieci dróg ekspresowych i autostrad. Z uwagi na znaczną wartość i wielkość tego rodzaju obiektów do transakcji na rynku wtórnym dochodzi sporadycznie, na przestrzeni ostatnich lat odnotowano na lokalnym rynku kilka transakcji rocznie. Potencjalni inwestorzy dzielą się na dwie grupy. Inwestor realizuje inwestycje w celu wynajmu powierzchni magazynowo przemysłowej całej lub częściowej z dostępem do zaplecza biurowego innym podmiotom, wtedy istotną rolę gra lokalizacja obiektu przy głównych szlakach komunikacyjnych /drogi krajowe i typu S/ a najbardziej pożądane znajdują się w sąsiedztwie węzłów autostradowych z w/w drogami. Druga grupa inwestorów realizuje obiekty wyłącznie w celu zaspokojenia własnych



potrzeb gospodarczych dla których ogólnie pojęta lokalizacja ma mniejsze znaczenie gdyż ważniejsze są dla niej funkcje użytkowe zabudowy czy też sąsiedztwo z innymi obiektami z którymi planowana inwestycja będzie współpracowała. Jednak w obu przypadkach sporadycznie dochodzi do transakcji na rynku wtórnym obiektami nie wymagającymi znacznych nakładów finansowych. Niewielka ilość przeprowadzonych transakcji wynika również z tego że na lokalnym rynku jest mało ofert tego rodzaju nieruchomości. Obiekty będące przedmiotem obrotu różnią się między sobą przede wszystkim lokalizacją, wielkością zabudowy i powierzchnią terenu. Badanie rynku wykazało znaczną rozbieżność cen transakcyjnych, w zależności od położenia i stanu zabudowy. Ogólnie rynek obiektów komercyjnych jest rynkiem dynamicznie się rozwijającym, według specjalistycznych raportów w 2018 roku popyt na powierzchnie magazynowo – przemysłowe w Polsce osiągnął najlepszy wynik w swojej historii. Podpisano umowy najmu na ponad 3 mln mkw. Najbardziej aktywnym rejonem pod kątem popytu były okolice Warszawy. Jednak inne rejony kraju również mają swoje atrakcyjne lokalizacje inwestycyjne. Analizując ten segment rynku wyselekcjonowano pod względem podobieństwa cech rynkowych do nieruchomości szacowanej kilka transakcji spełniających w sposób najbardziej zbliżony w/w kryteria podobieństwa.

Poniżej przytaczam próbkę transakcji nieruchomościami o podobnych parametrach rynkowych do nieruchomości szacowanej, położonymi na terenie miasta i powiatu.

Lp	Data aktu	Powierzchnia działki/ek	Lokalizacja	Cena transakcyjna w zł	Powierzchnia budynków w m <sup>2</sup>	Rodzaj prawa	Rodzaj zabudowy
1	V.2018	0.2089 ha	Grzywna	1 380 060	950	UW	Produkcyjno magazynowa
2	II.2019	1.9109 ha	Lubisz Dolny	2 260 400	1 260	Własność	Produkcyjno magazynowa z zapleczem biurowym
3	VI.2019	3.1735 ha	Ostaszewo	2 732 383	3 650	Własność	Produkcyjno magazynowa z zapleczem biurowym
4	XI.2019	3.7900 ha	Lubisz Dolny	6 000 000	3 300	Własność	Produkcyjno magazynowa z zapleczem biurowym
5	XII.2018	1.6124 ha	Toruń	4 366 500	2 380	Własność	Produkcyjno magazynowa z zapleczem biurowym
6	I.2019	0.7191 ha	Toruń	4 200 000	1 470	Własność	Magazynowa
7	XI.2019	0.4980 ha	Toruń	1 700 000	836	Własność	Magazynowa

Cen transakcyjnych odnotowanych w aktach notarialnych nie korygowano o trend czasowy, przede wszystkim z powodu małej ilości transakcji i specyfiki rynku, należy tutaj rozumieć nieidentyczne parametry fizyczne nieruchomości będących w obrocie takie jak powierzchnia działek, szczegółowa funkcja i lokalizacja z sąsiedztwem. Obliczanie trendu czasowego dla tego typu nieruchomości uważam, że jest obciążone zbyt dużym marginesem błędu. Ponadto należy zwrócić uwagę że analiza rynku była wykonywana w czasie obowiązywania rygorów stanu epidemii wirusa COVID 19, podczas której nastąpiło zamrożenie rynku nieruchomości. Obecnie nie ma żadnych przesłanek w jaki sposób zareaguje rynek nieruchomości komercyjnych na kryzys wywołany stanem tej epidemii.



## 6.2. Opis metody wyceny.

Postępowanie w wyniku, którego określona zostaje wartość nieruchomości regulowane jest przepisami Działu IV „Wycena Nieruchomości” – ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. nr 46, poz. 543 z 2000 r.), Ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw ( Dz. U. Nr 141, poz. 1492 z 2004 r.), Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego ( Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z 2004 r.), oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny. Należy podkreślić, że wycena dokonywana przez rzeczoznawcę majątkowego, chociaż wyrażona w jednostkach monetarnych, nie jest określeniem ceny, (która jest faktem rynkowym zaistniałym) a opinią o wartości. Wybór metody do wyceny wartości rynkowej danej nieruchomości należy do rzeczoznawcy majątkowego. Powinien się on przy tym kierować wynikami analizy rynku.

Do wyznaczenia wartości nieruchomości gruntowej zastosowano podejście porównawcze metodę porównywania parami. Polega ona na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o określonych cechach poprzez jej porównanie kolejno, z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego. W ten sposób dokonuje się korekty cen każdej z porównywanych nieruchomości pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikających z odmienności cech i ich wag.

Ponieważ nieruchomość wyceniana jest nieruchomością gruntową zabudowaną o funkcji produkcyjno magazynowej, do porównań przyjęto nieruchomości podobne, pod względem cech rynkowych a które były przedmiotem obrotu rynkowego. Jako wyróżniki przyjęto cechy najbardziej charakterystyczne dla aktualnych trendów rynkowych takie jak: lokalizacja, funkcja zabudowy, powierzchnia, dostępna infrastruktura, dostępność komunikacyjna.

Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie. Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy określa na potrzeby wyceny właściwy rynek nieruchomości podobnych, biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, przedstawiając w szczególności:

- a) rodzaj rynku (np. rynek lokali mieszkalnych, lokali handlowych, gruntów niezabudowanych, itp.
- b) obszar rynku (np. osiedle mieszkaniowe, dzielnica, miasto, gmina);
- c) okres badania cen (np. miesiąc, kwartał, rok);
- d) informacje o popycie i podaży (w tym oferty), potencjał rozwojowy oraz inne czynniki ekonomiczne, które uzna za istotne.



Analiza rynku ma na celu ustalenie cech rynkowych nieruchomości oraz ocenić wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych, które mogą stanowić wagi cech rynkowych. Cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to m.in. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno - użytkowe i prawne, wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen. Do wyceny przyjmuje się informacje o cenach transakcyjnych pochodzących z umów zawartych w formie aktu notarialnego. Wagą cechy może być jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny. Nie wyklucza się także innych sposobów wyrażania wpływu cech rynkowych na ceny. Rzeczoznawca majątkowy określa jednostkę porównawczą, do której odnosi się cena transakcyjna, a także stosuje identyczne jednostki dla nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, m<sup>2</sup> powierzchni budynku, m<sup>3</sup> kubatury). W szczególnie uzasadnionych wypadkach jednostką porównawczą może być nieruchomość. Wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy można określić w zależności od stanu rynku, uwzględniając:

- a) wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości;
- b) analogię do podobnych pod względem rodzaju i obszaru rynków lokalnych;
- c) badanie i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości;
- d) inny wiarygodny sposób.

Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Przy zastosowaniu metody porównawczej można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniony wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada szczególne wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnienie współczynnika korekcyjnego K winno być w każdym przypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

## **7. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.**

### ***Nieruchomość 1***

W maju 2018 roku w miejscowości Grzywna, gm. Chełmża /Rep. A 3109/2018/, dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości o obszarze 0.2089 ha, zabudowanej dwoma budynkami hal produkcyjno magazynowych. Obiekt o powierzchni użytkowej około 950 m<sup>2</sup>. Budynki parterowe wykonane w technologii tradycyjnej murowej, budynki niskie. Zabudowa z lat 80 tych bez istotnych remontów i modernizacji. Obiekt o widocznym stopniu zużycia technicznego i funkcjonalnego, wykorzystywanie głównie na potrzeby produkcyjne. Stan techniczny zabudowy gorszy od nieruchomości szacowanej. Teren działki w znacznej części utwardzony kostką betonową.





Uzbrojenie energia elektryczna i sieć wodociągowa. Lokalizacja podobna do nieruchomości szacowanej, dojazd drogami gminnymi i drogami wewnętrznymi. Użytkowanie wieczyste gruntu.

*Cena transakcyjna: 1 380 060 zł (1 450 zł/m<sup>2</sup>)*

### **Nieruchomość 2**

W listopadzie 2019 roku w miejscowości Lubicz Dolny, gm. Lubicz /Rep. A 14925/2019/, dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości o obszarze 3.7900 ha, zabudowanej budynkiem hali magazynowej wysokiego składowania z dwu kondygnacyjnym zapleczem biurowym. Obiekt został wybudowany w latach 2004 - 2006, powierzchnia magazynowa z zapleczem biurowym około 3 300 m<sup>2</sup>. Zaplecze biurowe w bryle budynku magazynowego, dwu kondygnacyjne, hala magazynowa w konstrukcji szkieletu stalowego ze ścianami osłonowymi z płyty warstwowej, obiekt o niewielkim stopniu zużycia technicznego i funkcjonalnego. Stan techniczny zabudowy lepszy od nieruchomości szacowanej. Teren działki utwardzony kostką betonową przed częścią biurową stanowiący parking i place manewrowe. Uzbrojenie wszystkie media z wyjątkiem kanalizacji sanitarnej. Lokalizacja lepsza od nieruchomości szacowanej blisko granic administracyjnych Torunia, dojazd z węzła z A 1 około 1,5 km, DK 10 około 0,5 km. Prawo własności gruntu.

*Cena transakcyjna: 6 000 000 zł (1 820 zł/m<sup>2</sup>)*

### **Nieruchomość 3**

W grudniu 2018 roku w Toruniu ulica Targowa /Rep. A 11151/2018/, dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości o obszarze 1.6124 ha, zabudowanej budynkiem biurowym oraz hal magazynowo – produkcyjnych, powierzchnia magazynowo – produkcyjna z zapleczem biurowym około 2 380 m<sup>2</sup>. Zabudowa powstała w latach 80 tych w latach późniejszych rozbudowywana i na bieżąco remontowana i modernizowana. Budynek biurowo socjalny trzy kondygnacyjny wybudowany w konstrukcji tradycyjnej murowanej, budynki produkcyjno magazynowe częściowo parterowe częściowo dwu kondygnacyjne murowane. Zabudowa o widocznym stopniu zużycia technicznego i funkcjonalnego. Stan techniczny zabudowy gorszy od nieruchomości szacowanej. Teren działki utwardzony nawierzchnią betonową, stanowiącą parking i place manewrowe. Uzbrojenie wszystkie media. Lokalizacja lepsza od nieruchomości szacowanej, dojazd drogami krajowymi, dojazd z węzła z A 1 około 8 km. Użytkowanie wieczyste gruntu.

*Cena transakcyjna: 4 366 500 zł (1 830 zł/m<sup>2</sup>)*



### 📌 Ocena rynku w aspekcie przyjętych cech rynkowych

Na potrzeby wyceny przyjęto, w ramach ustalonych cech rynkowych skalę ocen:

Lp.	CECHA	OCENA
1	Lokalizacja	Dobra /w lokalnych ośrodkach administracyjnych przy głównych szlakach komunikacyjnych /autostrady, DK /, średnia /w mniejszych ośrodkach z dobrym dojazdem /DK, DW/, przeciętna /w mniejszych ośrodkach z utrudnionym dojazdem/
2	Stan techniczny budynku	Dobry /zabudowa do 20 lat lub starsza ale gruntownie wyremontowana i zmodernizowana /, średni /zabudowa starsza niż 20 lat bez gruntownych remontów/, zły /pozostałe/
3	Powierzchnia budynku/ów	Duża powyżej 4 000 m <sup>2</sup> , średnia 4 000 – 2 000m <sup>2</sup> , mała poniżej 2 000 m <sup>2</sup>
4	Obszar gruntu	Duży > 2.0 ha, średni 2.0 – 1.0 ha, mały <1.0 ha
5	Rodzaj prawa	Prawo własności, użytkowanie wieczyste

### Ocena przedmiotu wyceny i nieruchomości porównawczych w aspekcie przyjętych cech rynkowych.

Zdefiniowany powyżej rynek nieruchomości stanowi przesłankę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech rynkowych (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową. Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne techniczne i użytkowe, które mają wpływ na jej wartość rynkową. Mają one z reguły charakter lokalny, i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im określonych wag na podstawie analizy rynku lokalnego.

Porównanie obiektu wycenianego i obiektów porównawczych:

CECHA	CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI			
	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
Lokalizacja	Przeciętna	Przeciętna	Dobra	Dobra
Stan techniczny budynku	Dobry	Zły	Dobry	Średni
Powierzchnia budynku	Dobra	Mała	Średnia	Średnia
Obszar gruntu	Średni	Mały	Duży	Średni
Rodzaj prawa	UW	UW	Prawo własności	UW

### Określenie wag cech rynkowych



Wartość poprawek ustalono na podstawie różnic wartości rynkowych dla nieruchomości podobnych, ale różniących się poszczególnym atrybutem na podstawie preferencji rynkowych. Przyjęto założenie, iż nieruchomości różnią się o ile to możliwe, tylko jednym atrybutem (atrybutem analizowanym). Najczęściej spotykanym sposobem pomiaru jest wykorzystywanie zasady ceteris paribus (pozostałe równe). Według tej zasady można określić, jak zmieni się cena nieruchomości, jeżeli zmieni się o pewną wielkość jej cecha. Korzystając z zakresu zmienności wartości rynkowej pomiędzy ceną minimalną  $C_{min}$ , a ceną maksymalną  $C_{max}$ , będziemy poszukiwać zmian cen i zmian wartości rynkowej w przedziale  $[C_{min}; C_{max}]$ .

Na podstawie rynku lokalnego ustalono, że wśród zawartych transakcji sprzedaży, podobnych nieruchomości, cena minimalna 1 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy wynosi: 1 450 zł/m<sup>2</sup>, a cena maksymalna 1 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy wynosi: 1 830 zł.

$$\Delta C = C_{max} - C_{min}$$

$$\Delta C = 380 \text{ zł}$$

Cechy rynkowe i ich wagi:

Lp.	CECHA RYNKOWA	Waga (%)	Zakres kwotowy (zł)
1	Lokalizacja	30	114,00
2	Stan techniczny budynku	15	57,00
3	Powierzchnia budynku	20	76,00
4	Obszar gruntu	20	76,00
5	Rodzaj prawa	15	57,00
Razem		100	380 zł

### Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych

Para porównawcza X - 1

Nazwa cechy różnicującej	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 1	Waga (%)	Zakres kwotowy w zł	Poprawka
Lokalizacja	Przeciętna	Przeciętna	30	114,00	0
Stan techniczny budynku	Dobry	Zły	15	57,00	57,00
Powierzchnia budynku	Dobra	Mała	20	76,00	76,00
Obszar gruntu	Średni	Mały	20	76,00	38,00
Rodzaj prawa	UW	UW	15	57,00	0
				SUMA	171,00

Obliczona wartość  $X_1$  wynosi:  $1\,450 \text{ zł/m}^2 + 171 \text{ zł/m}^2 = 1\,621 \text{ zł/m}^2$



## Para porównawcza X - 2

Nazwa cechy różnicującej	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 2	Waga (%)	Zakres kwotowy w zł	Poprawka
Lokalizacja	Przeciętna	Dobra	30	114,00	-114,00
Stan techniczny budynku	Dobry	Dobry	15	57,00	0
Powierzchnia budynku	Dobra	Średnia	20	76,00	38,00
Obszar gruntu	Średni	Duży	20	76,00	-38,00
Rodzaj prawa	UW	Prawo własności	15	57,00	-57,00
SUMA					-171,00

Obliczona wartość  $X_2$  wynosi:  $1\ 840\ \text{zł/m}^2 - 171\ \text{zł/m}^2 = \mathbf{1\ 649\ \text{zł/m}^2}$

## Para porównawcza X - 3

Nazwa cechy różnicującej	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 3	Waga (%)	Zakres kwotowy w zł	Poprawka
Lokalizacja	Przeciętna	Dobra	30	114,00	-57,00
Stan techniczny budynku	Dobry	Średni	15	57,00	28,50
Powierzchnia budynku	Dobra	Średnia	20	76,00	38,00
Obszar gruntu	Średni	Średni	20	76,00	0
Rodzaj prawa	UW	UW	15	57,00	0
SUMA					9,50

Obliczona wartość  $X_3$  wynosi:  $1\ 830\ \text{zł/m}^2 + 9,50\ \text{zł/m}^2 = \mathbf{1\ 839,50\ \text{zł/m}^2}$

$$W_{\text{sr}} = (X_1 + X_2 + X_3) / 3 = (1\ 621\ \text{zł} + 1\ 649\ \text{zł} + 1\ 839,50\ \text{zł}) / 3 = 1\ 703,16\ \text{zł/m}^2$$

\* z powodu wystąpienia czynników rynkowych z poza zakresu cech rynkowych nieruchomości przyjętych do porównań, przede wszystkim z powodu wyposażenia szacowane nieruchomości w specjalistyczne systemy związane z rodzajem produkcji realizowanym w tych budynkach a których demontaż spowodowałby znaczna utratę wartości tych instalacji /system kontrolowania wilgotności w hali nr 1/ , zastosowano współczynnik „k” w wysokości 1,10

Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej według stanu i poziomu cen na datę wyceny wynosi:



$$W_R = 1\,703,16 \text{ zł/m}^2 \times 4\,019,37 \text{ m}^2 \times 1,10 = \mathbf{7\,530\,223 \text{ zł}}$$

Przyjęto:

$$W_R = \mathbf{7\,530\,200 \text{ zł}}$$

Słownie: siedem milionów pięćset trzydzieści tysięcy dwieście złotych.

### **Określenie wartości gruntu, jako składnika nieruchomości.**

Założenia pod względem wartości gruntu, jako składnika nieruchomości sprowadzają się do ustalenia wartości wg sposobu aktualnego użytkowania i wynikającej stąd wartości gruntu, zgodnie z przeciętnymi cenami gruntów przeznaczonych pod zabudowę gospodarczą, znajdujących się w obrocie na analizowanym obszarze. Ceny transakcyjne sprzedawanych praw własności gruntu oraz użytkowania wieczystego gruntu na rozpatrywanym rynku lokalnym kształtowały się od 50 zł/m<sup>2</sup> do 70 zł/m<sup>2</sup>.

Biorąc pod uwagę wyżej wymienione uwarunkowania, na potrzeby niniejszego opracowania przyjęto wartość 1 m<sup>2</sup> prawa użytkowania wieczystego gruntu w wysokości - 50,00 zł/m<sup>2</sup>. Stąd wartość rynkowa w/w prawa na dzień wyceny wynosi:

$$W_G = 11\,097 \text{ m}^2 \times 50,00 \text{ zł/m}^2 = 554\,850 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$W_G = \mathbf{554\,850 \text{ zł}}$$

Słownie: pięćset pięćdziesiąt cztery tysiące osiemset pięćdziesiąt złotych.

### **8. Wnioski końcowe.**

Określona wartość rynkowa wycenianego prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynków dla przyjętego celu wyceny została określona na **7 530 200** złotych według stanu i poziomu cen na datę oszacowania.

Przy określaniu wartości uwzględniono te cechy przedmiotu wyceny, które wpływają na wartość rynkową.

Ustalona wartość rynkowa nie obejmuje podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca zobowiązany jest zapłacić, a w szczególności podatku VAT.



## 9. Klauzule i zastrzeżenia.

- ◆ Niniejsza opinia sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- ◆ Niniejsze opracowanie nie może być opublikowane w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- ◆ Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystane dla innego celu, aniżeli określonego w operacie.
- ◆ Podstawę do określenia stanu prawnego stanowiły dokumenty i materiały, które uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
- ◆ Wycena opiera się na dokonanej wizji lokalnej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez administrację obiektu.
- ◆ Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
- ◆ Autor opinii nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani na podstawie dostępnych dokumentów.
- ◆ Niedopuszczalne jest, bez porozumienia z autorem, wprowadzanie jakichkolwiek zmian w niniejszym opracowaniu.
- ◆ Zastrzega się wykluczenie odpowiedzialności rzeczoznawcy wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania opinii w innym celu, aniżeli został on sporządzony, ani w przypadku, gdy od daty wykonania opinii zaistniały przesłanki na rynku nieruchomości lub inne okoliczności na samej nieruchomości, które wpłynęły na wartość nieruchomości.

Poznań 10 czerwiec 2020 roku.

Opracował:



Załącznik nr 1.

### **Protokół badania KW TO1T/00113384/0.**

#### **DZIAŁ I:** Wpisy dotyczące oznaczenia nieruchomości:

Oznaczenie nieruchomości

Numer działki: 1/78.

Położenie (*obręb ewidencyjny*) – Grzywna.

Sposób korzystania: ba - tereny przemysłowe

Przyłączenie: TO1T / 00067216 / 4, 1,1097 HA

Obszar 1,1097 HA

#### **Budynki:**

Lp. 1. Położenie: woj. Kujawsko-pomorskie, pow. Toruński, Chełmża, Grzywna.

Powierzchnia użytkowa: 1573,09 m<sup>2</sup>.

Przeznaczenie: budynek produkcyjny.

Odrębność: tak.

Lp. 2. Położenie: woj. Kujawsko-pomorskie, pow. Toruński, Chełmża, Grzywna.

Powierzchnia użytkowa: 2109,2400 m<sup>2</sup>.

Przeznaczenie: budynek produkcyjny.

Odrębność: tak.

Lp. 3. Położenie: woj. Kujawsko-pomorskie, pow. Toruński, Chełmża, Grzywna.

Powierzchnia użytkowa: 103,4000 m<sup>2</sup>.

Przeznaczenie: budynek biurowy.

Odrębność: tak.

Lp. 4. Położenie: woj. Kujawsko-pomorskie, pow. Toruński, Chełmża, Grzywna.

Powierzchnia użytkowa: 151,3000 m<sup>2</sup>.

Przeznaczenie: inny budynek mieszkalny.

Odrębność: tak.

#### **Urządzenia:**

Lp. 1. Położenie: woj. Kujawsko-pomorskie, pow. Toruński, Chełmża, Grzywna.

Opis: stacja transformatorowa.

#### **DZIAŁ I SP:**

Rodzaj prawa: Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej .

Treść prawa: Każdoczesnemu użytkownikowi wieczystemu bądź właścicielowi niniejszej nieruchomości przysługuje nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa, polegająca na prawie swobodnego przejazdu i przechodu przez działkę numer 1/20.

Księga powiązana (*nieruchomość obciążona*): TO1T/00039487/9.

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności

Rodzaj prawa. Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej

Treść prawa: Każdoczesnemu użytkownikowi wieczystemu bądź właścicielowi tej nieruchomości przysługuje nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa, polegająca na prawie swobodnego przejazdu i przechodu przez działkę nr 1/77, zapisaną w KW.nr TO1T/00067216/4, zgodnie z § 2 aktu not. Z dnia 21-10-2013 r. Rep.a.nr 5274/2013 not. W. Duczmała.

Księga powiązana (*nieruchomość obciążona*): TO1T/00067216/4

Okres użytkowania. 2089-12-05.



Sposób korzystania. Grunt w użytkowaniu wieczystym, budynek i urządzenie stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności

**DZIAŁ II:** Wpisy dotyczące prawa własności:

Lista wskazań udziałów w prawie (*numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności*): 1/1.

Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (*Nazwa*): Gmina Chełmża.

**Użytkownicy wieczystości.**

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności.

Lista wskazań udziałów w prawie (*numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności*): 1/1.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*Nazwa, siedziba, REGON*): Ever Home Spółka Wkcyjna, Wysogotowo, 30173637200000

**DZIAŁ III:** Wpisy dotyczące obciążeń i ograniczeń:

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności.

Rodzaj wpisu. Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością.

Treść wpisu. Nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa, której wykonywanie ograniczać się będzie do korzystania z części działki nr 1/78, na której zlokalizowana jest stacja transformatorowa i polegać będzie na umożliwieniu swobodnego dojścia i dojazdu do wyżej wymienionej nieruchomości, z umożliwieniem prowadzenia remontów, modernizacji, dokonywania kontroli i przeglądów, napraw awaryjnych i konserwacyjnych tego urządzenia, na rzecz każdorazowego użytkownika bądź właściciela nieruchomości stanowiącej działkę numer 1/20.

Przedmiot wykonywania. Działka nr 1/78.

Wskazania innej nieruchomości – (*nieruchomość władająca*): TO1T/00039487/9

**DZIAŁ IV:** Wpisy dotyczące hipotek:

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności.

Hipoteka umowna łączna. Suma (słownie), waluta 19500000,00 (dziewiętnaście milionów pięćset tysięcy) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny*).

1. Kredyt, odsetki, prowizje, opłaty, zwrot kosztów, roszczenia banku oraz przyszłe wierzytelności banku, które mogą powstać w związku z umową IRS, "umowa 1" o kredyt inwestycyjny nr K00772/15 z dnia 22.06.2015 roku.

2. Kredyt, odsetki, prowizje, opłaty, zwrot kosztów, roszczenia banku oraz spłata kredytu obrotowego w kwocie 1.400.000,00 zł, który został udzielony na podstawie umowy o Multilinię nr K00774/15 z dnia 22.06.2015 r. Co ustalono w aneksie nr 1 z dnia 23.07.2013 roku, "umowa 2" o multilinię nr K00774/15 z dnia 22.06.2015 roku oraz aneksu nr 1 z dnia 23.07.2015 roku.

Księga Współobciążone. TO1T / 00069326 / 2.

Rodzaj zmiany

- W polu 4.4.1.2 i 4.4.1.3 zmieniono kwotę hipoteki; - w polu 4.4.1.8 c zmieniono stosunek prawny.
- W polu 4.3.0.1 zmieniono napis - w polu 4.4.1.1 zmieniono rodzaj hipoteki,
- w polu 4.4.1.12 dopisano księgę współobciążoną.

Wierzyciel hipoteczny. BANK ZACHODNI WBK Spółka Akcyjna, Wrocław, 93004134100000.

Badania dokonał:

Michał Majchrzycki.





Załącznik nr 2.

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

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: kujawsko-pomorskie  
Powiat: toruński  
Jednostka ewidencyjna: 041502\_2, Chełmża - gmina  
Obręb ewidencyjny: 041502\_2.0011, Grzywna

## UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 19-05-2020 10:11:46

Nr jednostki rejestrowej: G460

Osoby: 2

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	GMINA CHEŁMŻA siedziba: ul. Wodna 2, 87-140 Chełmża
1/1 użytkowanie wieczyste	EVER HOME SPÓŁKA AKCYJNA siedziba: ul. Bukowska 10A, 62-081 Wysogotowo koresp. ul. Bukowska 10A, 62-081 Wysogotowo

Działki ewidencyjne: 1

Arkusze	Nr działki	Adres / Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Użytek	Pow. [ha]	
1	1/78		1.1097	Ba	1.1097	TO1T/00113384/0
Identyfikator: 041502_2.0011.1/78.						
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 468, 469, 470, 473.						
Razem powierzchnia działek [ha]:			1.1097	ha		
Słownie:			jeden hektar jeden tysiąc dziewięćdziesiąt siedem metrów kwadratowych			

Oznaczenia użytków i klas

Ba - Tereny przemysłowe

Toruń, dnia 19.05.2020 r.

Z up. STAROSTY

Ryszarda Stefańska  
19-05-2020

(sporządził: data i podpis)



(pieczęć urzędowa)

Ryszarda Stefańska  
19-05-2020  
Starszy inspektor

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



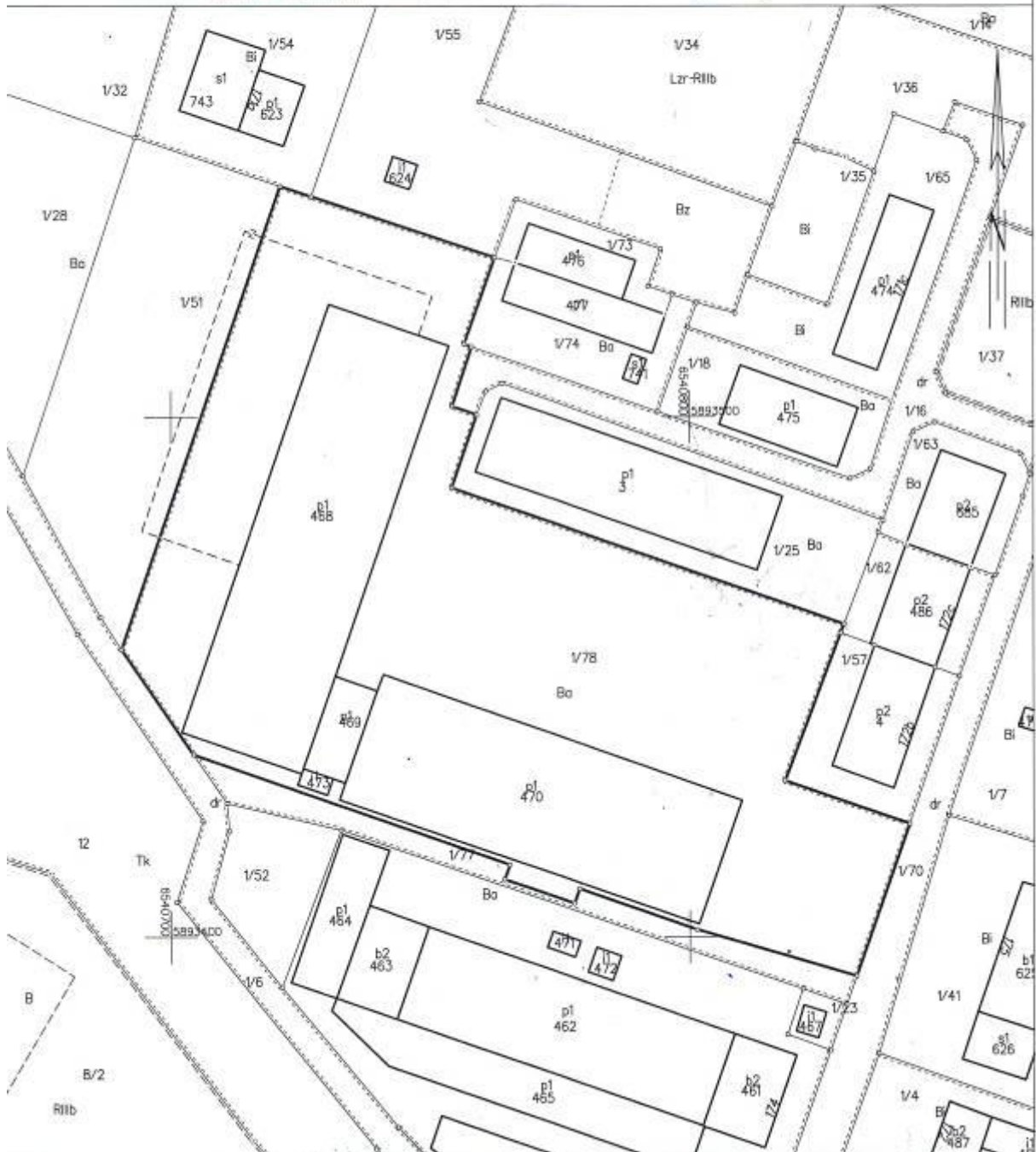
### Załącznik nr 3.

Przebiegł się zgodność niniejszej kopii z brzością materiału podstawowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.	
Organ wydający dokumenty	STAROSTA TORUŃSKI
Nazwa materiału źródła	<i>Mapa</i>
Identyfikator ewidencyjny materiału źródła	P.0415
Data wykonania kopii	19 MAJ 2020
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	GEODETA

Województwo: kujawsko-pomorskie  
 Powiat: toruński  
 Jednostka ewidencyjna: 041502\_2, Chełmża - gmina  
 Obręb: 0011, Grzywna  
 Działka: 1/78

### MAPA EWIDENCJI GRUNTÓW SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRS89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-KRON86-NH



Toruń dn. 2020-05-19  
 Sporządził(a) wydruk: Justyna Szeferska



Załącznik nr 4.

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ  
NR 1022637442

1	Okres ubezpieczenia: od 30.08.2019 r. do 29.08.2020 r.	
2	Ubezpieczający: MICHAŁ MAJCHRZYCKI Adres korespondencyjny: GWIAZDZISTA 25A, 61-149 POZNAŃ E-mail: Klient odmówił	Telefon: Klient odmówił PESEL: 62030901159
3	Ubezpieczony: MICHAŁ MAJCHRZYCKI Adres zamieszkania: GWIAZDZISTA 25A, 61-149 POZNAŃ E-mail: Klient odmówił	Telefon: Klient odmówił PESEL: 62030901159
4	Zakres ubezpieczenia dobrowolnego	Suma gwarancyjna Na jeden wypadek ubezpieczeniowy   Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe
	Odpowiedzialność cywilna rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego (klauzula nr 72)	100 000 PLN   100 000 PLN
5	Składka łączna: 332,50 PLN Jednorazowo Kwota w PLN: 332,50 Termin płatności: 10.09.2019	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 44 1240 6960 3014 0110 0983 1945 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1022637442
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6	lipca 2018 r.
	Postanowienia dodatkowe	
8	Ubezpieczenie dobrowolne Klauzula nr 72 Klauzula odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego 1. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych niniejszą klauzulą postanowień OWU, PZU obejmuje ochroną ubezpieczeniową odpowiedzialność cywilną osoby fizycznej niebędącej przedsiębiorcą – biegłego sądowego za szkody powstałe wskutek wykonywania czynności w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, określonych w art. 174 3a Ustawy o gospodarce nieruchomościami.	2. PZU SA nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe: 1) wskutek ujawnienia wiadomości poufnej; 2) wskutek niedotrzymania tajemnicy lub harmonogramu wykonania czynności zawodowych, chyba że jest ono następstwem szkody objętej ubezpieczeniem; 3) w wyniku błędnego przeliczenia waluty.
9	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, ośiach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przystąpienia oferty oraz o zastosowywanym podmiotowi decyzyj. Informację udostępniłem również pod adresem www.pzu.pl. 4. Oświadczam, że otrzymałem informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawiązywać w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 5. <input 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, PEKAD SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie skierowane do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty. 6. <input 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. 7. <input 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, PEKAD SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 8. <input 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, PEKAD SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej	(e-mail, SMS/MMS). 9. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, 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. Postępnego 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * <input type="checkbox"/> w celu oznaczenia zgodę Pełna nazwa spółki: PZU SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powiatowe Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAD SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa.

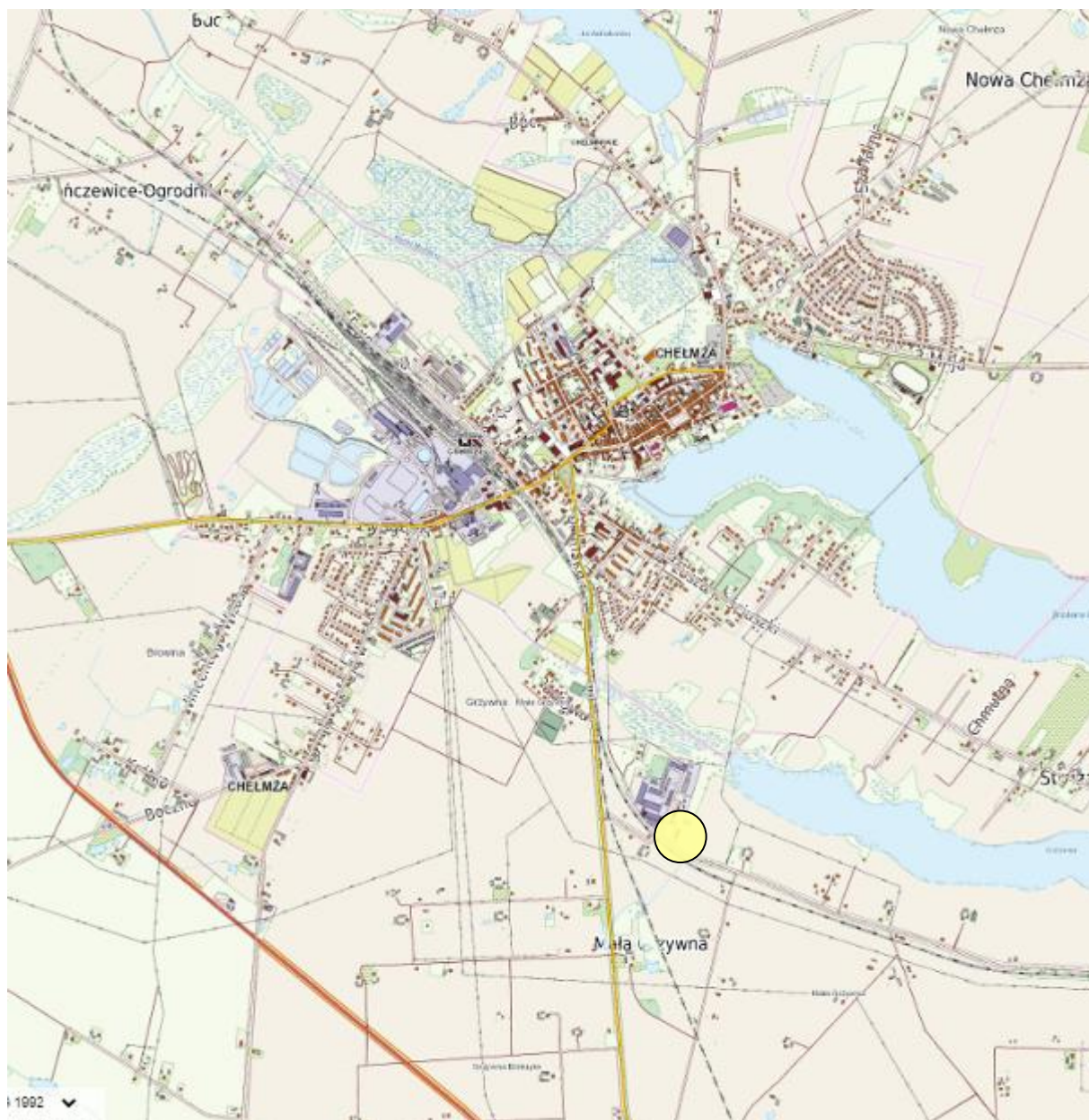
DSP/P/1022637442/6626/pc:10000226645310/BE20

Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)

1/2

OSR/P/24/19/7 05/2019/09/7 1466/10000226645310 12454624, TFI/P/10000226645310

## PLAN SYTUACYJNY



\* <https://e-mapa.net/>

## DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Widok ogólny.



Hala nr 1.



Hala nr 1.



Hala nr 2.



Hala nr 2.



Teren działki nr 1/78.

## DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Pomieszczenia mieszkalne w hali nr 1.



Pomieszczenia biurowe w hali nr 1.



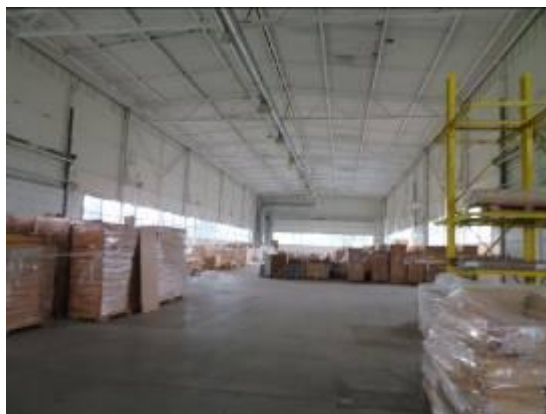
Hala nr 1.



Pomieszczenia socjalne w hali nr 2.



Łącznik.



Hala nr 2.