

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,



działka ewidencyjna nr 5/4 o powierzchni 0,0594 ha
Księga wieczysta nr TO1T/00126461/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Toruniu
VI Wydział Ksiąg Wieczystych
oraz

działka ewidencyjna nr 5/1 o powierzchni 0,0118 ha
Księga wieczysta nr TO1T/00009080/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Toruniu
VI Wydział Ksiąg Wieczystych

Wartość rynkowa wynosi:

W_{5/4} = 237 500 zł.

Słownie: dwieście trzydzieści siedem tysięcy pięćset złotych.

W_{5/1} = 9 380 zł.

Słownie: dziewięć tysięcy trzysta osiemdziesiąt złotych.



Hanna Antczak

PODSUMOWANIE OPERATU SZACUNKOWEGO

1. Opis nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest stanowiąca przedmiot prawa użytkowania wieczystego nieruchomość gruntowa niezabudowana działka ewidencyjna nr 5/4 o powierzchni 0,0594 ha, oraz stanowiąca przedmiot prawa użytkowania wieczystego część nieruchomości gruntowej, niezabudowana działka ewidencyjna nr 5/1 o powierzchni 0,0118 ha,

→ położone w obrębie 23 przy ul. Szosa Bydgoska 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.

Opis techniczno – użytkowy: działki położone są na terenie nie ogrodzonym, stanowiącym teren porozbiórkowy po dawnym Polchemie (Toruńskich Zakładach Przemysłu Nieorganicznego). Są niezagospodarowane, nie zabudowane, miejscowo porośnięte krzewami, drzewami i trawami. W terenie występują liczne pozostałości po pracach rozbiórkowych w postaci hałd gruzu przemieszanego z ziemią. Od północy teren graniczy z torami kolejowymi, od południa z ulicą Szosa Bydgoska dalej Oczyszczalnią Ścieków CENTRALNA, od wschodu z terenem Castoramy, dalej z terenem Motoareny.

Dla przedmiotowych nieruchomości Sąd Rejonowy w Toruniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste nr TO1T/00126461/8 (działka ewidencyjna nr 5/4) i TO1T/00009080/7 (działka ewidencyjna nr 5/1).

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 2000 m², teren zabudowy usługowej i przeznaczeniu dopuszczającym: obiekty produkcyjne, składy magazyny, drogi wewnętrzne, parkingi zieleń urządzone, obiekty 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 → nieruchomość przeznaczona pod zabudowę usługową (działka 5/4) i działka stanowiąca drogi wewnętrzne (działka 5/1) **według stanu i cen na dzień 17 czerwca 2019 r.**

Zakres wyceny obejmuje prawo użytkowania wieczystego dwóch działek ewidencyjnych nr 5/4 i 5/1, 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 dwóch działek ewidencyjnych nr 5/4 i 5/1 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.**

nieruchomość gruntowa będąca przedmiotem prawa użytkowania wieczystego
działka ewidencyjna nr 5/4 o powierzchni 0,0594 ha oraz część nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem prawa
użytkowania wieczystego, działka ewidencyjna nr 5/1 o powierzchni 0,0118 ha,
położone w obrębie 23, w Toruniu, gmina Miasto Toruń, powiat Miasto Toruń, województwo kujawsko – pomorskie

3. Wartość przedmiotu wyceny

$W_{5/4} = 237\ 500\ \text{zł.}$

Słownie: dwieście trzydzieści siedem tysięcy pięćset złotych.

$W_{5/1} = 9\ 380\ \text{zł.}$

Słownie: dziewięć tysięcy trzysta osiemdziesiąt złotych.

Wszystkie wartości podane są jako ceny netto bez podatku VAT

4. Daty

Wycenę sporządzono w dniu:

19 kwietnia 2024 r.

Wartość nieruchomości określono na dzień:

17 czerwca 2019 r.



Hanna Antczak

1. Określenie przedmiotu, zakresu i uwarunkowań wyceny

Przedmiotem wyceny jest stanowiąca przedmiot prawa użytkowania wieczystego nieruchomość gruntowa niezabudowana, działka ewidencyjna nr 5/4 o powierzchni 0,0594 ha, oraz stanowiąca przedmiot prawa użytkowania wieczystego część nieruchomości gruntowej, niezabudowana działka ewidencyjna nr 5/1 o powierzchni 0,0118 ha,

→ położone w obrębie 23 przy ul. Szosa Bydgoska 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.

Dla przedmiotowych nieruchomości Sąd Rejonowy w Toruniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste nr TO1T/00126461/8 (działka ewidencyjna nr 5/4) i TO1T/00009080/7 (działka ewidencyjna nr 5/1).

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 → nieruchomość przeznaczona pod zabudowę usługową (działka 5/4) i działka stanowiąca drogi wewnętrzne (działka 5/1) **według stanu i cen na dzień 17 czerwca 2019 r.**

Zakres wyceny obejmuje prawo użytkowania wieczystego dwóch działek ewidencyjnych nr 5/4 i 5/1, 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 dwóch działek ewidencyjnych nr 5/4 i 5/1 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 12 kwietnia 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).

nieruchomość gruntowa będąca przedmiotem prawa użytkowania wieczystego
działka ewidencyjna nr 5/4 o powierzchni 0,0594 ha oraz część nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem prawa
użytkowania wieczystego, działka ewidencyjna nr 5/1 o powierzchni 0,0118 ha,
położone w obrębie 23, w Toruniu, gmina Miasto Toruń, powiat Miasto Toruń, województwo kujawsko – pomorskie

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/00126461/8 (działka ewidencyjna 5/4) i TO1T/00009080/7 (działka ewidencyjna 5/1) 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.
2. Ewidencja gruntów prowadzona przez Prezydenta Miasta Torunia, Wydział Geodezji i Kartografii Urzędu Miasta Torunia – *udostępnione przez Zamawiającego*.
3. Fragment mapy ewidencyjnej – *udostępniony przez Zamawiającego*.
4. Akty notarialne sprzedaży nieruchomości udostępnione przez Wydział Geodezji i Kartografii Urzędu Miasta w Torunia.
5. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 5 marca 2019 r. i 18 kwietnia 2024 r.
6. MPZP udostępniony przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Toruniu.

4. Ustalenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości

- | | |
|--|--|
| 1. Data sporządzenia wyceny: | 18 kwietnia 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 marca 2019 r.
i 18 kwietnia 2024 r. |

Zgodnie ze zleceniem Zamawiającego z dnia 12 kwietnia 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/00126461/8 (działka ewidencyjna 5/4) i TO1T/00009080/7 (działka ewidencyjna 5/1) 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,

nieruchomość gruntowa będąca przedmiotem prawa użytkowania wieczystego
działka ewidencyjna nr 5/4 o powierzchni 0,0594 ha oraz część nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem prawa
użytkowania wieczystego, działka ewidencyjna nr 5/1 o powierzchni 0,0118 ha,
położone w obrębie 23, w Toruniu, gmina Miasto Toruń, powiat Miasto Toruń, województwo kujawsko – pomorskie

Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów:

województwo: kujawsko – pomorskie, powiat: M. Toruń, jednostka ewidencyjna: 046301_1,
Toruń, obręb ewidencyjny: Nr 0023, nr jednostki rejestrowej: G108

Numer działki	Położenie	Powierzchnia (ha)	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW
			Rodzaj	Pow. (ha)	
5/4	ul. Szosa Bydgoska 104	0,0594	Bp	0,0594	TO1T/00126461/8
Identyfikator: 046301_1.0023.5/4					
5/1	ul. Szosa Bydgoska	0,0118	dr	0,118	TO1T/00009080/7
Identyfikator: 046301_1.0023.5/1					

Kopia wypisu ewidencji gruntów – Załącznik nr 2.

Księga wieczysta nr TO1T/00126461/8: - 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: 5/4, identyfikator działki: 046301_1.0023.5/4, 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,

Przyłączenie: TO1T/00009080/7

Obszar całej nieruchomości: 0,0594 ha,

Spis praw:

Prawo użytkowania wieczystego: okres użytkowania: 2089-12-05, sposób korzystania: grunt oddany w użytkowanie wieczyste

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: nazwa: Skarb Państwa – Prezydent Miasta Torunia, siedziba: Toruń, rola instytucji: organ reprezentujący Skarb Państwa

Użytkownicy wieczystości: napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego
liczba wskazań udziałów w prawie: 1, 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: jak w wydruku KW – załącznik nr 1

Dział IV: jak w wydruku KW – załącznik nr 1

nieruchomość gruntowa będąca przedmiotem prawa użytkowania wieczystego
działka ewidencyjna nr 5/4 o powierzchni 0,0594 ha oraz część nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem prawa
użytkowania wieczystego, działka ewidencyjna nr 5/1 o powierzchni 0,0118 ha,
położone w obrębie 23, w Toruniu, gmina Miasto Toruń, powiat Miasto Toruń, województwo kujawsko – pomorskie

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: **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

Pozostałe działki jak wydruku księgi wieczystej – Załącznik nr 1

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.

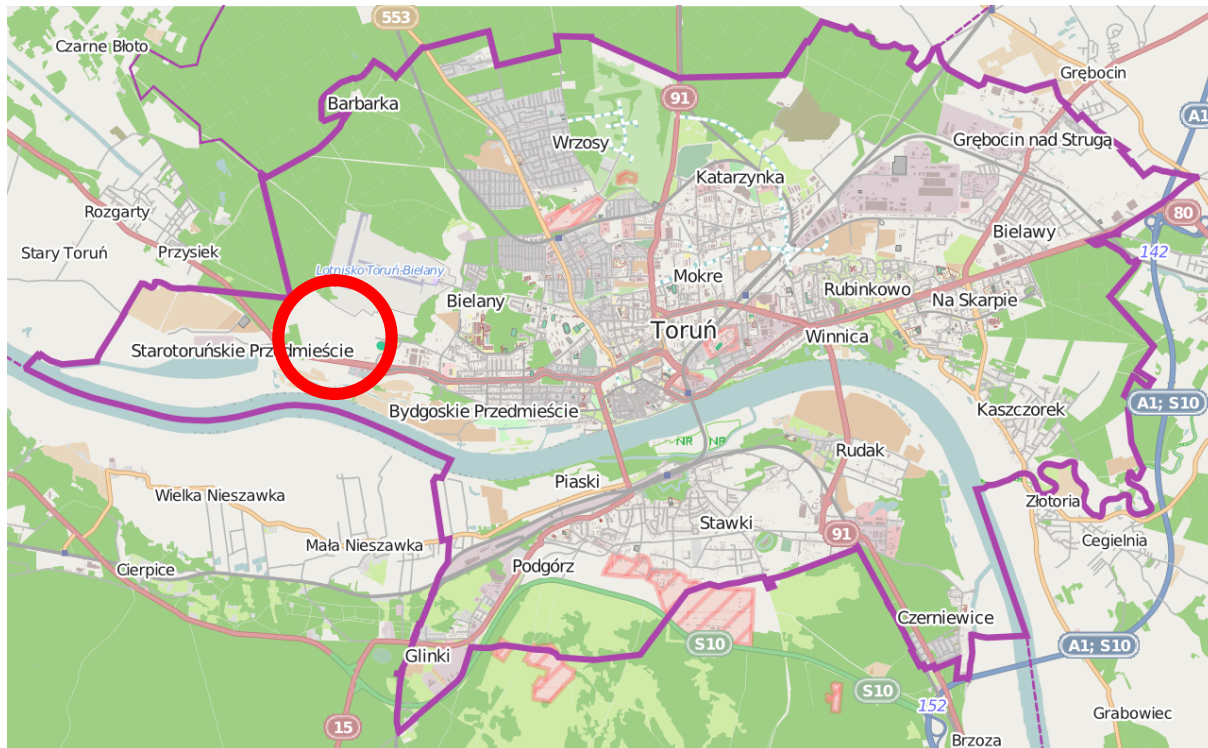
5.2. Opis techniczno – użytkowy



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

nieruchomość gruntowa będąca przedmiotem prawa użytkowania wieczystego
działka ewidencyjna nr 5/4 o powierzchni 0,0594 ha oraz część nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem prawa
użytkowania wieczystego, działka ewidencyjna nr 5/1 o powierzchni 0,0118 ha,
położone w obrębie 23, w Toruniu, gmina Miasto Toruń, powiat Miasto Toruń, województwo kujawsko – pomorskie

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

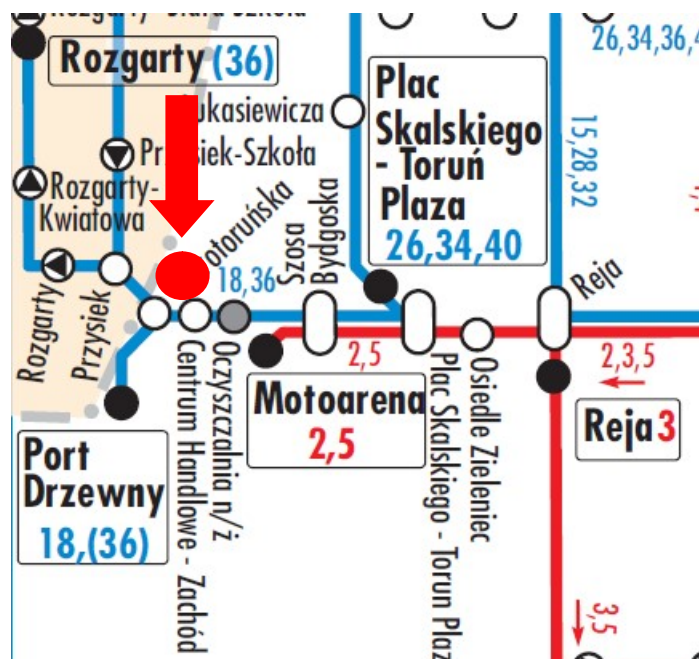
Obszar jest przeciętnie skomunikowany z pozostałymi dzielnicami miasta.

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

- odległość od przystanku autobusowego linii 18, 36 wynosi do 850 m,

nieruchomość gruntowa będąca przedmiotem prawa użytkowania wieczystego
działka ewidencyjna nr 5/4 o powierzchni 0,0594 ha oraz część nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem prawa
użytkowania wieczystego, działka ewidencyjna nr 5/1 o powierzchni 0,0118 ha,
położone w obrębie 23, w Toruniu, gmina Miasto Toruń, powiat Miasto Toruń, województwo kujawsko – pomorskie

- 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). Są niezagospodarowane, nie zabudowane, miejscowo porośnięte krzewami i trawami. W terenie występują liczne 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 5/1 objęta księgą wieczystą nr TO1T/00009080/7 i 5/4 objęta księgą wieczystą nr TO1T/00126461/8 tworzą całość przestrzenną.

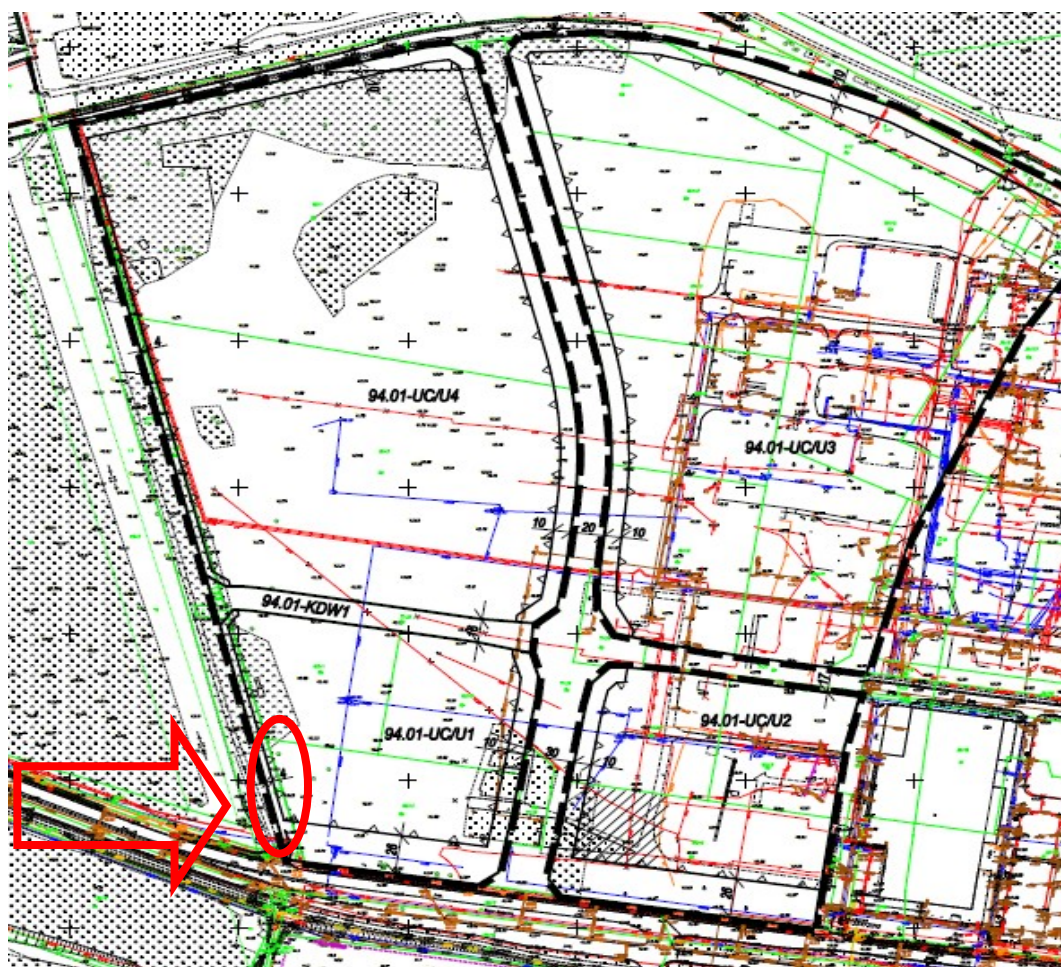


nieruchomość gruntowa będąca przedmiotem prawa użytkowania wieczystego
działka ewidencyjna nr 5/4 o powierzchni 0,0594 ha oraz część nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem prawa
użytkowania wieczystego, działka ewidencyjna nr 5/1 o powierzchni 0,0118 ha,
położone w obrębie 23, w Toruniu, gmina Miasto Toruń, powiat Miasto Toruń, województwo kujawsko – pomorskie

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 916/18 Rady Miasta Torunia z dnia 6 września 2018 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego, poz. 4572 z dnia 13 września 2018 roku obszar, na którym zlokalizowane są przedmioty wyceny oznaczone są symbolami 94.01-UC/U1 o przeznaczeniu podstawowym: **teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², teren zabudowy usługowej i przeznaczeniu dopuszczającym: obiekty produkcyjne, składy magazyny, drogi wewnętrzne, parkingi zieleni urządzona, obiekty urządzenia infrastruktury technicznej.**



lokalizacja na mapie MPZP źródło: załącznik do uchwały nr 916/18 z dnia 6 września 2018 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 dla działki ewidencyjnej 5/4 → **nieruchomość przeznaczona pod budowę usługową** (w tym obiekty o powierzchni powyżej 2000 m²) jest najbardziej korzystnym (optymalnym) sposobem użytkowania. Działka ewidencyjna nr 5/1 → **działka stanowiąca drogę wewnętrzną**.

8. Analiza i charakterystyka rynku

8.1. Nieruchomości przeznaczone pod budowę 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 m² 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 1m² 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

nieruchomość gruntowa będąca przedmiotem prawa użytkowania wieczystego
 działka ewidencyjna nr 5/4 o powierzchni 0,0594 ha oraz część nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem prawa użytkowania wieczystego, działka ewidencyjna nr 5/1 o powierzchni 0,0118 ha,
 położone w obrębie 23, w Toruniu, gmina Miasto Toruń, powiat Miasto Toruń, województwo kujawsko – pomorskie

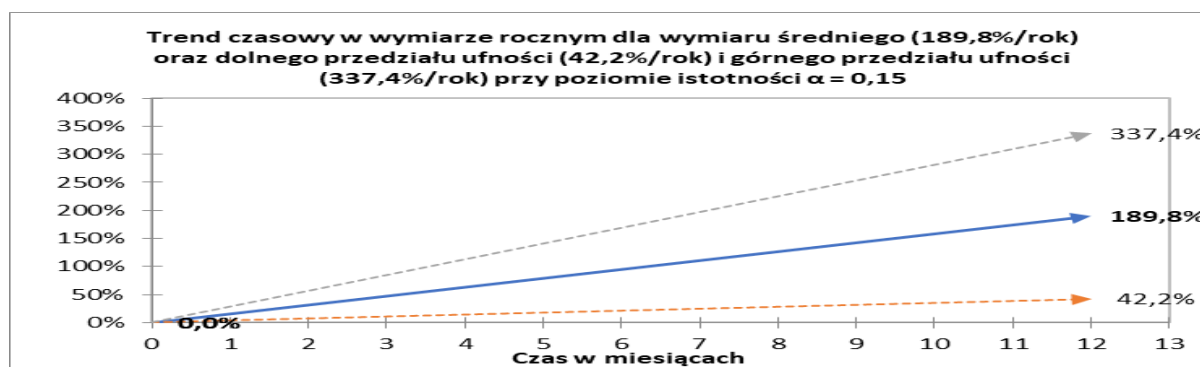
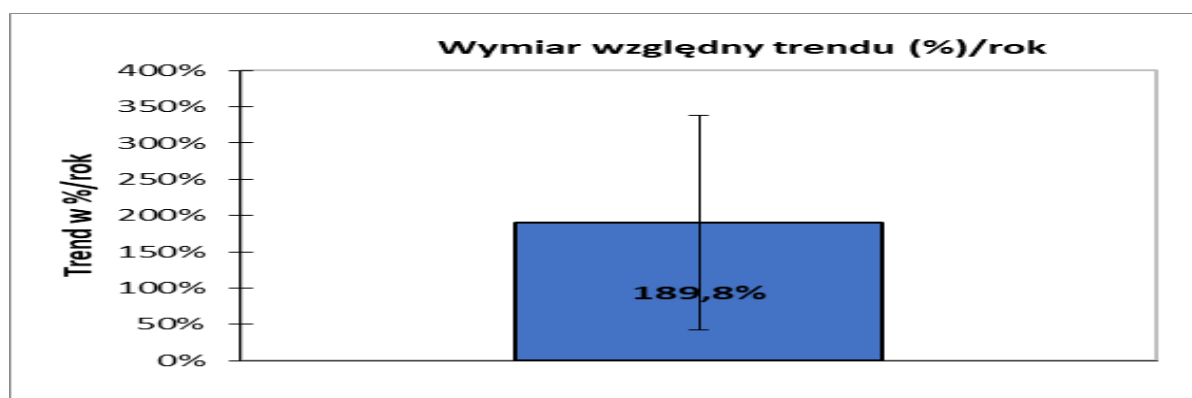
Tabela nr 1

Data transakcji	Położenie (ulica)	Pow. działki (m ²)	Pow. działki (ln)	Cena transakcyjna (zł)	Cena 1m ² (zł/m ²)	Zaktualizowana o czas cena 1m ² (zł/m ²)	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

nieruchomość gruntowa będąca przedmiotem prawa użytkowania wieczystego
 działka ewidencyjna nr 5/4 o powierzchni 0,0594 ha oraz część nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem prawa
 użytkowania wieczystego, działka ewidencyjna nr 5/1 o powierzchni 0,0118 ha,
 położone w obrębie 23, w Toruniu, gmina Miasto Toruń, powiat Miasto Toruń, województwo kujawsko – pomorskie

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	szybki trend rosnący
Cena najwcześniejsza z równania regresji	66 zł/m ²
Cena najpóźniejsza z równania regresji	359 zł/m ²
Wymiar średni bezwzględny trendu (zł)/okres	293 zł/m ²
Okres badania rynku (lata)	1,59
Wymiar względny trendu (%)/okres badania	444,0%
Wymiar względny trendu (%)/dzień	0,29%
Wymiar względny trendu (%)/mies.	9,3%
Wymiar względny trendu (%)/rok	189,8%

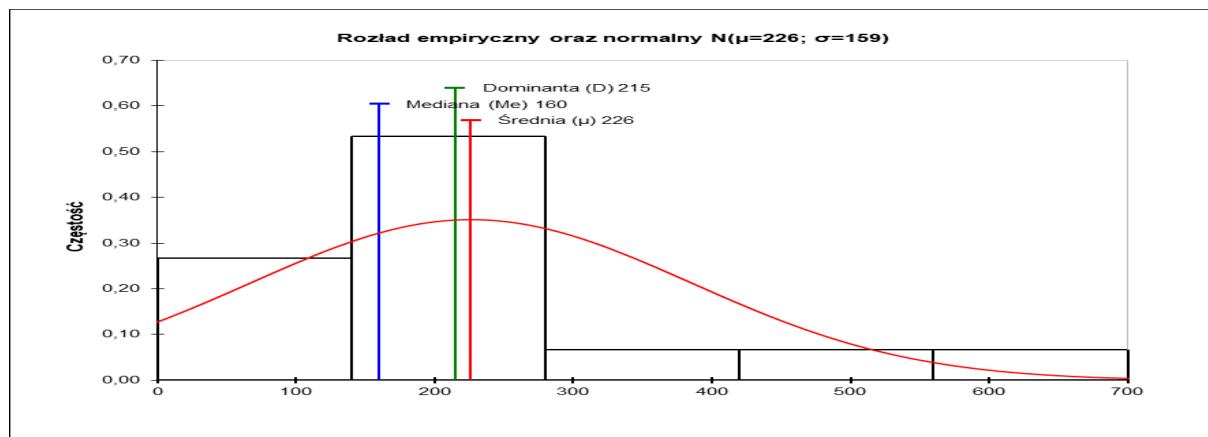


Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.) wynosząca 1,968 jest większa niż wartość teoret. statystyki t-Studenta(teoret., alfa, n-2) wynoszącej 1,53. Na założonym poziomie istotności 0,15 **można stwierdzić istotność statystyczną występowania trendu**. Wymiar względny trendu (%)/rok wyrażony rok 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 Tomasz Kotrasinskiego RealExperts.pl sp. z o.o.

nieruchomość gruntowa będąca przedmiotem prawa użytkowania wieczystego
 działka ewidencyjna nr 5/4 o powierzchni 0,0594 ha oraz część nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem prawa
 użytkowania wieczystego, działka ewidencyjna nr 5/1 o powierzchni 0,0118 ha,
 położone w obrębie 23, w Toruniu, gmina Miasto Toruń, powiat Miasto Toruń, województwo kujawsko – pomorskie

Rozkład ceny jednostkowej



Miary tend. centralnej i zmienności	Wartość
Średnia (μ)	226
Przedział średniej	306
Typowy przedział zmienności	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 wykorzystać ją do wyceny. Wnioskowanie o wartości na podstawie takiej bazy ogranicza możliwość popelnienia 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/m². Średnia powierzchnia sprzedanych nieruchomości wyniosła 9 245 m², przy całkowitej sprzedanej powierzchni gruntów 138 680 m². Najmniejsza powierzchnia w analizowanym zbiorze to 1 526 m², największa 50 653 m², 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 areały 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 areały umożliwiają realizację inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym, stąd wyraźny trend spadkowy cen jednostkowych jest widoczny dopiero przy arealach o powierzchni przekraczającej 0,5 ha.

nieruchomość gruntowa będąca przedmiotem prawa użytkowania wieczystego
działka ewidencyjna nr 5/4 o powierzchni 0,0594 ha oraz część nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem prawa
użytkowania wieczystego, działka ewidencyjna nr 5/1 o powierzchni 0,0118 ha,
położone w obrębie 23, w Toruniu, gmina Miasto Toruń, powiat Miasto Toruń, województwo kujawsko – pomorskie

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 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

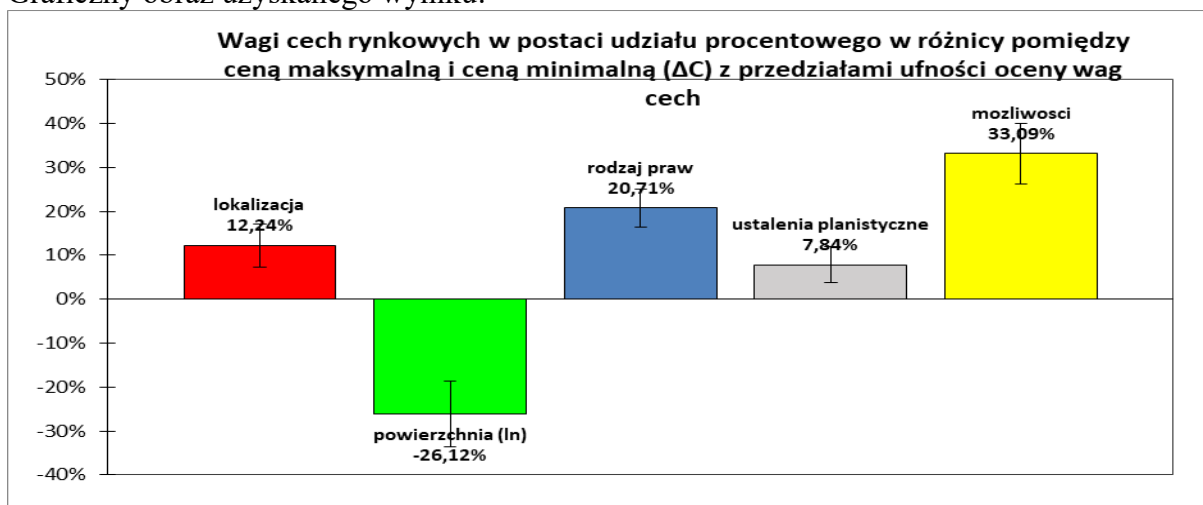
Parametr	Empiryczna	Estymowana
Cena minimalna	62,40	- 270,39
Cena maksymalna	586,38	590,40
ΔC	523,99	860,79

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 ²)
lokalizacja	12,24	105,39
powierzchnia (ln)	26,12	224,81
rodzaj praw	20,71	178,27
ustalenia planistyczne	7,84	67,46
możliwości	33,09	284,86
Σ	100%	860,79

nieruchomość gruntowa będąca przedmiotem prawa użytkowania wieczystego
 działka ewidencyjna nr 5/4 o powierzchni 0,0594 ha oraz część nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem prawa
 użytkowania wieczystego, działka ewidencyjna nr 5/1 o powierzchni 0,0118 ha,
 położone w obrębie 23, w Toruniu, gmina Miasto Toruń, powiat Miasto Toruń, województwo kujawsko – pomorskie

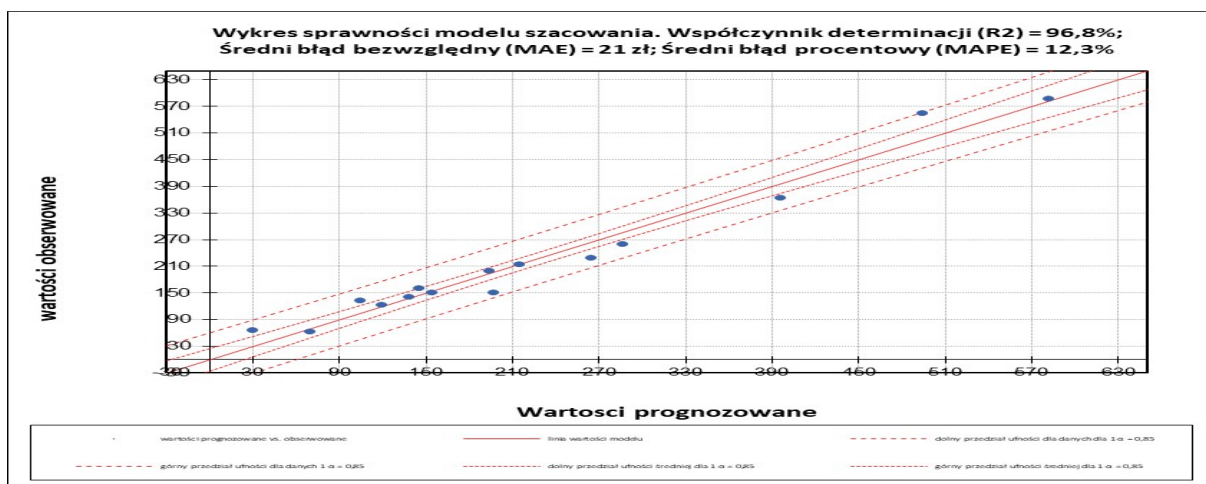
Graficzny obraz uzyskanego wyniku:



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* umożliwiających 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* w powiązaniu z § 4 i 5 *rozporządzenia* który mówi, iż źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji

nieruchomość gruntowa będąca przedmiotem prawa użytkowania wieczystego
działka ewidencyjna nr 5/4 o powierzchni 0,0594 ha oraz część nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem prawa
użytkowania wieczystego, działka ewidencyjna nr 5/1 o powierzchni 0,0118 ha,
położone w obrębie 23, w Toruniu, gmina Miasto Toruń, powiat Miasto Toruń, województwo kujawsko – pomorskie

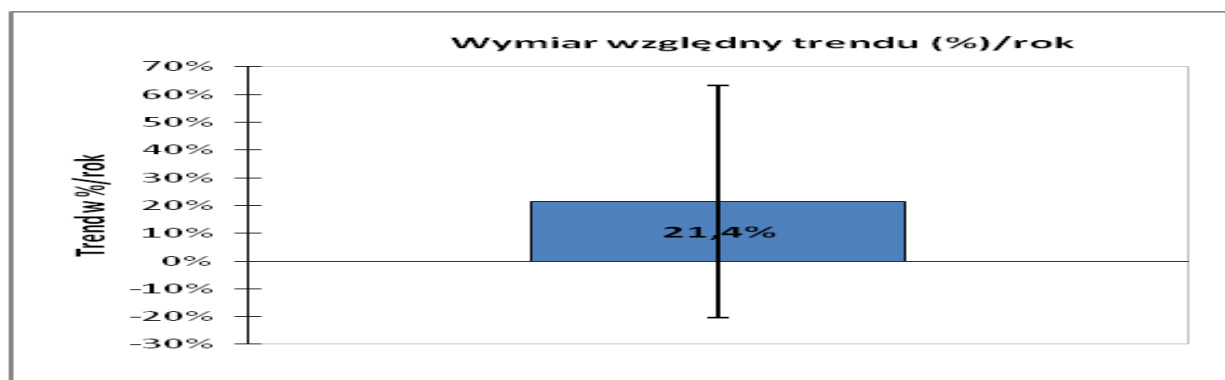
powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości, uwzględniają przeważające w orzecznictwie sądów administracyjnych, w tym NSA w Warszawie I OSK 469/109 stanowisko, że z dużą ostrożnością należy podchodzić do transakcji przejmowanych pod drogi przez JST jako nie spełniających warunków transakcji rynkowych w rozumieniu art. 151 ust 1 *uogon*, 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.

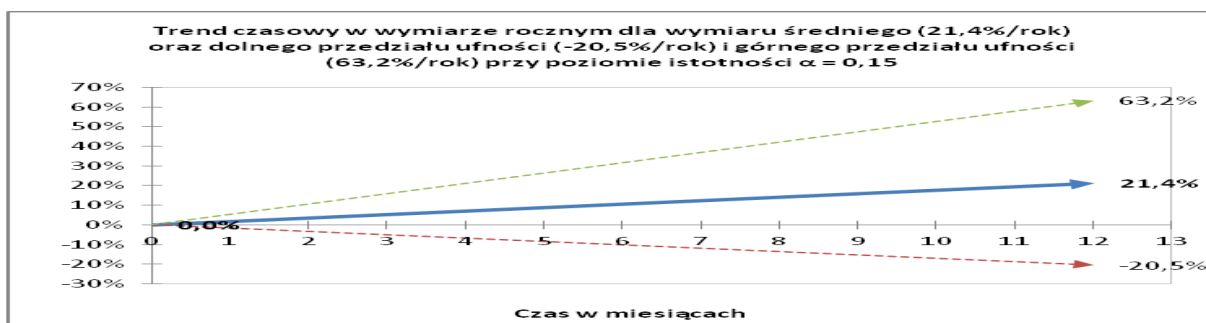
Data transakcji	Położenie	Pow. działki (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena 1m ² (zł/m ²)	Rodzaj praw
2015-12-15	Dojazdowa do ul. Św. Andrzeja Boboli	118	13 008	110,24	1
2015-12-30	Słupska, Kłodzka	2278	160 284	70,36	2
2015-12-31	Droga Dojazdowa (obr 142)	142	10 508	74,00	1
2015-12-31	Skłodowskiej Curie 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	dość wyraźny trend rosnący
Cena najwcześniejsza z równania regresji	83 zł/m ²
Cena najpóźniejsza z równania regresji	101 zł/m ²
Wymiar średni bezwzględny trendu (zł)/okres	18 zł/m ²
Okres badania rynku (lata)	1,02
Wymiar względny trendu (%)/okres badania	21,7%
Wymiar względny trendu (%)/dzień	0,05%
Wymiar względny trendu (%)/mies.	1,6%
Wymiar względny trendu (%)/rok	21,4%



nieruchomość gruntowa będąca przedmiotem prawa użytkowania wieczystego
działka ewidencyjna nr 5/4 o powierzchni 0,0594 ha oraz część nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem prawa
użytkowania wieczystego, działka ewidencyjna nr 5/1 o powierzchni 0,0118 ha,
położone w obrębie 23, w Toruniu, gmina Miasto Toruń, powiat Miasto Toruń, województwo kujawsko – pomorskie



Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.) wynosząca 0,907 jest mniejsza niż wartość teoret. statystyki t-Studenta(teoret., α ,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 Tomasz 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 praktycznie charakteryzują się tym, że zostały w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczone pod inwestycje drogowe, 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 droga wewnętrzna. 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 zabudowę, 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 techniczny – użytkowy niezabudowanej nieruchomości gruntowej będącej 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 „*Podjęcie 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 gruntowej i części nieruchomości gruntowej (działki ewidencyjnej), 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 m² 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 nieznaną 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 wycenianej działki ewidencyjnej nr 5/1 określono jako iloczyn wartości średniej ważonej ceny jednostkowej i powierzchni.

nieruchomość gruntowa będąca przedmiotem prawa użytkowania wieczystego
działka ewidencyjna nr 5/4 o powierzchni 0,0594 ha oraz część nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem prawa użytkowania wieczystego, działka ewidencyjna nr 5/1 o powierzchni 0,0118 ha,
położone w obrębie 23, w Toruniu, gmina Miasto Toruń, powiat Miasto Toruń, województwo kujawsko – pomorskie

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. działka ewidencyjna nr 5/4 o powierzchni 0,0594 ha

Tabela nr 3

Data transakcji	Położenie (ulica)	Pow. działki (m ²)	Pow. działki (ln)	Cena transakcyjna (zł)	Cena 1m ² (zł/m ²)	Zaktualizowana o czas cena 1m ² (zł/m ²)	Lokalizacja	Rodzaj praw	Ustalenia planistyczne	Możliwości	Suma poprawek (zł/m ²)	Skorygowana wartość 1 m ² (zł/m ²)
13.03.2018	Dworcowa	1 651	7,41 + 65,62	600 000	363,42	613,25	3 poprawka 0	2 - 178,27	2 poprawka 0	2 - 94,95	- 207,61	405,64
24.04.2018	Polna	1 562	7,35 + 62,06	865 000	553,78	849,86	3 poprawka 0	2 - 178,27	2 poprawka 0	3 - 189,91	- 306,12	543,74
24.05.2018	Skłodowskiej-Curie	1 526	7,33 + 60,56	228 900	150,00	216,22	3 poprawka 0	1 poprawka 0	1 + 67,46	2 - 94,95	33,07	249,28
Nieruchomość wyceniana	Szosa Bydgoska	594	6,39	-	-	-	3	1	2	1¹	-	399,55

Wartość rynkową 1 m² powierzchni działki ewidencyjnej nr 5/4 obliczono jako średnią arytmetyczną cen skorygowanych: **W1m²G = 399,60 zł/m²**

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości gruntowej, działki ewidencyjnej nr 5/4 o powierzchni 594 m² wynosi:

$$W_{5/4} = 594 \text{ m}^2 \cdot 399,60 \text{ zł/m}^2 = 237 \text{ 362,40 zł.}$$

Przyjęto:

$$W_{5/4} = 237 \text{ 500 zł.}$$

Słownie: dwieście trzydzieści siedem tysięcy pięćset złotych.

¹ Uwzględniono wydłużony kontur nieruchomości

nieruchomość gruntowa będąca przedmiotem prawa użytkowania wieczystego
działka ewidencyjna nr 5/4 o powierzchni 0,0594 ha oraz część nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem prawa użytkowania wieczystego, działka ewidencyjna nr 5/1 o powierzchni 0,0118 ha,
położone w obrębie 23, w Toruniu, gmina Miasto Toruń, powiat Miasto Toruń, województwo kujawsko – pomorskie

10.2. działka ewidencyjna nr 5/1 o powierzchni 0,0118 ha

Wartość 1 m² powierzchni niezabudowanej nieruchomości gruntowej określono jako średnią ważoną:

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

Wartość rynkową 1 m² powierzchni gruntu, obliczono jako średnią ważoną: $W_{1m^2_{gr}} = 79,50 \text{ zł/m}^2$

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości gruntowej, działki ewidencyjnej nr 5/1 o powierzchni 118 m² wynosi:

$$W_{5/1} = 118 \text{ m}^2 \cdot 79,50 \text{ zł/m}^2 = 9\,381,00 \text{ zł.}$$

Przyjęto:

W_{5/1} = 9 380 zł.

Słownie: dziewięć tysięcy trzysta osiemdziesiąt złotych.

nieruchomość gruntowa będąca przedmiotem prawa użytkowania wieczystego
działka ewidencyjna nr 5/4 o powierzchni 0,0594 ha oraz część nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem prawa
użytkowania wieczystego, działka ewidencyjna nr 5/1 o powierzchni 0,0118 ha,
położone w obrębie 23, w Toruniu, gmina Miasto Toruń, powiat Miasto Toruń, województwo kujawsko – pomorskie

11. Wynik końcowy

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 5/4 o powierzchni 0,0594 ha, położonej przy ul. Szosa Bydgoska 104 w obrębie 23 w Toruniu, gmina Miasto Toruń, powiat Miasto Toruń, województwo kujawsko – pomorskie określona, w dniu 18 kwietnia 2024 r., według stanu i poziomu cen na dzień 17 czerwca 2019 r., roku wynosi: **237 500 zł, słownie: dwieście trzydzieści siedem tysięcy pięćset złotych.**

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego części nieruchomości gruntowej, niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 5/1 o powierzchni 0,0118 ha, położonej przy ul. Szosa Bydgoska w obrębie 23 w Toruniu, gmina Miasto Toruń, powiat Miasto Toruń, województwo kujawsko – pomorskie, określona w dniu 18 kwietnia 2024 r., według stanu i poziomu cen na dzień 17 czerwca 2019 r., roku wynosi: **9 380 zł, słownie: dziewięć tysięcy trzysta osiemdziesiąt złotych.**

12. Uzasadnienie wyceny

Zgodnie ze zleceniem Zamawiającego z dnia 12 kwietnia 2024 r., wartość i stan nieruchomości określono na dzień 17 czerwca 2024 r.

Oszacowana wartość rynkowa w przeliczeniu na 1 m² 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.

nieruchomość gruntowa będąca przedmiotem prawa użytkowania wieczystego
działka ewidencyjna nr 5/4 o powierzchni 0,0594 ha oraz część nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem prawa
użytkowania wieczystego, działka ewidencyjna nr 5/1 o powierzchni 0,0118 ha,
położone w obrębie 23, w Toruniu, gmina Miasto Toruń, powiat Miasto Toruń, województwo kujawsko – pomorskie

- 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 18 kwietnia 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.