
OPERAT SZACUNKOWY

*z wyceny prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa
własności zlokalizowanych na nim budynków, położonych w
Toruniu przy ulicy M. Skłodowskiej - Curie 87B-87C,
powiat toruński, województwo kujawsko- pomorskie
(działki nr 157/11, 157/13, 157/14, 260/35, 260/36, 260/37, 260/38 w Kw TO1T/00108523/9)*



Wartość rynkowa aktualna na dzień 7 maja 2019 r.

Opracowała: mgr Katarzyna Rudowska

(pieczęć rzeczoznawcy majątkowego)

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności zlokalizowanych na nim budynków - działki nr 157/11, 157/13, 157/14, 260/35, 260/36, 260/37, 260/38 o łącznej powierzchni 2,3529 ha położone w Toruniu, przy ulicy M. Skłodowskiej - Curie 87B-87C, gmina miasto Toruń, powiat toruński, województwo kujawsko-pomorskie. Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą Kw TO1T/00108523/9 prowadzoną przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu.	
Rodzaj nieruchomości	Prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo własności zlokalizowanych na nim budynków produkcyjno- magazynowych z częścią biurowo- socjalną	
Opis nieruchomości	Na przedmiotowych działkach posadowione są budynki produkcyjno-magazynowe z pomieszczeniami biurowo- socjalnymi. Są to obiekty wzniesione w 1975 roku, w konstrukcji uprzemysłowionej, w zabudowie zwartej o łącznej powierzchni użytkowej 19 142 m ² , niepodpiwniczone, przykryte dachem płaskim krytym papą. Działki w pełni uzbrojone, nieogrodzone i zagospodarowane zabudową. Lokalizacja dobra, dostępność komunikacyjna bardzo dobra.	
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.	
Data na którą określono wartość rynkową nieruchomości	7 maja 2019 r.	
Określenie wartości rynkowej	<u>Wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej:</u> 17 894 200 zł <i>słownie: siedemnaście milionów osiemset dziewięćdziesiąt cztery tysiące dwieście złotych</i>	
	<u>Wartość budynku zlokalizowanego pod adresem 87B:</u> 15 047 900 zł <i>słownie: piętnaście milionów czterdzieści siedem tysięcy dziewięćset złotych</i>	
	<u>Wartość budynku zlokalizowanego pod adresem 87C:</u> 3 415 900 zł <i>słownie: trzy miliony czterysta piętnaście tysięcy dziewięćset złotych</i>	
Data sporządzenia operatu	7 maja 2019 r.	
Opracowała: mgr Katarzyna Rudowska		
(pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)		

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny.	4
2. Cel wyceny.	4
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.	4
3.1. Podstawy formalne.	4
3.2. Podstawy materialno - prawne.	4
3.3. Podstawy metodologiczne.	5
3.4. Źródła danych merytorycznych.	5
4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.	5
5. Opis i określenie stanu nieruchomości.	5
5.1. Stan prawny.	5
5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów.	18
5.3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne.	18
5.4. Opis nieruchomości.	19
6. Przedstawienie sposobu wyceny.	23
6.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości.	23
6.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny.	25
8. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny.	29
9. Wynik końcowy wyceny.	36
10. Klauzule i ustalenia dodatkowe.	36
11. Załączniki.	37

1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności zlokalizowanych na nim budynków - działki nr 157/11, 157/13, 157/14, 260/35, 260/36, 260/37, 260/38 o łącznej powierzchni 2,3529 ha położone w Toruniu, przy ulicy M. Skłodowskiej - Curie 87B-87C, gmina miasto Toruń, powiat toruński, województwo kujawsko- pomorskie. Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą Kw TO1T/00108523/9 prowadzoną przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu.

2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy (kredyt hipoteczny). Operat szacunkowy może być wykorzystany tylko i wyłącznie w tym celu.

Ustawa z dn. 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece w art. 65, określa sposób zabezpieczenia wierzytelności:

“1. W celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności można nieruchomość obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (hipoteka).”

Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo Bankowe, określa warunki przyznania kredytu:

Art. 70.: “1. Bank uzależnia przyznanie kredytu od zdolności kredytowej kredytobiorcy. Przez zdolność kredytową rozumie się zdolność do spłaty zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami w terminach określonych w umowie. Kredytobiorca jest zobowiązany przedłożyć na żądanie banku dokumenty i informacje niezbędne do dokonania oceny tej zdolności.”

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.

3.1. Podstawy formalne.

Operat wykonano na zlecenie właściciela nieruchomości do wykonania przez Rzecznawcę Majątkowego Katarzynę Rudowską - uprawnienia PUMiRM nr 5128, uprawnienia do wyceny dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności bankowych- certyfikat nr 280/2011 nadany przez Związek Banków Polskich i Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

3.2. Podstawy materialno - prawne.

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 roku (tekst jednolity Dz.U. 2018 poz. 121),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004r., Nr 207, poz. 2109),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 września 2005r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2005r., Nr 196, poz. 1628),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 113 września 2011r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2011r., Nr 165, poz. 985),
- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz. U. z 1964r. nr 16, poz. 93 z późn. zm.),

- Standard Zawodowy Rzecznawców Majątkowych Nr 1 Wycena dla zabezpieczenia wiarytelności (załącznik do obwieszczenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 roku, poz. 59).

3.3. Podstawy metodologiczne.

- „Szacowanie nieruchomości. Rzecznawstwo majątkowe” pod red. Jerzego Dydenki – wydawnictwo Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2012r.
- „Nieruchomość w gospodarce rynkowej” – Ewa Kucharka – Stasiak. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2009r.,
- „Systemy, zasady i procedury szacowania nieruchomości” Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, wydawnictwo Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Warszawa 2012r.,
- „Ile jest warta nieruchomość” E. Mączyńska, M. Prystupy, K. Rygiel –Poltext W-wa 2008 r.,
- „Gospodarka Nieruchomościami z komentarzem do wybranych procedur” Sabina Żróbek, Ryszard Żróbek, Jan Kuryj, Wydanie II, wydawnictwo GALL, Katowice 2012r.,
- „Źródła informacji o gospodarowaniu nieruchomościami” pod red. A Hopfer i R Cymerman Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych Warszawa 2009r
- „Wycena nieruchomości”, kwartalnik Wacetob. 1999-2018r.

3.4. Źródła danych merytorycznych.

1. Księga Wieczysta Kw TO1T/00108523/9,
2. Wypis z rejestrów gruntów,
3. Mapa ewidencyjna,
4. Dokumentacja budowlana,
5. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 29 kwietnia 2019 roku,
6. Przegląd aktów notarialnych kupna - sprzedaży nieruchomości w Urzędzie Miasta w Toruniu,
7. Informacje z literatury fachowej dotyczące trendów w obrocie nieruchomościami na danym terenie,
8. Informacje z prasy lokalnej: notowania cen nieruchomości,
9. Informacje własne z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,
10. Informacje zamawiającego wycenę,
11. Własne badania rynku i baza danych cen nieruchomości,
12. Statystyka publiczna i opracowania GUS.

4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.

Data sporządzenia wyceny:	7 maja 2019r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	7 maja 2019r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	29 kwietnia 2019r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	29 kwietnia 2019r.

5. Opis i określenie stanu nieruchomości.

5.1. Stan prawny.

Dla przedmiotu wyceny urządzona jest księga wieczysta nr TO1T/00108523/9 prowadzona

przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu, która zgodnie z badaniem Kw w dniu 7 maja 2019 r. zawiera następujące wpisy:

Dział I: Oznaczenie nieruchomości:

położenie nieruchomości: województwo kujawsko – pomorskie, powiat M. Toruń, gmina Toruń M., miejscowość Toruń,

opis i mapa:

działka nr 157/14, ul. M. Skłodowskiej - Curie 87C, sposób korzystania: Ba- tereny przemysłowe, obręb 45,
działka nr 260/36, ul. M. Skłodowskiej - Curie 87C, sposób korzystania: Ba- tereny przemysłowe, obręb 46,
działka nr 260/38, ul. M. Skłodowskiej - Curie 87C, sposób korzystania: Ba- tereny przemysłowe, obręb 46,
działka nr 157/11, ul. M. Skłodowskiej - Curie 87B, sposób korzystania: Ba- tereny przemysłowe, obręb 45,
działka nr 157/13, ul. M. Skłodowskiej - Curie 87B, sposób korzystania: Ba- tereny przemysłowe, obręb 45,
działka nr 260/35, ul. M. Skłodowskiej - Curie 87B, sposób korzystania: Ba- tereny przemysłowe, obręb 46,
działka nr 260/37, ul. M. Skłodowskiej - Curie 87B, sposób korzystania: Ba- tereny przemysłowe, obręb 46,

budynki: budynek produkcyjny, jednokondygnacyjny, o powierzchni użytkowej 19 153 m²,

urządzenia: sieci wodociągowo- kanalizacyjne: - po południowej stronie w budynku przebiega kanalizacja sanitarno-przemysłowa DN150, dwa przyłącza do kolektora tranzytowego oznaczone studzienkami 1617 i 1616, - po południowej stronie w budynku przebiega kanalizacja deszczowa -przyłącze DN400 do studzienki 1182 i przyłącze DN600 do studzienki 1179 kanalizacyjnej,

obszar: 2,3529 ha,

Dział I: Spis Praw:

rodzaj prawa: uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w Dziale III innej księgi wieczystej,

treść prawa: nieodpłatna służebność gruntowa obciążająca prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działki nr 156/2, 142/49, 156/3, 198, 260/34, 202, polegająca na prawie przejścia i przejazdu do drogi publicznej pasem gruntu zaznaczonym kolorem czerwonym na szkicu stanowiącym załącznik do Aktu Notarialnego dokumentującego stanowienie służebności oraz zaznaczonym kolorem czerwonym na mapach stanowiących integralną część decyzji Prezydenta Miasta Torunia z dnia 22.04.2011 roku, Nr WGIK-7430-2-1/11, zatwierdzającej podział nieruchomości, księga powiązana: TO1T/00032752/9,

rodzaj prawa: uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w Dziale III innej księgi wieczystej,

treść prawa: każdoczesnemu użytkownikowi wieczystemu i właścicielowi tej nieruchomości przysługuje: nieodpłatna służebność gruntowa , polegająca na prawie przejścia i przejazdu do drogi publicznej pasem gruntu zaznaczonym kolorem czerwonym na szkicu stanowiącym załącznik do Aktu Notarialnego dokumentującego ustanowienie służebności oraz zaznaczonym kolorem czerwonym na mapach stanowiących integralną część decyzji

Prezydenta Miasta Torunia z dnia 22.04.2011 roku NR WGIK-7430-2-1/11, zatwierdzającej podział nieruchomości, księga powiązana: TO1T/00069291/7,

rodzaj prawa: uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w Dziale III innej księgi wieczystej,

treść prawa: nieodpłatna służebność gruntowa obciążająca prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działki nr 157/12 i nr 157/10 w KW. NR TO1T/00110694/5, polegająca na prawie przejścia i przejazdu do drogi publicznej pasem gruntu zaznaczonym kolorem czerwonym na szkicu stanowiącym załącznik do aktu not. dokumentującego ustanowienie służebności oraz zaznaczonym kolorem czerwonym na mapie stanowiącej integralną część decyzji Prezydenta Miasta Torunia z dnia 15 grudnia 2011 roku, NR WGIK.6831.168.2011, zatwierdzającej podział nieruchomości na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego i właściciela nieruchomości stanowiącej działki nr 157/13, nr 157/14, nr 157/11, nr 260/37, nr 260/38, nr 260/35 i nr 260/36 w KW. nr TO1T/00108523/9, księga powiązana: TO1T/00110694/5,

okres użytkowania: 2089-12-05,

sposób korzystania: działka gruntu w użytkowaniu wieczystym oraz budynku i urządzenia stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności,

Dział II: Własność:

właściciel: Skarb Państwa,

użytkownik wieczysty gruntu i właściciel budynku: MAVILEX SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,

Dział III: Ciężary i ograniczenia:

Numer wpisu: 1

rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe,

treść wpisu: NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ PRZECHODU I PRZEJAZDU OD ULICY CHRZANOWSKIEGO DROGĄ NR 7 WCHODZĄCĄ W SKŁAD DZIAŁKI 260/20 I OD ULICY MARII SKŁODOWSKIEJ-CURIE DROGĄ L WCHODZĄCĄ W SKŁAD DZIAŁEK NR 260/2 I 162/8 NA RZECZ KAŻDORAZOWYCH UŻYTKOWNIKÓW WIECZYSTYCH BĄDŹ WŁAŚCICIELI DZIAŁEK NR 260/18 I 260/19, ZGODNIE Z TREŚCIĄ PAR. 7 UMOWY Z DNIA 16 GRUDNIA 1999 ROKU; WPISY PRZENIESIONO DO KW. NR 66691 NA WNIOSEK Z DNIA 23 MAJA 2003 ROKU, O GODZ. 14.30. DZ.KW. NR 6140/03-WPISANO DNIA 10 PAŹDZIERNIKA 2003 ROKU.; WPISY OD 1 DO 10 PRZENIESIONO DO KW. NR 67206 NA WNIOSEK Z DNIA 17 LIPCA 2003R. G. 8.40 I 1 PAŹDZIERNIKA 2003R. G. 8.50 DZ.KW. NR 9018/03-WPISANO DNIA 25 LISTOPADA 2003R.;WPISY PRZENIESIONO DO KW. NR 68234, 68235 I 68236 NA WNIOSEK Z DNIA 19 GRUDNIA 2003 ROKU, O GODZ. 8.00, DZ.KW. NR 16796-8/03-WPISANO DNIA 2 MARCA 2004 ROKU; SŁUŻEBNOŚCI PRZENIESIONO DO KW. NR 69291 NA WNIOSEK Z DNIA 16 STYCZNIA 2004 ROKU, O GODZ. 14.11, DZ.KW. NR 824-7/2004-WPISANO DNIA 1 LIPCA 2004 ROKU; SŁUŻEBNOŚCI PRZENIESIONO DO KW. NR 69308, 69324 I 69309 NA WNIOSEK Z DNIA 16 STYCZNIA 2004 ROKU, O GODZ. 14.11, DZ.KW. NR 824-827/04-WPISANO DNIA 1 LIPCA 2004 ROKU; WPISY PRZENIESIONO DO KW. NR 66690 NA WNIOSEK Z DNIA 9 LUTEGO 2004R. O GODZ. 13.00, DZ.KW. NR 1848-49/04-WPISANO DNIA 16 WRZEŚNIA 2004 ROKU; WPISY PRZENIESIONO DO KW. NR 70293 NA WNIOSEK Z DNIA 9 LUTEGO 2004R. GODZ. 13.00, DZ.KW. NR 1846-7/04-WPISANO DNIA 16 WRZEŚNIA 2004 ROKU; WPISY PRZENIESIONO DO KW. NR 70294 NA WNIOSEK Z DNIA 21 KWIETNIA 2004R. G. 13.00, DZ.KW. NR 6348/04-WPISANO DNIA 16 WRZEŚNIA 2004 ROKU,

Numer wpisu: 2

rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe,

treść wpisu: SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA DROGI NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO DZIAŁEK GRUNTU O NUMERACH 153/2, 154/5 W KW. NR 57825, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ NIERUCHOMOŚĆ OBCIĄŻONĄ DO NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ OD STRONY DROGI H I DROGI NR 7; SŁUŻEBNOŚĆ POLEGAJĄCA NA PRAWIE UŻYTKOWANIA BUDOWLI I URZĄDZEŃ PRZY UWZGLĘDNIENIU NIEZAKŁÓCONEGO WSPÓŁKORZYSTANIA Z NICH PRZEZ WŁAŚCICIELA NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO DZIAŁEK GRUNTU O NUMERACH 153/2 I 154/5 ZAPISANYCH W KW. NR 57825, ZGODNIE Z TREŚCIĄ PAR. 9 UMOWY Z DNIA 26 PAŹDZIERNIKA 2000R.; WPISY PRZENIESIONO DO KW. NR 66691 NA WNIOSEK Z DNIA 23 MAJA 2003 ROKU, O GODZ. 14.30. DZ.KW. NR 6140/03-WPISANO DNIA 10 PAŹDZIERNIKA 2003 ROKU.; WPISY OD 1 DO 10 PRZENIESIONO DO KW. NR 67206 NA WNIOSEK Z DNIA 17 LIPCA 2003R. G. 8.40 I 1 PAŹDZIERNIKA 2003R. G. 8.50 DZ.KW. NR 9018/03-WPISANO DNIA 25 LISTOPADA 2003R.; WPISY PRZENIESIONO DO KW. NR 68234, 68235 I 68236 NA WNIOSEK Z DNIA 19 GRUDNIA 2003 ROKU, O GODZ. 8.00, DZ.KW. NR 16796-8/03-WPISANO DNIA 2 MARCA 2004 ROKU; SŁUŻEBNOŚCI PRZENIESIONO DO KW. NR 69291 NA WNIOSEK Z DNIA 16 STYCZNIA 2004 ROKU, O GODZ. 14.11, DZ.KW. NR 824-7/2004-WPISANO DNIA 1 LIPCA 2004 ROKU; SŁUŻEBNOŚCI PRZENIESIONO DO KW. NR 69308, 69324 I 69309 NA WNIOSEK Z DNIA 16 STYCZNIA 2004 ROKU, O GODZ. 14.11, DZ.KW. NR 824-827/04-WPISANO DNIA 1 LIPCA 2004 ROKU; WPISY PRZENIESIONO DO KW. NR 66690 NA WNIOSEK Z DNIA 9 LUTEGO 2004R. O GODZ. 13.00, DZ.KW. NR 1848-49/04-WPISANO DNIA 16 WRZEŚNIA 2004 ROKU; WPISY PRZENIESIONO DO KW. NR 70293 NA WNIOSEK Z DNIA 9 LUTEGO 2004R. GODZ. 13.00, DZ.KW. NR 1846-7/04-WPISANO DNIA 16 WRZEŚNIA 2004 ROKU; WPISY PRZENIESIONO DO KW. NR 70294 NA WNIOSEK Z DNIA 21 KWIETNIA 2004R. G. 13.00, DZ.KW. NR 6348/04-WPISANO DNIA 16 WRZEŚNIA 2004 ROKU,

Numer wpisu: 3

rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe,

treść wpisu: SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA DROGI, NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO: -GRUNTU PAŃSTWOWEGO, STANOWIĄCEGO DZIAŁKĘ NR 137/2, ZAPISANĄ W KW. NR 57829, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ NIERUCHOMOŚĆ OBCIĄŻONĄ (DROGĘ F I DROGĘ NR 3 ORAZ BOCZNICĘ OD STRONY POŁUDNIOWEJ OBIEKTU-DOSTĘP DO RAMPY) DO NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ, -GRUNTU PAŃSTWOWEGO, STANOWIĄCEGO DZIAŁKI O NUMERACH 142/20 I 142/21 POLEGAJĄCA NA PRAWIE, PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ NIERUCHOMOŚĆ OBCIĄŻONĄ (DROGĘ H I DROGĘ DOJAZDOWĄ PO PÓŁNOCNEJ STRONIE DZIAŁKI) DO NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ, ZGODNIE Z TREŚCIĄ PAR. 7 UMOWY Z DNIA 12 GRUDNIA 2000 ROKU; WPISY PRZENIESIONO DO KW. NR 66691 NA WNIOSEK Z DNIA 23 MAJA 2003 ROKU, O GODZ. 14.30. DZ.KW. NR 6140/03-WPISANO DNIA 10 PAŹDZIERNIKA 2003 ROKU.; WPISY OD 1 DO 10 PRZENIESIONO DO KW. NR 67206 NA WNIOSEK Z DNIA 17 LIPCA 2003R. G. 8.40 I 1 PAŹDZIERNIKA 2003R. G. 8.50 DZ.KW. NR 9018/03-WPISANO DNIA 25 LISTOPADA 2003R.; WPISY PRZENIESIONO DO KW. NR 68234, 68235 I 68236 NA WNIOSEK Z DNIA 19 GRUDNIA 2003 ROKU, O GODZ. 8.00, DZ.KW. NR 16796-8/03-WPISANO DNIA 2 MARCA 2004 ROKU; SŁUŻEBNOŚCI PRZENIESIONO DO KW. NR 69291 NA WNIOSEK Z DNIA 16 STYCZNIA 2004 ROKU, O GODZ. 14.11, DZ.KW. NR 824-7/2004-WPISANO DNIA 1 LIPCA 2004 ROKU; SŁUŻEBNOŚCI PRZENIESIONO DO KW. NR 69308, 69324 I 69309 NA WNIOSEK Z DNIA 16 STYCZNIA 2004 ROKU, O GODZ. 14.11, DZ.KW. NR 824-827/04-WPISANO DNIA 1 LIPCA 2004 ROKU; WPISY PRZENIESIONO DO KW. NR 66690 NA WNIOSEK Z DNIA 9 LUTEGO 2004R. O GODZ. 13.00, DZ.KW. NR 1848-49/04-WPISANO DNIA 16 WRZEŚNIA 2004 ROKU; WPISY PRZENIESIONO DO KW. NR 70293 NA WNIOSEK Z DNIA 9 LUTEGO 2004R. GODZ. 13.00, DZ.KW. NR 1846-7/04-WPISANO DNIA 16 WRZEŚNIA 2004 ROKU; WPISY PRZENIESIONO DO KW. NR 70294

NA WNIOSEK Z DNIA 21 KWIETNIA 2004R. G. 13.00, DZ.KW. NR 6348/04-WPISANO DNIA 16 WRZEŚNIA 2004 ROKU,

Numer wpisu: 4

rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe,

treść wpisu: NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA DROGI NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH UŻYTKOWNIKÓW WIECZYSTYCH WZGLĘDNIE WŁAŚCICIELI DZIAŁEK NR 260/8, WCHODZĄCEJ W SKŁAD NIERUCHOMOŚCI WPISANEJ W KW. NR 41632, 4/1 WPISANĄ W KW. NR 52963 ORAZ 154/10 WPISANĄ W KW. NR 53905, POLEGAJĄCA NA PRAWIE SWOBODNEGO O KAŻDYM CZASIE PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU, ZGODNIE Z TREŚCIĄ I NA PODSTAWIE PAR. 4 AKTU NOTARIALNEGO Z DNIA 16 STYCZNIA 2004 ROKU; SŁUŻEBNOŚCI PRZENIESIONO DO KW. NR 69291 NA WNIOSEK Z DNIA 16 STYCZNIA 2004 ROKU, O GODZ. 14.11, DZ.KW. NR 824-7/2004-WPISANO DNIA 1 LIPCA 2004 ROKU; SŁUŻEBNOŚCI PRZENIESIONO DO KW. NR 69308, 69324 I 69309 NA WNIOSEK Z DNIA 16 STYCZNIA 2004 ROKU, O GODZ. 14.11, DZ.KW. NR 824-827/04-WPISANO DNIA 1 LIPCA 2004 ROKU; WPISY PRZENIESIONO DO KW. NR 66690 NA WNIOSEK Z DNIA 9 LUTEGO 2004R. O GODZ. 13.00, DZ.KW. NR 1848-49/04-WPISANO DNIA 16 WRZEŚNIA 2004 ROKU; WPISY PRZENIESIONO DO KW. NR 70293 NA WNIOSEK Z DNIA 9 LUTEGO 2004R. GODZ. 13.00, DZ.KW. NR 1846-7/04-WPISANO DNIA 16 WRZEŚNIA 2004 ROKU; WPISY PRZENIESIONO DO KW. NR 70294 NA WNIOSEK Z DNIA 21 KWIETNIA 2004R. G. 13.00, DZ.KW. NR 6348/04-WPISANO DNIA 16 WRZEŚNIA 2004 ROKU. AKTEM NOTARIALNYM SPORZĄDZONYM PRZEZ DANUTĘ WRÓBEL DNIA 21.05.2007 ROKU REP. A. 2068/2007 ZMIENIONO CZĘŚCIOWO POWYŻSZĄ SŁUŻEBNOŚĆ W TEN SPOSÓB, ŻE W STOSUNKU DO KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTYEGO NIERUCHOMOŚCI ZAPISANEJ W KW. TO1T/00042632/8 SŁUŻEBNOŚĆ TA BĘDZIE POLEGAŁA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 260/27 O POW. 0,2772 HA W KIERUNKU DO UL. CHRZANOWSKIEGO,

Numer wpisu: 5

rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe,

treść wpisu: NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA DROGI NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH UŻYTKOWNIKÓW WIECZYSTYCH, WZGLĘDNIE WŁAŚCICIELI DZIAŁEK NR: 19/1 I 148/6, POLEGAJĄCA NA PRAWIE SWOBODNEGO O KAŻDYM CZASIE PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU: A) DROGĄ "4" BIEGNĄCĄ PRZEZ DZIAŁKĘ 148/13; B) DROGĄ "F" BIEGNĄCĄ PRZEZ DZIAŁKĘ 142/34; C) DROGĄ "3" BIEGNĄCĄ PRZEZ DZIAŁKI NR 156/3 I 162/22; D) DROGĄ "L" BIEGNĄCĄ PRZEZ DZIAŁKI NR 260/24 I 162/22, DO ULICY M. SKŁODOWSKIEJ-CURIE, ZAZNACZONYCH NA MAPIE W SKALI 1:2000 SPORZĄDZONEJ PRZEZ GEODETĘ JÓZEFA ŁABIAK, ZGODNIE Z TREŚCIĄ I NA PODSTAWIE PAR. 4 AKTU NOTARIALNEGO Z DNIA 16 STYCZNIA 2004 ROKU; SŁUŻEBNOŚCI PRZENIESIONO DO KW. NR 69291 NA WNIOSEK Z DNIA 16 STYCZNIA 2004 ROKU, O GODZ. 14.11, DZ.KW. NR 824-7/2004-WPISANO DNIA 1 LIPCA 2004 ROKU; SŁUŻEBNOŚCI PRZENIESIONO DO KW. NR 69308, 69324 I 69309 NA WNIOSEK Z DNIA 16 STYCZNIA 2004 ROKU, O GODZ. 14.11, DZ.KW. NR 824-827/04-WPISANO DNIA 1 LIPCA 2004 ROKU,

Numer wpisu: 6

rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe,

treść wpisu: NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA DROGI, NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH UŻYTKOWNIKÓW WIECZYSTYCH, WZGLĘDNIE WŁAŚCICIELI DZIAŁEK NUMER: 32/11, 148/14 I 20/2 W KW NR 66690, POLEGAJĄCA NA PRAWIE SWOBODNEGO O KAŻDYM CZASIE PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU: - DROGĄ "L" BIEGNĄCĄ PRZEZ DZIAŁKI 162/22 I 260/24; - DROGĄ "3" BIEGNĄCĄ PRZEZ DZIAŁKI 162/22, 156/2 I 142/39; - DROGĄ "F" BIEGNĄCĄ PRZEZ DZIAŁKI 142/39 I 148/13; - DROGĄ "4" BIEGNĄCĄ PRZEZ DZIAŁKĘ 148/13; OD ULICY SKŁODOWSKIEJ-CURIE DO NIERUCHOMOŚCI

WŁADNĄCEJ, ZAZNACZONĄ NA MAPIE 1:2000 SPORZĄDZONEJ PRZEZ GEODETĘ JÓZEFA ŁABIAKA,

Numer wpisu: 7

rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe,

treść wpisu: NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH UŻYTKOWNIKÓW WIECZYSTYCH WZGLĘDNIE WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ 196, POLEGAJĄCA NA PRAWIE SWOBODNEGO O KAŻDEJ PORZE PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU DROGĄ "L" NA ODCINKU OD UL. M.SKŁODOWSKIEJ-CURIE DO NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ 196,

Numer wpisu: 8

rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe,

treść wpisu: NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA NA RZECZ UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO ORAZ WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI OZNACZONEJ JAKO DZIAŁKA NR 260/28 O OBSZARZE 2,5242HA ORAZ UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO I WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KW NR TO1T/00053906/7 POLEGAJĄCA NA PRAWIE SWOBODNEGO PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU DROGĄ NR "7" I "L" OD NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ DO UL. CHRZANOWSKIEGO, W SPOSÓB OZNACZONY NA PLANIE SYTUACYJNYM,

Numer wpisu: 9

rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe,

treść wpisu: NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA NA RZECZ UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO ORAZ WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI OZNACZONEJ JAKO DZIAŁKA NR 260/28 O OBSZARZE 2,5242HA ORAZ UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO I WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KW NR TO1T/00053906/7 POLEGAJĄCA NA PRAWIE SWOBODNEGO PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU DROGAMI NR "6", "7" I "L" PRZY ULICY PŁASKIEJ,

Numer wpisu: 10

rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe,

treść wpisu: NIEODPŁATNE SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWE POLEGAJĄCE NA PRAWIE: A) SWOBODNEGO PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU DROGAMI NR "L", "3", "H" I "7" OD UL. MARII SKŁODOWSKIEJ-CURIE I UL. PŁASKIEJ DO NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ; B) SWOBODNEGO PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU OD UL. CHRZANOWSKIEGO I UL. NA ZAPLECZU DROGAMI NR "8" I "L" DO NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ W SPOSÓB OZNACZONY NA PLANIE SYTUACYJNYM KOLOREM CZERWONYM, Z TYM, ŻE W PRZYPADKU GDY BRAMA WJAZDOWA W DRODZE NR "8" NIE BĘDZIE OGÓLNIE DOSTĘPNĄ A JEDYNIE WYKORZYSTYWANĄ PRZEZ UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO ORAZ WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ, BĘDZIE ON ZOBOWIĄZANY DO POKRYCIA KOSZTÓW UTRZYMANIA OCHRONY POSTERUNKU, WEDŁUG STAWKI OKREŚLONEJ DLA ODDZIAŁU "ELANA", A WYBÓR PODMIOTU SPRAWUJĄCEGO OCHRONĘ ZOSTANIE DOKONANY PRZEZ "BORYSZEW" S.A. Z SIEDZIBĄ W SOCHACZEWIE; C) PRZEPROWADZENIA PRZEZ NIERUCHOMOŚĆ OBJĘTĄ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ INSTALACJI WODOCIĄGOWO-KANALIZACYJNEJ, ELEKTROENERGETYCZNEJ I CIEPŁOWNICZEJ DO NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ ORAZ PRZYŁĄCZENIA SIĘ DO TYCH SIECI, A TAKŻE PRAWIE PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU PRZEZ TĘ NIERUCHOMOŚĆ CELEM KONSERWACJI, NAPRAWY LUB WYMIANY POWYŻSZYCH INSTALACJI, NA RZECZ UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO I WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI OZNACZONEJ JAKO DZIAŁKA NR 157/3 O OBSZARZE 0,6128 HA,

Numer wpisu: 11

rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe,

treść wpisu: ODPLATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 129/25 DROGĄ WYBUDOWANĄ PRZEZ NOVAPOL PBU SP. Z O.O. O SZER. 4,65 M I DŁUGOŚCI 32 M OD STRONY GRANICY BIEGNĄCEJ WZDŁUŻ UL. M. SKŁODOWSKIEJ CURIE DO DZIAŁKI 129/2, NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA LUB UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO DZIAŁKI NR 129/2, ZAPISANEJ W KW.NR TO1T/00037966/7,

Numer wpisu: 12

rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością:

treść wpisu: NIEODPLATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA DROGI POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU DROGĄ WEWNĄTRZZAKŁADOWĄ OZNACZONĄ SYMBOLEM "8" STANOWIĄCĄ DZIAŁKĘ OZNACZONĄ NUMEREM 260/15 DO ULICY CHRZANOWSKIEGO, NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO WZGLĘDNIE WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ 260/8.

Numer wpisu: 13

rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością:

treść wpisu: NIEODPLATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA DROGI POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU DROGĄ WEWNĘTRZNĄ OZNACZONĄ JAKO DROGA NR 2, DROGA OZNACZONA SYMBOLEM F I DROGA NR 3 ZLOKALIZOWANĄ NA DZIAŁKACH NUMER 142/43 I 198 WCHODZĄCE W SKŁAD NIERUCHOMOŚCI ZAPISANEJ W KW.NR 32752 (NIERUCHOMOŚĆ OBCIĄŻONA) ORAZ OZNACZONĄ JAKO DROGA O SYMBOLU L ZLOKALIZOWANĄ NA DZIAŁCE NR 260/30, KTÓRA OBJĘTA JEST KW.NR 32752 ZAZNACZONĄ NA ZAŁĄCZONEJ DO NINIEJSZEGO AKTU MAPIE KOLOREM POMARAŃCZOWYM, BIEGNĄCĄ OD DZIAŁKI NR 131/11 W KIERUNKU ULICY SKŁODOWSKIEJ-CURIE ORAZ NA PRAWIE PRZEJŚCIA OD DZIAŁKI NR 131/11 DROGĄ NUMER 2 POŁOŻONĄ W CAŁOŚCI NA DZIAŁCE NR 142/43 W KIERUNKU ULICY BUKOWEJ, KTÓREJ PRZEBIEG LINIĄ PRZERYWANĄ JEST ZAZNACZONY NA PRZEDŁOŻONEJ DO AKTU MAPIE NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH UŻYTKOWNIKÓW WIECZYSTYCH GRUNTU WZGLĘDNIE WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ NR 131/11,

Numer wpisu: 14

rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością:

treść wpisu: NIEODPLATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA DROGI POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU DROGĄ WEWNĘTRZNĄ OZNACZONĄ JAKO DROGA NR 2 NA DZIAŁCE NR 142/49, DROGA OZNACZONA SYMBOLEM F NA DZIAŁCE NR 142/49 I DROGA NR 3 NA DZIAŁCE NR 142,49, DROGĄ WEWNĘTRZNĄ OZNACZONĄ JAKO DROGA NR 3 I SYMBOLEM L NA DZIAŁCE NR 198, DROGĄ WEWNĘTRZNĄ NR 3 I OZNACZONĄ SYMBOLEM L NA DZIAŁCE NR 260/30 WCHODZĄCE W SKŁAD NIERUCHOMOŚCI ZAPISANEJ W KW.NR TO1T/00032752/9 ZAZNACZONĄ NA ZAŁĄCZONEJ DO TEGO AKTU MAPIE KOLOREM ŻÓŁTYM, BIEGNĄCĄ OD DZIAŁKI NR 137/8 W KIERUNKU ULICY SKŁODOWSKIEJ-CURIE, NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH UŻYTKOWNIKÓW WIECZYSTYCH GRUNTU WZGLĘDNIE WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ NR 137/8 ZAPISANĄ W KW.NR TO1T/00068236/7,

Numer wpisu: 15

rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe,

treść wpisu: PRZY ODŁĄCZENIU Z KW NR 32752 DZIAŁEK NR : 260/23,162/20,157/1,142/32,142/33,153/8,136/1,153/9,156/1,4/10,152/3,153/7,148/12,153/5,153/4,14 8/5 TU PRZENIESIONO DO WSPÓŁOBCIĄŻENIA: SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWE OPISANE W PARAGRAFIE 5 I PARAGRAFIE 6 UMOWY,

Numer wpisu: 16

rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe,

treść wpisu: PRZY ODŁĄCZENIU Z KW NR 32752 DZIAŁEK NR : 260/3,162/20,157/1,142/32,142/33,153/8,136/1,153/9,156/1,4/10,152/3,153/7,148/12,153/5,153/4,148/5 TU PRZENIESIONO DO WSPÓŁOBCIĄŻENIA: SŁUŻEBNOŚĆ DROGI NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO DZIAŁEK GRUNTU NR 15/3,15/7,15/10,15/11,28/4,28/5 I 28/11 ZAPISANYCH W KW NR 47441 POLEGAJĄCE NA PRAWIE PRZEJZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKI NR 15/21.WPISANO DNIA 19 MARCA 1998 ROKU,

Numer wpisu: 17

rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe,

treść wpisu: PRZY ODŁĄCZENIU Z KW NR 32752 DZIAŁEK NR : 260/3,162/20,157/1,142/32,142/33,153/8,136/1,153/9,156/1,4/10,152/3,153/7,148/12,153/5,153/4,148/5 TU PRZENIESIONO DO WSPÓŁOBCIĄŻENIA:SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA DROGI ,POLEGAJĄCA NA PRAWIE SWOBODNEGO O KAŻDYM CZASIE PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKI NR 142/7 I 142/14 NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH UŻYTKOWNIKÓW WIECZYSTYCH WZGLĘDNIE WŁAŚCICIELI DZIAŁKI NR 142/15 ZAPISANEJ W KW NR 53009-WPISANO DNIA 8 GRUDNIA 1999 ROKU,

Numer wpisu: 18

rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe,

treść wpisu: PRZY ODŁĄCZENIU Z KW NR 32752 DZIAŁEK NR: 260/3, 162/20, 157/1,142/32, 142/33, 153/8, 136/1, 153/9, 156/1, 4/10, 152/3, 153/7, 148/12, 153/5, 153/4, 148/5 TU PRZENIESIONO DO WSPÓŁOBCIĄŻENIA. NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE SWOBODNEGO O KAŻDYM CZASIE PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU PRZEZ TE DZIAŁKI DO ORAZ OD ULICY SKŁODOWSKIEJ -CURIE NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH UŻYTKOWNIKÓW WIECZYSTYCH GRUNTU PAŃSTWOWEGO STANOWIĄCEGO DZIAŁKĘ 142/17 ZAPISANEJ W KW NR 53904-WPISANO DNIA 22 LUTEGO 2000 R,

Numer wpisu: 19

rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe,

treść wpisu: PRZY ODŁĄCZENIU Z KW NR 32752 DZIAŁEK NR : 260/3,162/20,157/1,142/32,142/33,153/8,136/1,153/9,156/1,4/10,152/3,153/7,148/12,153/5,153/4,148/5 TU PRZENIESIONO DO WSPÓŁOBCIĄŻENIA. NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ PRZECHODU I PRZEJAZDU OD ULICY CHRZANOWSKIEGO DROGĄ NR 7 WCHODZĄDĄ W SKŁAD DZIAŁKI 260/20 I OD ULICY MARII SKŁODOWSKIEJ-CURIE DROGĄ L WCHODZĄCĄ W SKŁAD DZIAŁEK NR 260/2 I 162/8 NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH UŻYTKOWNIKÓW WIECZYSTYCH BĄDŹ WSPÓŁWŁAŚCICIELI DZIAŁEK NR 260/18 I 260/19-WPISANO DNIA 22 LUTEGO 2000 ROKU,

Numer wpisu: 20

rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe,

treść wpisu: PRZY ODŁĄCZENIU Z KW NR 32752 DZIAŁEK NR : 260/3,162/20,157/1,142/32,142/33,153/8,136/1,153/9,156/1,4/10,152/3,153/7,148/12,153/5,153/4,148/5 TU PRZENIESIONO DO WSPÓŁOBCIĄŻENIA.SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA DROGI NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO DZIAŁEK GRUNTU O NUMERACH 153/2,154/5,W KW NR 57825, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ NIERUCHOMOŚĆ OBCIĄŻONĄ DO NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ OD STRONY DROGI H I DROGI NR 7,

Numer wpisu: 21

rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe,

treść wpisu: PRZY ODŁĄCZENIU Z KW NR 32752 DZIAŁEK NR : 260/3,162/20,157/1,142/32,142/33,153/8,136/1,153/9,156/1,4/10,152/3,153/7,148/12,153/5,153/4,148/5 TU PRZENIESIONO DO WSPÓŁOBCIĄŻENIA. SŁUŻEBNOŚĆ POLEGAJĄCA NA PRAWIE UŻYTKOWANIA BUDOWLI I URZĄDZEŃ PRZY UWZGLĘDNIENIU NIEZAKŁÓCONEGO WSPÓLKORZYSTANIA Z NICH PRZEZ WŁAŚCICIELI NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO DZIAŁEK GRUNTU O NUMERACH 153/2 I 154/5 ZAPISANYCH W KW NR 57825-WPISANO DNIA 25 STYCZNIA 2001 ROKU,

Numer wpisu: 22

rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe,

treść wpisu: PRZY ODŁĄCZENIU Z KW NR 32752 DZIAŁEK NR : 260/3,162/20,157/1,142/32,142/33,153/8,136/1,153/9,156/1,4/10,152/3,153/7,148/12,153/5,153/4,148/5 TU PRZENIESIONO DO WSPÓŁOBCIĄŻENIA. SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA DROGI NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO GRUNTU PAŃSTWOWEGO , STANOWIĄCEGO DZIAŁKĘ NR 137/2 ZAPISANĄ W KW NR 57829, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ NIERUCHOMOŚĆ OBCIĄŻONĄ DROGĄ F I DROGĄ NR 3 ORAZ BOCZNICĘ OD STRONY POŁUDNIOWEJ OBIEKTU-DOSTĘP DO RAMPY DO NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ GRUNTU PAŃSTWOWEGO , STANOWIĄCEGO DZIAŁKI O NUMERACH 142/20 I 142/21, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ NIERUCHOMOŚĆ OBCIĄŻONĄ DROGĘ H I DROGĘ DOJAZDOWĄ PO PÓŁNOCNEJ STRONIE DZIAŁKI DO NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ ZGODNIE Z TREŚCIĄ.WPISANO DNIA 7 LUTEGO 2001 R

Numer wpisu: 23

rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe,

treść wpisu: PRZY ODŁĄCZENIU Z KW NR 32752 DZIAŁEK NR : 260/3,162/20,157/1,142/32,142/33,153/8,136/1,153/9,156/1,4/10,152/3,153/7,148/12,153/5,153/4,148/5 TU PRZENIESIONO DO WSPÓŁOBCIĄŻENIA. NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA DROGI NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO WZGLĘDNIE WŁAŚCICIELI DZIAŁEK NR 260/8 WCHODZĄCEJ W SKŁAD NIERUCHOMOŚCI WPISANEJ W KW NR 41632, 4/1 WPISANĄ W KW NR 52963 ORAZ 154/10 WPISANĄ W KW NR 53905, POLEGAJĄCA NA PRAWIE SWOBODNEGO O KAŻDYM CZASIE PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU-WPISANO DNIA 4 CZERWCA 2004 ROKU,

Numer wpisu: 24

rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe,

treść wpisu: PRZY ODŁĄCZENIU Z KW NR 32752 DZIAŁEK NR : 260/3, 162/20, 157/1,142/32, 142/33,153/8, 136/1, 153/9, 156/1, 4/10, 152/3, 153/7, 148/12, 153/5, 153/4, 148/5 TU PRZENIESIONO DO WSPÓŁOBCIĄŻENIA. NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA DROGI NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH UŻYTKOWNIKÓW WIECZYSTYCH WZGLĘDNIE WŁAŚCICIELI DZIAŁEK NR 19/1 I 148/6, POLEGAJĄCA NA PRAWIE SWOBODNEGO O KAŻDYM CZASIE PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU: A) DROGĄ "4" BIEGNĄCĄ PRZEZ DZIAŁKĘ 148/13,B) DROGĘ"F" BIEGNĄCĄ PRZEZ DZIAŁKĘ 142/34, C) DROGĘ"3" BIEGNĄCĄ PRZEZ DZIAŁKI NR 156/3 I 162/22, D) DROGĘ"L" BIEGNĄCĄ PRZEZ DZIAŁKI NR 260/24 I 162/22, DO ULICY M.SKŁODOWSKIEJ-CURIE, ZAZNACZONYM NA MAPIE W SKALI 1:2000 SPORZĄDZONEJ PRZEZ GEODETĘ JÓZEFA ŁOBRAK-WPISANO DNIA 4 CZERWCA 2004 ROKU,

Numer wpisu: 25

rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe,

treść wpisu: NIEODPŁATNE SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWE NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO I WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI WPISANYCH W

KW.NR TO1T/00032752/9 I TO1T/00069291/7, POLEGAJĄCE NA: - PRAWIE PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU DO DROGI PUBLICZNEJ PASEM GRUNTU ZAZNACZONYM KOLOREM CZERWONYM NA SZKICU STANOWIĄCYM ZAŁĄCZNIK DO AKTU NOTARIALNEGO DOKUMENTUJĄCEGO USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI ORAZ ZAZNACZONYM KOLOREM CZERWONYM NA MAPACH STANOWIĄCYCH INTEGRALNĄ CZĘŚĆ DECYZJI PREZYDENTA MIASTA TORUNIA Z DNIA 22.04.2011R., NR WGİK-7430-1-1/11, ZATWIERDZAJĄCEJ PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI, - PRAWIE SWOBODNEGO O KAŻDYM CZASIE, DOSTĘPU PRZEZ UPRAWNIONEGO DO INSTALACJI I STUDNI KABLOWYCH ORAZ KABLA, W CELU PRZEPROWADZENIA PROCEDUR RUCHOWYCH ORAZ WYKONYWANIA PRAC KONSERWACYJNO-REMONTOWYCH, Z OBOWIĄZKIEM DOPROWADZENIA PRZEZ UPRAWNIONEGO NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ DO STANU POPRZEDNIEGO, PO UPRZEDNIM POINFORMOWANIU UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO LUB WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ, - PRAWIE PRZEPROWADZENIA PRZEZ NIERUCHOMOŚĆ OBCIĄŻONĄ ISTNIEJĄCYCH W DNIU USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI: INSTALACJI WODOCIĄGOWEJ, KANALIZACYJNEJ, ELEKTROENERGETYCZNEJ, TELETECHNICZNEJ ORAZ CENTRALNEGO OGRZEWANIA, A TAKŻE UTRZYMYWANIA URZĄDZEŃ I OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TYCH INSTALACJI, - PRAWIE PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU DO TYCH INSTALACJI I URZĄDZEŃ CELEM ICH NAPRAWY, REMONTÓW, KONSERWACJI LUB WYMIANY ISTNIEJĄCYCH LUB PRZYSZŁYCH INSTALACJI I URZĄDZEŃ, - PRAWIE PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU DO INSTALACJI I URZĄDZEŃ SIECI KOMPUTEROWEJ CELEM ICH NAPRAWY, REMONTÓW I KONSERWACJI LUB WYMIANY ISTNIEJĄCYCH LUB PRZYSZŁYCH INSTALACJI I URZĄDZEŃ, - PRAWIE PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU DROGĄ PRZECIWPOŻAROWĄ, - PRAWIE PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU DO INSTALACJI I URZĄDZEŃ SIECI WODOCIĄGOWO-KANALIZACYJNEJ, RUROCIĄGU TRANZYTOWEGO WODY PRZECIWPOŻAROWEJ DN 300 I PODŁĄCZONYCH 9 HYDRANTÓW ULICZNYCH, RUROCIĄGU WODY PITNEJ DN 100, RUROCIĄGU WODY PRZECIWPOŻAROWEJ DN 250, RUROCIĄGÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA DN 200, CELEM ICH NAPRAWY, REMONTÓW, KONSERWACJI LUB WYMIANY ISTNIEJĄCYCH LUB PRZYSZŁYCH INSTALACJI I URZĄDZEŃ,

Numer wpisu: 26

rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe,

treść wpisu: NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO I WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKI NR 115/8 I NR 4/16, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU DO INSTALACJI ELEKTROENERGETYCZNYCH CZYNNYCH, POZOSTAJĄCYCH WŁASNOŚCIĄ SPÓŁKI BORYSZEW SPÓŁKA AKCYJNA Z/S W SOCHACZEWIE, A DZIERŻAWIONYCH PRZEZ SPÓŁKĘ ELANA-ENERGETYKA SP. Z.O.O. Z/S W TORUNIU, ZNAJDUJĄCYCH SIĘ NA GRUNCIE OBCIĄŻONYM, CELEM DOSTĘPU DO NICH, ICH NAPRAWY, REMONTÓW, KONSERWACJI LUB WYMIANY ISTNIEJĄCYCH LUB PRZYSZŁYCH INSTALACJI I URZĄDZEŃ, PO UPRZEDNIM POINFORMOWANIU UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO LUB WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ,

Numer wpisu: 27

rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe,

treść wpisu: NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU, POLEGAJĄCA NA: -ZNOSZENIU PRZEZ UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ ODCINKÓW RUROCIĄGÓW WODY, PRZEWODÓW KANALIZACYJNYCH, KABLI STEROWNICZYCH ORAZ URZĄDZEŃ PODZIEMNYCH OPISANYCH W § 1 AKTU-KTÓRE W ROZUMIENIU PRZEPISU ART.49 § 1 KC NIE SĄ CZĘŚCIĄ SKŁADOWĄ DZIAŁEK NR 157/8, 260/33, 157/6 I 260/31, BOWIEM WCHODZĄ W SKŁAD SPÓŁKI BORYSZEW S.A. Z/S W SOCHACZEWIE-KTÓRYCH PRZEBIEG PRZEDSTAWIA MAPA STANOWIĄCA ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR2 DO AKTU NOTARIALNEGO, DOKUMENTUJĄCEGO USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI, - ZEZWOLENIU NA SWOBODNY DOSTĘP DO ZNAJDUJĄCYCH SIĘ NA DZIAŁKACH NR

157/8,260/33,157/6,160/31 ODCINKÓW RUROCIĄGÓW WODY, PRZEWODÓW KANALIZACYJNYCH, KABLI STEROWNICZYCH ORAZ URZĄDZEŃ PODZIEMNYCH OPISANYCH W § 1 AKTU-W CELU PRZEPROWADZENIA INSPEKCJI ICH STANU, USUNIĘCIU WSZELKICH USTEREK I AWARII, A TAKŻE KONSERWACJI I REMONTÓW, W TYM WYMIANY ICH ZUŻYTYCH ELEMENTÓW, - ZEZWOLENIU NA ODBUDOWĘ ODCINKÓW RUROCIĄGÓW WODY, PRZEWODÓW KANALIZACYJNYCH, KABLI STEROWNICZYCH ORAZ URZĄDZEŃ PODZIEMNYCH OPISANYCH W § 1 AKTU, RÓWNIEŻ W PRZYPADKU ICH ZNISZCZENIA, - PRZYSŁUGIWANIU UŻYTKOWNIKOWI WIECZYSTEMU OBCIĄŻONYCH DZIAŁEK NR 157/8,260/33,157/6,260/31 W PRZYPADKU WYRZĄDZENIA SZKODY PRZEZ UPRAWNIONEGO Z TYTUŁU SŁUŻEBNOŚCI W WYNIKU JEJ WYKONYWANIA, ODSZKODOWANIA W WYSOKOŚCI USTALONEJ PRZEZ STRONY, A W PRZYPADKU BRAKU ZGODY PRZEZ RZECZOZNAWCĘ, BĄDŹ SĄD POWSZECHNY, - OBOWIĄZKU UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ SŁUŻEBNOŚCIĄ PRZESYŁU DO NIEZWŁOCZNEGO POWIADOMIENIA UPRAWNIONEGO Z TYTUŁU SŁUŻEBNOŚCI O ZAUWAŻONEJ AWARII ZNAJDUJĄCYCH SIĘ NA DZIAŁKACH NR 157/8,260/33,157/6,260/31 ODCINKÓW RUROCIĄGÓW WODY, PRZEWODÓW KANALIZACYJNYCH, KABLI STEROWNICZYCH ORAZ URZĄDZEŃ PODZIEMNYCH OPISANYCH W § 1 AKTU NOT. DOKUMENTUJĄCEGO USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU, - PRAWIE UTRZYMYWANIA I MODERNIZACJI NA NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ URZĄDZEŃ, PRZYŁĄCZY I SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ, A TAKŻE UTRZYMYWANIA URZĄDZEŃ I OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TEJ INSTALACJI, PRAWIE PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU DO TYCH SIECI, INSTALACJI I URZĄDZEŃ CELEM ICH EKSPLOATACJI, KONSERWACJI, WYMIANY, REMONTÓW I NAPRAW ISTNIEJĄCYCH LUB PRZYSZŁYCH INSTALACJI I URZĄDZEŃ, W TYM: POMIESZCZENIA ROZDZIELNI I KABLOWNI 6 KVN, 12 POMIESZCZEŃ KOMÓR TRANSFORMATOROWYCH W TYM OBSZARZE, KANAŁÓW KABLOWYCH WEWNĘTRZNYCH W KORYTARZU PÓŁNOCNYM, KANAŁÓW KABLOWYCH WEWNĘTRZNYCH NA HALACH PRZY POŁUDNIOWEJ ŚCIANIE,

Numer wpisu: 28

rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe,

treść wpisu: CD. WPISÓW DOTYCZĄCYCH SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU: - PRAWIE DOSTĘPU DELEGOWANYCH PRZEZ UPRAWNIONEGO PRACOWNIKÓW SPÓŁKI ELENA-ENERGETYKA SP. Z O.O Z/S W TORUNIU DO NASTĘPUJĄCYCH ELEMENTÓW SIECI ALEKTROENERGETYCZNEJ: - ROZDZIELNI 6 KVN (1 POMIESZCZENIE) - 2 TORÓW KABLOWYCH 6 KV Z ROZDZIELNI ECII DO N (ŁĄCZNIE 6 KABLI 6 KV), - KABLI STEROWNICZYCH Z ROZDZIELNI 6 KVN DO NASTAWNI ECII (8 KABLI), - KABLA 0,22 KV DC ZASILANIE POTRZEB WŁASNYCH ROZDZIELNI 6 KVN (3 KABLE), - KABLA STEROWNICZEGO Z ROZDZIELNI 6 KVN DO KOMÓR TRANSFORMATORÓW NI, NII, NIII, NIV, NV, NVI, NVII, NVIII, NIX, NX, NXI, NXII, NXIII, NXIV, (14 KABLI), KABLI 6 KV Z ROZDZIELNI 6 KVN DO KOMÓR TRANSFORMATORÓW NI, NII, NIII, NIV, NV, NVI, NVII, NVIII, NIX, NX, NXI, NXII, NXIII, NXIV, (14 KABLI), - KABLI STEROWNICZYCH Z ROZDZIELNI 6 KVN DO KOMÓR TRANSFORMATORÓW NXV, INXVA, NXVI I NXVIA (2 KABLE), - KABLI 6 KV Z ROZDZIELNI 6 KVN DO KOMÓR TRANSFORMATORÓW NXV, NXVA, NXVI, NXVIA (2 KABLE), - KOMORY TRANSFORMATORÓW NI, NII, NIII, NIV, NV, NVI, NVII, NVIII, NIX, NX, NXI, NXII (12 POMIESZCZEŃ), - KANAŁÓW KABLOWYCH WEWNĄTRZOBIEKTOWYCH, - KABLI 0,4 KV DO ZASILANIA BUDYNKU H74/L75 (2 KABLE 0,4 KV), - KABLI OŚWIATLENIA ZEWNĘTRZNEGO I LAMP, PO UPRZEDNIM POINFORMOWANIU UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO LUB WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ,

Numer wpisu: 29

rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe,

treść wpisu: NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO I WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKI NR 260/18 I 260/19, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU DO ELEMENTÓW SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ, POZOSTAJĄCYCH WŁASNOŚCIĄ SPÓŁKI GAMET S.A. Z/S W TORUNIU, ZNAJDUJĄCYCH SIĘ NA GRUNCIE OBCIĄŻONYM, CELEM DOSTĘPU DO NICH, ICH NAPRAWY, REMONTÓW, KONSERWACJI LUB WYMIANY ISTNIEJĄCYCH NASTĘPUJĄCYCH INSTALACJI I URZĄDZEŃ: - KABLE STEROWNICZE Z ROZDZIELNI 6 KV N DO KOMÓR TRANSFORMATORÓW NXV I NXVA, NXVI I NXVIA (2 KABLE), - KABLE 6 KV Z ROZDZIELNI 6 KV N DO KOMÓR TRANSFORMATORÓW NXV I NXVA, NXVI I NXVIA (2 KABLE),

Numer wpisu: 30

rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością,

treść wpisu: NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA OBCIĄŻAJĄCA PRAWO UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU STANOWIĄCEGO DZIAŁKI NR 157/13, NR 157/14, NR 157/11, NR 260/37, NR 260/38, NR 120/35 I 260/36 W KW.NR TO1T/00108523/9, NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO I WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKI NR 157/12 I 157/10 W KW.NR TO1T/00110694/5, POLEGAJĄCA NA: -PRAWIE PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU DO DROGI PUBLICZNEJ PASEM GRUNTU ZAZNACZONYM KOLOREM CZERWONYM NA SZKICU STANOWIĄCYM ZAŁĄCZNIK DO AKTU NOTARIALNEGO DOKUMENTUJĄCEGO USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI ORAZ ZAZNACZONYM KOLOREM CZERWONYM NA MAPIE STANOWIĄCEJ INTEGRALNĄ CZĘŚĆ DECYZJI PREZYDENTA MIASTA TORUNIA Z DNIA 15.12.2011 ROKU , NR WGIK.6831.168.2011, ZATWIERDZAJĄCEJ PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI, -PRAWIE WYBUDOWANIA I DOPROWADZENIA DO NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ STANOWIĄCEJ DZIAŁKI NR 157/12 I NR 157/10 PRZEZ DZIAŁKI NR 157/13, NR 157/14, NR 157/11, NR 260/37, NR 260/38, NR 160/35 I NR 260/36 INSTALACJI PRZESYŁOWYCH I PRZYŁĄCZY: WODOCIĄGOWYCH, KANALIZACYJNYCH, DESZCZOWYCH I HYDRANTÓW ORAZ NA PRAWIE SWOBODNEGO DOSTĘPU DO WSZELKICH ISTNIEJĄCYCH WYNIENIONYCH INSTALACJI PRZESYŁOWYCH I PRZYŁĄCZY, A TAKŻE NA ZNOSZENIU ISTNIENIA TYCHŻE INSTALACJI I PRZYŁĄCZY, PRAWIE PODŁĄCZENIA DO NICH, ICH EKSPLOATACJI, KONSERWACJI, MODERNIZACJI, WYMIANY, REMONTÓW I NAPRAW,

Numer wpisu: 31

rodzaj wpisu: inny wpis,

treść wpisu: SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU, ZGODNIE Z TREŚCIĄ PARAGRAFU 2 AKTU NOT., POLEGAJĄCA NA PRAWIE: - KORZYSTANIA W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO PRZESYŁANIA GAZU Z PASA GRUNTU O SZEROKOŚCI 1,00 M BIEGNĄCEGO PRZEZ DZIAŁKI NR 157/13, 157/14 I 260/38 ZAPISANE W KW.NR TO1T/00108523/9, KTÓREGO PRZEBIEG ZAZNACZONO KOLOREM CZERWONYM NA PRZEDŁOŻONEJ DO AKTU MAPIE, - SWOBODNEGO WYKONYWANIA WSZELKICH PRAC EKSPLOATACYJNYCH NA OPISANEJ SIECI GAZOWEJ, - SWOBODNEGO DOSTĘPU SŁUŻB GAZOWNICZYCH - W TYM PRZEJAZDU I PRZEJŚCIA - W CELU USUNIĘCIA AWARII, WYKONANIA PRAC KONSERWATORSKICH, ROZBIÓRKOWYCH, MODERNIZACYJNYCH I REMONTOWYCH SIECI GAZOWEJ, - POWSTRZYMYWANIA SIE W STREFIE KONTROLOWANEJ PO OBU STRONACH WYMIENIONEGO PRZYŁĄCZA OD DZIAŁAŃ MOGĄCYCH MIEĆ NEGATYWNY WPŁYW NA TRWAŁOŚĆ I PRAWIDŁOWĄ EKSPLOATACJĘ I EWENTUALNĄ NAPRAWĘ SIECI GAZOWEJ, KTÓRE UNIEMOŻLIWIŁYBY DOSTĘP DO NIEGO, ZGODNIE Z OBOWIĄZUJĄCYMI PRZEPISAMI,

Numer wpisu: 32

rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością

treść wpisu: NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOZNACZONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKI: NR 157/11 I NR 260/35 POJAZDAMI O MASIE DO 3,5 TONY, PASEM JEDNOKIERUNKOWEGO CIĄGU KOMUNIKACYJNEGO O SZEROKOŚCI 4 METRÓW, BIEGNĄCEGO OD ULICY SZYMAŃSKIEGO DO DROGI PUBLICZNEJ NIE MAJĄCEJ OBECNIE NAZWY, OZNACZONYM NA PLANIE SYTUACYJNYM KOLOREM CZERWONYM, STANOWIĄCYM ZAŁĄCZNIK NR 1. DO UMOWY Z DNIA 30.01.2018 ROKU, REP.A.NR 266/2018-NOT.P.GACEK W BYDGOSZCZY.

Numer wpisu: 33

rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością

treść wpisu: NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOZNACZONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 157/11 PASEM JEDNOKIERUNKOWEGO CIĄGU KOMUNIKACYJNEGO O SZEROKOŚCI 4 METRÓW, POJAZDAMI O MASIE DO 3,5 TONY DO RAMPY ZNAJDUJĄCEJ SIĘ NA NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ, W SZCZEGÓLNOŚCI CELEM ZAŁADUNKU I ROZŁADUNKU TOWARÓW W PASIE O DŁUGOŚCI 5 METRÓW BIEGNĄCYM OD JEDNOKIERUNKOWEGO CIĄGU KOMUNIKACYJNEGO DO GRANICY DZIAŁKI WŁADNĄCEJ, OZNACZONYM NA PLANIE SYTUACYJNYM KOLOREM NIEBIESKIM, STANOWIĄCYM ZAŁĄCZNIK NR 1. UMOWY Z DNIA 30.01.2018 ROKU, REP.A.NR 266/2018-NOT.P.GACEK W BYDGOSZCZY.

Dział IV: Hipoteki:

Numer hipoteki 6

4 780 800 ZŁ - HIPOTEKA UMOWNA, W CELU ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI O NIEUSTALONEJ WYSOKOŚCI WYNIKAJĄCYCH LUB MOGĄCYCH WYNIKNAĆ Z UMOWY NR WPW-II.433.5.16.2011 O DOFINANSOWANIE W FORMIE ZALICZKI I REFUNDACJI PROJEKTU "WZROST KONKURENCYJNOŚCI FIRMY DZIĘKI DYWERSYFIKACJI JEJ OFERTY ORAZ WDROŻENIU NOWOCZESNYCH TECHNOLOGII" NR RPKP.05.02.02-04-249/10 WSPÓŁFINANSOWANEGO Z EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU ROZWOJU REGIONALNEGO W RAMACH OSI PRIORYTETOWEJ, WIERZYTEL HIPOTECZNY: WOJEWÓDZTWO KUJAWSKO-POMORSKIE,

Numer hipoteki 8

8 600 000 ZŁ - HIPOTEKA UMOWNA, HIPOTEKA Z TYTUŁU UDZIELONEGO KREDYTU NA ZABEZPIECZENIE SPŁATY NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ, ODSETEK, PROWIZJI I OPŁAT, PRZYZNANYCH KOSZTÓW POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO LUB EGZEKUCYJNEGO ORAZ ŚWIADCZEŃ UBOCZNYCH., UMOWA LIMITU KREDYTOWEGO WIELOCELOWEGO NR 65102014620000710202605715 Z DNIA 12 SIERPNIA 2013 ROKU, PIERWSZEŃSTWO: WIERZYTELWI HIPOTECZNEMU NINIEJSZEJ HIPOTEKI PRZYSŁUGUJE ROSZCZENIE O JEJ PRZENIESIENIE NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ UJAWNIONĄ POD NR 5 DO SUMY 1.500.000,00 ZŁ, NA RZECZ: POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA.

Numer hipoteki 9

570 000 ZŁ – HIPOTEKA UMOWNA, HIPOTEKA Z TYTUŁU UDZIELONEGO KREDYTU NA ZABEZPIECZENIE SPŁATY NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ, ODSETEK, PROWIZJI I OPŁAT, PRZYZNANYCH KOSZTÓW POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO LUB EGZEKUCYJNEGO ORAZ ŚWIADCZEŃ UBOCZNYCH., UMOWA KREDYTU INWESTYCYJNEGO W WALUCIE WYMIENIALNEJ NR 11102014620000769600750687 Z DNIA 12 SIERPNIA 2013 ROKU, PIERWSZEŃSTWO: WIERZYTELWI HIPOTECZNEMU NINIEJSZEJ HIPOTEKI PRZYSŁUGUJE ROSZCZENIE O JEJ PRZENIESIENIE NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ UJAWNIONĄ POD NR 4 DO SUMY 1.050.000 EUR, NA RZECZ: POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA.

Numer hipoteki 10

9 990 000 ZŁ - HIPOTEKA UMOWNA, HIPOTEKA Z TYTUŁU UDZIELONEGO KREDYTU NA ZABEZPIECZENIE SPŁATY NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ, ODSETEK, PROWIZJI I OPŁAT, PRZYZNANYCH KOSZTÓW POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO LUB EGZEKUCYJNEGO ORAZ ŚWIADCZEŃ UBOCZNYCH., UMOWA KREDYTU INWESTYCYJNEGO W WALUCIE POLSKIEJ NR 06102014620000789600750679 Z DNIA 12 SIERPNIA 2013 ROKU, PIERWSZEŃSTWO: WIERZycIELOWI HIPOTECZNEMU NINIEJSZEJ HIPOTEKI PRZYSŁUGUJE ROSZCZENIE O JEJ PRZENIESIENIE NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ UJAWNIONĄ POD NR 1 DO SUMY 4.500.000ZŁ, NA RZECZ: POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA.

Numer hipoteki 11

1 600 000 ZŁ - HIPOTEKA UMOWNA, WIERZYTELNOŚCI BANKU Z TYTUŁU UDZIELONYCH KREDYTÓW, WYSTAWIONYCH GWARANCJI BANKOWYCH I OTWARTYCH AKREDYTÓW DOKUMENTOWYCH, ODSETKI, PROWIZJE I OPŁATY, PRZYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO LUB EGZEKUCYJNEGO ORAZ ŚWIADCZENIA UBOCZNE, UMOWA LIMITU KREDYTOWEGO WIELOCELOWEGO NR 65 1020 1462 0000 7102 0260 5715 Z DNIA 12 SIERPNIA 2013 R. WRAZ Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI, NA RZECZ: POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA.

Do Kw nie złożono wniosków o zmianę wpisów.

5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów.

Województwo			kujawsko - pomorskie	
Powiat			M. Toruń	
Jednostka ewidencyjna			Toruń [046301_1]	
Nr działki	Adres	Obręb	Powierzchnia [ha]	Nr jednostki rej.
157/11	M. Skłodowskiej-Curie 87B	45	0,0691	G.161
157/13	M. Skłodowskiej-Curie 87B	45	1,0757	G.161
157/14	M. Skłodowskiej-Curie 87C	45	0,0832	G.161
260/35	M. Skłodowskiej-Curie 87B	46	0,0794	G.439
260/36	M. Skłodowskiej-Curie 87C	46	0,0388	G.439
260/37	M. Skłodowskiej-Curie 87B	46	0,5595	G.439
260/38	M. Skłodowskiej-Curie 87C	46	0,4472	G.439
Łączna powierzchnia gruntu [ha]			2,3529	
Sposób korzystania			Ba- tereny przemysłowe	
Księga wieczysta			TO1T/00108523/9	

5.3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne.

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 podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

W myśl art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 z 2003 roku, poz. 717) plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 roku tracą ważność.

Dla przedmiotowej nieruchomości miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stracił ważność. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego miasta Torunia - Uchwała nr 805/18 z dnia 25 stycznia 2018 roku, działki położone są na obszarze usługowo- produkcyjnym.

5.4. Opis nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość stanowiąca działki nr 157/11, 157/13, 157/14, 260/35, 260/36, 260/37, 260/38 o łącznej powierzchni 2,3529 ha zlokalizowana jest w pośredniej strefie miasta przy ulicy Marii Skłodowskiej - Curie 87B-87C, w północno -wschodniej części Torunia, w kompleksie zabudowy przemysłowej zajmującej powierzchnię około 150 ha. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa handlowo – usługowa i przemysłowa.

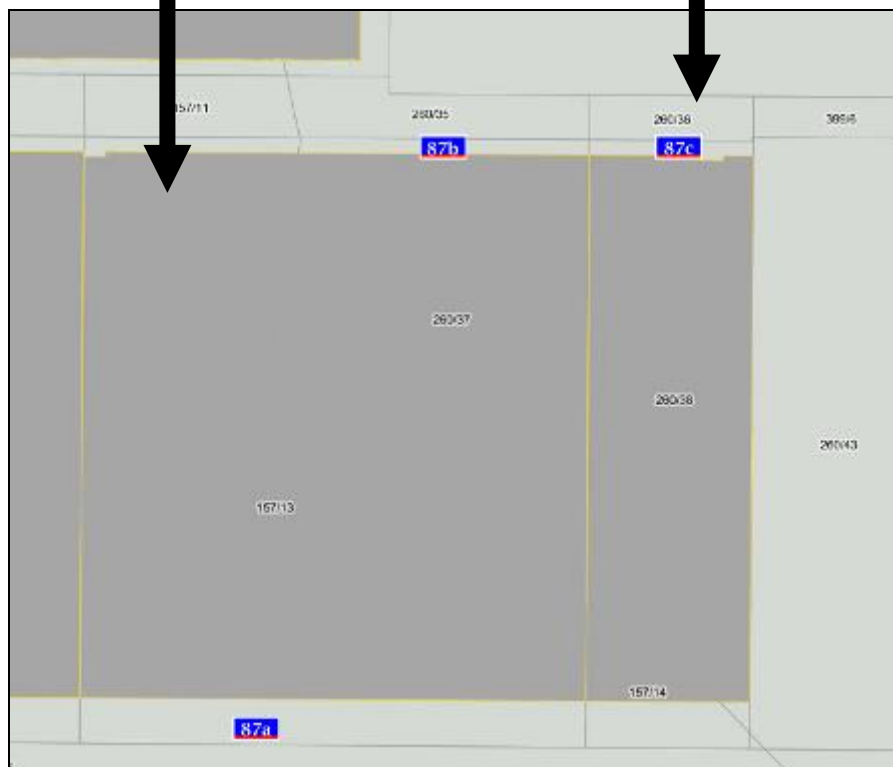
Teren przedmiotowych działek ma kształt regularny, teren płaski, bez znacznych deniwelacji. Działki uzbrojone we wszystkie dostępne media i zagospodarowana zabudową. Lokalizacja dobra, dostępność komunikacyjna bardzo dobra.

Budynki - opis:

Budynek pod adresem 87B



Budynek pod adresem 87C



Na przedmiotowych działkach posadowione są budynki produkcyjno- magazynowe z pomieszczeniami biurowo- socjalnymi stanowiące dwa segmenty wschodniej części kompleksu budynków. Są to obiekty wzniesione w 1975 roku, w konstrukcji uprzemysłowionej o łącznej powierzchni użytkowej 19 142 m², niepodpiwniczone. Budynki

stanowią prostą, zwartą bryłę, przykryte są dachem płaskim krytym papą. W budynkach znajduje się instalacja energetyczna z transformatorami (5 sztuk), wodno-kanalizacyjna miejska, gazowa z sieci, wentylacji mechanicznej, przeciwpożarowa, alarmowa, medialna, teletechniczna.

Na program użytkowy budynku pod numerem 87b składa się część produkcyjno-magazynowa zajmująca około 95% budynku, zagospodarowana liniami produkcyjnymi i zespołami urządzeń służącym realizacji produkcji oraz część biurowo-socjalna stanowiąca powierzchnię pomocniczą uzupełniającą proces produkcji. Budynek pod adresem 87C w pełni zagospodarowany jest na cele produkcyjno-magazynowe. Oba budynki dostosowane są w pełni do realizacji wyznaczonej im funkcji. W celu dostosowania budynków do nowoczesnych wymagań technologicznych obie części przeszły w ciągu ostatnich kilku lat liczne remonty doprowadzające obiekty do obecnego stanu technicznego i standardu wykończenia (miedzy innymi: gruntowny remont pomieszczeń biurowych z wymianą okien, okładzin podłóg i ścian, rozprowadzeniem odpowiednich mediów i sieci teletechnicznych niezbędnych do kontroli procesów produkcyjnych, zaś najgruntowniejsze prace remontowe i montażowe przeprowadzono w części produkcyjno-magazynowej gdzie wymieniono większość instalacji, wykonano odpowiednią do typu produkcji posadzkę ze zbrojeniem rozproszonym, zamontowano nowoczesne linie technologiczne do produkcji związanej z profilem działalności Właścicieli zakładu, oraz wykonano szereg innych prac podnoszących znacznie standard obiektów - wymiana pokrycia dachowego, częściowo stolarki okiennej, wydzielenie i wyposażenie pomieszczeń sterowni linii produkcyjnych, itp.

Wnętrze budynku pod adresem 87C



Wnętrze budynku pod adresem 87B



Parametry techniczne budynków:

- Powierzchnia zabudowy: 20 150 m²
- Powierzchnia użytkowa: 14 432 m² (budynek pod adresem 87B)
4 710 m² (budynek pod adresem 87C)

Powierzchnię użytkową budynków ustalono na podstawie dokumentów przedstawionych przez Właściciela nieruchomości i pomiaru własnego.

Materiały i technologie:

- Fundamenty – stopy fundamentowe żelbetowe na podkładzie z chudego betonu i belki podwalinowe z prefabrykatów żelbetowych,
- Konstrukcja nośna słupy żelbetowe wykonane na mokro,
- Ściany zewnętrzne z prefabrykowanych płyt żelbetowych i z cegły pełnej,
- Ściany wewnętrzne: bloczki betonu komórkowego i cegła pełna,
- Stropy: żelbetonowe, monolityczne,
- Konstrukcja dachu: stropodach płaski,
- Pokrycie dachu: papa termozgrzewalna na lepiku,
- Izolacje przeciwwilgociowe i termiczne: folia, papa termozgrzewalna, styropian, wełna mineralna,
- Schody: żelbetowe monolityczne,
- Okna: PCV, stalowe z wypełnieniem szklanym
- Drzwi zewnętrzne: stalowe,
- Drzwi wewnętrzne: stalowe ognioodporne i płytowe pełne i częściowo przeszklone,
- Tynki wewnętrzne w części produkcyjno- magazynowej kategorii III, w części biurowej gładź malowana,
- Instalacje:
 - energetyczna z transformatorami (5 sztuk),

- wodno- kanalizacyjna miejska,
- gazowa z sieci,
- wentylacji mechanicznej,
- przeciwpożarowa,
- alarmowa,
- medialna,
- teletechniczna.

Elementy wykończenia wnętrza budynków

	Część produkcyjno- magazynowa	Część biurowo- socjalna
<i>tynki i okładziny ścian</i>	 Na ścianach tynk cementowo-wapienny malowany na biało, w komunikacji i pomieszczeniach socjalnych przy halach lamperia olejna.	 Na ścianach gładź gipsowa malowana, w pomieszczeniach socjalnych (łazienki, wc) płytki ceramiczne, w pomieszczeniach biurowych sufity podwieszane.
<i>podłogi i posadzki</i>	 Na podłogach w halach magazynowych posadzka przemysłowa.	 Panele podłogowe, terakota
<i>stolarka okienna</i>	 Okna zewnętrzne typowe dla budynków przemysłowych- ramy stalowe wypełnione szybami, wewnątrz, pomieszczenia starowania oddzielone od hal ścianami przeszklonymi oknami PCV	 Okna PCV (nowe)

stolarka drzwiowa	 W części produkcyjno-magazynowej większość drzwi stalowa, ogniotrwała, w pomieszczeniach socjalnych dla pracowników drzwi płytowe.	 Drzwi płytowe nowe.
biały montaż	 Umywalki ceramiczne, sedesy z dolnoprłukiem, pisuary.	 Umywalki ceramiczne, sedesy z dolnoprłukiem - sanitariaty dobrej jakości.
instalacje	 Instalacja: energetyczna z transformatorami (5 sztuk), wodno-kanalizacyjna miejska, gazowa z sieci, wentylacji mechanicznej, przeciwpożarowa, alarmowa, medialna, teletechniczna.	

Standard wykończenia i stan techniczny budynków dobry, rozkład pomieszczeń funkcjonalny.

6. Przedstawienie sposobu wyceny.

6.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości.

Stosownie do zapisów rozporządzenia nr 575/2013- „CRR” artykuł 4 paragraf 76 Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych wartość rynkowa jest definiowana, jako „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, nie znajdują się w sytuacji przymusowej

Interpretacja pojęć użytych w definicji

Pojęcie szacunkowa kwota

Jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość

rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiegokolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiegokolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy). Użyte tu pojęcie „na warunkach rynkowych” oznacza, że upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi.

Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej. Długość okresu ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale musi być wystarczająca, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny.

Pojęcie w dniu wyceny

Stwierdzenie to wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznej.

Pojęcie kwota jaką można uzyskać

Jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można” oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny. Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.

Pojęcie nieruchomości

Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne. Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd wartość rynkowa może odzwierciedlać dodatkowy element uwzględniany w wartości rynkowej, ale tylko taki, jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują zwykłą jej wartości nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

Pojęcie pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy

Zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę. Osoba ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu. Kupujący ten nie jest ani przesadnie zainteresowany zakupem ani zdeterminowany do zakupu za każdą cenę. Jest również osobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych i bieżących oczekiwań, nie zaś w oparciu o wymaginowany lub hipotetyczny rynek, który nie może być scharakteryzowany ani nie ma pewności co do jego zaistnienia. Przyjmuje się, że hipotetyczny kupujący jest pragmatyczny i nie zapłaciłby wyższej ceny niż ta, którą dyktuje rynek. Nie można przy tym zakładać, że waha się lub jest niechętny do zakupu. Obecny właściciel nieruchomości jest także zaliczony do tych osób, które stanowią rynek i mógłby być potencjalnym nabywcą w hipotetycznej transakcji. Również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej. Sprzedający jest zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych. Faktyczne okoliczności istniejące w przypadku rzeczywistego właściciela nie są częścią tych rozważań, ponieważ „sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy” jest właścicielem hipotetycznym.

Pojęcie strony działają z rozeznanie i postępują rozważnie

Zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć. Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji. Rozwaga powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na dzień wyceny, a nie z perspektywy czasu na przyszłą datę. Niekoniecznie nierozważnym jest dla sprzedającego sprzedawać nieruchomość na rynku charakteryzującym się spadkiem cen, które już są niższe niż te, występujące we wcześniejszych warunkach rynkowych. W takich przypadkach, tak jak w innych sytuacjach kupna sprzedaży na rynkach charakteryzujących się zmiennością cen, rozważny kupujący lub sprzedający postępuje w zgodzie z najpełniejszymi dostępnymi w danym momencie informacjami rynkowymi.

Pojęcie strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej

Zakłada się, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, nie jest jednak zmuszona ani nadmiernie nakłaniana do jej zakończenia.

6.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny.

Podejście dochodowe stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących dochód lub potencjalnie mogących przynosić dochód pod warunkiem, że wysokość tego dochodu jest znana lub możliwa do określenia. Pod pojęciem dochodu z nieruchomości rozumie się dochód, jaki można uzyskać z gruntu wraz z jego częściami składowymi.

Uzyskiwanie dochodu z całej nieruchomości i jego wykorzystywanie w podejściu dochodowym powoduje, że wartość rynkowa określana w tym podejściu obejmuje wartość prawa własności gruntu wraz z jego częściami składowymi lub odpowiednio wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu i związanego z tym prawa własności budynków, budowli, urządzeń oraz lokali na użytkowanym gruncie. Podstawą obliczania dochodu z nieruchomości

w metodzie inwestycyjnej są wpływy czynszowe, uzyskiwane z najmu, dzierżawy i innych praw do nieruchomości oraz wpływy pozaczynszowe (plansze reklamowe, anteny telefonii komórkowych, bankomaty, parkingi itp.). W metodzie tej stosuje się technikę dyskontowania strumieni dochodów lub technikę kapitalizacji prostej. Technikę kapitalizacji prostej stosuje się do wyceny nieruchomości, dla której uzasadnione jest założenie, że realna wartość dochodu pozostanie w przyszłości na poziomie dochodu obecnego oraz że poziom tego dochodu będzie stały.

Procedura postępowania przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej jest następująca:

- Oszacowanie potencjalnego dochodu brutto (PDB), jaki może być osiągnięty w ciągu roku z nieruchomości. Wyznaczany jest on przy założeniu, że potencjał nieruchomości jest wykorzystywany w 100%, co oznacza, że nie występują straty z tytułu pustostanów, zwolnień z płatności czynszu i zaległości czynszowych, przy czym szacunek dochodów uwzględnia zasady panujące na danym rynku i stan wycenianej nieruchomości. Kalkulacja sporządzana jest w stosunku rocznym.
- Określenie efektywnego dochodu brutto (EDB) poprzez pomniejszenie potencjalnego dochodu brutto o straty w dochodzie spowodowane typowymi dla lokalnego rynku zaległościami czynszowymi, poziomem pustostanów oraz zwolnieniami w płatnościach.
- Wyliczenie wydatków operacyjnych związanych z eksploatacją i funkcjonowaniem nieruchomości w ujęciu rocznym. Wydatki operacyjne stanowią więc koszty utrzymania nieruchomości ponoszone przez właściciela i warunkujące osiąganie dochodów na założonym poziomie. Obejmują one: podatek od nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów, koszty mediów, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia i ochrony nieruchomości, natomiast nie obejmują odpisów amortyzacyjnych, spłat rat kapitałowych i odsetkowych od kredytów lub pożyczek, nakładów na remonty przekraczających bieżącą dbałość o stan techniczny i standard użytkowy oraz podatku dochodowego.
- Kalkulacja dochodu operacyjnego netto (DON) jako różnicy efektywnego dochodu brutto i wydatków operacyjnych.
- Analiza transakcji dla nieruchomości podobnych w celu ustalenia cen transakcyjnych i dochodów netto uzyskiwanych lub możliwych do uzyskania z tych nieruchomości, następnie na tej podstawie oszacowanie stopy kapitalizacji (R). Stopa kapitalizacji odwzorowuje dochód inwestora na kapitale zaangażowanym w nieruchomość oraz zwrot wyłożonego kapitału. Powinna ona uwzględniać w szczególności różnicę w poziomie ryzyka pomiędzy nieruchomością wycenianą z nieruchomościami stanowiącymi przedmiot analizy. Podstawowymi czynnikami ryzyka są między innymi: lokalizacja, stan techniczny, standard użytkowy, wiarygodność najemców, warunki umów najmu, wielkość budynków i ich funkcje, ochrona konserwatorska itp. Przyjęty w wycenie poziom stopy kapitalizacji powinien uwzględnić również ryzyko dotyczące zmienności dochodu z wycenianej nieruchomości. Możliwe jest również wykorzystanie do kalkulacji stopy danych pochodzących z rynku kapitałowego.
- Określenie wartości nieruchomości poprzez podzielenie dochodu operacyjnego netto osiąganego przez nieruchomość przez stopę kapitalizacji, według poniższej formuły:

$$W_R = \text{DON} \times \frac{1}{R}$$

gdzie:

WR – wartość rynkowa nieruchomości,

DON – dochód operacyjny netto,

R – stopa kapitalizacji.

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.

Województwo kujawsko-pomorskie leży w centralnej części północnej Polski. Utworzone z dniem 1 stycznia 1999 r. zajmuje powierzchnię 18000 km² (10 miejsce w Polsce). Zamieszkuje je 2,1 mln mieszkańców (10 pozycja w kraju). Największe miasta to: Bydgoszcz, Toruń, Włocławek, Grudziądz oraz Inowrocław. Region kujawsko-pomorski tworzą: 4 powiaty grodzkie, 19 powiatów ziemskich oraz 144 gminy (miejskie, miejsko-wiejskie i wiejskie). Siedzibą władz administracyjnych jest Bydgoszcz, a samorządowych - Toruń. Kujawsko-pomorskie obejmuje krainy historyczno-etniczne: Bory Tucholskie, częściowo Kociewie, Krajnę, Kujawy, Pałuki, Ziemię Chełmińską, Ziemię Dobrzyńską, częściowo Ziemię Lubawską, Ziemię Michałowską oraz częściowo Wielkopolskę. Sąsiaduje z województwami: pomorskim, warmińsko-mazurskim, mazowieckim, łódzkim i wielkopolskim. Położenie komunikacyjne regionu jest bardzo atrakcyjne. Przez jego obszar przebiegają ważne korytarze transportowe wschód-zachód i północ-południe, łączące kraje Unii Europejskiej z krajami centralnej i wschodniej Europy. Główny port żeglugi śródlądowej zlokalizowany jest w Toruniu. Tamtejsze lotnisko utrzymuje połączenie z Warszawą. Lotniska sportowe znajdują się w: Toruniu, Włocławku, Grudziądzu i Inowrocławiu. Głównymi rzekami regionu są: Brda, Drwęca, Noteć, Wda i Wisła. Ta ostatnia przepływa przez centrum województwa, lecz jest słabo wykorzystywana jako wodny szlak komunikacyjny. Bydgoszcz to miasto położone nad Wisłą i Brdą, liczące 387000 mieszkańców i zajmujące powierzchnię 176 km². Od 1999 r. jest siedzibą władz.

Toruń jest drugim pod względem wielkości miastem województwa kujawsko-pomorskiego (liczy 206 tysięcy mieszkańców) i zajmuje obszar ponad 115 km². Prawa miejskie posiada od 1233 roku. Miasto należy obok Krakowa do najcenniejszych zespołów architektury średniowiecznej. Toruń wpisany jest także na listę światowego dziedzictwa UNESCO. Toruń jest otwarty na przemysł wykorzystujący zaawansowane technologie i inwestycje. Obecnie rozwija się głównie branża spożywcza, chemiczna, włókiennicza, elektromaszynowa, elektroniczna, budowlana i meblarska. Toruń jest ważnym węzłem kolejowym, obsługującym zelektryfikowane linie Kutno-Piła i Poznań-Skandawa. Władze samorządowe miasta tworzą dogodne warunki inwestorom chcącym uczestniczyć w jego rozwoju. Do zagospodarowania są budynki i tereny z pełną infrastrukturą przeznaczone na cele usługowo-handlowe i przemysłowe.

Bydgosko-Toruński obszar metropolitalny leży w środkowej części województwa kujawsko-pomorskiego, w północnej Polsce. Województwo zajmuje ósme miejsce pod względem wysokości regionalnego PKB w Polsce. Bydgoszcz i Toruń - miasta oddalone od siebie o około 50 km to ważne ośrodki gospodarcze, kulturalne, naukowe i turystyczne. Bydgosko-Toruński Okręg Przemysłowy specjalizuje się m.in. w przemyśle chemicznym. Największa koncentracja powierzchni magazynowych występuje na obrzeżach Torunia i Bydgoszczy przy głównych arteriach komunikacyjnych. Bydgoszcz to stolica i największe miasto województwa kujawsko-pomorskiego zamieszkane przez 353,2 tys. osób, (Toruń - 202,5 tys. mieszkańców). Pod względem liczby ludności, Bydgoszcz to ósme miasto w Polsce. 55% pracujących mieszkańców województwa zatrudnionych jest w sektorze usług, 32% w przemyśle, a 13% w rolnictwie. Ludność w wieku produkcyjnym w województwie stanowi 62% populacji. Wśród aktywnych zawodowo w woj. kujawsko-pomorskim przeważają mieszkańcy z wykształceniem zasadniczym zawodowym (29,4%), natomiast największy odsetek bezrobotnych stanowią mieszkańcy z wykształceniem podstawowym i niższym (18,8%), a najmniej osoby z wykształceniem wyższym (3,6%).

Aglomeracja bydgosko-toruńska jest ważnym ośrodkiem akademickim i kulturalnym. Na jej obszarze znajduje się 13 szkół wyższych (19 w województwie). W 2016 r. w podregionie bydgosko-toruńskim liczba studentów wyniosła ponad 59 tys., natomiast liczba absolwentów przekroczyła 15 tys. Zdecydowana większość studentów uczyla się na uniwersytetach (58%). Z kolei w szkołach zawodowych (w województwie) uczęło się 12 tys. osób.

W okolicy Bydgoszczy i Torunia funkcjonuje Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna. Działalność PSSE ukierunkowana jest głównie na rozwój branży high-tech, biotechnologii oraz gospodarki morskiej. Łączna powierzchnia strefy wynosi 2,2 tys. ha. Od początku funkcjonowania PSSE wydano w niej 180 pozwoleń na prowadzenie działalności. Aktualnie w strefie dostępne jest około 740 ha terenów inwestycyjnych. Przez aglomerację przebiegają 22 drogi ponad powiatowe, a bydgoski węzeł kolejowy liczy 7 linii łącznie pasażerskich i kolejowych. Autostrada A1 łączy Toruń z Gdańskiem (170 km) i Łodzią (175 km), dodatkowo na etapie planowania i realizacji jest łącznie około 150 km dróg ekspresowych. Lotnisko z terminalem cargo i dworzec PKP Cargo znajdują się w zasięgu 5 km od centrum Bydgoszczy.

Rynek bydgosko-toruński w 2017 r. powiększył się o blisko 130 tys. m² za sprawą oddania do użytku pięciu nowych obiektów magazynowych, w wyniku czego całkowite zasoby osiągnęły poziom blisko 300 tys. m². Do największych nowych projektów należą BTS



Kaufland – 45,7 tys. m² oraz BTS Carrefour o powierzchni 38 tys. m². W budowie znajduje się kolejna faza inwestycji Waimea Logistic Park Bydgoszcz o powierzchni 16,2 tys. m². W 2017 r. poziom popytu na rynku bydgosko-toruńskim przekroczył 17 tys. m² w ramach siedmiu transakcji. Nowe umowy stanowiły 57% całego popytu, natomiast renegocjacje 43%. W 2017 r. wśród podpisanych umów blisko połowę (48%) popytu stanowili najemcy z sektora

3PL.

Stawki czynszu efektywnego za nowoczesne powierzchnie magazynowe na obszarze bydgosko-toruńskim utrzymywały niezmienny poziom przez cały rok oscylując w przedziale 2,2-2,8 EUR/m²/miesiąc. Bydgosko-toruński rynek pod względem istniejącej powierzchni zdominowany jest przez dewelopera Panattoni, który posiada 45% udziału w rynku, biorąc pod uwagę posiadaną powierzchnię. Inne podmioty obecne na rynku to Goodman (19%), LCP (17%) czy Hines (10%).

8. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny.

Rynek wynajmu obiektów o interesującej nas funkcji – produkcyjno- magazynowej - na terenie miasta Toruń jest dość dobrze rozwinięty, a oferty ich najmu znaleźć można w większości agencji nieruchomości. Bardzo często właściciele takich nieruchomości szukają najemców na własną rękę poprzez anonse w prasie czy w Internecie. Ceny za wynajem metra kwadratowego są bardzo zróżnicowane. O stawce decyduje przede wszystkim lokalizacja. Najdrożej jest w centralnych strefach miasta, przy drogach o znaczeniu ponadlokalnym. Ważnym czynnikiem jest też wielkość oferowanej powierzchni (mniejsza powierzchnia droższa), sąsiedztwo, stan techniczny i dostępność komunikacyjna.

Założenia do wyceny.

Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania (WR) określono przy następujących założeniach:

- potencjalne stawki czynszu rynkowego brutto za wynajem przedmiotowej nieruchomości oszacowane zostaną na podstawie analizy rynkowych stawek czynszu (cen) najmu obowiązujących w umowach najmu nieruchomości podobnych do wycenianej i usytuowanych na terenie powiatu toruńskiego,
- ze względu na zrównoważony popyt i podaż powierzchni najmu budynków o interesującej nas funkcji na lokalnym rynku nieruchomości i zadowalający stan techniczny budynku zakłada się, że realna wysokość stawek czynszu najmu z wycenianej nieruchomości pozostanie na stabilnym poziomie w dłuższym okresie,
- zakłada się, że potencjalne straty z tytułu pustostanów w szacowanej nieruchomości kształtować się będą na poziomie rynkowym- tzn. w wysokości 10% dochodu operacyjnego brutto; nieruchomość nie będzie przynosiła pochodów pozaczynszowych,
- efektywne dochody brutto z nieruchomości- oszacowane za pomocą potencjalnego czynszu rynkowego i poziomu pustostanów, zostaną skorygowane o wydatki operacyjne ponoszone przez właściciela (podatek od nieruchomości, opłata za użytkowanie wieczystego gruntu, koszty ubezpieczenia, koszt bieżących napraw i konserwacji),
- wysokość współczynnika kapitalizacji dochodów netto oszacowano na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do wycenianej, jako przeciętną relację pomiędzy cenami transakcyjnymi uzyskanymi za te nieruchomości oraz dochodami operacyjnymi netto możliwymi do osiągnięcia z nieruchomości podobnych do wycenianej.

wysokość stawek czynszu dla powierzchni produkcyjnych:

Lp.	Miejscowość	Pow. bud [m ²]	Cena miesięczna	Stawka miesięczna za 1 m ²
1	Toruń	3850,00	58 000 zł	15 zł
2	Toruń	1186,00	10 674 zł	9 zł
3	Toruń	4000,00	50 000 zł	13 zł
4	Toruń	1400,00	14 000 zł	10 zł
5	Toruń	3200,00	52 800 zł	17 zł
6	Toruń	1800,00	20 700 zł	12 zł
7	Toruń	1000,00	12 000 zł	12 zł
Cena minimalna:				9 zł
Cena średnia:				12 zł
Cena maksymalna:				17 zł

Wnioski:

- stawki czynszu najmu powierzchni produkcyjnych w 2018- 2019 roku, w zależności od lokalizacji i wielkości, wahają się w granicach od 9 do 17 zł za m², dla szacowanej nieruchomości przyjęto następujące stawki czynszu:
 - dla całej nieruchomości gruntowej zabudowanej: 12 zł/m²,
 - dla budynku wraz z gruntem pod adresem 87B na poziomie 13 zł/m² (z uwagi na fakt iż w budynku tym znajduje się również część socjalno- biurowa),
 - dla budynku wraz z gruntem pod adresem 87C na poziomie 10 zł/m² (budynek w całości o funkcji produkcyjno- magazynowej).

Określenie stopy kapitalizacji

Dla potrzeb określenia stopy kapitalizacji netto, rynek nieruchomości został przeanalizowany pod kątem sprzedaży nieruchomości o zbliżonym charakterze. Na rynku nie stwierdzono sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej. Stąd dla potrzeb oszacowania wartości rynkowej nieruchomości stopę kapitalizacji określono na bazie rynku kapitałowego.

Zgodnie z §13 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, w przypadku braku danych z rynku nieruchomości, stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej określonej z nieruchomości podobnych. Z kolei § 12 w przypadku braku danych rynkowych do określenia stopy dyskontowej proponuje jej określenie na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym.

Stopę dyskontową można obliczyć z następującej zależności:

$$k = rb + rr + rk$$

gdzie:

rb - realna stopa wolna od ryzyka, oparta na poziomie aktualnego oprocentowania papierów wartościowych obciążonych ryzykiem.

rr - ryzyko płynności, zarządzania i atrakcyjności inwestowania w nieruchomość, wynosi:

0,5 □ 1% - z tytułu braku płynności,

do 1% - za zarządzanie,

1 □ 2% - za atrakcyjność lokaty kapitału,

łącznie: nie więcej niż 4% korekty

rk - ryzyko inwestowania na rynku konkretnej nieruchomości, przyjmuje się około:

dla nieruchomości dobrych – 1 – 2%,

dla nieruchomości średnich – 3 – 4%,

dla nieruchomości słabych – 5% i więcej.

Ryzyko bazowe

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

Według informacji uzyskanych z PKO BP aktualne oprocentowanie obligacji wynosi:

- dwuletnich o stałym oprocentowaniu – 3,00%,
- trzyletnich o zmiennym oprocentowaniu – 3,30%,
- czteroletnich indeksowanych – 3,50%,
- dziesięcioletnich o zmiennym oprocentowaniu – 4,00%.

Dla potrzeb niniejszej analizy do dalszych obliczeń przyjęto rentowność obligacji dziesięcioletnich w wysokości 4,00%.

Według informacji GUS aktualny wskaźnik inflacji liczonej w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego wynosi 0,80% (listopad 2017 r. / listopad 2018 r.):

$$r_b = [(1 + 0,0400) / (1 + 0,008)] - 1 = 3,17\%$$

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

- *ryzyka systematycznego*: przyjmuje się poziom premii z tytułu tego ryzyka – za stosunkowo małą płynność na rynku nieruchomości, konieczność zarządzania, atrakcyjność i konkurencyjność;
- *ryzyka specyficznego*: premia uwzględniająca ryzyko związane z uwarunkowaniami związanymi z inwestowaniem w tę konkretną nieruchomość;

Określenie poziomu stopy zgodnie z podaną procedurą:

- realna stopa wolna od ryzyka – 3,17%,
- premia za ryzyko systematyczne – 3,00%,
- premia za ryzyko specyficzne – 3,5%.

$$k = r_b + r_r + r_k$$

$$k = 3,17\% + 3,00\% + 3,5\% = 9,67\% \approx 10\%$$

Oszacowanie nieruchomości gruntowej zabudowanej pod adresem Marii Skłodowskiej Curie 87B – 87C (działki o łącznej powierzchni 2,3529 ha zabudowane budynkami o łącznej powierzchni 19 142 m²)

Zastosowana stawka czynszu: 12 zł

Wysokość rocznego potencjalnego dochodu operacyjnego brutto z nieruchomości wynosi:

Powierzchnia	Stawka czynszu	Wartość
19142	12,00 zł	229 704,00 zł
		229 704,00 zł

$$W_{nj} = 229\,704,00 \text{ zł} \times 12 = 2\,756\,448,00 \text{ zł}$$

Oszacowanie wysokości strat wskutek występowania pustostanów (S).

$$S = 2\,756\,448,00 \text{ zł} \times 0,1 = 275\,644,80 \text{ zł}$$

Oszacowanie wysokości efektywnego dochodu operacyjnego brutto (EDOB) z nieruchomości.

$$EDOB = PDOP - S$$

$$EDOB = 2\,756\,448,00 \text{ zł} - 275\,644,80 \text{ zł} = 2\,480\,803,20 \text{ zł}$$

Oszacowanie rynkowej wysokości rocznych wydatków operacyjnych ponoszonych przez właściciela (W_{op}).

- Podatek od nieruchomości (za rok):

Stawka opłaty za 1 m² od budynków komercyjnych: 22,96 zł

$$19\,142,00 \text{ m}^2 \times 22,96 \text{ zł} = 439\,500,32 \text{ zł}$$

Stawka opłaty za 1 m² od gruntów: 0,82 zł

$$23\,529,00 \text{ m}^2 \times 0,82 \text{ zł} = 19\,293,78 \text{ zł}$$

- Opłata za użytkowanie wieczyste: 91 763 zł (średnia cena za 1 m² gruntu 130 zł, czyli 23 529 m² x 130 zł = 3 058 770 zł, stawka 3%)
- Roczne koszty ubezpieczenia nieruchomości (za rok) określony na podstawie stawek firm ubezpieczeniowych: 3 000 zł
- Szacunkowe wynagrodzenie za zarządzanie nieruchomością (w tym koszty nadzoru, sprzątnięcia, środków czystości, wywozu śmieci) określone na podstawie stawek firm zarządzających:

$$19\,142,00 \times 0,30 \text{ zł} \times 12 = 68\,911,20 \text{ zł}$$

- Remonty i konserwacje:

$$19\,142,00 \times 0,30 \text{ zł} \times 12 = 68\,911,20 \text{ zł}$$

Łączne roczne wydatki operacyjne (W_{op}) wynoszą:

Koszt	Kwota
Podatek od nieruchomości	458 794,10 zł
Użytkowanie wieczyste	91 763,00 zł
Ubezpieczenie	3 000,00 zł
Zarządzanie nieruchomością	68 911,20 zł
Remonty i konserwacje	68 911,20 zł
	691 379,50 zł

Obliczenie wartości nieruchomości.

efektywny dochód brutto	2 480 803,20 zł
wydatki operacyjne	691 379,50 zł
dochód netto	1 789 423,70 zł
stopa kapitalizacji	0,1
wartość nieruchomości	17 894 237,00 zł
wartość nieruchomości w zaokrągleniu	17 894 200 zł

Oszacowanie nieruchomości gruntowej zabudowanej pod adresem Marii Skłodowskiej Curie 87B (działki nr 157/11, 157/13, 260/35 i 260/37 o łącznej powierzchni 1,7837 ha

Zastosowana stawka czynszu: 13 zł

Wysokość rocznego potencjalnego dochodu operacyjnego brutto z nieruchomości wynosi:

Powierzchnia	Stawka czynszu	Wartość
14432	13,00 zł	187 616,00 zł
		187 616,00 zł

$$W_{nj} = 187\,616,00 \text{ zł} \times 12 = 2\,251\,392,00 \text{ zł}$$

Oszacowanie wysokości strat wskutek występowania pustostanów (S).

$$S = 2\,251\,392,00 \text{ zł} \times 0,1 = 225\,139,20 \text{ zł}$$

Oszacowanie wysokości efektywnego dochodu operacyjnego brutto (EDOB) z nieruchomości.

$$EDOB = PDOP - S$$

$$EDOB = 2\,251\,392,00 \text{ zł} - 225\,139,20 \text{ zł} = 2\,026\,252,80 \text{ zł}$$

Oszacowanie rynkowej wysokości rocznych wydatków operacyjnych ponoszonych przez właściciela (W_{op}).

- Podatek od nieruchomości (za rok):

Stawka opłaty za 1 m² od budynków komercyjnych: 22,96 zł

$$14\,432,00 \text{ m}^2 \times 22,96 \text{ zł} = 331\,358,72 \text{ zł}$$

Stawka opłaty za 1 m² od gruntów: 0,82 zł

$$17\,837,00 \text{ m}^2 \times 0,82 \text{ zł} = 14\,626,34 \text{ zł}$$

- Oплата за użytkowanie wieczyste: 69 564 zł (średnia cena za 1 m² gruntu 130 zł, czyli 17 837 m² x 130 zł = 2 318 810 zł, stawka 3%)
- Roczne koszty ubezpieczenia nieruchomości (za rok) określony na podstawie stawek firm ubezpieczeniowych: 2 000 zł
- Szacunkowe wynagrodzenie za zarządzanie nieruchomością (w tym koszty nadzoru, sprzątania, środków czystości, wywozu śmieci) określone na podstawie stawek firm zarządzających:

$$14\,432,00 \times 0,30 \text{ zł} \times 12 = 51\,955,20 \text{ zł}$$

- Remonty i konserwacje:

$$14\,432,00 \times 0,30 \text{ zł} \times 12 = 51\,955,20 \text{ zł}$$

Łączne roczne wydatki operacyjne (W_{op}) wynoszą:

Koszt	Kwota
Podatek od nieruchomości	345 985,06 zł
Użytkowanie wieczyste	69 564,30 zł
Ubezpieczenie	2 000,00 zł
Zarządzanie nieruchomością	51 955,20 zł
Remonty i konserwacje	51 955,20 zł
	521 459,76 zł

Obliczenie wartości nieruchomości.

efektywny dochód brutto	2 026 252,80 zł
wydatki operacyjne	521 459,76 zł
dochód netto	1 504 793,04 zł
stopa kapitalizacji	0,1
wartość nieruchomości	15 047 930,40 zł
wartość nieruchomości w zaokrągleniu	15 047 900 zł

Oszacowanie nieruchomości gruntowej zabudowanej pod adresem Marii Skłodowskiej Curie 87C (działki nr 157/14, 260/36 i 260/38 o łącznej powierzchni 0,5692 ha

Zastosowana stawka czynszu: 10 zł

Wysokość rocznego potencjalnego dochodu operacyjnego brutto z nieruchomości wynosi:

Powierzchnia	Stawka czynszu	Wartość
4710	10,00 zł	47 100,00 zł
		47 100,00 zł

$$W_{nj} = 47\,100,00 \text{ zł} \times 12 = 565\,200,00 \text{ zł}$$

Oszacowanie wysokości strat wskutek występowania pustostanów (S).

$$S = 565\,200,00 \text{ zł} \times 0,1 = 56\,520,00 \text{ zł}$$

Oszacowanie wysokości efektywnego dochodu operacyjnego brutto (EDOB) z nieruchomości.

$$EDOB = PDOP - S$$

$$EDOB = 565\,200,00 \text{ zł} - 56\,520,00 \text{ zł} = 508\,680,00 \text{ zł}$$

Oszacowanie rynkowej wysokości rocznych wydatków operacyjnych ponoszonych przez właściciela (W_{op}).

- Podatek od nieruchomości (za rok):

Stawka opłaty za 1 m² od budynków komercyjnych: 22,96 zł

$$4\,710,00 \text{ m}^2 \times 22,96 \text{ zł} = 108\,141,60 \text{ zł}$$

Stawka opłaty za 1 m² od gruntów: 0,82 zł

$$5\,692,00 \text{ m}^2 \times 0,82 \text{ zł} = 4\,667,44 \text{ zł}$$

- Opłata za użytkowanie wieczyste: 18 369 zł (średnia cena za 1 m² gruntu 130 zł, czyli 17 837 m² x 130 zł = 612 300, stawka 3%)
- Roczne koszty ubezpieczenia nieruchomości (za rok) określony na podstawie stawek firm ubezpieczeniowych: 2 000 zł
- Szacunkowe wynagrodzenie za zarządzanie nieruchomością (w tym koszty nadzoru, sprzątania, środków czystości, wywozu śmieci) określone na podstawie stawek firm zarządzających:

$$4\,710,00 \times 0,30 \text{ zł} \times 12 = 16\,956,00 \text{ zł}$$

- Remonty i konserwacje:

$$4\,710,00 \times 0,30 \text{ zł} \times 12 = 16\,956,00 \text{ zł}$$

Łączne roczne wydatki operacyjne (W_{op}) wynoszą:

Koszt	Kwota
Podatek od nieruchomości	112 809,04 zł
Użytkowanie wieczyste	18 369,00 zł
Ubezpieczenie	2 000,00 zł
Zarządzanie nieruchomością	16 956,00 zł
Remonty i konserwacje	16 956,00 zł
	167 090,04 zł

Obliczenie wartości nieruchomości.

efektywny dochód brutto	508 680,00 zł
wydatki operacyjne	167 090,04 zł
dochód netto	341 589,96 zł
stopa kapitalizacji	0,1
wartość nieruchomości	3 415 899,60 zł
wartość nieruchomości w zaokrągleniu	3 415 900 zł

Transakcje potwierdzające wysokość oszacowanej wartości:

24.09.2018r., Toruń ul. Marii Skłodowskiej Curie, powierzchnia budynku 1 900,70 m², powierzchnia działki 7694 m², cena: 1 600 000 zł, lata budowy 1975 rok, rodzaj prawa do gruntu: użytkowanie wieczyste, cena 1 m² budynku: 842 zł.

27.09.2018r., Toruń ul. Chrzanowskiego, powierzchnia budynku 495 m², powierzchnia działki 1943 m², cena: 1 107 000 zł, lata budowy 1965 rok, rodzaj prawa do gruntu: użytkowanie wieczyste, cena 1 m² budynku: 2 236 zł.

25.10.2018r., Toruń ul. Marii Skłodowskiej Curie, powierzchnia budynku 1044 m², powierzchnia działki 6220 m², cena: 2 250 000 zł, lata 80-te, rodzaj prawa do gruntu: użytkowanie wieczyste, cena 1 m² budynku: 2 155 zł.

30.11.2018r., Toruń ul. Marii Skłodowskiej Curie, powierzchnia budynku 770,85 m², powierzchnia działki 2085 m², cena: 1 200 000 zł, lata budowy 1975 rok, rodzaj prawa do gruntu: użytkowanie wieczyste, cena 1 m² budynku: 1 557 zł.

9. Wynik końcowy wyceny.

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności zlokalizowanych na nim budynków, zlokalizowanych w Toruniu, przy ulicy M. Skłodowskiej - Curie 87B-87C, według stanu i cen na dzień 7 maja 2019 r. wynosi:

Wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej:

17 894 200 zł

słownie: siedemnaście milionów osiemset dziewięćdziesiąt cztery tysiące dwieście złotych

Wartość budynku zlokalizowanego pod adresem 87B:

15 047 900 zł

słownie: piętnaście milionów czterdzieści siedem tysięcy dziewięćset złotych

Wartość budynku zlokalizowanego pod adresem 87C:

3 415 900 zł

słownie: trzy miliony czterysta piętnaście tysięcy dziewięćset złotych

Nieruchomość została oszacowana jako wolna od obciążeń wpisanych w Dziale III Kw.

Określona w operacie szacunkowym wartość jest wartością rynkową i ma swoje potwierdzenie w transakcjach na lokalnym rynku. W trakcie szacowania uwzględniono te cechy nieruchomości, które mają wpływ na jej wartość. Atutami szacowanej nieruchomości jest dobra lokalizacja, w otoczeniu zabudowy o podobnym charakterze, bardzo dobra dostępność komunikacyjna i dobry stan techniczny budynków umożliwiające pełne ich wykorzystanie przez najbliższe lata. Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości może ulec zmianie w wyniku zmian koniunktury gospodarczej oraz zmian na lokalnym rynku nieruchomości.

10. Klauzule i ustalenia dodatkowe.

1. Operat szacunkowy został sporządzony po dokonanych wizjach lokalnych nieruchomości i badaniu lokalnych rynków nieruchomości.
2. Opracowanie nie stanowi ekspertyzy technicznej ani audytu nieruchomości. Nie były prowadzone prace mające na celu ustalenie występowania ewentualnych skażeń czy wpływu innych szkodliwych czynników.
3. Oszacowana wartość nieruchomości nie zawiera podatku VAT,
4. Wysokość oszacowanych wartości zależy od czynników zewnętrznych, a w szczególności od sytuacji panującej na lokalnym rynku nieruchomości. Kwoty oszacowania są zatem kwotami wyliczonymi na konkretne daty i w przypadku odniesienia ich do innej daty powinny podlegać odpowiedniej aktualizacji.
5. W operacie szacunkowym mogą występować zaokrąglenia wynikające z przeprowadzania obliczeń przy pomocy arkusza kalkulacyjnego i przyjmowania lub

wykazywania w operacie określonego zakresu cyfr znaczących. W ocenie rzeczoznawcy zaokrąglenia nie mają merytorycznego wpływu na oszacowaną wartość.

6. Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa,
7. Określona w operacie szacunkowym wartość nieruchomości jest wielkością, która nie uwzględnia innych nie wymienionych w operacie czynników lub kosztów.

11. Załączniki.

1. Karta ryzyka,
2. Wypis z rejestru gruntu,
3. Mapa ewidencyjna,
4. Dokumentacja fotograficzna,
5. Mapa lokalizacji nieruchomości,
6. Polisa ubezpieczeniowa.

Operat zawiera 35 ponumerowanych stron oraz załączniki.

Operat szacunkowy sporządziła:
mgr Katarzyna Rudowska

(pieczęć rzeczoznawcy majątkowego)

Załącznik nr 1

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO OPERATU SZACUNKOWEGO OKREŚLAJĄCY OBSZARY RYZYKA ZWIĄZANE Z NIERUCHOMOŚCIĄ BĘDĄCĄ PRZEDMIOTEM WYCENY.

Zgodnie ze standardem **KSW 3 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”** rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek, na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku, wskazać obszary ryzyka związanego z nieruchomością, jako przedmiotem zabezpieczenia, w tym z przewidywanymi zmianami na danym rynku nieruchomości oraz ryzykiem związanym z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z ogólną opinią na temat wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości. Uwzględniając wymagania stawiane rzeczoznawcy majątkowemu przy sporządzaniu operatu szacunkowego, należy ujawnić poznane w trakcie szacowania nieruchomości okoliczności ograniczające jej przydatność dla zabezpieczenia wierzytelności.

Ryzyko związane z nieuregulowanym stanem prawnym.

Na podstawie dostępnej dokumentacji o stanie prawnym przedmiotowej nieruchomości Rzeczoznawca Majątkowy stwierdził, że nieruchomość posiada uregulowany stan prawny. Informacje zawarte w księdze wieczystej, wypisie i wyrysie z ewidencji gruntów oraz innych dostępnych dokumentach są zgodne, co do zawartych w nich danych o nieruchomości. Prawo do nieruchomości jest bezsporne, nie występują niezgodności. W związku z powyższym nie występuje ryzyko w tym zakresie.

Ryzyko związane z prawami, roszczeniami i ograniczeniami do nieruchomości.

Na podstawie zapisów w dziale III księgi wieczystej oraz udostępnionych źródeł informacji rzeczoznawca majątkowy stwierdził, iż nieruchomość jest obciążona ograniczonym prawem rzeczowym (służebności gruntowe), nie wpływają one jednak na wartość nieruchomości a tym samym nie zwiększają ryzyka pełnego dysponowania nieruchomością na danym rynku nieruchomości i nie uniemożliwiają jej sprzedaży.

Ryzyko związane z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego/decyzji o warunkach zabudowy.

Planowany sposób zagospodarowania i użytkowania nieruchomości jest zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie zdobytych informacji podczas procesu szacowania rzeczoznawca majątkowy nie posiada dodatkowej wiedzy, co do istnienia jakichkolwiek przesłanek związanych z istnieniem ryzyka zmiany planu zagospodarowania dotyczącego przedmiotowej nieruchomości i jej otoczenia mogących wpłynąć na jej wartość.

Ryzyko związane ze złym stanem technicznym nieruchomości

Na podstawie informacji uzyskanych podczas wizji lokalnej rzeczoznawca majątkowy nie wnosi zastrzeżeń, aby stan techniczny nieruchomości uniemożliwiał jej dalsze funkcjonowanie i miał negatywny wpływ na przydatność jako dobre zabezpieczenie wierzytelności banku.

Ryzyko związane z brakiem dostępem do drogi publicznej

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny posiada dostęp do drogi publicznej. W związku z powyższym nie występuje ryzyko w tym zakresie.

Ryzyko związane z płynnością nieruchomości.

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny charakteryzuje się dobrą płynnością. Czas ekspozycji na rynku wynosi od 9 do 12 miesięcy. Przedmiotowa nieruchomość należy do grupy nieruchomości, na które popyt sukcesywnie się zwiększa. Lokalizacja nieruchomości jest korzystna. Na analizowanym

rynku lokalnym występuje spore zainteresowanie kupnem i sprzedażą nieruchomości podobnych. Rodzaj nieruchomości -nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem produkcyjno- magazynowym wpływa w umiarkowanym stopniu na płynność nieruchomości.

Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości

Na podstawie dostępnych źródeł informacji rzeczoznawca majątkowy nie stwierdził istnienia jakichkolwiek przesłanek związanych z istnieniem ryzyka wywłaszczenia przedmiotowej nieruchomości na podstawie przepisów Ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

DOKŁADNA ALIAZA OBSZARÓW RYZYKA POZWOLIŁA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEMU STWIERDZIĆ, IŻ NIERUCHOMOŚĆ BĘDĄCA PRZEDMIOTEM WYCENY JEST PRZYDATNA W STOPNIU DOBRYM JAKO ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI BANKU.

Załącznik nr 2**Wypis z rejestru gruntów**

Nr kancelaryjny: WGIK.6621.1.1038 .2019

PREZYDENT MIASTA TORUŃ

Województwo: kujawsko-pomorskie

Powiat: m. Toruń

Jednostka ewidencyjna: 046301_1, Toruń

Obręb ewidencyjny: Nr 0046, Obręb 46

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 26-04-2019 11:42:29

Nr jednostki rejestrowej: **G439**Pozycja kartoteki budynków: **046301_1.0046.G439**Osoby: **2**

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	SKARB PAŃSTWA siedziba: ul. Wały gen. Władysława Sikorskiego 8, 87-100 Toruń
1/1 użytkowanie wieczyste	MAVILEX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Toruniu

Uwagi: 2089-12-05

Działki ewidencyjne: **4**

Arkusze	Nr działki	Adres / Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Użytek	Pow. [ha]	
1	260/35	ul. Marii Skłodowskiej-Curie 87B	0.0794	Ba	0.0794	TO1T/00108523/9
Identyfikator: 046301_1.0046.260/35;						
1	260/36	ul. Marii Skłodowskiej-Curie 87C	0.0388	Ba	0.0388	TO1T/00108523/9
Identyfikator: 046301_1.0046.260/36;						
1	260/37	ul. Marii Skłodowskiej-Curie 87B	0.5595	Ba	0.5595	TO1T/00108523/9
Identyfikator: 046301_1.0046.260/37; UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 109 (Obręb 45).						
1	260/38	ul. Marii Skłodowskiej-Curie 87C	0.4472	Ba	0.4472	TO1T/00108523/9
Identyfikator: 046301_1.0046.260/38; UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 148 (Obręb 45).						
Razem powierzchnia działek [ha]:			1.1249	ha		
Słownie:			jeden hektar jeden tysiąc dwieście czterdzieści dziewięć metrów kwadratowych			

Oznaczenia użytków i klas

Ba - Tereny przemysłowe

Katarzyna Dybowska
2019-04-26

(sporządził: data i podpis)

(pieczęć urzędowa)

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJToruń, dnia 26.04.2019 r.
z up. Prezydenta MiastaKatarzyna Dybowska
Główny Specjalista

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Naśladownictwo i reprodukcja WZBRONIONE
Strona 2 z 3

Nr kancelaryjny: WGIK.6621.1.1038 .2019

PREZYDENT MIASTA TORUNIA

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: m. Toruń
Jednostka ewidencyjna: 046301_1, Toruń
Obręb ewidencyjny: Nr 0045, Obręb 45

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 26-04-2019 11:42:29

Nr jednostki rejestrowej: G161

Pozycja kartoteki budynków: 046301_1.0045.G161

Osoby: 2

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	SKARB PAŃSTWA siedziba: ul. Wały gen. Władysława Sikorskiego 8, 87-100 Toruń
1/1 użytkowanie wieczyste	MAVILEX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Toruniu

Uwagi: 2089-12-05

Działki ewidencyjne: 3

Arkusz	Nr działki	Adres / Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Użytek	Pow. [ha]	
1	157/11	ul. Marii Skłodowskiej-Curie 87B	0.0691	Ba	0.0691	TO1T/00108523/9
Identyfikator: 046301_1.0045.157/11;						
1	157/13	ul. Marii Skłodowskiej-Curie 87B	1.0757	Ba	1.0757	TO1T/00108523/9
Identyfikator: 046301_1.0045.157/13; UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 109.						
1	157/14	ul. Marii Skłodowskiej-Curie 87C	0.0832	Ba	0.0832	TO1T/00108523/9
Identyfikator: 046301_1.0045.157/14; UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 148.						
Razem powierzchnia działek [ha]:			1.2280	ha		
Słownie:			jeden hektar dwa tysiące dwieście osiemdziesiąt metrów kwadratowych			

Oznaczenia użytków i klas
Ba - Tereny przemysłowe

Katarzyna Dybowska
2019-04-26

(sporządził: data i podpis)



(pieczęć urzędowa)

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTYJ

Toruń, dnia 26.04.2019 r.

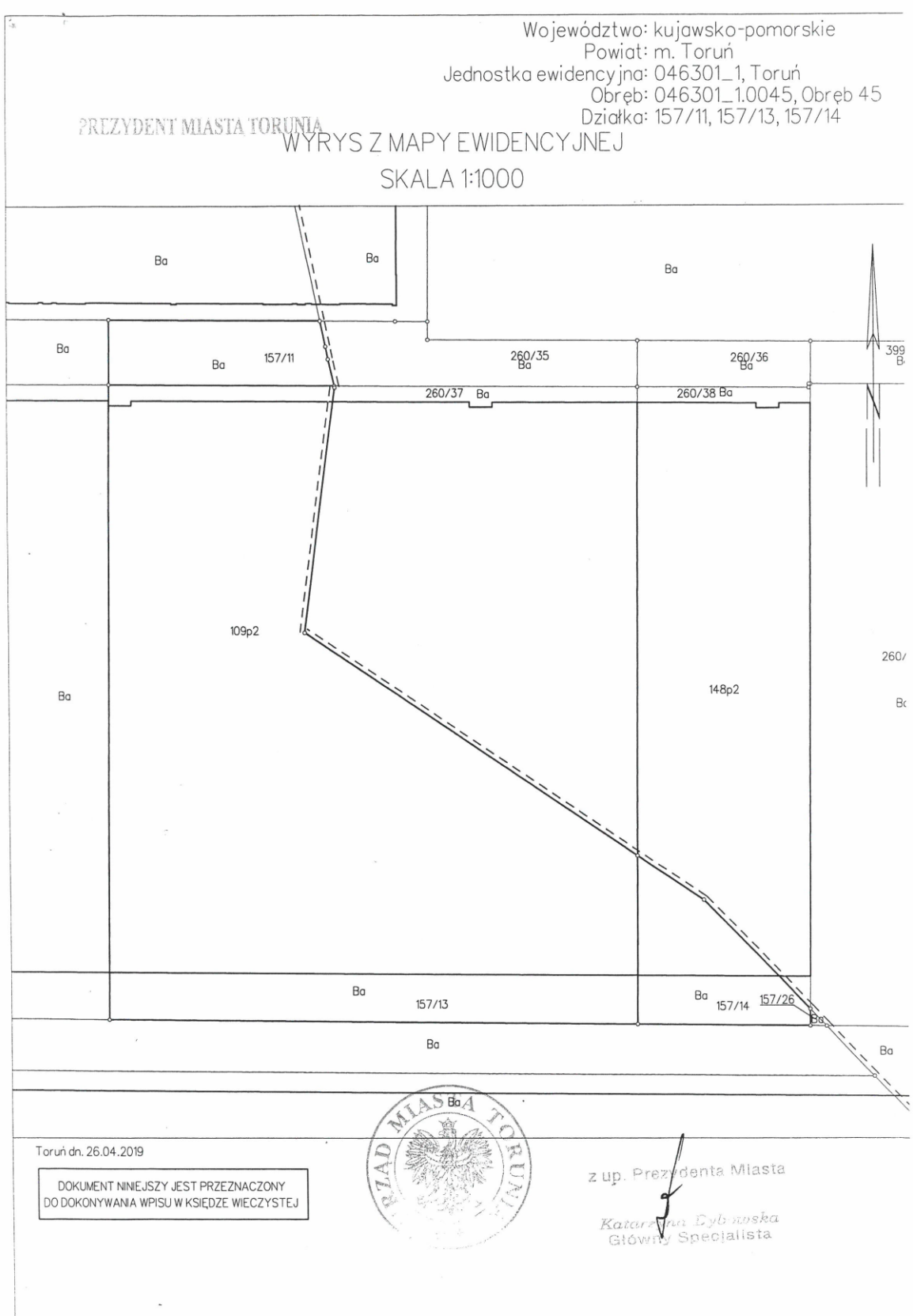
z up. Prezydenta Miasta

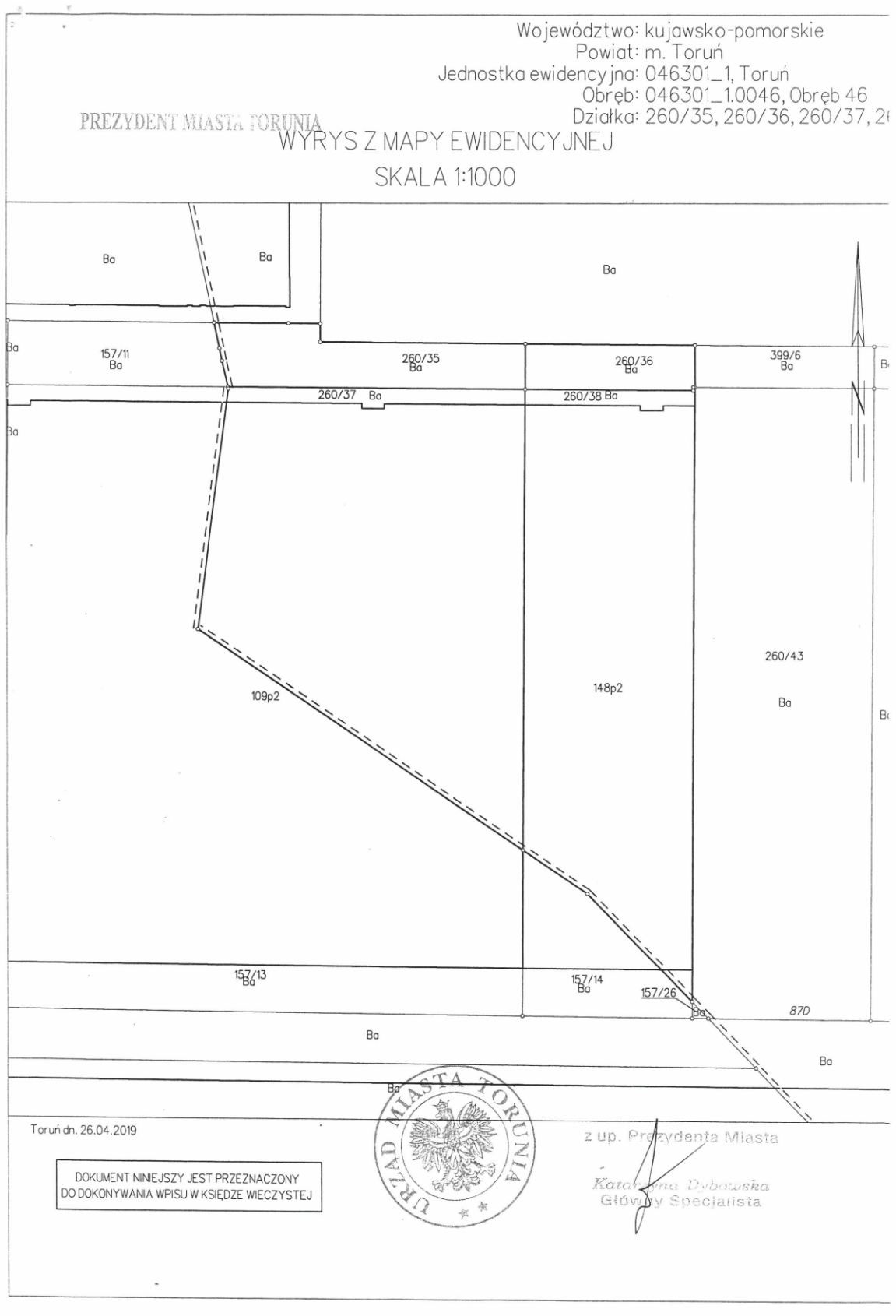
Katarzyna Dybowska
Główny Specjalista

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

Załącznik nr 3

Mapa ewidencyjna





Załącznik nr 4

Dokumentacja fotograficzna





Załącznik nr 5

Mapa lokalizacji nieruchomości



Załącznik nr 6

Polisa ubezpieczeniowa

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1016862661

1	Okres ubezpieczenia: od 27.01.2019 r. do 26.01.2020 r.	
2	Ubezpieczający: WYCENA NIERUCHOMOŚCI ER - KA KATARZYNA RUDOWSKA Adres siedziby: LEONA WITKOWSKIEGO 6 m. 4, 87-100 TORUŃ E-mail: WYCENA-TORUN@WP.PL	REGON: 871132046 Telefon: +48606249280
3	Ubezpieczony: WYCENA NIERUCHOMOŚCI ER - KA KATARZYNA RUDOWSKA Adres siedziby: LEONA WITKOWSKIEGO 6 m. 4, 87-100 TORUŃ E-mail: WYCENA-TORUN@WP.PL	REGON: 871132046 Telefon: +48606249280
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego		
		Suma gwarancyjna
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego		Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia
		100 000 EUR 100 000 EUR
4	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.	
Postanowienia dodatkowe		
Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych		
5	Składka łączna: 480,00 PLN Składka została opłacona w całości.	
6	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13.12.2013 r. Rozporządzenie (Dz. U. 20 grudnia 2013 r. Poz. 1620). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych,	Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.
7	Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu	wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.
8	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 4. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 5. ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 6. ☒ * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 7. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl. 8. ☒ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu	przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie. 9. ☒ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty. 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * ☒ w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa.

DSP/P/1016862661/8713/pc:100000193138853/BE20

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, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)

1/2

DSPOCZA/18G11_01/20190124.1819/proddpou06-87650539.3/FILE/pc:100000193138853

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do Rozporządzenia.

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
 - 1) pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) ustnej – telefonicznie na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust.1;
 - 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU SA rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.

9. PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.

10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.

11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.

12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygania 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/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl.

13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.

14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:

Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.

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

Potwierdzam dane kontaktowe

WYCENA NIERUCHOMOŚCI ER - KA KATARZYNA RUDOWSKA
E-mail: WYCENA-TORUN@WP.PL
Telefon: +48 606249280

Data zawarcia umowy: 24.01.2019 r.

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

Wycena Nieruchomości ER-KA
Katarzyna Rudowska
ul. Witkowskiego 6/4, 87-100 Toruń
tel. (56) 606 249 280
NIP: 9561534525, REGON: 871132046

WYCENA NIERUCHOMOŚCI ER - KA KATARZYNA RUDOWSKA
Ubezpieczający

Wycena Nieruchomości ER-KA
Katarzyna Rudowska
tel./fax (56) 606 249 280
NIP: 9561534525, REGON: 871132046

AGENT UBEZPIECZENIOWY
PZU SA w Toruniu
Andrzej Ramiński
tel. (56) 650 93 80
Pieczeń i podpis przedstawiła PZU SA



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

DSP/P/1016862661/8713/pc:100000193138853/BE20

801 102 102 pzu.pl

2/2