



**LOKUM – WYCENY**  
**ALICJA WITKOWSKA**

**05-080 Klaudyn**  
**ul. Paderewskiego 19**  
**tel. 501 94 22 99**  
**NIP: 844-109-50-28**

## **OPERAT SZACUNKOWY**

### **dotyczący oszacowania**

wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności obiektów budowlanych stanowiących odrębny przedmiot własności części nieruchomości stanowiącej dz. ew. nr 85/13 i 85/12 z obrębu 0110 położonych w Bydgoszczy przy ul. Garbary 2D i 2E, woj. kujawsko - pomorskie  
KW: BY1B/00068002/5

*Cel wyceny: Dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży*



#### Autor operatu:

Alicja Witkowska – rzeczoznawca majątkowy  
uprawnienia zawodowe nr 4552  
nadane przez Ministra Infrastruktury  
ul. Paderewskiego 19  
05-080 Klaudyn

(podpis i pieczęć)

Warszawa, 05.03.2021 r.

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO****ADRES NIERUCHOMOŚCI:**

Woj. kujawsko – pomorskie, pow. M. Bydgoszcz, Bydgoszcz, ul. Garbary 2E i 2D, dz.ew. nr 85/12 i 85/13 obr. ew. 0110

**PRZEDMIOT WYCENY:**

Przedmiotem wyceny są działki ew. nr 85/12 i 85/13 z obrębem 0110 o łącznej pow. 2343 m<sup>2</sup> położone w Bydgoszczy przy ul. Garbary 2E i 2D (jako przedmiot użytkowania wieczystego do dnia 05.12.2089 r.). Działka 85/12 o pow. 1294 m<sup>2</sup> zabudowana jest dwukondygnacyjnym, podpiwniczonym budynkiem Willa Ludwika Buchholza wpisanym do rejestru budynków pod nr A/442/1 o powierzchni użytkowej ok. 923,82 m<sup>2</sup> (powierzchnia ustalona na podstawie pomiaru własnego). Działka 85/13 o powierzchni 1049 m<sup>2</sup> zabudowana parterowym budynkiem laboratoryjnym o powierzchni użytkowej 192,46 m<sup>2</sup> (powierzchnia ustalona na podstawie pomiaru własnego). Na dzień wyceny budynki użytkowane przez Wyższą Szkołę Gospodarki w Bydgoszczy.

Nieruchomość posiada zapewniony dostęp do drogi publicznej - ul. Garbary – przez ustanowione służebności przechodu i przejazdu.

Księga wieczysta urządzona dla nieruchomości, posiada nr BY1B/00068002/5 prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, X Wydział Ksiąg Wieczystych.

**CEL WYCENY:**

Dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży.

**ZAKRES WYCENY:**

Określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności obiektów budowlanych stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności w stanie aktualnym na dzień wyceny.

**METODYKA WYCENY:**

Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej netto. Do określenia prawa użytkowania wieczystego gruntu podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.

**DATY ISTOTNE DLA OPERATU:**

Operat szacunkowy wykonano w dniu 05.03.2021 roku

- według stanu na dzień 17.02.2021 roku
- na poziomie cen na dzień 05.03.2021 roku
- na podstawie wizji lokalnej z dnia 17.02.2021 roku.

**OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA (WR) NIERUCHOMOŚCI W STANIE AKTUALNYM:**

**3 842 000 zł**

Słownie: trzy miliony osiemset czterdzieści dwa tysiące złotych

w tym:

Wartość rynkowa dz. ew. nr 85/12 o pow. 1294 m<sup>2</sup> zabudowanej budynkiem pałacu (E):

**3 069 000 zł**

Słownie: trzy miliony sześćdziesiąt tysięcy złotych

Wartość rynkowa działki nr 85/13 o pow. 1049 m<sup>2</sup> zabudowanej budynkiem laboratoryjnym (D):

**773 000 zł**

Słownie: siedemset siedemdziesiąt trzy tysiące złotych

**OPRACOWAŁA:**

Alicja Witkowska  
Rzecznawca Majątkowy, uprawnienia nr 4552

**PODPIS I PIECZĘĆ WYKONAWCY:**

Data: 05.03.2021 r.

LOKUM – WYCENY ALICJA WITKOWSKA  
Alicja Witkowska,  
rzecznawca majątkowy, uprawnienia nr 4552

**SPIS TREŚCI**

1	PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....	4
1.1	PRZEDMIOT WYCENY .....	4
1.2	ZAKRES WYCENY .....	4
2	CEL WYCENY .....	4
3	PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....	4
3.1	PODSTAWA FORMALNA .....	4
3.2	PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE .....	4
3.3	PODSTAWY METODOLOGICZNE .....	4
3.4	ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH .....	5
4	OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY .....	5
5	OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY .....	6
5.1	OKREŚLENIE STANU PRAWNEGO NIERUCHOMOŚCI .....	6
5.2	LOKALIZACJA, SĄSIĘDZTWO , DOJAZD .....	8
5.3	OPIS NIERUCHOMOŚCI .....	10
5.4	OPIS DZIAŁKI 85/12 ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM WILLI LUDWIKA BUCHHOLZA .....	12
5.5	OPIS DZIAŁKI 85/13 ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM LABORATORYJNYM .....	13
5.6	PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM .....	14
6	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO .....	15
6.1	OGÓLNA SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH W POLSCE .....	15
<b>6.2</b>	<b>ATRAKCYJNOŚĆ BIZNESOWA BYDGOSZCZY</b> .....	<b>19</b>
6.3	ANALIZA RYNKU LOKALNEGO NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE .....	20
6.4	ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI ZABYTKOWE .....	22
6.5	RYNEK POWIERZCHNI BIUROWO – USŁUGOWYCH NA TERENIE BYDGOSZCZY .....	24
6.6	ANALIZA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH .....	26
7	RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY .....	27
7.1	PRZESŁANKI WYBORU METOD I TECHNIK .....	27
7.2	RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ .....	28
7.3	CHARAKTERYSTYKA ZASTOSOWANYCH METOD WYCENY .....	28
8	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI W PODEJŚCIU DOCHODOWYM .....	30
8.1	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZ.EW. NR 85/12 ZABUDOWANEJ PAŁACEM (BUDYNEK E) .....	31
8.2	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZ.EW. NR 85/13 ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM LABORATORYJNYM (BUDYNEK D) .....	35
9	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU NIEZABUDOWANEGO .....	39
9.1	TRANSAKCJE PRZYJĘTE DO WYCENY WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU NIEZABUDOWANEGO .....	39
9.2	ANALIZA WAG I CECH RYNKOWYCH .....	39
9.3	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU DZIAŁKI 85/12 .....	41
9.4	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU DZIAŁKI 85/13 .....	41
10	WNIOSKI Z DOKONANYCH OBLICZEŃ .....	42
11	KLAUZULE I OGRANICZENIA .....	43
	ZAŁĄCZNIKI .....	44

## **1 PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

### **1.1 PRZEDMIOT WYCENY**

Przedmiotem wyceny są działki ew. nr 85/12 i 85/13 z obrębem 0110 o łącznej pow. 2343 m<sup>2</sup> położone w Bydgoszczy przy ul. Garbary 2E i 2D (jako przedmiot użytkowania wieczystego do dnia 05.12.2089 r.). Działka 85/12 o pow. 1294 m<sup>2</sup> zabudowana jest dwukondygnacyjnym, podpiwniczonym budynkiem Willa Ludwika Buchholza wpisanym do rejestru budynków pod nr A/442/1 o powierzchni użytkowej ok. 923,82 m<sup>2</sup> (powierzchnia ustalona na podstawie pomiaru własnego). Działka 85/13 o powierzchni 1049 m<sup>2</sup> zabudowana parterowym budynkiem laboratoryjnym o powierzchni użytkowej 192,46 m<sup>2</sup> (powierzchnia ustalona na podstawie pomiaru własnego). Na dzień wyceny budynki użytkowane przez Wyższą Szkołę Gospodarki w Bydgoszczy.

Księga wieczysta urządzona dla nieruchomości, posiada nr BY1B/00068002/5 prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, X Wydział Ksiąg Wieczystych.

### **1.2 ZAKRES WYCENY**

Określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności obiektów budowlanych stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności w stanie aktualnym na dzień wyceny.

## **2 CEL WYCENY**

Celem opracowania jest określenie wartości rynkowej (WR) przedmiotu wyceny dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży.

## **3 PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **3.1 PODSTAWA FORMALNA**

Podstawę formalną sporządzenia operatu szacunkowego stanowi zlecenie IWUR Instytut wycen upadłościowych i restrukturyzacyjnych.

### **3.2 PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE**

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1916 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 65 ze zmianami);
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. nr 16 poz. 93 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 21 września 2004r. w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 1907, poz. 2109, z późn. zm.);

### **3.3 PODSTAWY METODOLOGICZNE**

- „Gospodarka nieruchomościami z komentarzem do wybranych procedur”, S. Żróbek, R. Żróbek, J. Kuryj, Wydanie I, rok 2006 r.;
- „Wycena nieruchomości zasady i procedury”, R. Cymerman, A. Hopfer, rok wydania 2008r.;
- „Wycena mienia” M. Prystupa; Centrum Informacji Menedżera, Warszawa 2000 r.;
- „Podstawy wyceny nieruchomości” A. Hopfer, H. Jędrzejewski, R. Żróbek, S. Żróbek; TWIGGER, Warszawa 2001 r.;
- Biuletyny „Wycena nieruchomości” wydawane przez Centrum Postępu Techniczno – Organizacyjnego Budownictwa „WACETOB” w Warszawie;
- Biuletyny „Wycena” wydawane przez Wydawnictwo Educaterra Sp. z o.o. w Olsztynie;

- Biuletyny „Rzecznawca Majątkowy” wydawane przez Polska Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych;
- „Międzynarodowe Standardy Wyceny”, International Valuation Standard Committee (7 wydanie); PFSRM, Warszawa 2005 r.

### **3.4 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH**

- Wizja lokalna przedmiotu wyceny przeprowadzona w dniu 17.02.2021 r.;
- Badanie księgi wieczystej nr BY1B/00068002/5 z dnia 05.03.2021 r.;
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów;
- Decyzja nr WMG.1 49/20 z dnia 28.04.2020 r. o podziale nieruchomości;
- Obmiar nieruchomości przeprowadzony podczas oględzin;
- Informacje o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- Własna baza danych dotycząca cen transakcyjnych nieruchomości;
- Informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości uzyskane w trakcie oględzin;
- Informacje pozyskane metodą własnego gromadzenia danych.

### **4 OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY**

- Data sporządzenia operatu – 05.03.2021 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 05.03.2021 r.
- Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 17.02.2021 r.
- Data oględzin wycenianej nieruchomości – 17.02.2021 r.

## 5 OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

### 5.1 OKREŚLENIE STANU PRAWNEGO NIERUCHOMOŚCI

Stan prawny nieruchomości określono na podstawie elektronicznego badania księgi wieczystej nr BY1B/00068002/5, przeprowadzonego w dniu 05.03.2021 r. oraz dokumentacji udostępnionej przez Zlecającego.

Na podstawie badania zapisów zawartych w księdze wieczystej nr BY1B/00068002/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, X Wydział Ksiąg Wieczystych (przeprowadzonego w dniu 05.03.2021 r.) stwierdzono:

BY1B/00068002/5
Typ księgi – grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość
<b>Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości</b>
Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): Bydgoszcz Działki: Nr działki: 85/5 Ulica: Garbary Sposób korzystania: Tereny przemysłowe Przyłączenie: /00063131/ Obszar całej nieruchomości: 0,2343 HA Budynki: (województwo, powiat, gmina, miejscowość): Bydgoszcz Nazwa ulicy: Garbary Przeznaczenie budynku: Magazyn produkcyjny 1211 m3 Odrębność: Tak (województwo, powiat, gmina, miejscowość): Bydgoszcz Nazwa ulicy: Garbary Przeznaczenie budynku: Szkoła 4655 m3 jako willa - zabytek Odrębność: Tak
<b>Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością</b>
Prawo użytkowania wieczystego: Okres użytkowania: 2089-12-05 Sposób korzystania: nieruchomość jest w użytkowaniu wieczystym i stanowiące odrębną nieruchomość budynku o kubaturze - magazyn produkcyjny 1211 m3 - szkoła 4665 m3 jako willa - zabytek
<b>Dział II – Własność</b>
Właściciel: Udz. 1/1 Skarb Państwa Użytkownik wieczysty: Udz. 1/1 TM Group Spółka z o.o. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Bydgoszczy
<b>Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia</b>
Nr wpisu: 4 Napis: Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość Rodzaj wpisu: Inny wpis Treść wpisu: W stosunku do TM Group sp. z o.o w Bydgoszczy ogłoszono upadłość obejmującą likwidację majątku upadłego.
<b>Dział IV – Hipoteka</b>

Numer hipoteki: 4

Napis: Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

Rodzaj hipoteki: Hipoteka umowna

Suma, waluta: 1 700 000,00 (jeden milion siedemset tysięcy) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: - wierzytelność w kwocie 1.658.180,00 zł z tytułu pozostałej do zapłaty ceny sprzedaży nieruchomości, - ewentualne przyszłe wierzytelności nieoznaczone z tytułu : odsetek za opóźnienie, zwrotu przyznanych kosztów postępowania sądowego lub egzekucyjnego związanego z dochodzeniem roszczenia objętego zabezpieczeniem hipotecznym, świadczeń ubocznych w postaci kosztów postępowania windykacyjnego z tytułu ustanowionego zabezpieczenia hipotecznego oraz roszczeń o naprawienie szkód wynikających z niewykonania lub nienależytego wykonania ww. zobowiązania, umowa sprzedaży, warunkowa umowa sprzedaży oraz oświadczenie o ustanowieniu hipoteki umownej z dnia 20.12.2013r., REP A. nr 8451/2013 not. Doroty Fabiańczyk-Szajgin

Wierzyciel hipoteczny: „Top – Tech” Działalność Naukowo – Badawcza Spółka z o.o z siedzibą w Bydgoszczy.

### Stan nieruchomości zgodnie z danymi ewidencyjnymi:

Jednostka ewidencyjna: 046101\_1 Miasto  
Bydgoszcz  
Obręb: 0110, 0110

#### G.115

Oznaczenie działki		Oznaczenie konturów klas i użytków		Powierzchnia w ha		Nr księgi wieczystej (uwagi)
Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opis	Oznaczenie	Użytków i klas	Działki	
85/5	Bydgoszcz, ul. Garbary	Tereny przemysłowe	Ba	0,2324	0,2324	<b>BY1B/00068002/5</b>
<b>RAZEM</b>				<b>0,23244 ha</b>	<b>0, 2324 ha</b>	

Na podstawie wypisów z rejestru budynków ustalono:

Na działce 85/5 posadowione są budynki:

Dwukondygnacyjny budynek oświaty, nauki i kultury oraz sportu o powierzchni zabudowy 596 m<sup>2</sup>, wybudowany w technologii murowanej oznaczony nr porządkowym Garbary 2E.

Jednokondygnacyjny budynek oświaty, nauki i kultury oraz sportu o powierzchni zabudowy 243 m<sup>2</sup>, wybudowany w technologii murowanej oznaczony nr porządkowym Garbary 2D.

Stan prawny nieruchomości ujawniony w KW nr BY1B/00068002/5 oraz ewidencji gruntów i budynków zgodny w zakresie oznaczenia nieruchomości i powierzchni.

Dnia 28.04.2020 r. została wydana przez Prezydenta Miasta Bydgoszczy decyzja nr WMG.I.49/2020 zatwierdzająca projekt podziału nieruchomości położonej w Bydgoszczy przy ul. Garbary 2E, 2d zapisanej w księdze wieczystej BY1B/00068002/5 polegający na podziale działki 85/5 o pow. 0,2324 ha w wyniku którego powstały działki:

- 85/12 o pow. 0,1294 ha

- 85/13 o pow. 0,1049 ha

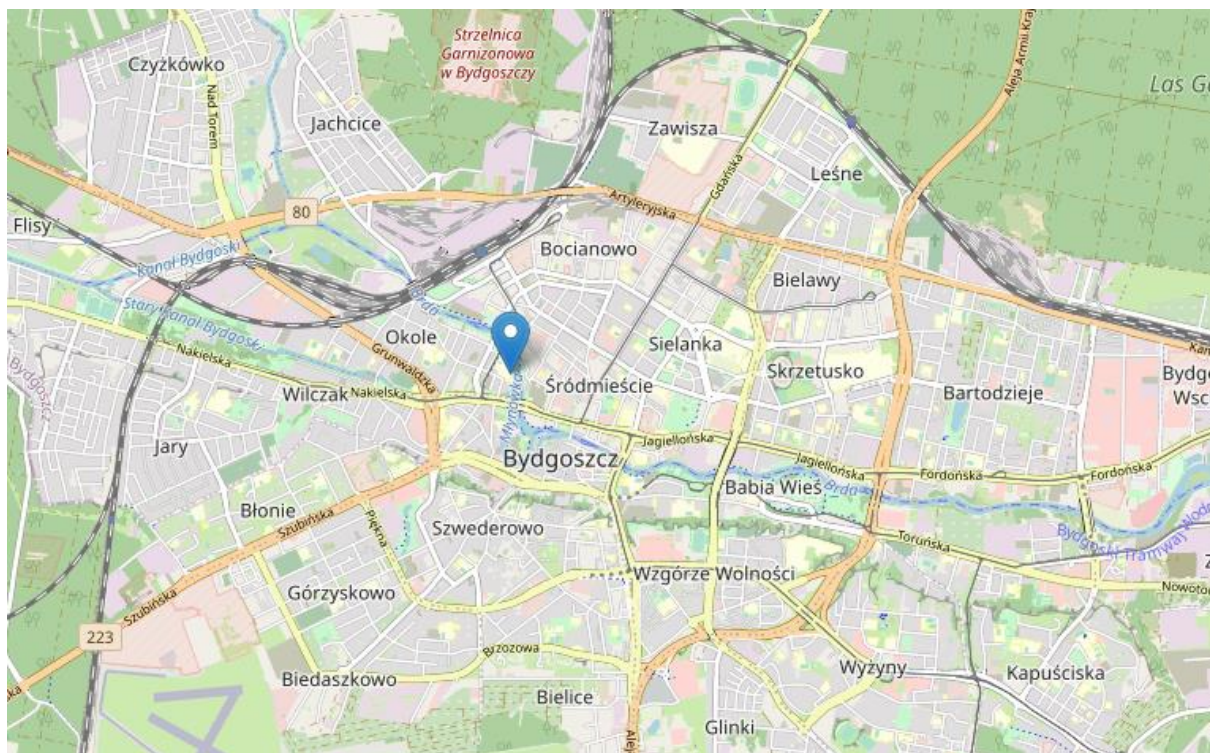
Data: 05.03.2021 r.

LOKUM – WYCENY ALICJA WITKOWSKA  
Alicja Witkowska,  
rzecznawca majątkowy, uprawnienia nr 4552

Pod warunkiem ustanowienia dostępu do drogi publicznej dla nowo powstałych działek 85/15 i 85/13 poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej w momencie ich zbywania.

Kopia decyzji stanowi załącznik do operatu szacunkowego. Postanowienia decyzji nie zostały jeszcze ujawnione w księdze wieczystej ani w ewidencji gruntów i budynków.

## 5.2 LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO , DOJAZD



źródło: <https://www.openstreetmap.org/>

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w woj. kujawsko – pomorskim, w Bydgoszczy – siedzibie województwa – przy ul. Garbary 2E i 2D w zachodniej części osiedla Śródmieście. Zlokalizowana jest na terenie kampusu Wyższej Szkoły Gospodarki w Bydgoszczy, w odległości ok. 50 m od ul. Garbary.

Bydgoszcz położona jest w środkowo – zachodniej części Polski, przy ujściu rzeki Brdy do Wisły w Pradolinie Toruńsko – Eberswaldzkiej na wysokości 60 m n. p. m. Na powierzchni 175 km<sup>2</sup> zamieszkuje 352 313 mieszkańców. Średnia gęstość zaludnienia wynosi 2064 osób/km<sup>2</sup>. Bydgoszcz jest jednym z największych miast w Polsce, zajmuje 8. miejsce pod względem liczby ludności (około 345 tys. mieszkańców w roku 2020).

Bydgoszcz stanowi duży ośrodek przemysłu, handlu i logistyki oraz węzeł drogowy, kolejowy i żeglugi śródlądowej. Na terenie miasta jest zlokalizowany Międzynarodowy Port Lotniczy im. Ignacego Jana Paderewskiego oraz port rzeczny. Bydgoszcz jest jednym z głównych krajowych ośrodków branży informatycznej oraz usług dla biznesu Business Process Outsourcing/Share Service Center. W Bydgoskim Parku Przemysłowo-Technologicznym działa Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna.

Bydgoszcz to także ośrodek akademicki, naukowy i kulturalny. W 15 szkołach wyższych studiuje ok. 35 tys. osób Działają m.in.: opera, filharmonia, teatry, kina, muzea, galerie sztuki, orkiestry i zespoły muzyczne, rocznie odbywa się ok. 100 przeglądów i festiwali kulturalnych. Atrakcyjność turystyczną Bydgoszczy oprócz zabytków podkreśla oryginalne nabrzeże od strony rzek i kanałów, Wyspa Młyńska oraz bogactwo architektury z okresu belle epoque. Od 2010 światowe witryny turystyczne polecają Bydgoszcz wśród grona 10 najlepszych celów podróży



w Polsce. W mieście zlokalizowany jest duży garnizon wojskowy oraz siedziby większości instytucji NATO obecnych w Polsce.

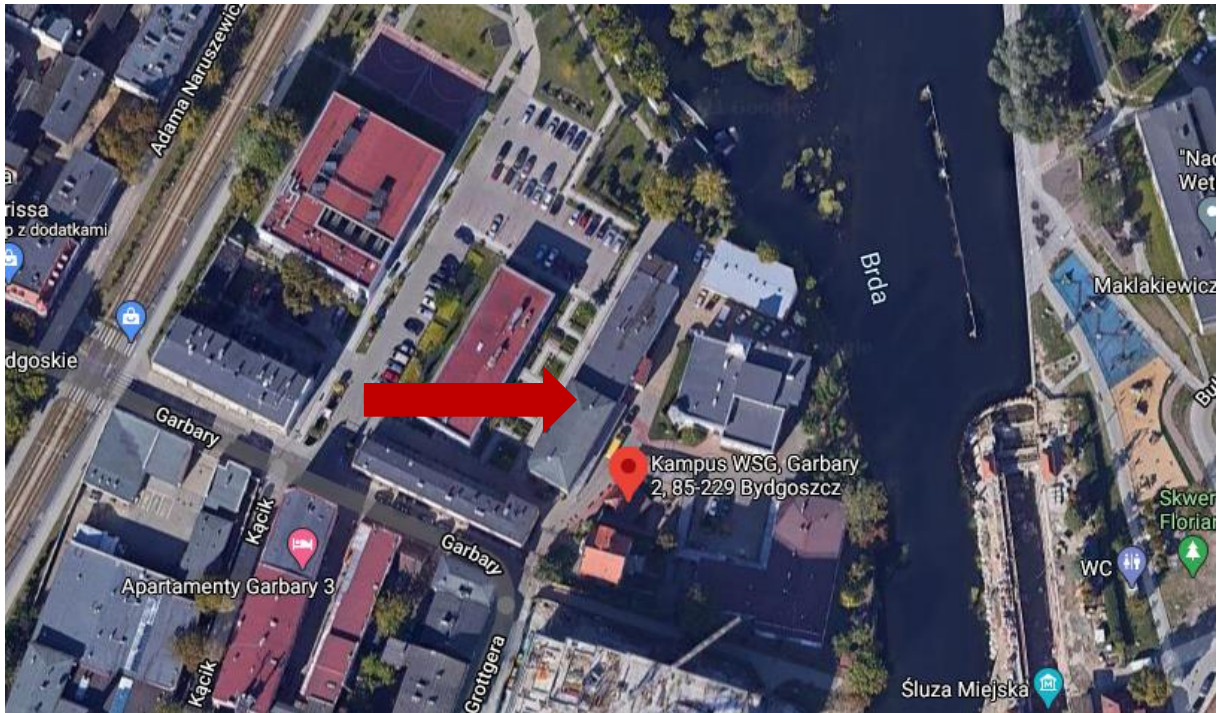
Bydgoszcz jest dużym węzłem komunikacyjnym, kolejowym i drogowym. Przez Bydgoszcz przebiegają szlaki tranzytowe z zachodu na wschód i z północy na południe. Znajduje się tu port rzeczny na szlaku żeglugi śródlądowej Zachód – Wschód, ważny węzeł kolejowy oraz Port Lotniczy Bydgoszcz S.A.

W 2020 roku w Bydgoszczy średnie wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw prywatnych wyniosło 4 837,09 zł brutto. Stopa bezrobocia rejestrowanego w mieście wg. danych aktualnych na koniec stycznia 2021 r. wynosi 3,7 % i jest niższa niż stopa bezrobocia dla Polski (6,5%) oraz województwa kujawsko – pomorskiego (9,3%).

Nieruchomość zlokalizowana jest w zachodniej części osiedla Śródmieście, w odległości ok. 2,2 km od Starego Rynku oraz ok. 1,3 km od stacji PKP Gdynia Główna. Biznesowe centrum miasta gdzie znajdują się nowoczesne budynki biurowe znajduje się w odległości ok. 2 km od nieruchomości w rejonie centralnej części miasta. Wyceniane działki znajdują się na terenie kampusu Wyższej Szkoły Gospodarki w Bydgoszczy, od strony wschodniej sąsiadują bezpośrednio z terenami rzeki Brda, z pozostałych stron z obiektami dydaktycznymi uczelni. Na terenie kampusu w bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się m.in. przedszkole, centrum aktywizacji ludności, uniwersytet rzeciego wieku. Od strony południowej przez ul. Garbary kompleks edukacyjny sąsiaduje z nowowyprowadzonym budynkiem mieszkaniowo – usługowym NORDIC HEVEN. Rejon lokalizacji przedmiotu wyceny dość dobrze zurbanizowany z przewagą starszej zabudowy mieszkaniowo – usługowej, częściowo zdekapitalizowanej. Zwarte osiedla wielorodzinne znajdują się w odległości ok. 0,5 km od nieruchomości. Najbliższe drobne punkty handlowo – usługowe takie jak sklep spożywczy, drobne punkty usługowe, punkty gastronomiczne znajdują się w odległości około 150 m od nieruchomości. W odległości ok. 450 m znajduje się Multifino Bydgoszcz, w odległości ok. 1,5 km znajduje się C.H. Fous.

Ulica Garbary przy której znajduje się wyceniana nieruchomość jest droga o nawierzchni z kostki brukowej, dwukierunkową, charakteryzująca się niskim natężeniem ruchu kołowego i pieszego. W odległości ok. 300 m od nieruchomości przez ul. Św. Jadwigi łączy się z ul. Focha stanowiącą główny ciąg komunikacyjny tej części miasta łączący nieruchomość z drogą krajową nr 5 stanowiącą wschodnią obwodnicę miasta. Najbliższe przystanki komunikacji publicznej (autobusowe i tramwajowe) znajdują się przy skrzyżowaniu ul. Św. Jadwigi z ul. Focha. W odległości ok. 2 km na północ od nieruchomości znajduje się stacja PKP Bydgoszcz Główna, w odległości ok. 2,5 km na wschód od nieruchomości znajduje się dworzec autobusowy.

Lokalizację ogólną oraz otoczenie nieruchomości należy uznać za dość atrakcyjne na tle miasta. Atutem nieruchomości jest bardzo atrakcyjne otoczenie, w bezpośrednim sąsiedztwie Brdy i terenów zielonych nad rzeką. Mniej korzystnie na atrakcyjność lokalizacji wpływa położenie na terenie kampusu WSG w Bydgoszczy, które ogranicza możliwość alternatywnego wykorzystania nieruchomości na różne cele komercyjne. Ponadto nieruchomość położona w starszej, słabiej zurbanizowanej części miasta w dalszej odległości od centrum biznesowego oraz dużych osiedli mieszkaniowych.



źródło: <http://www.google.pl>

### 5.3 OPIS NIERUCHOMOŚCI



źródło: <http://www.mapy.geoportal.gov.pl/>

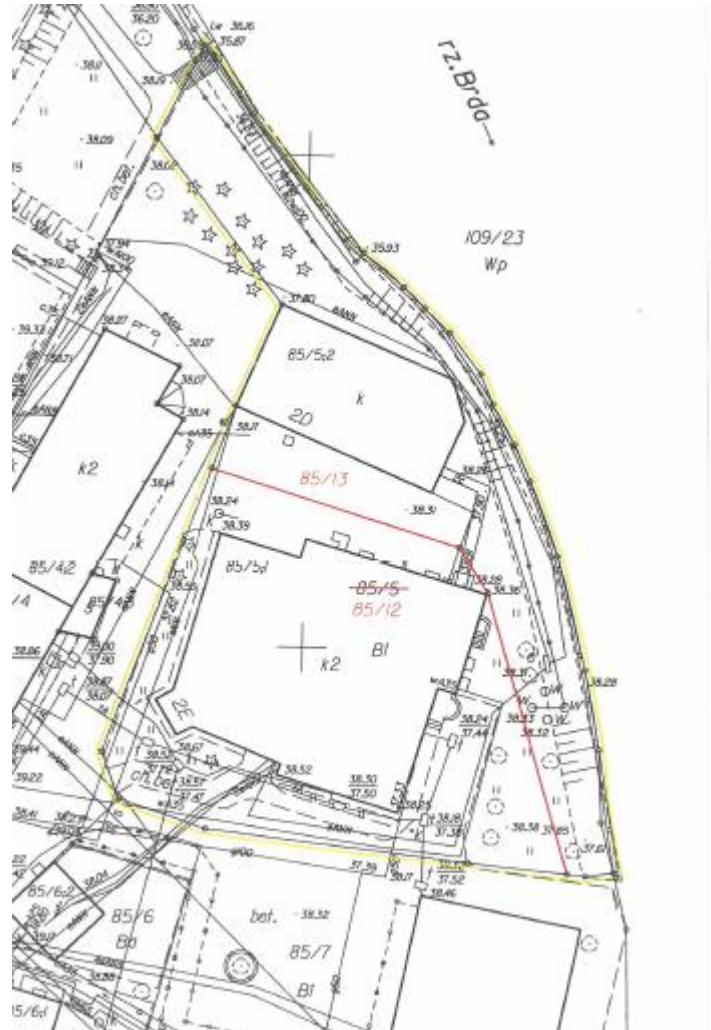
Przedmiotem wyceny są działki ew. nr 85/12 i 85/13 z obrębu 0110 o łącznej pow. 2343 m<sup>2</sup> położone w Bydgoszczy przy ul. Garbary 2E i 2D (jako przedmiot użytkowania wieczystego do

Data: 05.03.2021 r.

LOKUM – WYCENY ALICJA WITKOWSKA  
Alicja Witkowska,  
rzecznik majtkowy, uprawnienia nr 4552

dnia 05.12.2089 r.), Działka 85/12 o pow. 1294 m<sup>2</sup> zabudowana jest dwukondygnacyjnym, podpiwniczonym budynkiem Willa Ludwika Buchholza wpisanym do rejestru budynków pod nr A/442/1 o powierzchni użytkowej ok. 923,82 m<sup>2</sup> (powierzchnia ustalona na podstawie pomiaru własnego). Działka 85/13 o powierzchni 1049 m<sup>2</sup> zabudowana parterowym budynkiem laboratoryjnym o powierzchni użytkowej 192,46 m<sup>2</sup> (powierzchnia ustalona na podstawie pomiaru własnego). Działki znajdują się na terenie zamkniętego kampusu WSG w Bydgoszczy, dostęp do drogi publicznej (ul. Garbary) zapewniony będzie przez ustanowienie odpowiednich służebności przechodu i przejazdu przez teren działek sąsiednich (85/1). Teren nieruchomości niewygrodzony fizycznie z terenu kampusu.

Poniżej przedstawiono mapę terenu nieruchomości po podziale działki ew. nr 85/5 na działki 85/12 i 85/13.



W procesie wyceny uwzględniając zróżnicowanie wycenianych działek gruntu pod względem stanu zagospodarowania, w tym fakt że budynek usytuowany na działce ew. nr 85/12 wpisany jest do rejestru zabytków dokonano określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w podziale na dwie części funkcjonalne, z których każda może być odrębnym przedmiotem obrotu (działki 85/12 i 85/13 mogą stanowić odrębne nieruchomości).

Pierwszą część funkcjonalną nieruchomości stanowi dz. ew. nr 85/12 o powierzchni 1294 m<sup>2</sup> zabudowana dwukondygnacyjnym, podpiwniczonym budynkiem Willa Ludwika Buchholza wpisanym do rejestru budynków pod nr A/442/1 o powierzchni użytkowej ok. 923,82 m<sup>2</sup>.

Drugą część funkcjonalną nieruchomości stanowi dz. ew. nr 85/13 o powierzchni 1049 m<sup>2</sup> zabudowana parterowym budynkiem laboratoryjnym o powierzchni użytkowej 192,46 m<sup>2</sup>.



#### **5.4 OPIS DZIAŁKI 85/12 ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM WILLI LUDWIKA BUCHHOLZA**

Działka 85/12 o powierzchni 1 294 m<sup>2</sup> z obrębu ew. nr 0110, położona w Bydgoszczy przy ul. Garbary 2 E. Kształt działki regularny zbliżony do trapezu. Dostęp do drogi publicznej od strony południowo zachodniej przez wewnętrzne ciągi komunikacyjne kampusu WSG Bydgoszcz. Teren działki nieogrodzony, w centralnej części posadowiony dwukondygnacyjny, podpiwniczony budynek Willa Ludwika Buchholza o powierzchni użytkowej 923,82 m<sup>2</sup>. Ciągi piesze i jezdne na działce utwardzone kostką betonową, w północnej części działki utwardzony parking na około 6 aut.

Działka posiada dostęp do następującej infrastruktury miejskiej:

- sieci wodociągowej
- sieci kanalizacyjnej
- sieci elektroenergetycznej
- sieci gazowej
- sieci teletechnicznej

#### **Opis zabudowy**

Willa Ludwika Buchholza – budynek wybudowany w 1862 roku jako część fabryki – Garbarni Buchholza, która została założona w 1845 r. Obecnie budynek zaadaptowany do pełnienia funkcji administracyjno – biurowo – mieszkalnej. Budynek wpisany do rejestru zabytków pod nr A/442/1 z dnia 18.04.1995 r. utrzymany w stylu eklektycznym z przewagą form neobarokowych.

Rys historyczny:

Willa właściciela znajdującej się tu historycznie garbarni utrzymana w stylu eklektycznym, z przewagą form neobarokowych. Budynek ten jest przykładem dominanty architektonicznej kompleksu fabrycznego na podobieństwo założeń przemysłowych II połowy XIX wieku znanych np. z Łodzi i Warszawy. Pełnił on rolę mieszkania dla właściciela oraz biur. Swój obecny wygląd zawdzięcza kolejnym przebudowom, zwłaszcza z 1899 roku, której autorem był bydgoski budowniczy Carl Rose. Ten sam projektant w 1914 roku dobudował do willi budynek tylny. Stworzył w ten sposób mały, wewnętrzny dziedziniec dla willi, przeszklony w latach 40. XX w. i zamieniony na palmiarnię przez hamburskiego architekta Carla Schauma. W wnętrzach willi zachował się oryginalny przyścienny kominek znajdujący się w sieni parteru. Prawdopodobnie pojawił się on podczas przebudowy w 1899 r. W dekoracji kominka wykorzystano motywy neobarokowe. Od 1999 w dawnej willi Ludwika Buchholza mieściła się siedziba Wyższej Szkoły Gospodarki w Bydgoszczy. Obecnie budynek niewykorzystywany na cele dydaktyczne, służący jako magazyn.

Opis konstrukcji i wykończenia:

Budynek wzniesiony w konstrukcji tradycyjnej murowanej z dachem w konstrukcji drewnianej przekrytym blachą oraz papą. Elewacja budynku w dobrym stanie otynkowana i pomalowana z dekoracyjnymi boniowaniami i sztukateriami we frontowej części budynku. Stalarka drzwiowa zewnętrzna drewniana, stalarka okienna PCV, parapety zewnętrzne wykonane z blachy powlekanej. Wewnętrzne schody drewniane wykończone drewnianymi poręczami z podchwytami. W hallu na parterze budynku znajduje się zabytkowy kominek przyścienny. Na dzień wyceny budynek wykończony w przeciętnym standardzie. W piwnicach na posadzce wylewka betonowa, ściany tynkowane i malowane bez zawilgoceń i spękań. Na parterze posadzki wykończone wylewką betonową, w części pomieszczeń parkietem drewnianym i płytkami ceramicznymi. Ściany tynkowane, malowane. Na piętrze posadzki wykończone parkietem drewnianym, płytami pilśniowymi lub wylewką betonową, ściany tynkowane,

malowane. Wysokość piwnic około 1,90 m doświetlone otworami okiennymi. Wysokość kondygnacji nadziemnych (parter, I piętro) około 3,5 m, miejscowo wyżej.

W budynku rozprowadzona instalacja wod kan (bez armatury i białego montażu, elektryczna (bez osprzętu), CO zasilana z pieca gazowego znajdującego się w kotłowni.

Powierzchnia użytkowa:

Na podstawie pomiaru powierzchni nieruchomości przeprowadzonego podczas oględzin nieruchomości przyjęto powierzchnię użytkową budynku na poziomie 923,82 m<sup>2</sup>.

Przeprowadzony pomiar może być obarczony niewielkim błędem spowodowanym ograniczoną dostępnością do części pomieszczeń znajdujących się na parterze.

Funkcjonalność:

Na dzień wyceny budynek użytkowany na cele magazynowe przez WSG w Bydgoszczy. Wcześniej wykorzystywany był na cele oświatowe i administracyjne. Docelowo uwzględniając układ funkcjonalny budynku rodzaj i wielkość pomieszczeń użytkowych budynek może być wykorzystywany na cele dydaktyczne, biurowe, usługowe lub mieszkalne.

#### **5.5 OPIS DZIAŁKI 85/13 ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM LABORATORYJNYM**

Działka 85/13 o powierzchni 1 049 m<sup>2</sup> z obrębu ew. nr 0110, położona w Bydgoszczy przy ul. Garbary 2 D. Kształt działki nieregularny, wydłużony. Dostęp do drogi publicznej od strony południowo zachodniej przez wewnętrzne ciągi komunikacyjne kampusu WSG Bydgoszcz. Od strony wschodniej na odcinku długości ok. 90 m działka posiada dostęp do linii brzegowej rzeki Brda. Teren działki nieogrodzony, w centralnej części posadowiony parterowy budynek laboratoryjny o powierzchni użytkowej 192,46 m<sup>2</sup>. Ciągi piesze i jezdne na działce utwardzone kostką betonową, przy południowej stronie budynku laboratoryjnego znajduje się parking na około 6 aut.

Działka posiada dostęp do następującej infrastruktury miejskiej:

- sieci wodociągowej
- sieci kanalizacyjnej
- sieci elektroenergetycznej
- sieci gazowej
- sieci teletechnicznej

#### **Opis zabudowy**

Parterowy, niepodpiwniczony budynek laboratoryjny wykonany w technologii murowanej z dachem w konstrukcji drewnianej krytym papą.

Opis konstrukcji i wykończenia:

Budynek wzniesiony w konstrukcji tradycyjnej murowanej z dachem w konstrukcji drewnianej przekrytym papą. Elewacja budynku w dobrym stanie otynkowana i pomalowana. Stolarka drzwiowa zewnętrzna PCV, stolarka okienna PCV. Posadzki w budynku wykończone płytkami ceramicznymi lub wykładziną PCV, ściany tynkowane, malowane farbami, w pomieszczeniach sanitarnych wyłożone płytkami ceramicznymi. Sufity podwieszane typu Armstrong. Wysokość pomieszczeń w budynku około 3,5 m.

W budynku rozproszona instalacja wod kan (z armaturą łazienkową i białym montażem), elektryczna (z osprzętem), CO zasilana z pieca gazowego znajdującego się w kotłowni Willi Buchholza.

Powierzchnia użytkowa:

Na podstawie pomiaru powierzchni nieruchomości przeprowadzonego podczas oględzin nieruchomości przyjęto powierzchnię użytkową budynku na poziomie 192,46 m<sup>2</sup>.

Funkcjonalność:

Na dzień wyceny budynek użytkowany przez WSG na cele edukacyjne (centrum poligraficzne). Układ funkcjonalny budynku obejmuje cztery pomieszczenia użytkowe, dwa pomieszczenia zaplecza oraz komunikację i toalety. Budynek biorąc pod uwagę jego układ funkcjonalny oraz lokalizację działki na której jest usytuowany (linii brzegowa długości 90 m) może zostać użytkowany zgodnie z obecną funkcją na cele dydaktyczne lub inne cele usługowe. Budynek nie jest wpisany do rejestru zabytków więc jego ewentualna przebudowa/rozbudowa/rozbiórka nie wymaga zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków.

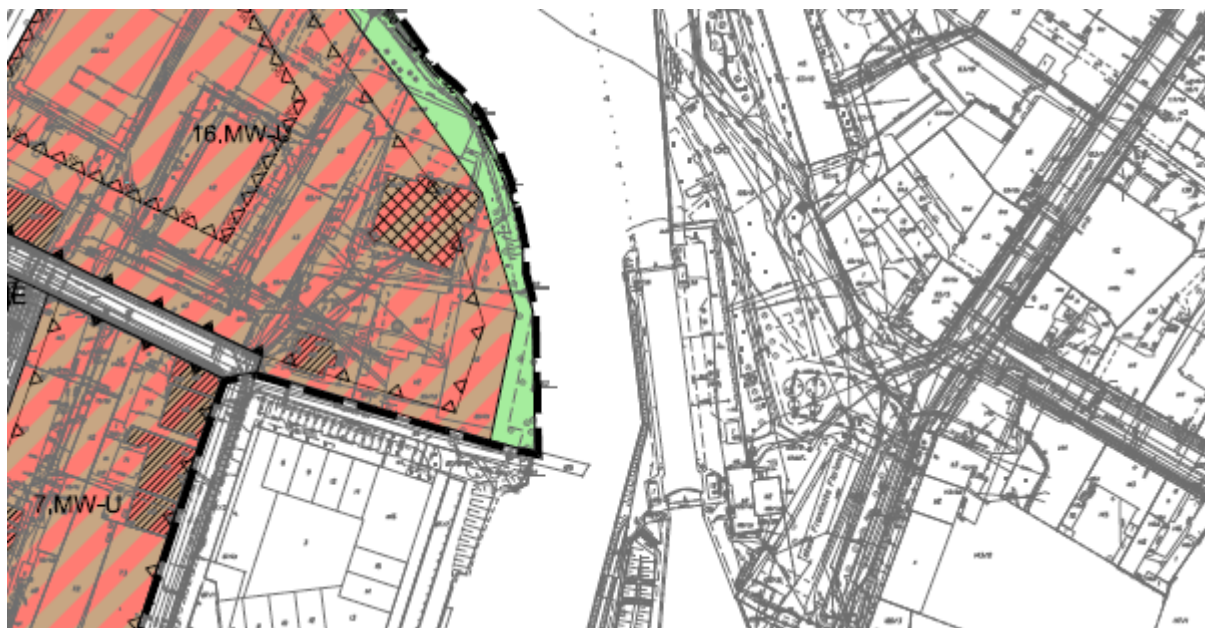
## 5.6 PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

Na obszarze, na którym zlokalizowana jest wyceniana nieruchomość obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Okole – Królowej Jadwigi” zatwierdzonym uchwałą nr LX/1317/18 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 23 maja 2018 r. przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym symbolami:

16 MW – U – tereny zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej i usług

18 ZP – tereny zieleni urządzonej publicznej.



źródło: [www.mpu.bydgoszcz.pl](http://www.mpu.bydgoszcz.pl)

## 6 ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

### 6.1 OGÓLNA SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH W POLSCE

Na podstawie Polska Market Insights raport roczny 2021 Colliers International

Informacje gospodarcze

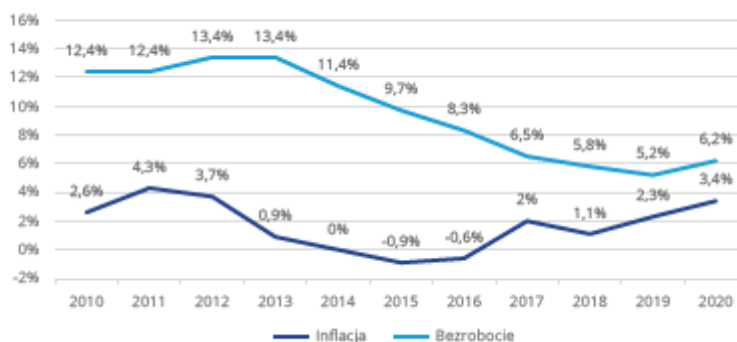
Początek 2020 r. wskazywał na relatywnie niski, lecz stabilny wzrost gospodarczy. Wprowadzenie w Polsce narodowej kwarantanny w połowie marca 2020 r. znacząco wyhamowało stabilność gospodarczą, co poskutkowało spadkiem PKB na koniec roku, do poziomu -2,8% r/r. Mimo wszystko jest to wciąż jedna z najpłytszych recesji w Europie. Na skutek pandemii COVID-19 Rada Polityki Pieniężnej po raz pierwszy od 5 lat podjęła decyzję o obniżeniu poziomu stóp procentowych, od początku roku zostały one obniżone trzykrotnie. Główna stopa referencyjna na koniec maja 2020 r. wyniosła 0,1%, co jest historycznie niską wartością. Stan ten utrzymał się już do końca 2020 r.

Wzrost konsumpcji prywatnej wyhamował na koniec II kw. 2020 r. na skutek „lockdown” aż do poziomu -10,9% r/r. W ujęciu czterolecznym konsumpcja prywatna spadła o 3%. W wyniku zaburzeń gospodarczych wywołanych pandemią, produkcja przemysłowa w kwietniu 2020 r. odnotowała spadek o 24,6% r/r, natomiast w maju 2020 r. o 16,9% r/r. Zmiana ta widoczna była głównie w branży motoryzacyjnej, produkcji maszyn i urządzeń oraz mebli. W drugiej połowie roku produkcja nie odnotowała spadku r/r, a w grudniu 2020 r. wskaźnik ten osiągnął wzrost aż o 11,2% r/r. Oznacza to, że gospodarka odbiła po zamrożeniu aktywności dużo mocniej i dużo szybciej niż prognozowano.

Na koniec 2020 r. średni poziom inflacji wyniósł 3,4%, co stanowi znaczący wzrost w stosunku do poziomu 2,3% na koniec roku 2019.

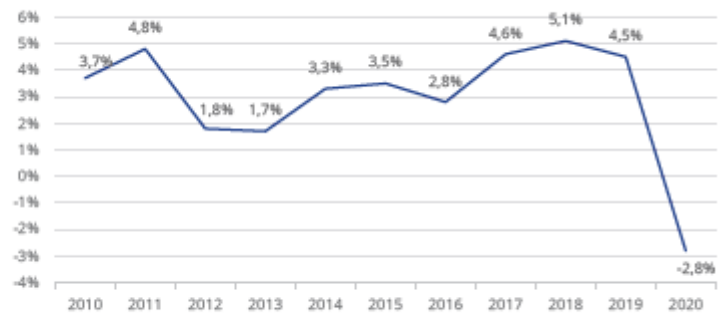
W całym roku odnotowano wzrost stopy bezrobocia o 1 p.p. do poziomu 6,2% na koniec grudnia.

**Stopa  
bezrobocia  
i inflacja  
2010-2020 r.**



Źródło: Colliers, na podstawie GUS

### Tempo wzrostu PKB 2010-2020 r.



Źródło: Colliers, na podstawie GUS

### Prognozy

Po spodziewanym słabym I kw. 2021 r., prognozuje się ożywienie gospodarki, na co wpływ będą mieć masowe szczepienia. Konsumpcja ma stać się motorem wzrostu PKB do średniorocznej wartości 4,6%.

Prognozy analityków Santander Banku wskazują możliwość spadku inflacji do poziomu 2-2,5%. Jako ryzyka spowolnienia opadania inflacji wskazują podwyżki opłat administracyjnych i podatków. Analitycy Santander Banku wskazują, że stopa bezrobocia może osiągnąć szczyt jeszcze przed końcem I kw. 2021. W II kw. 2021 r. nastąpi jednak ożywienie gospodarcze, a stopa bezrobocia powinna się ustabilizować na relatywnie niskim poziomie.

Scenariusz Santander Banku zakłada, że niski poziom stóp procentowych zostanie utrzymany do końca kadencji Rady Polityki Pieniężnej tj. do 2022 r. Warto również zaznaczyć, że nie widać realnych szans na przyjęcie ujemnych stóp procentowych.

### Rynek inwestycyjny

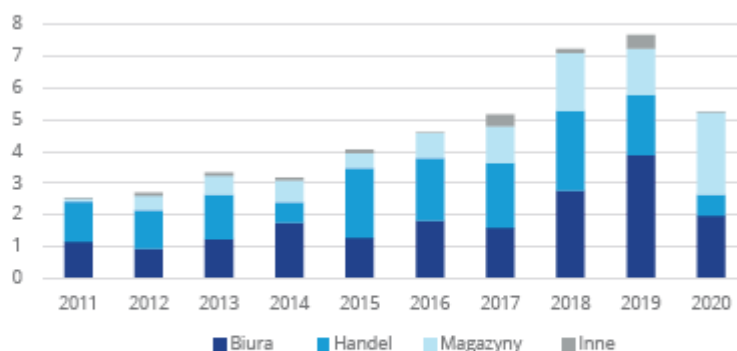
Pandemia COVID-19 mocno wstrząsnęła rynkiem nieruchomości na całym świecie. Globalna wartość transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych spadła o 30% r/r; podobnie zmniejszyły się obroty na rynku europejskim (biura, powierzchnie handlowe, magazyny oraz hotele) – z 257 mld EUR do 177 mld EUR). Wartość transakcji na rynku CEE-6 osiągnęła 10,6 mld EUR - 23% spadek w porównaniu z 2019 r.

Polska utrzymuje dominującą pozycję, ciesząc się dużą różnorodnością produktów inwestycyjnych oraz 50% udziałem w rynku CEE. Wartość transakcji w Polsce osiągnęła 5,3 mld EUR - 30% spadek po 7,7 mld EUR w rekordowym 2019 r. Przejściowo spadły ceny najlepszych budynków biurowych, jednocześnie stopy kapitalizacji dla aktywów magazynowych uległy dalszej kompresji. Liczba dostępnych produktów inwestycyjnych w sektorze biurowym i magazynowym zmniejszyła się – wielu właścicieli wdrożyło strategię dłuższego utrzymania aktywów. Rynek ustabilizował się pod koniec 2020 r. Biorąc pod uwagę ilość prowadzonych transakcji, zwłaszcza w sektorze biurowym, oczekuje się, iż aktywność inwestycyjna wzrośnie w I kw. 2021 r. Polskie nieruchomości nabywali inwestorzy z Chin, Korei Południowej, zarządcy aktywów z USA i Wielkiej Brytanii, inwestorzy z Niemiec, Francji i Austrii a także fundusze z Europy Środkowo- -Wschodniej (Węgry, Czechy). Kapitał o wartości 1,3 mld EUR, odpowiadający za jedną czwartą inwestycji pochodził od graczy z krajów Dalekiego Wschodu. Oczekuje się dalszego napływu kapitału z tego regionu.



### Wartość transakcji 2011-2020 r. (mld EUR)

Źródło: Colliers



Pod koniec 2020 r. polski rynek ustabilizował się, a wartość transakcji osiągnęła poziom 5,3 mld EUR, znacząco poniżej rekordowego poziomu 7,7 mld EUR w 2019 r. Rynek magazynowy osiągnął 2,6 mld EUR, co stanowiło 50% udziału w rynku oraz ponad 70% wzrost r/r. Wartość transakcji na rynku biurowym spadła o 50% w porównaniu z rokiem 2019 osiągając poziom 1,9 mld EUR i 38% udziału w rynku. Aktywność inwestycyjna na rynku nieruchomości handlowych była ograniczona. Restrykcje wynikające z pandemii mocno uderzyły w sektor, który odnotował 65% spadek r/r. Inwestorzy koncentrowali się na transakcjach platformowych, obiektach wynajętych pojedynczym podmiotom oraz mniejszych formatach handlowych. Obroty osiągnęły ok. 0,7 mld EUR (12% udziału w rynku). Nie odnotowano znaczących transakcji w sektorze hotelowym. 2/3 kapitału w sektorze biurowym zostało zainwestowane w Warszawie (1,3 mld EUR, 23 transakcje). Ograniczona liczba wysokiej klasy budynków biurowych na sprzedaż spowodowała spadek inwestycji o ok. 46% r/r. Na rynkach biurowych w miastach regionalnych zainwestowano 0,7 mld EUR. 40% kapitału – 2,2 mld EUR zostało zainwestowane w formie transakcji platformowych lub portfelowych.

### Stopy zwrotu z najlepszych nieruchomości

	IV kw. 2019 r.	IV kw. 2020 r.	Prognoza
Biura - Warszawa	4,3%	4,7%	▼
Biura - miasta regionalne	5,6%	5,8%	►
Obiekty handlowe	5,2%	5,8%	▲
Magazyny BTS	4,3%	4,3%	►
Magazyny tradycyjne	5,6%	5,5%	▼

Źródło: Colliers

Największą transakcją roku było przejęcie ponad 60% udziałów w GTC przez węgierską Optima Investment Group. W skład polskiej części portfela weszło 16 budynków biurowych o łącznej powierzchni ok. 200 tys. m<sup>2</sup> oraz dwa dominujące centra handlowe - Galeria Jurajska i Galeria Północna. Wartość tej transakcji dla polskiej części portfela szacowana jest na ponad 0,5 mld EUR.

Część portfela nieruchomości magazynowych Goodman w Polsce, składająca się z 30 aktywów o powierzchni ponad 500 tys. m<sup>2</sup>, została zakupiona przez chińskiego inwestora GLP. Wartość polskich aktywów szacowana jest na 0,5 mld EUR. Ta globalna transakcja zamknięta została w III kw. 2020 r.

Zakup przez Commerz Real od Yareal kompleksu biurowego Lixa A&B na warszawskiej Woli za 138 mln EUR było największą pojedynczą transakcją biurową w Polsce w ubiegłym roku.

Nabycie centrum magazynowego Amazon we Wrocławiu, o powierzchni 123 tys. m<sup>2</sup> przez Hines działającego w imieniu europejskiego funduszu inwestycyjnego potwierdziło duży apetyt inwestorów na produkty magazynowe zabezpieczone długimi umowami najmu.

#### Prognozy

Rynek oczekuje zwiększonej aktywności inwestorów – zarówno tych obecnych na rynku jak też nowych w 2021 r. Inwestorzy z Europy Środkowo--Wschodniej wykazują coraz większe zainteresowanie polskimi nieruchomościami komercyjnymi i są na dobrej drodze, aby stać się w 2021 r. jednym z kluczowych źródeł kapitału. Liczba transakcji i tempo ich realizacji są obecnie ograniczone przez restrykcje w podróżowaniu wynikające z COVID-19, jednak aktywność inwestycyjna powoli nabiera tempa, a znaczący wzrost spodziewany jest w II kw. 2021 r. Wraca zainteresowanie europejskich nabywców sektorem biurowym. Wiele transakcji jest na etapie analiz due diligence, a ich zamknięcie planowane jest na I kw. 2021 r. Ma to miejsce przy jednoczesnej kompresji stóp kapitalizacji dla najbardziej atrakcyjnych budynków. Utrzymać się będzie wysokie zainteresowanie inwestorów sektorem magazynowym. Napływ kapitału będzie powodował dalszy wzrost cen. Rośnie zainteresowanie sektorem mieszkaniowym, czego dowodem jest na przykład nabycie na początku 2021 r. przez Heimstaden Bostad od giełdowego Marvipolu trzech zlokalizowanych w Warszawie projektów PRS z 647 mieszkaniami za ok. 85 mln EUR.

#### Finansowanie inwestycji

W Polsce mamy do czynienia z dojrzałym rynkiem finansowania nieruchomości komercyjnych, a banki obecne na tym rynku z sukcesem działają od ponad dwudziestu lat. Bazując na doświadczeniach z poprzednich kryzysów, banki starają się przyjąć jak najlepszą strategię chroniącą ich interesy i jednocześnie pozwalającą na dalsze wspieranie inwestorów aktywnych na polskim rynku nieruchomości. W I poł. 2020 r. banki były skupione na wdrożeniu zaleceń tarczy antykryzysowej, między innymi poprzez przesunięcie płatności rat kredytów. W wielu bankach, mimo intencji uproszczenia procesu, nadal wymagało to formalnego uzyskania decyzji kredytowej, a potem odpowiedniego aneksowania dokumentacji kredytowej. W II poł. 2020 r. po przeanalizowaniu portfela oraz aneksowaniu umów kredytowych, banki powróciły do relatywnie aktywnego biznesu i finansowania nowych transakcji nieruchomościowych, aczkolwiek część z nich priorytetowo traktowała swoich stałych klientów. W dobie boomu na e-commerce banki najchętniej finansowały projekty z branży logistycznej. Mimo ogólnego spowolnienia banki są nadal skłonne finansować projekty biurowe w doskonałej lokalizacji i o dobrej strukturze najemców, na co ma duży wpływ rozwój sektora BPO/SSC, które wspierają wzrost podaży i popytu na rynku biurowym w Polsce. Dostępność finansowania projektów handlowych przez banki już przed pandemią była ograniczona, a COVID-19 tylko wzmocnił ten trend. W tej klasie aktywów najbardziej bezpieczne wydają się retail parki, które mimo "lockdown" mogły być otwarte dla klientów.

Na polskim rynku zaczyna rozwijać się tzw. „living sector” – tzn. instytucjonalne mieszkania na wynajem, prywatne akademiki oraz domy seniora. Banki zaczęły przyglądać się tego typu projektom, a kilka z nich uzyskało finansowanie. Natomiast podejście banków jest dość selektywne, skupiające się na mocnych graczach lub stałych klientach o doskonałym „track record” w innych sektorach nieruchomości. Podstawowe parametry finansowania jak wskaźniki LTV i LTC, poziomy pre-lease i pre-sale stały się bardziej konserwatywne. Maksymalny poziom osiągalnego LTV spadł z ok. 70% przed pandemią i jest w przedziale 65-60%, w zależności od banku i finansowanego projektu. Dodatkowo odnotowujemy wzrost marż oferowanych przez banki. Szacuje się, że marża kredytowa wzrosła średnio o 50 punktów bazowych rocznie, chociaż obserwowaliśmy także oferty droższe. Jako skutek uboczny pandemii z pewnością należy uznać wydłużenie procesu kredytowego. W dobie kryzysu wzrasta zainteresowanie inwestorów alternatywnymi źródłami finansowania. Nie są one

natomiast tak popularne jak finansowanie bankowe, które nadal jest tańsze od finansowania alternatywnego.

## 6.2 ATRAKCYJNOŚĆ BIZNESOWA BYDGOSZCZY

Zamieszkała przez ok. 350 tys. mieszkańców Bydgoszcz jest największym miastem województwa kujawsko-pomorskiego i ósmym największym miastem w Polsce. Umieszczenie w północno-centralnej części kraju, w miejscu krzyżowania się wielu istotnych dróg krajowych i tras kolejowych umożliwia szybkie dotarcie m. in. do Warszawy, Poznania czy Trójmiasta. Atutem miasta, szczególnie w oczach inwestorów zagranicznych, jest również międzynarodowy port lotniczy oraz bliskość lotnisk w Poznaniu i Gdańsku. W dobie rekordowo niskiego bezrobocia i ryku pracownika znalezienie odpowiedniego kandydata do pracy staje się niemałym wyzwaniem. Na korzyść Bydgoszczy przemawia jednak młoda i doskonale wykształcona kadra, o którą nie konkuruje obecnie zbyt wielu pracodawców z sektora BPO/SSC. Na 15 uczelniach wyższych kształcą się aktualnie ponad 30 tys. studentów, a ich mury każdego roku opuszcza ok. 9 tys. absolwentów. Ze względu na istotnie niższą konkurencję aniżeli w wiodących ośrodkach BPO/SSC presja na bydgoskim rynku pracy jest zdecydowanie niższa, co pozwala miastu utrzymać wysoki poziom konkurencyjności. Tyczy się to nie tylko kosztów pozyskania pracownika, ale również kosztów wynajmu nowoczesnej powierzchni biurowej czy zakupu terenów inwestycyjnych.

Strategia rozwoju miasta oraz konsekwentnie realizowana polityka wspierania inwestorów zainteresowanych pojawieniem się czy też dalszym rozwojem na bydgoskim rynku to podstawowe elementy, które pozwalają z sukcesami budować sprzyjający klimat inwestycyjny. Nie bez powodu wg niezależnego raportu Banku Światowego „Doing Business In Poland 2015” miasto uznane zostało za najlepsze miejsce do inwestycji. Dynamika wzrostu sektora BPO napawa optymizmem nie tylko władarzy miasta i jego mieszkańców, ale również inwestorów. Tylko w latach 2013-2016 zatrudnienie w sektorze wzrosło o ponad 70%. Duże zainteresowanie miastem wśród inwestorów, a także stały dopływ młodej i doskonale wykształczonej kadry pozwalają wnioskować, że dynamika ta utrzyma się również w kolejnych latach.

Na terenie Bydgoszczy funkcjonuje obecnie nieco ponad 40 nowoczesnych centrów biznesowych. Niemalże jedna czwarta uruchomiona została na przestrzeni 3 ostatnich lat, co tylko potwierdza wysokie zainteresowanie inwestorów i tłumaczy rosnące zapotrzebowanie na powierzchnię biurową. To, co wyróżnia Bydgoszcz na tle pozostałych ośrodków BPO/SSC to dominujący udział firm reprezentujących branżę IT. Szacuje się, że zatrudniają one aż 8 tys. osób! Zaledwie 10-procentowe udziały w rynku mają centra świadczące usługi finansowo-księgowe oraz centra zorganizowane jako contact center. Niemniej niż zachęty inwestycyjne i stosunkowo niskie koszty działalności inwestorów do Bydgoszczy przyciągają rozliczne historie sukcesów centrów SSC, BPO, R&D czy IT. Poszerzenie zakresu i poziomu zaawansowania prowadzonej działalności przez takie podmioty jak Atos, Nokia czy Asseco utwierdzają potencjalnych inwestorów w przekonaniu, że wybór Bydgoszczy na miejsce prowadzenia działalności to pomysł warty dokładniejszego rozważenia. Na terenie Bydgoszczy doskonale rozwija się nie tylko rynek nieruchomości biurowych, który mimo dynamicznego przyrostu nowoczesnej powierzchni biurowej może się pochwalić współczynnikiem pustostanów na poziomie ok. 6,6 % ale również rozwijającym się rynkiem nieruchomości mieszkaniowych czy magazynowych. Istniejąca powierzchnia magazynowa to ok. 344 tys. m<sup>2</sup>, zaś planowana to aż 73 tys. m<sup>2</sup>. To właśnie tu w ostatnim czasie Carrefour uruchomił centrum logistyczne, Lidl centrum dystrybucyjne, a Panattoni Europe utworzył park magazynowy o powierzchni niemalże 50 tys. m<sup>2</sup>.

Ostatnie lata to dynamiczny rozwój rynku biurowego w Bydgoszczy – szacuje się, że w ostatnich 3 latach oddano do użytku aż 30% dostępnej w mieście powierzchni biurowej. W trakcie realizacji jest wiele prestiżowych inwestycji, w tym chociażby położony w ścisłym centrum biurowiec klasy A IMMOBILE K3, odpowiadających potrzebom zgłaszanym przez najbardziej

wymagających klientów. Biznes to przede wszystkim ludzie i ich kompetencje. Bydgoszcz jako ważny ośrodek akademicki jest prawdziwą wylęgarnią talentów. By zatrzymać ich w mieście miasto podejmuje szereg działań mających na celu chociażby poszerzenie oferty kulturalnej, wypoczynkowej czy rozrywkowej. Do pozostania w Bydgoszczy zachęcają również konkurencyjne ceny nieruchomości, niskie bezrobocie, a także fakt, iż zajmuje ona drugie miejsce w Polsce pod względem ilości terenów zielonych.

Obecnie całkowita podaż dostępnej na terenie aglomeracji nowoczesnej powierzchni biurowej wynosi około 100 000 m<sup>2</sup>, dodatkowo około 15 100 m<sup>2</sup> znajduje się w budowie, a kolejne 40 000 m<sup>2</sup> jest na etapie planowania. Średnie stawki czynszów za wynajem powierzchni biurowej wynoszą około 35-55 zł/m<sup>2</sup> miesiąc, wysokość kosztów eksploatacyjnych kształtuje się na poziomie 11 – 14 zł/m<sup>2</sup>/mc. Podaż dostępnej powierzchni biurowej wynosi około 6,6 tys m<sup>2</sup>, natomiast pustostany kształtują się na poziomie 6,6 %.

### 6.3 ANALIZA RYNKU LOKALNEGO NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE

<b>rodzaj rynku</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami komercyjnymi</li> </ul>
<b>obszar</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Agglomeracja bydgosko - toruńska</li> </ul>
<b>okres badania</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Od czerwca 2018 do dnia wyceny</li> </ul>

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przeanalizowano lokalny rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o charakterze komercyjnych z terenu aglomeracji bydgosko - toruńskiej. W celu określenia aktywności lokalnego rynku nieruchomości, popytu podaży oraz możliwych do osiągnięcia cen transakcyjnych przeanalizowano cały rynek nieruchomości komercyjnych obejmując zarówno nieruchomości o przeznaczeniu biurowym i handlowo usługowym oraz usługowo – przemysłowe i logistyczne. Analizą objęto okres od czerwca 2018 roku do dnia wyceny.

Przeprowadzona analiza wyłoniła kilka transakcji dotyczących sprzedaży nieruchomości o charakterze komercyjnym, których globalne ceny transakcyjne kształtowały się w bardzo szerokim przedziale od około 1,5 mln do nawet 13 mln złotych. Jednostkowe ceny nabycia kształtowały się w przedziale od ok. 150 zł/m<sup>2</sup> do nawet 4 500 zł/m<sup>2</sup>. W strukturze transakcji dominowały transakcje dotyczące nieruchomości zabudowanych budynkami o charakterze biurowo – magazynowym i magazynowo przemysłowym. Na analizowanym rynku nie odnotowano żadnej transakcji dotyczącej sprzedaży dużego obiektu (o powierzchni użytkowej powyżej 500 m<sup>2</sup>) o jednofunkcyjnym przeznaczeniu biurowym lub handlowo - usługowym.

Najwyższe ceny jednostkowe (powyżej 2 500 zł/m<sup>2</sup> pow. uż) dotyczyły obiektów stosunkowo nowych wybudowanych w latach 1990 – 2020 charakteryzujących się bardzo dobrym stanem technicznym i wysoką funkcjonalnością. Zabudowanych budynkami o charakterze handlowym lub biurowym z przyległą halą warsztatową lub magazynowo produkcyjną. Najniższe ceny dotyczyły starszych poprzemysłowych obiektów, które nabywane były nie ze względu na walory użytkowe zabudowy lecz na potencjał inwestycyjny gruntu na którym były posadowione.

W poniższej tabeli przedstawiono zestawienie transakcji komercyjnych na lokalnym rynku nieruchomości:

L.p	Data Transakcji	Położenie	Pow. gruntu [m2]	Pow. uż. bud [m2]	Cena trans.	Cena 1 m2 pow. uż. bu.	Opis
1	2020-08-27	Toruń, Aleksandrowska 5	11685	2283,0	4 821 600 zł	2 111,96 zł	Działka zabudowana budynkiem magazynowym z ok. 2010 roku.

2	2020-08-26	Bydgoszcz, Ołowiana 24	17348	4848	7 800 000 zł	1 608,91 zł	Działka zabudowana dwukondygnacyjnym budynkiem biurowo - usługowym z częścią magazynowo -składową. Budynek nowy.
3	2020-04-09	Toruń, Żwirki i Wigury 55	14243	10602,4	13 280 000 zł	1 252,55 zł	Działki zabudowane dwukondygnacyjnym budynkiem biurowym z częścią magazynowo - produkcyjną. Budynek z lat '70 XX w. w przeciętnym stanie technicznym
4	2020-02-05	Toruń, Marii Skłodowskiej-Curie 41A	7523	1652	1 578 365 zł	955,43 zł	Działka zabudowana dwukondygnacyjnym budynkiem biurowo - przemysłowym w dobrym stanie.
5	2020-01-03	Bydgoszcz, Fordońska 264	7477	2010	9 000 000 zł	4 477,61 zł	Działka zabudowana budynkiem salonu samochodowego. Budynek nowy.
6	2019-11-07	Bydgoszcz, Rynkowska 15	14902	5290	4 831 440 zł	913,32 zł	Działki zabudowane trzema budynkami usługowo przemysłowymi (piekarnia)
7	2019-07-22	Bydgoszcz, Jakóba Hechlińskiego	8655	7540,0	1 022 320 zł	135,59 zł	Działka na terenie zakładów chemicznych zabudowana dwukondygnacyjnym budynkiem przemysłowym
8	2018-10-25	Toruń, Marii Skłodowskiej-Curie 83A	6220	880,9	2 250 000 zł	2 554,21 zł	Dwukondygnacyjny budynek biurowy w dobrym stanie technicznym
9	2018-06-12	Bydgoszcz, Witebska 1	8972	893	1 440 000 zł	1 612,54 zł	Działka zabudowana jednokondygnacyjnym budynkiem magazynowo -składowym

Ze względu za znaczne różnice pomiędzy obiektem porównawczym, a obiektami będącymi przedmiotem transakcji na rynku lokalnym niemożliwe jest określenie wartości nieruchomości w podejściu porównawczym. Odnotowane transakcje stanowią jednak solidną podstawę do wnioskowania na temat ogólnej kondycji lokalnego rynku nieruchomości, preferencji nabywców oraz możliwego do uzyskania poziomu cen.

#### Oferty sprzedaży

Aktualne na lokalnym rynku dostępnych jest do kupna kilka obiektów podobnych do przedmiotowej nieruchomości tj. zabudowanych budynkami kamienic i małych budynków usługowo – handlowych. Większość oferowanych do sprzedaży obiektów usytuowana jest w centralnej części miasta w rejonie Starego Miasta oraz jego bliskim sąsiedztwie. Oferowane do sprzedaży są budynki o powierzchni użytkowej z przedziału od około 300 do około 5 000 m<sup>2</sup>, usytuowane na działkach od 600 m<sup>2</sup> do około 1 ha. Globalne ceny ofertowe kształtują się na poziomie od około 700 tys zł do nawet 10 mln - za duże budynki komercyjne wraz z przyległymi zabudowaniami. Jednostkowe ceny ofertowe kształtują się na poziomie od ok. 1 500 zł/m<sup>2</sup> do około 5 000 zł/m<sup>2</sup>. Przy czym ceny poniżej 2 000 zł/m<sup>2</sup> dotyczą obiektów znajdujących się w przeciętnym i złym stanie technicznym przeznaczonych do kapitalnego remontu lub rozbiórki. Ceny na poziomie 5 000 zł dotyczą najlepszych, atrakcyjnie położonych budynków komercyjnych posiadających bardzo duże możliwości alternatywnego sposobu użytkowania

na cele usługowe, handlowe i biurowe. Przeciętne ceny ofertowe obiektów podobnych kształtują się na poziomie około 3 200 – 3 800 zł/m<sup>2</sup> pow. uż. Budynki podobne do przedmiotu wyceny (o podobnej wielkości i układzie funkcjonalnym) nabywane są głównie na cele prowadzenia działalności biurowo – usługowej (w tym jako siedziby małych firm, obiekty restauracyjno - hotelowe, centra konferencyjne, przychodnie medyczne. Mimo relatywnie dużej liczby ofert dotyczących sprzedaży obiektów podobnych do przedmiotu wyceny obecnie zainteresowanie nimi jest umiarkowane, co wynika z braku transakcji tego typu nieruchomościami na lokalnym rynku.

#### 6.4 ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI ZABYTKOWE




<b>rodzaj rynku</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami zabytkowymi wpisanymi do rejestru zabytków</li> </ul>
<b>obszar</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Polska</li> </ul>
<b>okres badania</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Od marca 2018 r. do dnia wyceny</li> </ul>

Ponieważ wyceniana nieruchomość zabudowana jest dwukondygnacyjnym budynkiem niemieszkalnym wpisanym do wojewódzkiego rejestru zabytków nieruchomości w toku wyceny przeanalizowano również rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami stanowiącymi zabytki. Uwzględniając lokalizację nieruchomości na terenie miasta liczącego około 350 000 mieszkańców w toku wyceny szczególną uwagę zwrócono na nieruchomości położone na terenie ośrodków miejskich i w ich bezpośrednim sąsiedztwie, odrzucono natomiast transakcje dotyczące zabytkowych dworów i pałaców położonych na obszarze typowo wiejskim.

Na podstawie analizy rynku nieruchomości zabytkowych ustalono, że analizowany segment rynku należy do stosunkowo mało aktywnych. Mała aktywność rynku wynika po pierwsze ze stosunkowo małej podaży obiektów podobnych. Po drugie z wysokiej kapitałochłonności tego typu nieruchomości (głównie spowodowanej wysokimi kosztami przeprowadzanych remontów i modernizacji, a także koniecznością uzgadniania wszelkich prac z konserwatorem zabytków) oraz ograniczonymi możliwościami zagospodarowania nieruchomości w sposób alternatywny (zmianą układu funkcjonalnego obiektu, rozbudowy, przebudowy). Nieruchomości podobne do przedmiotu wyceny nabywane są głównie w celach inwestycyjnych, adaptowane na cele biurowo – usługowe i handlowe z zamiarem wynajmu mniejszych powierzchni komercyjnych drobnym podmiotom gospodarczym, rzadziej nabywane są na cele prowadzenia działalności gospodarczej w sposób właścicielski np. jako siedziba firmy. Często obiekty podobne nabywane są przez jednostki samorządu terytorialnego na cele oświatowe i kulturalne jako siedziby placówek kultury, itp.

W poniższej tabeli przedstawiono wybrane transakcje dotyczące nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny jakie miały miejsce w analizowanym okresie:

Verde.

L.p	Data Transakcji	Położenie	Pow. gruntu [m <sup>2</sup> ]	Pow. uż. [m <sup>2</sup> ]	Cena trans.	Cena 1 m <sup>2</sup> pow. uż.
1	2020-09-21	Starogard Gdański, Kanałowa 21	4709	1597,2	2 500 000 zł	1 565,24 zł
				 <p>Zespół pałacowy w Starogardzie Gdańskim tzw. Pałac Wichertów. Obiekt z 1893 r. wpisany do rejestru zabytków</p>		
2	2019-07-24	Warszawa, Aleja Róż 1	1675	2541,48	20 821 080 zł	8 192,50 zł
				 <p>Pałac Wielopolskiej (budynek główny z oficyną) wraz z terenem ogródka i dziedzińca wewnętrznego z ogrodzeniem, położony w AL Ujazdowskich 15/AL Róż 1 w Warszawie został wpisany do rejestru zabytków decyzją z lipca 1965 r. pod nr rej. 594 oraz decyzją nr 138/2004 z dnia 11 lutego 2004 roku. Posiada obecnie instalacje: elektryczną, wodociągowo-kanalizacyjną, gazową, natomiast ogrzewanie jest zapewnione dzięki lokalnym kotłom olejowym zainstalowanym w piwnicy budynku.</p>		
3	2018-01-10	Puławy, Kazimierska 2	8826	737,6	1 674 001 zł	2 269,52 zł
				 <p>Pałac Marynki oraz budynek garażowy i budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 29,37m.kw.; wg MPZP działka położona jest w obrębie "C5.UN" z przeznaczeniem terenu pod usługi nauki. Dopuszcza się adaptację obiektu pałacu na cele usług publicznych z zakresu oświaty, kultury i administracji i innych usług nieuciążliwych, w tym usług gastronomii.</p>		

Z odnotowanych na rynku transakcji wynika że zarówno globalne ceny nabycia jak i ceny jednostkowe wykazują bardzo duże zróżnicowanie i znajdują się w szerokim przedziale od ok. 1 500 zł/m<sup>2</sup> pow. uż do ok. 8 500 zł/m<sup>2</sup>. Ceny nieruchomości w największym stopniu zależą od lokalizacji ogólnej nieruchomości. Najwyższe ceny jednostkowe dotyczą nieruchomości położonych w Warszawie, w miejscach uznawanych za prestiżowe, w sąsiedztwie obiektów administracji państwowej, terenów atrakcyjnych turystycznie, obiektów kultury etc. Nawet pomimo licznych ograniczeń wynikających z zabytkowego charakteru budynku, wysokiej kapitałochłonności i ograniczonych możliwości aranżacyjnych, ze względu na bardzo atrakcyjne położenie oraz wysokie ceny transakcyjne nieruchomości komercyjnych i gruntów w bezpośrednim sąsiedztwie uznawane są one za atrakcyjne przez inwestorów i znajdują nabywców przy dość wysokich cenach jednostkowych. Atrakcyjność nieruchomości może wynikać również z prestiżu lokalizacji oraz samego zabytkowego charakteru budynku, związanej z nim historii, atrakcyjnej bryły architektonicznej, bogatego detalu architektonicznego itp. Ceny nieruchomości zabytkowych położonych w mniejszych ośrodkach miejskich są zdecydowanie niższe niż ceny nieruchomości stołecznych.

Ponieważ ilość i rodzaj nieruchomości komercyjnym na lokalnym rynku nieruchomości oraz rynku nieruchomości zabytkowych jest niewystarczający do określenia wartości rynkowej

nieruchomości w podejściu porównawczym wartość nieruchomości została określona w podejściu dochodowym przez pryzmat dochodów możliwych do uzyskania z wynajmu powierzchni komercyjnej znajdującej się w obrębie budynków. Wielkość, układ funkcjonalny oraz standard powierzchni w budynku umożliwia wynajęcie budynków na cele biurowe i usługowe.

## 6.5 RYNEK POWIERZCHNI BIUROWO – USŁUGOWYCH NA TERENIE BYDGOSZCZY

Wartość rynkową nieruchomości określono w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną techniką kapitalizacji prostej netto tj. przez pryzmat dochodów jakie nieruchomość może generować z wynajmu powierzchni biurowej i usługowej znajdującej się w obrębie budynków. Na dzień wyceny nieruchomość jest wynajmowana na czas nieoznaczony z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia Wyższej Szkole Gospodarki w Bydgoszczy na cele prowadzenia działalności dydaktycznej (budynek D) oraz na cele magazynowe (budynek pałacu) za co uiszczany jest miesięczny czynsz najmu na poziomie 2 845,53 zł/mc netto. Czynsz umowny jest znacznie niższy niż przeciętne stawki czynszów płaconych na lokalnym rynku za powierzchnie podobne wynajmowane na cele biurowe i usługowe.

Uwzględniając uwarunkowania wyceny dokonano analizy stawek czynszów za wynajem powierzchni podobnych na terenie Bydgoszczy.

### Podaż

Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowo – usługowej w Bydgoszczy wynoszą około 100 000 m<sup>2</sup> dodatkowo w budowie lub na etapie planowania jest około 55 000 nowej powierzchni biurowej. Nowoczesna powierzchnia biurowa skoncentrowana jest głównie w centralnej i w centralno południowej części miasta w rejonie dworca głównego PKP, oraz Bydgoskiego Centrum finansowego i Bydgoskiego Centrum Biznesu zlokalizowanych wzdłuż ul. Jagiellońskiej stanowiącej jedną z głównych osi komunikacyjnych miasta.

Dodatkowo na rynku dostępna jest starsza, niekategoryzowana powierzchnia biurowo – usługowa zlokalizowana w rozproszonych na terenie miasta małych obiektach biurowo – usługowych.

Powierzchnie usługowe dostępne są również w budynkach mieszkalnych (kamienicach) adaptowanych na cele biurowo – usługowe znajdujących się w centralnej części miasta w rejonie Starego Rynku i Portu.

Obecnie całkowite zasoby niewynajętej powierzchni komercyjnej wynoszą około 10 000 m<sup>2</sup>.

### Popyt

Popyt na powierzchnie biurowe i usługowe w Bydgoszczy generowany jest głównie przez firmy z sektora BPO. Najbardziej poszukiwane są nowoczesne, atrakcyjnie zaaranżowane powierzchnie biurowe znajdujące się w centralnej części miasta, oraz w miejscach charakteryzujących się bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną w sąsiedztwie ważnych ciągów komunikacyjnych.

Popyt na powierzchnię biurowo - usługową podobną do wycenianej (o podobnym standardzie i lokalizacji) generowany jest przede wszystkim przez mniejszych przedsiębiorców, kancelarie prawne, biura rachunkowe, placówki oświaty, poszukujące tańszej, jednak dobrze skomunikowanej powierzchni w otoczeniu placówek o podobnym profilu.

Najemcy w analizowanym segmencie zwracają uwagę głównie na wielkość powierzchni biurowej, preferując biura o wielkości 50 - 100 m kw, jego standard wykończenia, dostępność do komunikacji publicznej oraz możliwości parkowania w bezpośrednim sąsiedztwie.

Największym zainteresowaniem cieszą się biura zlokalizowane w relatywnie nowych i reprezentacyjnych budynkach zlokalizowanych w rejonie głównych węzłów



komunikacyjnych, z bardzo dobrym dostępem do komunikacji publicznej. Najemcy preferują biura typu open space z możliwością własnego zaaranżowania powierzchni.

Najmniejszym zainteresowaniem cieszą się duże powierzchnie biurowe znajdujące się w budynkach pochodzących z lat '70 i 80 XX wieku.

#### Stawki czynszów

##### Powierzchnie biurowe

Stawki czynszów oferowane za powierzchnie biurowo - usługowe podobne do powierzchni wycenianego budynku na analizowanym terenie Bydgoszczy znajdują się w szerokim przedziale od około 20 do 80 zł/m<sup>2</sup>. Najwyższe stawki ofertowe dotyczą lokali znajdujących się w parterach budynków mieszkalno - usługowych i usługowych zlokalizowanych w parterach budynków w centralnej części Bydgoszczy posiadających możliwość szerokiego alternatywnego użytkowania na cele biurowo - usługowe oraz handlowe. Najniższe stawki czynszów dotyczą dużych powierzchni znajdujących się na terenie dzielnic mieszkaniowych w kilkudziesięcioletnich budynkach biurowo - usługowych posiadających ograniczone możliwości alternatywnego wykorzystania, w tym brak możliwości efektywnego wprowadzenia funkcji handlowej.

Zdecydowanie wyższy poziom stawek czynszowych dotyczy lokali małych o powierzchni do ok. 200 m kw. W przypadku powierzchni większych o powierzchni powyżej 300 m kw oferowane stawki czynszowe są około 15 - 20% niższe.

Czynnikiem wpływającym na wysokość stawki czynszu jest także standard wykończenia i dodatkowe udogodnienia dla najemcy. Zdecydowanie wyższe stawki czynszów dotyczą powierzchni wykończonych w bardzo dobrym standardzie, które nie wymagają kosztów na wykończenie lub remont przez najemcę. Dodatkowo za atrakcyjniejsze powierzchnie uznawane są te położone w małych budynkach biurowo - usługowych w których oprócz zajmowanej powierzchni komercyjnej najemca ma prawo do korzystania z terenu przed budynkiem (parkingu, placu manewrowego, ogródka).

Średni poziom efektywnych stawek czynszów za powierzchnie biurowo - usługowe na analizowanym terenie Bydgoszczy zbliżone do powierzchni wycenianych obiektów kształtują się na poziomie ok. 30 - 40 zł/m<sup>2</sup>. Ustalono iż efektywne stawki czynszów były o ok. 10% niższe niż stawki wywoławcze ze względu na upusty i kontrybucje czynszowe przy wieloletnich umowach najmu.

Standardowo przy wynajmie powierzchni biurowo - usługowej najemca pokrywa dodatkowe koszty związane z eksploatacją bieżącą nieruchomości (wywóz nieczystości, ochrona, drobne bieżące naprawy, podatki i opłaty lokalne) - w ramach tzw. opłaty eksploatacyjnej oraz koszty zużycia mediów w ramach opłaty za tzw. zużycie indywidualne.

Poniżej przedstawiono tabelaryczne zestawienie ofertowych stawek czynszów dotyczących powierzchni komercyjnej podobnej do powierzchni komercyjnej znajdującej się w wycenianych budynkach. Ofertowe stawki czynszów zostały skorygowane do poziomu stawek efektywnych ze względu na ewentualne kontrybucje czynszowe i zachęty dla najemcy. Poziom współczynnika korygującego zgodnie z tendencjami rynkowymi przyjęto na poziomie 10%.

L.p	Położenie	Rodzaj powierzchni	Stan techniczny	Kond.	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Czynsz miesięczny ofertowy [zł/m <sup>2</sup> /mc]	Czynsz miesięczny efektywny [zł/m <sup>2</sup> /mc]
1	Bydgoszcz, Centrum	Biurowo - usługowa	Średni	1	305	80,00 zł	72,00 zł
2	Bydgoszcz, Centrum	Usługowa	Średni	-1	550	38,18 zł	34,36 zł
3	Bydgoszcz, Sielanka	Biurowo - usługowa	Dobry	1,2	700	40,00 zł	36,00 zł
4	Bydgoszcz, Centrum	Biurowo - usługowa	Dobry	1	287	34,84 zł	31,36 zł
5	Bydgoszcz, Centrum	Biurowo - usługowa	Bardzo dobry	1,2	460	56,52 zł	50,87 zł

Data: 05.03.2021 r.

LOKUM – WYCENY ALICJA WITKOWSKA  
Alicja Witkowska,  
rzecznik majątkowy, uprawnienia nr 4552

6	Bydgoszcz, Czyżkówko	Biuro - usługowa	Dobry	1,2,3	607	29,65 zł	26,69 zł
7	Bydgoszcz, Centrum	Biuro - usługowa	Dobry	2	250	35,00 zł	31,50 zł
8	Bydgoszcz, Centrum	Biuro - usługowa	Średni	1,2	334	29,94 zł	26,95 zł
9	Bydgoszcz, Szwedrowo	Biuro - usługowa	Dobry	2	300	40,00 zł	36,00 zł
10	Bydgoszcz, Centrum	Biuro - usługowa	Dobry	1	280	50,00 zł	45,00 zł
11	Bydgoszcz, Szwedrowo	Biuro - usługowa	Dobry	1,2	300	40,00 zł	36,00 zł
12	Bydgoszcz, Bartodzieje	Biuro - usługowa	Średni	1,2,3	560	31,93 zł	28,74 zł
13	Bydgoszcz, Bartodzieje	Biuro - usługowa	Średni	1	470	42,55 zł	38,30 zł
14	Bydgoszcz, Czyżkówko	Biuro - usługowa	Średni	3	300	18,45 zł	16,61 zł
15	Bydgoszcz, Centrum	Biuro - usługowa	Dobry	1,2	275	36,36 zł	32,73 zł
16	Bydgoszcz, Centrum	Biuro - usługowa	Dobry	3	500	30,00 zł	27,00 zł
17	Bydgoszcz, Bartodzieje	Biuro - usługowa	Dobry	2	398	35,00 zł	31,50 zł
18	Bydgoszcz, Centrum	Biuro - usługowa	Dobry	1	80	35,00 zł	31,50 zł
19	Bydgoszcz, Glinki	Biuro - usługowa	Dobry	1,2	200	40,00 zł	36,00 zł
20	Bydgoszcz, Centrum	Biuro - usługowa	Dobry	1	150	30,00 zł	27,00 zł
21	Bydgoszcz, Centrum	Biuro - usługowa	Dobry	1	90	33,00 zł	29,70 zł
22	Bydgoszcz, Centrum	Biuro - usługowa	Bardzo dobry	3	44,5	43,26 zł	38,93 zł
23	Bydgoszcz, Centrum	Biuro - usługowa	Bardzo dobry	1	45	66,67 zł	60,00 zł

#### Przyjęty poziom stawek czynszowych:

Na podstawie analizy ofertowych oraz efektywnych stawek czynszowych na lokalnym rynku uwzględniając stan techniczny i standard wycenianych budynków, a także ich lokalizację i ekspozycję przyjęto efektywne stawki czynszów możliwe za wynajem poszczególnych powierzchni biurowo usługowych na poziomie:

- Dla powierzchni biurowo – usługowej znajdującej się w budynku D (192,46 m<sup>2</sup>) – 40 zł/m<sup>2</sup> pow. uż/mc
- Dla powierzchni biurowo – usługowej znajdującej się w budynku pałacu E (923,82 m<sup>2</sup>) – 35 zł/m<sup>2</sup> pow. uż/mc

W toku wyceny przyjęto, że oprócz podstawowej stawki czynszu najemcy zobowiązani będą uiszczać także opłatę eksploatacyjną związaną z rzeczywistymi kosztami utrzymania budynku z której pokrywane będą koszty podatku od nieruchomości, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, ochrona, sprzątnięcie obiektu, zarządzanie obiektem, wywóz nieczystości oraz bieżące naprawy, przeglądy i modernizacje.

#### 6.6 ANALIZA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH

Segment rynku:	Nieruchomości gruntowe niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową
Wybrany obszar geograficzny:	Bydgoszcz
Okres badania cen transakcyjnych:	Pod uwagę wzięto transakcje od stycznia 2019 r. do dnia wyceny.
Zakres cenowy, analiza cen transakcyjnych:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cena średnia analizowanego zbioru transakcji wynosi 481,52 zł/m<sup>2</sup>;</li> </ul>

Data: 05.03.2021 r.

LOKUM – WYCENY ALICJA WITKOWSKA  
Alicja Witkowska,  
rzecznawca majątkowy, uprawnienia nr 4552

- Cena minimalna wynosi 362,41 zł/m<sup>2</sup>;
- Cena maksymalna wynosi 685,63 zł/m<sup>2</sup>;
- Różnica między ceną maksymalną i minimalną wynosi 323,22 zł

W celu oszacowania wartości rynkowej gruntu przedmiotowej nieruchomości przeanalizowano lokalny rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową. Aktywność rynku nieruchomości gruntowych na terenie Bydgoszcz jest umiarkowana, co spowodowane jest głównie ograniczoną ilością niezabudowanych terenów inwestycyjnych zwłaszcza w centralnej części miasta. Co roku na analizowanym rynku dochodzi do zawarcia kilkudziesięciu transakcji dotyczących gruntów przeznaczonych pod zabudowę usługową i mieszkaniową z czego około 10-12 transakcji dotyczy atrakcyjnych gruntów inwestycyjnych przeznaczonych pod intensywną zabudowę wielorodzinną i komercyjną. Generalnie ceny gruntów na lokalnym rynku nieruchomości kształtują się w bardzo szerokim przedziale od około 50 do nawet 1 400 zł/m<sup>2</sup>. Najniższe ceny gruntów (poniżej 300 zł/m<sup>2</sup>) dotyczą terenów położonych w peryferyjnej słabiej zurbanizowanej części miasta przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną lub zabudowę usługową o małej intensywności zabudowy. Ceny transakcyjne powyżej 700 zł/m<sup>2</sup> dotyczą dużych atrakcyjnie zlokalizowanych terenów inwestycyjnych dopuszczających wysoką zabudowę wielorodzinną z usługami i handlem.

Ceny gruntów podobnych do przedmiotowego, atrakcyjnie położonych, lecz posiadających ograniczenia w wysokości i intensywności zabudowy kształtują się w przedziale od około 350 do około 690 zł/m<sup>2</sup>. Zaobserwowana dość duża rozbieżność cenowa tego typu nieruchomości wynika głównie z różnorodności lokalizacji i otoczenia nieruchomości, dostępności komunikacyjnej, uzbrojenia terenu, możliwości inwestycyjnych gruntu rodzaju prawa przysługującego do gruntu (prawo własności / użytkowanie wieczyste).

Wyceny dokonano przy wykorzystaniu danych na temat 11 transakcji gruntami o przeznaczeniu mieszkaniowo - usługowym zanotowanych na analizowanym terenie centralnej części Bydgoszczy. Okres badania rynku obejmuje transakcje zawarte od stycznia 2019 r. do dnia wyceny.

W analizowanym zbiorze nie zaobserwowano wyraźnej zależności cen od czasu, w związku z tym transakcji nie aktualizowano o trend czasowy.

## **7 RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY**

### **7.1 PRZESŁANKI WYBORU METOD I TECHNIK**

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- cel wyceny;
- wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych;
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- lokalizację i rodzaj nieruchomości;
- informacje rynkowe o stawkach czynszów i podstawowych atrybutach cenotwórczych.

Celem opracowania jest określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny, dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży.

## 7.2 RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ

Wartość rynkową (WR) określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Zgodnie z art. 156, ust. 1 Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami:

*„Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”*

## 7.3 CHARAKTERYSTYKA ZASTOSOWANYCH METOD WYCENY

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego /Dz. U. Nr 1607 poz. 2109 z 2004r. z późniejszymi zmianami/ przy wycenie nieruchomości w celu określenia wartości rynkowej korzysta się z podejścia porównawczego i dochodowego, a gdy istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia dochodowego i porównawczego, stosuje się podejście mieszane.

W procesie wyceny uwzględniając zróżnicowanie wycenianych działek gruntu pod względem stanu zagospodarowania, w tym fakt że budynek usytuowany na działce ew. nr 85/12 wpisany jest do rejestru zabytków dokonano określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w podziale na dwie części funkcjonalne, z których każda może być odrębnym przedmiotem obrotu (działki 85/12 i 85/13 mogą stanowić odrębne nieruchomości).

### Wartość przedmiotowej nieruchomości oszacowano w następujący sposób:

- wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego działki ew. nr 85/12 zabudowanej stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności dwukondygnacyjnym, podpiwniczonym budynkiem Willa Ludwika Buchholza wpisanym do rejestru budynków pod nr A/442/1 o powierzchni użytkowej ok. 923,82 m<sup>2</sup> oszacowano w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną techniką kapitalizacji prostej netto
- wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego działki ew. nr 85/13 zabudowanej stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności parterowym budynkiem laboratoryjnym o powierzchni użytkowej 192,46 m<sup>2</sup> oszacowano w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną techniką kapitalizacji prostej netto
- wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu określono w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

**Podejście dochodowe** można zastosować do określenia wartości rynkowej nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód (taką nieruchomością jest nieruchomość wyceniana). Podejście dochodowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że:

- nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości,
- nabywca zapłaci za nią nie więcej od kwoty, za którą mógłby nabyć inną nieruchomość o tej samej rentowności i stopniu ryzyka.

Przy zastosowaniu tego podejścia wycenia się zatem prawo do osiągnięcia przez właściciela dochodu z tej nieruchomości. Pod pojęciem dochodu z nieruchomości rozumieć należy dochód, jaki można uzyskać z gruntu wraz z częściami składowymi. Przy obliczaniu dochodu nie uwzględnia się amortyzacji, kredytu i jego kosztów, podatku dochodowego, innych podatków oraz opłat związanych ze sprzedażą nieruchomości. Uzyskiwanie dochodu z całej

nieruchomości i jego wykorzystywanie w podejściu dochodowym powoduje, że wartość rynkowa określana w tym podejściu obejmuje wartość gruntu oraz wartość budynków i budowli.

W związku z tym, iż w zakresie wycenianej nieruchomości możliwe jest ustalenie dochodu poprzez analizę rynkowych stawek czynszu najmu, a także właściwe jest założenie stałego poziomu dochodu właściciela z najmu, do wyceny zastosowano metodę inwestycyjną i technikę kapitalizacji prostej (dochodu netto).

Określona w podejściu dochodowym, **metodzie inwestycyjnej, technice kapitalizacji** prostej wartość rynkowa nieruchomości opiera się na założeniu, że wartość nieruchomości odpowiada wartości prawa do pobierania przyszłych dochodów. Stawki rynkowe za wynajem poszczególnych kategorii powierzchni przyjęto na podstawie analizy rynku, przy uwzględnieniu indywidualnych cech nieruchomości wycenianej.

Wartość rynkową nieruchomości określa w tej metodzie się przy zastosowaniu następującego wzoru:

$$W = D \times W_k$$

W - wartość rynkowa nieruchomości;

D - roczny dochód z nieruchomości (strumień rocznych dochodów o jednakowym poziomie);

$W_k$  - współczynnik kapitalizacji.

Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków poniesionych na nabycie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej z dochodów uzyskiwanych z nieruchomości podobnych. Współczynnik kapitalizacji można obliczyć na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

Procedura postępowania przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej dochodu netto obejmuje następujące czynności:

- o określenie powierzchni potencjalnie mogącej stanowić przedmiot najmu mając na uwadze optymalny sposób ich wykorzystania (bez uwzględnienia obciążenia z tytułu użytkowania);
- o określenie poziomu pustostanów (wskaźnika obłożenia) ;
- o obliczenie rocznego potencjalnego dochodu brutto z nieruchomości (PDB);
- o obliczenie rocznego efektywnego dochodu brutto z nieruchomości (EDB) jako dochodu potencjalnego skorygowanego o wskaźnik obłożenia;
- o oszacowanie rocznych wydatków operacyjnych pozostających po stronie właściciela;
- o obliczenie rocznego Dochodu Operacyjnego Netto (DON);
- o przeprowadzenie kalkulacji wartości rynkowej nieruchomości poprzez kapitalizację dochodu operacyjnego netto z nieruchomości.

Otrzymane w procesie wyceny wartości nieruchomości są wartościami netto i nie uwzględniają podatku VAT.

**Podejście porównawcze** polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz w razie konieczności uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście to stosuje się, jeżeli znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

**Metoda korygowania ceny średniej** polega na porównaniu nieruchomości wycenianej, o znanych cechach, ze zbiorem co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korektę średniej ceny z przyjętego zbioru na podstawie oceny cech nieruchomości pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

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.

Procedura wyceny w metodzie korygowania ceny średniej jest następująca:

- Oględziny nieruchomości,
- Określenie rynku lokalnego (rodzaj, obszar, okres badania cen, informacje o popycie i podaży, itp.),
- Określenie jednostki porównawczej (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu),
- Utworzenie zbioru cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiącego podstawę wyceny,
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych (gradacja stanów cechy rynkowej),
- Wybór do porównań ze zbioru transakcji co najmniej kilkunastu nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z opisem i charakterystyką zbioru,
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- Obliczenie ceny średniej ( $C_{sr}$ ) ze zbioru transakcji stanowiących podstawę wyceny,
- Korekta ceny średniej ( $C_{sr}$ ) współczynnikami korygującymi uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach nieruchomości przyjętych do porównań,
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_R = C_{sr} \sum_{i=1}^n u_i$$

$W_R$  – jednostkowa wartość rynkowa wycenianej nieruchomości;

$n$  - liczba współczynników korygujących;

$u_i$  - wielkość i-tego współczynnika korygującego.

- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu z wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

## **8 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI W PODEJŚCIU DOCHODOWYM**

Dokonano określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej netto.

Uwzględniając zróżnicowanie wycenianych działek gruntu pod względem stanu zagospodarowania, w tym fakt że budynek usytuowany na działce ew. nr 85/12 wpisany jest do rejestru zabytków dokonano określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w podziale na dwie części funkcjonalne, z których każda może być odrębnym przedmiotem obrotu. Wartość rynkowa została określona oddzielnie dla części nieruchomości stanowiącej działkę 85/12 o pow. 1294 m<sup>2</sup> zabudowanej zabytkowym budynkiem pałacu, oddzielnie

określono wartość rynkową działki ew. nr 85/13 o pow. 1049 m<sup>2</sup> zabudowanej budynkiem laboratoryjnym.

Wyceny dokonano przy następujących założeniach:

- Nieruchomości zostaną w całości wynajęte zgodnie z aktualnym przeznaczeniem na cele biurowo – usługowe.
- Zgodnie z tendencjami rynkowymi oprócz podstawowej stawki czynszu najemca będzie dodatkowo opłacał eksploatacyjną opłatę związaną z faktycznymi kosztami eksploatacji budynku. Opłata eksploatacyjna zawiera koszty związane z podatkiem od nieruchomości, opłatą z tytułu użytkowania wieczystego, koszty administrowania i zarządu, koszty sprzątnięcia, koszty ochrony, koszty bieżącej konserwacji, przeglądów itp.
- Opłata za zużycie mediów będzie rozliczana indywidualnie i nie jest ujęta w przyjętej stawce czynszu.
- W procesie wyceny uwzględniając aktualny stan techniczny – wykończeniowy budynku pałacu przyjęto dodatkowe koszty aranżacji powierzchni na poziomie 500 zł/m<sup>2</sup> obejmujące m. in. wykonanie podłóg, montaż drzwi wewnętrznych, wykończenie pomieszczeń sanitarnych.
- Koszty utrzymania nieruchomości w okresach bezumownych ponoszone będą przez właściciela nieruchomości.

## **8.1 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZ.EW. NR 85/12 ZABUDOWANEJ PAŁACEM (BUDYNEK E)**

### **Powierzchnia najmu**

Powierzchnia najmu budynku została przyjęta na poziomie 923,82 m<sup>2</sup>. Powierzchnia ustalona została podczas pomiaru nieruchomości wykonanego podczas oględzin. Przyjęta powierzchnia najmu nie uwzględnia powierzchni piwnicy znajdującej się pod budynkiem.

### **Przyjęty poziom stawek czynszowych:**

Na podstawie analizy ofertowych oraz efektywnych stawek czynszowych na lokalnym rynku uwzględniając stan techniczny i standard wycenianego budynku, a także jego lokalizację i ekspozycję przyjęto efektywne stawki czynszów możliwe za wynajem powierzchni komercyjnej na poziomie:

- **Pałac powierzchnia biurowo – usługowa – 35 zł/m<sup>2</sup> pow. uż/mc**

### **Określenie współczynnika obłożenia**

Biorąc pod uwagę lokalizację przedmiotowej nieruchomości, jej stan techniczny oraz pozostałe cechy wpływające na potencjalną możliwość wynajęcia powierzchni, w procesie wyceny, przyjęto współczynnik pustostanów dla powierzchni biurowo – usługowej na poziomie 10% przyjmując przeciętny 5 letni okres trwania umowy oraz 6 miesięczny okres bezumowny.

### **Oszacowanie wydatków operacyjnych pozostających po stronie właściciela i związanych z nieruchomością**

Na podstawie analizy rynku, tendencji dotyczących warunków wynajmu powierzchni biurowej i usługowej a także doświadczenia zawodowego ustalono iż koszty utrzymania obiektu ponoszone są przez najemców w ramach dodatkowo uiszczanej **opłaty eksploatacyjnej**. Wysokość opłaty eksploatacyjnej powinna być ustalana w wysokości pozwalającej na pokrycie wszystkich kosztów związanych z utrzymaniem wynajmowanej powierzchni (zarówno podatków jak i kosztów utrzymania), zgodnie z analizą rynku średnie stawki opłat eksploatacyjnych na analizowanym terenie kształtuje się na poziomie 11-14 zł/m<sup>2</sup>.

Koszty zużycia mediów (woda, CO, energia elektryczna, nieczystości etc.) pokrywane są przez najemców w ramach tzw. opłaty za zużycie indywidualnie, zgodnie z faktycznym zużyciem.

Po stronie właściciela obiektu pozostają koszty związane z wykonaniem remontów i modernizacji lokalu po okresie umowy najmu, koszty związane z okresowymi brakami płatności, a także rezerwa na nieprzewidziane wydatki.

Standardowo właściciel nieruchomości ponosi również koszty utrzymania nieruchomości w okresach bezumownych. W procesie wyceny przyjęto:

- Rezerwa na remonty i modernizacje -6% EDB
- Rezerwa na braki płatności - 2% EDB
- Rezerwa na nieprzewidziane wydatki - 1% EDB

### Oszacowanie stopy kapitalizacji w modelu addytywnym

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego wskazuje na możliwość znajdowania stopy kapitalizacji na dwa sposoby:

- z rynku nieruchomości (sposób preferowany),
- z rynku kapitałowego.

Z uwagi na brak wiarygodnych danych (brak zawartych transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości podobnych nieruchomości przy jednoczesnej znajomości uzyskiwanego z nich dochodu) do obliczenia stopy kapitalizacji z rynku nieruchomości zdecydowano się na wykorzystanie danych z rynku kapitałowego.

Obliczenie stopy kapitalizacji bezpośrednio z rynku kapitałowego jest niemożliwe. Można jedynie w pewnych okolicznościach, tj. gdy przewiduje się stały poziom dochodów przez dłuższy okres czasu, określić poziom jej wartości na podstawie stopy dyskonta.

Stopa dyskontowa jest stopą procentową stosowaną przy sprowadzaniu sum pieniężnych z różnych okresów do okresu bieżącego. Stopa dyskontowa odzwierciedla relację między rocznymi dochodami uzyskiwanymi z nieruchomości o podobnej charakterystyce, a nakładami jakie należy ponieść na zakup przy uwzględnieniu aktualnego stopnia ryzyka postrzeganego przez inwestorów przy inwestowaniu na rynku nieruchomości.

Brak obiektywnych danych dotyczących cen podobnych nieruchomości oraz dochodu rocznego generowanego przez te nieruchomości sprawia, że stopę dyskontową można określić jedynie na podstawie rynku kapitałowego. Stopę dyskonta określono zatem na podstawie kosztów kapitału i poziomu ryzyka.

Stopę dyskonta można obliczyć z następującej zależności:

$$k = r_b + r_r + r_k$$

gdzie,

$r_b$  realna stopa wolna od ryzyka, oparta na poziomie aktualnego oprocentowania papierów wartościowych nieobciążonych ryzykiem,

$r_r$  ryzyko płynności, zarządzania i atrakcyjności inwestowania w nieruchomość, wynosi:

0,5 ÷ 2,0% - z tytułu braku płynności,

do 2,0 % - za zarządzanie,

1 ÷ 2,0% - za atrakcyjność lokaty kapitału,

łącznie: nie więcej niż 6% korekty

$r_k$  ryzyko inwestowania na rynku konkretnej nieruchomości, przyjmuje się około:

dla nieruchomości dobrych - 0 - 1%,

dla nieruchomości drugorzędnych - 2 - 4%,

dla nieruchomości trzeciorzędnych - 5 - 8%

### Ustalenie stopy dyskontowej:

Ryzyko bazowe

Poziom ryzyka bazowego ustala się w oparciu o poziom rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym (wieloletnie obligacje Skarbu Państwa). Wyznaczenie ryzyka bazowego należy oprzeć na informacjach o nominalnej stopie wolnej od ryzyka ( $r_n$ ) oraz o stopie inflacji ( $r_i$ ).



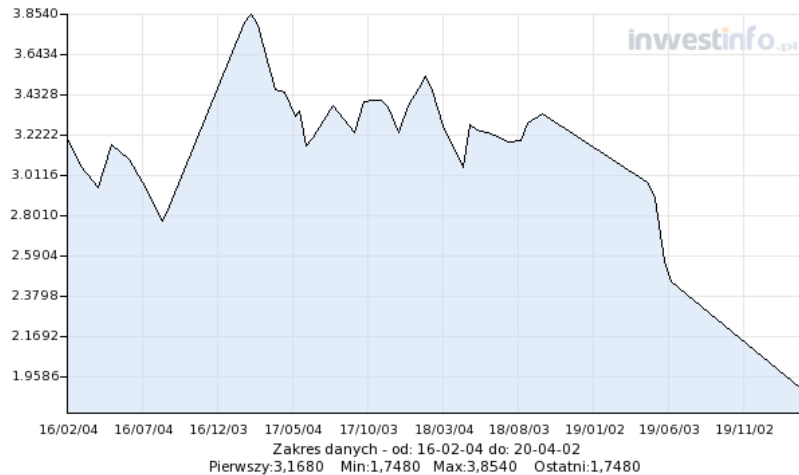
Obliczenie ryzyka bazowego, tj. realnej stopy wolnej od ryzyka, na podstawie znanej stopy nominalnej oraz poziomu inflacji przebiega w oparciu o poniższą formułę (tzw. wzór Fishera):

$$r_b = [(1 + r_n) / (1 + r_i)] - 1$$

Wielkość bazowa  $r_b$ :

Średnia rentowność na przetargu obligacji skarbowych 10 – letnich wynosi 1,7480%

Źródło: [www.inwestinfo.pl](http://www.inwestinfo.pl)



Stopa inflacji przyjęta na podstawie danych historycznych i prognoz na przyszłe lata (na podst. prognoz NBP) średnio = 1,5%.

Realny procent oprocentowania rocznych bonów lub obligacji skarbowych:

Wyliczenie:  $[(1 + 0,01748) / (1 + 0,0150)] - 1 = (0,002443) = 0,244\%$

Wielkość bazowa ( $r_b$ ) = **0,244 %**

Stopa bazowa (realna) jest zwiększana o premię z tytułu:

1) ryzyka systematycznego; przyjmuje się, że poziom premii z tytułu tego ryzyka pustostanów i braku płynności (przyjęto 1,5%), ryzyko wzrostu kosztów zarządzania i utrzymania (przyjęto 2,0 %) oraz atrakcyjność i konkurencyjność na tle innych instrumentów finansowych (przyjęto 1,0 %) – określono ryzyko systematyczne na poziomie 1,5 % + 2,0 % + 2,0 = 4,5 %

2) ryzyka specyficznego; premia uwzględniająca ryzyko związane z lokalizacją, standardem nieruchomości, wielkością, możliwością zagospodarowania, która wynosi od 2 – 4% w przypadku nieruchomości dobrych i średnich - dla wycenianego obiektu ustalono poziom ryzyka na 3,0%

Określenie poziomu stopy dyskontowej zgodnie z podaną procedurą:

Oprocentowanie długoterminowych obligacji skarbowych (www.rynek.bizzone.pl)	Stopa inflacji projektowana w okresie projekcji (www.money.pl/gos/podarka/wskazniki/P)	Stopa realna	Ryzyko dotyczące inwestowania w przedmiot wyceny w kontekście rynku nieruchomości podobnych		Suma	Ryzyko wynikające z porównania przedmiotu wyceny do najatrakcyjniejszych nieruchomości na rynku			
			Pustostany, brak płynności	1,5%		Porównywalny	0,0%	3,0%	
1,78%	1,50%	0,24%	Kondycja rynku	2,0%	5,5%	Odbiega	1,0%		3,0%
						2,0%			
						3,0%			

Data: 05.03.2021 r.

LOKUM – WYCENY ALICJA WITKOWSKA  
Alicja Witkowska,  
rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia nr 4552

			Wzrost kosztów użytkownika i zarządzenia	2,0%		Zdecydowanie odbiega	4,0%		
<b>Stopa kapitalizacji obliczona w modelu addytywnym</b>							<b>8,74 % ≈ 9 %</b>		

Na gruncie teorii stopa kapitalizacji (R) i stopa dyskontowa (r) są miarą opłacalności inwestycji. Poziom stopy dyskontowej wyraża pożądaną stopę zwrotu. Uwzględniając zależność pomiędzy stopą kapitalizacji a stopą dyskontową ujętą we wzorze Gordona  $r = R + q$ , przy założeniu  $q = 0$ , poziom stopy kapitalizacji jest taki sam jak stopy dyskontowej.

Określoną powyżej wysokość stopy dyskontowej przyjęto na poziomie 9 %, odzwierciedlającą zarówno ryzyko inwestowania w tego typu nieruchomości, spodziewaną inflację jak i wysokość oprocentowania bezpiecznych obligacji skarbowych.

### Oszacowanie wartości rynkowej

W oparciu o analizę rynku i przyjęte powyżej założenia dokonano określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności obiektów budowlanych stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności dla optymalnego sposobu użytkowania ( $WR_1$ ) według stanu z dnia wyceny przy zastosowaniu podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej dochodu netto generowanego przez nieruchomość w skali roku przy założeniu wynajmu powierzchni komercyjnej:

	pow. brutto [m <sup>2</sup> ]	stawka czynszu miesięczna [zł]	PDB roczne	Obłożenie	EDB roczne
<b>Powierzchnia biurowo - usługowa</b>	923,82	35,00 zł	388 004,40 zł	90%	349 203,96 zł
<b>SUMA</b>			388 004,40 zł		<b>349 203,96 zł</b>
<b>Rezerwa na remonty i modernizacje</b>		EDB	6%		20 952,24 zł
<b>Rezerwa na nieprzewidziane wydatki</b>		EDB	2%		6 984,08 zł
<b>Rezerwa na braki płatności</b>		EDB	1%		3 492,04 zł
<b>EDN</b>					317 775,60 zł
<b>Stopa kapitalizacji</b>					9,00%
<b>Koszty adaptacji powierzchni</b>			500 zł/m <sup>2</sup> pow. uż.		461 910,00 zł
<b>WR</b>					<b>3 068 930,04 zł</b>
<b>WR zaokrąglenie</b>					<b>3 069 000,00 zł</b>

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego działki ew. nr 85/12 o powierzchni 1294 m<sup>2</sup> zabudowanej budynkiem pałacu (budynek E) o pow. uż. 923,82 m<sup>2</sup> w stanie aktualnym na dzień wyceny określona została określona na poziomie:

**Po zaokrągleniu przyjęto: 3 069 000 zł**

Słownie: Trzy miliony sześćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych.

## 8.2 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZ.EW. NR 85/13 ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM LABORATORYJNYM (BUDYNEK D)

### Powierzchnia najmu

Powierzchnia najmu budynku została przyjęta na poziomie 192,46 m<sup>2</sup>. Powierzchnia ustalono została podczas pomiaru nieruchomości wykonanego podczas oględzin.

### Przyjęty poziom stawek czynszowych:

Na podstawie analizy ofertowych oraz efektywnych stawek czynszowych na lokalnym rynku uwzględniając stan techniczny i standard wycenianego budynku, a także jego lokalizację i ekspozycję przyjęto efektywne stawki czynszów możliwe za wynajem powierzchni komercyjnej na poziomie:

- **Pałac powierzchnia biurowo – usługowa – 40 zł/m<sup>2</sup> pow. uż/mc**

### Określenie współczynnika obłożenia

Biorąc pod uwagę lokalizację przedmiotowej nieruchomości, jej stan techniczny oraz pozostałe cechy wpływające na potencjalną możliwość wynajęcia powierzchni, w procesie wyceny, przyjęto współczynnik pustostanów dla powierzchni biurowo – usługowej na poziomie 10% przyjmując przeciętny 5 letni okres trwania umowy oraz 6 miesięczny okres bezumowny.

### Oszacowanie wydatków operacyjnych pozostających po stronie właściciela i związanych z nieruchomością

Na podstawie analizy rynku, tendencji dotyczących warunków wynajmu powierzchni biurowej i usługowej a także doświadczenia zawodowego ustalono iż koszty utrzymania obiektu ponoszone są przez najemców w ramach dodatkowo uiszczanej **opłaty eksploatacyjnej**. Wysokość opłaty eksploatacyjnej powinna być ustalana w wysokości pozwalającej na pokrycie wszystkich kosztów związanych z utrzymaniem wynajmowanej powierzchni (zarówno podatków jak i kosztów utrzymania), zgodnie z analizą rynku średnie stawki opłat eksploatacyjnych na analizowanym terenie kształtuje się na poziomie 11-14 zł/m<sup>2</sup>.

Koszty zużycia mediów (woda, CO, energia elektryczna, nieczystości etc.) pokrywane są przez najemców w ramach tzw. opłaty za zużycie indywidualnie, zgodnie z faktycznym zużyciem.

Po stronie właściciela obiektu pozostają koszty związane z wykonaniem remontów i modernizacji lokalu po okresie umowy najmu, koszty związane z okresowymi brakami płatności, a także rezerwa na nieprzewidziane wydatki.

Standardowo właściciel nieruchomości ponosi również koszty utrzymania nieruchomości w okresach bezumownych. W procesie wyceny przyjęto:

- Rezerwa na remonty i modernizacje - 4% EDB
- Rezerwa na braki płatności - 2% EDB
- Rezerwa na nieprzewidziane wydatki - 1% EDB

### Oszacowanie stopy kapitalizacji w modelu addytywnym

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego wskazuje na możliwość znajdowania stopy kapitalizacji na dwa sposoby:

- z rynku nieruchomości (sposób preferowany),
- z rynku kapitałowego.

Z uwagi na brak wiarygodnych danych (brak zawartych transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości podobnych nieruchomości przy jednoczesnej znajomości uzyskiwanego z nich dochodu) do obliczenia stopy kapitalizacji z rynku nieruchomości zdecydowano się na wykorzystanie danych z rynku kapitałowego.

Obliczenie stopy kapitalizacji bezpośrednio z rynku kapitałowego jest niemożliwe. Można jedynie w pewnych okolicznościach, tj. gdy przewiduje się stały poziom dochodów przez dłuższy okres czasu, określić poziom jej wartości na podstawie stopy dyskonta.

Stopa dyskontowa jest stopą procentową stosowaną przy sprowadzaniu sum pieniężnych z różnych okresów do okresu bieżącego. Stopa dyskontowa odzwierciedla relację między rocznymi dochodami uzyskiwanymi z nieruchomości o podobnej charakterystyce, a nakładami jakie należy ponieść na zakup przy uwzględnieniu aktualnego stopnia ryzyka postrzeganego przez inwestorów przy inwestowaniu na rynku nieruchomości.

Brak obiektywnych danych dotyczących cen podobnych nieruchomości oraz dochodu rocznego generowanego przez te nieruchomości sprawia, że stopę dyskontową można określić jedynie na podstawie rynku kapitałowego. Stopę dyskonta określono zatem na podstawie kosztów kapitału i poziomu ryzyka.

Stopę dyskonta można obliczyć z następującej zależności:

$$k = r_b + r_r + r_k$$

gdzie,

$r_b$  realna stopa wolna od ryzyka, oparta na poziomie aktualnego oprocentowania papierów wartościowych nieobciążonych ryzykiem,

$r_r$  ryzyko płynności, zarządzania i atrakcyjności inwestowania w nieruchomość, wynosi:

0,5 ÷ 2,0% - z tytułu braku płynności,

do 2,0 % - za zarządzanie,

1 ÷ 2,0% - za atrakcyjność lokaty kapitału,

łącznie: nie więcej niż 6% korekty

$r_k$  ryzyko inwestowania na rynku konkretnej nieruchomości, przyjmuje się około:

dla nieruchomości dobrych – 0 – 1%,

dla nieruchomości drugorzędnych – 2 – 4%,

dla nieruchomości trzeciorzędnych – 5 – 8%

### **Ustalenie stopy dyskontowej:**

#### **Ryzyko bazowe**

Poziom ryzyka bazowego ustala się w oparciu o poziom rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym (wieloletnie obligacje Skarbu Państwa). Wyznaczenie ryzyka bazowego należy oprzeć na informacjach o nominalnej stopie wolnej od ryzyka ( $r_n$ ) oraz o stopie inflacji ( $r_i$ ).

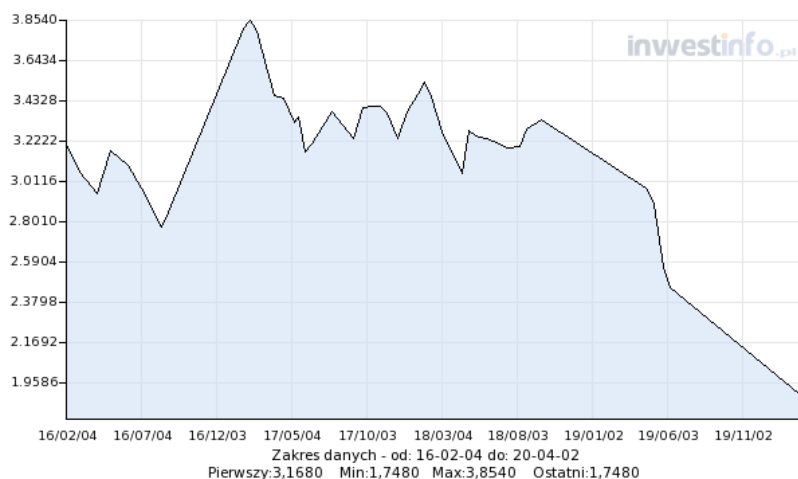
Obliczenie ryzyka bazowego, tj. realnej stopy wolnej od ryzyka, na podstawie znanej stopy nominalnej oraz poziomu inflacji przebiega w oparciu o poniższą formułę (tzw. wzór Fishera):

$$r_b = [(1 + r_n) / (1 + r_i)] - 1$$

Wielkość bazowa  $r_b$ :

Średnia rentowność na przetargu obligacji skarbowych 10 – letnich wynosi 1,7480%

Źródło: [www.inwestinfo.pl](http://www.inwestinfo.pl)



Stopa inflacji przyjęta na podstawie danych historycznych i prognoz na przyszłe lata (na podst. prognoz NBP) średnio = 1,5%.

Realny procent oprocentowania rocznych bonów lub obligacji skarbowych:

Wyliczenie:  $[(1 + 0,01748) / (1 + 0,0150)] - 1 = (0,002443) = 0,244\%$

Wielkość bazowa ( $r_b$ ) = **0,244 %**

Stopa bazowa (realna) jest zwiększana o premię z tytułu:

- 1) ryzyka systematycznego; przyjmuje się, że poziom premii z tytułu tego ryzyka pustostanów i braku płynności (przyjęto 1,5%), ryzyko wzrostu kosztów zarządzania i utrzymania (przyjęto 2,0 %) oraz atrakcyjność i konkurencyjność na tle innych instrumentów finansowych (przyjęto 1,0 %) – określono ryzyko systematyczne na poziomie 1,5 % + 2,0 % + 2,0 = 4,5 %
- 2) ryzyka specyficznego; premia uwzględniająca ryzyko związane z lokalizacją, standardem nieruchomości, wielkością, możliwością zagospodarowania, która wynosi od 2 – 4% w przypadku nieruchomości dobrych i średnich - dla wycenianego obiektu ustalono poziom ryzyka na 4,0%

Określenie poziomu stopy dyskontowej zgodnie z podaną procedurą:

Oprocentowanie długoterminowych obligacji skarbowych (www.rynek.bizzone.pl)	Stopa inflacji projektowana w okresie projekcji (www.money.pl/gos/podarka/wskazniki/P)	Stopa realna	Ryzyko dotyczące inwestowania w przedmiot wyceny w kontekście rynku nieruchomości podobnych		Suma	Ryzyko wynikające z porównania przedmiotu wyceny do najatrakcyjniejszych nieruchomości na rynku		
1,78%	1,50%	0,24%	Pustostany, brak płynności	1,5%	5,5%	Porównywalny	0,0%	4,0%
			Kondycja rynku	2,0%		Odbiega	1,0%	
							2,0%	
			3,0%					
			Wzrost kosztów użytkowania i zarządzania	2,0%		Zdecydowanie odbiega	4,0%	
<b>Stopa kapitalizacji obliczona w modelu addytywnym</b>							<b>9,74 % ≈ 10 %</b>	

Na gruncie teorii stopa kapitalizacji (R) i stopa dyskontowa (r) są miarą opłacalności inwestycji. Poziom stopy dyskontowej wyraża pożądaną stopę zwrotu. Uwzględniając zależność pomiędzy stopą kapitalizacji a stopą dyskontową ujętą we wzorze Gordona  $r = R + q$ , przy założeniu  $q = 0$ , poziom stopy kapitalizacji jest taki sam jak stopy dyskontowej.

Określona powyżej wysokość stopy dyskontowej przyjęto na poziomie 10 %, odzwierciedlającą zarówno ryzyko inwestowania w tego typu nieruchomości, spodziewaną inflację jak i wysokość oprocentowania bezpiecznych obligacji skarbowych.

### Oszacowanie wartości rynkowej

W oparciu o analizę rynku i przyjęte powyżej założenia dokonano określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności obiektów budowlanych stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności dla optymalnego sposobu użytkowania ( $WR_1$ ) według stanu z dnia wyceny przy zastosowaniu podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej dochodu netto generowanego przez nieruchomość w skali roku przy założeniu wynajmu powierzchni komercyjnej:

	pow. brutto [m2]/ szt	stawka czynszu miesięczna [zł]	PDB roczne	Obłożenie	EDB roczne
Powierzchnia usługowa	192,46	40,00 zł	92 380,80 zł	90%	83 142,72 zł
<b>SUMA</b>			92 380,80 zł		<b>83 142,72 zł</b>
Rezerwa na remonty i modernizacje		EDB	4%		3 325,71 zł
Rezerwa na nieprzewidziane wydatki		EDB	2%		1 662,85 zł
Rezerwa na braki płatności		EDB	1%		831,43 zł
<b>EDN</b>					77 322,73 zł
Stopa kapitalizacji					10,00%
<b>WR</b>					<b>773 227,30 zł</b>
<b>WR zaokrąglenie</b>					<b>773 000,00 zł</b>

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego działki ew. nr 85/13 o powierzchni 1049 m<sup>2</sup> zabudowanej budynkiem laboratoryjnym (budynek D) o pow. uż. 192,46 m<sup>2</sup> w stanie aktualnym na dzień wyceny określona została określona na poziomie:

**Po zaokrągleniu przyjęto: 773 000 zł**

Słownie: Siedemset siedemdziesiąt trzy tysiące złotych.

Łączna wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr BY1B/00068002/5 w skład której wchodzi działki ew. nr 85/12 i 85/13 położone w Bydgoszczy, przy ul. Garbary 2E i 2D w stanie aktualnym na dzień wyceny wynosi:

**3 069 000 zł + 773 000 zł = 3 842 000 zł**

Słownie: trzy miliony osiemset czterdzieści dwa tysiące złotych

## 9 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU NIEZABUDOWANEGO

### 9.1 TRANSAKCJE PRZYJĘTE DO WYCENY WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU NIEZABUDOWANEGO

Wyceny dokonano przy wykorzystaniu danych na temat 11 transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniowo - usługową na analizowanym obszarze. Badaniem objęto okres od stycznia 2019 roku do dnia sporządzenia wyceny.

Poniżej przedstawiono wytypowane transakcje nieruchomościami podobnymi do wycenianej z terenu Bydgoszczy:

L.p	Data Transakcji	Nr działki	Obręb	Pow.	Cena trans. [zł]	Cena 1 m2 gruntu [zł/m <sup>2</sup> ]
1	07.08.2020	15/22	491	937	420 000,00 zł	448,24 zł
2	15.04.2020	127/9, 128/3	171	9064	6 131 796,00 zł	676,50 zł
3	03.01.2020	37/6	0140	1852	671 183,32 zł	362,41 zł
4	09.12.2019	62/20, 62/7	0027	3015	1 150 000,00 zł	381,43 zł
5	30.09.2019	165/22	0008	1130	500 000,00 zł	442,48 zł
6	30.09.2019	23/3, 22/3	216	649	389 400,00 zł	600,00 zł
7	13.08.2019	2/13	0042	3299	1 400 000,00 zł	424,37 zł
8	29.07.2019	146/1	0028	1696	695 360,00 zł	410,00 zł
9	19.04.2019	165/22	0008	1130	450 000,00 zł	398,23 zł
10	19.02.2019	6/1	0041	2500	1 168 500,00 zł	467,40 zł
11	23.01.2019	91/1	196	1010	692 490,00 zł	685,63 zł

c min	362,41
c max	685,63
c śr	481,52

Ustalono, że w zakresie ww. nieruchomości gruntowych niezabudowanych:

- Cena średnia analizowanego zbioru transakcji wynosi 481,52 zł/m<sup>2</sup>;
- Cena minimalna wynosi 362,41 zł/m<sup>2</sup>;
- Cena maksymalna wynosi 685,63 zł/m<sup>2</sup>;
- Różnica między Cmax a Cmin wynosi 323,22 zł/m<sup>2</sup>;
- Górna wartość współczynnika korygującego wynosi 1,4239
- Dolna wartość współczynnika korygującego wynosi 0,7526

### 9.2 ANALIZA WAG I CECH RYNKOWYCH

Dla celów niniejszej wyceny, na podstawie analogii do rynków podobnych, oraz analizy preferencji nabywców, ustalono następujące cechy rynkowe w zakresie cen transakcyjnych **nieruchomości gruntowych niezabudowanych** (w nawiasach podano ustalone wagi cech):

- Lokalizacja ogólna (25%);
- Otoczenie i sąsiedztwo (15%);
- Dostępność komunikacyjna (10 %)
- Powierzchnia gruntu (10%)
- Kształt / możliwość zagospodarowania (20%);
- Rodzaj prawa przysługującego do gruntu (20%);

Tak więc wytypowano następujące atrybuty przyporządkowując im następujące parametry:

Data: 05.03.2021 r.

LOKUM – WYCENY ALICJA WITKOWSKA  
Alicja Witkowska,  
rzecznawca majątkowy, uprawnienia nr 4552

LP.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1.	Lokalizacja ogólna	korzystna	Działki położone w centralnej części Bydgoszczy, w niewielkiej odległości od centrum miasta oraz głównych węzłów komunikacyjnych. Bardzo dobra dostępność do zaplecza handlowo – usługowego oraz obiektów użyteczności publicznej. Rejon lokalizacji cieszący się dużym zainteresowaniem nabywców.
		średnio korzystna	Działki położone w pośredniej części miasta, w dalszej odległości od centrum oraz ważnych węzłów komunikacyjnych. Rejon lokalizacji cieszący się przeciętnym zainteresowaniem nabywców.
		mniej korzystna	Nieruchomości położone w pośredniej części miasta w rejonie cieszącym się małym zainteresowaniem potencjalnych nabywców.
2.	Otoczenie i sąsiedztwo	korzystne	Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowią placówki oświaty, obiekty usługowe oraz zabudowa wielorodzinna i biurowo – usługowa.
		średnio korzystne	Otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o zróżnicowanym standardzie oraz luźna zabudowa usługowa.
		mniej korzystne	Otoczenie nieruchomości przeciętnie zagospodarowanie z przewagą niskiej zabudowy mieszkaniowo – usługowej.
3.	Dostępność komunikacyjna	korzystna	Działka położona w pierwszej linii zabudowy z dojazdem bezpośrednio z drogi dojazdowej o nawierzchni asfaltowej lub utwardzonej.
		średnio korzystna	Działka położona w dalszej linii zabudowy od drogi publicznej. Dostęp zapewniony przez służebności przechodu i przejazdu ustanowione na działkach sąsiednich.
		mniej korzystna	Dojazd do działki skomplikowany, drogami o małej przepustowości i słabej jakości technicznej.
4.	Powierzchnia gruntu	korzystna	Powierzchnia gruntu do 1 500 m <sup>2</sup> .
		średnio korzystna	Powierzchnia gruntu z przedziału 1 500 – 3000 m <sup>2</sup>
		mniej korzystna	Powierzchnia gruntu powyżej 3 000 m <sup>2</sup>
5.	Kształt / możliwość zagospodarowania	korzystne	Działka o kształcie regularnym, zbliżonym do prostokąta lub kwadratu, umożliwiającym racjonalne zagospodarowanie.
		średnio korzystne	Kształt działki nieregularny, wydłużony, występują niewielki ograniczenia w możliwości zagospodarowania gruntu.
		mniej korzystne	Kształt działki nieregularny trudny do zagospodarowania lub istnieją elementy znacznie utrudniające możliwość efektywnego zagospodarowania gruntu.
6.	Rodzaj prawa przysługującego do gruntu	własność	Grunt będący przedmiotem prawa własności
		użytkowanie wieczyste	Grunt będący przedmiotem prawa użytkowania wieczystego

### Opis nieruchomości o cenie najniższej i najwyższej

#### Nieruchomość o cenie najniższej

Data transakcji: 3 stycznia 2020  
 Położenie: Bydgoszcz, ul. Stanisława Sadowskiego  
 Cena transakcyjna: 671 183,32 zł  
 Cena jednostkowa: 362,43 zł/m<sup>2</sup>  
 Lokalizacja ogólna : przeciętna  
 Otoczenie i sąsiedztwo: przeciętne  
 Dostępność komunikacyjna: korzystna  
 Powierzchnia gruntu: średnio korzystna  
 Kształt / możliwość zagospodarowania: korzystne  
 Rodzaj prawa przysługującego do gruntu: własność

#### Nieruchomość o cenie najwyższej

Data transakcji: 29 stycznia 2019 roku  
 Położenie: Bydgoszcz, ul. Żabia  
 Cena transakcyjna: 692 490 zł  
 Cena jednostkowa: 685,63 zł/m<sup>2</sup>  
 Lokalizacja ogólna : korzystna



Otoczenie i sąsiedztwo: korzystne  
 Dostępność komunikacyjna: korzystna  
 Powierzchnia gruntu: średnio korzystna  
 Kształt / możliwość zagospodarowania: korzystne  
 Rodzaj prawa przysługującego do gruntu: własność

### 9.3 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU DZIAŁKI 85/12

Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych określono wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego gruntu działki ew. nr 85/12 o powierzchni 1294 m<sup>2</sup>:

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniana nieruchomość	Udział cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących u <sub>i</sub>
1	2	3	4	5		6
1	Lokalizacja ogólna	korzystna	25%	0,1882	0,3560	0,3560
2	Otoczenie i sąsiedztwo	korzystne	15%	0,1129	0,2136	0,2136
3	Dostępność komunikacyjna	średnio korzystna	10%	0,0753	0,1424	0,1088
4	Powierzchnia gruntu	korzystna	10%	0,0753	0,1424	0,1424
5	Kształt/ możliwość zagospodarowania	mniej korzystne	20%	0,1505	0,2848	0,1505
6	Rodzaj prawa przysługującego do gruntu	użytkowanie wieczyste	20%	0,1505	0,2848	0,1505
<b>Suma:</b>			<b>100%</b>	<b>0,7526</b>	<b>1,4239</b>	<b>1,1218</b>
Powierzchnia gruntu [m <sup>2</sup> ]						1294,00
Wartość rynkowa 1 mkw pow. uż.						540,17 zł
<b>Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej(zaokr)</b>						<b>699 000,00 zł</b>

Wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości stanowiącej dz. ew. nr 85/12 położonej w Bydgoszczy przy ul. Garbary 2E (przy założeniu, że jest on niezabudowany) określono po zaokrągleniu na poziomie **699 000 zł**.

*Słownie: sześćset dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych*

### 9.4 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU DZIAŁKI 85/13

Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych określono wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego gruntu działki ew. nr 85/13 o powierzchni 1049 m<sup>2</sup>:

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniana nieruchomość	Udział cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących $u_i$
1	2	3	4	5		6
1	Lokalizacja ogólna	korzystna	25%	0,1882	0,3560	0,3560
2	Otoczenie i sąsiedztwo	korzystne	15%	0,1129	0,2136	0,2136
3	Dostępność komunikacyjna	średnio korzystna	10%	0,0753	0,1424	0,1088
4	Powierzchnia gruntu	korzystna	10%	0,0753	0,1424	0,1424
5	Kształt/ możliwość zagospodarowania	średnio korzystne	20%	0,1505	0,2848	0,2177
6	Rodzaj prawa przysługującego do gruntu	użytkowanie wieczyste	20%	0,1505	0,2848	0,1505
<b>Suma:</b>			<b>100%</b>	<b>0,7526</b>	<b>1,4239</b>	<b>1,1890</b>
Powierzchnia gruntu [m <sup>2</sup> ]						1049,00
Wartość rynkowa 1 mkw pow. uż.						572,53 zł
<b>Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej(zaokr)</b>						<b>600 600,00 zł</b>

Wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości stanowiącej dz. ew. nr 85/13 położonej w Bydgoszczy przy ul. Garbary 2D (przy założeniu, że jest on niezabudowany) określono po zaokrągleniu na poziomie **600 600 zł**.

*Słownie: sześćset tysięcy sześćset złotych.*

## 10 WNIOSKI Z DOKONANYCH OBLICZEŃ

Łączna wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr BY1B/00068002/5 w skład której wchodzi działki ew. nr 85/12 i 85/13 położone w Bydgoszczy, przy ul. Garbary 2E i 2D w stanie aktualnym na dzień wyceny wynosi:

$$3\ 069\ 000\ \text{zł} + 773\ 000\ \text{zł} = \mathbf{3\ 842\ 000\ \text{zł}}$$

*Słownie: trzy miliony osiemset czterdzieści dwa tysiące złotych*

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem obiektów budowlanych stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności nieruchomości położonej w Bydgoszczy przy ul. Garbary 2E (dz.ew. nr 85/12 obr. ew. 0110 ) w stanie aktualnym na dzień wyceny wynosi:

**3 069 000 zł**

*Słownie: trzy miliony sześćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych*

*w tym*

- Wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu przy założeniu, że stanowi on grunt niezabudowany:

Data: 05.03.2021 r.

LOKUM – WYCENY ALICJA WITKOWSKA  
Alicja Witkowska,  
rzecznikowa majątkowa, uprawnienia nr 4552

**699 000 zł***Słownie: sześćset dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych*

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem obiektów budowlanych stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności nieruchomości położonej w Bydgoszczy przy ul. Garbary 2D (dz.ew. nr 85/13 obr. ew. 0110) w stanie aktualnym na dzień wyceny wynosi:

**773 000 zł***Słownie: siedemset siedemdziesiąt trzy tysiące złotych.**w tym*

- Wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu przy założeniu, że stanowi on grunt niezabudowany:

**600 600 zł***Słownie: sześćset tysięcy sześćset złotych.*

Określona w podejściu dochodowym wartość rynkowa nieruchomości jest najbardziej prawdopodobną jej cenę, po której będzie można zbyć działki ew. nr 85/12 i 85/13 przy założeniu ich aktualnego przeznaczenia. Warunkiem uzyskania na rynku takiej ceny za przedmiotową nieruchomość jest upłynięcie czasu niezbędnego do wyeksponowania nieruchomości na rynku i w odniesieniu do negocjacji warunków sprzedaży, niedziałanie w sytuacji przymusowej oraz pełna niezależność i racjonalność podejmowanych decyzji.

Określona wartość nieruchomości odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny i odpowiada cenie, jaką można uzyskać przy zawarciu umowy kupna – sprzedaży, zakładając, że w czasie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie.

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

## **11 KLAUZULE I OGRANICZENIA**

- Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
- Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- Operat nie stanowi ekspertyzy technicznej lokalu wchodzącego w skład nieruchomości.
- Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie niezbędne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości oraz osób, którym przysługują prawa do nieruchomości.
- Wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia obciążeń hipotecznych ujawnionych w dziale IV księgi wieczystej.

**ZAŁĄCZNIKI**

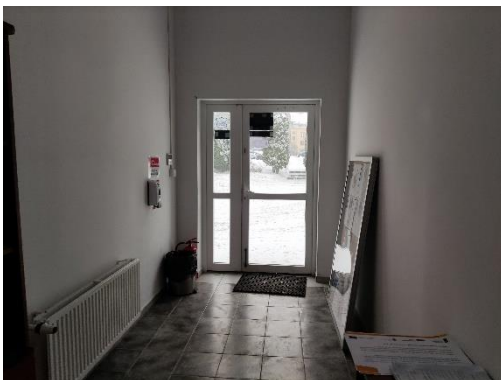
- Dokumentacja fotograficzna;
- Wypis z rejestru gruntów;
- Wypis z kartoteki budynków;
- Decyzja podziałowa;
- Mapa z projektem podziału;
- Kopia polisy OC

**Dokumentacja fotograficzna nieruchomości wykonana w dniu 17.02.2021 r.**

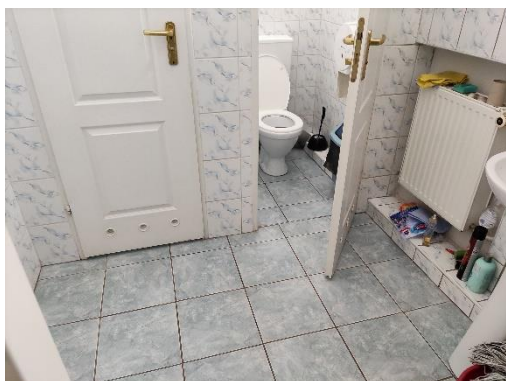
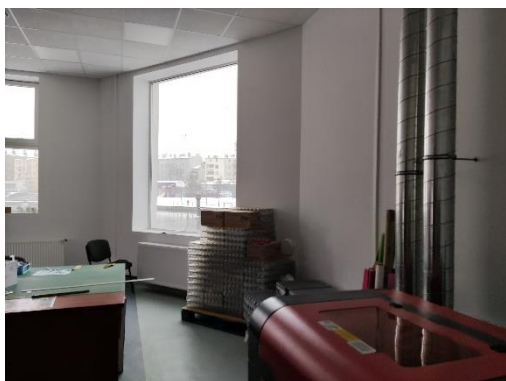
*Bydgoszcz, ul. Garbary 2E, 2D*



Otoczenie nieruchomości







**Budynek D**

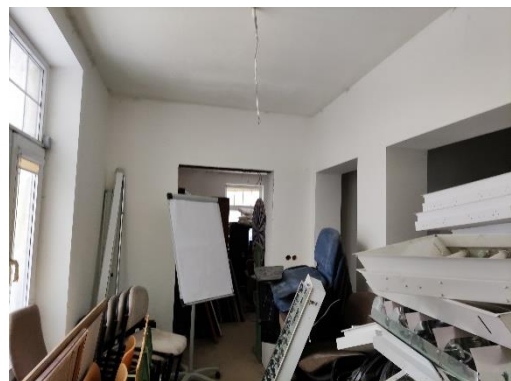
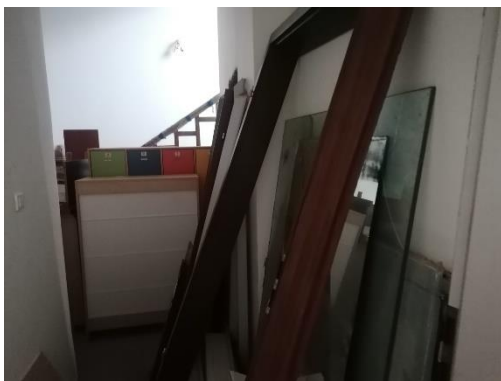
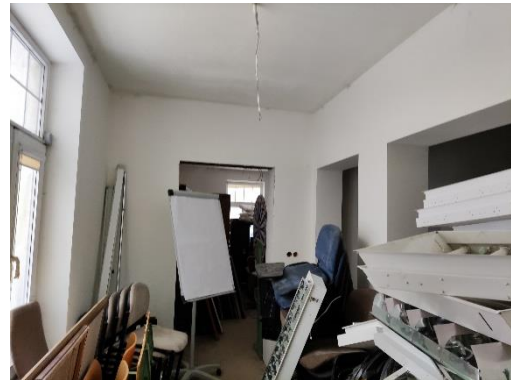


Budynek E (pałac) elewacja



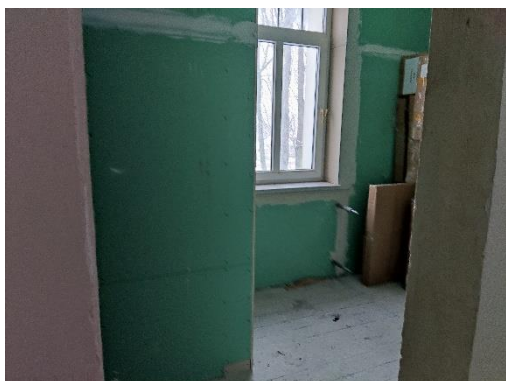
Widok piwnic

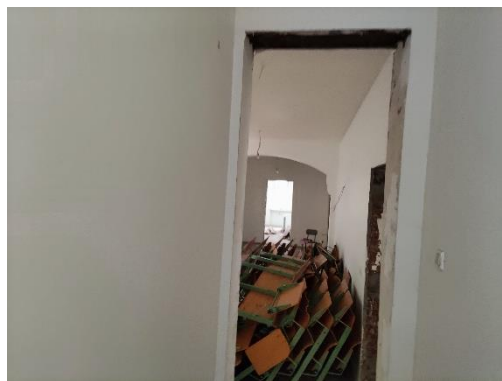
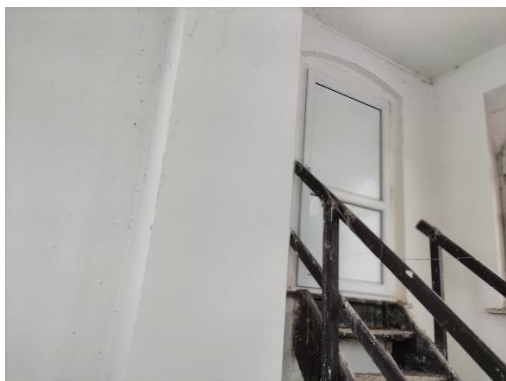
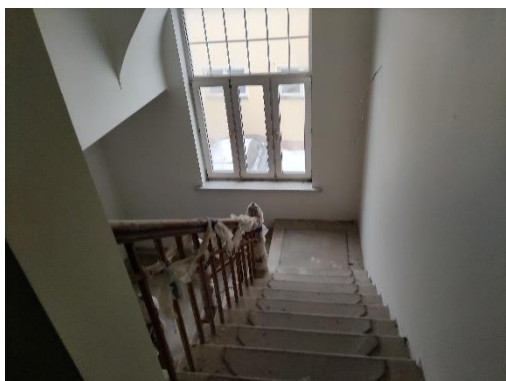
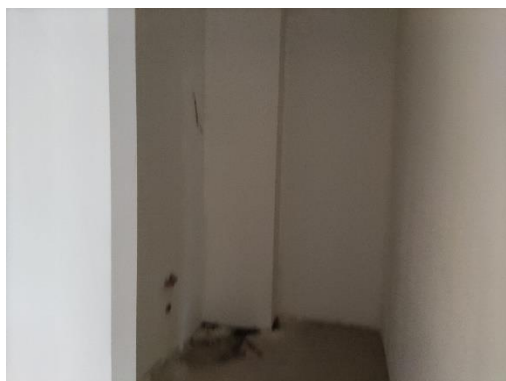




Parter







Widok I piętra

**Dane ewidencyjne**

Prezydent Miasta Bydgoszczy  
 ul. Jezuicka 1  
 85-102 Bydgoszcz  
 tel. 52 5858367  
 Nr kancelaryjny: WMG-1.6621.852.2021

**Wypis z rejestru gruntów o niepełnej treści**

Jednostka rej.: G.115

Jednostka ew: 046101\_1, Miasto Bydgoszcz  
 Obręb: 0110, 0110

Arkusze mapy	Numer	Położenie	Opisy użytków	Klasouż.	Pow. klasouż. (ha)	Pow. działki (ha)	KW lub ozn. innych dok.
-	85/5	BYDGOSZCZ, ul. Garbary	tereny przemysłowe	Ba	0,2343	0,2343	BY1B/D0068002/5
Dodatkowe informacje:							
<b>Razem:</b>					<b>0,2343</b>	<b>0,2343</b>	

Sporządził(a): Anna Bystron-Jeziorska, według stanu na dzień: 2021-02-25  
 Nr zlecenia: WMG-1.857-1/2021



z up. PREZYDENTA MIASTA  
 Anna Bystron-Jeziorska  
 Podinspektor Wydziału  
 Miastnictwa i Urbanistyki

Prezydent Miasta Bydgoszczy  
ul. Jezulicka 1  
85-102 Bydgoszcz  
tel. 52 5858367

Województwo: kujawsko-pomorskie  
Powiat: M. BYDGOSZCZ  
Gmina: M. Bydgoszcz  
Jednostka ewidencyjna: 046101\_1, Miasto Bydgoszcz  
Obręb: 0110, 0110

Nr kancelaryjny: WMG-I.6621.852.2021

## WYPIS Z REJESTRU BUDYNKÓW

Nr jednostki rejestrowej: B.20 (G.115)  
Pozycja kartoteki budynków: 046101\_1.0110.G115

rodzaj prawa: własność, udział: 1/1  
TM GROUP SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W UPADŁOŚCI LIKWIDACYJNEJ  
Siedziba: 85-426 BYDGOSZCZ, ul. Józefa Bronikowskiego 12A

Nr ewid. bud.	Identyfikator budynku	Adres budynku	Rodzaj wg. KST/ Funkcja użytkowa	Liczba kond. nad/pod	Pow. zabud. w m <sup>2</sup>	Pow. użytkowa w m <sup>2</sup>		Liczba lokali	
						z obm.	z proj.	odr.	nieodr.
1	046101_1.0110.85/5.1_BUD	BYDGOSZCZ, ul. Garbary 2 E	budynek oświaty nauki i kultury oraz sportu / -	2/	596			0	0
<p>KW lub ozn. innych dok.: BY1B/00068002/5 Działki: 046101_1.0110.85/5</p> <p>Nr arkusza mapy: Pow. użyt. lokali odręb.: Pow. użyt. lok. niewyod.: Pow. użyt. pom. przyn.: Liczba ujaw. sam. lokali: 0 Łączna liczba izb: Rok zak. budowy: 2000 Rok zak. przebudowy: Data oddania do użyt.: Zakres przebudowy: inny</p> <p>Klasa wg PKOB: Stan użytkowania: Funkcja główna: Inne funkcje: brak danych Status: wybudowany Materiał ścian zew.: mur Przyczyna rozbiórki: Data rozbiórki: Czy wiatła: Nie Czy szybki internet:</p> <p>Ilość mieszkań wg liczby izb: 1 izb: 0, 2 izby: 0, 3 izby: 0, 4 izby: 0, 5 izb: 0, 6 izb: 0, 7 izb: 0, 8 izb: 0, 9 izb: 0, 10 izb: 0, ponad 10 izb: 0</p> <p>Informacje dodatkowe:</p>									
2	046101_1.0110.85/5.2_BUD	BYDGOSZCZ, ul. Garbary 2 D	budynek oświaty nauki i kultury oraz sportu / -	1/	243			0	0
<p>KW lub ozn. innych dok.: BY1B/00068002/5 Działki: 046101_1.0110.85/5</p> <p>Nr arkusza mapy: Pow. użyt. lokali odręb.: Pow. użyt. lok. niewyod.: Pow. użyt. pom. przyn.: Liczba ujaw. sam. lokali: 0 Łączna liczba izb: Rok zak. budowy: 2003 Rok zak. przebudowy: (data ze źródeł niepotwierdzonych) Data oddania do użyt.: Zakres przebudowy: inny</p> <p>Klasa wg PKOB: brak danych Stan użytkowania: brak danych Funkcja główna: brak danych Inne funkcje: brak danych Status: wybudowany Materiał ścian zew.: mur Przyczyna rozbiórki: brak danych Data rozbiórki: brak danych Czy wiatła: Nie Czy szybki internet:</p> <p>Ilość mieszkań wg liczby izb: 1 izb: 0, 2 izby: 0, 3 izby: 0, 4 izby: 0, 5 izb: 0, 6 izb: 0, 7 izb: 0, 8 izb: 0, 9 izb: 0, 10 izb: 0, ponad 10 izb: 0</p> <p>Informacje dodatkowe:</p>									
<b>Razem:</b>					<b>839</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Sporządził(a): Anna Bystroń-Jeziorska, według stanu na dzień: 2021-02-25

Nr zlecenia: WMG-I.857-1/2021



Z op. PREZYDENTA MIASTA

Anna Bystroń-Jeziorska  
Podinspektor Wydziału  
Burmistrz / Przewodnicząca

2021-02-25

(Imię i Nazwisko oraz stanowisko służbowe osoby reprezentującej organ)  
Data i podpis



**Decyzja podziałowa**PREZYDENT  
MIASTA BYDGOSZCZY

WMG-I.6831.152.2018

Bydgoszcz, dnia 28.04.2020 r.

**DECYZJA Nr WMG.I. 49/2020**

Na podstawie art. 93 ust. 1, 2, 3 art. 96 ust. 1 i 4, art. 97 ust. 1, art. 99 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz.U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.) oraz przepisów kodeksu postępowania administracyjnego (jedn. tekst Dz.U. z 2020 r. poz. 256 ze zm.) – po rozpatrzeniu wniosku wieczystego użytkownika TM GROUP spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej

**orzeka się**

**I. zatwierdzić** projekt podziału nieruchomości położonej w Bydgoszczy przy **ul. Garbary 2D, 2E** wpisanej w księdze wieczystej **KW BY1B/00068002/5** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy polegający na podziale działki **nr 85/5** o pow. 0,2343 ha, w wyniku którego powstały działki:

- nr 85/12 o pow. 0,1294 ha
- nr 85/13 o pow. 0,1049 ha

przedstawiony na załączonej mapie obr. 110 stanowiącej integralną część niniejszej decyzji, przyjęty do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod nr P.0461.2020.625.

**II. ustanowić** warunek dostępu do drogi publicznej dla nowo powstałych działek nr 85/12, 85/13 poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej, w momencie ich zbywania.

**UZASADNIENIE**

Projekt podziału nieruchomości zatwierdza się zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Okole-Królowej Jadwigi” w Bydgoszczy zatw. Uchwałą Nr LX/1317/18 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 23 maja 2018 r., opublik. w Dz.Urz.Woj. Kuj.-Pom. poz. 2965 z dnia 4 czerwca 2018 r.

Zgodnie z ww. planem miejscowym działka nr 85/5 położona jest w granicach ustaleń oznaczonych symbolami:

**16.MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,

**18.ZP** – teren zieleni urządzonej publicznej.

Tereny ww. ustaleń zostały oddzielone na rysunku planu linią rozgraniczającą.

Przedstawiony podział działki nr 85/5, obręb 110 zakłada wydzielenie odrębnej nieruchomości dla budynku oznaczonego numerem 85/5/2. Projektowana granica nowo wydzielonej działki nr 85/12 przebiega po wschodniej ścianie szczytowej budynku 85/5/2, która nie posiada otworów okiennych i drzwiowych.

Jednocześnie w myśl ustaleń zawartych w §16 ww. planu do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie oraz użytkowanie terenów i budynków.

Zgodnie z art. 93 ust. 3 wyżej powołanej ustawy podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej.

Dla nowo projektowanej działki nr 85/13 położonej w kompleksie zieleni publicznej, jak również dla działki nr 85/12 przeznaczonej na potrzeby Wyższej Szkoły Gospodarki w Bydgoszczy należy zabezpieczyć dostęp do drogi publicznej poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej, w momencie ich zbywania.

Wydział Administracji Budowlanej Urzędu Miasta Bydgoszczy w piśmie z dnia 19.07.2019 znak: WAB.1.6724.5.112.2019.DMD poinformował, że nie ma przeciwskażeń do dokonania podziału.

Ponadto z uwagi, że przedmiotowa działka zlokalizowana jest w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, a na działce zlokalizowany jest budynek wpisany do rejestru zabytków województwa kujawsko-pomorskiego pod Nr A/1066 Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Toruniu Delegatura w Bydgoszczy pismem z dnia 27 lipca 2018 r. znak: WUOZ.DB.WZN.5172.12.2018.AW zaopiniował pozytywnie przedmiotowy projekt podziału.

Przebieg nowo projektowanych granic pod względem zgodności z ustaleniami planu miejscowego i możliwością zagospodarowania wydzielonych działek gruntu został pozytywnie zaopiniowany Postanowieniem Prezydenta Miasta Bydgoszczy z dnia 24.07.2019 r. znak: WMG-1.6831.152.2018.

Przedmiotowa decyzja stanowi podstawę do dokonania wpisów w księdze wieczystej i katastrze nieruchomości.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem tut. organu w terminie 14 dni licząc od dnia jej otrzymania. Strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania, decyzja stanie się ostateczna.

Zał. projekt podziału

Otrzymują:

1. TM GROUP sp. z o.o.  
w upadłości likwidacyjnej  
ul. Bronikowskiego 12A  
85-426 Bydgoszcz
2. Sąd Rejonowy  
X Wydział Ksiąg Wieczystych  
ul. Toruńska 64A  
85-023 Bydgoszcz
3. WMG – a/a RM



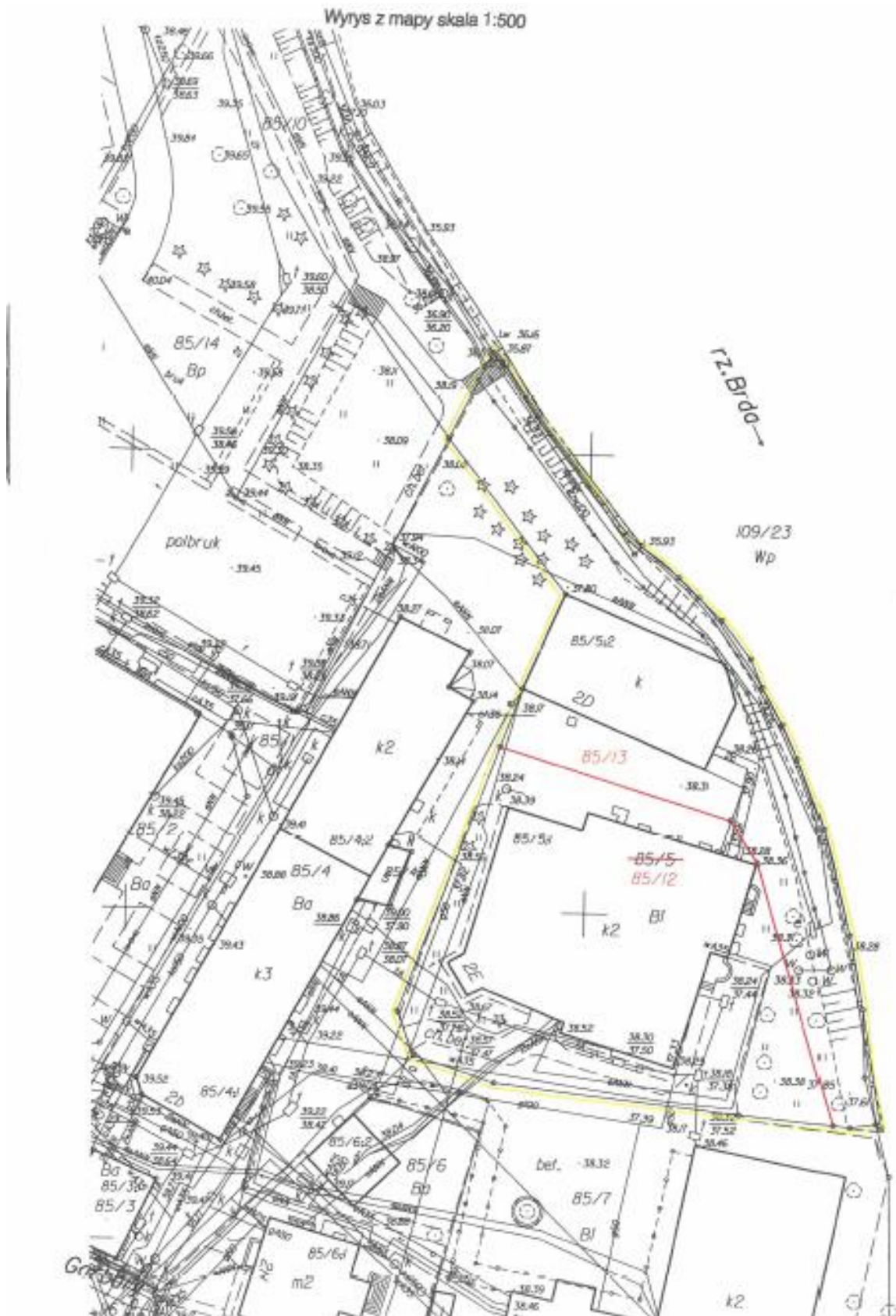
z up. PREZYDENTA MIASTA

*Bożena Gydulska-Kulawik*  
Zastępca Dyrektora  
Wydziału Mian i Geodezji

Do wiadomości:

Centrum Doradztwa  
Kosieniak i Partnerzy  
ul. Gdańska 139  
85-022 Bydgoszcz

## Mapa z projektem podziału



Data: 05.03.2021 r.

LOKUM – WYCENY ALICJA WITKOWSKA  
Alicja Witkowska,  
rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia nr 4552



## Kopia polisy OC



**Ubezpieczenie odpowiedzialności  
cywilnej przedsiębiorcy  
prowadzącego działalność w zakresie  
rzeczoznawstwa majątkowego**

POLISA NR: **SRM0010373**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

**DANE****UBEZPIECZYCIEL**

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24,  
00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy  
XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49,  
wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

**UBEZPIECZAJĄCY****Lokum - Wyceny Alicja Witkowska**Paderewskiego 19 19  
05-080 KlaudynREGON: 141400167  
Telefon: 501942299**UBEZPIECZONY****Lokum - Wyceny Alicja Witkowska**Paderewskiego 19 19  
05-080 KlaudynREGON: 141400167  
Telefon: 501942299**UBEZPIECZONY – biegły powołany  
przez sąd lub prokuraturę****Alicja Witkowska**  
PESEL: 76012810584**Okres ubezpieczenia**

od dnia: 25/01/2021

do dnia: 24/01/2022

**Zakres terytorialny**

Rzeczpospolita Polska

Data: 05.03.2021 r.

LOKUM – WYCENY ALICJA WITKOWSKA  
Alicja Witkowska,  
rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia nr 4552

**ZAKRES**

PZU SA niniejszym potwierdza zawarcie umowy ubezpieczenia obowiązkowego odpowiedzialności cywilnej zgodnie z poniższymi warunkami:

**Zakres ubezpieczenia** PZU SA udziela ochrony na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805), Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Porozumienia w sprawie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego członków PFSRM z dnia 15 stycznia 2020 r. oraz Ustawy o ubezpieczeniach obowiązkowych, UFG i PBUK z dnia 22 maja 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 124, poz. 1152 z późniejszymi zmianami).

Ubezpieczeniem OC jest objęta odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy, której rzeczoznawca jest stroną, a której przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje następujące czynności:

I. określanie wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością;

II. sporządzenie opracowań i ekspertyz, niestanowiących operatu szacunkowego, dotyczących:

- 1) rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku;
- 2) efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju;
- 3) skutków finansowych uchwalenia lub zmiany planów miejscowych;
- 4) oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali;
- 5) bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości;
- 6) określenia wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora;
- 7) wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości;
- 8) wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

<b>Suma gwarancyjna</b>	<b>Ubezpieczenie OC</b> – na jedno i wszystkie zdarzenia	<b>75 000 EUR</b>
<b>Rozszerzenia zakresu</b>	Wykupienie prawa do regresu	<b>TAK</b>
	OC osoby sporządzającej certyfikaty energetyczne	<b>nie dotyczy</b>
	OC biegłego powołanego przez sąd lub prokuraturę	<b>250 000 PLN</b>
	Klauzula nr 61 – Dokumenty	<b>nie dotyczy</b>
<b>OC dobrowolne</b>	Suma gwarancyjna	<b>500 000 PLN</b>
	Klauzula nr 13 – Podwykonawcy	<b>nie dotyczy</b>
	Klauzula nr 61 – Dokumenty	<b>nie dotyczy</b>

1. PZU SA obejmuje ochroną także odpowiedzialność cywilną za szkody powstałe wskutek wykonywania dodatkowej działalności w zakresie nie wskazanym w art. 174 ust. 3 i 3a Ustawy o gospodarce nieruchomościami a obejmującym:

- 1) czynności wyceny środków trwałych wymienionych w wykazie ewidencji środków trwałych nie związanych trwale z nieruchomością,
- 2) czynności wyceny środków niskiej wartości nie związanych trwale z nieruchomością,
- 3) czynności polegające na kontroli inwestycji i inspekcji nieruchomości,
- 4) ekspertyzy techniczne i oceny stanu technicznego budynków i budowli,
- 5) czynności wyceny majątku ruchomego obejmującego m.in. linie produkcyjne, maszyny, urządzenia jako pojedyncze urządzenia, nie związane z nieruchomością, mogące stanowić odrębny przedmiot własności od nieruchomości na terenie której są zlokalizowane.

2. PZU SA nie ponosi odpowiedzialności za szkody:

- 1) powstałe wskutek ujawnienia wiadomości poufnej albo objętej tajemnicą,
- 2) powstałe wskutek niedotrzymania terminów wykonania umowy, której stroną jest przedsiębiorca, a przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 3a Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 3) powstałe w wyniku błędnego przeliczenia dowolnej waluty obcej.

**PLATNOŚĆ****Składka do zapłaty 902.00 PLN**

słownie złotych: dziewięćset dwa

Platność składki w ratach w ilości i terminach podanych poniżej na rzecz iExpert.pl SA w Warszawie, przelewem na konto nr **81 2490 0005 0000 4600 9302 7012**

(Uwaga! W treści przelewu proszę wpisać TYTUŁ nr polisy – to bardzo ułatwi automatyczną identyfikację)

**I rata – w kwocie: 902.00 PLN – w terminie do dnia: 31/01/2021**

**oraz kolejne raty – w kwocie: nie dotyczy – w terminach do: nie dotyczy**

**OŚWIADCZENIA**

**Na podstawie art. 815 Kodeksu Cywilnego:  
Podanie informacji wymaganych do zawarcia umowy ubezpieczenia jest obowiązkowe.**

**Data zawarcia polisy 21/01/2021**

**Data wystawienia polisy 21/01/2021**

**Oświadczenia prawne (konieczne do zawarcia tej umowy ubezpieczenia):**

(\*) 1.  Oświadczam, iż przed zawarciem umowy ubezpieczenia otrzymałem i zapoznałem(am) się z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805) oraz, że otrzymałem(am) Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

W przypadku ubezpieczenia OC dobrowolnego i OC biegłego powołanego przez sąd lub prokuraturę zastosowanie mają Ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. Zarządu PZU SA ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r., z którymi zapoznałem(am) się i otrzymałem(am) wraz z Dokumentem zawierającym informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przez Ubezpieczającego przed rozpoczęciem ochrony ubezpieczeniowej. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

(\*) 2.  Jestem świadomy/a, że wybrana przeze mnie ubezpieczenie zawierane w PZU SA, jest ubezpieczeniem, którego głównym przedmiotem i zakresem ochrony jest:  
- odpowiedzialność cywilna za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem zawodu rzeczoznawcy majątkowego;  
- czynności objęte ochroną wskazane są w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

Jestem świadomy, że:  
- umowa ubezpieczenia zawierana jest na okres 12 miesięcy.

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

Informacje o dystrybutorze oraz dokumenty dotyczące przetwarzania danych osobowych dostępne na stronie:  
<https://iexpert.pl/informacje-dla-klientow>.

**Oświadczenia techniczne (niezbędne do obsługi tej umowy ubezpieczenia):**

(\*) 3.  Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informację, o których mowa w art. 9 ust. 1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

(\*) 4.  Administrator danych osobowych PZU SA:  
Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie „Informacja Administratora danych osobowych”.

W zakresie, w jakim podobałam/obałam Panu/Pani dane osobowe jest zgodna, na Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pisemnie na adres PZU, ul. Posałpę 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

Strona 3 z 4

Data: 05.03.2021 r.

LOKUM – WYCENY ALICJA WITKOWSKA  
Alicja Witkowska,  
rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia nr 4552

(\*) 5.  Wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych podanych we wniosku o ubezpieczenie, przez iExpert.pl SA z siedzibą w Warszawie Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa, KRS 0000426530 (jako administratora danych) w celu przesyłania informacji i dokumentów za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej niezbędnych do zawarcia, wykonywania (obsługi) i odnowienia umowy ubezpieczenia, w tym:

(\*) a.  kontaktu poprzez email (poczta elektroniczna),

(\*) b.  kontaktu poprzez sms i telefon (wiadomości tekstowe i połączenia głosowe).

Zgody powyższej udzielim dobrowolnie i mogę odwołać ją w każdym czasie wysyłając e-mail na adres [iod@iexpert.pl](mailto:iod@iexpert.pl) albo pismo na adres iExpert.pl SA, Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

**Oświadczenia marketingowe (od czasu do czasu mamy ciekawe promocje i oferty – tylko w ten sposób będziemy mogli je zaprezentować):**

6. **Nie wyrażam zgody** na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA – w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.

7. **Nie wyrażam zgody** na umieszczenie danych osobowych Ubezpieczającego / Ubezpieczonego w bazie danych iExpert.pl SA oraz ich przetwarzanie zgodnie z odpowiednimi przepisami o ochronie danych osobowych w celu prezentacji warunków ubezpieczeń ofertowanych przez iExpert.pl SA. Niniejsza zgoda dotyczy kontaktu poprzez email oraz osobiście poprzez telefon i sms. Przyłączając mi prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem. Zgody powyższej udzielim dobrowolnie.

(\*) utwierdzenie zgody niezbędne do zawarcia umowy ubezpieczenia

**PODMIOT OBSŁUGUJĄCY:**

Informujemy, iż podmiotem odpowiedzialnym obsługującym ubezpieczenie w imieniu PZU SA jest iExpert.pl SA, z siedzibą w Warszawie, Alajce Jerozolimskie 99 lok. 32, 02-001 Warszawa, NIP 525235248, Regon 140437850, KRS 0000426530 (Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy KRS), kapitał zakładowy 100.000 zł.

iExpert.pl SA jest agentem ubezpieczeniowym działającym na podstawie Ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o podmiotach ubezpieczeniowych (Dz. U. z dnia 16 lipca 2003 r.) wykonującym czynności agencyjne na rzecz więcej niż jednego zakładu ubezpieczeń w zakresie tego samego działu ubezpieczeń w rozumieniu Art.11 ust. 2 cytowanej ustawy.

**Pełne nazwy spółek:**

PZU SA – Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa  
 PZU Życie SA – Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa  
 PTE PZU SA – Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa  
 TFI PZU SA – Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa  
 PZU Pomoc SA – PZU Pomoc Spółka Akcyjna, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa  
 PZU Zdrowie SA – PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa  
 PZU CO SA – PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa  
 Link4 TU SA – Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa  
 PEKAO SA – Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa  
 Alior Bank SA – Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopatańska 38D, 02-232 Warszawa

**Centrum Alarmowe PZU SA 801 102 102 w przypadku awarii lub wypadku**

**W imieniu PZU:**

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
 Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
 02-001 Warszawa  
 KRS 0000426530, REGON 140437850  
 NIP 525-235-50-16

*Julia Machalska*  
 Prezes Spółki Akcyjnej Ubezpieczal



# CERTYFIKAT

## ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

**Lokum - Wyceny Alicja Witkowska**

**05-080 Klaudyn, Paderewskiego 19 19**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0010373**

zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.  
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej  
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności  
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r., poz. 805)

**na okres: 25/01/2021 - 24/01/2022**  
**na sumę gwarancyjną: 75 000 EUR**  
**słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy euro**  
**składka za ubezpieczenie wynosi: 902.00 PLN**

*Lidia Michalska*  
Steno Spółdzielni Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000126530, REGON 140437850  
NIP 525-235-52-46

iExpert.pl SA | www.igert.pl  
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa  
tel: 22 646 42 42 | fax 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530  
NIP 5252355246 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.

Data: 05.03.2021 r.

LOKUM – WYCENY ALICJA WITKOWSKA  
Alicja Witkowska,  
rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia nr 4552