

## SUPLEMENT do operatu szacunkowego nieruchomości gruntowych

stanowiących przedmiot prawa użytkowania wieczystego,  
położonych obrębie 23 w Toruniu, gmina Miasto Toruń,  
powiat Miasto Toruń, województwo kujawsko – pomorskie,



działki ewidencyjne nr 14 i 15 o łącznej powierzchni 0,0045 ha  
Księga wieczysta nr TO1T/00052083/4 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Toruniu  
VI Wydział Ksiąg Wieczystych

działki ewidencyjne nr 27, 28/3, 28/7, 30/37, 30/38, 30/40, 30/90 i 30/91 o łącznej powierzchni 0,8249 ha  
Księga wieczysta nr TO1T/00086239/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Toruniu  
VI Wydział Ksiąg Wieczystych

działki ewidencyjne nr 8/1, 8/3, 8/4, 9/1, 9/2, 10, 30/41 o łącznej powierzchni 1,0677 ha  
Księga wieczysta nr TO1T/00009080/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Toruniu  
VI Wydział Ksiąg Wieczystych

działki ewidencyjne nr 7/20, 7/22, 30/31 i 30/35 o łącznej powierzchni 1,0442 ha  
Księga wieczysta nr TO1T/00106712/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Toruniu  
VI Wydział Ksiąg Wieczystych

**Wartość rynkowa wynosi:**

**W 8/1, 8/3, 8/4, 9/1, 9/2 i 10 oraz 14 i 15 = 1 965 000 zł.**

**Słownie: jeden milion dziewięćset sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych.**

**W 30/41 = 21 500 zł.**

**Słownie: dwadzieścia jeden tysięcy pięćset złotych.**

**W 27,28/3, 28/7, 30/89, 30/90 i 30/91 = 1 507 500 zł.**

**Słownie: jeden milion pięćset siedem tysięcy pięćset złotych.**

**W 30/37 i 30/40 = 92 200 zł.**

**Słownie: dziewięćdziesiąt trzy tysiące dwieście złotych.**

**Udział 7/20, 7/22, 30/31 i 30/35 = 124 530 zł**

**Słownie: sto dwadzieścia cztery tysiące pięćset trzydzieści złotych.**



*Hanna Antczak*

---

## PODSUMOWANIE OPERATU SZACUNKOWEGO

### 1. Opis nieruchomości

Przedmiotem wyceny są stanowiąca przedmiot prawa użytkowania wieczystego:

- ✓ część nieruchomości gruntowej; niezabudowane działki ewidencyjne nr: 8/1, 8/3, 8/4, 9/1, 9/2, 10 i 30/41 o łącznej powierzchni 1,0677 ha,
- ✓ nieruchomość gruntowa niezabudowana, działki ewidencyjne nr 27, 28/3, 28/7, 30/37, 30/40, 30/89, 30/90 i 30/91, o łącznej powierzchni 0,8249 ha,
- ✓ nieruchomość gruntowa niezabudowana, działki ewidencyjne nr 14 i 15 o łącznej powierzchni 0,0045 ha,

→ położone w obrębie 23 przy ul. Szosa Bydgoska 92A, 102I, 102L i 104 w Toruniu, gmina Miasto Toruń, powiat Miasto Toruń, województwo kujawsko – pomorskie. Nieruchomości są własnością Skarbu Państwa, oddane w użytkowanie wieczyste Bańkowski, Winiarski Nesta –Bis, spółka jawna z siedzibą w Toruniu.

oraz nieruchomość gruntowa niezabudowana, działki ewidencyjne nr 7/20, 7/22, 30/31 i 30/35 o łącznej powierzchni 1,0442 ha, położona w obrębie 23 przy ul. Szosa Bydgoska w Toruniu, gmina Miasto Toruń, powiat Miasto Toruń, województwo kujawsko – pomorskie. Nieruchomość jest własnością Skarbu Państwa, oddana we współużytkowanie wieczyste Bańkowski, Winiarski Nesta – Bis, spółka jawna z siedzibą w Toruniu

Dla przedmiotowych nieruchomości Sąd Rejonowy w Toruniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste nr TO1T/00086239/0 (działki ewidencyjne nr 27, 28/3, 28/7, 30/37, 30/40, 30/89, 30/90 i 30/91), TO1T/00009080/7 (działki ewidencyjne nr 8/1, 8/3, 8/4, 9/1, 9/2, 10 i 30/41), TO1T/00052083/4 (działki ewidencyjne nr 14 i 15) oraz TO1T/00106712/7 (działki ewidencyjne nr 7/20, 7/22, 30/31 i 30/35).

*W Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Szosa Bydgoska - „Park Handlowy” w Toruniu, obszar na którym położony jest przedmiot wyceny oznaczono symbolami 94.01-UC/U1 o przeznaczeniu podstawowym: teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, usługi; dopuszczalne: obiekty produkcyjne, składy i magazyny, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej a dla terenu 94.01-UC/U1 dodatkowo infrastruktury torowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz 94.01-KDW3 o przeznaczeniu podstawowym: teren komunikacji - droga wewnętrzna, dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.*

Wartość została określona w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i stan prawny nieruchomości ustalony w procesie wyceny w oparciu o dostępne dokumenty źródłowe wymienione w operacie szacunkowym lub stanowiące załączniki do opracowania, dla aktualnego sposobu użytkowania → nieruchomości przeznaczone pod zabudowę usługową oraz działki stanowiące drogi wewnętrzne **według stanu i cen na dzień 17 czerwca 2019 r.**

Zakres wyceny obejmuje prawo użytkowania wieczystego wyżej wymienionych nieruchomości gruntowych, według stanu i cen na dzień 17 czerwca 2019 r. **Zakres wyceny nie uwzględnia ewentualnych kosztów rekultywacji terenu.**

### 2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego wyżej opisanych nieruchomości gruntowych, według stanu i cen na dzień 17 czerwca 2019 r., w celu ustalenia wartości mienia w toczącym się postępowaniu upadłościowym. **Zakres wyceny nie uwzględnia ewentualnych kosztów rekultywacji terenu.**

### 3. Wartość przedmiotu wyceny

W<sub>8/1, 8/3, 8/4, 9/1, 9/2 i 10 oraz 14 i 15</sub> = 1 965 000 zł.

Słownie: jeden milion dziewięćset sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych.

W<sub>30/41</sub> = 21 500 zł.

Słownie: dwadzieścia jeden tysięcy pięćset złotych.

W<sub>27,28/3, 28/7, 30/89, 30/90 i 30/91</sub> = 1 507 500 zł.

Słownie: jeden milion pięćset siedem tysięcy pięćset złotych.

W<sub>30/37 i 30/40</sub> = 92 200 zł.

Słownie: dziewięćdziesiąt trzy tysiące dwieście złotych.

Udział<sub>7/20, 7/22, 30/31 i 30/35</sub> = 124 530 zł

Słownie: sto dwadzieścia cztery tysiące pięćset trzydzieści złotych.

**Wszystkie wartości podane są jako ceny netto bez podatku VAT**

### 4. Daty

Wycenę sporządzono w dniu:

24 czerwca 2024 r.

Wartość nieruchomości określono na dzień:

17 czerwca 2019 r.



*Hanna Antczak*

## 1. Określenie przedmiotu, zakresu i uwarunkowań wyceny

Przedmiotem wyceny są stanowiąca przedmiot prawa użytkowania wieczystego:

- ✓ część nieruchomości gruntowej; niezabudowane działki ewidencyjne nr: 8/1, 8/3, 8/4, 9/1, 9/2, 10 i 30/41 o łącznej powierzchni 1,0677 ha,
- ✓ nieruchomość gruntowa niezabudowana, działki ewidencyjne nr 27, 28/3, 28/7, 30/37, 30/40, 30/89, 30/90 i 30/91, o łącznej powierzchni 0,8249 ha,
- ✓ nieruchomość gruntowa niezabudowana, działki ewidencyjne nr 14 i 15 o łącznej powierzchni 0,0045 ha,

→ położone w obrębie 23 przy ul. Szosa Bydgoska 92A, 102I, 102L i 104 w Toruniu, gmina Miasto Toruń, powiat Miasto Toruń, województwo kujawsko – pomorskie. Nieruchomości są własnością Skarbu Państwa, oddane w użytkowanie wieczyste Bańkowski, Winiarski Nesta – Bis, spółka jawna z siedzibą w Toruniu.

oraz nieruchomość gruntowa niezabudowana, działki ewidencyjne nr 7/20, 7/22, 30/31 i 30/35 o łącznej powierzchni 1,0442 ha, położona w obrębie 23 przy ul. Szosa Bydgoska w Toruniu, gmina Miasto Toruń, powiat Miasto Toruń, województwo kujawsko – pomorskie. Nieruchomość jest własnością Skarbu Państwa, oddana we współużytkowanie wieczyste Bańkowski, Winiarski Nesta – Bis, spółka jawna z siedzibą w Toruniu

Dla przedmiotowych nieruchomości Sąd Rejonowy w Toruniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste nr TO1T/00086239/0 (działki ewidencyjne nr 27, 28/3, 28/7, 30/37, 30/40, 30/89, 30/90 i 30/91), TO1T/00009080/7 (działki ewidencyjne nr 8/1, 8/3, 8/4, 9/1, 9/2, 10 i 30/41), TO1T/00052083/4 (działki ewidencyjne nr 14 i 15) oraz TO1T/00106712/7 (działki ewidencyjne nr 7/20, 7/22, 30/31 i 30/35).

Wartość została określona w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i stan prawny nieruchomości ustalony w procesie wyceny w oparciu o dostępne dokumenty źródłowe wymienione w operacie szacunkowym lub stanowiące załączniki do opracowania, dla aktualnego sposobu użytkowania → nieruchomości przeznaczone pod zabudowę usługową oraz działki stanowiące drogi wewnętrzne **według stanu i cen na dzień 17 czerwca 2019 r.**

Zakres wyceny obejmuje prawo użytkowania wieczystego wyżej wymienionych nieruchomości gruntowych, według stanu i cen na dzień 17 czerwca 2019 r. **Zakres wyceny nie uwzględnia ewentualnych kosztów rekultywacji terenu.**

## 2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego wyżej opisanych nieruchomości gruntowych, według stanu i cen na dzień 17 czerwca 2019 r., w celu ustalenia wartości mienia w toczącym się postępowaniu upadłościowym. **Zakres wyceny nie uwzględnia ewentualnych kosztów rekultywacji terenu.**

---

### **3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego**

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

Wycena została wykonana na podstawie zlecenia syndyka masy upadłości firmy *Bańkowski, Winiarski NESTA-BIS Sp. J. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą ul. Płaska 23 B, 87-100 Toruń, NIP 8791003392*, Sylwestera Zięciaka z dnia 5 czerwca 2024 r.

#### **3.2. Podstawy prawne**

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r., *o gospodarce nieruchomościami* (tj. Dz. U. 2023 poz. 344 z późniejszymi zmianami).
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r., *w sprawie wyceny nieruchomości* (Dz. U. 2023 poz. 1832).
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r., *kodeks cywilny* (tj. Dz. U. 2023 poz. 1610 z późniejszymi zmianami).
4. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. *kodeks postępowania cywilnego* (tj. Dz. U. 2023 poz. 1550 z późniejszymi zmianami).
5. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. *prawo upadłościowe* (tj. Dz. U. 2022 poz. 1520 z późniejszymi zmianami).

#### **3.3. Źródła danych o nieruchomości**

1. Księgi wieczyste nr: TO1T/00086239/0 (działki ewidencyjne nr 27, 28/3, 28/7, 30/37, 30/40, 30/89, 30/90 i 30/91), TO1T/00009080/7 (działki ewidencyjne nr 8/1, 8/3, 8/4, 9/1, 9/2, 10 i 30/41), TO1T/00052083/4 (działki ewidencyjne nr 14 i 15) oraz TO1T/00106712/7 (działki ewidencyjne nr 7/20, 7/22, 30/31 i 30/35) prowadzone przez Sąd Rejonowy w Toruniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych, udostępnione przez Podsystem Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych poprzez [ekw.ms.gov.pl](http://ekw.ms.gov.pl).
2. Ewidencja gruntów prowadzona przez Prezydenta Miasta Torunia, Wydział Geodezji i Kartografii Urzędu Miasta Torunia – *udostępniona przez Zamawiającego*.
3. Akty notarialne sprzedaży nieruchomości udostępnione przez Wydział Geodezji i Kartografii Urzędu Miasta w Torunia.
4. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 5 czerwca 2024 r.
5. MPZP udostępniony przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Toruniu.

#### **4. Ustalenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości**

- |  |                    |
|--|--------------------|
| 1. Data sporządzenia wyceny:   | 24 czerwca 2024 r. |
| 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:                       | 17 czerwca 2019 r. |
| 3. Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: | 17 czerwca 2019 r. |
| 4. Data dokonania oględzin nieruchomości:                                    | 5 czerwca 2024 r.  |

Zgodnie ze zleceniem Zamawiającego z dnia 5 czerwca 2024 r., wartość i stan nieruchomości określono na dzień 17 czerwca 2024 r.

#### **5. Opis i określenie stanu nieruchomości**

Stan nieruchomości określono na dzień 17 czerwca 2019 r.

## 5.1. Stan prawny nieruchomości

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie:

- ✓ wglądu do ksiąg wieczystych nr: TO1T/00086239/0 (działki ewidencyjne nr 27, 28/3, 28/7, 30/37, 30/40, 30/89, 30/90 i 30/91), TO1T/00009080/7 (działki ewidencyjne nr 8/1, 8/3, 8/4, 9/1, 9/2, 10 i 30/41), TO1T/00052083/4 (działki ewidencyjne nr 14 i 15) oraz TO1T/00106712/7 (działki ewidencyjne nr 7/20, 7/22, 30/31 i 30/35) prowadzonych dla przedmiotowych nieruchomości gruntowych przez Sąd Rejonowy w Toruniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych;
- ✓ analizie zapisów rejestru gruntów prowadzonego przez Prezydenta Miasta Torunia, Wydział Geodezji i Kartografii Urzędu Miasta Torunia;
- ✓ analizie zapisów MPZP udostępnionego przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Toruniu poprzez stronę [www/mpu-torun.pl](http://www/mpu-torun.pl),

### Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów:

województwo: kujawsko – pomorskie, powiat: M. Toruń, jednostka ewidencyjna: 046301\_1, Toruń, obręb ewidencyjny: Nr 0023, nr jednostki rejestrowej: G61

Numer działki	Położenie	Powierzchnia (ha)	Użytek i klasa bonitacyjna	
			Rodzaj	Pow. (ha)
14	ul. Szosa Bydgoska 104	0,0033	Tk	0,0033
15	ul. Szosa Bydgoska 104	0,0012	Bp	0,0012
RAZEM:				0,0045

Kopia wypisu ewidencji gruntów – Załącznik nr 2.

### Księga wieczysta nr TO1T/00052083/4: - stan na dzień 18 kwietnia 2024 r. Stan na dzień 17 czerwca 2019 r., → wydruk księgi wieczystej – Załącznik nr 1

Typ księgi: grunt oddany w użytkowanie wieczyste

Dział I:

Numer działki: 14, identyfikator działki: --- obręb ewidencyjny: 23

Położenie: województwo: ---, powiat: ---, gmina: ---, miejscowość: Toruń, ulica: Szosa Bydgoska, sposób korzystania: tereny przemysłowe koleje, /00045517/

Przyłączenie: /00045517/

Numer działki: 15, identyfikator działki: --- obręb ewidencyjny: 23

Położenie: województwo: ---, powiat: ---, gmina: ---, miejscowość: Toruń, ulica: Szosa Bydgoska, sposób korzystania: tereny przemysłowe koleje, /00045517/

Przyłączenie: /00045517/

Obszar całej nieruchomości: 0,0045 ha,

Spis praw:

Prawo użytkowania wieczystego: okres użytkowania: 2089-12-05, sposób korzystania: działka gruntu w użytkowaniu wieczystym przeznaczona pod zabudowę domem mieszkalnym

Dział II:

Właściciele: liczba wskazań udziałów w prawie: 1, wielkość udziału w prawie: 1/1, Skarb Państwa: nazwa: Skarb Państwa –

Użytkownicy wieczystości: napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego  
liczba wskazań udziałów w prawie: 2, wielkość udziału  
w prawie: 1/1, rodzaj wspólności: --, inna osoba prawna  
lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną:  
nazwa: BAŃKOWSKI, WINIARSKI NESTA-BIS  
SPÓŁKA JAWNA, siedziba: Toruń, REGON:  
870269458

Dział III: *stwierdzono brak wpisów*

Dział IV: *stwierdzono brak wpisów*

**Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów:**

województwo: kujawsko – pomorskie, powiat: M. Toruń, jednostka ewidencyjna: 046301\_1,  
Toruń, obręb ewidencyjny: Nr 0023, nr jednostki rejestrowej: G2

Numer działki	Położenie	Powierzchnia (ha)	Użytek i klasa bonitacyjna	
			Rodzaj	Pow. (ha)
8/1	ul. Szosa Bydgoska 92A	0,0515	Tk	0,0515
8/3	ul. Szosa Bydgoska 102I	0,2671	Bp	0,2671
8/4	ul. Szosa Bydgoska 102L	0,2836	Bp	0,2836
9/1	ul. Szosa Bydgoska 102I	0,1510	LsV	0,1510
9/2	ul. Szosa Bydgoska 102L	0,2653	LsV	0,2653
10	ul. Szosa Bydgoska 104	0,0222	Tr	0,0222
30/41	ul. Szosa Bydgoska	0,0270	dr	0,0270
RAZEM:				1,0677

Kopia wypisu ewidencji gruntów – *Załącznik nr 2.*

**Księga wieczysta nr TO1T/00009080/7:** - stan na dzień 18 kwietnia 2024 r. Stan na dzień 17  
czerwca 2019 r., → wydruk księgi wieczystej – *Załącznik nr 1*

Typ księgi: grunt oddany w użytkowanie wieczyste, budynek i  
urządzenie stanowiące odrębną nieruchomość

Dział I:

Numer działki: 10, identyfikator działki: 046301\_1.0023.10, obręb  
ewidencyjny: 0023

Położenie: województwo: kujawsko – pomorskie, powiat: M. Toruń,  
gmina: Toruń M., miejscowość: Toruń, ulica: Szosa  
Bydgoska 104,  
sposób korzystania: Bp – zurbanizowane tereny  
niezabudowane

Numer działki: 5/1, identyfikator działki: 046301\_1.0023.5/1, obręb  
ewidencyjny: 0023

Położenie: województwo: kujawsko – pomorskie, powiat: M. Toruń,  
gmina: Toruń M., miejscowość: Toruń, ulica: Szosa  
Bydgoska,  
sposób korzystania: dr – drogi

Numer działki:	8/1, identyfikator działki: 046301_1.0023.8/1, obręb ewidencyjny: 0023
Położenie:	województwo: kujawsko – pomorskie, powiat: M. Toruń, gmina: Toruń M., miejscowość: Toruń, ulica: Szosa Bydgoska 92 „A”, sposób korzystania: Tk – tereny kolejowe
Numer działki:	7/21, identyfikator działki: ---, obręb ewidencyjny: 0023
Położenie:	województwo: kujawsko – pomorskie, powiat: M. Toruń, gmina: Toruń M., miejscowość: Toruń, ulica: Szosa Bydgoska 102, sposób korzystania: Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane
Numer działki:	30/41, identyfikator działki: 046301_1.0023.30/41, obręb ewidencyjny: 0023
Położenie:	województwo: kujawsko – pomorskie, powiat: M. Toruń, gmina: Toruń M., miejscowość: Toruń, ulica: Szosa Bydgoska, sposób korzystania: Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane
Numer działki:	8/3, identyfikator działki: 046301_1.0023.8/3, obręb ewidencyjny: 0023
Położenie:	województwo: kujawsko – pomorskie, powiat: M. Toruń, gmina: Toruń M., miejscowość: Toruń, ulica: Szosa Bydgoska 102I, sposób korzystania: Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane
Numer działki:	8/4, identyfikator działki: 046301_1.0023.8/4, obręb ewidencyjny: 0023
Położenie:	województwo: kujawsko – pomorskie, powiat: M. Toruń, gmina: Toruń M., miejscowość: Toruń, ulica: Szosa Bydgoska 102L, sposób korzystania: Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane
Numer działki:	9/1, identyfikator działki: 046301_1.0023.9/1, obręb ewidencyjny: 0023
Położenie:	województwo: kujawsko – pomorskie, powiat: M. Toruń, gmina: Toruń M., miejscowość: Toruń, ulica: Szosa Bydgoska 102I, sposób korzystania: Ls - lasy
Numer działki:	9/2, identyfikator działki: 046301_1.0023.9/2, obręb ewidencyjny: 0023
Położenie:	województwo: kujawsko – pomorskie, powiat: M. Toruń, gmina: Toruń M., miejscowość: Toruń, ulica: Szosa Bydgoska 102I, sposób korzystania: Ls - lasy



Obszar całej nieruchomości: 1,0795 ha,

*Urządzenia jak wydruku księgi wieczystej – Załącznik nr 1*

Spis praw:

Prawo użytkowania wieczystego: okres użytkowania: 2089-12-05, sposób korzystania: działka gruntu w użytkowaniu wieczystym oraz budynki i urządzenia stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności

*Pozostałe jak w wydruku księgi wieczystej – Załącznik nr 1*

Dział II:

Właściciele: liczba wskazań udziałów w prawie: 1, wielkość udziału w prawie: 1/1, Skarb Państwa

Użytkownicy wieczystości: napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego  
liczba wskazań udziałów w prawie: 2, wielkość udziału w prawie: 1/1, rodzaj wspólności: --, inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną:  
nazwa: BAŃKOWSKI, WINIARSKI NESTA-BIS SPÓŁKA JAWNA, siedziba: Toruń, REGON: 8702694580000

Dział III: *jak w wydruku KW – załącznik nr 1*

Dział IV: *jak w wydruku KW – załącznik nr 1*

Wydruk Księgi Wieczystej z systemu eukw – Załącznik nr 1.

**Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów:**

województwo: kujawsko – pomorskie, powiat: M. Toruń, jednostka ewidencyjna: 046301\_1, Toruń, obręb ewidencyjny: Nr 0023, nr jednostki rejestrowej: G86

Numer działki	Położenie	Powierzchnia (ha)	Użytek i klasa bonitacyjna	
			Rodzaj	Pow. (ha)
27	przy drodze do Przysieka	0,0700	Ls	0,0700
28/3	ul. Szosa Bydgoska 102	0,1002	Bp	0,1002
28/7	ul. Szosa Bydgoska 102	0,0896	Bp	0,0896
30/37	ul. Szosa Bydgoska	0,0611	dr	0,0611
30/38	ul. Szosa Bydgoska 102L	0,2469	Bp	0,2469
30/40	ul. Szosa Bydgoska	0,0561	dr	0,0561
30/90	ul. Szosa Bydgoska 102K	0,2181	Bp	0,2181
30/91	przy ul. Szosa Bydgoska	0,0792	Bp	0,0792
RAZEM:				0,8249

Kopia wypisu ewidencji gruntów – Załącznik nr 2.

**Księga wieczysta nr TO1T/00086239/0:** - stan na dzień 18 kwietnia 2024 r. Stan na dzień 17 czerwca 2019 r., → wydruk księgi wieczystej – Załącznik nr 1

Typ księgi: grunt oddany w użytkowanie wieczyste,

Dział I:

Numer działki:	27, identyfikator działki: ---, obręb ewidencyjny: 0023
Położenie:	województwo: kujawsko – pomorskie, powiat: M. Toruń, gmina: Toruń M., miejscowość: Toruń, ulica: przy drodze do Przysieka sposób korzystania: Ls - lasy
Przyłączenie:	TO1T/00009080/7, obszar 0,0700 ha
Numer działki:	28/3, identyfikator działki: ---, obręb ewidencyjny: 0023
Położenie:	województwo: kujawsko – pomorskie, powiat: M. Toruń, gmina: Toruń M., miejscowość: Toruń, ulica: Szosa Bydgoska 102, sposób korzystania: Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane
Numer działki:	28/7, identyfikator działki: ---, obręb ewidencyjny: 0023
Położenie:	województwo: kujawsko – pomorskie, powiat: M. Toruń, gmina: Toruń M., miejscowość: Toruń, ulica: Szosa Bydgoska 102 sposób korzystania: Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane
Numer działki:	30/40, identyfikator działki: ---, obręb ewidencyjny: 0023
Położenie:	województwo: kujawsko – pomorskie, powiat: M. Toruń, gmina: Toruń M., miejscowość: Toruń, ulica: Szosa Bydgoska, sposób korzystania: Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane
Numer działki:	30/37, identyfikator działki: ---, obręb ewidencyjny: 0023
Położenie:	województwo: kujawsko – pomorskie, powiat: M. Toruń, gmina: Toruń M., miejscowość: Toruń, ulica: Szosa Bydgoska, sposób korzystania: Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane
Numer działki:	30/89, identyfikator działki: 046301_1.0023.30/89, obręb ewidencyjny: 0023
Położenie:	województwo: kujawsko – pomorskie, powiat: M. Toruń, gmina: Toruń M., miejscowość: Toruń, ulica: Szosa Bydgoska 102L, sposób korzystania: Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy
Numer działki:	30/90, identyfikator działki: 046301_1.0023.30/90, obręb ewidencyjny: 0023
Położenie:	województwo: kujawsko – pomorskie, powiat: M. Toruń, gmina: Toruń M., miejscowość: Toruń, ulica: Szosa Bydgoska 102K, sposób korzystania: Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy

Numer działki: 30/91, identyfikator działki: 046301\_1.0023.30/91, obręb ewidencyjny: 0023  
Położenie: województwo: kujawsko – pomorskie, powiat: M. Toruń, gmina: Toruń M., miejscowość: Toruń, ulica: przy ul. Szosa Bydgoska,  
sposób korzystania: Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy  
Obszar całej nieruchomości: 0,8249 ha,

Spis praw:  
Prawo użytkowania wieczystego: okres użytkowania: 2089-12-05, sposób korzystania: działka gruntu w użytkowaniu wieczystym oraz budynki i urządzenia stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności

*Pozostałe jak w wydruku księgi wieczystej – Załącznik nr 1*

Dział II:

Właściciele: liczba wskazań udziałów w prawie: 1, wielkość udziału w prawie: 1/1, Skarb Państwa

Użytkownicy wieczystości: napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego  
liczba wskazań udziałów w prawie: 2, wielkość udziału w prawie: 1/1, rodzaj wspólności: --, inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa: BAŃKOWSKI, WINIARSKI NESTA-BIS SPÓŁKA JAWNA, siedziba: Toruń, REGON: 8702694580000

Dział III: *jak w wydruku KW – załącznik nr 1*

Dział IV: *jak w wydruku KW – załącznik nr 1*

Wydruk Księgi Wieczystej z systemu eukw – Załącznik nr 1.

**Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów:**

województwo: kujawsko – pomorskie, powiat: M. Toruń, jednostka ewidencyjna: 046301\_1, Toruń, obręb ewidencyjny: Nr 0023, nr jednostki rejestrowej: G97

Numer działki	Położenie	Powierzchnia (ha)	Użytek i klasa bonitacyjna	
			Rodzaj	Pow. (ha)
7/20	ul. Szosa Bydgoska	0,0573	dr	0,0573
7/22		0,0105	dr	0,0105
30/31		0,3245	dr	0,3245
30/35		0,6519	dr	0,6519
RAZEM:				1,0442

Kopia wypisu ewidencji gruntów – Załącznik nr 2.

**Księga wieczysta nr TO1T/00106712/7: - stan na dzień 18 kwietnia 2024 r. Stan na dzień 17 czerwca 2019 r., → wydruk księgi wieczystej – Załącznik nr 1**

Typ księgi: grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiące odrębną nieruchomość,

Dział I:

Numer działki: 7/20, identyfikator działki: ---, obręb ewidencyjny: 0023  
Położenie: województwo: kujawsko – pomorskie, powiat: M. Toruń, gmina: Toruń M., miejscowość: Toruń, ulica: Szosa Bydgoska

sposób korzystania: Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane

Przyłączenie: TO1T/00009080/7, obszar 0,0573 ha

Numer działki: 7/22, identyfikator działki: ---, obręb ewidencyjny: 0023  
Położenie: województwo: kujawsko – pomorskie, powiat: M. Toruń, gmina: Toruń M., miejscowość: Toruń, ulica: Szosa Bydgoska,

sposób korzystania: Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane

Przyłączenie: TO1T/00009080/7, obszar 0,0105 ha

Numer działki: 30/31, identyfikator działki: ---, obręb ewidencyjny: 0023

Położenie: województwo: kujawsko – pomorskie, powiat: M. Toruń, gmina: Toruń M., miejscowość: Toruń, ulica: Szosa Bydgoska

sposób korzystania: Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane

Przyłączenie: TO1T/00009080/7, obszar 0,3245 ha

Numer działki: 30/35, identyfikator działki: ---, obręb ewidencyjny: 0023

Położenie: województwo: kujawsko – pomorskie, powiat: M. Toruń, gmina: Toruń M., miejscowość: Toruń, ulica: Szosa Bydgoska,

sposób korzystania: Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane

Przyłączenie: TO1T/00009080/7, obszar 0,6519 ha

Obszar całej nieruchomości: 1,0442 ha,

Spis praw:

Prawo użytkowania wieczystego: okres użytkowania: 2089-12-05, sposób korzystania: sposób korzystania z gruntu będącego w użytkowaniu wieczystym: zgodnie z treścią obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego w dniu 16 lutego 2011 roku, to jest pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m<sup>2</sup> oraz pod usługi.

*Pozostałe jak w wydruku księgi wieczystej – Załącznik nr 1*

## Dział II:

Właściciele:

liczba wskazań udziałów w prawie: 1, wielkość udziału w prawie: 1/1, Skarb Państwa – Prezydent Miasta Torunia, organ reprezentujący Skarb Państwa

Użytkownicy wieczystości:

napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego  
liczba wskazań udziałów w prawie: 1, wielkość udziału w prawie: 15/100, rodzaj wspólności: --, inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa: BAŃKOWSKI, WINIARSKI NESTA-BIS SPÓŁKA JAWNA, siedziba: Toruń, REGON: 8702694580000

*Pozostałe jak w wydruku księgi wieczystej – Załącznik nr 1*

Dział III:

*jak w wydruku KW – załącznik nr 1*

Dział IV:

*jak w wydruku KW – załącznik nr 1*

Wydruk Księgi Wieczystej z systemu eukw – Załącznik nr 1.

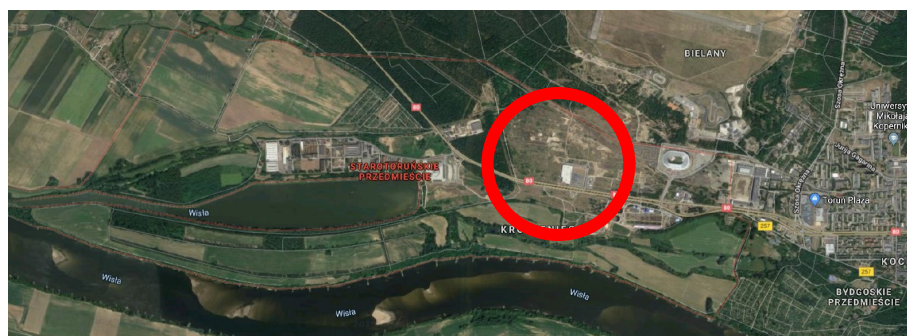
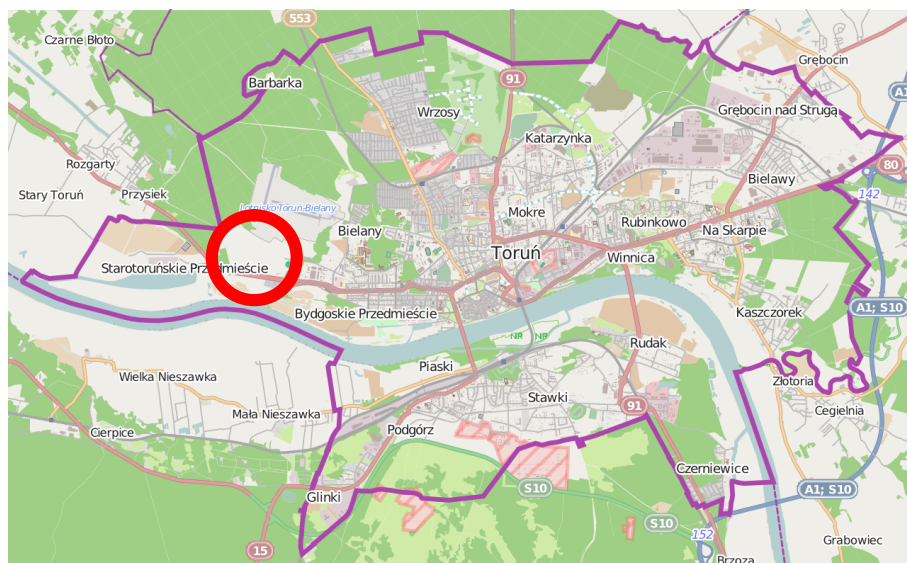
## 5.2. Opis techniczno – użytkowy



**Informacje ogólne, wielkość, charakter i sposób zurbanizowania miejscowości:** jak w operacie szacunkowym z dnia 17 czerwca 2019 r.

**Starotoruńskie Przedmieście** – zlokalizowane jest w zachodniej części miasta, od zachodu i północy graniczy z gminą Zławieś Wielka, od wschodu z Bydgoskim Przedmieściem, zaś od południa z rzeką Wisłą. (na podstawie:

[www.wikipedia.pl](http://www.wikipedia.pl)).

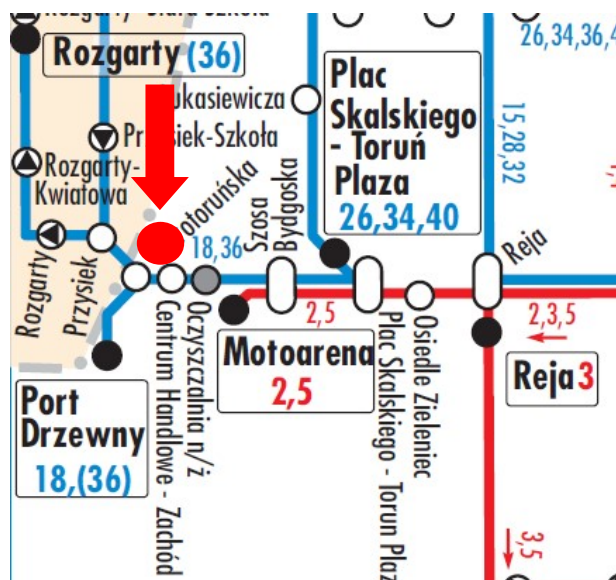


lokalizacja na mapie Torunia i w terenie, źródło: <https://www.google.pl/maps>.

Otoczenie przedmiotów wyceny: przedmioty wyceny położone są w środkowej (centralnej) części Starotoruńskiego Przedmieścia, na obszarze pomiędzy drogą krajową nr 80 na południu a torem kolejowym Toruń Czarnowo na północy. Na północy obszaru na którym znajdują się przedmiotowe nieruchomości planowany jest przebieg północnej trasy średnicowej Torunia

Dojazd środkami komunikacji publicznej (licząc w linii prostej od najdalej położonej działki ewidencyjnej):

- odległość od przystanku autobusowego linii 18, 36 wynosi do 850 m,
- odległość od przystanku tramwajowego linii 2, 5 wynosi do 1500 m,

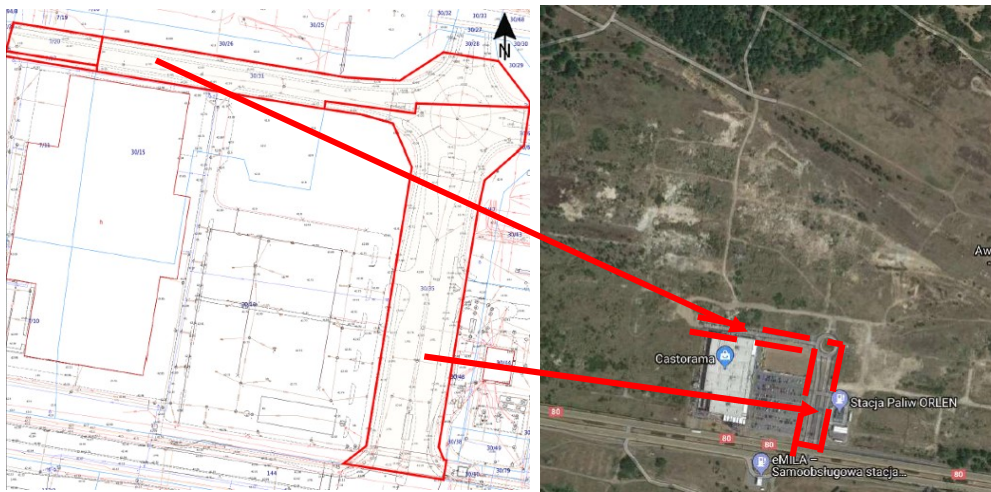


*orientacyjna lokalizacja na mapie komunikacyjnej Torunia, źródło: <https://www.torun.pl>*

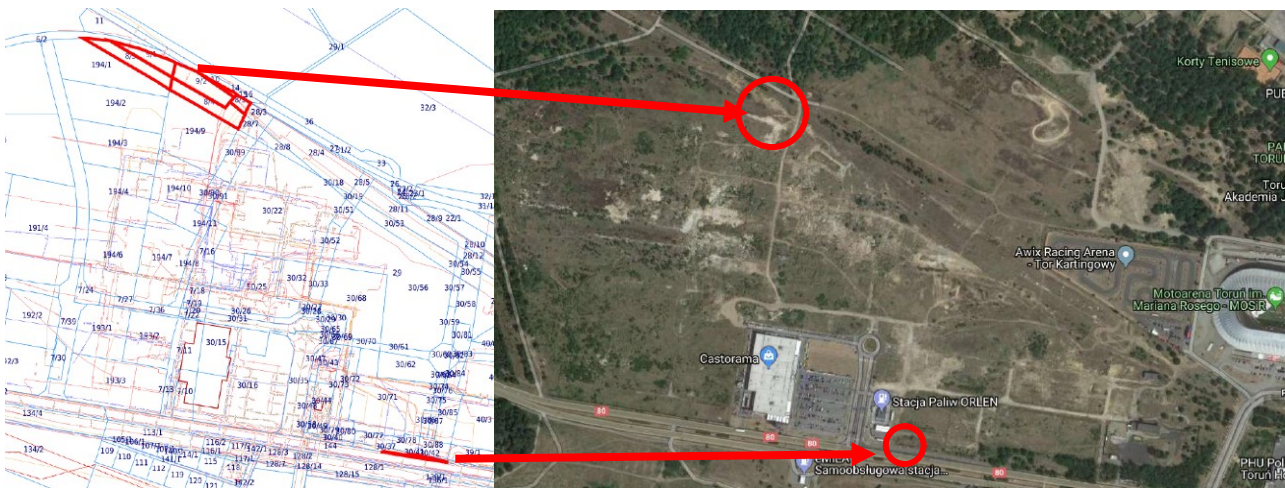
Stan techniczno – użytkowy: działki położone są na terenie nie ogrodzonym, stanowiącym teren porozbiórkowy po dawnym Polchemie (Toruńskich Zakładach Przemysłu Nieorganicznego). Część z działek ewidencyjnych (dz ewid 30/31, 30,35, 7,20, 7/22) są zagospodarowane i zabudowane jako droga dojazdowa, o nawierzchni bitumicznej z ulicy Bydgoskiej do centrum budowlanego „Castorama” oddanym do użytkowania w 2011 roku. Pozostałe działki ewidencyjne są niezagospodarowane i nie zabudowane miejscowo porośnięte krzewami, drzewami i trawami. W terenie występują miejscowo pozostałości po pracach rozbiórkowych w postaci gruzu przemieszanego z ziemią. Otoczenie stanowią tereny niezainwestowane, od północy teren graniczy z torami kolejowymi, od południa z ulicą Bydgoską i terenem Castoramy, od wschodu z terenem MotoAreny.

Na obszarze na którym znajdują się nieruchomości przebiega infrastruktura techniczna: wodociągowa, energetyczna niskiego napięcia i wysokiego napięcia, przewody telefoniczna, kanalizacyjna, technologiczna (kwasu sulfonowego) Obecność infrastruktury przebiegającej pod ziemią przyjęto na podstawie rysunku planu MPZP stanowiącego załącznik do Uchwały nr 916/18 Rady Miasta Torunia z dnia 6 września 2018 r.

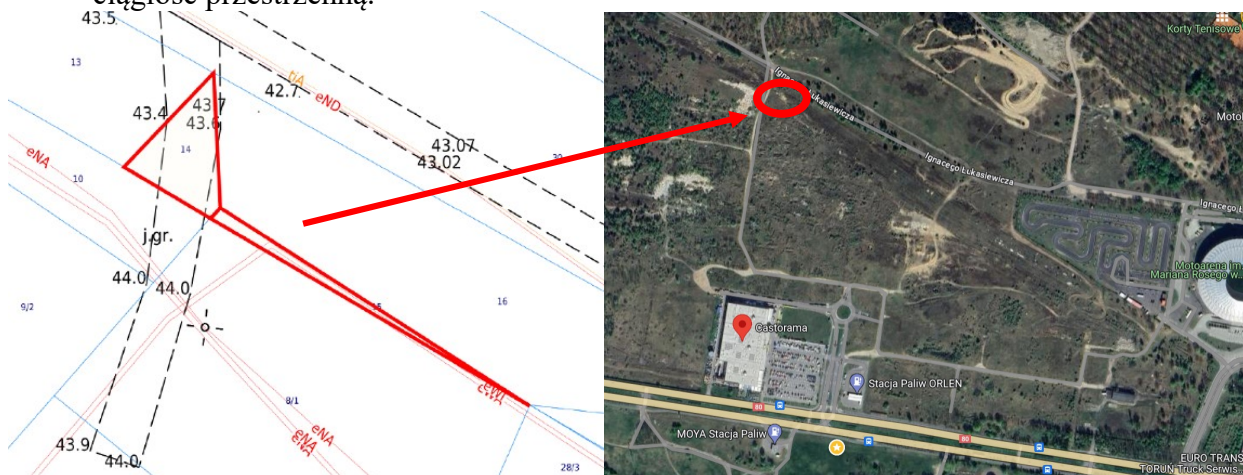
A. Działki ewidencyjne nr 30/31, 30/35, 7/20, 7/22 objęte księgą wieczystą nr TO1T/00106712/7 tworzą ciągłość przestrzenną.



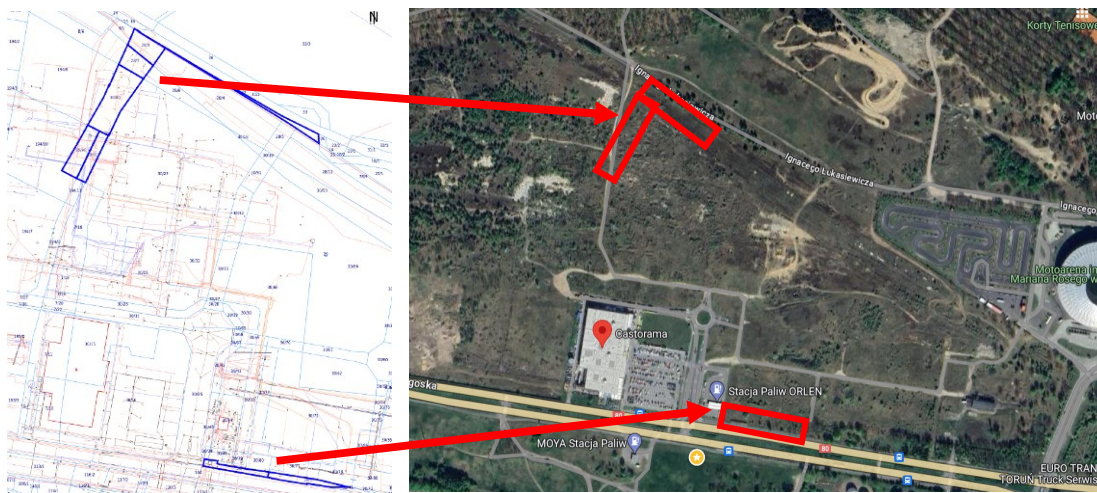
B. Działki ewidencyjne nr 10, 30/41, 8/1, 8/3, 8/4, 9/1, 9/2 objęte księgą wieczystą nr TO1T/00009080/7 nie tworzą ciągłości przestrzennej (fizycznej). Działka ewidencyjna nr 30/41 położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Szosa Bydgoska, w odległości około 550 m (pomiar w linii prostej) od pozostałych działek.



C. Działki ewidencyjne nr 14, 15 objęte księgą wieczystą nr TO1T/00052083/4 tworzą ciągłość przestrzenną.



D. Działki ewidencyjne nr 27, 28/3, 28/7, 30/37, 30/40, 30/89, 30/90, 30/91 objęte księgą wieczystą nr TO1T/00086239/0 nie tworzą ciągłości przestrzennej (fizycznej). Działka ewidencyjna nr 30/41 położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Szosa Bydgoska, w odległości około 550 m (pomiar w linii prostej) od pozostałych działek.



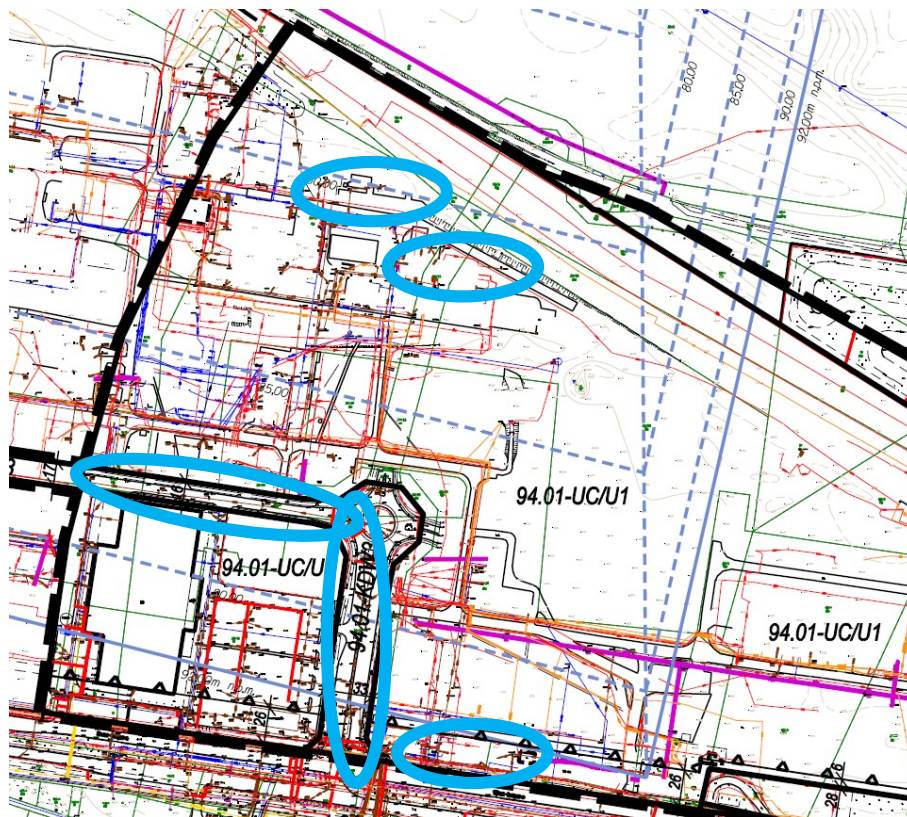
Nieruchomości posiadają dostęp do drogi publicznej w rozumieniu artykułu 93.3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r., o gospodarce nieruchomościami poprzez wewnętrzny układ komunikacyjny.

## **6. Przeznaczenie nieruchomości**

W Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Szosa Bydgoska - „Park Handlowy” w Toruniu przyjętym uchwałą nr 160/15 Rady Miasta Torunia z dnia 29 października 2015 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego, poz. 3380 z dnia 6 listopada 2015 roku

Księga wieczysta nr	Działka ewidencyjna (nr)	Oznaczenie w MPZP
TO1T/00106712/7	30/31,30/35,7/20,7/22	94.01-KDW3
TO1T/00009080/7	10,30/41,8/1,8/3,8/4,9/1,9/2	94.01-UC/U1
TO1T/00052083/4	14,15	94.01-UC/U1
TO1T/00086239/0	27,28/3,28/7,30/37,30/40, 30/89,30/90,30/91	94.01-UC/U1





lokalizacja na mapie MPZP źródło: załącznik do uchwały nr 160/15 z dnia 29 października 2015 r.,

Faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości nie pozostaje w sprzeczności z ustaleniami MPZP.

## **7. Analiza optymalnego sposobu użytkowania.**

Wartość rynkowa nieruchomości zdeterminowana jest przez jej potencjał inwestycyjny, czyli optymalny sposób wykorzystania opisany w Międzynarodowych Standardach Wyceny (MSW 3.4.) jako najbardziej prawdopodobne wykorzystanie składnika mienia, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, finansowo wykonalne i dające najwyższą wartość wycenianego składnika mienia.

Pojęcie „fizycznie możliwe” w stosunku do nieruchomości oznacza wymóg ustalenia, czy czynniki takie jak na przykład kształt działki, jej powierzchnia, ukształtowanie terenu, dostępność mediów, nośność gruntu, stan techniczny i funkcjonalność zabudowy mogą powodować, że wyceniana nieruchomość może być nieprzydatna dla rozważanego dla niej optymalnego sposobu użytkowania.

Pojęcie „prawnie dopuszczalne” oznacza, konieczność określenia, czy rozważany sposób użytkowania jest zgodny z prawem. Prawa ustanowione na nieruchomości, a także ograniczenia wynikające z przepisów dotyczących w szczególności ochrony środowiska i ochrony zabytków, ochrony gruntów rolnych i leśnych, planowania i zagospodarowania przestrzennego i prawa budowlanego, mogą wykluczać niektóre sposoby użytkowania nieruchomości.

---

Pojęcie „*wykonalności finansowej*” oznacza, że przyjęty sposób użytkowania może przynosić w szczególności dochód równy lub wyższy niż suma potrzebna do pokrycia wydatków, zobowiązań finansowych i zwrotu zaangażowanego kapitału.

Zgodnie z MSW pojęcie wartości rynkowej powiązane jest ze zbiorowym postrzeganiem i zachowaniem uczestników rynku. Wartość rynkowa jest oparta na rynku, dlatego wszystkie założenia muszą wypływać z danych rynkowych. Wyceny rynkowe muszą określać sposób optymalnego użytkowania lub najbardziej prawdopodobny sposób użytkowania rzeczy/prawa, który silnie wpływa na wartość. Wartość nieruchomości powstaje i utrzymuje się wtedy, gdy cechy danej nieruchomości dostosowane są do wymagań rynku.

Przedmiotowe działki ewidencyjne położone są na obszarze dla którego obowiązują ustalenia MPZP → tym samym, po przeanalizowaniu wszelkich uwarunkowań, dotyczących przedmiotu wyceny przyjęto, że aktualny, zgodny z zapisami MPZP sposób użytkowania to → **nieruchomości przeznaczone pod zabudowę usługową** (w tym obiekty o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup>) jest najbardziej korzystnym (optymalnym) sposobem użytkowania.

Działki ewidencyjne nr 30/37, 30/40, 30/41 i 7/20, 7/22, 30/31 30/35 → **stanowią drogi wewnętrzne.**

Z uwagi na tworzoną ciągłość fizyczną, działki ewidencyjne nr 8/1, 8/3, 8/4, 9/1, 9/2 i 10 wyceniono łącznie z działkami ewidencyjnymi nr 14 i 15.

## **8. Analiza i charakterystyka rynku**

### **8.1. Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę komercyjną**

Zgodnie z § 3. 1. rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w *sprawie wyceny nieruchomości* określenie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji.

Ponieważ przepisy ustawy *o gospodarce nieruchomościami* nie definiują pojęcia rynku lokalnego, przy zdefiniowaniu tego pojęcia posłużono się regulacjami zawartymi w aktach ustrojowych samorządowych (ustawa z dnia 8 marca 1990 r., *o samorządzie gminnym*, ustawa z dnia 5 czerwca 1998 r., *o samorządzie powiatowym* i ustawa z dnia 5 czerwca 1998 r., *o samorządzie województwa*). Z przywołanych unormowań wynika, że lokalny odczytywać należy jako obszar gminy i powiatu, natomiast rynek regionalny to obszar województwa. Z praktyki wyceny wynika, że granice rynku lokalnego to granice obszaru podobnych zachowań sprzedających i kupujących. Nie muszą one pokrywać się z granicami administracyjnymi.

Podobnie interpretuje zagadnienie obszaru rynku lokalnego § 3. 5. - 6. rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w *sprawie wyceny nieruchomości* z zapisów którego wynika, że odpowiednio do przedmiotu, zakresu, celu, sposobu wyceny oraz dostępności danych, określa się właściwy rynek nieruchomości przez wskazanie jego rodzaju i obszaru oraz okresu badania. Obszar analizowanego rynku nieruchomości powinien odzwierciedlać podobieństwo społeczno-gospodarcze wpływające na poziom cen nieruchomości. Obszar ten nie musi odpowiadać podziałowi administracyjnemu.

---

Mając powyższe na uwadze dla potrzeb wyceny analizie poddano rynek kupna - sprzedaży **nieruchomości gruntowych z możliwością wykorzystania pod zabudowę komercyjną** na terenie miasta Torunia.

Z uwagi na zróżnicowaną formę własności nieruchomości podobnych będących w badanym okresie przedmiotem obrotu na rynku (własność i użytkowanie wieczyste), w oparciu o wytyczne § 30.3. rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w *sprawie wyceny nieruchomości* określono wzajemne relacje pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego wprowadzając cechę rynkową różnicującą rodzaj praw.

W związku z wejściem w życie art. 87 ust. 3 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 r., utraciły swoją moc po dniu 31 grudnia 2003 r. Brak ustaleń planistycznych sprawiły, że przedmiotem obrotu na rynku są nieruchomości o zróżnicowanym stanie planistycznym w tym:

- nieruchomości z obowiązującymi zapisami MPZP przeznaczone na cele inwestycyjne (U/P, U oraz podobne),
- nieruchomości dla których wydana została decyzja o warunkach zabudowy (U/P, U oraz podobne),
- nieruchomości których sąsiedztwo gwarantuje wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Wszystkie nieruchomości o tak zdefiniowanych stanach planistycznych traktowane są przez inwestorów jako nieruchomości inwestycyjne.

Z uwagi na zwartą zabudowę miasta, poza jego obrzeżami praktycznie brak jest wolnych, atrakcyjnych terenów inwestycyjnych, tym samym analizowany rynek w pełni odzwierciedla zasadę, zgodnie z którą cena dobra jest wprost proporcjonalna do jego rzadkości, co ma odzwierciedlenie w nabywaniu przez inwestorów nieruchomości gruntowych zabudowanych obiektami w słabym stanie technicznym, lub których stopień zabudowy jest niewspółmiernie niski do potencjalnych możliwości terenu. Wysokie ceny transakcyjne osiągają nieruchomości, zabudowane obiektami, których funkcja jest dalece odbiegająca od optymalnych możliwości.

Dla potrzeb wyceny określono:

- rodzaj rynku: rynek transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele komercyjne zdefiniowane zarówno poprzez zapisy obowiązujących MPZP jak i uwarunkowań umożliwiających wydanie decyzji wz
- obszar rynku: miasto Toruń
- okres badania rynku: maj 2017 r. – czerwiec 2019 r. → 26 miesięcy → zgodnie z § 5.1 w związku z § 3.5 i 6. rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w *sprawie wyceny nieruchomości*.

---

W okresie objętym analizą w obrocie odnotowano 15 transakcji nieruchomościami spełniającymi narzucone kryteria, których ceny transakcyjne odniesione do 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu zawierały się w przedziale:

$$C_{\min} = 62,40 \text{ m}^2, C_{\max} = 586,40 \text{ zł/m}^2,$$

Zakup nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę komercyjną jest decyzją inwestycyjną, a te są obciążone indywidualnym spojrzeniem inwestora na nieruchomość i są pochodną planów inwestycyjnych przy różnych kalkulacjach co wpływa na dużą rozpiętość cen, brak przejrzystości i małą regularność, ze względu na znaczny deficyt gruntów, które mogą zostać, aktualnie lub w dającej się przewidzieć przyszłości, wykorzystane dla funkcji inwestycyjnej.

Do analiz przyjęto nieruchomości gruntowe niezabudowane, spełniające wymogi art. 4.16. ustawy *o gospodarce nieruchomościami*, zgodnie z którym przez nieruchomość podobną rozumiemy nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny ze względu na:

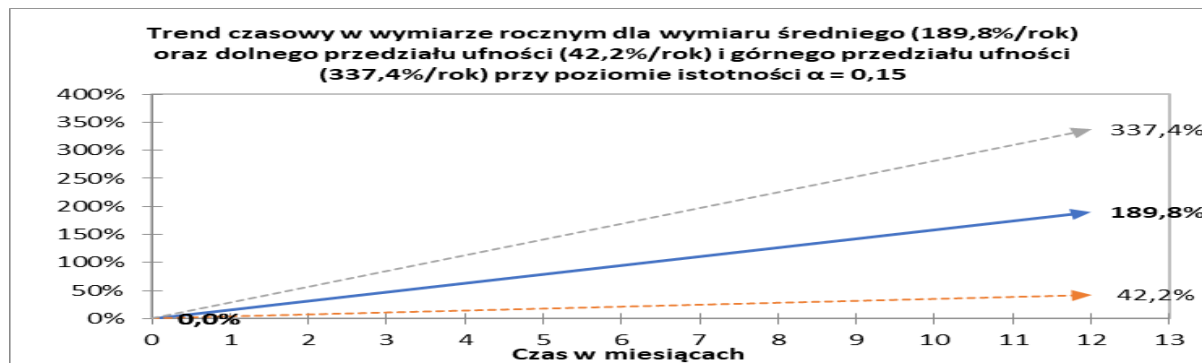
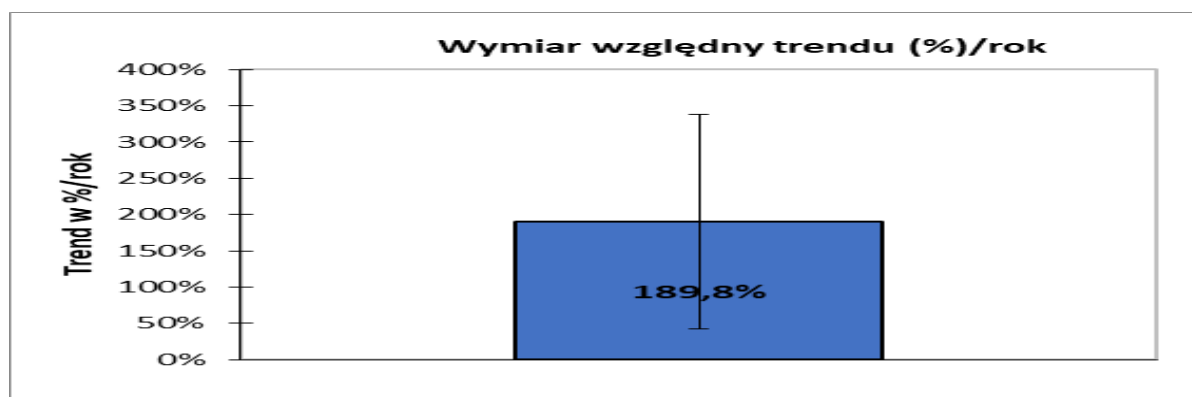
- ✓ położenie (miasto Toruń),
  - ✓ stan prawny (prawo własności/użytkowanie wieczyste),
  - ✓ przeznaczenie (zabudowa komercyjna),
  - ✓ sposób korzystania (grunty niezabudowane),
  - ✓ oraz inne cechy wpływające na wartość.
- Za jednostkę porównawczą przyjęto 1m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości gruntowej niezabudowanej.
- Analizę rynku nieruchomości przeprowadzono na podstawie aktów notarialnych udostępnionych przez Wydział Geodezji i Kartografii Urzędu Miasta w Torunia.
- Wszystkie przyjęte do porównań nieruchomości były przedmiotem obrotu na rynku

**Tabela nr 1**

Data transakcji	Położenie (ulica)	Pow. działki (m <sup>2</sup> )	Pow. działki (ln)	Cena transakcyjna (zł)	Cena 1m <sup>2</sup> (zł/m <sup>2</sup> )	Zaktualizowana o czas cena 1m <sup>2</sup> (zł/m <sup>2</sup> )	Lokalizacja	Rodzaj praw	Ustalenia planistyczne	Możliwości
26.05.2017	Forteczna	33 097	10,41	2 156 911	65,17	354,55	2	2	1	2
21.06.2017	Forteczna	50 653	10,83	3 160 569	62,40	283,19	2	2	2	2
11.12.2017	Polna	9 040	9,11	2 350 400	260,00	561,11	3	2	2	2
13.03.2018	Dworcowa	1 651	7,41	600 000	363,42	613,25	3	2	2	2
27.03.2018	Szymańskiego	2 007	7,60	401 400	200,00	326,65	2	1	2	3
05.04.2018	Polna	2 182	7,69	468 553	214,74	343,62	3	2	1	1
09.04.2018	Skłodowskiej-Curie	2 175	7,68	290 000	133,33	211,46	3	1	2	1
24.04.2018	Polna	1 562	7,35	865 000	553,78	849,86	3	2	2	3
23.05.2018	Forteczna	23 350	10,06	2 873 984	123,08	178,78	2	2	2	2
24.05.2018	Skłodowskiej-Curie	1 526	7,33	228 900	150,00	216,22	3	1	1	2
24.05.2018	Skłodowskiej-Curie	1 772	7,48	283 520	160,00	230,63	3	1	1	2
30.07.2018	Kraińska	2 448	7,80	560 000	228,76	290,35	2	2	2	2
09.08.2018	Skłodowskiej-Curie	1 979	7,59	277 075	140,01	174,59	3	1	1	2
09.08.2018	Skłodowskiej-Curie	3 490	8,16	523 500	150,00	187,05	3	1	1	3
28.12.2018	Grudziądzka	1 748	7,47	1 025 000	586,38	586,38	3	2	2	4

### Analiza wpływu czasu na ceny transakcyjne (trend czasowy):

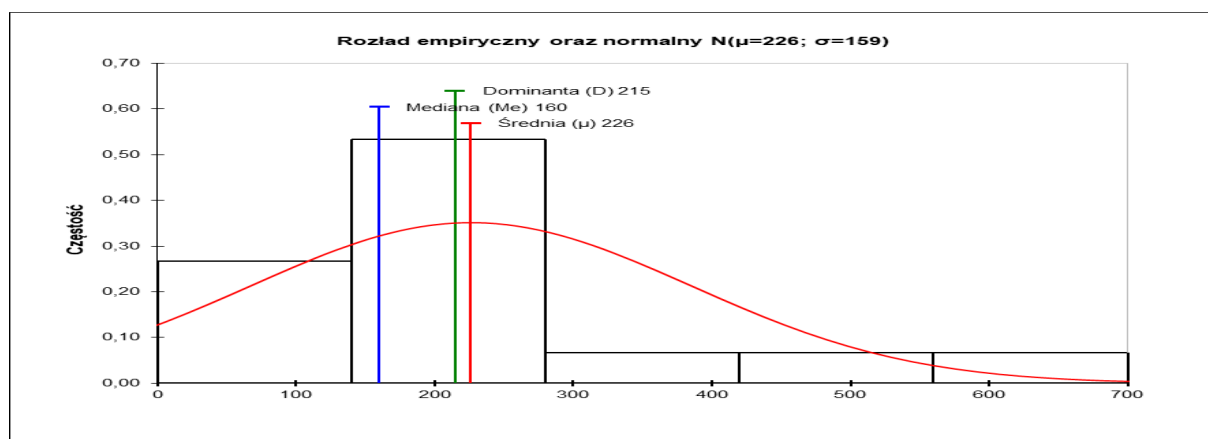
Parametr / Data wyceny	
Od najwcześniejszej transakcji	26.05.2017
Od najpóźniejszej transakcji	28.12.2018
Rozstęp czasowy (dni)	581
Rodzaj trendu i charakter trendu	<b>szybki trend rosnący</b>
Cena najwcześniejsza z równania regresji	66 zł/m <sup>2</sup>
Cena najpóźniejsza z równania regresji	359 zł/m <sup>2</sup>
Wymiar średni bezwzględny trendu (zł)/okres	293 zł/m <sup>2</sup>
Okres badania rynku (lata)	1,59
Wymiar względny trendu (%)/okres badania	444,0%
Wymiar względny trendu (%)/dzień	0,29%
<b>Wymiar względny trendu (%)/mies.</b>	<b>9,3%</b>
<b>Wymiar względny trendu (%)/rok</b>	<b>189,8%</b>



Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.) wynosząca 1,968 jest większa niż wartość teoret. statystyki t-Studenta(teoret., $\alpha$ ,n-2) wynoszącej 1,53. Na założonym poziomie istotności 0,15 **można stwierdzić istotność statystyczną występowania trendu**. Wymiar względny trendu (%)/rok wyrażony rok do roku, wynosi ok. 189,8%/rok i **można określić go jako szybki trend rosnący**. Przedział ufności dla wyliczonego trendu, na założonym poziomie istotności 0,15 wynosi ok.  $\pm 147,6\%$ . Oznacza to, że z prawdopodobieństwem 0,85 rzeczywista wartość trendu mieści się w granicach od 42,2%/rok do 337,4%/rok

Analizy dokonano w oparciu o arkusz: trend liniowy\_cen v. 1.0.4. opracowany i udostępniony przez Tomasza Kotrasinskiego RealExperts.pl sp. z o.o.

## Rozkład ceny jednostkowej



Miary tend. centralnej i zmienności	Wartość
Średnia ( $\mu$ )	226
Przedział średniej	146
	306
Typowy przedział zmienności	67
	385
Mediana (Me)	160
Dominanta (D)	215
Wartość minimalna	62
Wartość maksymalna	586

Przedziały		Liczność
Od	Do	
0	140	4
140	280	8
280	420	1
420	560	1
560	700	1

Arkusz: histogram v.0.1.2. autor Tomasz Kotrański RealExperts S.K.A.

Uwidoczniony na powyższym diagramie rozkład cen jednostkowych, ma charakter rozkładu normalnego nieznacznie prawoskrętnego, jako wynik przewagi na rynku nieruchomości o mniejszej atrakcyjności, a w konsekwencji niższych cenach jednostkowych, co pozwala stwierdzić, że uzyskana próbka danych jest reprezentatywna dla analizowanego rynku i można wykorzystywać ją do wyceny. Wnioskowanie o wartości na podstawie takiej bazy ogranicza możliwość popełnienia błędu.

Całkowity wolumen analizowanych transakcji wyniósł 16 064 811 zł, przy średniej cenie transakcyjnej 1 070 987 zł i średniej cenie jednostkowej 226,07 zł/m<sup>2</sup>. Średnia powierzchnia sprzedanych nieruchomości wyniosła 9 245 m<sup>2</sup>, przy całkowitej sprzedanej powierzchni gruntów 138 680 m<sup>2</sup>. Najmniejsza powierzchnia w analizowanym zbiorze to 1 526 m<sup>2</sup>, największa 50 653 m<sup>2</sup>, przy czym w zaledwie 3 przypadkach powierzchnia sprzedanego gruntu przekroczyła 1,0 ha, co świadczy o dużym rozdrobieniu rynku.

Przeprowadzona szczegółowa analiza rynku wykazała, że cena transakcyjna uzależniona jest w znacznej mierze od dostępności komunikacyjnej (lokalizacja). Największy popyt jest na

nieruchomości położone na obszarach o prestiżowej lokalizacji na tle miasta, z dobrym połączeniem komunikacyjnym z jego centrum, oraz dogodnie umiejscowione w stosunku do głównych tras komunikacyjnych co umożliwia ponadlokalny charakter inwestycji. Dodatkowym, bardzo istotnym czynnikiem są możliwości nieruchomości wynikające między innymi z:

- uwarunkowań planistycznych (zapisy MPZP w przypadku jego braku zabudowy nieruchomości sąsiednich determinujących możliwości zabudowy)
- ograniczeń wynikających z sąsiedztwa,
- ukształtowania terenu,
- przebiegu infrastruktury liniowej ograniczającej możliwości zabudowy,
- wysokiego poziomu wód gruntowych,
- dostępności infrastruktury technicznej,
- kształtu działki.

Powierzchnia gruntu jest typowym czynnikiem ekonomicznym. Przy zwartej zabudowie miasta i dużym deficycie gruntów inwestycyjnych, pomimo wysokich kosztów eksploatacyjnych (np. podatek od nieruchomości czy opłata roczna za UW) wraz ze wzrostem powierzchni gruntu nie jest widoczny znaczący spadek cen jednostkowych w arealach do 1 ha, co przedstawia poniższy wykres.



Analizowany rynek w pełni odzwierciedla zasadę zgodnie z którą cena dobra jest wprost proporcjonalna do jego rzadkości. Mniejsze arealały są bardziej dostępne i uzyskują większą płynność na rynku, nie mniej większa powierzchnia potencjalnie może generować większy dochód stwarzając większe możliwości inwestycyjne. Pomimo konieczności zaangażowania większych środków duże arealały umożliwiają realizację inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym, stąd wyraźny trend spadkowy cen jednostkowych jest widoczny dopiero przy arealach o powierzchni przekraczającej 0,5 ha.

Mając powyższe na uwadze, jako cechy stanowiące atrybuty rynkowe zakwalifikowano:

- **lokalizację** nieruchomości rozumianą jako położenie w obszarach umożliwiających ponadlokalny charakter inwestycji lub podnoszących jej prestiż, dostępność komunikacyjną jako położenie względem głównych szlaków tranzytowych, łatwość dojazdu, dobrej jakości drogi  
stan cechy: dobra -3, przeciętna - 2, akceptowalna - 1.



- **powierzchnię działki**  
przyjęto faktyczną powierzchnię
- **rodzaj praw**  
stan cechy: własność -2, użytkowania wieczyste- 1.
- **ustalenia planistyczne**  
stan cechy: obowiązujący MPZP - 2, brak- 1.
- **możliwości i ograniczenia (sposób optymalnego wykorzystania),** w tym brak ograniczeń wynikających z przeznaczenia terenu (zapisy MPZP), w przypadku braku miejscowego planu, zabudowy nieruchomości sąsiednich determinujących możliwości zabudowy, ograniczeń wynikających z sąsiedztwa, ukształtowania terenu, przebiegu infrastruktury liniowej ograniczającej możliwości zabudowy, wysokiego poziomu wód gruntowych, dostępności infrastruktury technicznej, kształtu działki i innych uwarunkowań uniemożliwiających pełne racjonalne wykorzystanie nieruchomości  
stan cechy: dobre - 3, przeciętne – 2, ograniczone - 1.

W oparciu o arkusz *wagi\_regresja v.1.0.4.* autorstwa Tomasza Kotrańskiego *RealExperts. pl sp. z o.o.* przeanalizowano wpływ atrybutów (cech) rynkowych na wartość nieruchomości. Skonstruowany model rynku, wskazuje statystycznie istotne cechy zbywanych nieruchomości. Przy założonym 15% poziomie istotności, poziom ufności wyniósł 85%.

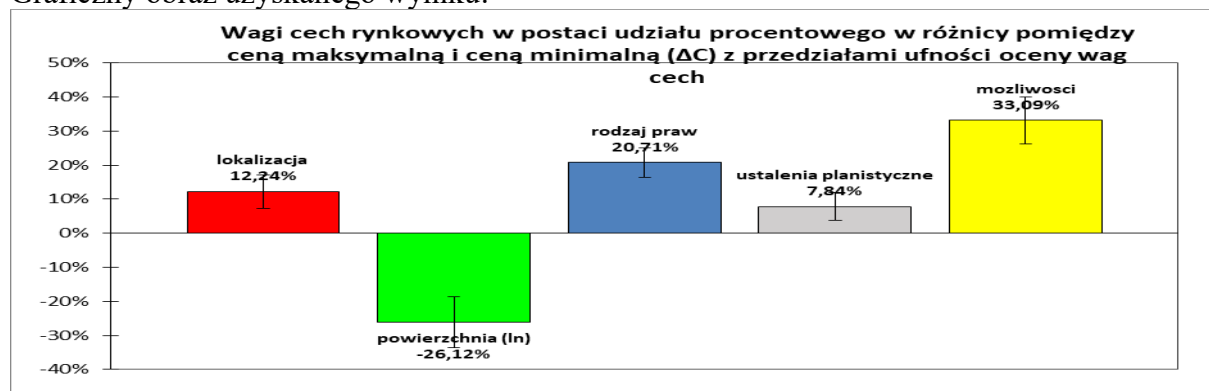
Empiryczny i estymowany rozstęp cenowy rynku:

Parametr	Empiryczna	Estymowana
<b>Cena minimalna</b>	62,40	- 270,39
<b>Cena maksymalna</b>	586,38	590,40
<b>ΔC</b>	<b>523,99</b>	<b>860,79</b>

Wynikiem analizy regresji było wskazanie statystycznie istotnych cech i ich wag dla zmiennej objaśnianej (ceny):

Cechy rynkowe:	Waga cechy w ΔC (%)	Zakres kwotowy poprawek (zł/m <sup>2</sup> )
<b>lokalizacja</b>	12,24	105,39
<b>powierzchnia (ln)</b>	26,12	224,81
<b>rodzaj praw</b>	20,71	178,27
<b>ustalenia planistyczne</b>	7,84	67,46
<b>możliwości</b>	33,09	284,86
<b>Σ</b>	<b>100%</b>	<b>860,79</b>

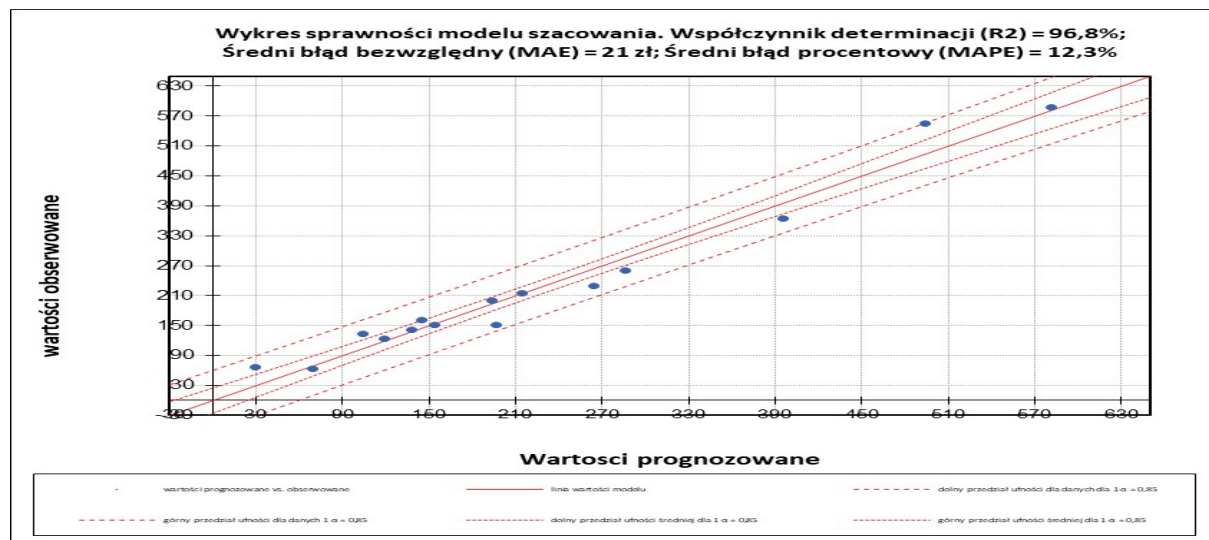
Graficzny obraz uzyskanego wyniku:



Ujemna wartość wagi cechy oznacza, że jest ona destymulantą.

Parametry sprawności modelu szacowania;

Parametr		Wartość
n	Liczba przypadków	15
k	Liczba zmiennych	5
df	Liczba stopni swobody	9
F	Statystyka F istotności regresji	54,99
R2	Współczynnik determinacji	96,8%



### Wnioski z analizy rynku:

- Przeprowadzona analiza wpływu czasu wykazała zmiany cen jednostkowych w związku z upływem czasu. Na założonym poziomie istotności 0,15 stwierdzono istotność statystyczną występowania trendu, w związku z powyższym wprowadzono korekty cen z tytułu upływu czasu.
- Brak wolnych terenów inwestycyjnych wpłynął na fakt, że nieruchomości położone w obszarach o atrakcyjnej lokalizacji uzyskują zdecydowanie wyższe ceny transakcyjne.
- Powierzchnia działki jest czynnikiem typowo ekonomicznym, co przy utrzymywanych od lat ograniczeniach finansowania zewnętrznego (dostępność kredytów), w sposób znaczący wpływa na ceny transakcyjne.
- Rodzaj praw do nieruchomości, z uwagi na 3% opłatę roczną, jest znaczącym czynnikiem ekonomicznym wpływającym na jednostkowe cen transakcyjnych.
- Z uwagi na zainwestowanie większości obszarów miasta i tym samym łatwość spełnienia warunków wynikających z zapisów art. 61.1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz § 3.1. – 2. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiającą uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy, wpływ cechy ustalenia planistyczne jest niewielki.
- Czynnikiem wpływającym w bardzo istotnym stopniu na cenę jednostkową jest cecha możliwości i ograniczenia rozumiana jako brak ograniczeń wynikających z przeznaczenia terenu (zapisy MPZP), ograniczeń wynikających z sąsiedztwa, ukształtowania terenu, przebiegu infrastruktury liniowej ograniczającej możliwości

zabudowy, wysokiego poziomu wód gruntowych, dostępności infrastruktury technicznej, kształtu działki i innych uwarunkowań uniemożliwiających pełne racjonalne wykorzystanie nieruchomości.

- Dodatkowym czynnikiem jest również relacja popytu i podaży.

## 8.2. Drogi

Uwzględniając *rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan nieruchomości* objętych procesem wyceny nieruchomości, analizie poddano rynek nieruchomości przeznaczonych pod budowę lub poszerzenie dróg zarówno publicznych jak i wewnętrznych.

Jako właściwy, do wnioskowania o wartości przedmiotu wyceny, przyjęto rynek w granicach Gminy Miasto Toruń.

Źródłem informacji o transakcjach były akty notarialne sprzedaży nieruchomości, udostępnione przez Wydział Geodezji i Kartografii Urzędu Miasta w Torunia. Dane wynikające z treści aktów notarialnych były weryfikowane szczegółowo, celem pozyskanie większej ilości informacji o cechach nieruchomości.

### Opis wyników analizy rynku.

Na badanym obszarze w okresie poprzedzającym datę wyceny odnotowano transakcje gruntami niezabudowanymi przeznaczonymi pod budowę nowych dróg lub poszerzenie dróg istniejących, w tym wewnętrznych. W zdecydowanej większości przypadków kupującym była jednostka samorządu terytorialnego lub Skarb Państwa.

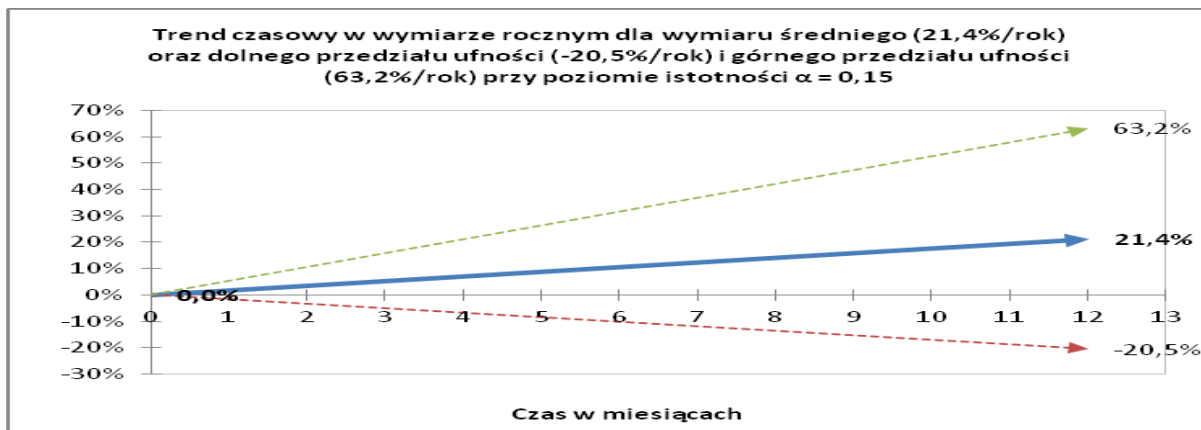
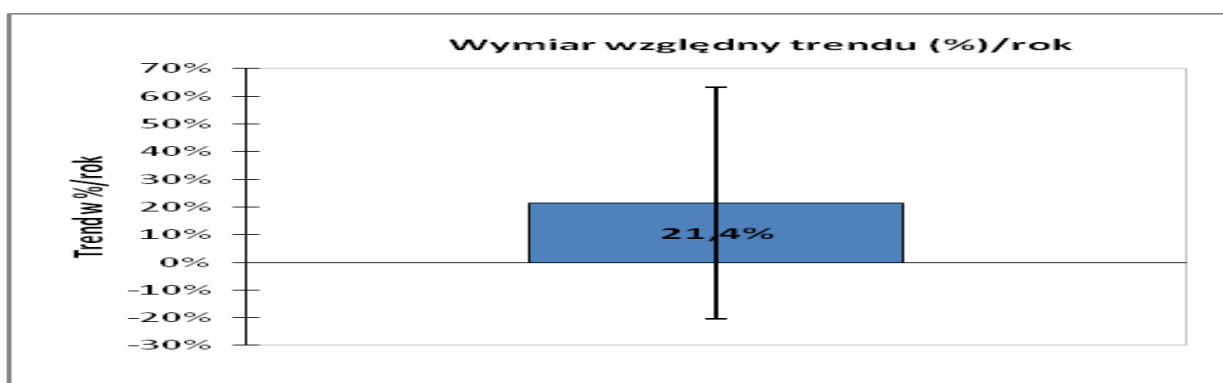
Niezależnie od kontrowersji związanych z treścią art. 151 ust.1 *ugn*, uwzględniając przeważające w orzecznictwie sądów administracyjnych, w tym NSA w Warszawie I OSK 469/109 stanowisko, że z dużą ostrożnością należy podchodzić do transakcji przejmowanych pod drogi przez JST jako nie spełniających warunków transakcji rynkowych w rozumieniu art. 151 ust 1 *ugon*, transakcje te przyjęto do analiz, uznając że racjonalnie działający na rynku inwestor będzie kierował się ukształtowanymi w taki sposób cenami nieruchomości.

Tabela nr 2 – drogi.

Data transakcji	Położenie	Pow. działki (m <sup>2</sup> )	Cena transakcyjna (zł)	Cena 1m <sup>2</sup> (zł/m <sup>2</sup> )	Rodzaj praw
2015-12-15	Dojazdowa do ul. Św. Andrzeja Boboli	118	13 008	110,24	1
2015-12-30	Słupska, Kłodzka	2278	160 284	70,36	2
2015-12-31	Droga Dojazdowa (obr 142)	142	10 508	74,00	1
2015-12-31	Skłodowskiej Curie i droga dojazdowa (obr 45)	33269	2 606 354	78,34	1
2016-12-20	Skłodowskiej Curie	735	58 800	80,00	1
2016-12-20	obr 39	1260	155 222	123,19	2

## Analiza wpływu czasu na ceny transakcyjne (trend czasowy):

Parametr / Data wyceny	
Od najwcześniejszej transakcji	2015-12-15
Od najpóźniejszej transakcji	2016-12-20
Rozstęp czasowy (dni)	371
Rodzaj trendu i charakter trendu	<b>dość wyraźny trend rosnący</b>
Cena najwcześniejsza z równania regresji	83 zł/m <sup>2</sup>
Cena najpóźniejsza z równania regresji	101 zł/m <sup>2</sup>
Wymiar średni bezwzględny trendu (zł)/okres	18 zł/m <sup>2</sup>
Okres badania rynku (lata)	1,02
Wymiar względny trendu (%)/okres badania	21,7%
Wymiar względny trendu (%)/dzień	0,05%
<b>Wymiar względny trendu (%)/mies.</b>	<b>1,6%</b>
<b>Wymiar względny trendu (%)/rok</b>	<b>21,4%</b>



Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.) wynosząca 0,907 jest mniejsza niż wartość teoret. statystyki t-Studenta(teoret., $\alpha$ ,n-2) wynoszącej 1,778. Na założonym poziomie istotności 0,15 **można stwierdzić nieistotność statystyczną występowania trendu**. Wymiar względny trendu (%)/rok wyrażony rok do roku, wynosi ok. 21,4%/rok i można określić go jako dość wyraźny trend rosnący. Przedział ufności dla wyliczonego trendu, na założonym poziomie istotności 0,15 wynosi ok.  $\pm 41,9\%$ . Oznacza to, że z prawdopodobieństwem 0,85 rzeczywista wartość trendu mieści się w granicach od -20,5%/rok do 63,2%/rok

Analizy dokonano w oparciu o arkusz: trend liniowy\_cen v. 1.0.4. opracowany i udostępniony przez Tomasza Kotrasinskiego RealExperts.pl sp. z o.o.

---

Bardzo ubogi rynek utrudnia zastosowanie szerokiej analizy, szczególnie z zastosowaniem metod ekonometrycznych.

Należy jednak zwrócić uwagę na specyfikę nieruchomości nabywanych pod budowę nowych dróg lub poszerzenie dróg już istniejących. Nieruchomości gruntowe nabywane na ten cel charakteryzują się tym, że zostały w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczone pod inwestycje drogowe lub objęte są właściwymi decyzjami, położone są najczęściej w bezpośrednim sąsiedztwie dróg lub innych ciągów komunikacyjnych, mają najróżniejsze kształty z przewagą wąskich wydłużonych pasków gruntu i zróżnicowane powierzchnie. Wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej jest nieistotne z punktu celu na jaki są nabywane. Dla określenia wpływu cech tych nieruchomości na zmienność ich cen transakcyjnych, poddano analizie ujawniony i zawarty w operacie szacunkowym zbiór nieruchomości drogowych, zgodnie z katalogiem cech art. 134. 2 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*.

#### Rodzaj nieruchomości:

Wszystkie do analiz nieruchomości były przeznaczone lub/i faktycznie wykorzystywane pod drogi. Również przedmiot wyceny to drogi wewnętrzne. Wobec powyższego należy przyjąć, że przedmiot wyceny i nieruchomości przyjęte do porównania, są takie same co do rodzaju nieruchomości.

#### Położenie nieruchomości:

Wszystkie przyjęte do analiz nieruchomości charakteryzują się wspólną cechą lokalizacyjną to znaczy położone są na obszarze Torunia w obrębie ciągów komunikacyjnych. Tym samym brak jest zróżnicowania położenia nieruchomości i wpływu położenia na zmienność cen.

#### Sposób użytkowania:

Jak wspomniano wcześniej, zgodnie z postanowieniami art. 4. 16 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*, przez nieruchomości podobne należy rozumieć nieruchomości, które są porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, między innymi ze względu na sposób korzystania (...).

Zbiór nieruchomości przyjętych do analiz jest tożsamy pod względem użytkowania z przedmiotem wyceny, ponieważ wszystkie nieruchomości są użytkowane (lub będą) w tym samym celu.

Tym samym sposób użytkowania, w zakresie którego analizowano sposób użytkowania nie wyjaśnia wpływu tej cechy na zmienność cen.

#### Przeznaczenie:

Przeznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, jest tożsame z przeznaczeniem wszystkich nieruchomości przyjętych do analiz. Zatem przeznaczenie nie wyjaśnia wpływu tej cechy na zmienność cen.

#### Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej:

Zwykle pełne uzbrojenie nieruchomości lub możliwość wyposażenia w media posiadają nieruchomości położone na terenach zrealizowanej zabudowy lub w jej pobliżu, tzn. na terenach ogólnie uznawanych za obszary zurbanizowane. Wpływ tej cechy jest znacząco skorelowany z cechą położenia.

Znaczna część przyjętych do analizy nieruchomości drogowych położona jest w otoczeniu nieruchomości gruntowych zabudowanych lub przeznaczonych pod budowę, jednak jak uczy doświadczenie życiowe i zasady racjonalnego rozumowania, dostępność urządzeń infrastruktury technicznej nie wyjaśnia wpływu tej cechy na zmienność cen w przypadku nieruchomości drogowych.

### Stan nieruchomości:

Stan zagospodarowania, stan prawny i stan techniczno – użytkowy niezabudowanej nieruchomości gruntowych będących przedmiotem wyceny jest tożsamy z nieruchomościami przyjętymi do porównania, ponieważ wszystkie zostaną „zagospodarowane” dla potrzeb w jakim zostały nabyte to znaczy pod drogi. Natomiast wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona są skorelowane z cechą położenia. Stan nieruchomości nie wyjaśnia wpływu tej cechy na zmienność cen.

Poniżej przeanalizowano zależność ceny transakcyjnej w zależności od wielkości przeznaczonego pod drogi gruntu.



Powyższy wykres wskazuje, że uzyskana cena za nieruchomość nie była uzależniona od wielkości gruntu.

### Wybór cech rynkowych i wag:

Zgodnie z zapisami art. 153. 1. ustawy o gospodarce nieruchomościami „*Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego*”. Jednocześnie ten sam artykuł wskazuje, że „*Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu*”.

Jak wykazano w analizie wpływu cech nieruchomości drogowych na zmienność cen, w której analizowano wpływ cech z katalogu zawartego w art. 134. 2. ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie można ustalić relacji między analizowanymi cechami nieruchomości a ich cenami.

## 9. Przedstawienie sposobu wyceny

Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, jej przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych (art. 152 ust.1 i art. 154. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r., o gospodarce nieruchomościami).

Mając na uwadze przyjęty cel wyceny określono wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych i części nieruchomości gruntowej, w celu ustalenia

---

wartości mienia w toczącym się postępowaniu upadłościowym. **Zakres wyceny nie obejmuje ewentualnych kosztów rekultywacji gruntu.**

Zgodnie z art. 151.1. 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.

Zgodnie MSW 1 wartość rynkowa to szacowana kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za składnik mienia, zakładając, że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej oraz upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku.

Analizując obie definicje należy stwierdzić, że są one bardzo zbliżone oraz, że ich cechą wspólną jest wartość postrzegana jako najbardziej prawdopodobna cena, którą można uzyskać na rynku w dniu wyceny. Jest to zatem najlepsza cena, którą może uzyskać sprzedawca oraz jednocześnie najbardziej korzystna cena, którą ma zapłacić kupujący. Zatem zarówno definicja ustawowa jak i z MSW odnosi się do sytuacji w której strony działają racjonalnie.

Rynek transakcji kupna sprzedaży nieruchomości gruntowych z możliwością wykorzystania pod zabudowę komercyjną na terenie badanego rynku lokalnego należy do wystarczająco rozwiniętych. Przeprowadzona analiza wykazała, że na rynku zawierane są transakcje kupna – sprzedaży prawa podobnego do przedmiotu wyceny. Rynek jest stabilny. Tym samym spełnione są warunki dla zastosowania podejścia porównawczego:

- znane są ceny jakie uzyskano za nieruchomości podobne,
- w wyniku przeprowadzonej analizy rynku określono cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej,
- uwzględniono zmianę poziomu cen na skutek upływu czasu.

Biorąc pod uwagę obowiązujące przepisy, a w szczególności:

- art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, uwzględniając cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych,

- § 4. rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r., w sprawie wyceny nieruchomości, po analizie uzyskanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom cen,

→ dla określenia wartości 1 m<sup>2</sup> powierzchni **gruntu komercyjnego** zastosowano: **podejście porównawcze, metodę porównywania parami.**

Zastosowanie ww. podejścia i metody wyceny jest uzasadnione, ponieważ:

- istnieje wystarczająco rozwinięty rynek transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości podobnych na terenie badanego rynku lokalnego. Wyboru metody dokonano na podstawie wystarczającej do analizy ilości dostępnych danych o transakcjach nieruchomościami

---

podobnymi, w tym informacji o uzyskanych cenach transakcyjnych, warunkach zawarcia transakcji, a także cechach rynkowych wpływających na poziom cen z uwzględnieniem różnic pomiędzy cechami poszczególnych nieruchomości.

Decydując się na przyjęcie opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonowania na istniejącym rynku lokalnym oraz ilość zawartych transakcji.

Przyjęta metoda wyceny polega na porównaniu nieruchomości wycenianej, dla której znane są atrybuty – cechy, ale nieznana jest jej wartość, z nieruchomościami, które w objętym analizą okresie były przedmiotem transakcji rynkowych, a więc znane są zarówno ich cechy jak i ceny transakcyjne.

Porównaniu poddaje się te atrybuty szacowanych nieruchomości, które na podstawie przeprowadzonej analizy zostały wskazane jako cechy w sposób istotny wpływające na cenę zawartych transakcji.

W przypadku **dróg wewnętrznych** przyjmując opisany w Tabeli nr 2 zbiór nieruchomości drogowych spełniający warunki nieruchomości podobnych, przy uwzględnieniu wniosków z analizy wpływu cech nieruchomości drogowych na zmienność cen, w której analizowano wpływ cech z katalogu zawartego w art. 134. 2. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, tj. *rodzaju nieruchomości, położenia, sposobu użytkowania, przeznaczenia, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu nieruchomości*, z której wynika, że wyszczególnione cechy nieruchomości nie wyjaśniają wpływu tych cech na zmienność cen, wartość rynkową wycenianych działek ewidencyjnych określono jako iloczyn wartości średniej ważonej ceny jednostkowej i powierzchni.



## 10. Oszacowanie wartości nieruchomości

Nieruchomości najbardziej podobne do przedmiotu wyceny zestawione w Tabeli nr 1 porównano kolejno (metoda porównywania parami) z nieruchomością wycenianą. Jako główne kryterium doboru nieruchomości porównawczych przyjęto możliwie zbliżoną powierzchnię gruntu

### 10.1. Część nieruchomości gruntowej TO1T/00086239/0, działki ewidencyjne nr 27,28/3, 28/7, 30/89, 30/90 i 30/91 o łącznej powierzchni 0,7077 ha

Tabela nr 3

Data transakcji	Położenie (ulica)	Pow. działki (m <sup>2</sup> )	Pow. działki (ln)	Cena transakcyjna (zł)	Cena 1m <sup>2</sup> (zł/m <sup>2</sup> )	Zaktualizowana o czas cena 1m <sup>2</sup> (zł/m <sup>2</sup> )	Lokalizacja	Rodzaj praw	Ustalenia planistyczne	Możliwości	Suma poprawek (zł/m <sup>2</sup> )	Skorygowana wartość 1 m <sup>2</sup> (zł/m <sup>2</sup> )
26.05.2017	Forteczna	33 097	10,41 + 99,02	2 156 911	65,17	354,55	2 + 52,70	2 - 178,27	1 + 67,46	2 - 94,95	-54,06	300,49
11.12.2017	Polna	9 040	9,11 + 15,71	2 350 400	260,00	561,11	3 poprawka 0	2 - 178,27	2 poprawka 0	2 - 94,95	- 257,51	303,60
23.05.2018	Forteczna	23 350	10,06 + 76,62	2 873 984	123,08	178,78	2 + 52,70	2 - 178,27	2 poprawka 0	2 - 94,95	- 143,91	34,87
<b>Nieruchomość wyceniana</b>	<b>Szosa Bydgoska</b>	<b>7 077</b>	<b>8,86</b>	-	-	-	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1<sup>1</sup></b>	-	<b>212,99</b>

Wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> powierzchni wycenianej części nieruchomości, działek ewidencyjnych nr 27,28/3, 28/7, 30/89, 30/90 i 30/91 obliczono jako średnią arytmetyczną cen skorygowanych:  $W1m^2_G = 213,00 \text{ zł/m}^2$

Wartość rynkowa wycenianej części nieruchomości gruntowej, działek ewidencyjnych nr 27,28/3, 28/7, 30/89, 30/90 i 30/91 o łącznej powierzchni 7 077 m<sup>2</sup> wynosi:

$$W_{27,28/3, 28/7, 30/89, 30/90 \text{ i } 30/91} = 7\,077 \text{ m}^2 \cdot 213,00 \text{ zł/m}^2 = 1\,507\,401,00 \text{ zł.}$$

Przyjęto:

$$W_{27,28/3, 28/7, 30/89, 30/90 \text{ i } 30/91} = 1\,507\,500 \text{ zł.}$$

**Słownie: jeden milion pięćset siedem tysięcy pięćset złotych.**

<sup>1</sup> Uwzględniono nieregularny kontur wycenianej części nieruchomości oraz przebieg urządzeń infrastruktury technicznej.

**10.2. Część nieruchomości gruntowej TO1T/00009080/7, działki ewidencyjne nr 8/1, 8/3, 8/4, 9/1, 9/2 i 10 oraz nieruchomości gruntowej TO1T/00052083/4, działek ewidencyjnych 14 i 15 o łącznej powierzchni 1,0452 ha**

**Tabela nr 4**

Data transakcji	Położenie (ulica)	Pow. działki (m <sup>2</sup> )	Pow. działki (ln)	Cena transakcyjna (zł)	Cena 1m <sup>2</sup> (zł/m <sup>2</sup> )	Zaktualizowana o czas cena 1m <sup>2</sup> (zł/m <sup>2</sup> )	Lokalizacja	Rodzaj praw	Ustalenia planistyczne	Możliwości	Suma poprawek (zł/m <sup>2</sup> )	Skorygowana wartość 1 m <sup>2</sup> (zł/m <sup>2</sup> )
26.05.2017	Forteczna	33 097	10,41 + 73,99	2 156 911	65,17	354,55	2 + 52,70	2 - 178,27	1 + 67,46	2 - 94,95	-79,09	275,46
11.12.2017	Polna	9 040	9,11 - 9,32	2 350 400	260,00	561,11	3 poprawka 0	2 - 178,27	2 poprawka 0	2 - 94,95	- 282,54	278,57
23.05.2018	Forteczna	23 350	10,06 + 51,59	2 873 984	123,08	178,78	2 + 52,70	2 - 178,27	2 poprawka 0	2 - 94,95	- 168,94	9,84
<b>Nieruchomość wyceniana</b>	<b>Szosa Bydgoska</b>	<b>10 452</b>	<b>9,25</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>187,96</b>

Wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> powierzchni wycenianej części nieruchomości, działek ewidencyjnych nr 8/1, 8/3, 8/4, 9/1, 9/2 i 10 oraz 14 i 15 obliczono jako średnią arytmetyczną cen skorygowanych: **W<sub>1m<sup>2</sup>G</sub> = 188,00 zł/m<sup>2</sup>**

Wartość rynkowa wycenianej części nieruchomości gruntowej, działek ewidencyjnych nr 8/1, 8/3, 8/4, 9/1, 9/2 i 10 oraz nieruchomości gruntowej, działek ewidencyjnych 14 i 15 o łącznej powierzchni 10 452 m<sup>2</sup> wynosi:

$$W_{8/1, 8/3, 8/4, 9/1, 9/2 \text{ i } 10 \text{ oraz } 14 \text{ i } 15} = 10\,452 \text{ m}^2 \cdot 188,00 \text{ zł/m}^2 = 1\,964\,976,00 \text{ zł.}$$

Przyjęto:

**W<sub>8/1, 8/3, 8/4, 9/1, 9/2 \text{ i } 10 \text{ oraz } 14 \text{ i } 15</sub> = 1 965 000 zł.**

**Słownie: jeden milion dziewięćset sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych.**

<sup>2</sup> Uwzględniono nieregularny kontur wycenianej części nieruchomości oraz przebieg urządzeń infrastruktury technicznej.

---

### 10.3. działki ewidencyjne przeznaczone pod drogi

Wartość 1 m<sup>2</sup> powierzchni niezabudowanej nieruchomości gruntowej określono jako średnią ważoną:

$$W = \frac{3\,004\,176,13}{37\,802} = 79,47$$

Wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, obliczono jako średnią ważoną:  $W1m^2_{dr} = 79,50$  zł/m<sup>2</sup>

#### **Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej TO1T/00106712/7, działki ewidencyjne nr 7/20, 7/22, 30/31 i 30/35 o łącznej powierzchni 1,0442 ha**

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości gruntowej, działek ewidencyjnych nr 7/20, 7/22, 30/31 i 30/35 o łącznej powierzchni 10 442 m<sup>2</sup> wynosi:

$$W_{7/20, 7/22, 30/31 \text{ i } 30/35} = 10\,442 \text{ m}^2 \cdot 79,50 \text{ zł/m}^2 = 830\,139,00 \text{ zł.}$$

Przyjęto:

**W<sub>7/20, 7/22, 30/31 i 30/35</sub> = 830 200 zł.**

**Słownie: osiemset trzydzieści tysięcy dwieście złotych.**

→ **Udział 15/100 wynosi:**

$$\text{Udział}_{7/20, 7/22, 30/31 \text{ i } 30/35} = 830\,200,00 \text{ zł} \cdot 15/100 = 124\,530 \text{ zł}$$

Przyjęto:

**Udział<sub>7/20, 7/22, 30/31 i 30/35</sub> = 124 530 zł**

**Słownie: sto dwadzieścia cztery tysiące pięćset trzydzieści złotych.**

#### **Określenie wartości rynkowej części nieruchomości gruntowej TO1T/00086239/0, działki ewidencyjne nr 30/37 i 30/40 o łącznej powierzchni 1,0442 ha**

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości gruntowej, działek ewidencyjnych nr 30/37 i 30/40 o łącznej powierzchni 1 172 m<sup>2</sup> wynosi:

$$W_{30/37 \text{ i } 30/40} = 1\,172 \text{ m}^2 \cdot 79,50 \text{ zł/m}^2 = 93\,174,00 \text{ zł.}$$

Przyjęto:

**W<sub>30/37 i 30/40</sub> = 92 200 zł.**

**Słownie: dziewięćdziesiąt trzy tysiące dwieście złotych.**

#### **Określenie wartości rynkowej części nieruchomości gruntowej TO1T/00009080/7, działka ewidencyjna nr 30/41 o powierzchni 1,0442 ha**

Wartość rynkowa wycenianej części nieruchomości gruntowej, działki ewidencyjnej nr 30/41 o powierzchni 270 m<sup>2</sup> wynosi:

---

$$W_{30/41} = 270 \text{ m}^2 \cdot 79,50 \text{ zł/m}^2 = 21\,465,00 \text{ zł.}$$

Przyjęto:

**W<sub>30/41</sub> = 21 500 zł.**

**Słownie: dwadzieścia jeden tysięcy pięćset złotych.**

### 11. Wynik końcowy

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego części nieruchomości gruntowej, niezabudowanych działek ewidencyjnych nr 58/1, 8/3, 8/4, 9/1, 9/2, 10 i 30/41 o łącznej powierzchni 1,0677 ha, oraz nieruchomości gruntowej niezabudowanej, działek ewidencyjnych nr 14 i 15 o łącznej powierzchni 0,0045 ha, położonych przy ul. Szosa Bydgoska w obrębie 23 w Toruniu, gmina Miasto Toruń, powiat Miasto Toruń, województwo kujawsko – pomorskie określona, w dniu 24 czerwca 2024 r., według stanu i poziomu cen na dzień 17 czerwca 2019 r., roku wynosi: **1 986 500 zł, słownie: jeden milion dziewięćset osiemdziesiąt sześć tysięcy pięćset złotych.**

→ w tym:

**W<sub>8/1, 8/3, 8/4, 9/1, 9/2 i 10 oraz 14 i 15</sub> = 1 965 000 zł.**

**Słownie: jeden milion dziewięćset sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych.**

**W<sub>30/41</sub> = 21 500 zł.**

**Słownie: dwadzieścia jeden tysięcy pięćset złotych.**

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej, działek ewidencyjnych nr 27, 28/3, 28/7, 30/37, 30/40, 30/89, 30/90 i 30/91, o łącznej powierzchni 0,8249 ha, położonej przy ul. Szosa Bydgoska w obrębie 23 w Toruniu, gmina Miasto Toruń, powiat Miasto Toruń, województwo kujawsko – pomorskie, określona w dniu 24 czerwca 2024 r., według stanu i poziomu cen na dzień 17 czerwca 2019 r., roku wynosi: **1 599 700 zł, słownie: jeden milion pięćset dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset złotych.**

→ w tym:

**W<sub>27,28/3, 28/7, 30/89, 30/90 i 30/91</sub> = 1 507 500 zł.**

**Słownie: jeden milion pięćset siedem tysięcy pięćset złotych.**

**W<sub>30/37 i 30/40</sub> = 92 200 zł.**

**Słownie: dziewięćdziesiąt trzy tysiące dwieście złotych.**

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej, działek ewidencyjnych nr 7/20, 7/22, 30/31 i 30/35 o łącznej powierzchni 1,0442 ha, położonej przy ul. Szosa Bydgoska w obrębie 23 w Toruniu, gmina Miasto Toruń, powiat Miasto Toruń, województwo kujawsko – pomorskie, określona w dniu 24 czerwca 2024 r., według stanu i poziomu cen na dzień 17 czerwca 2019 r., roku wynosi: **830 200 zł, słownie: osiemset trzydzieści tysięcy dwieście złotych.**

**Udział 15/100 wynosi:**

**Udział<sub>7/20, 7/22, 30/31 i 30/35</sub> = 124 530 zł**

**Słownie: sto dwadzieścia cztery tysiące pięćset trzydzieści złotych.**

## **12. Uzasadnienie wyceny**

Zgodnie ze zleceniem Zamawiającego z dnia 5 czerwca 2024 r., wartość i stan nieruchomości określono na dzień 17 czerwca 2024 r.

Oszacowana wartość rynkowa w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> zarówno powierzchni gruntu komercyjnego jak i gruntu przeznaczonego pod drogi wewnętrzne mieści się w przedziale zmienności cen uzyskiwanych na rynku lokalnym. Przy jej określeniu uwzględniono atrybuty cech prawnych, fizycznych i ekonomicznych wycenianej nieruchomości. Otrzymaną wartość rynkową należy uznać za najbardziej prawdopodobną kwotę, 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, przy przyjętych założeniach co do przedmiotu wyceny wynikających z przyjętej daty stanu nieruchomości oraz wynikającej ze zlecenia Zamawiającego daty poziomu cen.

### **Zakres wyceny nie uwzględnia ewentualnych kosztów rekultywacji terenu.**

### **Wszystkie wartości podane są jako ceny netto bez podatku VAT**

## **13. Klauzule i ustalenia dodatkowe**

- Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, wg stanu na dzień wyceny.
- Operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie.
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie oględzin nieruchomości ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne.
- Zastrzega się prawa autorskie do niniejszego operatu. Kopiowanie opracowania w całości lub części jest zabronione bez zgody autora.
- Określona wartość rynkowa nie uwzględnia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem.
- Określona wartość rynkowa nie zawiera podatku VAT.
- Wszelkie obliczenia prowadzone są w programie Microsoft Office Excel 2007. Zaokrąglenia wynikają z zaokrąglenia programu.
- W trakcie badania ksiąg wieczystych, w dziale IV stwierdzono wpisy. Obciążenia nie uwzględniono w określonej wartości rynkowej.
- Rzeczoznawca majątkowy sporządzający operat działa obiektywnie jako niezależny rzeczoznawca, niezależny od właściciela nieruchomości oraz zlecającego wycenę (nie dotyczy zapłaty za operat), stosując zasadę bezstronności.

TRYSZCZYN, dnia 24 czerwca 2024 r.



*Hanna Antczak*

### **14. Wykaz załączników:**

1. Wydruk ksiąg wieczystych z systemu www. ekw.ms.gov.pl.
2. Kopia wypisu ewidencji gruntów i wyrysu z mapy ewidencyjnej.
3. Fragment planu miasta.
4. Dokumentacja fotograficzna.
5. Kopia polisy ubezpieczeniowej.