

Załącznik do Opisu i Oszacowania przedsiębiorstwa Grupy Producentów Rolnych
Ziarno Sp. z o.o. w upadłości

OPERAT SZACUNKOWY



z określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych położonych w Cichoradzu, pozostających we własności Grupy Producentów Rolnych Ziarno Sp. z o.o. w upadłości, w stanie na dzień wyceny.

Dla przedmiotowych nieruchomości założone są księgi wieczyste nr TO1T/00080001/1, TO1T/00041495/5, TO1T/00042960/3, TO1T/00041453/9, TO1T/00121771/9, TO1T/00041492/4, TO1T/00125218/3, TO1T/00065678/6, TO1T/00041498/6, TO1T/00042968/9, TO1T/00042201/5, TO1T/00042084/8, TO1T/00042189/4, TO1T/00041456/0, TO1T/00041464/9, TO1T/00041493/1, TO1T/00042186/3, TO1T/00041491/7, TO1T/00042087/9, prowadzone przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu.

Warszawa, 24.06.2024 r.

Autor opracowania
mgr Katarzyna Młynarczyk,
Rzecznik Majątkowy upr. 4914
Biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości przy Sądzie
Okręgowym w Warszawie (dec. ADM-5111-329/20)

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości Cichoradz, tereny składu rolnego Grupy Producentów Rolnych Ziarno Sp. z o.o. w upadłości Cichoradz, gm. Zławieś Wielka, pow. toruński, woj. kujawsko-pomorskie	
Określenie nieruchomości	Przedmiotem wyceny są nieruchomości gruntowe obejmujące tereny składu rolnego Grupy Producentów Rolnych Ziarno Sp. z o.o. w upadłości, położone w Cichoradzu, bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej nr 597, w gminie Zławieś Wielka, w powiecie toruńskim, w województwie kujawsko-pomorskim. Obszar opracowania obejmuje 22 działki ewidencyjne o łącznej powierzchni 1,2041 ha. Na terenie nieruchomości znajduje się skład produktów rolnych z ośmioma silosami, część gruntów pozostaje niezabudowana i niezagospodarowana. Dla przedmiotowych nieruchomości założone są księgi wieczyste nr TO1T/00080001/1, TO1T/00041495/5, TO1T/00042960/3, TO1T/00041453/9, TO1T/00121771/9, TO1T/00041492/4, TO1T/00125218/3, TO1T/00065678/6, TO1T/00041498/6, TO1T/00042968/9, TO1T/00042201/5, TO1T/00042084/8, TO1T/00042189/4, TO1T/00041456/0, TO1T/00041464/9, TO1T/00041493/1, TO1T/00042186/3, TO1T/00041491/7, TO1T/00042087/9, prowadzone przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu.
Zakres i uwarunkowania wyceny	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych w stanie na dzień wyceny. <i>Opinia nie uwzględnia majątku ruchomego, w tym przede wszystkim zbiorników/ silosów, których wartość została określona w ramach odrębnego opracowania.</i>
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości, na potrzeby sporządzenia opisu i oszacowania przedsięwzięcia stosownie do przepisów Art. 56a ust.3 i Art. 319 Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo Upadłościowe.
Metoda wyceny	Zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej do określenia wartości rynkowej nieruchomości.
Data określenia wartości	09.04.2024 r.
Oszacowana wartość	<u>Wartość rynkowa prawa własności działek 116, 118/1, 119/1 i 122 w stanie na dzień wyceny (bez uwzględnienia obiektów ruchomych – silosy) wynosi:</u> 145 000 zł <i>Słownie: sto czterdzieści pięć tysięcy złotych</i> <u>Wartość rynkowa prawa własności działki 123 w stanie na dzień wyceny (bez uwzględnienia obiektów ruchomych – silosy) wynosi:</u> 30 000 zł <i>Słownie: trzydzieści tysięcy złotych</i> <u>Wartość rynkowa prawa własności działki 124 w stanie na dzień wyceny (bez uwzględnienia obiektów ruchomych – silosy) wynosi:</u> 34 000 zł <i>Słownie: trzydzieści cztery tysiące złotych</i> <u>Wartość rynkowa prawa własności działki 130/1 w stanie na dzień wyceny wynosi:</u> 13 000 zł <i>Słownie: trzynaście tysięcy złotych</i> <u>Wartość rynkowa prawa własności działki ewid. nr 131 w stanie na dzień wyceny wynosi:</u> 30 000 zł <i>Słownie: trzydzieści tysięcy złotych</i> <u>Wartość rynkowa prawa własności działki ewid. nr 134 w stanie na dzień wyceny wynosi:</u> 30 000 zł <i>Słownie: trzydzieści tysięcy złotych</i> <u>Wartość rynkowa prawa własności działki ewid. nr 135 w stanie na dzień wyceny wynosi:</u> 30 000 zł <i>Słownie: trzydzieści tysięcy złotych</i> <u>Wartość rynkowa prawa własności działki ewid. nr 138 w stanie na dzień wyceny wynosi:</u> 30 000 zł <i>Słownie: trzydzieści tysięcy złotych</i> <u>Wartość rynkowa prawa własności działki ewid. nr 126 w stanie na dzień wyceny wynosi:</u> 25 000 zł

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

	<i>Słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych</i> <u>Wartość rynkowa prawa własności działki ewid. nr 127 w stanie na dzień wyceny wynosi:</u> 25 000 zł <i>Słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych</i> <u>Wartość rynkowa prawa własności działki ewid. nr 128 w stanie na dzień wyceny wynosi:</u> 26 000 zł <i>Słownie: dwadzieścia sześć tysięcy złotych</i> <u>Wartość rynkowa prawa własności działki ewid. nr 133 w stanie na dzień wyceny wynosi:</u> 29 000 zł <i>Słownie: dwadzieścia dziewięć tysięcy złotych</i> <u>Wartość rynkowa prawa własności działki ewid. nr 136 w stanie na dzień wyceny wynosi:</u> 29 000 zł <i>Słownie: dwadzieścia dziewięć tysięcy złotych</i> <u>Wartość rynkowa prawa własności działki ewid. nr 145 w stanie na dzień wyceny wynosi:</u> 22 000 zł <i>Słownie: dwadzieścia dwa tysiące złotych</i> <u>Wartość rynkowa prawa własności działki ewid. nr 146 w stanie na dzień wyceny wynosi:</u> 27 000 zł <i>Słownie: dwadzieścia siedem tysięcy złotych</i> <u>Wartość rynkowa prawa własności działki ewid. nr 147 w stanie na dzień wyceny wynosi:</u> 26 000 zł <i>Słownie: dwadzieścia sześć tysięcy złotych</i> <u>Wartość rynkowa prawa własności działki ewid. nr 148 w stanie na dzień wyceny wynosi:</u> 27 000 zł <i>Słownie: dwadzieścia siedem tysięcy złotych</i> <u>Wartość rynkowa prawa własności działki ewid. nr 151 w stanie na dzień wyceny wynosi:</u> 25 000 zł <i>Słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych</i> <u>Wartość rynkowa prawa własności działki ewid. nr 154 w stanie na dzień wyceny wynosi:</u> 40 000 zł <i>Słownie: czterdzieści tysięcy złotych</i> <u>Łączna wartość nieruchomości zlokalizowanych w miejscowości Cichoradz, w stanie na dzień wyceny, bez uwzględnienia składników ruchomych wynosi:</u> 643 000 zł <i>Słownie: sześćset czterdzieści trzy tysiące złotych</i> Przedmiotowe nieruchomości częściowo obciążone są hipotekami. Określone wartości nie uwzględniają hipotek. Określone wartości nie uwzględniają podatków i opłat, w szczególności podatku VAT.
Strony umowy	Zamawiający: Grupa Producentów Rolnych Ziarno Sp. z o.o. w upadłości, 87-133 Cichoradz 18 Wykonawca: Lege Advisors Sp. z o.o., Al. W. Reymonta 12A, 01-842 Warszawa
Opracowanie	mgr Katarzyna Młynarczyk, Rzecznawca Majątkowy upr. 4914 Biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Warszawie (dec. ADM-5111-329/20)
Data sporządzenia operatu	24.06.2024 r.

SPIS TREŚCI

1.	PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY	4
1.1	Przedmiot wyceny.....	4
1.2	Zakres i uwarunkowania wyceny	5
2.	CEL WYCENY	5
3.	PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	5
3.1	Podstawa formalna	5
3.2	Konflikt interesów	5
3.3	Podstawy prawne	5
3.4	Podstawy merytoryczne wyceny	5
3.5	Źródła danych o nieruchomości.....	6
4.	DATY ISTOTNE DLA OKREŚLANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	6
5.	OPIS, OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
5.1	Określenie stanu prawnego nieruchomości	6
5.2	Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny.....	22
6.	PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM	26
7.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	27
8.	RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	29
9.	WYCENA NIERUCHOMOŚCI.....	30
9.1	Analiza SWOT	30
9.2	Określenie wartości gruntów niezabudowanych.....	31
10.	WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	38
11.	KLAUZULE I OGRANICZENIA.....	40
12.	PODPIS AUTORA OPRACOWANIA	41
13.	ZAŁĄCZNIKI.....	41

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY

1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny są nieruchomości gruntowe obejmujące tereny składu rolnego Grupy Producentów Rolnych Ziarno Sp. z o.o. w upadłości, położone w Cichoradzu, bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej nr 597, w gminie Zławieś Wielka, w powiecie toruńskim, w województwie kujawsko-pomorskim. Obszar opracowania obejmuje 22 działki ewidencyjne o łącznej powierzchni 1,2041 ha. Na terenie nieruchomości znajduje się skład produktów rolnych z ośmioma silosami, część gruntów pozostaje niezabudowana i niezagospodarowana.

Poniżej przedstawiono tabelę ze wskazaniem działek będących przedmiotem wyceny.

Tabela 1

Lp.	Obręb	Numer działki	Pow. działki [ha]	KW
1	Cichoradz	116	0,0097	TO1T/00080001/1
2	Cichoradz	118/1	0,0107	
3	Cichoradz	119/1	0,0168	
4	Cichoradz	122	0,2205	
5	Cichoradz	123	0,0510	TO1T/00041495/5
6	Cichoradz	124	0,0531	TO1T/00042960/3
7	Cichoradz	126	0,0505	TO1T/00041453/9
8	Cichoradz	127	0,0519	TO1T/00121771/9
9	Cichoradz	128	0,0525	TO1T/00041492/4
10	Cichoradz	130/1	0,0249	TO1T/00125218/3
11	Cichoradz	131	0,0517	TO1T/00065678/6
12	Cichoradz	133	0,0499	TO1T/00041498/6
13	Cichoradz	134	0,0508	TO1T/00042968/9
14	Cichoradz	135	0,0508	TO1T/00042201/5
15	Cichoradz	136	0,0499	TO1T/00042084/8
16	Cichoradz	138	0,0508	TO1T/00042189/4
17	Cichoradz	145	0,0480	TO1T/00041456/0
18	Cichoradz	146	0,0580	TO1T/00041464/9
19	Cichoradz	147	0,0559	TO1T/00041493/1
20	Cichoradz	148	0,0579	TO1T/00042186/3
21	Cichoradz	151	0,0535	TO1T/00041491/7
22	Cichoradz	154	0,0853	TO1T/00042087/9
Suma			1,2041	

Dla przedmiotowych nieruchomości założone są księgi wieczyste nr TO1T/00080001/1, TO1T/00041495/5, TO1T/00042960/3, TO1T/00041453/9, TO1T/00121771/9, TO1T/00041492/4, TO1T/00125218/3, TO1T/00065678/6, TO1T/00041498/6, TO1T/00042968/9, TO1T/00042201/5, TO1T/00042084/8, TO1T/00042189/4, TO1T/00041456/0, TO1T/00041464/9, TO1T/00041493/1, TO1T/00042186/3, TO1T/00041491/7, TO1T/00042087/9, prowadzone przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu.

1.2 Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych w stanie na dzień wyceny. *Opinia nie uwzględnia majątku ruchomego, w tym przede wszystkim zbiorników/ silosów, których wartość została określona w ramach odrębnego opracowania.*

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby sporządzenia opisu i oszacowania przedsiębiorstwa stosownie do przepisów Art. 56a ust.3 i Art. 319 Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo Upadłościowe.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna

Podstawą opracowania opinii, jest umowa nr 01//03/WP/2024 r. zawarta w dniu 04.03.2024 r. w Warszawie pomiędzy Grupą Producentów Rolnych Ziarno Sp. z o.o. w upadłości, z siedzibą w Cichoradzu (87-133), Cichoradz 18 a Lege Advisors Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (01-842), Al. Władysława Reymonta 12a.

3.2 Konflikt interesów

Autor opinii nie jest świadomy występowania jakichkolwiek relacji powodujących powstanie konfliktu interesów, który uniemożliwiłby sporządzenie obiektywnej wyceny przedmiotowych nieruchomości. Należy również podkreślić, iż firma Lege Advisors Sp. z o.o. ma określone procedury postępowania w sytuacji zaistnienia potencjalnego konfliktu interesów i jest w stanie zagwarantować niezależną i bezstronną wycenę przedmiotowych nieruchomości.

3.3 Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. **o gospodarce nieruchomościami** (tekst ujednolicony Dz. U. z 2023 r. poz. 344);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. **w sprawie wyceny nieruchomości** (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku **Kodeks Cywilny** (tekst ujednolicony Dz. U. z 2023 r. poz. 1610);
- Ustawa z 28 lutego 2003 r. **Prawo upadłościowe** (tekst ujednolicony Dz. U. z 2024 r. poz. 794).

3.4 Podstawy merytoryczne wyceny

- **Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych**;
- **Wartość rynkowa nieruchomości**, Ewa Kucharska - Stasiak, Wyd. TWIGGER, Warszawa 2000;
- **Wycena nieruchomości. Operat szacunkowy. Rzeczoznawstwo majątkowe**, Dorota

Wilkowska – Kołakowska, 2012;

- **System, zasady i procedury wyceny nieruchomości**, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2010.
- **Wycena nieruchomości przedsiębiorstw**, Jan Konowalczyk, wyd. C.H. Beck, Warszawa 2009;
- **Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu dochodowym**, Mieczysław Prystupa, wyd. DRUKTUR, Warszawa 2008.

3.5 Źródła danych o nieruchomości

- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 09.04.2024 r.;
- Księgi wieczyste nr TO1T/00080001/1, TO1T/00041495/5, TO1T/00042960/3, TO1T/00041453/9, TO1T/00121771/9, TO1T/00041492/4, TO1T/00125218/3, TO1T/00065678/6, TO1T/00041498/6, TO1T/00042968/9, TO1T/00042201/5, TO1T/00042084/8, TO1T/00042189/4, TO1T/00041456/0, TO1T/00041464/9, TO1T/00041493/1, TO1T/00042186/3, TO1T/00041491/7, TO1T/00042087/9 prowadzone przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu;
- Wypis z rejestru gruntów z dnia 09.04.2024 r. i 21.06.2024 r.;
- Kopia mapy ewidencyjnej i zasadniczej z dnia 09.04.2024 r.;
- Wypis i wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zławieś Wielka z dnia 18.07.2022 r.;
- Umowy najmu;
- Dokumentacja pozyskana ze Starostwa Powiatowego w Toruniu;
- Analiza cen rynkowych w obrocie podobnymi nieruchomościami na rynku lokalnym uzyskanych z odpisów Aktów Notarialnych gromadzonych w siedzibie Starostw Powiatowych;
- Raporty z rynku nieruchomości.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- | | |
|---|-----------------|
| 1. Data sporządzenia wyceny | - 24.06.2024 r. |
| 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - 09.04.2024 r. |
| 3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny | - 09.04.2024 r. |
| 4. Data oględzin wycenianej nieruchomości | - 09.04.2024 r. |

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Określenie stanu prawnego nieruchomości

Księgi wieczyste

Dla przedmiotowych nieruchomości założone są księgi wieczyste nr TO1T/00080001/1, TO1T/00041495/5, TO1T/00042960/3, TO1T/00041453/9, TO1T/00121771/9, TO1T/00041492/4, TO1T/00125218/3, TO1T/00065678/6, TO1T/00041498/6, TO1T/00042968/9, TO1T/00042201/5, TO1T/00042084/8, TO1T/00042189/4, TO1T/00041456/0, TO1T/00041464/9, TO1T/00041493/1, TO1T/00042186/3,

TO1T/00041491/7, TO1T/00042087/9 prowadzone przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu.

Badania w/w ksiąg wieczystych dokonano w podsystemie dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych dnia 19.06.2024 r.

Wydruki ksiąg wieczystych z pełnymi zapisami dołączony zostały do operatu w formie załącznika (Załącznik nr 1):

TO1T/00041453/9

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I – O – Oznaczenie nieruchomości

Położenie: Zławieś Wielka, Cichoradz

Numer działek: 126

Obręb ewidencyjny: Cichoradz

Sposób korzystania: rola

Obszar całej nieruchomości: 0,0505 ha

Dział I – Sp – Spis praw związanych z własnością

Brak wzmianek

Brak wpisów

Dział II - Własność

Właściciel: 1/1, Grupa Producentów Rolnych „ZIARNO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Cichoradzu, REGON: 34017259700000

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wzmianek

Numer wpisu: 2

Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie

Treść wpisu: Ogłoszenie upadłości Grupy Producentów Rolnych „ZIARNO” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Cichoradzu

Dział IV – Hipoteka

Brak wzmianek

Brak wpisów

TO1T/00041456/0

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I – O – Oznaczenie nieruchomości

Położenie: Zławieś Wielka, Cichoradz

Numer działek: 145

Obręb ewidencyjny: Cichoradz

Sposób korzystania: rola

Obszar całej nieruchomości: 0,0480 ha

Dział I – Sp – Spis praw związanych z własnością

Brak wzmianek

Brak wpisów

Dział II - Własność

Właściciel: 1/1, Grupa Producentów Rolnych „ZIARNO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Cichoradzu, REGON: 34017259700000

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wzmianek

Numer wpisu: 2

Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie

Treść wpisu: Sąd Rejonowy w Toruniu V Wydział Gospodarczy postanowieniem z dnia 24 maja 2022 roku, sygn. akt TO1T/GU/83/2022 ogłosił upadłość dłużnika, którym jest Grupa Producentów Rolnych „ZIARNO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Cichoradzu

Dział IV – Hipoteka

Brak wzmianek

Brak wpisów

TO1T/00041464/9

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I – O – Oznaczenie nieruchomości

Położenie: Zławieś Wielka, Cichoradz

Numery działek: 146

Obręb ewidencyjny: Cichoradz

Sposób korzystania: rola

Obszar całej nieruchomości: 0,0580 ha

Dział I – Sp – Spis praw związanych z własnością

Brak wzmianek

Brak wpisów

Dział II - Własność

Właściciel: 1/1, Grupa Producentów Rolnych „ZIARNO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Cichoradzu, REGON: 34017259700000

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wzmianek

Numer wpisu: 2

Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie

Treść wpisu: Ostrzeżenie o upadłości dłużnika, którym jest Grupa Producentów Rolnych „ZIARNO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Cichoradzu, na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Toruniu V Wydział Gospodarczy z dnia 24.05.2022 roku, sygn. akt TO1T/GU/83/2022.

Dział IV – Hipoteka

Brak wzmianek

Numer hipoteki: 1

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta: 7 526,97 (siedem tysięcy pięćset dwadzieścia sześć 97/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: Nieopłacone składki na fundusz ubezpieczeń zdrowotnych za okres 08/2019-09/2019 wraz z kosztami upomnień, kosztami egzekucyjnymi i odsetkami za zwłokę, tytuł wykonawczy.

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Toruniu, Warszawa, REGON: 00001775600507

TO1T/00041491/7

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I – O – Oznaczenie nieruchomości

Położenie: Zławieś Wielka, Cichoradz

Numery działek: 151

Obręb ewidencyjny: Cichoradz

Sposób korzystania: rola

Obszar całej nieruchomości: 0,0535 ha

Dział I – Sp – Spis praw związanych z własnością

Brak wzmianek

Brak wpisów

Dział II - Własność

Właściciel: 1/1, Grupa Producentów Rolnych „ZIARNO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Cichoradzu, REGON: 34017259700000

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wzmianek

Numer wpisu: 3

Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie

Treść wpisu: Wzmianka o ogłoszenie upadłości dłużnika, którym jest Grupa Producentów Rolnych ZIARNO Sp. z o.o. w Cichoradzu

Dział IV – Hipoteka

Brak wzmianek

Brak wpisów

TO1T/00041492/4

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I – O – Oznaczenie nieruchomości

Położenie: Zławieś Wielka, Cichoradz

Numery działek: 128

Obręb ewidencyjny: Cichoradz

Sposób korzystania: rola

Obszar całej nieruchomości: 0,0525 ha

Dział I – Sp – Spis praw związanych z własnością

Brak wzmianek

Brak wpisów

Dział II - Własność

Właściciel: 1/1, Grupa Producentów Rolnych „ZIARNO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Cichoradzu, REGON: 34017259700000

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wzmianek

Numer wpisu: 2

Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie

Treść wpisu: Ostrzeżenie o upadłości dłużnika, którym jest Grupa Producentów Rolnych „ZIARNO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Cichoradzu, na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Toruniu V Wydział Gospodarczy z dnia 24.05.2022 roku,

sygn. akt TO1T/GU/83/2022.

Dział IV – Hipoteka

Brak wzmianek

Brak wpisów

TO1T/00041493/1

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I – O – Oznaczenie nieruchomości

Położenie: Zławieś Wielka, Cichoradz

Numery działek: 147

Obręb ewidencyjny: Cichoradz

Sposób korzystania: rola

Obszar całej nieruchomości: 0,0559 ha

Dział I – Sp – Spis praw związanych z własnością

Brak wzmianek

Brak wpisów

Dział II - Własność

Właściciel: 1/1, Grupa Producentów Rolnych „ZIARNO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Cichoradzu, REGON: 34017259700000

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wzmianek

Numer wpisu: 2

Rodzaj wpisu: Inny wpis

Treść wpisu: Ogłoszenie upadłości Grupy Producentów Rolnych „ZIARNO” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Cichoradzu

Dział IV – Hipoteka

Brak wzmianek

Numer hipoteki: 1

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta: 13 352,98 (trzyście tysięcy trzysta pięćdziesiąt dwa 98/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: Hipoteka z tytułu składek na fundusz ubezpieczeń społecznych za okres 10/2019 plus odsetki, tytuł wykonawczy.

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Toruniu, Warszawa, REGON: 00001775600507

TO1T/00041495/5

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I – O – Oznaczenie nieruchomości

Położenie: Zławieś Wielka, Cichoradz

Numery działek: 123

Obręb ewidencyjny: Cichoradz

Sposób korzystania: rola

Obszar całej nieruchomości: 0,0510 ha

Dział I – Sp – Spis praw związanych z własnością

Brak wzmianek

Brak wpisów

Dział II - Własność

Właściciel: 1/1, Grupa Producentów Rolnych „ZIARNO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Cichoradzu, REGON: 34017259700000

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wzmianek

Numer wpisu: 2

Rodzaj wpisu: Inny wpis

Treść wpisu: Wzmianka o wszczęciu przyspieszonego postępowania układowego Grupy Producentów Rolnych „ZIARNO” Sp. z o.o. w Cichoradzu i wyznaczeniu nadzorca sądowego w osobie Krzysztofa Gołąba

Numer wpisu: 10

Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie

Treść wpisu: Ostrzeżenie o upadłości dłużnika, którym jest Grupa Producentów Rolnych „ZIARNO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Cichoradzu, na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Toruniu V Wydział Gospodarczy z dnia 24.05.2022 roku, sygn. akt TO1T/GU/83/2022.

Dział IV – Hipoteka

Brak wzmianek

Numer hipoteki: 1

Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna łączna

Suma (słownie), waluta: 1 170 000,00 (jeden milion sto siedemdziesiąt tysięcy) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: Kredyt, odsetki oraz inne koszty wynikające z umowy kredytu, kredyt inwestycyjny w rachunku kredytowym nr U/0007095263/0009/2015/5100 z dnia 23-04-2015 r.

Księga współobciążona: TO1T/00042960/3

Wierzyciel hipoteczny: Bank Gospodarki Żywnościowej S.A. z siedzibą w Warszawie

TO1T/00041498/6

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I – O – Oznaczenie nieruchomości

Położenie: Zławieś Wielka, Cichoradz

Numery działek: 133

Obręb ewidencyjny: Cichoradz

Sposób korzystania: rola

Obszar całej nieruchomości: 0,0499 ha

Dział I – Sp – Spis praw związanych z własnością

Brak wzmianek

Brak wpisów

Dział II - Własność

Właściciel: 1/1, Grupa Producentów Rolnych „ZIARNO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Cichoradzu, REGON: 34017259700000

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wzmianek

Numer wpisu: 2

Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie

Treść wpisu: Ostrzeżenie o upadłości dłużnika, którym jest Grupa Producentów Rolnych „ZIARNO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Cichoradzu, na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Toruniu V Wydział Gospodarczy z dnia 24.05.2022 roku, sygn. akt TO1T/GU/83/2022

Dział IV – Hipoteka

Brak wzmianek

Brak wpisów

TO1T/00042084/8

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I – O – Oznaczenie nieruchomości

Położenie: Zławieś Wielka, Cichoradz

Numery działek: 136

Obręb ewidencyjny: Cichoradz

Sposób korzystania: rola

Obszar całej nieruchomości: 0,0499 ha

Dział I – Sp – Spis praw związanych z własnością

Brak wzmianek

Brak wpisów

Dział II - Własność

Właściciel: 1/1, Grupa Producentów Rolnych „ZIARNO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Cichoradzu, REGON: 34017259700000

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wzmianek

Numer wpisu: 2

Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie

Treść wpisu: Ostrzeżenie o upadłości dłużnika, którym jest Grupa Producentów Rolnych „ZIARNO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Cichoradzu, na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Toruniu V Wydział Gospodarczy z dnia 24.05.2022 roku, sygn. akt TO1T/GU/83/2022

Dział IV – Hipoteka

Brak wzmianek

Brak wpisów

TO1T/00042087/9

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I – O – Oznaczenie nieruchomości

Położenie: Zławieś Wielka, Cichoradz

Numery działek: 154

Obręb ewidencyjny: Cichoradz

Sposób korzystania: rola

Obszar całej nieruchomości: 0,0853 ha

Dział I – Sp – Spis praw związanych z własnością

Brak wzmianek

Brak wpisów

Dział II - Własność

Właściciel: 1/1, Grupa Producentów Rolnych „ZIARNO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Cichoradzu, REGON: 34017259700000

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wzmianek

Numer wpisu: 2

Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie

Treść wpisu: Ostrzeżenie o ogłoszeniu upadłości Grupa Producentów Rolnych „ZIARNO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Cichoradzu, zgodnie z treścią art. 61 Prawa upadłościowego oraz na mocy postanowienia o ogłoszeniu upadłości wydanego przez Sąd Rejonowy w Toruniu V Wydział Gospodarczy, sygn. akt TO1T/GU/83/2022 z dnia 24 maja 2022 roku

Dział IV – Hipoteka

Brak wzmianek

Brak wpisów

TO1T/00042186/3

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I – O – Oznaczenie nieruchomości

Położenie: Zławieś Wielka, Cichoradz

Numery działek: 148

Obręb ewidencyjny: Cichoradz

Sposób korzystania: rola

Obszar całej nieruchomości: 0,0579 ha

Dział I – Sp – Spis praw związanych z własnością

Brak wzmianek

Brak wpisów

Dział II - Własność

Właściciel: 1/1, Grupa Producentów Rolnych „ZIARNO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Cichoradzu, REGON: 34017259700000

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wzmianek

Numer wpisu: 2

Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie

Treść wpisu: Sąd Rejonowy w Toruniu V Wydział Gospodarczy postanowieniem z dnia 24 maja 2022 roku, sygn. akt TO1T/GU/83/2022 ogłosił upadłość dłużnika, którym jest Grupa Producentów Rolnych „ZIARNO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Cichoradzu

Dział IV – Hipoteka

Brak wzmianek

Numer hipoteki: 1

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta: 4 888,20 (cztery tysiące osiemset osiemdziesiąt osiem 20/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność główna z tytułu składek na: - FUZ za okres 10/2019 plus należne odsetki za zwłokę i koszty, tytuł wykonawczy

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Toruniu z siedzibą w Warszawie

TO1T/00042189/4

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I – O – Oznaczenie nieruchomości

Położenie: Zławieś Wielka, Cichoradz

Numery działek: 138

Obręb ewidencyjny: Cichoradz

Sposób korzystania: rola

Obszar całej nieruchomości: 0,0508 ha

Dział I – Sp – Spis praw związanych z własnością

Brak wzmianek

Brak wpisów

Dział II - Własność

Właściciel: 1/1, Grupa Producentów Rolnych „ZIARNO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Cichoradzu, REGON: 34017259700000

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wzmianek

Numer wpisu: 2

Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie

Treść wpisu: Ostrzeżenie o ogłoszeniu upadłości dłużnika, którym jest Grupa Producentów Rolnych „ZIARNO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Cichoradzu na podstawie i zgodnie z treścią postanowienia o sygn. Akt TO1T/GU/83/2022 z 24.05.2022 r. wydanego przez Sąd Rejonowy w Toruniu V Wydział Gospodarczy

Dział IV – Hipoteka

Brak wzmianek

Brak wpisów

TO1T/00042201/5

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I – O – Oznaczenie nieruchomości

Położenie: Zławieś Wielka, Cichoradz

Numery działek: 135

Obręb ewidencyjny: Cichoradz

Sposób korzystania: rola

Obszar całej nieruchomości: 0,0508 ha

Dział I – Sp – Spis praw związanych z własnością

Brak wzmianek

Brak wpisów

Dział II - Własność

Właściciel: 1/1, Grupa Producentów Rolnych „ZIARNO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Cichoradzu, REGON: 34017259700000

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wzmianek

Numer wpisu: 2

Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie

Treść wpisu: Wzmianka o ogłoszenie upadłości dłużnika, którym jest Grupa Producentów Rolnych ZIARNO Sp. z o.o. z siedzibą w Cichoradzu

Dział IV – Hipoteka

Brak wzmianek

Brak wpisów

TO1T/00042960/3

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I – O – Oznaczenie nieruchomości

Położenie: Zławieś Wielka, Cichoradz

Numerы działek: 124

Obręb ewidencyjny: Cichoradz

Sposób korzystania: rola

Obszar całej nieruchomości: 0,0531 ha

Dział I – Sp – Spis praw związanych z własnością

Brak wzmianek

Brak wpisów

Dział II - Własność

Właściciel: 1/1, Grupa Producentów Rolnych „ZIARNO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Cichoradzu, REGON: 34017259700000

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wzmianek

Numer wpisu: 2

Rodzaj wpisu: Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością

Treść wpisu: Postanowieniem z dnia 05.02.2020 r. Sąd Rejonowy w Toruniu V Wydział Gospodarczy otworzył przyspieszone postępowanie układowe Grupy Producentów Rolnych „ZIARNO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Cichoradzu i wyznaczył nadzorcę sądowego w osobie Krzysztofa Gołąba

Numer wpisu: 11

Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie

Treść wpisu: Ostrzeżenie o ogłoszeniu upadłości dłużnika, którym jest Grupa Producentów Rolnych „ZIARNO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Cichoradzu, na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Toruniu, V Wydział Gospodarczy z 24.05.2022 r., sygn. Akt TO1T/GU/83/2022

Dział IV – Hipoteka

Brak wzmianek

Numer hipoteki: 1

Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna łączna

Suma (słownie), waluta: 1 170 000,00 (jeden milion sto siedemdziesiąt tysięcy) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: Kredyt, odsetki oraz inne koszty wynikające z umowy kredytu, kredyt inwestycyjny w rachunku kredytowym nr U/0007095263/0009/2015/5100 z dnia 23-04-2015 r.

Księga współobciążona: TO1T/00041495/5

Wierzyciel hipoteczny: Bank Gospodarki Żywnościowej S.A. z siedzibą w Warszawie

TO1T/00042968/9

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I – O – Oznaczenie nieruchomości

Położenie: Zławieś Wielka, Cichoradz

Numer działek: 134

Obręb ewidencyjny: Cichoradz

Sposób korzystania: rola

Obszar całej nieruchomości: 0,0508 ha

Dział I – Sp – Spis praw związanych z własnością

Brak wzmianek

Brak wpisów

Dział II - Własność

Właściciel: 1/1, Grupa Producentów Rolnych „ZIARNO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Cichoradzu, REGON: 34017259700000

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wzmianek

Numer wpisu: 2

Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie

Treść wpisu: Ostrzeżenie o ogłoszeniu upadłości dłużnika, którym jest Grupa Producentów Rolnych „ZIARNO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Cichoradzu, na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Toruniu, V Wydział Gospodarczy z 24.05.2022 r., sygn. Akt TO1T/GU/83/2022

Dział IV – Hipoteka

Brak wzmianek

Brak wpisów

TO1T/00065678/6

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I – O – Oznaczenie nieruchomości

Położenie: Zławieś Wielka, Cichoradz

Numer działek: 131

Obręb ewidencyjny: Cichoradz

Sposób korzystania: rola

Obszar całej nieruchomości: 0,0517 ha

Dział I – Sp – Spis praw związanych z własnością

Brak wzmianek

Brak wpisów

Dział II - Własność

Właściciel: 1/1, Grupa Producentów Rolnych „ZIARNO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Cichoradzu, REGON: 34017259700000

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wzmianek

Numer wpisu: 2

Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie

Treść wpisu: Ostrzeżenie o ogłoszeniu upadłości dłużnika, którym jest Grupa Producentów Rolnych „ZIARNO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Cichoradzu, na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Toruniu, V Wydział Gospodarczy z 24.05.2022 r., sygn. Akt TO1T/GU/83/2022

Dział IV – Hipoteka

Brak wzmianek

Brak wpisów

TO1T/00080001/1

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I – O – Oznaczenie nieruchomości

Położenie: kujawsko-pomorskie, toruński, Zławieś Wielka, Cichoradz

Numery działek: 122

Identyfikator działki: 041509_2.0002.122

Obręb ewidencyjny: 0002, Cichoradz

Sposób korzystania: Br – grunty rolne zabudowane

Numer księgi dawnej: Cichoradz T.1, K.1

Numery działek: 118/1

Obręb ewidencyjny: 0002, Cichoradz

Sposób korzystania: R – grunty rolne

Przyłączenie, obszar: TO1T/00042123/4, 0,0107 ha

Numery działek: 119/1

Obręb ewidencyjny: 0002, Cichoradz

Sposób korzystania: R – grunty rolne

Przyłączenie, obszar: TO1T/00041750/1, 0,0168 ha

Numery działek: 116

Obręb ewidencyjny: 0002, Cichoradz

Sposób korzystania: dr - drogi

Przyłączenie, obszar: TO1T/00121771/9, 0,0097 ha

Numer księgi dawnej: Cichoradz Tom 1 Karta 1

Obszar całej nieruchomości: 0,2577 ha

Dział I – Sp – Spis praw związanych z własnością

Brak wzmianek

Brak wpisów

Dział II - Własność

Właściciel: 1/1, Grupa Producentów Rolnych „ZIARNO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Cichoradzu, REGON: 34017259700000

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wzmianek

Numer wpisu: 1

Rodzaj wpisu: Inny wpis

Treść wpisu: Prawo odkupu na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych, zgodnie z treścią paragrafu 4 ust. 1-5

Numer wpisu: 4

Rodzaj wpisu: Inny wpis

Treść wpisu: Otwarcie przyspieszonego postępowania układowego Grupy Producentów Rolnych „ZIARNO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Cichoradzu (Nr KRS 0000256304)

Numer wpisu: 9

Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie

Treść wpisu: Wzmianka o ogłoszenie upadłości dłużnika, którym jest Grupa Producentów Rolnych „ZIARNO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Cichoradzu

Dział IV – Hipoteka

Brak wzmianek

Numer hipoteki: 2

Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna

Suma (słownie), waluta: 10 000 000,00 (dziesięć milionów) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: Na zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych wynikających z umowy o współpracy z dnia 09 kwietnia 2019 roku lub zamówień, istniejących w chwili zawarcia umowy jak i powstałych w przyszłości., umowa o współpracy z dnia 09 kwietnia 2019 r.

Wierzyciel hipoteczny: „ROLA” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Człuchowie, REGON: 771556884

TO1T/00121771/9

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I – O – Oznaczenie nieruchomości

Położenie: kujawsko-pomorskie, toruński, Zławieś Wielka, Cichoradz

Numer działek: 127

Obręb ewidencyjny: Cichoradz

Sposób korzystania: R – grunt rolny

Numer księgi dawnej: Cichoradz Tom 1 Karta 1

Obszar całej nieruchomości: 0,0519 ha

Dział I – Sp – Spis praw związanych z własnością

Brak wzmianek

Brak wpisów

Dział II - Własność

Właściciel: 1/1, Grupa Producentów Rolnych „ZIARNO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Cichoradzu, REGON: 34017259700000

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wzmianek

Numer wpisu: 2

Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie

Treść wpisu: Wzmianka o ogłoszenie upadłości dłużnika, którym jest Grupa Producentów Rolnych „ZIARNO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Cichoradzu

Dział IV – Hipoteka

Brak wzmianek

Brak wpisów

TO1T/00125218/3

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

Dział I – O – Oznaczenie nieruchomości

Położenie: kujawsko-pomorskie, toruński, Zławieś Wielka, Cichoradz

Numer działek: 130/1

Identyfikator działki: 041509_2.0002.130/1

Obręb ewidencyjny: 0002, Cichoradz

Sposób korzystania: dr – drogi

Przyłączenie: TO1T/00122708/4, 0,0249 ha

Obszar całej nieruchomości: 0,0249 ha

Dział I – Sp – Spis praw związanych z własnością

Brak wzmianek

Brak wpisów

Dział II - Własność

Właściciel: 1/1, Grupa Producentów Rolnych „ZIARNO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Cichoradzu, REGON: 34017259700000

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wzmianek

Numer wpisu: 1

Rodzaj wpisu: Ograniczone prawo rzeczowe

Treść wpisu: Nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości oznaczonej numerem działki 125 o pow. 0,0496 ha, dla której Sąd Rejonowy w Toruniu – VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr TO1T/00042753/9, polegająca na prawie przechodu i przejazdu całą szerokością i długością nieruchomości służebnej w kierunku „do” i „od” drogi publicznej.

Nieruchomość władająca: TO1T/00042753/9

Numer wpisu: 3

Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie

Treść wpisu: Ostrzeżenie o ogłoszeniu upadłości dłużnika, którym jest Grupa Producentów Rolnych „ZIARNO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Cichoradzu, na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Toruniu, V Wydział Gospodarczy z 24.05.2022 r., sygn. Akt TO1T/GU/83/2022

Dział IV – Hipoteka

Brak wzmianek

Brak wpisów

Ewidencja gruntów

Na podstawie informacji zawartych w wypisach z rejestru gruntów z dnia 09.04.2024 r. i 21.06.2024 r. ustalono, iż przedmiotowe działki położone są w województwie kujawsko-pomorskim, powiecie toruńskim, jednostce ewidencyjnej Zławieś Wielka, w obrębie ewidencyjnym 0002 – Cichoradz.

Poniżej przedstawiono najważniejsze zapisy Ewidencji Gruntów i Budynków dotyczących przedmiotowych działek – wypis z ewidencji gruntów z pełnymi ich zapisami dołączony został do operatu w formie załącznika.

Tabela 2

Rejestr gruntów						
Lp.	Numer działki	Obręb	Rodzaj użytków	Oznaczenia użytków	Powierzchnia [ha]	
					użytku	działki
1.	116	Cichoradz	dr	drogi	0,0097	0,0097
2.	118/1	Cichoradz	RIIIa	grunty orne	0,0107	0,0107
3.	119/1	Cichoradz	RIIIa	grunty orne	0,0168	0,0168
4.	122	Cichoradz	Br - RIIIa	grunty rolne zabudowane	0,2205	0,2205
5.	123	Cichoradz	Br - RIIIa	grunty rolne zabudowane	0,0510	0,0510
6.	124	Cichoradz	Br - RIIIa	grunty rolne zabudowane	0,0531	0,0531
7.	126	Cichoradz	RIIIa	grunty orne	0,0505	0,0505
8.	127	Cichoradz	RIIIa	grunty orne	0,0519	0,0519
9.	128	Cichoradz	RIIIa	grunty orne	0,0525	0,0525
10.	130/1	Cichoradz	dr	drogi	0,0249	0,0249
11.	131	Cichoradz	RIIIa	grunty orne	0,0517	0,0517
12.	133	Cichoradz	RIIIa	grunty orne	0,0499	0,0499
13.	134	Cichoradz	RIIIa	grunty orne	0,0508	0,0508
14.	135	Cichoradz	RIIIa	grunty orne	0,0508	0,0508
15.	136	Cichoradz	RIIIa	grunty orne	0,0499	0,0499
16.	138	Cichoradz	RIIIa	grunty orne	0,0508	0,0508
17.	145	Cichoradz	RIIIa	grunty orne	0,0480	0,0480
18.	146	Cichoradz	RIIIa	grunty orne	0,0580	0,0580
19.	147	Cichoradz	RIIIa	grunty orne	0,0559	0,0559
20.	148	Cichoradz	RIIIa	grunty orne	0,0579	0,0579
21.	151	Cichoradz	RIIIa	grunty orne	0,0535	0,0535
22.	154	Cichoradz	RIIIa	grunty orne	0,0853	0,0853

Poniżej zamieszczono kopię mapy ewidencyjnej z działkami będącymi przedmiotem wyceny.



Umowy najmu / dzierżawy

Przedmiotowe nieruchomości objęte są umową dzierżawy zawartą w dniu 11.08.2022 r. na czas nieokreślony, na czas nie dłuższy niż do dnia sprzedaży nieruchomości, z przysługującym obydwu stronom czteromiesięcznym okresem wypowiedzenia.

Przyjęto, że zawarta umowa dzierżawy nie ma charakteru obciążającego względem nieruchomości, dla których została zawarta.

Dostęp do drogi publicznej

Przedmiotowe działki ewidencyjne – jako część większego kompleksu gruntu - posiadają dostęp do dróg publicznych – działki drogowe we własności gminy Zławieś Wielka (dz. 76 i dz. 143) oraz drogi wojewódzkiej nr 597 (dz. 75/2).

Wydane decyzje

Oprócz decyzji dotyczących istniejącej na terenie nieruchomości infrastruktury związanej z magazynowaniem płodów rolnych istnieje również dokumentacja dla dalszego zagospodarowania nieruchomości wraz z decyzją o warunkach zabudowy i pozwoleniem na budowę, które nie zostały zrealizowane. Dostępna dokumentacja wskazuje na planowaną w

przeszłości realizację trzech kolejnych silosów zbożowych z koszem zsywowym i suszarnią na działkach 130/1, 131, 134, 135 i 138. Wydana decyzja o warunkach zabudowy dopuszczająca zagospodarowanie zbiornikami objęła również działki ewidencyjne nr 133 i 136. Pozwolenie na budowę wydano w 2018 r. – przy braku wiedzy o dokonywanych wpisach w dzienniku budowy oraz w związku z faktem, że w stanie na dzień oględzin nieruchomości nie były prowadzone prace budowlane, należy przyjąć, że ustawowy termin 3 lat na rozpoczęcie robót budowlanych wygaś.

Niemniej jednak, należy uwzględnić potencjał przedmiotowych gruntów dla zagospodarowania na cele obsługi rolnictwa w związku z faktem, że decyzje umożliwiające zagospodarowanie tego typu zostały już w przeszłości wydane.

5.2 Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny

Ogólna lokalizacja nieruchomości

Gmina Zławieś Wielka położona jest w środkowej części województwa kujawsko - pomorskiego, w powiecie toruńskim, zajmując obszar 178 km². Umiejscowiona jest pomiędzy dwoma największymi ośrodkami województwa - Toruniem i Bydgoszczą, w związku z czym wykazuje szereg cech zurbanizowanego obszaru podmiejskiego.

W jej skład wchodzi 18 sołectw: Cegielnik, Cichoradz, Czarne Błoto, Czarnowo, Górsk, Gutowo, Łążyn, Pędzewo, Przysiek, Rozgarty, Rzęczkowo, Siemoń, Skłudzewo, Stary Toruń, Toporzysko, Zarośle Cienkie, Zławieś Mała, Zławieś Wielka. Graniczy z gminami: Dąbrowa Chełmińska, Unisław, Łysomice, Wielka Nieszawka i Łubianka oraz miastami: Solec Kujawski, Toruń i Bydgoszcz. Od strony południowej i częściowo zachodniej jej naturalną granicą jest rzeka Wisła. Gmina rozciąga się wzdłuż prawego brzegu Wisły.

Bliskość wielkich miast sprzyja rozwojowi budownictwa mieszkaniowego w miejscowościach najbliższych nich położonych. Mieszkańcy Torunia najczęściej decydują się na zamieszkanie w Rozgartach i Przysieku, zaś mieszkańcy Bydgoszczy najczęściej osiedlają się w Czarnowie.

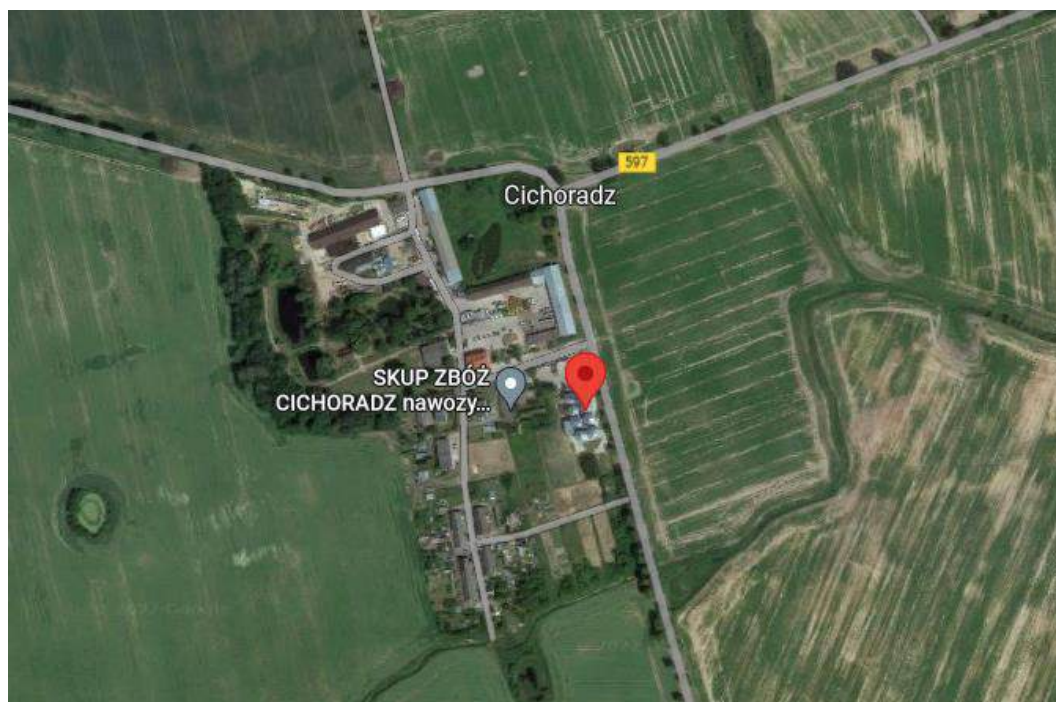
Zgodnie z danymi na koniec roku 2023, gminę zamieszkiwało 15 859 mieszkańców. Gęstość zaludnienia wynosi około 89 os/km².

W gminie dominuje gospodarka rolnicza – użytki rolne stanowią 64%, zaś lasy (w znacznej mierze zaliczane do obszaru chronionego krajobrazu) 26% powierzchni. Rolniczy charakter podkreśla fakt, iż głównymi firmami działającymi na terenie gminy są zakłady rolne, rolno-spożywcze i obsługi rolnictwa. Na rolnictwo gminy korzystnie wpływa także zlokalizowane w Przysieku Regionalne Centrum Doradztwa Rozwoju Rolnictwa i Obszarów Wiejskich. Ze względu na położenie, część terenów gminy przyjęła funkcje mieszkaniowo-rekreacyjne - szczególnie te położone wzdłuż drogi krajowej nr 80, łączącej Toruń z Bydgoszczą. Rozwija się tam różnorodna przedsiębiorczość - od stacji paliw i moteli, po handel i gastronomię.

Lokalizacja szczegółowa

Przedmiotowe nieruchomości położone są w północnej części gminy Zławieś Wielka, bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej nr 597. Kompleks nieruchomości położony jest w sąsiedztwie zróżnicowanej zabudowy - m.in. zabudowy komercyjnej, zabudowy mieszkaniowej, a także w bezpośrednim sąsiedztwie terenów rolnych. Nieruchomość cechuje się dobrą dostępnością komunikacyjną – położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 597 oraz w odległości ok. 7,5 km od drogi krajowej nr 80 łączącej Bydgoszcz z Toruniem. Odległość od Torunia wynosi ok. 26 km, od Bydgoszczy ok. 28 km i ok. 53 km od Grudziądza. Z

punktu widzenia profilu działalności przedsiębiorstwa jakim jest przetwórstwo rolne należy podkreślić fakt, że przedmiotowe nieruchomości położone są w dość dogodnym usytuowaniu jeśli chodzi o skomunikowanie z regionem.



Źródło: www.maps.google.com

Opis nieruchomości

Przedmiotem wyceny są nieruchomości gruntowe, obejmujące tereny składu rolnego Grupy Producentów Rolnych Ziarno Sp. z o.o. w upadłości, położone w Cichoradzu, bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej nr 597, w gminie Zławieś Wielka, w powiecie toruńskim, w województwie kujawsko-pomorskim. Obszar opracowania obejmuje 22 działki ewidencyjne o łącznej powierzchni 1,2041 ha. Na terenie nieruchomości znajduje się skład produktów rolnych z ośmioma silosami, część gruntów pozostaje niezabudowana i niezagospodarowana.

Nieruchomości położone są w swoim bliskim sąsiedztwie, nie tworzą jednak jednego zwartego kompleksu. Rozkład działek przedstawiono na grafice poniżej. Grunty oznaczone kolorem szarym stanowią przedmiot wyceny.



Źródło: <https://torunski.webewid.pl/e-uslugi/porta-mapowy>

Grunty położone w północnej części kompleksu zagospodarowano na cele składowania produktów rolnych – na ich terenie zrealizowano 8 silosów składowych wraz z niezbędną infrastrukturą i dojazdami. W tej części nieruchomości znajduje się również mur oporowy służący także dla celów składowych oraz wiata w bezpośrednim sąsiedztwie silosów, jednak niezwiązana z nimi technologicznie. Należy również wskazać, że infrastruktura silosów nie została objęta niniejszą wyceną – wartość ruchomych składników majątku określono w odrębnej opinii.

Pozostała część gruntów pozostaje niezabudowana, w części zakrzaczona i zadrzewiona. Teren płaski, bez znaczących deniwelacji, z niewielkim spadkiem w kierunku południowym.

Przedmiotowe działki posiadają zróżnicowany dostęp do sieci uzbrojenia terenu jeśli chodzi o odległość od istniejących elementów sieci. Działki pozostają w zasięgu sieci elektroenergetycznej. Działki pozostają również w zasięgu projektowanej sieci wodociągowej i w części w stosunkowo niewielkim oddaleniu od już istniejących elementów sieci. Brak dostępu do sieci kanalizacyjnej i gazowej. W drodze wojewódzkiej przebiega sieć teletechniczna.

Na podstawie udostępnionej dokumentacji nie stwierdzono występowania zanieczyszczenia przedmiotowych gruntów. Gdyby okazało się, że zanieczyszczenie występuje, wartości nieruchomości mogą ulec zmianie.



Źródło: <https://kujawskopomorskie.e-mapa.net/>

Widok działek



Zagrożenie powodziowe

Nieruchomości nie znajdują się w strefie zagrożenia powodziowego wodą stuletnią. W wycenie przyjęto, że zagrożenie powodziowe dla nieruchomości nie występuje i zarazem nie ma wpływu na wynik wyceny.

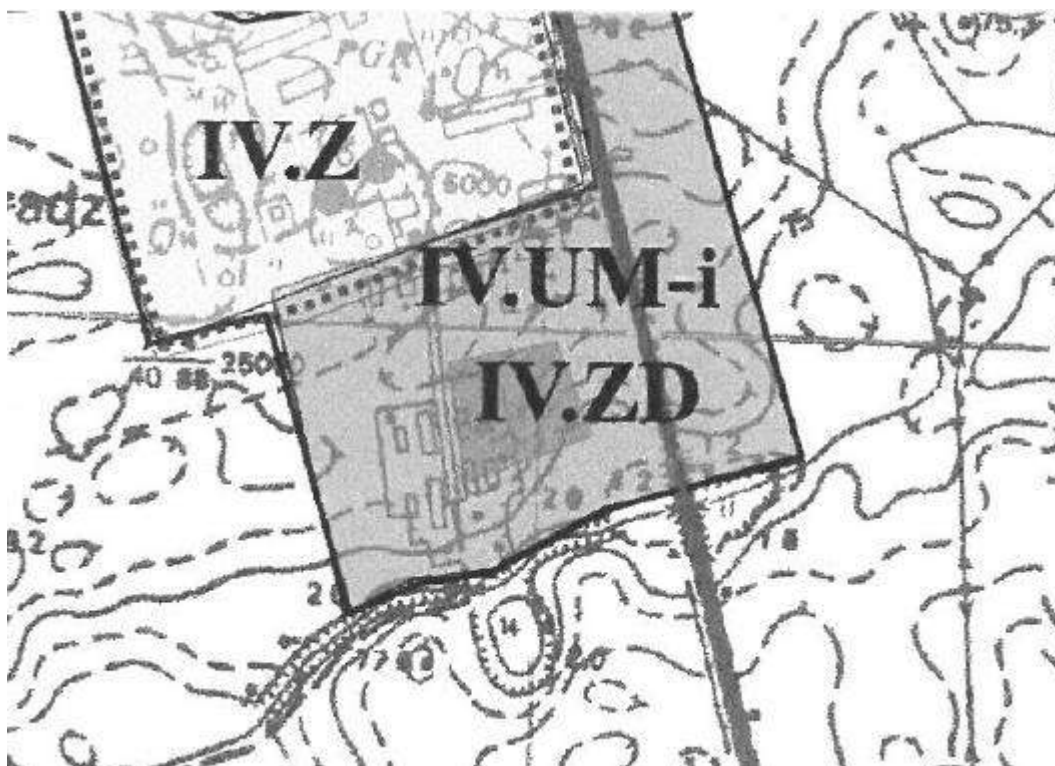
Złoża surowców

Zgodnie z danymi "Złoża, tereny i obszary górnicze" Systemu Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski MIDAS publikowanymi w zasobach portalu www.polska.e-mapa.net przedmiotowe nieruchomości nie są położone na obszarach występowania złóż.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Dla obszarów, na których położone są przedmiotowe nieruchomości, Gmina nie posiada obowiązującego planu zagospodarowania. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zławieś Wielka (IX/47/2011 z dnia 19.10.2011 r. wraz z późniejszymi zmianami) przedmiotowe działki położone są na obszarze funkcjonalnym zabudowy wiejskiej z terenami zabudowy usługowo-mieszkaniowej intensywnej (UM-i) oraz z terenami ogródków działkowych (ZD).



Fragment SUiKZP obejmujący przedmiotowe działki, Wyrys z SUiKZP

Ze względu na fakt mieszanego przeznaczenia gruntów w dokumencie Studium, który nie ma charakteru obowiązującego aktu prawa miejscowego, a także wydane w przeszłości decyzje o warunkach zabudowy szczególnej analizie poddano sąsiedztwo nieruchomości. W najbliższym otoczeniu nieruchomości występuje zabudowa mieszkaniowa, zabudowa o charakterze komercyjnym oraz tereny rolne wraz z infrastrukturą dla ich obsługi. Biorąc pod uwagę wyżej wymienione czynniki przyjęto, że grunty będące przedmiotem wyceny wykazują potencjał do zagospodarowania na funkcje mieszkaniowe i/lub obsługi gospodarstw rolnych.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

W celu określenia wartości rynkowej gruntów położonych w miejscowości Cichoradz, należących do Grupy Producentów Rolnych „ZIARNO” Sp. z o.o. w upadłości dokonano szerokiej analizy rynku lokalnego, gdzie jako segment nieruchomości określono – ze względu na przedmiot wyceny - działki inwestycyjne o zróżnicowanym przeznaczeniu i potencjale – uwzględniono grunty o potencjale i/lub przeznaczeniu na cele mieszkaniowo-usługowe i komercyjno-gospodarcze.

W celu dokonania analizy lokalnego rynku badano akty notarialne, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych o podobnych możliwościach zagospodarowania względem wycenianych gruntów.

W gminie Zławieś Wielka i jej bliższych i dalszych okolicach rynek gruntów o przeznaczeniu komercyjno-gospodarczym jest dość przeciętnie rozwinięty, w toku przeprowadzonego badania odnotowano zaledwie kilka transakcji, zdecydowanie częściej występują działki mieszkaniowe lub mieszkaniowo-usługowe przeznaczone dla inwestora indywidualnego.

Na analizowanym terenie odnotowano kilkanaście transakcji dotyczących gruntów inwestycyjnych, które poddano dalszej analizie. Dla możliwie pełnego zobrazowania rynku poszukiwano transakcji w okresie dwóch lat poprzedzających datę wyceny. Obszarem badania rynku – ze względu na stosunkowo niewielką ilość transakcji odnotowanych w bliskim sąsiedztwie nieruchomości wycenianych - objęto cały powiat toruński.

Zauważono, że atrakcyjność działek inwestycyjnych w bardzo dużym stopniu zależy od ich lokalizacji – za korzystne uznaje się zatem położenie w obrębie większych miejscowości, w bliskim sąsiedztwie większego miasta, z dobrą dostępnością do głównych tras komunikacyjnych w regionie, a także te, położone w otoczeniu terenów zabudowanych. Nieco gorzej oceniane są grunty położone w małych miejscowościach, w większym oddaleniu od głównych tras, w sąsiedztwie terenów niezagospodarowanych.

Ponadto istotny jest stan nieruchomości, a także ewentualnie występujące utrudnienia w jej zagospodarowaniu. Za najkorzystniejsze uznaje się działki niezabudowane, o korzystnych parametrach fizycznych, regularnym kształcie, zwarte, niezadrzewione i bez występowania znaczących deniwelacji terenu i innych uciążliwości czy utrudnień. Oznacza to zatem, że działki zwarte, posiadające foremny, regularny kształt mają większe możliwości inwestycyjne. Brak znaczących ograniczeń zabudowy co do usytuowania budynku na działce, jego układu funkcjonalnego oraz architektury sprawia, że grunt będzie bardziej atrakcyjny dla potencjalnego inwestora. Analogicznie, działki rozproszone lub o nieregularnym lub niekorzystnym kształcie powodują, że zabudowa działki będzie musiała spełniać szereg warunków, co znacznie ogranicza możliwości inwestycyjne terenu.

Ważny jest również dostęp do sieci uzbrojenia terenu – grunty położone w sąsiedztwie istniejących elementów sieci uzbrojenia terenu postrzegane są jako bardziej atrakcyjne, aniżeli działki położone w większym oddaleniu od dostępnych sieci. Wiąże się to przede wszystkim z koniecznością poniesienia kosztów budowy przyłącza lub poszukiwaniem i realizacją alternatywnego sposobu zaopatrzenia w media.

Istotna jest również wielkość gruntów - działki o dużej powierzchni posiadają duże możliwości inwestycyjne, jednak ich zakup wiąże się nieodłącznie z koniecznością dysponowania dużym kapitałem lub wykazaniem się dużą zdolnością kredytową. To powoduje, że grupa

potencjalnych nabywców jest bardziej zawężona. W przypadku małych działek grupa nabywców jest większa, a to powoduje, że nie ma tak dużej konieczności udzielania bonifikat przy sprzedaży.

Nie bez znaczenia pozostają możliwości inwestycyjne nieruchomości związane z ustaleniami dokumentów planistycznych, uwarunkowaniami sąsiedztwa itp. Z przeprowadzonych analiz wynika, że najkorzystniej oceniane są grunty o przeznaczeniu zdefiniowanym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, umożliwiające przeprowadzenie inwestycji w konkretnym zakresie, możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej. Gorzej postrzegane są grunty o mieszanym przeznaczeniu, z udziałem funkcji towarzyszących np. zieleni, dla których nie zostały wydane żadne decyzje dotyczące zagospodarowania.

W analizowanym okresie czasu odnotowano kilkanaście transakcji nieruchomościami podobnymi, spośród których wybrano te, położone w możliwie bliskim sąsiedztwie do nieruchomości wycenianych. Ceny transakcyjne praw do wybranych nieruchomości gruntowych niezabudowanych o podobnym przeznaczeniu do wycenianych odniesione do 1 m² gruntu wahały się w granicach od ok. 33 zł do ok. 80 zł.

Odrzucono transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym oraz te, w których wystąpiły szczególne i nierynkowe warunki transakcji. Podczas analizy rynku w zakresie transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości podobnych odnotowano dostateczną ilość transakcji spełniających warunki transakcji rynkowej, a dodatkowo posiadających cechy podobne do nieruchomości wycenianej, przede wszystkim pod względem lokalizacji i przeznaczenia. W analizowanym okresie nie stwierdzono występowania wyraźnego trendu wzrostowego lub spadkowego cen w sektorze tego typu nieruchomości.

Odnutowane transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przyjęte do wyceny przedstawiono w Tabeli 3. Przedmiotowe dane pochodzą z Rejestru Cen Nieruchomości prowadzonego przez Starostwo Powiatu Toruńskiego. Spośród odnotowanych transakcji kupna sprzedaży nieruchomości, wyselekcjonowano te, które uznano za najbardziej podobne pod względem cech rynkowych wpływających na wartość nieruchomości.

Tabela 3

Data transakcji	Gmina	Miejscowość	Pow. gruntu [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jedn. [zł/m ²]
27.03.2024	Zławieś Wielka	Czarnowo	3 100	233 400 zł	75,29 zł
29.02.2024	Zławieś Wielka	Zławieś Mała	4 521	215 250 zł	47,61 zł
15.02.2024	Zławieś Wielka	Górszk	1 549	72 000 zł	46,48 zł
15.02.2024	Zławieś Wielka	Górszk	1 549	90 000 zł	58,10 zł
14.02.2024	Zławieś Wielka	Górszk	1 549	72 000 zł	46,48 zł
31.01.2024	Zławieś Wielka	Pędzewo	1 455	94 000 zł	64,60 zł
29.01.2024	Łubianka	Brąchnowo	934	56 640 zł	60,64 zł
18.01.2024	Zławieś Wielka	Stary Toruń	3 939	200 000 zł	50,77 zł
03.01.2024	Łysomice	Kamionki Duże	4 900	220 000 zł	44,90 zł
15.09.2023	Zławieś Wielka	Górszk	2 300	141 500 zł	61,52 zł
29.06.2023	Łysomice	Łysomice	3 093	246 000 zł	79,53 zł
07.04.2023	Chełmża	Chełmża	3 650	259 000 zł	70,96 zł
16.01.2023	Chełmża	Pluskowęsy	3 006	110 000 zł	36,59 zł
02.08.2022	Zławieś Wielka	Zławieś Wielka	11 647	500 000 zł	42,93 zł
15.06.2022	Łubianka	Pigża	3 105	160 000 zł	51,53 zł
27.04.2022	Zławieś Wielka	Zarośle Cienkie	3 500	115 000 zł	32,86 zł

04.04.2022	Zławieś Wielka	Toporzysko	3 000	187 500 zł	62,50 zł
------------	----------------	------------	-------	------------	----------

8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY

Ze względu na cel wyceny w niniejszym Operacie Szacunkowym określono Wartość Rynkową przedmiotu wyceny. Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych w stanie na dzień wyceny.

Wartość rynkowa nieruchomości i sposób jej określenia

Wartość rynkową nieruchomości określono zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. art.151.1 Wspomnianą wartość rynkową 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.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi, że wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu mieszanym (jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego).

Wybór podejścia, metody i techniki wyceny

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- cel wyceny;
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- lokalizację i rodzaj nieruchomości.

Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowych zastosowano **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej**, która polega na określaniu wartości rynkowej na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i stanu prawnego oraz przeznaczenia. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu w/w metody szacowania:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.

- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na różnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na różnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
- Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min}, C_{max}].

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

gdzie:

u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych

9. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

9.1 Analiza SWOT

Analiza SWOT dla przedmiotowych działek została przedstawiona poniżej:

Tabela 4

Silne strony	Słabe strony
■ Położenie bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej; ■ Uregulowany stan prawny; ■ Wydane w przeszłości decyzje dotyczące możliwego zagospodarowania części działek; ■ Niewielkie powierzchnie poszczególnych działek.	■ Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego precyzującego możliwości zainwestowania; ■ Jedynie częściowy dostęp do sieci uzbrojenia terenu; ■ Część działek ze względu na wąski i wydłużony kształt może być problematyczna w zagospodarowaniu na cele zabudowy; ■ Działki nie tworzą zwartej kompleksu gruntu.
Szanse	Zagrożenia
■ Dalszy rozwój i stabilizacja rynku nieruchomości; ■ Pojawienie się inwestora.	■ Niepewność spowodowana decyzjami o charakterze politycznym; ■ Niepewność wynikająca z konfliktu

zbrojnego w Ukrainie;

- Utrzymująca się wysoka inflacja, wpływająca na rosnące koszty utrzymania, koszty pracy i materiałów budowlanych;
- Ryzyko dalszego zacieśniania polityki pieniężnej banków centralnych;
- Prognozowane dalsze pogorszenie koniunktury rynkowej /możliwa recesja.

9.2 Określenie wartości gruntów niezabudowanych

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny praw do nieruchomości niezabudowanych. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę:

- Lokalizacja ogólna;
- Dostęp do sieci uzbrojenia terenu;
- Wielkość gruntu;
- Utrudnienia w zagospodarowaniu;
- Możliwości inwestycyjne.

Przyjęte dla analizowanego rynku, cechy i ich ocenę przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela 5

Lp	RODZAJ CECHY	SKALOWANIE CECHY I OPIS	
1.	Lokalizacja ogólna	Korzystna	Kryterium stanowi atrakcyjność położenia na tle rejonu, wielkość miasta/miejscowości, odległość od większych miast, odległość od głównych tras komunikacyjnych, stan zagospodarowania sąsiedztwa itp.
		Średnio korzystna	
		Mniej korzystna	
2.	Dostęp do sieci uzbrojenia terenu	Korzystny	Kryterium stanowi ocena dostępności do sieci uzbrojenia terenu – korzystniej oceniane są grunty położone w niewielkiej odległości od istniejących elementów przynajmniej dwóch sieci. Gorzej oceniane są grunty położone w większym oddaleniu od sieci uzbrojenia, dla których może być konieczna budowa własnych ujęć.
		Średnio korzystny	
3.	Wielkość gruntu	Mała	Powierzchnia poniżej 2 000 m ²
		Średnia	Powierzchnia od 2 000 m ² do 5 000 m ²
		Duża	Powierzchnia powyżej 5 000 m ²
4.	Utrudnienia w zagospodarowaniu	Brak/niewielkie	Kryterium stanowi ocena występowania czynników mogących wpływać na możliwości zagospodarowania działki. związanych np. z cechami fizycznymi, aktualnym zagospodarowaniem, występowaniem znacznych zadrzewień, zabudowy do usunięcia w procesie inwestycyjnym, odległości od drogi itp.
		Występują	
5.	Możliwości inwestycyjne	Korzystne	Kryterium stanowi ocena możliwości inwestycyjnych i uwarunkowań planistycznych dla nieruchomości. Najkorzystniej oceniane są nieruchomości ze sprecyzowanymi możliwościami zainwestowania (MPZP lub WZ), z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej, gorzej zaś te bez wydanych decyzji i planu miejscowego, o dominującym przeznaczeniu inwestycyjnym z towarzyszeniem funkcji dodatkowych np. zieleni, ogródków działkowych, dróg itp.
		Średnio korzystne	
		Mniej korzystne	

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości W_x znajdzie się pomiędzy C_{min} a C_{max} .

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono następujące wagi cech.

Tabela 6

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]
1	Lokalizacja ogólna	30%
2	Dostęp do sieci uzbrojenia terenu	15%
3	Wielkość gruntu	20%
4	Utrudnienia w zagospodarowaniu	10%
5	Możliwości inwestycyjne	25%
Suma:		100%

Ustalenie granic współczynników korygujących

W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości określono:

Cenę maksymalną $C_{\max} = 79,53 \text{ zł/m}^2$

Cenę minimalną $C_{\min} = 32,86 \text{ zł/m}^2$

Cenę średnią $C_{\text{śr}} = 54,90 \text{ zł/m}^2$

Obliczenie dolnej i górnej granicy sumy wskaźników korygujących:

$C_{\min} / C_{\text{śr}} = 0,5985$

$C_{\max} / C_{\text{śr}} = 1,4487$

A zatem zbiór wartości wskaźników korygujących U_i dla wycenianych nieruchomości powinien znajdować się w przedziale:

$$0,5985 < U_i < 1,4487$$

Charakterystyka nieruchomości porównawczych o cenie min. i cenie max

Szczegółnej analizie, pod względem cech rynkowych mających wpływ na wartość, poddano najtańszy i najdroższy grunt z nieruchomości przyjętych do próbki reprezentatywnej. Nieruchomości te oznaczono odpowiednio A i B.

Nieruchomość „A” – $C_{\min}$

Data transakcji: 27.04.2022 r.

Położenie: gm. Zławieś Wielka, Zarośle Cienkie

Lokalizacja ogólna – mniej korzystna

Dostęp do sieci uzbrojenia terenu – korzystny

Wielkość gruntu – duża

Utrudnienia w zagospodarowaniu – występują

Możliwości inwestycyjne – mniej korzystne (brak MPZP, w sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa i komercyjna)

Cena transakcyjna 1 m² gruntu: **32,86 zł**

Nieruchomość „B” – $C_{\max}$

Data transakcji: 29.06.2023 r.

Położenie: gm. Łysomice, Łysomice

Lokalizacja ogólna – korzystna

Dostęp do sieci uzbrojenia terenu – korzystny

Wielkość gruntu – średnia

Utrudnienia w zagospodarowaniu – brak/niewielkie
 Możliwości inwestycyjne – korzystne
 Cena transakcyjna 1 m² gruntu: **79,53 zł**

Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa własności 1 m² nieruchomości gruntowej stanowiącej działki 116, 118/1, 119/1 i 122

Tabela 7

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniany grunt	Udział cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących u _i
1	2	3	4	5		6
1	Lokalizacja ogólna	średnio korzystna	30%	0,1796	0,4346	0,3000
2	Dostęp do sieci uzbrojenia terenu	korzystny	15%	0,0898	0,2173	0,2173
3	Wielkość gruntu	średnia	20%	0,1197	0,2897	0,2000
4	Utrudnienia w zagospodarowaniu	występują	10%	0,0599	0,1449	0,0599
5	Możliwości inwestycyjne	średnio korzystne	25%	0,1496	0,3622	0,2500
Suma			100%	0,5985	1,4487	1,0272

Z powyższej tabeli wynika, że wartość współczynnika korygującego U dla wycenianego gruntu wynosi:

$$U = \sum_{i=1}^5 U_i = 1,0272$$

Obliczenie wartości 1 m² powierzchni gruntu:

$$W_{1m2} = Csr * \sum U_i = 54,90 \text{ zł/m}^2 \times 1,0272 = 56,39 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny wynosi:

$$W_N = W_{1m2} * P = 56,39 \text{ zł/m}^2 \times 2\,577 \text{ m}^2 = 145\,317,03 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: **145 000 zł**

Słownie: *sto czterdzieści pięć tysięcy złotych*

Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa własności 1 m² powierzchni gruntu obejmującego działkę 130/1

Tabela 8

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniany grunt	Udział cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących u _i
1	2	3	4	5		6
1	Lokalizacja ogólna	średnio korzystna	30%	0,1796	0,4346	0,3000
2	Dostęp do sieci uzbrojenia terenu	średnio korzystny	15%	0,0898	0,2173	0,0898
3	Wielkość gruntu	mała	20%	0,1197	0,2897	0,2897
4	Utrudnienia w zagospodarowaniu	znaczne*	10%	0,0599	0,1449	0,0173
5	Możliwości inwestycyjne	średnio korzystne	25%	0,1496	0,3622	0,2500
Suma			100%	0,5985	1,4487	0,9468

**Zastosowano ekstrapolację w zakresie cechy Utrudnienia w zagospodarowaniu ze względu na wąski i wydłużony kształt działki, który może stanowić znaczące utrudnienie dla zagospodarowania działki na cele budowlane.*

Z powyższej tabeli wynika, że wartość współczynnika korygującego U dla wycenianego gruntu wynosi:

$$U = \sum_{i=1}^5 U_i = 0,9468$$

Obliczenie wartości 1 m² powierzchni gruntu:

$$W_{1m^2} = C_{\text{sr}} * \sum U_i = 54,90 \text{ zł/m}^2 \times 0,9468 = 51,98 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa działki 130/1 w stanie na dzień wyceny wynosi:

$$W_N = W_{1m^2} * P = 51,98 \text{ zł/m}^2 \times 249 \text{ m}^2 = 12\,943,02 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 13 000 zł

Słownie: trzynaście tysięcy złotych

Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa własności 1 m² powierzchni gruntu obejmującego działki 123, 124, 131, 134, 135, 138, 133 i 136

Tabela 9

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniany grunt	Udział cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących u _i
1	2	3	4	5		6
1	Lokalizacja ogólna	średnio korzystna	30%	0,1796	0,4346	0,3000
2	Dostęp do sieci uzbrojenia terenu	średnio korzystny	15%	0,0898	0,2173	0,0898
3	Wielkość gruntu	mała	20%	0,1197	0,2897	0,2897
4	Utrudnienia w zagospodarowaniu	brak/niewielkie	10%	0,0599	0,1449	0,1449
5	Możliwości inwestycyjne	średnio korzystne	25%	0,1496	0,3622	0,2500
Suma			100%	0,5985	1,4487	1,0743

Z powyższej tabeli wynika, że wartość współczynnika korygującego U dla wycenianego gruntu wynosi:

$$U = \sum_{i=1}^5 U_i = 1,0743$$

Obliczenie wartości 1 m² powierzchni gruntu:

$$W_{1m^2} = C_{\text{sr}} * \sum U_i = 54,90 \text{ zł/m}^2 \times 1,0743 = 58,98 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa działki 123 w stanie na dzień wyceny wynosi:

$$W_N = W_{1m^2} * P = 58,98 \text{ zł/m}^2 \times 510 \text{ m}^2 = 30\,079,80 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 30 000 zł

Słownie: trzydzieści tysięcy złotych

Wartość rynkowa działki 124 w stanie na dzień wyceny wynosi:

$$W_N = W_{1m^2} * P = 58,98 \text{ zł/m}^2 \times 531 \text{ m}^2 \times 1,1 = 34\,450,22 \text{ zł}$$

W przypadku działki ewid. nr 124 zdecydowano o zastosowaniu współczynnika eksperckiego

na poziomie 1,1 dla uwzględnienia faktu, że na przedmiotowej działce znajduje się niewielka wiata o konstrukcji stalowej, stanowiąca zadaszenie wagi samochodowej i stanowiska załadunkowego. Tego typu zabieg metodologiczny pozwala na odwzorowanie w pewnym uproszczeniu podejścia inwestora rynkowego, który mógłby być zainteresowany zakupem działki na wolnym rynku. Należy podkreślić, że wzrost wartości działki związany z zastosowaniem współczynnika nie odpowiada kosztom odtworzenia obiektu.

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 34 000 zł

Słownie: trzydzieści cztery tysiące złotych

Wartość rynkowa działki 131 w stanie na dzień wyceny wynosi:

$$W_N = W_{1m2} * P = 58,98 \text{ zł/m}^2 \times 517 \text{ m}^2 = 30\,492,66 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 30 000 zł

Słownie: trzydzieści tysięcy złotych

Wartość rynkowa działki 134 w stanie na dzień wyceny wynosi:

$$W_N = W_{1m2} * P = 58,98 \text{ zł/m}^2 \times 508 \text{ m}^2 = 29\,961,84 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 30 000 zł

Słownie: trzydzieści tysięcy złotych

Wartość rynkowa działki 135 w stanie na dzień wyceny wynosi:

$$W_N = W_{1m2} * P = 58,98 \text{ zł/m}^2 \times 508 \text{ m}^2 = 29\,961,84 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 30 000 zł

Słownie: trzydzieści tysięcy złotych

Wartość rynkowa działki 138 w stanie na dzień wyceny wynosi:

$$W_N = W_{1m2} * P = 58,98 \text{ zł/m}^2 \times 508 \text{ m}^2 = 29\,961,84 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 30 000 zł

Słownie: trzydzieści tysięcy złotych

Wartość rynkowa działki 133 w stanie na dzień wyceny wynosi:

$$W_N = W_{1m2} * P = 58,98 \text{ zł/m}^2 \times 499 \text{ m}^2 = 29\,431,02 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 29 000 zł

Słownie: dwadzieścia dziewięć tysięcy złotych

Wartość rynkowa działki 136 w stanie na dzień wyceny wynosi:

$$W_N = W_{1m2} * P = 58,98 \text{ zł/m}^2 \times 499 \text{ m}^2 = 29\,431,02 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 29 000 zł

Słownie: dwadzieścia dziewięć tysięcy złotych

Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa własności 1 m² powierzchni gruntu obejmującego działki 126, 127 i 128

Tabela 10

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniany grunt	Udział cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących u_i
1	2	3	4	5		6
1	Lokalizacja ogólna	średnio korzystna	30%	0,1796	0,4346	0,3000
2	Dostęp do sieci uzbrojenia terenu	średnio korzystny	15%	0,0898	0,2173	0,0898
3	Wielkość gruntu	mała	20%	0,1197	0,2897	0,2897
4	Utrudnienia w zagospodarowaniu	występują	10%	0,0599	0,1449	0,0599
5	Możliwości inwestycyjne	mniej korzystne	25%	0,1496	0,3622	0,1496
Suma			100%	0,5985	1,4487	0,8889

Z powyższej tabeli wynika, że wartość współczynnika korygującego U dla wycenianego gruntu wynosi:

$$U = \sum_{i=1}^5 U_i = 0,8889$$

Obliczenie wartości 1 m² powierzchni gruntu:

$$W_{1m^2} = C_{sr} * \sum U_i = 54,90 \text{ zł/m}^2 \times 0,8889 = 48,80 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa działki 126 w stanie na dzień wyceny wynosi:

$$W_N = W_{1m^2} * P = 48,80 \text{ zł/m}^2 \times 505 \text{ m}^2 = 24\,644,00 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 25 000 zł

Słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych

Wartość rynkowa działki 127 w stanie na dzień wyceny wynosi:

$$W_N = W_{1m^2} * P = 48,80 \text{ zł/m}^2 \times 519 \text{ m}^2 = 25\,327,20 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 25 000 zł

Słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych

Wartość rynkowa działki 128 w stanie na dzień wyceny wynosi:

$$W_N = W_{1m^2} * P = 48,80 \text{ zł/m}^2 \times 525 \text{ m}^2 = 25\,620,00 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 26 000 zł

Słownie: dwadzieścia sześć tysięcy złotych

Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa własności 1 m² powierzchni gruntu obejmującego działki 145, 146, 147, 148, 151 i 154

Tabela 11

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniany grunt	Udział cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących u_i
1	2	3	4	5		6
1	Lokalizacja ogólna	średnio korzystna	30%	0,1796	0,4346	0,3000
2	Dostęp do sieci uzbrojenia terenu	średnio korzystny	15%	0,0898	0,2173	0,0898
3	Wielkość gruntu	mała	20%	0,1197	0,2897	0,2897

4	Utrudnienia w zagospodarowaniu	znaczne*	10%	0,0599	0,1449	0,0173
5	Możliwości inwestycyjne	mniej korzystne	25%	0,1496	0,3622	0,1496
Suma			100%	0,5985	1,4487	0,8464

*Zastosowano ekstrapolację w zakresie cechy Utrudnienia w zagospodarowaniu ze względu na wąski i wydłużony kształt działek, który może stanowić znaczące utrudnienie dla zagospodarowania działki na cele budowlane.

Z powyższej tabeli wynika, że wartość współczynnika korygującego U dla wycenianego gruntu wynosi:

$$U = \sum_{i=1}^5 U_i = 0,8464$$

Obliczenie wartości 1 m² powierzchni gruntu:

$$W_{1m^2} = C_{\text{sr}} * \sum U_i = 54,90 \text{ zł/m}^2 * 0,8464 = 46,47 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa działki 145 w stanie na dzień wyceny wynosi:

$$W_N = W_{1m^2} * P = 46,47 \text{ zł/m}^2 * 480 \text{ m}^2 = 22\,305,60 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 22 000 zł

Słownie: dwadzieścia dwa tysiące złotych

Wartość rynkowa działki 146 w stanie na dzień wyceny wynosi:

$$W_N = W_{1m^2} * P = 46,47 \text{ zł/m}^2 * 580 \text{ m}^2 = 26\,952,60 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 27 000 zł

Słownie: dwadzieścia siedem tysięcy złotych

Wartość rynkowa działki 147 w stanie na dzień wyceny wynosi:

$$W_N = W_{1m^2} * P = 46,47 \text{ zł/m}^2 * 559 \text{ m}^2 = 25\,976,73 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 26 000 zł

Słownie: dwadzieścia sześć tysięcy złotych

Wartość rynkowa działki 148 w stanie na dzień wyceny wynosi:

$$W_N = W_{1m^2} * P = 46,47 \text{ zł/m}^2 * 579 \text{ m}^2 = 26\,906,13 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 27 000 zł

Słownie: dwadzieścia siedem tysięcy złotych

Wartość rynkowa działki 151 w stanie na dzień wyceny wynosi:

$$W_N = W_{1m^2} * P = 46,47 \text{ zł/m}^2 * 535 \text{ m}^2 = 24\,861,45 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 25 000 zł

Słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych

Wartość rynkowa działki 154 w stanie na dzień wyceny wynosi:

$$W_N = W_{1m^2} * P = 46,47 \text{ zł/m}^2 * 853 \text{ m}^2 = 39\,638,91 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 40 000 zł

Słownie: czterdzieści tysięcy złotych

Zestawienie wartości

Tabela 12

Przedmiot wyceny (działka/i)	Wartość rynkowa
116, 118/1, 119/1, 122	145 000 zł
123	30 000 zł
124	34 000 zł
130/1	13 000 zł
131	30 000 zł
134	30 000 zł
135	30 000 zł
138	30 000 zł
126	25 000 zł
127	25 000 zł
128	26 000 zł
133	29 000 zł
136	29 000 zł
145	22 000 zł
146	27 000 zł
147	26 000 zł
148	27 000 zł
151	25 000 zł
154	40 000 zł
Łącznie	643 000 zł

Uzasadnienie wyniku

Określone w podejściu porównawczym wartości gruntów są wartościami rynkowymi w stanie na dzień wyceny i uwzględniają atrybuty nieruchomości takie jak lokalizacja ogólna, dostęp do sieci uzbrojenia terenu, wielkość gruntu, utrudnienia w zagospodarowaniu i możliwości inwestycyjne. Określone wartości jednostkowe w przedziale od około 46 zł/m² do około 59 zł/m² w odniesieniu do powierzchni gruntu zawierają się w przedziale cen odnotowanych na badanym rynku i kształtują się na poziomie zbliżonym do ceny średniej, co wynika w szczególności ze średnio korzystnej lokalizacji, niewielkiej powierzchni poszczególnych działek, ale jednocześnie zróżnicowanych możliwości inwestycyjnych, utrudnień w zagospodarowaniu i dostępności do sieci uzbrojenia terenu. Należy podkreślić, iż wskazane wartości nie uwzględniają elementów ruchomych (w tym silosów zbożowych), których wartość została określona w odrębnej opinii.

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

W nawiązaniu do informacji oraz założeń zawartych w niniejszym Operacie Szacunkowym, określono Wartość Rynkową nieruchomości gruntowych w stanie na dzień wyceny.

Wartość rynkowa prawa własności działek nr 116, 118/1, 119/1 i 122 w stanie na dzień wyceny
(bez uwzględnienia obiektów ruchomych – silosy) wynosi:
145 000 zł

Słownie: sto czterdzieści pięć tysięcy złotych

Wartość rynkowa prawa własności działki nr 123 w stanie na dzień wyceny (bez uwzględnienia obiektów ruchomych – silosy) wynosi:

30 000 zł

Słownie: trzydzieści tysięcy złotych

Wartość rynkowa prawa własności działki nr 124 w stanie na dzień wyceny (bez uwzględnienia obiektów ruchomych – silosy) wynosi:

34 000 zł

Słownie: trzydzieści cztery tysiące złotych

Wartość rynkowa prawa własności działki nr 130/1 w stanie na dzień wyceny wynosi:

13 000 zł

Słownie: trzynaście tysięcy złotych

Wartość rynkowa prawa własności działki nr 131 w stanie na dzień wyceny wynosi:

30 000 zł

Słownie: trzydzieści tysięcy złotych

Wartość rynkowa prawa własności działki nr 134 w stanie na dzień wyceny wynosi:

30 000 zł

Słownie: trzydzieści tysięcy złotych

Wartość rynkowa prawa własności działki nr 135 w stanie na dzień wyceny wynosi:

30 000 zł

Słownie: trzydzieści tysięcy złotych

Wartość rynkowa prawa własności działki nr 138 w stanie na dzień wyceny wynosi:

30 000 zł

Słownie: trzydzieści tysięcy złotych

Wartość rynkowa prawa własności działki nr 126 w stanie na dzień wyceny wynosi:

25 000 zł

Słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych

Wartość rynkowa prawa własności działki nr 127 w stanie na dzień wyceny wynosi:

25 000 zł

Słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych

Wartość rynkowa prawa własności działki nr 128 w stanie na dzień wyceny wynosi:

26 000 zł

Słownie: dwadzieścia sześć tysięcy złotych

Wartość rynkowa prawa własności działki nr 133 w stanie na dzień wyceny wynosi:

29 000 zł

Słownie: dwadzieścia dziewięć tysięcy złotych

Wartość rynkowa prawa własności działki nr 136 w stanie na dzień wyceny wynosi:

29 000 zł

Słownie: dwadzieścia dziewięć tysięcy złotych

Wartość rynkowa prawa własności działki nr 145 w stanie na dzień wyceny wynosi:

22 000 zł

Słownie: dwadzieścia dwa tysiące złotych

Wartość rynkowa prawa własności działki nr 146 w stanie na dzień wyceny wynosi:

22 000 zł

Słownie: dwadzieścia dwa tysiące złotych

Wartość rynkowa prawa własności działki nr 147 w stanie na dzień wyceny wynosi:

26 000 zł

Słownie: dwadzieścia sześć tysięcy złotych

Wartość rynkowa prawa własności działki nr 148 w stanie na dzień wyceny wynosi:

27 000 zł

Słownie: dwadzieścia siedem tysięcy złotych

Wartość rynkowa prawa własności działki nr 151 w stanie na dzień wyceny wynosi:

25 000 zł

Słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych

Wartość rynkowa prawa własności działki nr 154 w stanie na dzień wyceny wynosi:

40 000 zł

Słownie: czterdzieści tysięcy złotych

Łączna wartość nieruchomości zlokalizowanych w miejscowości Cichoradz, w stanie na dzień wyceny, bez uwzględnienia składników ruchomych wynosi:

643 000 zł

Słownie: sześćset czterdzieści trzy tysiące złotych

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa.
- Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości dokonano wg stanu na dzień wyceny.
- Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie niezbędne informacje i dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.
- Autor operatu przyjmuje w dobrej wierze dane dotyczące stanów prawnych nieruchomości oraz inne dane przekazane przez Zamawiającego niezbędne do wykonania niniejszego operatu.
- Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat, w szczególności podatku VAT.
- Obliczenia zostały wykonane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel. Wyniki pośrednie i wynik końcowy mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.
- Zawarte w niniejszym operacie szacunkowym dane osobowe zostają ujawnione tylko zleceniobiorcy. Dalsze wykorzystywanie operatu szacunkowego może odbywać się tylko i wyłącznie w celach określonych w operacie. Ujawnianie treści operatu w celach innych niż określone w operacie jest zabronione.
- Dalsze publikowanie operatu szacunkowego może odbywać się tylko i wyłącznie po anonimizacji wszelkich danych osobowych w nim zawartych.
- Od momentu przekazania operatu zleceniodawcy autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za udostępnienie danych osobowych, zawartych w niniejszym operacie, osobom trzecim.

12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

mgr Katarzyna Młynarczyk
Rzecznik Majątkowy, nr upr. 4914
Lege Advisors Sp. z o.o.
Biegły Sądowy z zakresu wyceny
nieruchomości (S. O. w Warszawie)

13. ZAŁĄCZNIKI

Załącznik Nr 1. Wydruki ksiąg wieczystych – kod QR
Załącznik Nr 2. Mapy lokalizacyjne
Załącznik Nr 3. Dokumentacja zdjęciowa
Załącznik Nr 4. Kopie dokumentów
Załącznik Nr 5. Kopia polisy ubezpieczeniowej

Załącznik Nr 1. Wydruki ksiąg wieczystych

Plik z badania zapisów ksiąg wieczystych udostępniony w chmurze.

Proszę użyć aparatu w telefonie, aby zeskanować kod QR.



Załącznik Nr 2. Mapy lokalizacyjne



Lokalizacja szczegółowa



Lokalizacja ogólna

Załącznik Nr 3. Dokumentacja zdjęciowa





Załącznik Nr 4. Dokumentacja

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

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **kujawsko-pomorskie**
Powiat: **toruński**
Jednostka ewidencyjna: **041509_2, Zławieś Wielka**
Obręb ewidencyjny: **0002, Cichoradz**

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 09-04-2024 14:26:42

Nr jednostki rejestrowej: **G53**

Osoby: **1**

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	GRUPA PRODUCENTÓW ROLNYCH "ZIARNO" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ siedziba: Cichoradz 18, 87-133 Cichoradz

Działki ewidencyjne: **1**

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
146 041509_2.0002.146		0.0580	RIIIa	0.0580	TO1T/00041464/9

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.0580	ha
Słownie:	pięćset osiemdziesiąt metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
RIIIa - Grunty orne

Sporządził(a): Iwona Tarkowska

dokument został podpisany elektronicznie

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

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

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: toruński
Jednostka ewidencyjna: 041509_2, Zławieś Wielka
Obręb ewidencyjny: 0002, Cichoradz

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 09-04-2024 14:26:42

Nr jednostki rejestrowej: G55

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	GRUPA PRODUCENTÓW ROLNYCH "ZIARNO" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ siedziba: Cichoradz 18, 87-133 Cichoradz

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
135 041509_2.0002.135		0.0508	R1IIa	0.0508	TO1T/00042201/5
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.0508	ha		
		Słownie:	pięćset osiem metrów kwadratowych		
Oznaczenia użytków i klas					
R1IIa - Grunty orne					

Sporządził(a): Iwona Tarkowska

dokument został podpisany elektronicznie

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

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

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: toruński
Jednostka ewidencyjna: 041509_2, Zławieś Wielka
Obręb ewidencyjny: 0002, Cichoradz

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 09-04-2024 14:26:42

Nr jednostki rejestrowej: G58

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	GRUPA PRODUCENTÓW ROLNYCH "ZIARNO" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ siedziba: Cichoradz 18, 87-133 Cichoradz

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
154 041509_2.0002.154		0.0853	R1IIa	0.0853	TO1T/00042087/9
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.0853	ha		
Słownie:		osiemset pięćdziesiąt trzy metry kwadratowe			
Oznaczenia użytków i klas					
R1IIa - Grunty orne					

Sporządził(a): Iwona Tarkowska

dokument został podpisany elektronicznie

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

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

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: toruński
Jednostka ewidencyjna: 041509_2, Zławieś Wielka
Obręb ewidencyjny: 0002, Cichoradz

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 09-04-2024 14:26:42

Nr jednostki rejestrowej: G60

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	GRUPA PRODUCENTÓW ROLNYCH "ZIARNO" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ siedziba: Cichoradz 18, 87-133 Cichoradz

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
147 041509_2.0002.147		0.0559	R1IIa	0.0559	TO1T/00041493/1
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.0559	ha		
Słownie:		pięćset pięćdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych			
Oznaczenia użytków i klas					
R1IIa - Grunty orne					

Sporządził(a): Iwona Tarkowska

dokument został podpisany elektronicznie

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

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

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: toruński
Jednostka ewidencyjna: 041509_2, Zławieś Wielka
Obręb ewidencyjny: 0002, Cichoradz

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 09-04-2024 14:26:42

Nr jednostki rejestrowej: G65

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	GRUPA PRODUCENTÓW ROLNYCH "ZIARNO" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ siedziba: Cichoradz 18, 87-133 Cichoradz

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
123 041509_2.0002.123		0.0510	Br-R1IIa	0.0510	TO1T/00041495/5
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.0510	ha		
Słownie:		pięćset dziesięć metrów kwadratowych			
Oznaczenia użytków i klas					
Br-R1IIa - Grunty rolne zabudowane					

Sporządził(a): Iwona Tarkowska

dokument został podpisany elektronicznie

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

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

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: toruński
Jednostka ewidencyjna: 041509_2, Zławieś Wielka
Obręb ewidencyjny: 0002, Cichoradz

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 09-04-2024 14:26:42

Nr jednostki rejestrowej: G67

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	GRUPA PRODUCENTÓW ROLNYCH "ZIARNO" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ siedziba: Cichoradz 18, 87-133 Cichoradz

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
128 041509_2.0002.128		0.0525	R1IIa	0.0525	TO1T/00041492/4
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.0525	ha		
Słownie:		pięćset dwadzieścia pięć metrów kwadratowych			
Oznaczenia użytków i klas					
R1IIa - Grunty orne					

Sporządził(a): Iwona Tarkowska

dokument został podpisany elektronicznie

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

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

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: toruński
Jednostka ewidencyjna: 041509_2, Zławieś Wielka
Obręb ewidencyjny: 0002, Cichoradz

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 09-04-2024 14:26:42

Nr jednostki rejestrowej: G68

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	GRUPA PRODUCENTÓW ROLNYCH "ZIARNO" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ siedziba: Cichoradz 18, 87-133 Cichoradz

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
151 041509_2.0002.151		0.0535	R1IIa	0.0535	TO1T/00041491/7
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.0535	ha		
Słownie:		pięćset trzydzieści pięć metrów kwadratowych			
Oznaczenia użytków i klas					
R1IIa - Grunty orne					

Sporządził(a): Iwona Tarkowska

dokument został podpisany elektronicznie

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

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

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: toruński
Jednostka ewidencyjna: 041509_2, Zławieś Wielka
Obręb ewidencyjny: 0002, Cichoradz

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 09-04-2024 14:26:42

Nr jednostki rejestrowej: G73

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	GRUPA PRODUCENTÓW ROLNYCH "ZIARNO" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ siedziba: Cichoradz 18, 87-133 Cichoradz

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
148 041509_2.0002.148		0.0579	R1IIa	0.0579	TO1T/00042186/3
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.0579	ha		
		Słownie:	pięćset siedemdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych		
Oznaczenia użytków i klas					
R1IIa - Grunty orne					

Sporządził(a): Iwona Tarkowska

dokument został podpisany elektronicznie

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

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

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: toruński
Jednostka ewidencyjna: 041509_2, Zławieś Wielka
Obręb ewidencyjny: 0002, Cichoradz

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 09-04-2024 14:26:42

Nr jednostki rejestrowej: G78

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	GRUPA PRODUCENTÓW ROLNYCH "ZIARNO" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ siedziba: Cichoradz 18, 87-133 Cichoradz

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
136 041509_2.0002.136		0.0499	R1IIa	0.0499	TO1T/00042084/8
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.0499	ha		
Słownie:		czterysta dziewięćdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych			
Oznaczenia użytków i klas					
R1IIa - Grunty orne					

Sporządził(a): Iwona Tarkowska

dokument został podpisany elektronicznie

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

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

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: toruński
Jednostka ewidencyjna: 041509_2, Zławieś Wielka
Obręb ewidencyjny: 0002, Cichoradz

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 09-04-2024 14:26:42

Nr jednostki rejestrowej: G84

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	GRUPA PRODUCENTÓW ROLNYCH "ZIARNO" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ siedziba: Cichoradz 18, 87-133 Cichoradz

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
133 041509_2.0002.133		0.0499	R1IIa	0.0499	TO1T/00041498/6
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.0499	ha		
Słownie:		czterysta dziewięćdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych			
Oznaczenia użytków i klas					
R1IIa - Grunty orne					

Sporządził(a): Iwona Tarkowska

dokument został podpisany elektronicznie

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

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

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: toruński
Jednostka ewidencyjna: 041509_2, Zławieś Wielka
Obręb ewidencyjny: 0002, Cichoradz

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 09-04-2024 14:26:42

Nr jednostki rejestrowej: G92

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	GRUPA PRODUCENTÓW ROLNYCH "ZIARNO" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ siedziba: Cichoradz 18, 87-133 Cichoradz

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
124 041509_2.0002.124		0.0531	Br-R1IIa	0.0531	TO1T/00042960/3
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.0531	ha		
Słownie:		pięćset trzydzieści jeden metrów kwadratowych			
Oznaczenia użytków i klas					
Br-R1IIa - Grunty rolne zabudowane					

Sporządził(a): Iwona Tarkowska

dokument został podpisany elektronicznie

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

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

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: toruński
Jednostka ewidencyjna: 041509_2, Zławieś Wielka
Obręb ewidencyjny: 0002, Cichoradz

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 09-04-2024 14:26:42

Nr jednostki rejestrowej: G124

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	GRUPA PRODUCENTÓW ROLNYCH "ZIARNO" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ siedziba: Cichoradz 18, 87-133 Cichoradz

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
138 041509_2.0002.138		0.0508	R1IIa	0.0508	TO1T/00042189/4
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.0508	ha		
Słownie:		pięćset osiem metrów kwadratowych			
Oznaczenia użytków i klas					
R1IIa - Grunty orne					

Sporządził(a): Iwona Tarkowska

dokument został podpisany elektronicznie

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

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

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: toruński
Jednostka ewidencyjna: 041509_2, Zławieś Wielka
Obręb ewidencyjny: 0002, Cichoradz

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 09-04-2024 14:26:42

Nr jednostki rejestrowej: G100

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	GRUPA PRODUCENTÓW ROLNYCH "ZIARNO" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ siedziba: Cichoradz 18, 87-133 Cichoradz

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
130/1 041509_2.0002.130/1		0.0249	dr	0.0249	TO1T/00125218/3

Uwagi: d.z. 2/95

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.0249	ha
Słownie:	dwieście czterdzieści dziewięć metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
dr - Drogi

Sporządził(a): Iwona Tarkowska

dokument został podpisany elektronicznie

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

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

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: toruński
Jednostka ewidencyjna: 041509_2, Zławieś Wielka
Obręb ewidencyjny: 0002, Cichoradz

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 09-04-2024 14:26:42

Nr jednostki rejestrowej: G104

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	GRUPA PRODUCENTÓW ROLNYCH "ZIARNO" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ siedziba: Cichoradz 18, 87-133 Cichoradz

Działki ewidencyjne: 4

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
116 041509_2.0002.116		0.0097	dr	0.0097	TO1T/00080001/1
Uwagi: d.z. 2/95					
118/1 041509_2.0002.118/1		0.0107	RIIIa	0.0107	TO1T/00080001/1
119/1 041509_2.0002.119/1		0.0168	RIIIa	0.0168	TO1T/00080001/1
122 041509_2.0002.122		0.2205	Br-RIIIa	0.2205	TO1T/00080001/1
Uwagi: d.z. 2/95					

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.2577	ha
Słownie:	dwa tysiące pięćset siedemdziesiąt siedem metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
Br-RIIIa - Grunty rolne zabudowane
dr - Drogi
RIIIa - Grunty orne

Sporządził(a): Iwona Tarkowska

dokument został podpisany elektronicznie

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

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

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: toruński
Jednostka ewidencyjna: 041509_2, Zławieś Wielka
Obręb ewidencyjny: 0002, Cichoradz

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 09-04-2024 14:26:42

Nr jednostki rejestrowej: G122

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	GRUPA PRODUCENTÓW ROLNYCH "ZIARNO" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ siedziba: Cichoradz 18, 87-133 Cichoradz

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
131 041509_2.0002.131		0.0517	R1IIa	0.0517	TO1T/00065678/6
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.0517	ha		
Słownie:		pięćset siedemnaście metrów kwadratowych			
Oznaczenia użytków i klas					
R1IIa - Grunty orne					

Sporządził(a): Iwona Tarkowska

dokument został podpisany elektronicznie

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

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

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: toruński
Jednostka ewidencyjna: 041509_2, Zławieś Wielka
Obręb ewidencyjny: 0002, Cichoradz

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 09-04-2024 14:26:42

Nr jednostki rejestrowej: G123

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	GRUPA PRODUCENTÓW ROLNYCH "ZIARNO" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ siedziba: Cichoradz 18, 87-133 Cichoradz

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
145 041509_2.0002.145		0.0480	R1IIa	0.0480	TO1T/00041456/0
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.0480	ha		
Słownie:		czterysta osiemdziesiąt metrów kwadratowych			
Oznaczenia użytków i klas					
R1IIa - Grunty orne					

Sporządził(a): Iwona Tarkowska

dokument został podpisany elektronicznie

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

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

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: toruński
Jednostka ewidencyjna: 041509_2, Zławieś Wielka
Obręb ewidencyjny: 0002, Cichoradz

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 09-04-2024 14:26:42

Nr jednostki rejestrowej: G124

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	GRUPA PRODUCENTÓW ROLNYCH "ZIARNO" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ siedziba: Cichoradz 18, 87-133 Cichoradz

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
138 041509_2.0002.138		0.0508	R1IIa	0.0508	TO1T/00042189/4
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.0508	ha		
Słownie:		pięćset osiem metrów kwadratowych			
Oznaczenia użytków i klas					
R1IIa - Grunty orne					

Sporządził(a): Iwona Tarkowska

dokument został podpisany elektronicznie

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

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

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: toruński
Jednostka ewidencyjna: 041509_2, Zławieś Wielka
Obręb ewidencyjny: 0002, Cichoradz

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 09-04-2024 14:26:42

Nr jednostki rejestrowej: G125

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	GRUPA PRODUCENTÓW ROLNYCH "ZIARNO" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ siedziba: Cichoradz 18, 87-133 Cichoradz

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
127 041509_2.0002.127		0.0519	R1IIa	0.0519	TO1T/00121771/9

Uwagi: d.z. 2/95

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.0519	ha
Słownie:	pięćset dziewiętnaście metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
R1IIa - Grunty orne

Sporządził(a): Iwona Tarkowska

dokument został podpisany elektronicznie

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

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

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: toruński
Jednostka ewidencyjna: 041509_2, Zławieś Wielka
Obręb ewidencyjny: 0002, Cichoradz

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 21-06-2024 08:12:22

Nr jednostki rejestrowej: G72

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	GRUPA PRODUCENTÓW ROLNYCH "ZIARNO" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W UPADŁOŚCI siedziba: Cichoradz 18, 87-133 Cichoradz

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
126 041509_2.0002.126		0.0505	R1IIa	0.0505	TO1T/00041453/9
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.0505	ha		
		Słownie: pięćset pięć metrów kwadratowych			

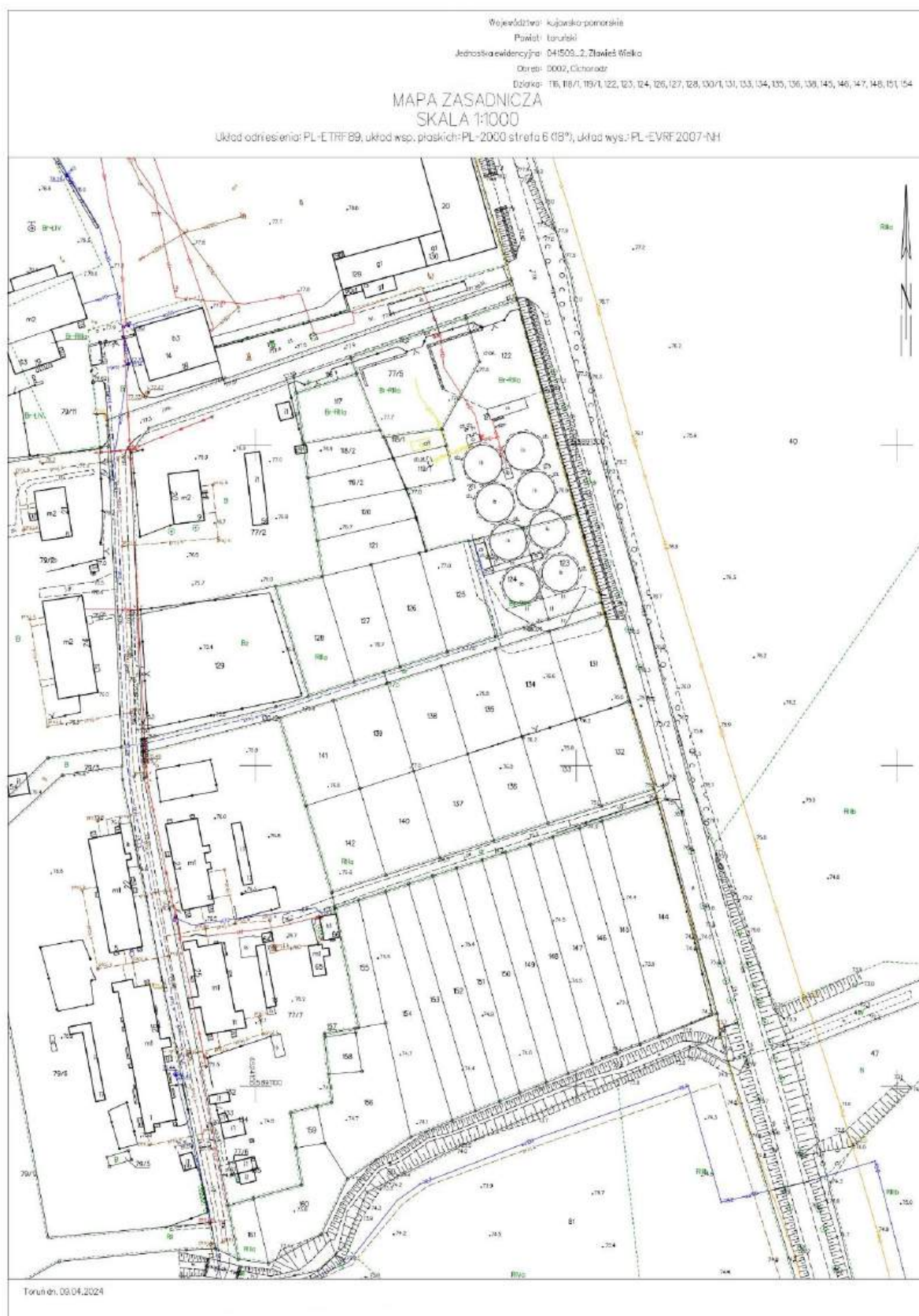
Oznaczenia użytków i klas
R1IIa - Grunty orne

Sporządził(a): Iwona Tarkowska

dokument został podpisany elektronicznie

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





Załącznik Nr 5. Kopia polisy ubezpieczeniowej



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1079243656



Niniejszy dokument jest potwierdzeniem zakresu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej od dnia 14.02.2024 r.

1	Okres ubezpieczenia: od 11.02.2024 r. do 10.02.2025 r.		
2	Ubezpieczający: LEGE ADVISORS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Adres siedziby: ALEJA WŁADYSŁAWA REYMONTA 12A, 01-842 WARSZAWA E-mail: Nieustalony Telefon: Klient odmówił REGON: 365078551		
3	Ubezpieczony: LEGE ADVISORS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Adres siedziby: ALEJA WŁADYSŁAWA REYMONTA 12A, 01-842 WARSZAWA E-mail: Nieustalony Telefon: Klient odmówił REGON: 365078551		
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego		Suma gwarancyjna	
4	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
		25 000 EUR	25 000 EUR
Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.			
Zakres ubezpieczenia dobrowolnego		Suma gwarancyjna	
5	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego (klauzula nr 56) - ubezpieczenie dobrowolne nadwyżkowe	Na jeden wypadek ubezpieczeniowy	Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe
		5 000 000 PLN	5 000 000 PLN
Franszyza redukcyjna: 5%, nie mniej niż 2 000 PLN			
Składka łączna: 4 661,61 PLN			
6	Kwota w PLN	3 700,62	960,99
	Termin płatności	23.02.24	27.02.24
7	Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 70 1240 6960 3014 0110 1717 6317 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1079243656		
Warunki ubezpieczenia			
8	1. Do umowy ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/211/2015 z dnia 7 czerwca 2015 r. ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r. 2. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2015 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.		
9	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 3. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.		

1079243656/pc:100000540186655/BE20 PIN: 7549

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodnie z taryfą operatora) DŚPOCZ/23G11_01/20240213.1311/prod/du03-306901667-3/FILE/pc:100000540186655

1/2





Postanowienia dodatkowe do obowiązującego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

7. Reklamacje skierowane rozpoczynają rozprawywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje ugięlowane są w ustawie o rozprawywanie reklamacji przez podmioty rynku finansowego i z Rezerwy Finansowego oraz w ustawie o dystryktacji ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość posadowego rozprawywania spraw.
10. Podmiotem uprawnionym w rozprawywanie ustawo o posadowego rozprawywania sporów konsumperskich, właściwym dla PZU co posadowego rozprawywania sprawy, jest Rezerwa Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.pzu.pl
11. Ubezpieczającym, ubezpieczonemu, uposadowanemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługują prawo zwrócić się o pomoc do Międzyz i Fowalatorów Rezerwy Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z posadowego sposobu rozprawywania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozprawywania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21. maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>
13. Zgodnie z Rezerwy ODR utworzonej Komisja Europejskiej. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacja@pzu.pl.
14. Językiem stosowanym przez PZU w reklamacji z konsumentem jest język polski.
15. PZU posiada oddział w Komisji Nadzoru Finansowego.

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na rzydzi rachunek Ubezpieczający zobowiązuje się doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które może zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczanego na innym trwałości medium. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której obowiązuje ochrona ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Po zawarciu OWU na piśmie, w formie elektronicznej, wymaga uzasadnionej zgody Ubezpieczającego. Po zawarciu OWU ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności: www.rf.gov.pl
2. Z zachowaniem pozostałych, niemiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed daniem płatności i zwrotu ubezpieczeniowej PZU SA wyśle do adresata polisy elektronicznej, w formie elektronicznej, następującą treść zawartą tej umowy, z informacjami dotyczącymi składki ubezpieczeniowej, w tym z linkiem: dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Norbert Banaszek
Prezident Zarządu
Inge Advisors Sp. z o.o.
Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Przebieg choroby: Przebieg
 Leczenie: Przebieg
 Pielęgnacja: Przebieg
 Wyniki badań: Przebieg
 Prognostyka: Przebieg
 Podpis: Przebieg
 Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

801 102 102 pzu.pl

2/2

