



**BON
EMMA**

Mariusz
Marszałkowski

Mariusz Marszałkowski – Rzeczoznawca majątkowy

Firma: BON EMMA Mariusz Marszałkowski,
87-100 Toruń, ul. Polna 8F/25, NIP PL9561066567,
T: + 48 601 91 72 82, E: marszalkowski@onet.pl

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową praw do nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest położona w obrębie ewidencyjnym nr 0076 nieruchomość gruntowa, oznaczona jako działki nr: 128 i nr 129 o powierzchni łącznej 0,3570ha. Nieruchomość położona jest przy ul. Spacerowej nr 40 i 42-46 w Toruniu.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr Kw TO1T/00039008/8.

Obecna wartość rynkowa praw do nieruchomości $W_{R \text{ netto}}$: 511.000,-zł
/pięćset jedenaście tysięcy złotych/



Opracował:

Mariusz Marszałkowski

Rzeczoznawca majątkowy

Toruń, 22 lipca 2025 r.



SPIS TREŚCI

CZEŚĆ I - DANE WYJŚCIOWE

- 1.1. Dane ogólne,
- 1.2. Przedmiot wyceny,
- 1.3. Cel i zakres wyceny,
- 1.4. Podstawa prawna wyceny,
- 1.5. Daty istotne dla wyceny,
- 1.6. Źródła informacji o nieruchomości,
- 1.7. Opracowania merytoryczne.

CZEŚĆ II - OPIS NIERUCHOMOŚCI

- 2.1. opis gruntu
 - Stan prawny nieruchomości,
 - Warunki i ograniczenia wynikające z planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego,
 - lokalizacja, uzbrojenie.
- 2.2. opis budynków i otoczenia.

CZEŚĆ III - WYCENA NIERUCHOMOŚCI

- 3.1. Zastosowane: podejście, metoda i technika,
- 3.2. Charakterystyka rynku i cech rynkowych nieruchomości,
- 3.3. Określenie wartości nieruchomości,
- 3.4. Warunki i zastrzeżenia,
- 3.5. Wnioski końcowe.

CZEŚĆ IV - ZAŁĄCZNIKI

CZEŚĆ I DANE WYJŚCIOWE

1. Dane ogólne:

1.1. Zleceniodawca: Salix-Tor sp. z o.o. w likwidacji,

1.1. Wykonawca: Mariusz Marszałkowski - rzeczoznawca majątkowy, posiadający uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości nr 727, wydane przez Ministra Budownictwa w dniu 25 marca 1994r., działający w ramach Biura Obsługi Nieruchomości „Emma” w Toruniu przy ul. Polnej 8F/25.

2. Przedmiot wyceny:

Przedmiotem wyceny jest położona w obrębie ewidencyjnym nr 0076 nieruchomość gruntowa, oznaczona jako działki nr: 128 i nr 129 o powierzchni łącznej 0,3570ha. Nieruchomość położona jest przy ul. Spacerowej nr 40 i 42-46 w Toruniu. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr Kw TO1T/00039008/8.

3. Cel i zakres wyceny.

Celem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej prawa do nieruchomości określonej dla ustalenia ceny zbycia praw do nieruchomości.

Zakresem wyceny objęto prawo użytkowania wieczystego do gruntu gminnego określonego powyżej i prawo własności do budynków z gruntem związanych, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot prawa własności w stanie aktualnym jako całej nieruchomości dla której prowadzona jest księga wieczysta nr Kw TO1T/00039008/8.

Wycena uwzględnia również, w sposób pośredni budowle i instalacje oraz inne urządzenia trwale związane z gruntem nieruchomości (instalacje i przyłącza) oraz wyposażenia budynku w instalacje i urządzenia trwale z nim związane.

4. Podstawa prawna wyceny.

Wycenę niniejszą opracowano na podstawie:

- Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /tekst jednolity Dz. U. z 2024, poz. 1145/,
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości / Dz. U. 2023, poz. 1832/,

z uwzględnieniem zasad:

- Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych tj. „Powszechnie Krajowe Zasady Wyceny (PKZW)”,
- innych obowiązujących przepisów, norm i standardów,

4.1. Podstawa formalna wyceny.

Wycenę niniejszą opracowano na podstawie:

- umowy słownej na wykonywanie operatu szacunkowego z dnia 21 czerwca 2025 r. określające cel i zakres wyceny,

5. Daty istotne dla opracowania:

Data sporządzenia wyceny:	24 lipca 2025 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	18 lipca 2025 r.
Data, na którą określono stan prawny nieruchomości:	18 lipca 2025 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	18 lipca 2025 r.

6. Źródła danych merytorycznych o nieruchomości.

- oględziny nieruchomości w dniu 18.07.2025 r. uwzględniająca szczegółowe oględziny wycenianej nieruchomości, stan faktyczny oraz położenie wycenianej nieruchomości jak też nieruchomości przyjętych do porównań,
- dane zawarte w operacie ewidencji gruntów,
- ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic: Włocławskiej, Spacerowej i Solankowej na osiedlu Czerniewice w Toruniu, uchwalony Uchwałą Rady Miejskiej nr 725/09 z dnia 30 grudnia 2009 r.
- informacje z biur obrotu nieruchomościami i od rzeczoznawców majątkowych,
- akty notarialne sprzedaży gruntów zawarte na terenie Torunia,
- mapa terenu.
- treść księgi wieczystej nr Kw TO1T/00039008/8.

7. Opracowania merytoryczne:

- Cymerman R., Hopfer A.: Wycena nieruchomości. Zasady i procedury, PFSRM, Warszawa 2003,
- Prystupa M.: Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, PFSRM, Warszawa 2003,
- Prystupa M.: Wycena mienia, CIM, Warszawa 2000,
- Kucharska – Stasiak E.: Nieruchomości a rynek, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1997,
- Hopfer A., Jędrzejewski H., Żróbek R., Żróbek S., Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw, Twiger, Warszawa 1997,
- Cymerman R., Hopfer A. *System, zasady i procedury wyceny nieruchomości*, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa, 2008;
- Kucharska – Stasiak E. i inni, *Leksykon rzeczoznawcy majątkowego*, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców majątkowych, Warszawa, 2004;
- Kucharska – Stasiak E. i inni, *Suplement do leksykonu rzeczoznawcy majątkowego*, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców majątkowych,

Warszawa, 2005.

- R. Cymerman i A. Hopfer – PFSRM Warszawa 2009r. – System, zasady i procedury wyceny nieruchomości,
- Mirosław Żak – CK Beck – Warszawa 2012r. – Wycena nieruchomości.

CZEŚĆ II OPIS NIERUCHOMOŚCI

a/ grunt

Zgodnie z zapisami ewidencji gruntów prowadzonej dla obrębu 0076 przez ewidencję gruntów Urzędu Miejskiego w Toruniu, wyceniany grunt stanowi działki oznaczone geodezyjnie:

Województwo kujawsko-pomorskie, powiat: M. Toruń, gmina: M. Toruń, miejscowość: Toruń, jednostka ewidencyjna: 046301_1, Toruń, obręb ewidencyjny: 0076, nr jednostki rejestrowej: G128.

Arkusz mapy	Numer działki	Położenie	Powierzchnia /ha/	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr Kw
				Rodzaj	Pow. /ha/	
1	128	ul. Spacerowa 42-46	0,1805	Bi	0,1805	TO1T/00039008/8
Identyfikator: 046301 1.0076.128						
1	129	ul. Spacerowa 40	0,1765	Bi	0,1765	TO1T/00039008/8
Identyfikator: 046301 1.0076.129						
Łącznie:			0,3570		0,3570	

Stan prawny przedmiotu wyceny ustalony na podstawie księgi wieczystej w dniu 14.07.2025 r.

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV	
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI					
Numer bieżący nieruchomości				1	Nr podstawy wpisu 1
Działki ewidencyjne					
Lp. 1.	Numer działki			128	Nr podstawy wpisu 1, 46
	Obręb ewidencyjny (numer)			76	
	Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)			l.p. 1. 1 Kujawsko-Pomorskie, M. Toruń, Toruń M., Toruń	
	Ulica			Spacerowa 42-46	
	Sposób korzystania			BI - INNE TERENY ZABUDOWANE	
Lp. 2.	Numer działki			129	Nr podstawy wpisu 1, 46
	Obręb ewidencyjny (numer)			76	
	Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)			l.p. 1. 1 Kujawsko-Pomorskie, M. Toruń, Toruń M., Toruń	
	Ulica			Spacerowa 40	
	Sposób korzystania			BI - INNE TERENY ZABUDOWANE	
Obszar całej nieruchomości				0,3570 HA	Nr podstawy wpisu 1

Budynek				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	KJAWSKO-POMORSKIE, M. TORUŃ, TORUŃ M., TORUŃ	
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	SPACEROWA 40; SPACEROWA 42-46			
Liczba kondygnacji	1			
Powierzchnia użytkowa budynku	74,6300 M2			
Przeznaczenie budynku	INNY BUDYNEK NIEMIESZKALNY			
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	TAK			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	KJAWSKO-POMORSKIE, M. TORUŃ, TORUŃ M., TORUŃ	
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	SPACEROWA 40; SPACEROWA 42-46			
Liczba kondygnacji	1			
Powierzchnia użytkowa budynku	88,7000 M2			
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK BIUROWY			
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	TAK			
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	KJAWSKO-POMORSKIE, M. TORUŃ, TORUŃ M., TORUŃ	
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	SPACEROWA 40; SPACEROWA 42-46			
Liczba kondygnacji	1			
Powierzchnia użytkowa budynku	260,0200 M2			
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK MAGAZYNOWY			
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	TAK			
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	KJAWSKO-POMORSKIE, M. TORUŃ, TORUŃ M., TORUŃ	
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	SPACEROWA 40; SPACEROWA 42-46			
Liczba kondygnacji	1			
Powierzchnia użytkowa budynku	609,3400 M2			
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK PRODUKCYJNY			
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	TAK			
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	KJAWSKO-POMORSKIE, M. TORUŃ, TORUŃ M., TORUŃ	
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	SPACEROWA 40; SPACEROWA 42-46			
Liczba kondygnacji	1			
Powierzchnia użytkowa budynku	15,0100 M2			
Przeznaczenie budynku	INNY BUDYNEK NIEMIESZKALNY			
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	TAK			
Dział I-Q	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
Spis praw związanych z własnością				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1			2
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ			
Rodzaj prawa	PRAWO ZWIĄZANE Z PRAWEM UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI			
Prawo użytkowania wieczystego				
Okres użytkowania	2094-10-11			Nr podstawy wpisu
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM ORAZ BUDYNEK STANOWIĄCE ODREBNY OD GRUNTU PRZEDMIOT WŁASNOŚCI			2
Dział I-Q	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	1	1/1	---
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa)	GMINA MIASTA TORUŃ			
Użytkownicy wieczysti				
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ			Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---			3, 4, 5
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	2	1/1	---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	"SALIX - TOR SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ", TORUŃ, 87168144500000			
Dział I-Q	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Komentarz do migracji				
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2			
Dział I-Q	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	22			59
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA			
Suma (słownie), waluta	26000,00 (DWA DZIESIĘCIA SZESZĆ TYSIĘCY) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE ZAPŁATY NALEŻNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA, AKT NOTARIALNY Z DNIA 22.12.2015R.	
Wierzyciel hipoteczny	SKARB PAŃSTWA - AGENCJA NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH ODDZIAŁ TERENOWY W BYDGOSZCZY, WARSZAWA, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji)	Lp. 1.			

Źródło: ekw.ms.gov.pl

W dniu wyceny w księdze wieczystej w dziale III i w dziale IV nie stwierdziłem wpisów mających wpływ na wartość nieruchomości.

Przeznaczenie terenu przedmiotu wyceny.

Dla ustalenia przeznaczenia wycenianej nieruchomości gruntowej zastosowano przepisy art.154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym przy szacowaniu nieruchomości uwzględnia się w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania. Wg ww. przepisu przeznaczenie nieruchomości w przypadku braku obowiązującego planu miejscowego 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:

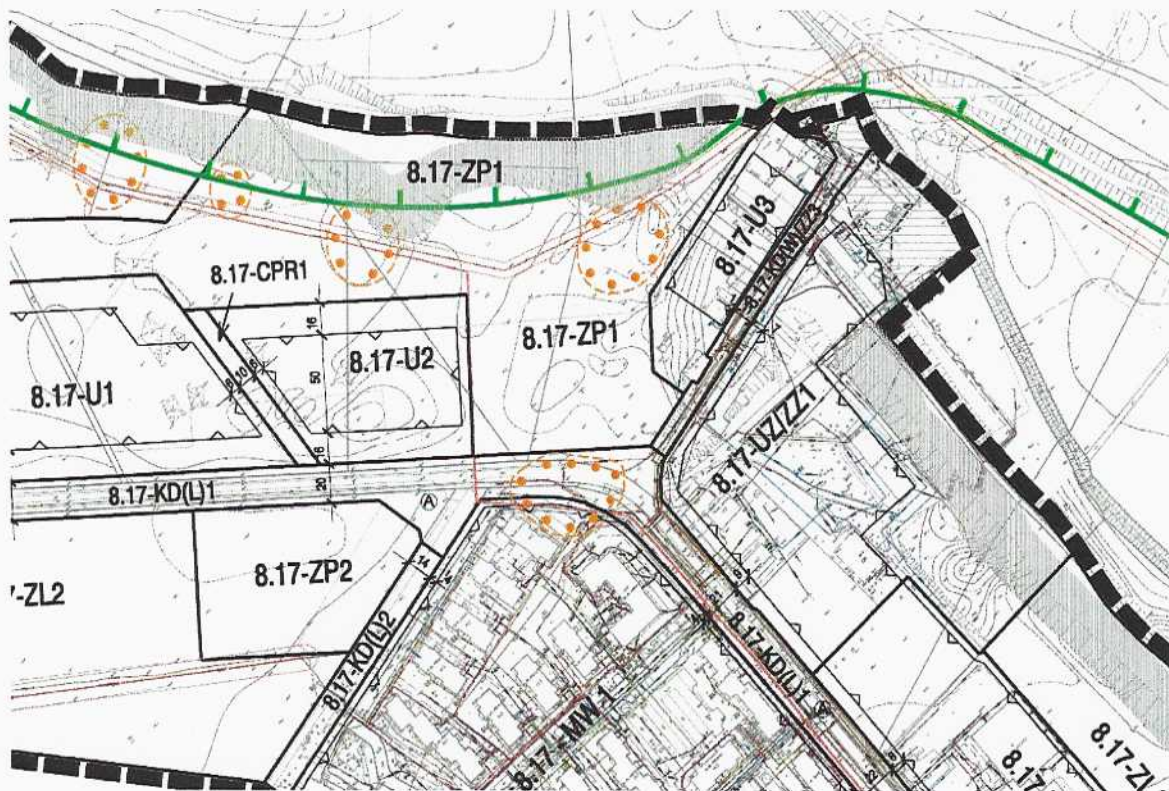
cyt: „Art.154 uogn.

- 1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane ocenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.*
- 2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.*
- 3. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust.2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.”.*

Dla wycenianej nieruchomości jest obowiązujący planu miejscowy. Zgodnie z treścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic: Włocławskiej, Spacerowej i Solankowej na osiedlu Czerniewice w Toruniu, uchwalony Uchwałą Rady Miejskiej nr 725/09 z dnia 30 grudnia 2009 r. wyceniany grunt położony jest w granicach jednostki planistycznej oznaczonej symbolem rysunku planu 8.17-U3 o przeznaczeniu:

a) podstawowe: usługi z zakresu ochrony zdrowia, działalność uzdrowiskowa, w tym związana z pozyskiwaniem wód solankowych z lokalnych złóż, usługi z zakresu sportu i rekreacji,

b) dopuszczalne: usługi wspomagające i uzupełniające sprawność funkcjonowania obiektów przeznaczenia podstawowego, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wyłącznie jako adaptacja funkcji istniejącej bez prawa zwiększania powierzchni użytkowej, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej;



Źródło: mpu Toruń

Cyt:

§5. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 8.17 – U3, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe: usługi z zakresu ochrony zdrowia, działalność uzdrowiskowa, w tym związana z pozyskiwaniem wód solankowych z lokalnych źródeł, usługi z zakresu sportu i rekreacji,

b) dopuszczalne: usługi wspomagające i uzupełniające sprawność funkcjonowania obiektów przeznaczenia podstawowego, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wyłącznie jako adaptacja funkcji istniejącej bez prawa zwiększania powierzchni użytkowej, obiekty małej architektury, zieleni urządzona, drogi wewnętrzne, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

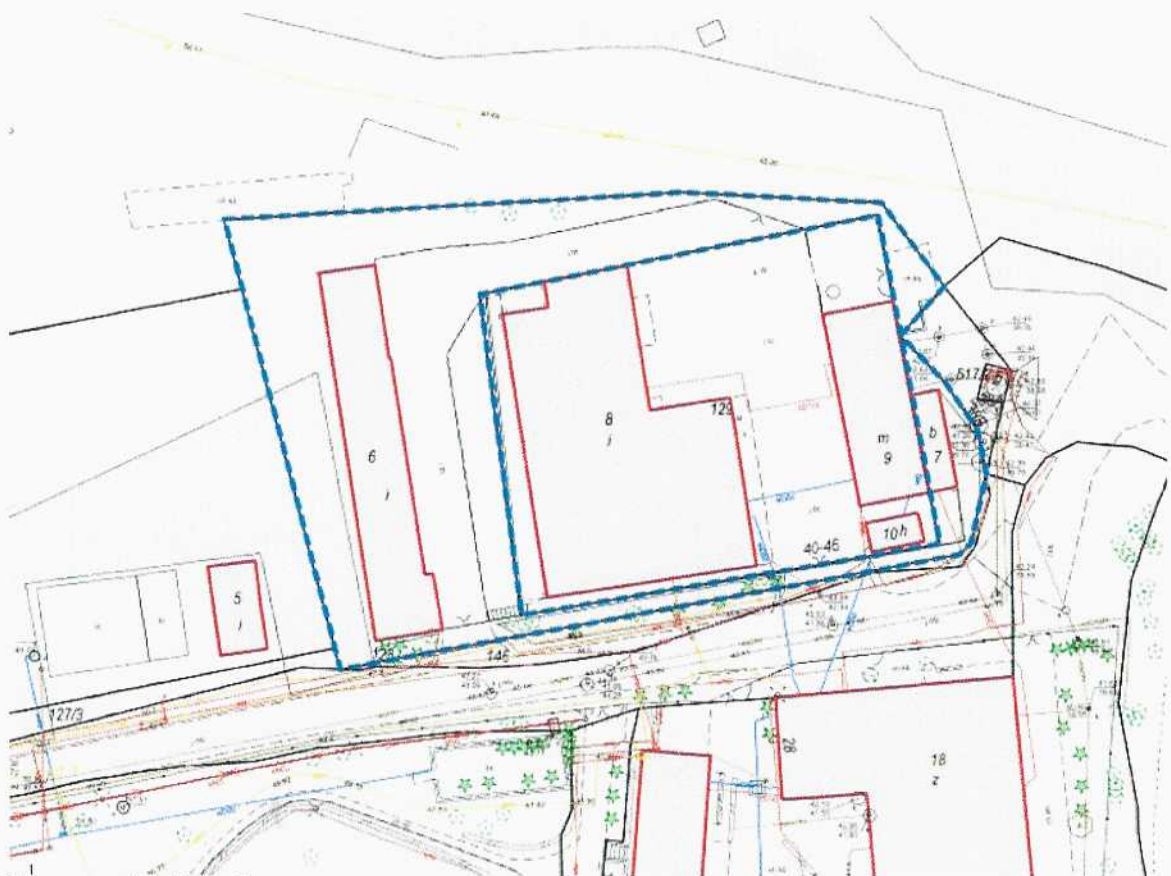
a) nakaz zastosowania dla projektowanych obiektów rozwiązań architektonicznych o wysokich walorach estetycznych i ekspozycyjnych,

b) zakaz budowy ogrodzeń o konstrukcji pełnej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania; ... ,

Grunt jest zlokalizowany w strefie peryferyjnej miasta Torunia, miasta o statusie stolicy samorządowej województwa kujawsko – pomorskiego. Miasto Toruń położone jest w centrum województwa, nad brzegiem Wisły, liczące ok. 190tys. mieszkańców. Potencjał rozwojowy miasta jest duży, wynikający z właściwej struktury społeczno – gospodarczej, opartej w dużej mierze na przemyśle, usługach i handlu, jak również na przodującej uczelni wyższej tj. Uniwersytecie Mikołaja Kopernika oraz innych uczelniach wyższych i ośrodkach naukowych. Korzystne położenie miasta nad Wisłą oraz przy autostradzie TAPP tj. Transeuropejskiej Autostradzie Północ – Południe /A-1/ wpływa również na zwiększenie atrakcyjności miasta. Toruń znany jest również z walorów turystycznych, wynikających głównie z zabytkowych gotyckich obiektów „Toruńskiej Starówki”, wpisanych na Światową Listę Dziedzictwa Kulturalnego UNESCO. Przez Toruń przebiega aktualnie fragment przyszłej Transeuropejskiej Autostrady Północ Południe A-1, łączącej Skandynawię z Bałkanami jak również szereg dróg krajowych jak: droga ekspresowa S-10 (południowa Obwodnica Torunia) Warszawa - Toruń –Szczecin, droga krajowa nr 15 Wrocław – Toruń – Olsztyn, droga krajowa nr 80 Toruń – Bydgoszcz.



Źródło: geoportale Torunia

Nieruchomość położona jest w strefie peryferyjnej miasta, bezpośrednio przy ulicy Spacerowej na południowo-wschodnim skraju Torunia. Ulica Spacerowa o nawierzchni ulepszonej jest drogą o znaczeniu osiedlowym, posiada początek przy skrzyżowaniu z ul. Włocławską na terenie osiedla mieszkaniowego „Solanki” na toruńskich Czerniewicach. Lokalizację nieruchomości należy uznać za mało korzystną, szczególnie w zakresie znacznej odległości od centrum miasta, obiektów administracyjnych i kulturalnych. Jest to również mało korzystna lokalizacja dla prowadzenia działalności usługowej, jaka do tej pory była prowadzona na nieruchomości. Otoczeniem są obiekty Wojewódzkiego Ośrodka Terapii Uzależnień i Współuzależnienia w Toruniu oraz tereny niezagospodarowane.



Źródło: wody.isok.gov.pl*/

*/Nieruchomość położona jest na skraju terenów, oznaczonych jako tereny zagrożone powodzią ze strony rz. Wisły.

Nieruchomość składa się z dwóch ewidencyjnych działek gruntu o powierzchni łącznej 0,3570ha. Działki są w znacznym zabudowane budynkami użytkowymi, teren działek jest ogrodzony ogrodzeniem stałym, w części utwardzonym, głównie betonem monolitycznym. Nieruchomość posiada trzy bramy wjazdowe. Teren działek charakteryzuje się znaczną deniwelacją terenu /ok. 9,5m/ ze spadkiem w kierunku wschodnim. Dojazd do nieruchomości bezpośrednio z ulicy Spacerowej. Połączenie z ruchem tranzytowym mało

korzystne. Lokalizację omawianej nieruchomości należy uznać za mało korzystną w zakresie ogólnym w zakresie szczegółowym.

Działka jest uzbrojona jest/ leży w zasięgu niezbędnej technicznej infrastruktury komunalną tj. miejską sieci wodną, kanalizacyjną, gazu ziemnego elektroenergetyczną i teletechniczną. Po północnej stronie nieruchomości przebiega krajowa sieć gazu przewodowego \varnothing 400mm.



b/ budynki

Składnikami przedmiotowej nieruchomości są cztery budynki zbudowane w technologii tradycyjnej. Dane charakterystyczne budynków ustalono na podstawie inwentaryzacji dostarczonej przez zamawiającego wycenę /w załączeniu/,

b.1. parterowy budynek garażowo – magazynowy zbudowany w technologii tradycyjnej, murowany z drobno-wymiarowych elementów ściennych o powierzchni użytkowej 264,18m², dach o lekkiej konstrukcji stalowej, kratowej, stan techniczny budynku dość dobry, standard wykończenia niski. Budynek składa się z pomieszczeń magazynowych. Budynek w ostatnim okresie nie był użytkowany.



b.2. parterowy budynek produkcyjny zbudowany w technologii tradycyjnej, murowany z drobno-wymiarowych elementów ściennych o powierzchni użytkowej 617,70m², dach o lekkiej konstrukcji stalowej, kratowej, kryty eternitem falistym, papą, blachą stalową, powlekaną, stan techniczny budynku dość dobry, standard wykończenia niski. Budynek składa się z pomieszczeń produkcyjnych, magazynowych, zaplecza sanitarnego, socjalnego, wiaty dobudowanej. Budynek posiada rampy załadownicze. Budynek w ostatnim okresie nie był użytkowany.



b.3. parterowy, w części piętrowy, budynek biurowy z dobudowaną kotłownią i wolnostojącą portiernią, zbudowany w technologii tradycyjnej, murowany z drobno-wymiarowych elementów ściennych o powierzchni użytkowej 192,29m² + 15,01m², dach wysoki o konstrukcji mieszanej, drewnianej krytej

dachówką ceramiczną, karpiówką, w części parterowej o konstrukcji stalowej, kratowej, stan techniczny budynku niski, standard wykończenia niski. Budynek składa się z pomieszczeń biurowych, zaplecza sanitarnego, kotłowni z dobudowanym zasiękiem na węgiel i żużel, portiernią. Budynek w ostatnim okresie nie był użytkowany.



Łączna powierzchnia użytkowa budynków wynosi: 1.089,18m².

Ponadto na terenie posesji znajdują się:

- drogi manewrowe utwardzone,
- ogrodzenie stałe,
- instalacje podziemne infrastruktury podziemnej terenu.

Infrastruktura techniczna terenu jest integralną częścią nieruchomości i jest związana z funkcją budynków położonych na posesji.

Wartość infrastruktury została uwzględniona w wartości budynków i gruntu stanowiących elementy składowe przedmiotu wyceny.

CZEŚĆ III WYCENA NIERUCHOMOŚCI.

ROZDZIAŁ 1.

Zastosowane: podejście, metoda i technika.

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

Zgodnie z art. 154 cytowanej „ustawy o gospodarce nieruchomościami” wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania wartości nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając w szczególności cel wyceny, a dla gruntu rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenia wyznaczonego w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego lub faktycznego sposobu użytkowania. oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych.

Jako najwłaściwszą wartość dla wycenianego gruntu zabudowanego uznano wartość rynkową nieruchomości w stanie aktualnym. Wycenę wartości nieruchomości sporządziłem z uwagi na brak wystarczającej ilości transakcji podobnymi nieruchomościami na badanym rynku w okresie ostatnich 2 lat w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej.

Podejście dochodowe – procedura szacowania.

Podejście dochodowe stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub potencjalnie mogących przynosić dochód. Uzyskiwanie dochodu z całej nieruchomości i jego wykorzystywanie w podejściu dochodowym powoduje, że wartość rynkowa w tym podejściu obejmuje całą nieruchomość.

W przyjętej metodzie zysków wartość rynkowa została oszacowana na podstawie dochodów z działalności prowadzonej na tej nieruchomości.

Przy użyciu techniki dyskontowania strumieni pieniężnych wartość nieruchomości określa się jako sumę zdyskontowanych strumieni pieniężnych pochodzących z dochodów przewidywanych do uzyskania z nieruchomości w poszczególnych latach powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości. Wartość rezydualna przedstawia wartość nieruchomości po upływie ostatniego roku przyjętego do dyskontowania strumieni pieniężnych.

Podejście dochodowe jest stosowane w przypadku określenia wartości rynkowej nieruchomości generującej dochód bądź stwarzających możliwości osiągnięcia dochodu, przy założeniu, że dochód jest podstawowym czynnikiem wpływającym na wartość nieruchomości. Zgodnie zaś z Ustawą o gospodarce

nieruchomościami podejście dochodowe polega na „określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości”. Stosowanie tego podejścia uzależnione jest od znajomości dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów i z innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych. Warto przy tym zaznaczyć, że rzeczywisty dochód z nieruchomości nie musi odpowiadać dochodom możliwym do osiągnięcia w przyszłości. Do obliczeń należy przyjąć dochód w sytuacji najlepszego, najkorzystniejszego wykorzystania nieruchomości. Ustalając dochód z nieruchomości nie uwzględnia się amortyzacji, podatku dochodowego czy kredytu i jego kosztów. Ustalając dochód z nieruchomości uwzględnia się wpływy czynszowe, uzyskane z najmu, dzierżawy i innych praw do nieruchomości oraz wpływy poza czynszowe, do których zalicza się m.in. dochody z udostępnienia nieruchomości na plansze reklamowe, anteny teletechniczne telefonii komórkowej, bankomaty, opłaty parkingowe itp. Jako odpowiednik wpływów czynszowych można również do obliczenia dochodu z nieruchomości jako podstawę przyjąć część dochodu z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości. Przyjmuje się przy tym, że dochody z nieruchomości ujmowane w okresach rocznych, przy założeniu, ich uzyskiwania na koniec roku kalendarzowego.

„Stosowane w ramach podejścia dochodowego metody wyceny przedstawiają sposoby obliczenia dochodów z nieruchomości. Stosuje się dwie metody wyceny”:

- metodę inwestycyjną,
- metodę zysków.

Metoda inwestycyjna wyróżnia się tym, że służy do określenia wartości nieruchomości, które przynoszą lub mogą przynosić dochód w przyszłości. Poziom dochodu winno się ustalać w oparciu na wyniki analizy stawek czynszu rynkowego. Metoda inwestycyjna stosowana jest do wyceny typowych obiektów, dla których jest możliwe ustalenie czynszów takich jak: obiekty biurowe, magazynowe, handlowe, lokale użytkowe, garaże wielostanowiskowe, itp. Wpływy w tego rodzaju obiektach dotyczą zarówno gruntu i jego części składowych, którymi są w szczególności budynki i budowle.

Metodykę ustalania dochodów przedstawia schemat 1.

Natomiast metoda zysków charakteryzuje się tym, że podstawą obliczenia dochodu z nieruchomości jest część dochodu z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości. Stosuje się ją dla wyceny nieruchomości, dla których nie można ustalić stawek czynszu jak w pierwszej metodzie. Typowymi przykładami nieruchomości dla stosowana jest metoda zysków są: hotele, stacje benzynowe, obiekty sportowo – rekreacyjne, sale widowiskowe, kina itp. Wpływy w tego rodzaju obiektach uwarunkowane są od dochodów z działalności prowadzonej na nieruchomości, zwłaszcza prowadzonej przez

użytkownika (schemat 2). Wpływy te, stanowią odpowiednik wpływów czynszowych.

Schemat 1. Procedura obliczenia dochodu metodą inwestycyjną

<i>Potencjalny dochód brutto (PDB)</i>	
1.	czynsz
2.	inne dochody: z reklam, garaży, parkingów, wyposażenia dodatkowego, itp
<i>(-) Straty</i>	
1.	zaległości
2.	niepełne wynajęcie
<i>Efektywny dochód operacyjny brutto (EDB)</i>	
<i>(-) Wydatki operacyjne</i>	
-	podatek od nieruchomości (grunt + budynki i budowle)
-	opłata za użytkowanie wieczyste gruntu
-	koszty mediów
-	koszty zarządu nieruchomością
-	koszty ubezpieczenia i ochrony
-	naprawy i konserwacja bieżąca
<i>Dochód operacyjny netto (DON)</i>	

Źródło: Jerzy Dydenko, Podejście dochodowe w szacowaniu nieruchomości, [w:] Szacowanie nieruchomości, pod red. Jerzego Dydenko, Dom Wydawniczy ABC, Warszawa 2006, s. 347

Schemat 2. Oszacowanie dochodu w metodzie zysków

Wpływy brutto	
(-) Zakupy	
= Dochód operacyjny brutto	
(-) Wydatki operacyjne (za wyjątkiem renty dla właściciela)	
= Dochód operacyjny netto	
Część przypadająca użytkownikowi (operatorowi)	Udział właściciela w dochodzie użytkownika (odpowiednik czynszu do kapitalizacji)

Źródło: Jan Konowalczyk, Wycena nieruchomości przedsiębiorstw, Wydawnictwo C. H. Beck, Warszawa 2009, s. 99

W ramach obu metod podejścia dochodowego, dla przekształcenia dochodu z nieruchomości w jej wartość, tzn. dla kapitalizacji dochodu stosuje się opcjonalnie dwie techniki:

1. kapitalizacji prostej,
2. dyskontowania strumieni dochodów.

Obie techniki stosuje się w zależności od zmienności dochodu z nieruchomości.

W przypadku stałego strumienia dochodu stosuje się technikę kapitalizacji prostej, w której wartość nieruchomości określa iloczyn stabilnego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji. Zakłada się przy tym, że dochód utrzymuje się na stałym poziomie w nieskończenie długim czasie.

Przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości oblicza się wg wzoru:

$$W_R = DON \times 1/R \quad \text{lub} \quad W_R = DON \times W_K$$

gdzie:

W_R = wartość rynkowa nieruchomości,

DON = dochód operacyjny netto przyjmowany do kapitalizacji,

R = stopa kapitalizacji,

W_K = współczynnik kapitalizacji.

“Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków, poniesionych na nabycie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, z dochodów możliwych do uzyskania z tych nieruchomości podobnych”, natomiast stopa kapitalizacji odzwierciedla różnicę ryzyka między nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi przyjętymi do analizy. Podstawowymi czynnikami ryzyka, wpływającymi na poziom stopy kapitalizacji, są między innymi: lokalizacja, stan techniczny, standard użytkowy, wiarygodność najemców, warunki umów najmu obciążające wycenianą nieruchomość, wielkość budynku i ich funkcje. Przyjęty w wycenie poziom stopy kapitalizacji powinien uwzględniać również ryzyko dotyczące zmienności dochodu z wycenianej nieruchomości.

Stopa kapitalizacji podobnie jak współczynnik kapitalizacji ustala się w oparciu o analizy rynkowe nieruchomości podobnych w relacji cen transakcyjnych do możliwych do uzyskania dochodów.

Technikę dyskontowania strumieni dochodów (pieniężnych) stosujemy, gdy strumień dochodu rocznego z nieruchomości może być zmienny. Wartość dochodów w tej technice określa się, jako sumę zdyskontowanych strumieni zmiennych dochodów przewidywanych do uzyskania z nieruchomości wycenianej w poszczególnych latach przyjętego okresu prognozy, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości. Wartość rezydualna przedstawia wartość nieruchomości po upływie ostatniego okresu.

Do ustalenia wartości nieruchomości tą techniką stosuje się „stopę dyskonta, która powinna uwzględniać stopę zwrotu wymaganą przez nabywców nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, przy uwzględnieniu stopnia ryzyka inwestowania w wycenianą nieruchomość”.

Przy zastosowaniu techniki dyskontowania strumieni dochodów wartość nieruchomości oblicza się wg wzoru:

$$V_{DCF} = C_{F1} \times 1/(1+r) + C_{F2} \times 1/(1+r)^2 + \dots + C_{Fn} \times 1/(1+r)^n + RV \times 1/(1+r)^n$$

gdzie:

V_{DCF} = wartość nieruchomości,

C_F = strumień pieniężny dochodu na koniec kolejnego roku,

1,2, ... n = kolejne lata prognozy,

RV = wartość rezydualna (końcowa) nieruchomości po upływie okresu prognozy,

R = stopa dyskonta.

„W przypadku braku danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do wycenianej nieruchomości”.

Procedura postępowania przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej jest następująca:

1. określenie przychodów osiąganych przez użytkownika z działalności prowadzonej na nieruchomości,
2. określenie kosztów prowadzenia działalności,
3. obliczenie dochodu brutto
4. określenie wydatków operacyjnych
5. określenie dochodu operacyjnego netto
6. ustalenie stopy kapitalizacji prostej, która powinna odzwierciedlać wymaganą stopę zwrotu
7. określenie wartości rynkowej nieruchomości w oparciu o formułę:

$$W_R = DON \times W_K$$

3.2. Charakterystyka rynku i cech rynkowych nieruchomości,

Charakterystyka rynku i cech rynkowych nieruchomości i wycena nieruchomości.

Charakterystyka czynszów obiektów usługowych.

Rynkowy czynsz najmu obiektów magazynowo – produkcyjnych z częścią biurowo-usługową podobnych do wycenianego na lokalnym rynku m. Torunia kształtuje się na poziomie od ok. 8 – 20 zł/m². Najniższe stawki najmu odnotowano dla nieruchomości położonych w strefach peryferyjnych miasta, w budynkach w złym stanie technicznym, najwyższe stawki czynszów w obiektach korzystnie zlokalizowanych na terenie miasta, z korzystnym dojazdem. W tych lokalizacjach stawki czynszu dla obiektów magazynowych wynoszą od 18zł/m² – 25zł/m².

Okres ekspozycji podobnych nieruchomości na lokalnym rynku wynosi śr. 4 – 6 miesięcy.

1. określenie realnego dochodu brutto, jaki może być osiągnięty w ciągu roku z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny:

Obliczenie wartości czynszu rynkowego dla wycenianej nieruchomości na bazie czynszów podobnych nieruchomości na rynku lokalnym.

Stawka czynszu 12,41 zł/m², obiekt produkcyjno - handlowy o powierzchni 1.325,3m² w Toruniu przy ul. Chrzanowskiego,

Stawka czynszu 13,80 zł/m², obiekt produkcyjno- magazynowy z częścią biurową o powierzchni 1.566,0m² w Toruniu przy ul. Droga Starotoruńska,

Stawka czynszu 12,42 zł/m², obiekt magazynowo – produkcyjny o powierzchni 1.246,5m² w Toruniu przy ul. Kociewskiej,

Stawka czynszu 14,60 zł/m², obiekt produkcyjno – magazynowo o powierzchni 2.608,0m² w Toruniu przy ul. Skłodowskiej – Curie.

Określenie wartości nieruchomości,

Ustalenie rynkowego czynszu z nieruchomości.

Lp.	cechy rynkowe i wpływ na cenę	Udział kwotowy	wartość poprawki			
			obiekt 1	obiekt 2	obiekt 3	obiekt 4
1.	położenie 25%	3,0	0	0	-1,5	-1,5
2.	stan techniczny 25%	3,0	0	0	0	0
3.	Standard, funkcjonalność 35%	4,2	0	0	0	0
4.	Dostępność miejsc parkingowych 15%	1,8	-0,9	0	0	0
5.	suma	12,00zł	-0,9	0	-1,5	-1,5
6.	czynsz obiektów		12,41	13,80	12,42	14,60
7.	czynsz z poprawkami		11,51	13,80	10,92	13,10

Średnia wartość czynszu rynkowego wynosi:

$$49,33 : 4 = 12,33\text{zł/m}^2$$

1. określenie efektywnego dochodu brutto

$$D_b = [12,33\text{zł/m}^2 * 1.089,18\text{m}^2] * 12\text{m-cy} = 13.429,6\text{zł} *$$

$$* 12\text{m-cy} = \underline{161.155,1\text{zł}}$$

2. określenie efektywnego dochodu netto poprzez pomniejszenie

potencjalnego dochodu brutto o straty w dochodzie spowodowane typowymi dla lokalnego rynku zaległościami czynszowymi i typowym poziomem strat z tytułu nie wynajęcia powierzchni generującej dochód:

przy stałym wzroście rozwoju gospodarczego kraju i regionu ustalono

straty przy średnim ryzyku / dla terenów miast nadal występuje brak jest powierzchni magazynowych z częścią biurową o dobrym i standardzie zwłaszcza a istniejące wykazują niedużą ilość powierzchni nie wynajętych/, przyjęto ostatecznie zaległości czynszowe w wysokości 7% i wskaźnika tzw. pustostanów przy umowach zawieranych na okres co najmniej 1 – 3 lata jest średnie dla tego rodzaju nieruchomości i wynosi w wys. 15% - łącznie 22%.

$$D_b * 0,78 = \underline{125.701,0zł}$$

3. określenie wydatków operacyjnych związanych z eksploatacją i funkcjonowaniem przedmiotowej nieruchomości. Wydatki operacyjne obejmują podatek od nieruchomości, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia, ochrony obiektu:

- z danych udostępnionych przez zleceniodawcę ustalono koszty te w wysokości:

a/ podatek od nieruchomości budynkowej w wys.:
 $34,0zł/m^2 * 1.089,18m^2 = 37.032,1zł$

b/ podatek od nieruchomości gruntowej w wys.:
 $1,38zł/m^2 * 3.570m^2 = 4.926,6zł$

c/ podatek od budowli w wys.: 1.000,0zł

d/ opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w wys.:
 $4,9zł/m^2 * 3.570m^2 = 17.493,0zł$

e/ ubezpieczenie budynku i budowli w wys. 0,1% kosztu odtworzenia:
 $1,0mln zł * 0,1% = 1.000,0zł$

f/ koszty operacyjne właściciela: 19.500,0zł

Łącznie 80.951,7zł

Dochód operacyjny netto z nieruchomości

$$D_{ON} = 125.701,0zł - 80.951,7zł = 44.749,3zł$$

Oszacowanie stopy kapitalizacji – R metodą analityczną:

Stopa kapitalizacji wyraża w niniejszej metodzie następujące aspekty:

- składnik ryzyka z tytułu rosnącej inflacji i trudnej sytuacji gospodarczej która jest skutkiem wywołanej przez Rosję wojny w Ukrainie, kryzysu na rynku energetycznym tj. $2,5 + 0,5 = 3,0\%$,
- dodatek ryzyka inwestowania – tzw. rynkowego charakterystycznego dla danego sektora rynku nieruchomości i wyrażającego: stopień niepewności inwestycji w dany segment rynku uwzględniający płynność rynku, ryzyko związane z zarządzaniem i zmiennością wartości nieruchomości na rynku.
- dodatek ryzyka inwestowania indywidualnego uwzględniający warunki funkcjonowania nieruchomości, perspektywy rozwoju, prawdopodobieństwo

napotkania bariery popytu, zdolność generowania dochodu, udziału w rynku i stosunki konkurencyjne.

Dodatek ryzyka indywidualnego- tzw. operacyjnego uwzględniającego: lokalizację, dostępność komunikacyjną, powierzchnie użytkową, ich standard wykończenia i stan techniczny, strukturę nieruchomości, zapotrzebowanie i podaż na lokalnym rynku nieruchomości na tego typu nieruchomości, wartość wskaźnika przyjmuje się na poziomie:
ok. 2,50% dla nieruchomości dobrych,
ok. 2,75% dla nieruchomości średnich
ok. 3,00% dla nieruchomości słabych

Dodatek ryzyka inwestowania – tzw. rynkowego charakterystycznego dla sektora rynku nieruchomości i wyrażającego: tzw. rynkowego charakterystycznego dla danego sektora rynku nieruchomości i wyrażającego: stopień niepewności inwestycji w dany segment rynku uwzględniający płynność rynku, ryzyko związane z zarządzaniem i zmiennością wartości nieruchomości na rynku, wartość wskaźnika przyjmuje się w wysokości:
dla segmentu rynku nieruchomości zabudowanych:
3,00% - dla segmentu rynku nieruchomości produkcyjnych
2,50% - dla segmentu rynku nieruchomości komercyjnych

Dla wycenianej nieruchomości przyjęto poszczególne ryzyka na poziomie:
Składnik ryzyka z tytułu inflacji i sytuacji na rynku – 3,00%
Dodatek ryzyka inwestowania – 3,00%
Dodatek ryzyka indywidualnego – 2,75%

Obliczenie stopy dyskontowej:

Składnik ryzyka z tytułu inflacji i sytuacji na rynku	3,00%
Dodatek ryzyka inwestowania w nieruchomości	3,00%
Dodatek ryzyka indywidualnego	2,75%
Stopa dyskonta	8,75%

Współczynnik kapitalizacji wynosi $W_k = 1/8,75\% = 11,43$

5. określenie wartości rynkowej zabudowanej nieruchomości w podejściu dochodowym.

$$W_{RN} = 44.749,3zł * 11,43 = 511.484,5zł$$

ROZDZIAŁ 4

Warunki i zastrzeżenia.

Niniejszy operat wykonano w celu określonym w p-cie 3 cz.I wyceny.

Wykorzystanie operatu dla innych potrzeb lub przez osoby trzecie jest nieprawomocne, za co autor nie ponosi odpowiedzialności.

Przyjęta w operacie ocena stanu technicznego obiektu nie stanowi ekspertyzy technicznej.

Dane do operatu odpowiadają stanowi w tym cenom na datę opracowania. Zmiany w tym zakresie wymagają uaktualnienia operatu.

Wycena opracowana w oparciu o akty notarialne i stawki czynszów porównywanych nieruchomości uzależniona od wiarygodności danych dotyczących cen transakcyjnych.

Autor nie bierze odpowiedzialności za utajnione informacje mające wpływ na wartość nieruchomości.

W ustalonej wartości przedmiotowej nieruchomości nie uwzględniono ewentualnych kosztów zakupu nieruchomości, w szczególności podatku Vat od transakcji kupna - sprzedaży.

ROZDZIAŁ 5

WNIOSKI KOŃCOWE.

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego do gruntu i prawa własności do budynków z gruntem związanych w stanie aktualnym wynosi:

$$W_{RN} = 44.749,3\text{zł} * 11,43 = 511.484,5\text{zł}$$

w zaokrągleniu:

511.000,-zł

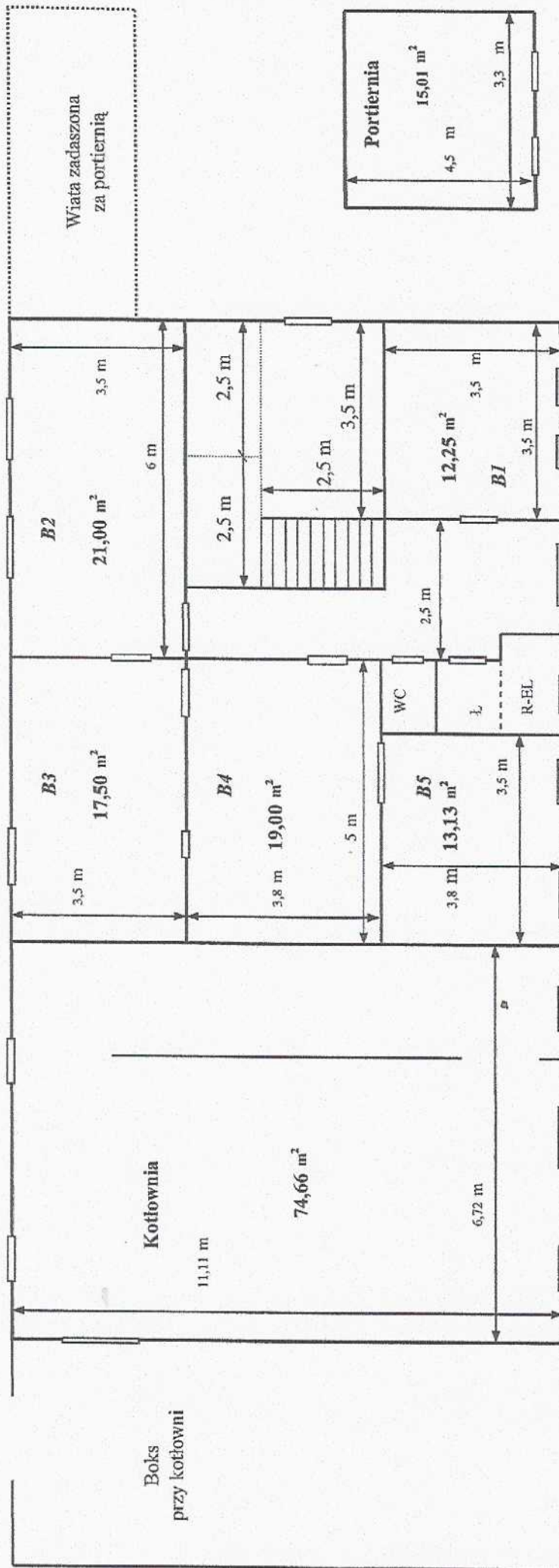


Opracował:
Mariusz Marszałkowski
rzeczoznawca majątkowy

Z A Ł A Ć C Z N I K I

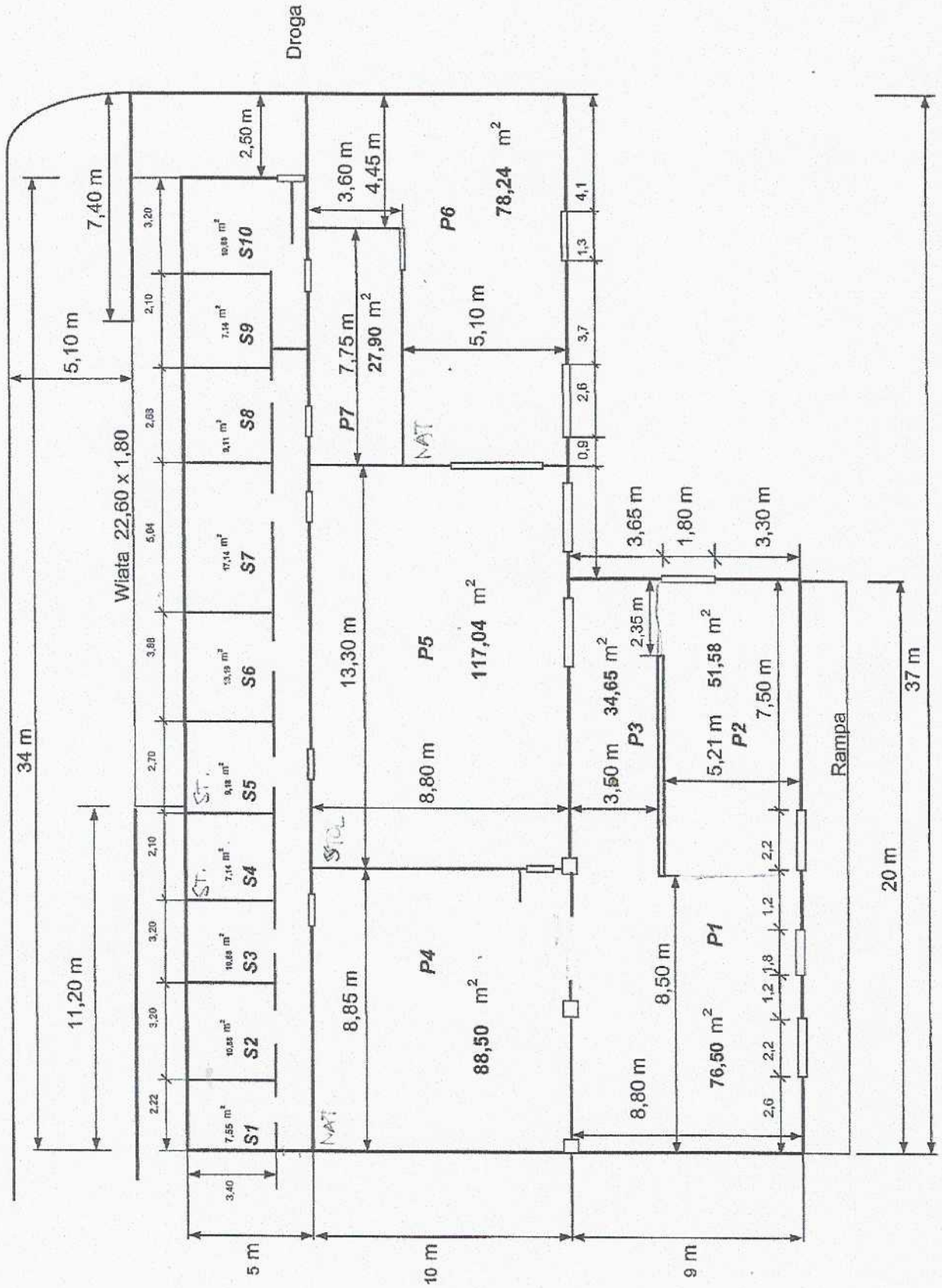
Pomieszczenia biurowe

Pomieszczenia biurowe, kotłowni i portierni

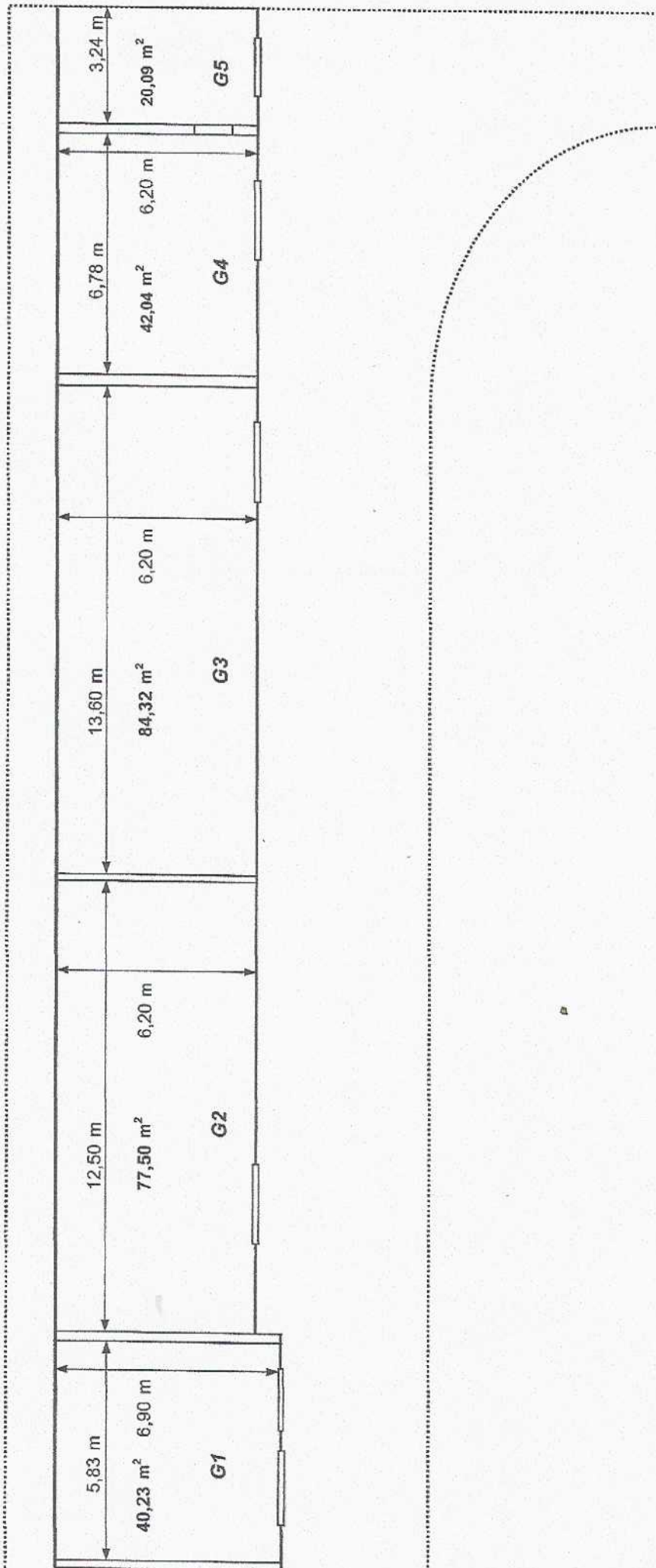


Hala produkcyjna

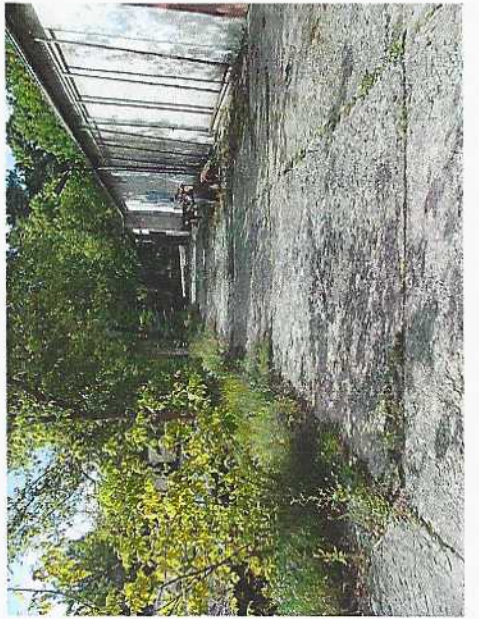
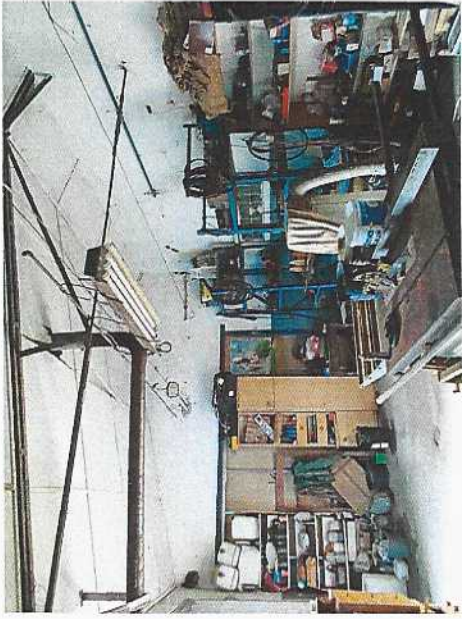
Hala produkcyjna

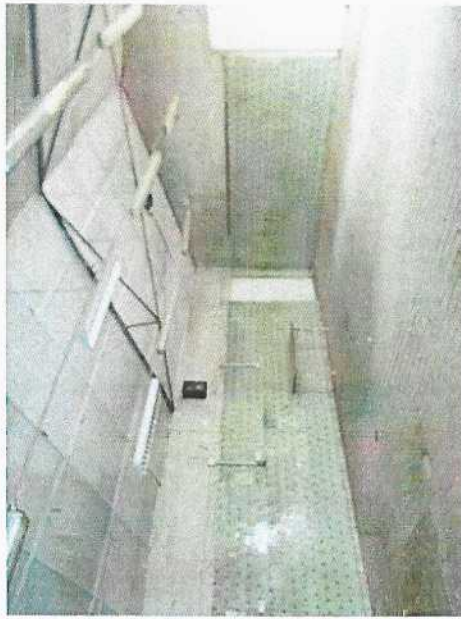
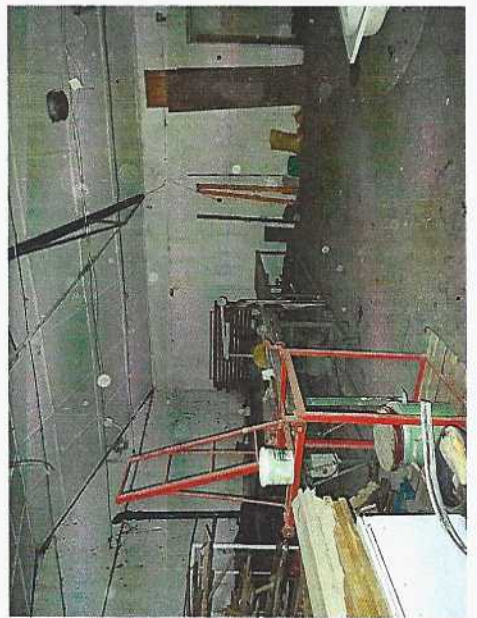
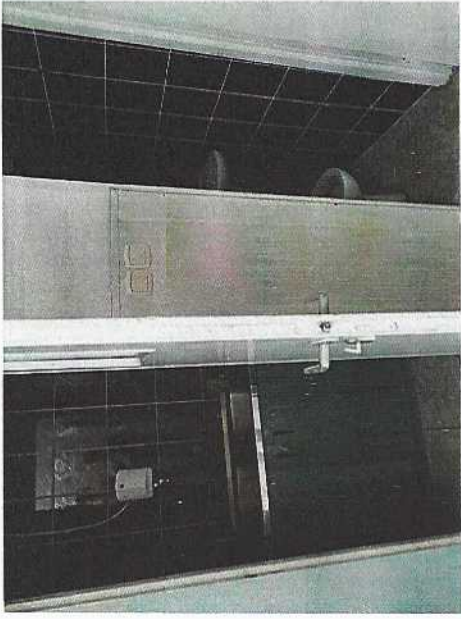


Budynek garażowo-magazynowy









POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ

Numer polisy 1097710561



1 Okres ubezpieczenia: od 14.08.2024 r. do 13.08.2025 r.

2 Ubezpieczający: BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI EMMA MARIUSZ MARSZAŁKOWSKI

Adres siedziby: POLNA 8F m. 25, 87-100 TORUŃ
E-mail: Nieustalony

Telefon: Klient odmówił

REGON: 871256682

3 Ubezpieczony: BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI EMMA MARIUSZ MARSZAŁKOWSKI

Adres siedziby: POLNA 8F m. 25, 87-100 TORUŃ
E-mail: Nieustalony

Telefon: Klient odmówił

REGON: 871256682

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego

Suma gwarancyjna
Na jedno zdarzenie | Na wszystkie zdarzenia
25 000 EUR | 25 000 EUR

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

Postanowienia dodatkowe

Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

Składka łączna: 155,28 PLN

Kwota w PLN	Jednorazowo
155,28	155,28
Termin płatności	21.08.2024

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

56 1240 6960 3014 0110 1709 9648

W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1097710561

7 Warunki ubezpieczenia

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:

- 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).

2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

8 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.

9 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 informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. * 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.
4. * 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 posiadał ubezpieczenia w tej firmie.
5. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
6. * 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).
7. * 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).
8. * 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, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

9. 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, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

DSP/P/1097710561/2866/pc:100000578137546/BE20

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobiście albo wysłane 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) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - 3) w formie 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;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU 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 przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informacje, 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 na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
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, 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 przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenci, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia 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 jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. 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.
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający poda przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe
BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI EMMA MARIUSZ MARSZAŁKOWSKI
E-mail: Nie ustalono
Telefon: Klient odmówił

Dodatkowych informacji udzielił:
AGENCJA KONSULTANT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
02-765 WARSZAWA

Data zawarcia umowy: 07.08.2024 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/skłonna zapłacić.

Pieczeń i podpis ubezpieczającego

BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI EMMA
MARIUSZ MARSZAŁKOWSKI
Ubezpieczający



Pieczeń i podpis ubezpieczającego do polisy



Pieczeń i podpis przedstawiciela PZU SA

superpolisa.pl
z up. Agencji Konsultant Sp. z o.o.
Krzysztof Skorek
148 604 789 115
87-100 Toruń, ul. Przelot 7F

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