

Egzemplarz nr 1

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU

OBIEKT: NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA NIEZABUDOWANA

LOKALIZACJA: MAKOWISKA, gmina Solec Kujawski, powiat bydgoski
(ADRES) **działki nr 128/1 i 128/2, obręb nr 0002 - Makowiska,**



Autor operatu:

- mgr inż. ARTUR SZCZERBIŃSKI**
uprawnienia zawodowe nr 311
tel. 605/04-77-69



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

zgodnie z art.158 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami

1. Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w m. Makowiska, gmina Solec Kujawski, powiat bydgoski;
2. Oznaczenie w ewidencji gruntów:
działki nr 128/1 i 128/2, obręb nr 0002 - Makowiska, gmina Solec Kujawski, powiat bydgoski, województwo kujawsko-pomorskie;
3. Księga wieczysta Sądu Rejonowego w Bydgoszczy, X Wydział Ksiąg Wieczystych:
- KW. nr BY1B/00049542/3.
4. Prawa do nieruchomości:
- prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej należy do spółki pod firmą GOLDEN CAPITAL MANAGMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie;
5. Krótki opis nieruchomości:
Nieruchomość gruntowa niezabudowana opisana działkami ewidencyjnymi nr 128/1 i 128/2 o łącznym obszarze 27.200 m² nie objęta obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego a w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Solec Kujawski* stanowiąca obecnie tereny rolne oznaczone w pasie o głębokości ok. 100 m na północ od drogi DK10 jako obszary działalności inwestycyjnej, położona bezpośrednio przy drodze krajowej DK10 („Warszawa” - Płońsk – Toruń – Bydgoszcz - Szczecin) – południowej obwodnicy Bydgoszczy.
Uzbrojenie – energia elektryczna.
6. Cel dokonanej wyceny: oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości dla celów rachunkowości lub zabezpieczenia wierzytelności oraz w celu ustalenia jej ceny w przypadku sprzedaży;
7. Do wyceny nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej;
8. Operat szacunkowy sporządzono we wrześniu 2016 roku, wartość określona została na dzień 23 września 2016 r.;
9. Operat został wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego:
mgr inż. **ARTURA SZCZERBIŃSKIEGO** (uprawnienia zawodowe nr 311);
10. Określone wartości rynkowe prawa do nieruchomości:

WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ w zaokrągleniu do 1.000,- zł	4.822.000,- zł
słownie: cztery miliony osiemset dwadzieścia dwa tysiące złotych	

*ZASTRZEŻONE PRAWA AUTORSKIE, SZCZEGÓLNIE DLA PUBLIKACJI, WYKONYWANIA PRZEDRUKÓW,
KOPII I WYKORZYSTANIA NIEZGODNEGO Z PRZEZNACZENIEM.
OPRACOWANIE JEST OBJĘTE KLAUZULĄ POUFNOŚCI NA ŻYCZENIE ZAMAWIAJĄCEJ.
NINIEJSZY WYCIĄG NIE ZOSTAŁ DOSTARCZONY ORGANOWI PROWADZĄCEMU EWIDENCJĘ GRUNTÓW I BUDYNKÓW*



SPIS TREŚCI

1	PODSTAWY OPRACOWANIA	1
1.1	PODSTAWY FORMALNOPRAWNE	1
1.2	PODSTAWY MATERIALNOPRAWNE	3
2	OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	4
2.1	STAN PRAWNY	4
2.2	OZNACZENIE W EWIDENCJI GRUNTÓW	5
2.3	FUNKCJA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	6
3	CZĘŚĆ OGÓLNA OPERATU SZACUNKOWEGO	7
3.1	RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI	7
3.2	DOBÓR METODY WYCENY	7
3.3	PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE - OPIS METODY KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ	8
3.4	PROCEDURA OKREŚLANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ	9
3.5	ZAŁOŻENIA I DEFINICJE	10
3.6	DATA STANU NIERUCHOMOŚCI I POZIOMU CEN	11
4	OPIS NIERUCHOMOŚCI	12
4.1	LOKALIZACJA I OTOCZENIE	12
4.2	BYDGOSZCZ	12
4.3	GMINA SOLEC KUJAWSKI	17
4.4	OPIS LOKALIZACJI	19
4.5	AKTUALNY STAN ZAGOSPODAROWANIA GRUNTU	21
5	PROCEDURA SZACOWANIA	27
5.1	OPIS RYNKU	27
5.2	OTOCZENIE MAKROEKONOMICZNE	28
5.3	RYNEK NIERUCHOMOŚCI W POLSCE	30
5.4	OPIS RYNKU NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANYCH	32
5.5	OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH	33
5.6	OKRES EKSPOZYCJI NA RYNKU	36
5.7	PROGNOZA RYNKU NA ROK 2016	36
6	OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	37
6.1	OBJAŚNIENIA I OPIS NIERUCHOMOŚCI PORÓWNYWANYCH	37
6.2	PROCEDURA OBLICZENIOWA I TABELA WYCENY GRUNTU	38
7	WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI	41
8	DANE KOŃCOWE	42
8.1	OGRANICZENIA I ZASTRZEŻENIA	42
8.2	WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	42

Warszawa, 23 września 2016 r.

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia **wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej** - prawa własności gruntu w działkach nr 128/1 i 128/2, obręb nr 0002 - Makowska, położonej w m. Makowska, gmina Solec Kujawski.

Opracowanie obejmuje wycenę nieruchomości niezabudowanej wraz z infrastrukturą, bez obiektów niezwiązanych trwale z nieruchomością.

1 PODSTAWY OPRACOWANIA

1.1 PODSTAWY FORMALNOPRAWNE

1.1.1 ZAMAWIAJĄCY

Niniejsze opracowanie zostało wykonane na podstawie umowy o dzieło zawartej pomiędzy Zamawiającą – spółką pod firmą GOLDEN CAPITAL MANAGEMENT Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie a Wykonawcą – rzeczoznawcą majątkowym Arturem Szcherbińskim.

Opracowanie zostało wykonane w oparciu o informacje, wyjaśnienia i dokumenty źródłowe przygotowane przez Zamawiającą oraz materiały i informacje pozyskane przez rzeczoznawcę, niezbędne w procesie określenia wartości nieruchomości.

1.1.2 AUTOR OPERATU

mgr inż. ARTUR SZCZERBIŃSKI, rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia zawodowe nr 311 nadane przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, posiadający specjalistyczne przeszkolenia w zakresie szacowania majątku dla potrzeb skarbowo – podatkowych oraz zabezpieczeń kredytowych.

Oświadczam, że nie mam oraz nie planuję żadnych związków z Zamawiającą - Właścicielką nieruchomości, ani też nie mam oraz nie planuję żadnych innych kontaktów, które mogłyby wpłynąć na bezstronność opracowania. Wynagrodzenie autora operatu w żaden sposób nie jest uzależnione od wartości szacowanej nieruchomości.

ZASTRZEŻONE PRAWA AUTORSKIE, SZCZEGÓLNIE DLA PUBLIKACJI, WYKONYWANIA PRZEDRUKÓW, KOPII I WYKORZYSTANIA NIEZGODNEGO Z PRZEZNACZENIEM. OPRACOWANIE JEST OBJĘTE KLAUZULĄ POUFNOŚCI NA ŻYCZENIE ZAMAWIAJĄCEJ.

1.1.3 PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w m. Makowiska, gmina Solec Kujawski opisana w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Bydgoszczy, X Wydział Ksiąg Wieczystych nr kw. BY1B/00049542/3 obejmująca prawo własności gruntu w działkach nr 128/1 i 128/2, obręb nr 0002 - Makowiska, o łącznym obszarze 27.200 m².

Zakres wyceny obejmuje wycenę wartości rynkowej nieruchomości (WR) w przypadku sprzedaży w normalnych warunkach rynkowych. Nie określono wartości rynkowej działki nr 128/1, która jest przeznaczona na poszerzenie pasa drogowego drogi krajowej DK10 z uwagi na jej przeznaczenie pod drogę.

Zestawienie podstawowych informacji dotyczących przedmiotu wyceny

Działki nr 128/1 i 128/2	Obszar 27.200 m ²	Księga wieczysta kw. nr BY1B/00049542/3
--------------------------	------------------------------	--

1.1.4 CEL WYCENY

W niniejszym operacie szacunkowym określono wartość rynkową **nieruchomości gruntowej** położonej w m. Makowiska, gmina Solec Kujawski.

Operat może zostać wykorzystany do celów zabezpieczenia wierzytelności z tytułu kredytu udzielonego przez Bank na zasadzie określonej w art. 93 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku prawo bankowe (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 128 z późniejszymi zmianami) oraz art. 65 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. nr 124 z 1361, z późniejszymi zmianami).



Niniejsze opracowanie zostało wykonane ściśle do wyżej opisanego celu i za jego wykorzystanie do innych celów autor nie ponosi odpowiedzialności. Metodologia oszacowania wartości rynkowej nieruchomości jest zgodna z przepisami prawa oraz ze standardami zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych i z wytycznymi TEGoVA obrazując najbardziej zbliżoną cenę transakcyjną, jaką można uzyskać wystawiając szacowaną nieruchomość na wolnym rynku.

1.1.5 WARUNKI WYKONANIA WYCENY

Oszacowania wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej wykonano przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen w obrocie tego typu nieruchomości, celu wyceny, rodzaju nieruchomości i jej położenia, funkcji wyznaczonej dla niej w planie zagospodarowania przestrzennego, stopnia wyposażenia w urządzenia komunalne, energetyczne i gazowe oraz stanu zagospodarowania.

1.1.6 DATY ISTOTNE DLA WYCENY

Data sporządzenia wyceny:	23 września 2016 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	23 września 2016 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	data oględzin nieruchomości
Data dokonania oględzin nieruchomości:	13 września 2016 r.

1.2 PODSTAWY MATERIALNOPRAWNE

1.2.1 PRZEPISY PODSTAWOWE

Za podstawę wyceny posłużyły następujące akty prawne:

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r. poz. 121 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 782 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 29 września 1997 r. Prawo Bankowe (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 128 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami);

1.2.2 PRZEPISY UZUPEŁNIAJĄCE I NORMY ZAWODOWE

Przy wycenie, jako przepisy uzupełniające, zastosowano następujące przepisy prawne:

- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. nr 124 z 1361, z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami);
- *Powszechne Krajowe Zasady Wyceny* - standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych opracowane i wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych, a w szczególności:
 - Krajowy Standard Wyceny Podstawowy Nr 1 (KSWP 1) „*Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa*”;
 - Krajowy Standard Wyceny Podstawowy Nr 3 (KSWP 3) „*Operat szacunkowy*”;
 - Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny Nr 3 (KSWP 3) „*Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności*”;
 - Nota Interpretacyjna Nr 1 (NI 1) „*Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości*”;

1.2.3 ŹRÓDŁA INFORMACJI

W celu sporządzenia wyceny wykorzystano następujące źródła i opracowania oraz dokumenty uzyskane przez autora operatu i przedłożone przez Zamawiającą:

- dokumenty przedłożone przez Zamawiającą załączone do niniejszego operatu;
- „*Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości 1/2016 – maj 2016*” Związek Banków Polskich, Warszawa 31 maja 2016 (Raport AMRON SARFiN);
- „*Raport o stanie rynku nieruchomości - wiosna 2016*” mBank Hipoteczny, W-wa 2016;
- „*Raport z Rynku Nieruchomości 2015 Polska*” Ober-Haus, Warszawa 2016;
- „*Marketbeat Polska – Wiosna 2016*” Cushman & Wakefield 2016;
- „*Wycena nieruchomości miejskich*” Wacław Kłopotowski, Wydawn. SGP W-wa 1995;
- „*Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego*” Mieczysław Prystupa, Warszawa 2003;
- „*Inwestowanie w nieruchomości*” praca zbiorowa pod kierunkiem Ewy Kucharskiej – Stasiak, Instytut Nieruchomości VALOR Łódź 1999,
- „*Zasady gospodarki przestrzennej i szacowanie nieruchomości*” Andrzej Hopfer z zespołem – wyd. Zachodnie Centrum Organizacji, Zielona Góra 1996;
- „*Wycena mienia*” Mieczysław Prystupa, CIM, Warszawa 2000;

- „Europejskie standardy wyceny 2000” (wydanie polskie). Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych, Warszawa 2001;
- „Leksykon rzeczoznawcy majątkowego”. Praca zbiorowa. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych, Warszawa 2004;
- baza danych autora operatu oraz dane uzyskane w Urzędzie Miasta oraz w Starostwie Powiatowym w Bydgoszczy o notowaniach cen rynkowych nieruchomości w powiecie bydgoskim;
- informacje udzielone przez właściciela nieruchomości;
- wizja lokalna nieruchomości przeprowadzona w dniu 13 września 2016 roku.

2 OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

Zgodnie z art. 4 pkt 17 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez stan nieruchomości należy rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno - użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której jest położona.

2.1 STAN PRAWNY

Wyceniana nieruchomość ma urządzoną księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, X Wydział Ksiąg Wieczystych nr kw. BY1B/00049542/3. Niniejsza księga wieczysta została ujawniona w Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych i jest prowadzona w formie elektronicznej. Zapisy w księdze sprawdzono za pośrednictwem Internetu w dniu 23 września 2016 roku, wydruk zapisów księgi załączono do operatu.

Księga Wieczysta Nr BY1B/00049542/3		
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA		
Dział I	Położenie: <i>Makowiska, gmina Solec Kujawski, powiat bydgoski, województwo kujawsko-pomorskie.</i>	
	1	Numer działki: 128/1
		Numer obrębu ewidencyjnego: ---
		Nazwa obrębu ewidencyjnego: <i>Makowiska</i>
		Położenie: 1
		Sposób korzystania: <i>Ł – łąki trwałe</i>
		Obszar: ---
	2	Numer działki: 128/2
		Numer obrębu ewidencyjnego: ---
		Nazwa obrębu ewidencyjnego: <i>Makowiska</i>
		Położenie: 1
		Sposób korzystania: <i>W – rowy</i>
		Obszar: ---
	Budynek: <i>Brak wpisu</i>	
	Urządzenie: <i>Brak wpisu</i>	
	Lokal: <i>Brak wpisu</i>	
	Obszar nieruchomości: <i>2,7200 ha</i>	
	Komentarz: ---	
Dział I SP	1	Numer prawa: 1
		Rodzaj prawa: <i>Prawo związane z własnością nieruchomości</i>
		Treść prawa: <i>Każdorazowemu właścicielowi działki nr 122/3 przysługuje bezpłatna służebność przejścia i przejazdu przez działkę nr 122/2 objętej księgą wieczystą kw. nr 116615 do działki nr 122/3.</i>

	Księga powiązana:	Numer księgi: /00116615/ Kolejny numer wpisu: ---
	Udział związany:	---
	Rodzaj zmiany:	Ujawniono przedmiotowe uprawnienie w związku z przyłączeniem do tej księgi działek nr 128/1 i 128/2 po ich odłączeniu z księgi wieczystej Kw. nr BY1B/00049542/3.
	Komentarz:	Przy wniosku ujawniono Dz.Kw. 6421-2/03 natomiast dla potrzeb migracji przyjęto Dz.Kw. 6421/03; Przy wniosku ujawniono Dz.Kw. 6419-20/03, 17918/03 natomiast dla potrzeb migracji przyjęto Dz.Kw. 6419/03.
Dział II	Numer udziału w prawie:	2
	Wielkość udziału (licznik/mianownik):	1/1
	Rodzaj wspólności:	---
	Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	
	Nazwa:	GOLDEN CAPITAL MANAGMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
	Siedziba:	Warszawa
	REGON:	146029714
Dział III	Komentarz:	Przy wniosku ujawniono Dz.Kw. 973-8/83 natomiast dla potrzeb migracji przyjęto Dz.Kw. 973/83.
Dział IV	Brak wpisów	
Dział V	Brak wpisów aktualnych	

Stan prawny nieruchomości opisany w księdze wieczystej – co do właściciela, obszaru, położenia i sposobu użytkowania działek jest zgodny ze stanem faktycznym.



Rzecznik określił wartość nieruchomości, jako wolną od obciążeń hipotecznych, nie analizując wpływu ewentualnych obciążeń hipotecznych na jej wartość rynkową.

2.2 OZNACZENIE W EWIDENCJI GRUNTÓW

Na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 13 września 2016 roku prowadzonego przez Starostę Bydgoskiego stwierdzono, że zapisy w rejestrze są następujące:

Obręb ewidencyjny	Nr działki	Pow. działki [m ²]	KW	Właściciel gruntu	Bliższe określenie położenia	Rodzaj użytku
0002 Makowska	128/1	1.810	BY1B/00049542/3	GOLDEN CAPITAL MANAGMENT Sp. z o.o. Warszawa	-	ŁV – 0,1423 W – 0,0034 Lzr-ŁVI – 0,0353
	128/2	25.390			-	ŁV – 0,2576 ŁVI – 1,1500 W – 0,1552 Lzr-ŁVI – 0,9762
	Razem:	27.200				

Stan prawny nieruchomości opisany w ewidencji gruntów – co do właścicielki, prawa do gruntu, numeracji i powierzchni działek jest zgodny ze stanem faktycznym.

2.3 FUNKCJA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



Teren nieruchomości nie jest objęty obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

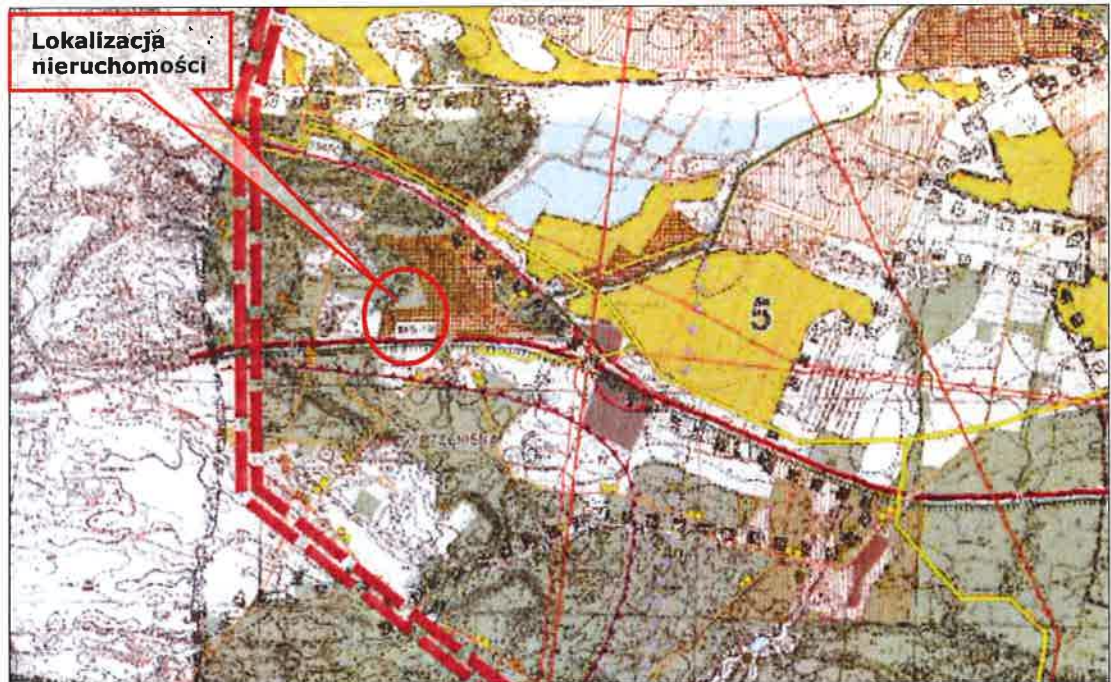
Zgodnie z zapisami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Solec Kujawski* zatwierdzonego Uchwałą nr XVII/138/08 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 27 czerwca 2008 roku nieruchomość stanowiąca obecnie tereny rolne jest oznaczona w pasie o głębokości ok. 100 m na północ od drogi DK10 jako obszary działalności inwestycyjnej, działka nr 128/1 jest przeznaczona na poszerzenie drogi krajowej DK10. Pozostała, północna część działki nr 128/2 jest oznaczona na rysunku *Studium...* jako tereny rolne.

Cała nieruchomość nie jest lasem w rozumieniu *Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (tekst jednolity Dz.U. z 2015 roku poz.909 z późn. zmianami) i nie podlega przepisom powyższej ustawy w tym zakresie.

Część gruntów w tej nieruchomości jest opisana jako grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych.

Dla gruntów położonych w pasie o głębokości ok. 100 m na północ od drogi DK10 oznaczonych w *Studium...* jako obszary działalności inwestycyjnej, położonych bezpośrednio przy drodze krajowej DK10 („Warszawa” - Płońsk – Toruń – Bydgoszcz - Szczecin) – południowej obwodnicy Bydgoszczy możliwe jest uzyskanie warunków zabudowy oraz pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowie obiektu komercyjnego.

Fragment rysunku *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Solec Kujawski* poniżej:



Położenie nieruchomości przy drodze krajowej DK10 („Warszawa” – Płońsk – Toruń – Bydgoszcz - Szczecin) – południowej obwodnicy Bydgoszczy (planowanej drodze ekspresowej S10), w sąsiedztwie zjazdu z niej do wschodnich dzielnic Bydgoszczy – Fordonu, terenów przemysłowych i usługowych miasta, doskonale podnosi wartość nieruchomości biorąc pod uwagę stan zainwestowania w sąsiedztwie.

3 CZĘŚĆ OGÓLNA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI

W procesie wyceny określona została **wartość rynkowa nieruchomości (WR)**. Założono, iż zbycie nieruchomości następuje w dniu wyceny. Ustalona wartość nieruchomości odzwierciedla stan rynku lokalnego na dzień wyceny i odpowiada najbardziej prawdopodobnej cenie, jaką można by uzyskać za szacowaną nieruchomość przy zawarciu umowy sprzedaży. Przyjęto, iż w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz w okresie negocjowania umowy ceny nie uległyby zmianie.

Założono, iż nieruchomość wystawiona została na sprzedaż na nieograniczonym rynku przez czas wystarczający dla jego zbadania, wykonania odpowiedniego marketingu i wynegocjowania ceny sprzedaży.



Wartość rynkowa nieruchomości (WR) ustalana jest dla funkcji nieruchomości zgodnie z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób najkorzystniejszego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania. Wyboru sposobu użytkowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku.

Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów.

Wartość rynkowa przedstawia wartość wymienną lub kwotę, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymogi definicji wartości rynkowej. Pojęcie wartości rynkowej nie jest uzależnione od faktycznego zawarcia transakcji w dniu, na który sporządzona zostaje wycena.

3.2 DOBÓR METODY WYCENY

Rzecznik oszacował wartość nieruchomości zgodnie z art. 134 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami o treści:

Art. 134.

2. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

3. Wartość rynkową nieruchomości określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, ... , nie powoduje zwiększenia jej wartości.

Lokalizacja i funkcja rozpatrywanej nieruchomości oraz dostępność danych z lokalnego rynku nieruchomości zobligowały rzeczoznawcę do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej korzystając z podejścia porównawczego. W obecnych warunkach rynkowych na rynku lokalnym - terenie wschodniej części aglomeracji bydgoskiej odnotowano odpowiednią liczbę transakcji podobnymi nieruchomościami, co pozwoliło na zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie tej nieruchomości.

W opracowaniu zastosowano metodę korygowania ceny średniej w podejściu porównawczym.

Według mojej oceny oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości przy pomocy powyższej metody pozwala na dokładne uwzględnienie wpływu sposobu użytkowania, lokalizacji, funkcji nieruchomości określonej w planie zagospodarowania przestrzennego i stanu koniunktury na rynku nieruchomości na jej wartość. Wartość nieruchomości oszacowana podejściem porównawczym, z uwagi na obecny standard i stan prawny nieruchomości, powinna być najbardziej właściwa do określenia jej wartości rynkowej (WR).

Zastosowanie podejścia porównawczego jest zgodne w szczególności z § 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

3.3 PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE - OPIS METODY KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ

Szacowanie wartości rynkowej przy zastosowaniu podejścia porównawczego jest procesem, w którym obliczona wartość rynkowa wynika z analizy rynku lokalnego tego typu nieruchomości i porównywania ich z obiektem szacowania. Podstawą podejścia porównawczego są relacje do cen innych nieruchomości porównywanych przy zastosowaniu zasady substytucyjności, założeniu równowagi popytu i podaży oraz zasady najlepszej i najbardziej efektywnej funkcji.

Zgodnie z § 4 pkt. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, w podejściu porównawczym, przy metodzie korygowania ceny średniej *do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.*

Powyższe podejście zastosowano w niniejszej wycenie z uwagi na możliwość wykorzystania danych dotyczących transakcji zawieranych na lokalnym rynku nieruchomości. Funkcjonujący rynek lokalny pozwolił na zebranie wiarygodnych danych o zaistniałych transakcjach mieszczących się w definicji wartości rynkowej.

Przy podejściu tym uwzględnia się następujące atrybuty porównawcze:

- ceny nieruchomości uzyskiwane na niewymuszonym rynku,
- data transakcji i warunki rynkowe,
- lokalizacja nieruchomości i jej otoczenie,
- położenie szczegółowe – osiedle, ulica, sąsiedztwo itp.
- możliwość zabudowy gruntu, możliwy do uzyskania sposób zagospodarowania gruntu,
- stopień wyposażenia gruntu w urządzenia infrastruktury komunalnej,
- forma nabycia i władania,

W praktyce ilość atrybutów ogranicza się jedynie do tych, które mają istotny wpływ na cenę nieruchomości przyjętych do porównania, a w następstwie na cenę nieruchomości podlegającej oszacowaniu. Wielkość poprawek ustala się w oparciu o specyfikę i znajomość rynku.

3.4 PROCEDURA OKREŚLANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

Procedura określania wartości rynkowej metodą korygowania ceny średniej składa się z następujących etapów:

1. Ustalenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, w szczególności poprzez określenie jego rodzaju, obszaru oraz okresu badania cen.
2. Określenie liczby i wag cech rynkowych na podstawie bazy danych cen transakcyjnych z rynku lokalnego.
W metodzie korygowania ceny średniej sposób określania wag cech rynkowych wymaga przyjęcia założenia, że
 - *wartość rynkowa nieruchomości będącej wyceny mieści się w przedziale pomiędzy ceną minimalną (C_{min}) a ceną maksymalną (C_{max}) jakie znajdują się w zbiorze transakcji przyjętym przez rzeczoznawcę,*
 - *przy przyjęciu powyższych warunków brzegowych zastosować należy w procesie szacowania nieruchomości ogólną metodę interpolacji,*
 - *w przypadku, gdy wyceniana nieruchomość posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech nieruchomości o cenie maksymalnej lub gorsze od cech nieruchomości o cenie minimalnej należy stosować metodę ekstrapolacji.*
3. Opis wycenianej nieruchomości pod kątem cech rynkowych.
4. Opis nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}) wraz z podaniem cech rynkowych tych lokali.
5. Określenie ceny średniej (C_{sr}) z bazy danych transakcyjnych oraz zakresu sumy czynników korygujących jako:

$$\left[\frac{C_{min}}{C_{sr}}, \frac{C_{max}}{C_{sr}} \right]$$

Powyższy zakres zapewni, że wartość rynkowa nieruchomości znajduje się pomiędzy C_{min} a C_{max} .

6. Określenie zakresu współczynników korygujących u_i poszczególnych cech.
Poszczególne współczynniki korygujące określa się osobno dla każdej cechy rynkowej podając zakres ich dopuszczalnych wartości w następujący sposób :

$$waga_i \times (C_{min} / C_{max}) \leq u_i \leq waga_i \times (C_{max} / C_{min})$$
Przyjmując powyższe warunki brzegowe, należy zastosować w szacowaniu nieruchomości ogólną metodę interpolacji.
7. Określanie jednostkowej wartości rynkowej według poniższego wzoru:

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

gdzie:

- u_i – wielkość i-go współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości.
- n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych dla danego rodzaju nieruchomości.

Należy podkreślić, że liczba współczynników jest równa określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości na danym rynku lokalnym.

3.5 ZAŁOŻENIA I DEFINICJE

W opracowaniu przyjęto następujące założenia:

- definicja wartości rynkowej nieruchomości jest przyjęta według *Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny* - standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych opracowanych i wydanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych,
- definicja wartości rynkowej nieruchomości jest zgodna z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz z wytycznymi Europejskiej Grupy Rzeczników Majątkowych TEGoVA,
- nieruchomość jest wyceniana jako „wolna” tj. bez najemców i dzierżawców,
- obecna funkcja nieruchomości jest zgodna z zapisami i wytycznymi planu zagospodarowania przestrzennego,
- kontynuacja obecnej funkcji nieruchomości jest uzasadniona i możliwa,
- instalacje i ich podłączenia są zgodne z obowiązującymi normami,
- elementy niezbadane i ukryte nie mają wpływu na wartość nieruchomości.

W trakcie realizacji wyceny oparto się na zasadzie *‘najlepszego i najbardziej efektywnego wykorzystania’ (Highest and Best Use)* definiowanego według *„The Appraisal of Real Estate”, 10th Edition* oraz Krajowy Standard Wyceny Podstawowy Nr 1 *„Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”*. Sposób najkorzystniejszego użytkowania oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające największą wartość wycenianej nieruchomości.

Zgodnie z wymogami standardów zawodowych oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami wycena nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu ma być przeprowadzona przez rzeczoznawców na podstawie jej wartości rynkowej.

Definicję wartości nieruchomości przyjęto według art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w treści:

1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi jej przewidywana cena, możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,*
- 2) upłynął okres niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.*

tekst definicji podano za ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. Z 2004r. nr 261 poz. 2603 z późniejszymi zmianami)

przy uwzględnieniu definicji opublikowanej w Krajowym Standardzie Wyceny Podstawowym Nr 1 *„Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”* Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych w treści -

Jeżeli przepisy prawa nie stanowią inaczej wartość rynkowa jest definiowana, jako „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość, zakładając, że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej, oraz upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku”.

tekst definicji podano za Krajowym Standardzie Wyceny Podstawowym Nr 1 „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa” Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych, Warszawa 2009

Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

W niniejszym operacie szacunkowym jako podstawę do obliczeń przyjęto wartość nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania (WR), wynika to z następujących czynników:

- celu sporządzenia wyceny,
- stanu rynku nieruchomości,
- uwarunkowań prawnych szacowanej nieruchomości.

Wartość nieruchomości określono z uwzględnieniem obowiązujących przepisów i przytoczonych wyżej metod i założeń.

3.6 DATA STANU NIERUCHOMOŚCI I POZIOMU CEN

Wycenę sporządzono według stanu nieruchomości z dnia 13 września 2016 roku tj. daty przeprowadzenia wizji lokalnej nieruchomości, według poziomu cen na dzień 23 września 2016 roku.



4 OPIS NIERUCHOMOŚCI

4.1 LOKALIZACJA I OTOCZENIE

Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest w m. Makowiska, w zachodniej części miejscowości, bezpośrednio przy drodze krajowej DK10 („Warszawa” – Płońsk – Toruń – Bydgoszcz - Szczecin) – południowej obwodnicy Bydgoszczy (planowanej drodze ekspresowej S10), w sąsiedztwie zjazdu z niej do wschodnich dzielnic Bydgoszczy – Fordonu, terenów przemysłowych i usługowych miasta.

SZKIC LOKALIZACYJNY NIERUCHOMOŚCI



Źródło – geoportal.gov.pl - ilustracja załączona wyłącznie dla celów informacyjnych

4.2 BYDGOSZCZ



BYDGOSZCZ (łac. *Bydgostia*, niem. *Bromberg*) – miasto na prawach powiatu w północnej Polsce, siedziba wojewody i jednostek mu podporządkowanych oraz największe miasto województwa kujawsko-pomorskiego. Położone na styku czterech makroregionów Pojezierzy Południowobałtyckich, nad rzeką Brdą i Kanalem Bydgoskim, od wschodu graniczy z Wisłą, która poprzez Przełom Fardoński zwraca się ku Morzu Bałtyckiemu.

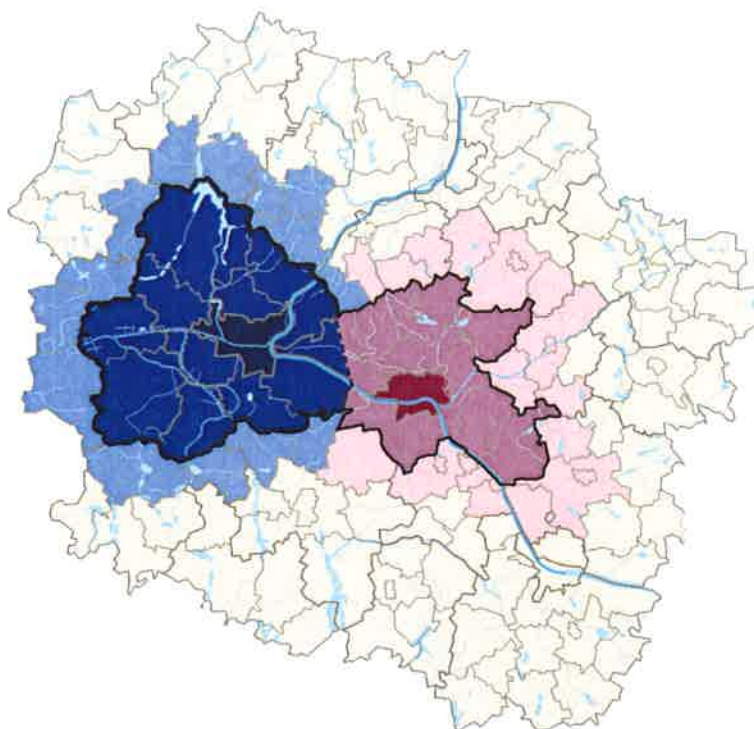
Bydgoszcz jest jednym z największych miast w Polsce, zajmuje 8. miejsce pod względem liczby ludności (355,6 tys.) oraz 10. pod względem powierzchni (176 km²). Jest dużym ośrodkiem przemysłu, handlu i logistyki oraz węzłem drogowym, kolejowym i żeglugi śródlądowej. Na terenie miasta jest zlokalizowany Międzynarodowy Port Lotniczy im. Ignacego Jana Paderewskiego oraz port rzeczny. Bydgoszcz jest jednym z głównych krajowych ośrodków branży IT oraz usług dla biznesu Business Process Outsourcing / Share Service Center. W Bydgoskim Parku Przemysłowo-Technologicznym działa Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna.

The map displays the Legnica voivodeship (województwo legnickie) with its administrative districts (powiaty) and major cities. The districts are color-coded: green for western districts, orange for central districts, yellow for southern districts, and blue for the Legnica city area. Major cities like Wrocław, Legnica, and Wrocław are marked. The map also shows the Oder river and the Polish-Czech border.

Bydgoszcz była miastem królewskim Korony Królestwa Polskiego, w XIX wieku siedzibą władz departamentu bydgoskiego, rejencji bydgoskiej, a od 1945 województwa bydgoskiego. Patronami miasta są biskupi: św. Marcin i św. Mikołaj. Świętem miasta jest 19 kwietnia, dla upamiętnienia nadania Bydgoszczy praw miejskich w 1346 roku. Historyczne centrum miasta (Stary Rynek) znajduje się dokładnie na 18. południku długości geograficznej wschodniej.

Bydgoszcz jest jednym z nielicznych dużych miast w Polsce otoczonych ze wszystkich stron lasami. Zajmują one 32% powierzchni miasta. W większości są to lasy ochronne. Dominują bory sosnowe i mieszane, ale na północnych wysoczyznach znajdują się lasy mieszane oraz enklawy lasów liściastych, np. w okolicy Miedzynia, Osowej Góry, Oplawca, Rynkowa, Fordonu.

Bydgoszcz liczy 358.337 mieszkańców (dane z 30 września 2014 r.) (GUS) – dane te obejmują wyłącznie osoby zameldowane na pobyt stały. Populację miasta w 47% stanowią mężczyźni, a 53% kobiety. W ostatnich kilkunastu latach występuje stała tendencja wyludniania się miasta, spowodowana starzeniem się społeczeństwa i wyprowadzaniem się poza miasto do gmin ościennych oraz rzadziej poza region. Znaczną liczbę migracji mieszkańców stanowi emigracja zarobkowa do Wielkiej Brytanii i Irlandii.



AGLOMERACJA BYDGOSKA

Bydgoszcz razem z otoczeniem tworzy zespół miejski – aglomerację, w której mieszka ponad 530 tys. osób. Z tego jedną trzecią stanowi ludność mieszkająca na obszarach wiejskich otaczających miasto, lecz w odczuwalny sposób związanych z Bydgoszczą. Dwie gminy podmiejskie: Białe Błota i Osielsko mają charakter sypialni dla ludności, która w dużej mierze pracuje w Bydgoszczy i korzysta z oferty edukacyjnej, kulturalnej i rozrywkowej, o czym świadczą wskaźniki społeczno-gospodarcze. Parametry przedsiębiorczości, dochodów, aktywności zawodowej tych gmin są typowe dla ludności miejskiej. Dynamika budownictwa mieszkaniowego i wzrost demograficzny od 1990 roku są najwyższe w województwie kujawsko-pomorskim i wyróżniające się w kraju. W kolejnych gminach podmiejskich: Nowa Wieś Wielka, Sicienko, Solec Kujawski obszary enklaw miejskich łączą się z lasami i obszarami wiejskimi. Wskaźniki budownictwa mieszkaniowego są na poziomie miasta lub lepsze. Migracja jest wyraźnie dodatnia. Przedsiębiorczość wyższa, a bezrobocie niższe od średniej. Dynamizujący wpływ miasta Bydgoszczy wpływający na wyniki migracji, budownictwa mieszkaniowego, dochody i rynek pracy odczuwają także pozostałe gminy powiatu bydgoskiego: Dobrcz, Dąbrowa Chełmińska, Koronowo, a także poza powiatem: gminy: Szubin, Łabiszyn, Nakło, Pruszcz, Unisław, Żnin i Barcin. Większość tych gmin razem z Bydgoszczą tworzy Bydgoski Obszar Funkcjonalny.

Z bliskości Bydgoszczy korzysta także ludność znajdująca się na znacznie większym obszarze położonym dalej od miasta. Rola Bydgoszczy wyraża się głównie w udostępnianiu miejsc pracy (w 2006 r. 20 tys. osób dojeżdżających do pracy z zewnątrz), obsłudze zdrowotnej, ofercie edukacyjnej, kulturalnej, handlowej, rozrywkowej. Razem otoczenie Bydgoszczy, w którym obserwuje się dynamizujący wpływ miasta liczy ok. 180 tys. osób i sąsiaduje na wschodzie (linia Zławieś Wielka – Przyłubie) ze strefą oddziaływania Torunia (110 tys. osób). Razem oba ośrodki generują obszar podwyższonego rozwoju społeczno-gospodarczego, który stanowi strefę metropolitarną regionu kujawsko-pomorskiego (Bydgosko-Toruński Obszar Funkcjonalny) o potencjale 850 tys. osób (z czego 63% przypada na Bydgoszcz i okoliczne gminy – BOF, a 37% na Toruń z gminami – TOF).

TURYSTYKA

Bydgoszcz jest miastem o historycznej metryce, której specyfika wyraża się przede wszystkim w symbiozie Starówki z rzeką oraz powszechności XIX-wiecznej zabudowy z okresu „belle époque”. Spuścizną architektury staropolskiej stanowią trzy gotyckie kościoły, byłe kolegium jezuickie, kilka szachulcowych spichlerzy z XVIII w. oraz kilkanaście budynków i kamienic z XVII-XVIII w. Bogata jest natomiast zabudowa architektoniczna z okresu 1850-1914. Podstawowym i oryginalnym walorem Bydgoszczy jest jednak woda: rzeki, kanały, budowle hydrotechniczne, bulwary, nabrzeża, kaskady oraz elewacja zabudowy miasta od strony rzeki.

Na uwagę zasługuje Stare Miasto położone w meandrach rzeki Brdy (drugim obszarem staromiejskim jest Stary Fordon nad Wisłą), Wyspa Młyńska, Wenecja Bydgoska oraz Śródmieście z wielkomiejską zabudową secesyjną. Unikatowym zabytkiem jest najstarsza, czynna w Polsce sztuczna droga wodna – Kanał Bydgoski (1774 r.) z systemem śluz.

Produktem turystycznym jest Stare Miasto i Śródmieście ze swym historycznym rozplanowaniem i zabytkami architektury: kościołami, spichrzami, gmachami użyteczności publicznej, ulicami zabudowanymi zdobionymi kamienicami. W wojewódzkim rejestrze zabytków znajduje się 245 obiektów z Bydgoszczy, w tym przestrzenny zespół Starego Miasta, pozostałości murów miejskich, Wyspa Młyńska (w całości), Stary Kanał Bydgoski (w całości wraz ze śluzami i jazami), Śluza Miejska, 16 kościołów, synagoga, 7 cmentarzy, 10 starych spichlerzy, dawna wieża ciśnień, ok. 35 obiektów użyteczności publicznej, ponad sto kamienic i przedwojennych willi. Gminna ewidencja zabytków obejmuje natomiast około 2.800 obiektów, z czego ponad 2 tys. (75%) znajduje się w obszarze zwartej zabudowy Śródmieścia wraz z Bocianowem, Bielawami, Okołem i Wilczakiem[94].

W mieście warto zobaczyć zabytkowe kościoły, zwłaszcza katedrę – sanktuarium maryjne Matki Bożej Pięknego Miłości, bazylikę św. Wincentego à Paulo oraz pozostałe trzy miejskie sanktuaria. W mieście znajduje się kilkanaście muzeów oraz obiekty kulturalne, które przyciągają publiczność ze względu na swój repertuar, jak również z powodu imprez i festiwali. W mieście tworzony jest również kulturowy Szlak Wody, Przemysłu i Rzemiosła TeH₂O, na którym ustanowiono 16 przystanków[95] oraz Bydgoski Szlak Kulinarny.

Wielkim atutem Bydgoszczy jest również przyroda. Miasto rozczłonkowane jest dolinami trzech wielkich cieków wodnych. W związku z tym istnieje w Bydgoszczy wiele miejsc, skąd można zobaczyć panoramę miasta. Kolejne dzielnice, z zachodu na wschód można podziwiać idąc ścieżką spacerową wzdłuż Zbocza Bydgoskiego – krawędzi górnego tarasu Bydgoszczy o wysokości względnej 20–40 m.

W mieście nie brakuje parków, w tym wielu założonych w wieku XIX. Godne polecenia są przede wszystkim: Leśny Park Kultury i Wypoczynku, Planty nad Kanałem Bydgoskim oraz szereg parków w obrębie Śródmieścia.

GOSPODARKA

Bydgoszcz jest ósmym pod względem wielkości w kraju i największym w regionie kujawsko-pomorskim ośrodkiem gospodarczym. Jest również czwartym w Polsce północnej miejscem pracy najemnej, którego zasięg oddziaływania wykracza poza województwo kujawsko-pomorskie. Zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw wynosiło 56 tys. osób (7 miejsce w kraju), z czego 90% przypadało na sektor prywatny.

Pierwszoplanowe znaczenie w gospodarce miasta mają usługi i przemysł. Jego struktura jest zdywersyfikowana, lecz najważniejsze znaczenie mają branże:

- chemiczna, w tym przetwórstwa tworzyw sztucznych, skupione w ramach Bydgoskiego Klastra Przemysłowego,
- informatyczna (IT) i nowoczesnych usług dla biznesu Business Process Outsourcing (BPO) / Share Service Center (SSC), skupione w ramach Bydgoskiego Klastra Informatycznego,
- elektromaszynowa, w tym produkcji taboru kolejowego i tramwajowego skoncentrowana wokół firmy PESA jej poddostawców,
- spożywcza.

Wizytówką gospodarczą miasta i największym miejscowym przedsiębiorstwem są Pojazdy Szynowe PESA Bydgoszcz, produkujące tabor kolejowy i tramwajowy. W mieście obecnych jest wiele grup kapitałowych, koncernów i korporacji międzynarodowych. W Bydgoszczy znajduje się około 25% kujawsko-pomorskich firm eksportujących swoje wyroby za granicę. Duże znaczenie posiada rozwinięte otoczenie biznesu – banki, usługi finansowe, instytucje ubezpieczeniowe, obsługa nieruchomości i firm, targi, klastry przemysłowe, organizacje gospodarcze, baza hotelowa klasy prestiż, połączenia lotnicze (w tym towarowe).

Specyfikę gospodarczą Bydgoszczy dopełnia otoczenie, powiat bydgoski, a zwłaszcza najbliższe położone i rozwinięte gminy: Białe Błota, Osielsko, Nowa Wieś Wielka i Solec Kujawski, których parametry gospodarcze są wyraźnie lepsze niż przeciętne obszary wiejskie. Aglomeracja Bydgoszczy grupuje 30% podmiotów gospodarczych w województwie kujawsko-pomorskim, w tym ponad 50% podmiotów dużych, zatrudniających ponad 1000 osób. Aktywność zawodowa w Bydgoszczy jest najwyższa w regionie, natomiast stopa bezrobocia – najniższa. Dodatkowo Bydgoszcz stanowi miejsce pracy dla 30 tys. osób dojeżdżających z zewnątrz (dane z 2011). Saldo dojazdów daje Bydgoszczy 4 miejsce w Polsce północnej, po Warszawie, Poznaniu i Gdańsku.

Największymi pracodawcami w Bydgoszczy w 2014 roku były m.in.: Pojazdy Szynowe PESA Bydgoszcz (3300 osób), Atos IT Services (1500), Poczta Polska (1500), Centralny Ośrodek Rozliczeniowy i regionalne centrum logistyczne w Lisim Ogonie), iQor Global Services (1400), PKP Cargo (1400), Enea (1400), MZK Bydgoszcz (1300), Stomil Bydgoszcz (1000), IMS Sofa (1000), Alcatel-Lucent (1000), Wojskowe Zakłady Lotnicze nr 2 (1000), Bank Pocztowy (950), Tyco Electronics (930) i inne. Dużymi pracodawcami są również podmioty sfery społecznej, np. szpitale, szkoły, uczelnie oraz urzędy.

4.3 GMINA SOLEC KUJAWSKI

Źródła: soleckujawski.pl, wikipedia.org



SOLEC KUJAWSKI - gmina miejsko-wiejska w województwie kujawsko-pomorskim, w powiecie bydgoskim. Siedzibą gminy jest miasto Solec Kujawski. Gmina stanowi 12,6% powierzchni i 15,1% ludności powiatu bydgoskiego. Odnacza się najwyższą lesistością w powiecie i w województwie kujawsko-pomorskim.

Gmina Solec Kujawski położona jest w województwie kujawsko-pomorskim, w powiecie bydgoskim. Od zachodu sąsiaduje z Bydgoszczą i gminą Nowa Wieś Wielka, od południa z gminą Rogowo w powiecie inowrocławskim, od wschodu z gminą Wielka Nieszawka, a od północy poprzez Wisłę z gminą Zławieś Wielka – obie w powiecie toruńskim. Stolicą gminy – miasto Solec Kujawski położony jest 20 km od Bydgoszczy i 35 km od Torunia.

Według danych z 31 grudnia 2015r. gminę zamieszkiwało 16.257 osób.



Gmina Solec Kujawski ma obszar 175,35 km², w tym:

- użytki rolne: 16,35%
- użytki leśne: 72,8%
- tereny przemysłowe: 2,59%

Gmina stanowi 12,6% powierzchni powiatu bydgoskiego.

Nazwa miasta pochodzi od staropolskiego wyrazu *sół*, *sołek* - tzn. spichrz, magazyn zbożowy, gdzie składowano daniny dla księcia z całego księstwa kujawskiego, a w szczególności zboże. W 1325 roku osada otrzymała prawa miejskie z rąk księcia Kujaw - Przemysła. Prawie przez całe swoje istnienie miasto było znane jako ważny ośrodek przemysłu drzewnego.

**Lokalizacja
nieruchomości**



Sieć osadniczą gminy tworzy miasto Solec Kujawski wraz z 4 osiedlami (jednostki pomocnicze miasta) i 14 miejscowościami wiejskimi o liczbie mieszkańców zawierającej się w przedziale od 1 do ok. 300. Są to: Chrośna, Otorowo, Makowiska, Przytubie, Rudy, Wypaleniska i Kabat oraz leśnictwa: Chojnaty, Gajtowo, Jarzębiec, Lesisko, Osiek, Ustronie i Zawiszyn. Miejscowości wiejskie wchodzi w skład czterech sołectw liczących do 500 osób. W liczbie mieszkańców gminy w 2013 roku aż 93% stanowiła ludność Solca Kujawskiego. Około 300 mieszkańców liczy Otorowo, powyżej 200 – Przytubie, a 140 – Rudy, Chrośna i Makowiska.

Przez teren gminy przebiegają następujące drogi: nr 10, a także drogi wojewódzkie: nr 204 (dojazd do stacji kolejowej w Solcu Kujawskim), nr 249 (Czarnowo - prom na Wiśle - Solec Kujawski), nr 394 (Solec Kujawski - Przyłubie do drogi krajowej nr 10) oraz nr 397 (Otorowo - Makowiska do drogi krajowej nr 10). W głąb Puszczy Bydgoskiej, do Chrośnej i Wypalenisk wiodą drogi powiatowe.

Droga krajowa nr 10 przewidziana jest do rozbudowy w drogę ekspresową S10. Od lat 70. XX w. w Solcu planowany jest stopień piętrzący na Wiśle, na którym ma powstać również droga przez rzekę. W planach zagospodarowania województwa kujawsko-pomorskiego istnieją zapisy o budowie mostu przez Wisłę w Solcu Kujawskim, który połączyłby drogi krajowe nr 10 i 80.

GOSPODARKA

W 2013 r. w gminie zarejestrowanych było 1,6 tys. podmiotów gospodarczych, a bezrobocie było niższe niż w regionie i kraju. 94% podmiotów gospodarczych w gminie prowadzi działalność w Solcu Kujawskim. W gminie funkcjonują trzy duże i około 110 małych i średnich przedsiębiorstw. Trzy czwarte podmiotów gospodarczych stanowią firmy osób fizycznych, wśród których przeważają działające w sferze usług, przemysłu i budownictwa.

Od 2001 r. w Solcu Kujawskim trwa budowa Parku Przemysłowego. I etap tworzenia Parku został zrealizowany na obszarze 36,3 ha i został wypełniony inwestorami do końca 2006 roku. II etap powstał na obszarze 31,0 ha. Park Przemysłowy w Solcu Kujawskim położony jest między linią kolejową nr 18 na północy, a drogą krajową nr 10 na południu. W parku działa kilkanaście przedsiębiorstw, głównie z branży tworzyw sztucznych, kamienia naturalnego, produkcji mebli, drobiarstwa, przemysłu motoryzacyjnego i logistyki. Wybudowano tam także Inkubator Przedsiębiorczości oraz Regionalne Centrum Przedsiębiorczości.



Do większych przedsiębiorstw na terenie gminy należą m.in. Solbet Sp. z o.o. (największy w Polsce producent betonu komórkowego), Fabryka Autobusów Solbus Sp. z o.o., KMW Engineering (produkcja systemów wentylacyjnych i klimatyzacyjnych), P.P.H.U. „Autos” (dystrybutor części do pojazdów ciężarowych), P.W.P.U. Granit (jedna z większych firm kamieniarskich w Polsce), Pasaco Sp. z o.o. (produkcja papierów powlekanych), Drobex Sp. z o.o., Ortis S.A.

4.4 OPIS LOKALIZACJI

Szczegółowa lokalizacja nieruchomości, która jest poddana wycenie jest wskazana na poniższym wycinku ortofotomapy:



Źródło – maps.google.pl, ilustracja załączona wyłącznie dla celów informacyjnych

Teren, który obejmuje wyceniana nieruchomość jest położony w I linii zabudowy od drogi krajowej DK10 („Warszawa” – Płońsk – Toruń – Bydgoszcz - Szczecin) – południowej obwodnicy Bydgoszczy (planowanej drodze ekspresowej S10), w sąsiedztwie zjazdu z niej do wschodnich dzielnic Bydgoszczy – Fordonu, terenów przemysłowych i usługowych miasta.

Zespół działek nr 128/1 i 128/2 ma nieregularny kształt zbliżony do romboidu a jej granice stanowią:

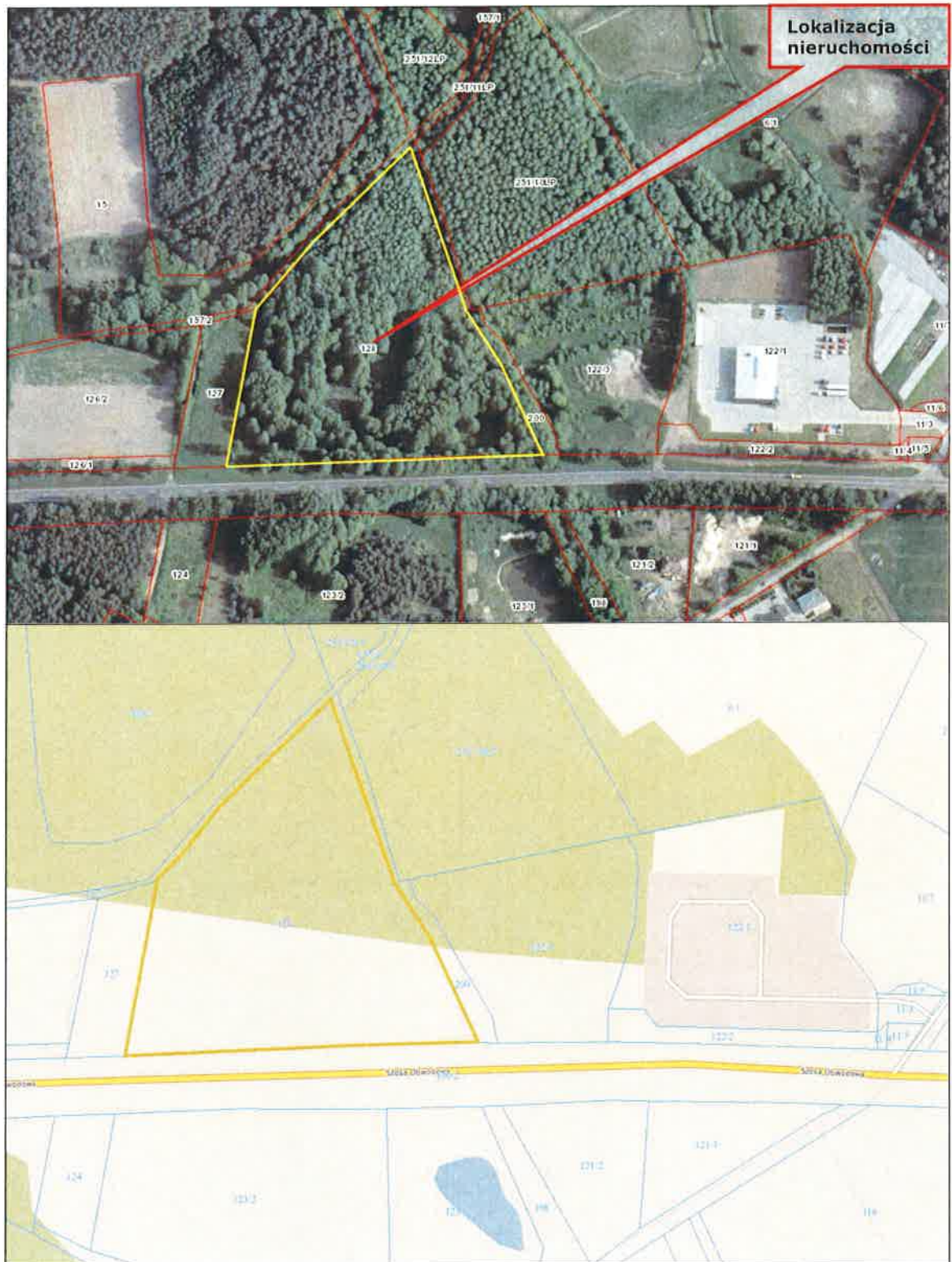
- od południa – droga krajowa DK10 jednojezdniowa o nawierzchni asfaltowej,
- od wschodu – rów melioracyjny a za nim tereny przeznaczone w planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę magazynowo-składową,
- od zachodu – tereny niezabudowane rolne,
- od północy – tereny leśne.

Nieruchomość w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Solec Kujawski* stanowi obecnie tereny rolne oznaczone w pasie o głębokości ok. 100 m na północ od drogi DK10 jako obszary działalności inwestycyjnej.

Wjazd na teren nieruchomości z drogi krajowej DK10 – południowej obwodnicy Bydgoszczy, drogi ponadlokalnej o nawierzchni asfaltowej. Stan zagospodarowania nieruchomości jest niski, na północnej części terenu stanowiącej około 38% działki (według zapisów w rejestrze gruntów) znajdują się zadrzewienia. Teren nie jest ogrodzony.

Nieruchomość nie ma obecnie bezpośredniego dostępu do infrastruktury komunalnej (przyłączy), infrastruktura możliwa do uzyskania to:

- sieć energetyczna,
- sieć wodociągowa,



Źródło – geoportal.gov.pl ilustracja załączona wyłącznie dla celów informacyjnych



Z uwagi na cel i zakres oszacowania rzeczoznawca nie oszacował odrębnie wartości rynkowych obiektów niekubaturowych, wychodząc z założenia, że są one elementami towarzyszącymi, niezbędnymi i warunkującymi prawidłowe funkcjonowanie obiektów kubaturowych, tym bardziej, że nie miał możliwości wykonania szczegółowej inwentaryzacji oraz jednoznacznego określenia zastosowanych materiałów i parametrów technicznych elementów uzbrojenia gruntu.

Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana podejściem porównawczym na podstawie transakcji rynkowych dla nieruchomości, gdzie udział obiektów niekubaturowych oraz obiektów pomocniczych zawiera się w cenach transakcyjnych przyjętych do porównania w procedurze wyceny.

4.5 AKTUALNY STAN ZAGOSPODAROWANIA GRUNTU

Teren nieruchomości nie jest zabudowany. Nieruchomość jest słabo zagospodarowana, nieogrodzona, wymaga przygotowania pod inwestycję.



Panorama nieruchomości – widok z południowego zachodu



Widok nieruchomości od południowego wschodu, z drogi wjazdowej



Widok nieruchomości od wschodu, z terenu serwisu SCANIA



Widok nieruchomości od południa



Granica południowa nieruchomości z DK10



Granica wschodnia nieruchomości



Widok nieruchomości z południowego zachodu, z DK10



Widok nieruchomości od południa, od strony DK10



Widok na DK10 w kierunku zachodnim



Widok na DK10 w kierunku zachodnim



Widok nieruchomości od południowego zachodu, z DK10



Granica południowa nieruchomości



Widok na DK10 w kierunku wschodnim



Widok nieruchomości od zachodu



Widok na DK10 z terenu nieruchomości



Granica zachodnia nieruchomości



Widok nieruchomości od zachodu, z drogi krajowej DK94



Granica południowa nieruchomości, droga DK10



Granica południowa nieruchomości, droga DK10



Sąsiedztwo nieruchomości – serwis samochodów ciężarowych Scania



Sąsiedztwo nieruchomości – serwis samochodów ciężarowych Scania



Sąsiedztwo nieruchomości – serwis samochodów ciężarowych Scania



5 PROCEDURA SZACOWANIA

Dla potrzeb niniejszej wyceny zbadano lokalny rynek nieruchomości oraz dokonano jego analizy na podstawie wskazanych źródeł informacji.

Zakres analizy i stopień jej szczegółowości wynikał w szczególności z:

- stanu prawnego wycenianej nieruchomości, w tym przypadku nieruchomości gruntowej niezabudowanej,
- celu i zakresu wyceny, w tym przypadku określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dla celów sprawozdawczości rachunkowej.
- dostępności i liczebności danych rynkowych odnoszących się zwłaszcza do transakcji rynkowych nieruchomości o atrybutach porównywalnych do atrybutów nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
- metodologii przyjętej do sporządzenia wyceny.

Celem dokonanej analizy rynku było określenie podstaw rynkowych sporządzenia wyceny, a w szczególności:

- stanu i stopnia rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny,
- uwarunkowań tego rynku, w tym stosunków w zakresie popytu i podaży oraz kształtowania się cen transakcyjnych na tym segmencie rynku,
- stopnia spełnienia przez nieruchomość wymogów rynku lokalnego,
- wybór danych przyjętych w procesie szacowania.

5.1 OPIS RYNKU

5.1.1 RODZAJ RYNKU

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych będących przedmiotem prawa własności i użytkowania wieczystego. Inwestorzy rynkowi nie rozróżniają obu praw i różnica pomiędzy cenami transakcyjnymi gruntów będących przedmiotem prawa własności a użytkowania wieczystego nie przekracza 5 % zarówno w górę jak i w dół.

5.1.2 OBSZAR RYNKU

Teren aglomeracji bydgoskiej – Bydgoszcz, powiat bydgoski – gminy Solec Kujawski, Białe Błota, Osielsko.

5.1.3 OKRES BADANIA CEN

Od roku 2002.

Gospodarka polska – mimo stagnacji na głównych rynkach eksportowych – wciąż znajduje się na ścieżce wzrostu. Zapoczątkowane w 2013 roku ożywienie gospodarcze było kontynuowane również w 2014 roku – wzrost gospodarczy przekroczył 3,0%. Jednocześnie odnotowano przyspieszenie wzrostu wynagrodzeń ponad 4%, a liczba osób pozostających bez pracy spadła po raz pierwszy od ponad dwóch lat poniżej dwóch milionów. Tym niemniej, I półrocze 2015 roku było również okresem wzrastającej niepewności co do krótkoterminowych perspektyw polskiej gospodarki. Negatywnie w 2014 r. zaskoczyła inflacja. Wbrew prognozom rok upłynął pod znakiem niemal monotonicznego jej spadku – w lipcu po raz pierwszy w historii spadła ona poniżej zera a na koniec roku sięgnęła -1%.

Stacked bar chart showing the components of GDP in Poland from 2005 to 2015. The components are Investment (Inwestycje), Net Exports (Eksport netto), Consumption (Konsumpcja), and Reserves (Zapasy). A red line graph shows the total GDP, with values labeled above each bar. The Y-axis ranges from -4 to 10. The X-axis shows years from 2005 to 2015f.

Year	Inwestycje	Eksport netto	Konsumpcja	Zapasy	GDP (Total)
2005	1.2	1.0	1.8	-0.5	3.6
2006	2.8	-1.2	4.2	0.0	6.2
2007	3.5	-2.0	4.3	0.0	6.8
2008	2.2	-0.8	3.8	-1.5	5.4
2009	1.8	-1.0	1.5	-2.5	2.0
2010	2.5	-0.8	2.8	0.0	3.9
2011	2.5	0.0	2.3	0.0	4.8
2012	1.8	0.5	0.5	-0.5	1.8
2013	1.8	0.5	0.5	-0.5	1.7
2014	1.8	0.5	1.0	0.0	3.3
2015f	1.8	0.5	1.2	0.0	3.5

- Dalsze przyspieszenie w konsumpcji, wspierane wyższym realnym wzrostem dochodów gospodarstw domowych (dotyczy to nie tylko płac, ale również innych źródeł dochodu takich jak świadczenia społeczne) i systematycznie poprawiającymi się nastrojami konsumentów. W 2014 roku, przy dość umiarkowanych wzrostach sprzedaży detalicznej, za gros wzrostów konsumpcji odpowiadały usługi.
- Silne wzrosty inwestycji prywatnych, które odpowiadały w 2014 roku za większą część imponującego, bo sięgającego 10% wzrostu nakładów na środki trwałe w gospodarce. Siła inwestycji prywatnych to w opinii Banku przede wszystkim efekt odroczonego popytu inwestycyjnego (w okresie dekonunktury przedsięwzięcia były odkładane na później) i silnej poprawy sentymentu przedsiębiorstw na przełomie roku, a także konieczność zwiększania mocy wytwórczych, których wykorzystanie jest relatywnie wysokie.
- Duża żywotność polskiego rynku pracy – w 2014 roku obserwowaliśmy dalszy spadek stopy bezrobocia, która w grudniu sięgnęła zaledwie 11,4% (wobec 13,4% na koniec 2013 r.). Jednocześnie, w minionym roku dynamicznie rosła

liczba pracujących – w zależności od przyjętej miary i źródła danych, wzrost ten wyniósł od 0,7 do 2%.

- Drastyczne złagodzenie polityki pieniężnej w poprzedzającym roku, które obok natychmiastowych skutków w postaci zmniejszenia obciążeń budżetów gospodarstw domowych obsługą zadłużenia, wpłynęło również na strukturę ich aktywów (wycofywanie środków z kont oszczędnościowych i przenoszenie do funduszy inwestycyjnych lub ich wydawanie), wspierając wydatki konsumpcyjne.

Wbrew powszechnym prognozom i wbrew oczekiwaniom NBP, w 2014 inflacja nie powróciła do wzrostów. Przeciwnie – to właśnie w 2014 roku inflacja spadła poniżej zera i to właśnie w tym roku notowano w kolejnych miesiącach kolejne rekordy na tym obszarze. Na przestrzeni roku inflacja spadła z 0,5% notowanych w styczniu 2014 do -1% w grudniu 2014. Złożyło się na to wiele czynników, począwszy od silnych spadków cen żywności związanych z bardzo dobrymi zbiorami i późniejszą wojną handlową z Rosją, a skończywszy na „szoku naftowym” pod koniec 2014 (spadek cen ropy naftowej o ponad 50%), którego efekty jeszcze w pełni nie znalazły odzwierciedlenia w danych CPI. Na te impulsy nałożył się niski poziom inflacji bazowej, który należy wiązać ze zjawiskami deflacyjnymi w otoczeniu zewnętrznym polskiej gospodarki (ujemne tempo wzrostu cen dóbr importowanych przez większą część doku) i wciąż niepełną odbudowę popytu wewnętrznego w kraju. W takich warunkach średnioroczne tempo wzrostu cen konsumentów wyniosło w 2014 roku niemal dokładnie zero.

Po pierwsze, wpływ konfliktu ukraińsko-rosyjskiego, jego politycznych reperkusji i załamania aktywności ekonomicznej w obydwu krajach zaczął być odczuwalny w sposób wyraźny przez polskich przedsiębiorców. Zgodnie z danymi GUS, wyrażony w złotych eksport do państw Europy Środkowo - Wschodniej (a więc przede wszystkim do Rosji i na Ukrainę) spadł w pierwszych pięciu miesiącach roku o 10% w stosunku do analogicznego okresu 2014 roku, przy czym spadek wartości dóbr wysyłanych z Polski na Ukrainę sięgnął w tym okresie 30%.

Po drugie, aktywności gospodarczej w I kwartale w pełni pomogły korzystne warunki atmosferyczne, jako że ciepła i sucha zima pozwoliła na wczesne rozpoczęcie prac budowlanych. Przesunięcie to dostrzeżono zarówno w danych miesięcznych dot. produkcji budowlano-montażowej i liczby mieszkań, których budowy rozpoczęto, jak i w wynikach tych branż przetwórstwa przemysłowego, których produkty znajdują zastosowanie przede wszystkim w budownictwie (cement i produkty rafineryjne, metale).

Po trzecie, obowiązujące przez pierwsze trzy miesiące roku zmienione zasady odliczania VAT od samochodów innych niż ciężarowe (popularne „samochody z krótką”) pozwoliły na istotne zwiększenie sprzedaży samochodów, klasyfikowanych równocześnie jako środki trwałe (środki transportu) przez przedsiębiorców dokonujących zakupów. Stanowiło to czynnik zwiększający jednocześnie konsumpcję i inwestycje prywatne.

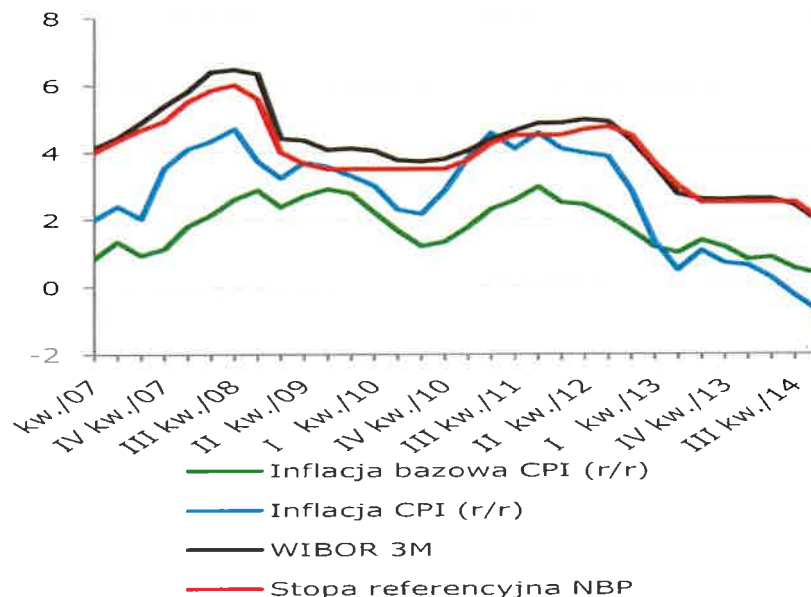
Wymienione wyżej czynniki nałożyły się na pozytywne tendencje istniejące już wcześniej w polskiej gospodarce – mowa tu przede wszystkim o rosnącej skłonności przedsiębiorstw do inwestowania (do czego zmusza wzrost popytu i wysoki poziom mocy wytwórczych) oraz o stale poprawiającym się sentymencie gospodarstw domowych, które na konsumpcję wydają coraz większe strumienie dochodów (przede wszystkim płac). Tym niemniej, o ile I kwartał był czasem pozytywnych zaskoczeń, o tyle w kolejnych trzech miesiącach dominowały negatywne niespodzianki. Spowolnienie dynamiki produkcji przemysłowej i produkcji budowlano-montażowej w II kwartale, w połączeniu z zakończeniem oddziaływania jednorazowych czynników sprawia, że – w ocenie Banku – wzrost gospodarczy w II kwartale najprawdopodobniej spowolnił do ok. 3,0 % r/r. Zmienne koleje polskiej gospodarki znalazły również

odzwierciedlenie w pogorszeniu sentymentu przedsiębiorców, najsilniej widocznym w odpowiedziach udzielanych przez menadżerów logistyki (indeks PMI).

I połowa roku w polityce pieniężnej upłynęła pod znakiem kontynuacji łagodnego nastawienia, uzasadnionego przez brak presji inflacyjnej w gospodarce. Konsensus, zarówno w łonie Rady Polityki Pieniężnej, jak i wśród analityków i uczestników rynku wskazywał na utrzymywanie stóp procentowych na rekordowo niskim poziomie przez kolejne miesiące. Zmiana w polityce pieniężnej przychodziła jednak powoli.

Oczekiwania wznowienia cięć stóp procentowych pojawiły się w maju i czerwcu, wraz z pogorszeniem krajowych danych makroekonomicznych, intensyfikacją wojny handlowej z Rosją oraz rozpoczęciem nowej fazy luzowania monetarnego przez Europejski Bank Centralny. Informacje napływające w miesiącach wakacyjnych tylko ten trend wzmocniły i ostatecznie na wrześniowym posiedzeniu RP zasignalizowała rozpoczęcie nowego cyklu cięć stóp procentowych. Doszło do tego w październiku, kiedy stopa referencyjna została obniżona o 50 pb (lombardowa aż o 100 pb).

W kolejnych miesiącach na decyzjach RPP zaważyły wewnętrzne różnice zdań co do adekwatnej reakcji na połączenie solidnego wzrostu gospodarczego i pogarszających się perspektyw inflacyjnych, i na posiedzeniach w listopadzie i grudniu nie doszło do obniżek, choć gołębie skrzydło Rady Polityki Pieniężnej takie wnioski regularnie zgłaszało.



Źródło – mBank Hipoteczny

5.3 RYNEK NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

Wśród najważniejszych czynników ryzyka dla polskiej gospodarki wymienić należy recesję na rynkach zagranicznych utrudniającą eksport, kryzys na światowych rynkach finansowych i coraz większe uzależnienie polityki kredytowej banków krajowych od zewnętrznych źródeł finansowania.

Dwa pierwsze czynniki znajdują się poza zasięgiem oddziaływania krajowej polityki gospodarczej, która może wykorzystywać jedynie środki o charakterze buforowym, ochraniające polski rynek przed skutkami zewnętrznych zawirowań. Wydaje się, że wyjaśnienia wymaga czynnik trzeci, ważny co najmniej z dwóch powodów. Jest często niedocenianą, endogeniczną przyczyną kryzysów bankowych i gospodarczych oraz znajduje się w zasięgu wpływu krajowej polityki gospodarczej.

Rynek nieruchomości w Polsce jest silnie związany z rynkiem kredytów hipotecznych, które finansują obecnie ponad 85 % zakupów mieszkań. Budownictwo stanowiło jak dotychczas silną lokomotywę wzrostu całej gospodarki.

W tych trudnych okolicznościach, których jednym z poważniejszych katalizatorów był rynek nieruchomości w USA i Europie warunki funkcjonowania tego rynku na terenie naszego kraju też uległy znaczącemu pogorszeniu. Przede wszystkim pojawiły się poważne utrudnienia ze strony kapitału finansującego rynek nieruchomości, który do niedawna podejmował się finansowania inwestycji powyżej ich wartości zaś obecnie wymaga znacznego wkładu własnego. Decyzja ta utrudniła życie zarówno jednostkowym konsumentom, którzy nie mają możliwości sfinansowania własnego mieszkania przy takich wymaganiach instytucji finansowych, jak i deweloperom.

Deweloperzy ubiegający się o finansowanie nie mają już zagwarantowanego pozytywnego nastawienia banków, które nauczone gorzkim doświadczeniem prześwietlają wszelkie inwestycje i bardzo ostrożnie finansują nowe inwestycje. Nie inaczej jest też z tymi, którzy kończą inwestycje i z różnych względów nie są w stanie, ze względu na różnice kursowe czy też inne czynniki, sfinansować jej do końca a banki niechętnie przyznają następne środki na dokończenie, dla ratowania tych, już wykorzystanych. Powoduje to silne napięcia na rynkach nieruchomości i w niektórych przypadkach skutkuje ogłoszeniem bankructwa przedsiębiorców, a czasami tylko znacznymi obniżkami cen nieruchomości. Jest to forma reakcji na sytuację na rynku gdzie podaż jest ciągle znacznie wyższa od popytu, stłumionego przez instytucje finansowe. Kredyt na zakup nowych mieszkań na rynku wtórnym zaczął stanowić nieoczekiwaną konkurencję dla deweloperów. Finansuje bowiem zakup mieszkań oferowanych przez niedawnych nabywców. W ten sposób firmy deweloperskie narażone są na silną konkurencję ze strony swoich byłych klientów. Po trzecie – nastąpiła gwałtowna zmiana modelu finansowania mieszkań. Dotychczasowy model, polegający na zaliczkach wpłacanych okresowo przez nabywców, uległ zmianie. Klienci mają coraz bogatszą ofertę nabycia nieruchomości gotowych, dlatego nie chcą akceptować zaliczkowego finansowania mieszkań, które są dopiero w fazie projektowania lub budowy.

Sytuacja kryzysu na rynkach finansowych nie jest jedynym czynnikiem mającym wpływ na rynek nieruchomości. W obliczu kryzysu, obniżenia prognoz wzrostu gospodarczego, przewidywanego wzrostu bezrobocia oraz wahań stabilności walutowej złotówki nowego znaczenia zaczynają nabierać także takie czynniki jak brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dotychczas ten element mimo, że zauważany, powodujący wzrost wartości kosztów i długotrwałości oczekiwania na zwrot z zainwestowanego kapitału był rekompensowany przez systematyczny wzrost cen nieruchomości i łatwą zbywalność przy rosnącym popycie. Jednak gdy zabrakło siły napędowej dla rynku – popytu, zaczęły się problemy także z cenami nieruchomości, inwestorzy znacznie baczniej obserwują wszelkie czynniki powodujące wzrost koniecznych nakładów i dążą do obniżenia kosztów. Spadające tempo inwestycji w nieruchomości musiało się także odbić na rynku nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę. Jeszcze w 2007 roku widać było determinację wielu inwestorów, którzy nie bacząc na długotrwałe procedury administracyjne walczyli o odrolnienie każdego skrawka ziemi nadającego się pod zabudowę, najchętniej mieszkaniową. Obecnie nie widać już tej determinacji, szczególnie jeżeli chodzi o grunty, dla których istnieje możliwość wydania warunków tylko i wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową.

Niestety okazuje się, że ograniczenie popytu powoduje znaczne osłabienie zainteresowania zakupem gruntów i choć nie obserwuje się jeszcze znaczących spadków cen transakcyjnych gruntów niezabudowanych to jednak zmiany, które zamierza wprowadzić ustawodawca mogą wraz z aktualnie panującymi warunkami ekonomicznymi doprowadzić do niewielkiej korekty cen transakcyjnych.

W dużo lepszej sytuacji znajduje się sektor nieruchomości gruntowych niezabudowanych o możliwym wykorzystaniu pod zabudowę komercyjną i usługową. Tutaj kwestie związane z wpływem szeroko pojętego kryzysu i zmniejszenia popytu jest znacznie mniej odczuwalna. Powodem jest mocniejszy związek tego sektora z rodzimą sytuacją gospodarczą. Oczywiście tempo wzrostu popytu na tego rodzaju gruntu też poddało się ogólnie przyjętej tendencji, która prowadzi do zmniejszenia, jednak spowodowało to tylko niewielkie spowolnienie rynku.

W granicach miast jest coraz mniej gruntów, na których możliwa jest zabudowa obiektem o przeznaczeniu komercyjnym lub usługowym. Zdecydowana większość wydanych decyzji dotyczy budynków mieszkalnych ewentualnie mieszkalno – usługowych. Wynika to z inercji rynku nieruchomości, którego reakcja na warunki makroekonomiczne jest zawsze opóźniona o kilka miesięcy, ale także z dużo większego popytu, jakimi charakteryzowały się grunty o tym przeznaczeniu w poprzednich latach.

5.4 OPIS RYNKU NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANYCH

Analiza transakcji z rynku nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę przemysłową i użytkową zawartych w powiecie bydgoskim w latach 2014 – 2016 prowadzona przez autora operatu oraz danych uzyskanych od firm zajmujących się obrotem nieruchomościami – pozwala na stwierdzenie, że obrót gruntami niezabudowanymi przeznaczonymi pod zabudowę użytkową – przemysłowo-składową jest dość duży z wyraźną przewagą popytu nad podażą. Popyt inwestorów (deweloperów) jest w większości skierowany w stronę terenów średniej wielkości (ok. 3.000 – 15.000 m²), położonych w atrakcyjnych lokalizacjach, z bezpośrednim wjazdem i dobrym dojazdem. Popyt inwestorów instytucjonalnych, skierowany na zakup nieruchomości na cele inwestycyjne jest również duży, z wyraźnym trendem wzrostowym. Dużym powodzeniem cieszą się również tereny duże kilku- czy kilkunastohektarowe pozwalające deweloperom na racjonalne planowanie dużych inwestycji, odbija się to również w cenach tych gruntów osiągających pułapy przekraczające ceny działek średnich – do 5.000 m².

Analiza cen transakcyjnych w powiecie bydgoskim potwierdza prawdziwość danych statystycznych. W procesie szacowania nieruchomości analizie poddano kilkadziesiąt transakcji zawartych na terenie powiatu, w którym położona jest nieruchomość oraz w powiatach sąsiadujących. Fakt ten potwierdza ogólną tendencję, gdzie na terenie aglomeracji wrocławskiej większość zawartych umów sprzedaży dotyczy gruntów o przeznaczeniu mieszkaniowym.

Ceny gruntów budowlanych usługowych w powiecie bydgoskim w latach 2014 - 2016 zawierały się w przedziale od 100,- zł/m² do 800,- zł/m² za działkę budowlaną, a cena jest głównie uzależniona od dwóch czynników:

- zapisów w planie zagospodarowania przestrzennego,
 - obszaru i kształtu terenu,
- dodatkowe czynniki wpływające na cenę gruntu to:
- uzbrojenie terenu w media,
 - tzw. wystawa, czyli szerokość frontu działki,
 - warunki gruntowo – wodne.

Popyt, kreowany w latach 2006 – 2009 przez dużych inwestorów na grunty pod zabudowę mieszkalną i użytkową spowodował utrzymywanie się cen wywoławczych gruntów na wysokim poziomie. Odnotowuje się także wysoki poziom cen wywoławczych nieruchomości gruntowych sprzedawanych przez inwestorów prywatnych. Sprzedający oczekują na powrót koniunktury gdyż pomimo recesji gospodarczej i spadku oprocentowania lokat bankowych oraz ich opodatkowania podatkiem dochodowym występuje cały czas związane z tym dość mocne zainteresowanie inwestorów lokowaniem oszczędności w inwestycje o niskim stopniu ryzyka. Większość transakcji na rynku wtórnym jest finansowana kredytami hipotecznymi.

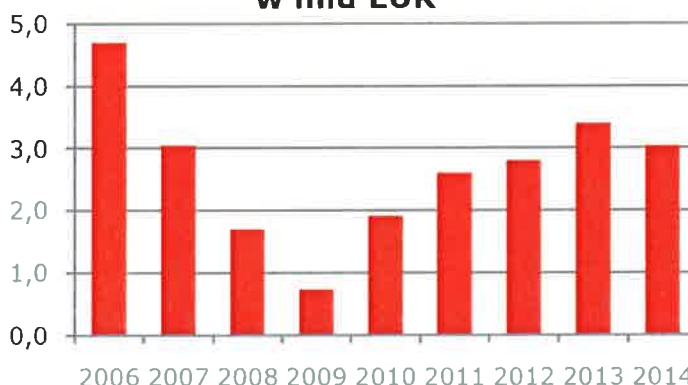
Niewielka oferta rynku wolnych gruntów przeznaczonych pod zabudowę w granicach gminy Solec Kujawski powoduje, że na rynku wtórnym obrót nieruchomościami niezabudowanymi jest ograniczony, a ceny za te nieruchomości są na wysokim poziomie. Dominującym czynnikiem cenotwórczym, w przypadku gruntów niezabudowanych, poza lokalizacją, jest stopień i standard uzbrojenia, dojazd oraz wielkość działki.

5.5 OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH

Utrzymująca się od wielu miesięcy niepewność wobec przyszłości strefy euro silnie wpływa na rynek inwestycyjny nieruchomości komercyjnych. Priorytetem instytucji finansowych jest ochrona kapitału oraz utrzymanie jego wysokiej płynności, gwarantującej elastyczność działania na wypadek zmiany warunków rynkowych. O ile rentowność inwestycji w nieruchomości jest wyraźnie wyższa niż np. w obligacje najsilniejszych gospodarek strefy euro, o tyle ich relatywnie niska płynność powstrzymuje kupujących od inwestycji.

W 2014 r. wolumen transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych wyniósł ponad 3,1 mld euro (↓ ok. 8% r/r). Podobnie jak w poprzednich latach, wśród nabywców dominowali zagraniczni inwestorzy, w tym głównie fundusze REIT i emerytalne. Zmieniły się jednak kierunki, z których kapitał napływa do Polski. Dominującymi inwestorami były amerykańskie fundusze, które w 2014 r. wydały ok. 1,1 mld EUR, tj. 35% całkowitego wolumenu transakcji. Wpływ na tę sytuację miała aktywność takich podmiotów jak: Griffin Group, W.P. Carey i Deutsche Assets & Wealth Management.

Wolumen transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych w mld EUR



Źródło: opracowanie mBank Hipoteczny SA

Miniony rok był kolejnym, w którym prym wiodły transakcje w sektorze nieruchomości biurowych. Bardzo dobry wynik odnotował rynek nieruchomości magazynowych, którego udział w całkowitym wolumenie transakcji wyniósł ok. 23% i był po raz pierwszy w historii wyższy niż w sektorze handlowym.

Łączna kwota transakcji na biurowym rynku inwestycyjnym na koniec 2014 r. zamknęła się kwotą ok. 1,54 mld EUR. Największe transakcje odnotowano na warszawskim rynku nieruchomości biurowych, do których należały: *Rondo I* (ok. 300 mln EUR), *Plac Unii* (ok. 226 mln EUR), *Metropolitan* (ok. 187 mln EUR) oraz *Lipowy Office Park* (108 mln EUR).

Do grona największych transakcji należy również zaliczyć sprzedaż krakowskiego *Quattro Business Park* (ok. 115 mln EUR) oraz zakup trzech biurowców przez Fundusz Starwood (dwóch położonych w Warszawie: *Łopuszańska Business Park*, *T – Mobile Office Park* oraz *Business Point* w Katowicach za ok. 192 mln EUR).

Stopy kapitalizacji w 2014 r. pozostały stabilne, dla najlepszych obiektów biurowych położonych w Warszawie wynosiły ok. 6,0 - 6,5%, a poza stolicą średnio ok. 7,2%.

Wolumen transakcji na rynku nieruchomości handlowych wyniósł ok. 562 mln EUR wobec ok. 1,5 mld EUR w 2013 roku. Wynika to z ograniczonej liczby centrów handlowych, nowej generacji, w największych miastach, przeznaczonych na sprzedaż. Do największych transakcji można zaliczyć sprzedaż m.in.: *Poznań City Center* (ok. 227 mln EUR), *Centrum Handlowe Focus Mall* w Bydgoszczy (ok. 122 mln EUR), *Galeria Mazovia* w Płocku oraz *Galeria Dexa* w Rzeszowie. W I połowie 2014 roku miały miejsce transakcje obiektami w mniejszych miastach m.in. *CH Park Nova* w Gorzowie Wielkopolskim, *Galeria Ostrowiec* i *Galeria Aura* w Mielcu.

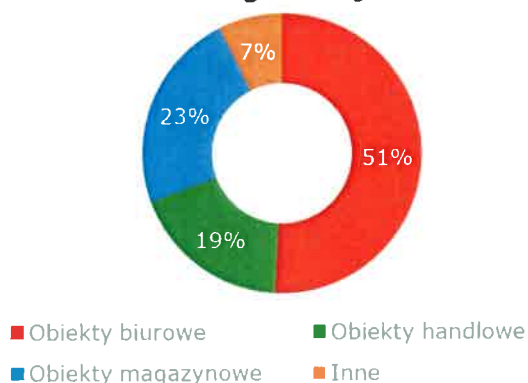
Stopy kapitalizacji dla najlepszych obiektów wyniosły ok. 6,5 - 7,0% i nie zmieniły się aż od 2011 roku. Można przypuszczać, biorąc pod uwagę planowaną podaż nowej powierzchni, iż szacowana wartość transakcji w 2015 r. wyraźnie wzrośnie i będzie oscylowała w okolicy 1 mld EUR.

Największymi transakcjami na rynku nieruchomości magazynowych w I połowie 2014 roku były: trzech obiektów *Panattoni Park*. Wolumen transakcji na rynku nieruchomości magazynowych wyniósł ok. 324 mln EUR.

Wolumen transakcji na rynku nieruchomości magazynowych wyniósł ok. 750 mln EUR. Największymi transakcjami na rynku nieruchomości magazynowych w 2014 r. były: zakup przez Hillwood trzech obiektów *Panattoni Park*, *Business Center Łódź* przez PZU TFI, obiektu *Select Portfolio* przez Blackstone oraz portfela obiektów magazynowych *Tristana* przez Segro.

Stopy kapitalizacji dla najlepszych obiektów wyniosły średnio ok. 7,5%.

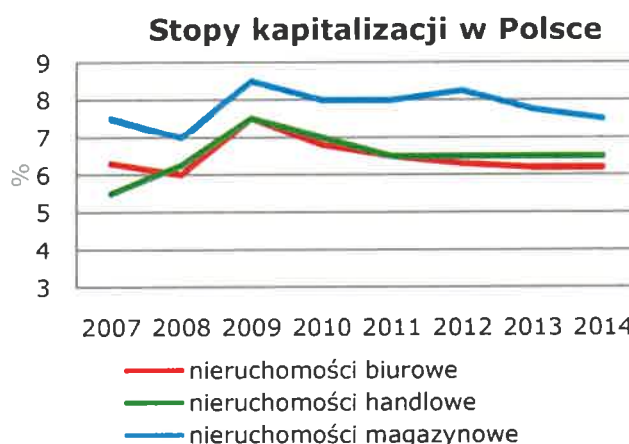
Wolumen transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych w 2014 r. wg rodzaju obiektu



Źródło: opracowanie mBank Hipoteczny SA

Polski rynek nieruchomości komercyjnych przekształca się w rynek dojrzały. Polska przyciąga coraz większą liczbę inwestorów, którzy poszukują różnego typu nieruchomości już nie tylko w Warszawie, ale także w miastach regionalnych. Utrzymanie relatywnie wysokiego poziomu wzrostu gospodarczego w 2015 r., wraz z utrzymaniem wskaźników makroekonomicznych na zadawalającym poziomie pozwala sądzić, iż w obecnym roku wolumen transakcji utrzyma się na porównywalnym do 2014 r. poziomie. Ostatecznie wynik ten uzależniony będzie od dostępności najszybszych aktywów, które do tej pory były najchętniej kupowanymi nieruchomościami.

Kondycja rynku inwestycyjnego w drugiej połowie roku będzie silnie uzależniona od obranej strategii wyjścia z kryzysu strefy euro. Dalsza niepewność będzie pogłębiała niechęć inwestorów do przedsięwzięć długoterminowych. Istotny będzie zwłaszcza sposób rozwiązania problemu nadmiernego obciążenia europejskich banków ryzykownymi inwestycjami w obligacje krajów strefy euro, którym grozi bankructwo. W obecnej sytuacji niemożliwe jest prowadzenie szerokiej akcji kredytowej, która pozwalałaby swobodnie działać na rynku.



Źródło: opracowanie mBank Hipoteczny SA

Największe transakcje inwestycyjne zawarte w 2014 r.

Nazwa projektu	Miasto	Cena (mln EUR)	Stopa kapitalizacji	Kupujący	Sprzedający
Biura					
Rondo I	Warszawa	300	6,80%	Resolution Property, ECE	Trigranit, Europa Centralna
Plac Unii	Warszawa	226	> 6,5%	Invesco	BBI Development & Librecht
Katowice Business Point, T-Mobile Office Park, Łopuszańska Business Park	Katowice, Warszawa	192	ok. 7,5-8%	Starwood	Ghelamco
Metropolitan	Warszawa	187	6,25	Deutsche Asset&Wealth Management	Aberdeen Asset Management Deutschland
Quattro Business Park	Kraków	115	< 8%	Stardood Capital Group	Buma
Lipowy Office Park	Warszawa	108	6,75-7%	WP Carey	CA IMMOBILIEN ANLAGEN
Handel					
Poznań City Centre	Poznań	227	ok. 7%	Resolution Property, ECE	Trigranit, Europa Centralna
Focus Park	Bydgoszcz	122	ok. 7,5%	Atrium European RE	Aviva
Magazyny					
Business Center Łódź Panattoni Park Łódź East (Bud. 1/Bud. 3) Panattoni Park Wrocław II Panattoni Park Gdańsk	Łódź, Wrocław, Gdańsk	140	<8,25%	PZU	Panattoni Development
Portfel	Polska	118	7,5-8%	Blackstone	Standard Life Investments

Źródło: opracowanie mBank Hipoteczny SA

5.6 OKRES EKSPOZYCJI NA RYNKU

Typowy okres ekspozycji dla gruntów niezabudowanych o dużych obszarach (przy założeniu „rozsądnej” ceny wywoławczej) to około 4 do 6 miesięcy obecności na rynku.

Dla tej nieruchomości typowy okres ekspozycji to czas około sześciu miesięcy, jest on zależny głównie od sytuacji na rynku, który dla gruntów komercyjnych należy obecnie do najbardziej stabilnych segmentów rynku.

5.7 PROGNOZA RYNKU NA ROK 2016

Dalszy rozwój rynku kryje się przede wszystkim w możliwościach finansowych przyszłych nabywców nieruchomości tj. w zdolności kredytowej ludności. Z tego powodu nie było widocznego wzrostu cen w latach 2011 - 2014 i pierwszej połowie 2015 roku, a także oczekuje się niewielkiego wzrostu cen w 2016 roku, który mimo wszystko nie wystąpił w roku 2015 w znacznym stopniu. Dalszych znacznych wzrostów cen mieszkań nie można oczekiwać w stolicy. W innych aglomeracjach nie można spodziewać się dużych wzrostów cen, jednak nie prognozowałbym tak dużych wahań cen jak w zeszłym roku.

Czynnikami stymulującymi popyt na rynku nieruchomości mieszkaniowych będą:

- prognozy obniżki poziomu stóp procentowych od II połowy 2016 r.;
- perspektywa docelowego obniżania poziomu LTV;
- stabilizacja cen mieszkań na rynku nieruchomości mieszkaniowych, niewielkie fluktuacje w wysokości cen nieruchomości na rynku pierwotnym, natomiast w przypadku rynku wtórnego przewiduje się stabilizację cen;

Czynnikiem negatywnie wpływającym na popyt na rynku nieruchomości mieszkaniowych będzie:

- wysoka niepewność na rynku;
- wejście w życie nowej rekomendacji S, która uniemożliwi zaciągnięcie kredytu na 100% wartości nieruchomości.

Czynnikami wpływającymi na podaż na rynku nieruchomości mieszkaniowych :

- zmniejszenie skali rozpoczynanych nowych inwestycji mieszkaniowych w ubiegłych latach będzie skutkowało wyhamowaniem ilości mieszkań oddanych do użytkowania, które najsilniej będzie odczuwalne w II połowie 2016 r. i I połowie 2017 r.;
- malejąca oferta mieszkań dostępnych na rynku pierwotnym będzie sprzyjała ożywianiu podaży i zachęcała do rozpoczynania nowych inwestycji;
- utrzymująca się na wysokim poziomie (ok. 20%) rentowność deweloperskich projektów mieszkaniowych będzie zachęcała do rozpoczynania nowych inwestycji. Utrzymanie ceny mieszkań na stałym poziomie, przy niskich, spadających cenach czynników produkcji zapewni wysokie stopy zwrotu.



6 OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

6.1 OBJAŚNIENIA I OPIS NIERUCHOMOŚCI PORÓWNYWANYCH

W oszacowanej wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej jest uwzględniona wartość infrastruktury towarzyszącej, ponieważ każda z nieruchomości porównywanych została sprzedana wraz z tą infrastrukturą i jej wartość zawarta jest w cenie transakcyjnej.

Do celów oszacowania wartości nieruchomości gruntowej – prawa własności gruntu wykorzystano transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych zaistniałe na rynku lokalnym powiatu bydgoskiego oraz rozszerzono obszar rynku o miasto Bydgoszcz. Selekcji obiektów porównawczych dokonano w ten sposób, aby podstawowe cechy cenotwórcze były zbliżone do nieruchomości wycenianej (przede wszystkim w zakresie położenia, przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, powierzchni działki (m²), formy własności i dostępności infrastruktury komunalnej). Uzyskane ceny transakcyjne zostały sparametryzowane cechami cenotwórczymi działek porównywanych i zróżnicowane w stosunku do cech działki objętej wyceną. Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego.

Obszary gruntu podano na podstawie odpowiednich aktów notarialnych transakcji sprzedaży tych nieruchomości.

Wykorzystując istniejące unormowania prawne wycenę niniejszą sporządzono podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej z wykorzystaniem następujących transakcji:

Lp	Adres nieruchomości	Data transakcji	Obszar gruntu [m ²]	Cena transakcyjna [PLN]	Wskaźnik zwiększający [%]	Skorygowana cena transakcyjna [PLN]	Skorygowana cena 1 m ² gruntu	MPZP Studium
1	Zielonka, gm Białe Błota, dz. 169/43, 168/50	2014-02-10	3020	450.000,- zł	6,5%	479.404,- zł	158,74 zł	brak MPZP
2	Koronowo - Pomianowskiego dz. 1078/18	2014-03-31	4398	615.000,- zł	6,2%	653.122,- zł	148,50 zł	WUH
3	Niemcz - Matejki 24 dz. 97/23, 97/25-27	2014-04-18	5748	950.000,- zł	6,1%	1.007.716,- zł	175,32 zł	WZ > MN
4	Niemcz, gm Osielsko, dz. 130/35, 130/36, 131/14	2014-07-10	3668	851.000,- zł	5,5%	908.414,- zł	247,66 zł	-
5	Niemcz, gm Osielsko, dz. 77/4	2014-10-01	7875	1.220.000,- zł	4,9%	1.280.248,- zł	162,57 zł	B
6	Osielsko, gm Osielsko, dz. 41/1 - 41/6	2015-01-23	23726	3.900.000,- zł	4,2%	4.062.144,- zł	171,21 zł	brak MPZP
7	Osielsko, gm Osielsko, dz. 804/23, 804/24	2015-02-18	3030	499.000,- zł	4,0%	518.857,- zł	171,24 zł	Uzdr
8	Niemcz, gm Osielsko, dz. 130/35, 130/36, 131/14	2015-04-09	3668	959.400,- zł	3,6%	994.293,- zł	271,07 zł	R
9	Osielsko, gm Osielsko, dz. 541/37	2015-08-13	6843	1.635.000,- zł	2,8%	1.680.354,- zł	245,56 zł	MN/U
10	Niemcz, gm Osielsko, dz. 112/1, 115/6-115/8	2015-07-14	29430	5.317.800,- zł	3,0%	5.476.241,- zł	186,08 zł	brak MPZP
11	Osielsko, gm Osielsko, dz. 10/30, 10/45	2015-10-14	5661	1.675.000,- zł	2,3%	1.714.351,- zł	302,84 zł	U/M
12	Bydgoszcz - Pułaskiego 25 dz. 25	2015-02-06	3.867	1.545.833,- zł	4,1%	1.608.619,- zł	415,99 zł	MW
13	Bydgoszcz - Deszczowa dz. 455/5	2015-01-13	9.644	2.894.357,- zł	4,2%	3.016.673,- zł	312,80 zł	MW
14	Bydgoszcz - Bydgoskich Olimpijczyków 10 dz. 171/1	2015-04-30	6.481	2.050.000,- zł	3,5%	2.121.610,- zł	327,36 zł	MW/AG
15	Bydgoszcz - Glinki dz. 75/8	2015-03-05	5.428	3.173.400,- zł	3,9%	3.296.424,- zł	607,30 zł	MW
16	Bydgoszcz - Kraszewskiego Józefa Ignacego dz. 35/7, 35/10	2015-06-12	6.319	1.741.300,- zł	3,2%	1.796.998,- zł	284,38 zł	U
17	Bydgoszcz - Skonupki 90A dz. 109/1 - 109/2, 93/8, 93/7	2015-09-10	4.719	2.859.750,- zł	2,6%	2.933.594,- zł	621,66 zł	MW
18	Bydgoszcz - Brzozowa - Zachem dz. 7/196, 7/194, 7/192	2015-12-28	5.571	940.208,- zł	1,8%	957.467,- zł	171,87 zł	P
19	Bydgoszcz - Michalskiego - Zachem dz. 7/239	2015-12-28	11.085	1.813.395,- zł	1,8%	1.846.682,- zł	166,59 zł	P
20	Bydgoszcz - Działońskiego - Zachem dz. 7/129	2016-02-25	4.469	772.420,- zł	1,4%	783.477,- zł	175,31 zł	U
21	Bydgoszcz - Chemiczna dz. 1/9	2016-06-16	61.235	16.184.192,- zł	0,7%	16.291.717,- zł	266,05 zł	PS, U
Trend wzrostu cen [roczny]: 2,50%						Cena średnia w zbiorze transakcji	266,20 zł	
						Cena maksymalna w zbiorze transakcji	621,66 zł	
						Cena minimalna w zbiorze transakcji	148,50 zł	

W rubryce „adres nieruchomości” wykazano ulicę, przy której położony jest nieruchomość porównywana.

Ceny transakcyjne wzięte do porównania zwiększono z uwagi na upływ czasu wskaźnikiem wynoszącym (+ 2,5%), ponieważ podczas analizy rynku zanotowano w latach 2009 - 2016 widoczny niewielki dodatni trend zmiany cen gruntów. W 2016 roku ceny transakcyjne wahały się w przedziale $\pm 6,0\%$ rocznie co było wynikiem znacznej determinacji sprzedających, którzy powstrzymywali się od sprzedaży w sytuacjach niesatysfakcjonujących ofert kupna. W roku 2016 zastosowano dodatni wskaźnik zmiany cen z uwagi na coraz mniejszą stagnację rynku i wzrastający popyt oraz możliwą korektę trendu cenowego w przyszłości.

Rzecznik zbadał także transakcje, w których nieruchomości gruntowe niezabudowane osiągnęły ceny minimalną i maksymalną.

Transakcja o cenie minimalnej:

Transakcja z 31 marca 2014 roku,
Działka niezabudowana, przeznaczona pod zab. usługowo-handlową,
Koronowo, ul. Pomianowskiego, działka nr 1078/18,
działka gruntu o obszarze 4.398 m², prawo własności gruntu,
cena transakcyjna – **615.000,- zł**

Transakcja o cenie maksymalnej:

Transakcja z 10 września 2015 roku,
Działka niezabudowana, przeznaczona pod zab. mieszkalną wielorodzinną,
Bydgoszcz, ul. Skorupki 90A, działki nr 109/1, 109/2, 93/7, 93/8,
działki gruntu o łącznym obszarze 4.719 m², prawo własności gruntu,
cena transakcyjna – **2.859.750,- zł**



Uwaga - ze względu na poufność niektórych danych nie podano ich w opracowaniu, dane te są do wglądu dla uprawnionego podmiotu w archiwum autora.

6.2 PROCEDURA OBLICZENIOWA I TABELA WYCENY GRUNTU

W poniższej tabeli ustalono wagi cech rynkowych dla porównywanych nieruchomości a także cenę minimalną $C_{\min}$ i cenę maksymalną $C_{\max}$ ze zbioru transakcji dla potrzeby ustalenia zakresu poprawek kwotowych ΔC .

Wagi cech rynkowych określono przyjmując założenie, że wartość rynkowa szacowanej nieruchomości znajduje się pomiędzy ceną minimalną $C_{\min}$ a ceną maksymalną $C_{\max}$ ze zbioru transakcji – obiektów przyjętych do porównania z nieruchomością wycenianą z bazy danych obiektów porównawczych.

Bezwzględna wartość ΔC stanowi zakres kwoty wszystkich poprawek w procesie porównywania nieruchomości wycenianej z nieruchomością wzorcową.

Wagą cechy rynkowej jest jej udział procentowy w przedziale cenowym ΔC .

W niniejszym operacie wagi cech rynkowych określono na podstawie badania preferencji potencjalnych nabywców odnośnie do cech, które są przez nich brane pod uwagę przy zakupie gruntów. Badanie takie jest prowadzone pod kierunkiem autora operatu w agencjach obrotu nieruchomościami w Warszawie i okolicach w sposób ciągły od 1998 roku.

Lp.	Cechy rynkowe - opis	Waga cechy [%]
1	Lokalizacja ogólna (strefa cenności, strefa miasta)	20%
2	Lokalizacja szczegółowa / sąsiedztwo	10%
3	Przeznaczenie w planie zagosp. przestrzennego, użytkowanie	50%
4	Uzbrojenie terenu w media	10%
5	Obszar działki	5%
6	Dojazd do gruntu	5%
Suma		100%

Każdą z wymienionych niżej preferencji można scharakteryzować przy pomocy skali ocen od 1 do 5, gdzie 1 oznacza „bardzo niekorzystne”, 2 - „mierne”, 3 - „przeciętne”, 4 - „korzystne”, 5 - „bardzo korzystne”. Należy zaznaczyć, że oceny te nie mają charakteru bezwzględnego, a dokonywane są na tle zbioru nieruchomości przyjętych do porównań. Tak np. relatywnie atrakcyjna i w pełni uzbrojona działka może zostać oceniona jako „przeciętna” na tle innych bardzo atrakcyjnych gruntów w bardzo dobrych lokalizacjach lub jako „bardzo korzystna” na tle mniej atrakcyjnych gruntów w gorszych lokalizacjach.

Szacowaną nieruchomość gruntową opisaną działkami nr 128/1 i 128/2 położoną w m. Makowiska gmina Solec Kujawski, obręb nr 0002 - Makowiska można ocenić następująco:

Lp.	Cechy rynkowe - opis	Waga cechy [%]	Charakterystyka opisowa cechy	Ocena cechy
1	Lokalizacja ogólna (strefa cenności, strefa miasta)	20%	średnio atrakcyjna	2
2	Lokalizacja szczegółowa / sąsiedztwo	10%	średnio atrakcyjna	2
3	Przeznaczenie w planie zagosp. przestrzennego, użytkowanie	50%	Studium - AG	1
4	Uzbrojenie terenu w media	10%	brak	1
5	Obszar działki	5%	duży	2
6	Dojazd do gruntu	5%	mierny	1
Suma		100%	Ocena średnioważona	1,35

Ze zbioru danych transakcyjnych stanowiącego podstawę do porównań o liczbie porównywanych transakcji $n = 21$, określono:

Cenę minimalną $C_{\min} = 148,50 \text{ zł/m}^2$

Cenę maksymalną $C_{\max} = 621,66 \text{ zł/m}^2$

Cenę średnią $C_{\text{sr}} = 266,20 \text{ zł/m}^2$

Zakres sumy współczynników korygujących określono według formuły:

$$\left[\frac{C_{\min}}{C_{\text{sr}}} \leq \sum_{i=1}^n u_i \leq \frac{C_{\max}}{C_{\text{sr}}} \right]$$

Obliczenia granicy dolnej i górnej współczynnika korygującego przedstawia się następująco:

$$\text{Granica dolna } G_d = \frac{C_{\min}}{C_{\text{sr}}} = 0,5580$$

$$\text{Granica górna } G_g = \frac{C_{\max}}{C_{\text{sr}}} = 2,3354$$

Zakres współczynników korygujących dla określonej wartości nieruchomości gruntowej wynosi:

$$0,5580 \leq \sum_{i=1}^n U_i \leq 2,3354$$

W tabeli przedstawionej na stronie następnej dokonano oszacowania współczynnika wpływu cech rynkowych na wartość rynkową nieruchomości wycenianej w drodze porównania jej cech z cechami kolejno każdego z porównywanych gruntów. Wyliczenia poprawek dokonano na podstawie tabeli oceny cech rynkowych.

W obliczeniach zastosowano ogólną metodę interpolacji w zależności od rodzaju cech rynkowych. W operacji nie zastosowano metody ekstrapolacji ponieważ żadna z cech rynkowych nie wykraczała poza warunki brzegowe tj. poza przedział $[C_{\min}; C_{\max}]$.

Lp.	Rodzaj współczynnika	Waga cechy [%]	Zakres współczynnika		Wartość współczynnika
			dolny	gorny	
1	Lokalizacja ogólna (strefa cenności, strefa miasta)	20%	0,1116	0,4671	0,2005
2	Lokalizacja szczegółowa / sąsiedztwo	10%	0,0558	0,2335	0,1002
3	Przeznaczenie w planie zagosp. przestrzennego, użytkowanie	50%	0,2790	1,1677	0,2790
4	Uzbrojenie terenu w media	10%	0,0558	0,2335	0,0558
5	Obszar działki	5%	0,0279	0,1168	0,0501
6	Dojazd do gruntu	5%	0,0279	0,1168	0,0279
Razem:			0,5580	2,3354	0,7135

Przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny **K** z przedziału $[0,90 - 1,10]$. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada szczególne wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą.

Oszacowana podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej wartość rynkowa nieruchomości gruntowej nie odbiega od cen transakcyjnych na rynku lokalnym oraz od cen wywoławczych gruntów. W opracowaniu przyjęto **K** równe 1.

Wartość rynkowa 1 m² obszaru działki, dla aktualnego sposobu użytkowania, będącego przedmiotem wyceny, bez zastosowania współczynnika korekcyjnego **K**, wynosi:

$$266,20 \text{ zł/m}^2 \times 0,7135 = 189,93 \text{ zł/m}^2$$

słownie złotych: sto osiemdziesiąt dziewięć 93/100

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej (WR), oszacowana podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, **prawa własności gruntu** opisanego działką nr 128/2 (pominięto działkę drogową nr 128/1), obręb nr 0002 - Makowiska, położonej w m. Makowiska, gmina Solec Kujawski wynosi, w zaokrągleniu do 1.000,- złotych:

$$25.390 \text{ m}^2 \times 189,93 \text{ zł/m}^2 = 4.822.322,70 \text{ zł}$$

w zaokrągleniu - **4.822.000,- zł**

słownie: cztery miliony osiemset dwadzieścia dwa tysiące złotych



7 WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości rzeczoznawca proponuje przyjmując jako **wartość rynkową nieruchomości niezabudowanej** jej wartość obliczoną na podstawie podejścia porównawczego, ponieważ będzie to najbardziej prawdopodobna cena, po której można sprzedać tą nieruchomość na rynku lokalnym w jej obecnym stanie prawnym. W wartości nieruchomości nie ujęto działki nr 128/1, która zostanie przeznaczona na poszerzenie drogi krajowej DK10.

Wybór podejścia porównawczego jest najbardziej wiarygodny, ponieważ sposób oszacowania wartości nieruchomości opiera się na zaistniałych transakcjach rynkowych i pozwala większą dokładność oszacowania wartości nieruchomości niż innymi podejściami.

Zgodnie ze szczegółowymi wyliczeniami stanowiącymi integralną część niniejszego opracowania **wartość rynkową nieruchomości gruntowej** położonej w m. Makowiska, gmina Solec Kujawski tj. prawa własności gruntu w działkach nr 128/1 i 128/2, obręb nr 0002 - Makowiska, oszacowano, w zaokrągleniu do 1.000,- złotych, w wysokości:

4.822.000,- zł

słownie: cztery miliony osiemset dwadzieścia dwa tysiące złotych

Autor operatu:



mgr inż. Artur Szczerbiński



8 DANE KOŃCOWE

8.1 OGRANICZENIA I ZASTRZEŻENIA

- Żadne informacje posiadane przez autora operatu mogące mieć wpływ na wartość budynku nie zostały utajnione.
- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji lokalnej, ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty odnoszące się do stanu prawnego uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji;
- Wyników wyceny nie można wykorzystywać do innego celu aniżeli określony w punkcie 1.1.4 niniejszego operatu szacunkowego;
- Autor operatu zakłada, że wszystkie informacje mogące mieć wpływ na wartość zostały ujawnione oraz, że uzyskane informacje i dostarczone przez Zamawiającą dane są aktualne, prawdziwe i kompletne.
- Ustalona wartość rynkowa nieruchomości nie została powiększona o sumę odpowiadającą podatkowi i opłatom, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem.

8.2 WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

Dokumentacja fotograficzna nieruchomości znajduje się wewnątrz operatu.

Załącznikami do operatu są dokumenty przedłożone przez Zamawiającą:

- wydruk elektronicznej księgi wieczystej,
- wypis z rejestru gruntów,
- kopia mapy ewidencyjnej,

OPRACOWANIE WYKONANO W TRZECH EGZEMPLARZACH - W TYM W DWÓCH DLA ZLECENIODAWCY I JEDNYM ARCHIWALNYM PRZECHOWYWANYM PRZEZ AUTORA.
OPRACOWANIE ZAWIERA 42 STRONY PONUMEROWANE I SPIĘTE ORAZ ZAŁĄCZNIKI.
DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA ZAWIERA 22 ZDJĘCIA.

**ZAŁĄCZNIKI
DO OPERATU
SZACUNKOWEGO**

Wygenerowano przy użyciu: EKW.PL

Aktualny na dzień: 2016-09-23 23:23:10 UTC

UWAGA: Niniejszy wydruk PDF nie jest dokumentem prawnym w rozumieniu Ustawy o Księgach Wieczystych i Hipotece. Dokument będący dokumentem prawnym można pobrać na stronie Ministerstwa Sprawiedliwości w formie elektronicznej lub PDF.

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ			
Rubryka 0.1 - Informacje podstawowe			
Numer i nazwa pola		Treść pola	
1. Numer księgi	BY1B / 00049542 / 3		
2. Oznaczenie wydziału		---	
A: nazwa sądu		SĄD REJONOWY W BYDGOSZCZY	
B: siedziba sądu		BYDGOSZCZ	
C: kod wydziału		BY1B	
D: numer wydziału		X	
E: nazwa wydziału		WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH	
Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
3. Typ księgi		---	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Rubryka 0.2 - Dane o założeniu księgi wieczystej			
Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
1. Stan w czasie założenia		---	ZAŁOŻENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ W WYNIKU ODŁĄCZENIA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI Z INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ
2. Chwila zapisania księgi		---	2005-11-23-14.22.41.318091
3. Chwila ujawnienia księgi		---	2005-11-30-13.12.02.187283
4. Data założenia dotychczasowej księgi wieczystej		---	1981-01-07
Rubryka 0.3 - Dane o zamknięciu księgi wieczystej			

Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
1. Chwila zamknięcia księgi		---	---
2. Podstawa zamknięcia księgi		---	---
Rubryka 0.4 - Podstawa zmiany			
Brak wpisu			
Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów			
Nr	Brak wpisu		
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
Rubryka 1.1 - Wzmianki w dziale I-O			
Brak wpisu			
Rubryka 1.2 - Numer nieruchomości			
Numer i nazwa pola		Indeks wpisu	Treść pola
1. Numer bieżący nieruchomości		9	6
Rubryka 1.3 - Położenie			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks wpisu	Treść pola
1.	1. Numer porządkowy	1	1
	2. Województwo	1	KUJAWSKO-POMORSKIE
	3. Powiat	5, 6, 7	BYDGOSKI
	4. Gmina	1	SOLEC KUJAWSKI
	5. Miejscowość	1	MAKOWISKA
	6. Dzielnica	---	---
Rubryka 1.4 - Oznaczenie			

Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks		Treść pola
		Wpisu		
1.	1. Identyfikator działki	---		---
	2. Numer działki	5, 6		128/1
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego		---
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego		5, 6 MAKOWISKA
	4. Położenie	1.	5, 6	1
	5. Ulica	1.	---	---
	6. Sposób korzystania			
	7. Odłączenie	Numer księgi		---
		Obszar		---
	8. Przyłączenie	Numer księgi		---
Obszar		---		
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
2.	1. Identyfikator działki	---		---
	2. Numer działki	5, 7		128/2
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego		---
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego		5, 7 MAKOWISKA
	4. Położenie	1.	5, 7	1
5. Ulica	1.	---	---	

6. Sposób korzystania		5, 7		W - ROWY
7. Odłączenie		Numer księgi		---
8. Przyłączenie		Obszar		---
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów		1.	---	---
A: numer księgi zaginionej		1.	---	---
B: numer księgi zniszczonej		1.	---	---
C: numer księgi dawnej		1.	---	---
D: oznaczenie zbioru dokumentów		1.	---	---
Podrubryka 1.4.2 - Budynek				
Brak wpisu				
Podrubryka 1.4.3 - Urządzenie				
Brak wpisu				
Podrubryka 1.4.4 - Lokal				
Brak wpisu				
Rubryka 1.5 - Obszar				
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola	
1. Obszar		Wpisu	---	
		9	2,7200 HA	
Rubryka 1.6 - Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków				
Brak wpisu				
Rubryka 1.7 - Podstawa oznaczenia (sprostowania)				
Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi				

WpisyWykr			
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	WYCIĄG Z WYKAZU ZMIAN GRUNTOWYCH
	2. Data sporządzenia		2011-02-28
	3. Nazwa organu		STAROSTA BYDGOSKI
	4. Siedziba organu		BYDGOSZCZ
Polozenie dokumentu			
1.	Polozenie dokumentu	---	102-103
	6. Numer księgi		//
DZ. KW. / BY1B / 00023299 / 11 / 001			
6 Dane o wniosku			
Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.
		Wpisy	Wykr.
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---
	2. Data sporządzenia		2011-02-28
	3. Nazwa organu		STAROSTA BYDGOSKI
	4. Siedziba organu		BYDGOSZCZ
Polozenie dokumentu			
1.	Polozenie dokumentu	---	104
	6. Numer księgi		//
DZ. KW. / BY1B / 00023299 / 11 / 001			
7 Dane o wniosku			
Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.
		Wpisy	Wykr.
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---
	2. Data sporządzenia		2011-02-28
	3. Nazwa organu		STAROSTA BYDGOSKI
	4. Siedziba organu		BYDGOSZCZ
Polozenie dokumentu			
1.	Polozenie dokumentu	---	105

Rubryka 1.8 - Dane o wniosku i chwili wpisu			
Informacje znajdując się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi			
•			
Rubryka 1.9 - Komentarz			
Pole 1.9.0.1 - Komentarz do migracji!			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisy	---
A: Wpisy lub części wpisów, ulawione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej		8	---
B: Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale		8	---
WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ			
Zestawienie rubryk - podstaw wpisów			
Nr			
DZ. KW. / 00006421 / 03 /			
1 Dane o wniosku			
Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.
		Wpisy	Wykr.
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---
	2. Data sporządzenia		WYCIĄG
	3. Nazwa organu		---
	4. Siedziba organu		---
Polozenie dokumentu			
1.	Polozenie dokumentu	---	92-93
	6. Numer księgi		//
DZ. KW. / BY1B / 00023299 / 11 / 001			
5 Dane o wniosku			
Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.
			Treść pola

dokumenty		6. Numer księgi		DZ. KW. / BY1B / 00923568 / 11 / 001	
8 Dane o wniosku					
Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)					
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Wykr.	Treść pola
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)				W ZWIĄZKU Z WNIOSKIEM Z DNIA 27 WRZEŚNIA 2011 R. (DZ. KW 23299/11) NA PODSTAWIE PAR. 103 UST. 2 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI Z DNIA 20.08.2003 R. W SPRAWIE ZAKŁADANIA I PROWADZENIA KSIĄG WIECZYSTYCH W SYSTEMIE INFORMATYCZNYM (DZ. U. NR 162, POZ. 1575 ZE ZM.) WYKREŚLONO KOMENTARZ DO MIGRACJI.
2. Data sporządzenia					
3. Nazwa organu					
4. Siedziba organu					
Położenie dokumentu					
1.	Położenie dokumentu				//
9 Dane o wniosku					
Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)					
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Wykr.	Treść pola
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)				WYCIĄG Z WYKAZU ZMIAN GRUNTOWYCH
2. Data sporządzenia					
3. Nazwa organu					
4. Siedziba organu					
Położenie dokumentu					
1.	Położenie dokumentu				102-103
6. Numer księgi					
//					

1. Chwila wpływu	***	2015-09-10 09:39:42
2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.
3. Numer dziennika		BY1B / 00023566 / 15 / 001
4. Czy z urzędu		NIE
Polozenie wniosku	5. Numer karty akt	2-5
	6. Numer księgi	BY1B / 00209897 / 6
Podrubryka - Chwila wpisu		
1. Chwila wpisu	***	2015-11-12-11.42.44.608699
Wpisujący	Imię	TADEUSZ
	Nazwisko	GÓRKA
	Stanowisko	REF

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Rubryka 1.10 - Wzmianki w dziale I-Sp

Brak wpisu

Rubryka 1.11 - Spis praw

Podrubryka 1.11.1 - Spis praw związanych z własnością

Lp.	Numer i nazwa pola		Treść pola	
	Indeks	Wpisu		
1.	1. Numer prawa	2	1	
	2. Napis	***	***	
	3. Rodzaj prawa	2	PRAWO ZWIĄZANE Z WŁASNOŚCIĄ NIERUCHOMOŚCI	
	4. Treść prawa		KAZDORAZOWEMU WŁASCICIELOWI DZIAŁKI NR 122/3 PRZYSŁUGUJE BEZPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 122/2 OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KW. NR 116615 DO DZIAŁKI NR 122/3.	
5. Księga powiązana	1.	A: numer księgi wieczystej	2	/ 00116615 /
		B: kolejny numer wpisu	***	***
6. Udział związany			***	***

7. Rodzaj zmiany	1.	UJAWNIONO FAKT PRZENIESIENIA NINIEJSZEGO PRAWA DO WSPÓŁUPRAWNIENIA DO KSIĘGI WIECZYSTEJ KW NR BY1B/00209897/6 W ZWIĄZKU Z ODŁĄCZENIEM Z NINIEJSZEJ KSIĘGI DZIAŁEK O NR 122/8, 122/9.		
2.	1. Numer prawa	3	2	
	2. Napis	***	***	
	3. Rodzaj prawa	3	PRAWO ZWIĄZANE Z WŁASNOŚCIĄ NIERUCHOMOŚCI	
	4. Treść prawa		KAZDORAZOWEMU WŁASCICIELOWI DZIAŁKI NR 122/3 OBJĘTEJ TA KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PRZYSŁUGUJE PRAWO PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 11/4 OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KW. NR 117212 DO DZIAŁKI NR 122/3.	
5. Księga powiązana	1.	A: numer księgi wieczystej	3	/ 00117212 /
		B: kolejny numer wpisu	***	***
6. Udział związany			***	***
7. Rodzaj zmiany	1.	UJAWNIONO FAKT PRZENIESIENIA NINIEJSZEGO PRAWA DO WSPÓŁUPRAWNIENIA DO KSIĘGI WIECZYSTEJ KW NR BY1B/00209897/6 W ZWIĄZKU Z ODŁĄCZENIEM Z NINIEJSZEJ KSIĘGI DZIAŁEK O NR 122/8, 122/9	10	

Podrubryka 1.11.2 - Prawo użytkowania wieczystego

Brak wpisu

Podrubryka 1.11.3 - Opis spółdzielni mieszkaniowej

Brak wpisu

Rubryka 1.12 - Podstawa wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 1.13 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 1.14 - Komentarz

Pole 1.14.0.1 - Komentarz do migracji

Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	
A: Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej		---	PRZY WNIOSKU UJAWNIONO DZ.KW. 6421-2/03 NATOMIAST DLA POTRZEB MIGRACJI PRZYJĘTO DZ.KW. 6421/03;
B: Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale		---	PRZY WNIOSKU UJAWNIONO DZ.KW. 6419-20/03, 17918/03 NATOMIAST DLA POTRZEB MIGRACJI PRZYJĘTO DZ.KW. 6419/03.
		---	2

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Zestawienie rubryk - podstaw wpisów

Nr	
----	--

2

Dane o wniosku

DZ. KW. / 00006421 / 03 /

Podrubryka - Akt notarialny

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola
		Wpisu	Wykr.	---
1.	1. Tytuł aktu	---	---	UMOWA SPRZEDAŻY
	2. Numer rep A			2005/2003
	3. Data sporządzenia			2003-04-07
Notariusz	4. Imię pierwsze			EWA
	5. Imię drugie	---	---	---
	6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego			STRASBURGER
	7. Drugi człon nazwiska złożonego			GĄSKA
	8. Siedziba			GRODZISK WLKP.

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	---	2-4
	9. Numer karty akt	---	
	10. Numer księgi		/ 00116615 /

3 Dane o wniosku

DZ. KW. / 00006419 / 03 /

Podrubryka - Akt notarialny

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola
		Wpisu	Wykr.	
1.	1. Tytuł aktu	---	---	UMOWA SPRZEDAŻY
	2. Numer rep A			1998/2003
	3. Data sporządzenia			2003-03-27
Notariusz	4. Imię pierwsze			EWA
	5. Imię drugie		---	---
	6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego			STRASBURGER
	7. Drugi człon nazwiska złożonego			GĄSKA
	8. Siedziba			GRODZISK WIELKOPOLSKI
Polożenie dokumentu				
1.	Polożenie dokumentu	---	---	2-4
	10. Numer księgi			//

10

Dane o wniosku

DZ. KW. / BY1B / 00023506 / 15 / 001

Podrubryka - Inna podstawa

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola
		Wpisu	Wykr.	
1.	1. Wskazanie podstawy			ROZPORZĄDZENIE W SPRAWIE ZAKŁADANIA I PROWADZENIA KSIĄG WIECZYSTYCH W SYSTEMIE INFORMATYCZNYM (DZ. U. Z 2013R., POZ. 1411).
	2. Sygnatura			§ 117 UST. 2
	3. Data wydania			2013-11-21
	4. Wystawca			MINISTER SPRAWIEDLIWOŚCI

Polożenie dokumentu

1.	Polożenie dokumentu			
	5. Numer karty akt			
	6. Numer księgi			//

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Nr

1.

Numer i nazwa pola

Wpisu

Treść pola

Kod żąd.

1. Chwila wpływu

2003-04-07 00:00:00

2. Rodzaj dziennika

DZ. KW.

3. Numer dziennika

/00006421 / 03 /

4. Czy z urzędu

NIE

Polożenie wniosku

5. Numer karty akt

6. Numer księgi

//

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu

2003-09-02 00:00:00

Wpisujący

Imię

Nazwisko

Stanowisko

2.

Numer i nazwa pola

Wpisu

Treść pola

Kod żąd.

1. Chwila wpływu

2003-04-07 10:25:00

2. Rodzaj dziennika

DZ. KW.

3. Numer dziennika

/00006419 / 03 /

4. Czy z urzędu

NIE

Polożenie wniosku

5. Numer karty akt

6. Numer księgi

//

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu

2003-09-18 00:00:00

Wpisujący

Imię

Nazwisko

Stanowisko

5.

Numer i nazwa pola

Wpisu

Treść pola

Kod żąd.

1. Chwila wpływu

2015-09-10 09:39:42

2. Rodzaj dziennika

DZ. KW.

3. Numer dziennika

BY1B / 00023566 / 15 / 001

Podrubryka - Dane o wniosku

1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	11	2
	2. Nazwa		11	GOLDEN CAPITAL MANAGEMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	3. Siedziba		11	WARSZAWA
	4. REGION		11	146029714
	5. Stan przejściowy		---	---
	6. KRS		---	---

Podrubryka 2.2.5 - Osoba fizyczna				
				Brak wpisu

Rubryka 2.3 - Właściciel wyodrębnionego lokalu				
				Brak wpisu

Rubryka 2.4 - Użytkownik wieczysty				
				Brak wpisu

Rubryka 2.5 - Uprawniony				
				Brak wpisu

Rubryka 2.6 - Podstawa nabycia				
Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi				

Rubryka 2.7 - Dane o wniosku i chwili wpisu				
Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi				

Rubryka 2.8 - Komentarz				
Pole 2.8.0.1 - Komentarz do migracji				
Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola		
	Wpisu	---		
A: Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej		---	PRZY WNIOSKU UJAWNIONO DZ.KW. 973-8/83 NATOMIAST DLA POTRZEB MIGRACJI PRZYJĘTO DZ.KW. 97383.	

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYTEJ				
---	--	--	--	--

Nr

Zestawienie rubryk - podstaw wpisów

11	Dane o wniosku		DZ.KW. / BY1B / 00006924 / 16 / 001	
Podrubryka - Akt notarialny				
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola
		Wpisu	Wyk.	
1.	1. Tytuł aktu	---	---	UMOWA SPRZEDAŻY
	2. Numer rep A			: 2785/2016
	3. Data sporządzenia			2016-03-10
	Notariusz			RAFAŁ
	4. Imię pierwsza			---
	5. Imię drugie			---
	6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego			BARABASZ
	7. Drugi człon nazwiska złożonego			---
	8. Siedziba			BYDGOSZCZ
Położenie dokumentu				
1.	Położenie dokumentu	---	---	116-118
	9. Numer karty akt			
	10. Numer księgi			//

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów				
6.	Podrubryka - Dane o wniosku			
	Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola

	1. Chwila wpływu		2016-03-14 09:10:19	
	2. Rodzaj dziennika		DZ.KW.	
	3. Numer dziennika		BY1B / 00006924 / 16 / 001	PHWLA
	4. Czy z urzędu		NIE	
	Położenie wniosku		116-118	
		6. Numer księgi	//	
	Podrubryka - Chwila wpisu			
	1. Chwila wpisu	---	2016-04-05-09 23 46.000113	
	Wpisujący	Imię		PRZEMYSŁAW

	Nazwisko	KOCINSKI
	Stanowisko	REF

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
BRAK WPISÓW	

Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów
	Brak wpisu

DZIAŁ IV - HIPOTEKA	
---------------------	--

Rubryka 4.1 - Wzmianki w dziale IV	
	Brak wpisu

Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)	
	Brak wpisu

Rubryka 4.3 - Napis	
	Brak wpisu

Rubryka 4.4 - Treść wpisu	
	Brak wpisu

Rubryka 4.5 - Podstawa wpisu	
	Brak wpisu

Rubryka 4.6 - Dane o wniosku i chwili wpisu	
	Brak wpisu

Rubryka 4.7 - Komentarz	
-------------------------	--

Pole 4.7.0.1 - Komentarz do migracji		
Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---

A: Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej		---
B: Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale		3

Rubryka 4.8 - Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym	
	Brak wpisu

Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów
	Brak wpisu

Wygenerowano przy użyciu: EKW.PL

Aktualny na dzień: 2016-09-23 23:23:10 UTC

UWAGA: Niniejszy wydruk PDF nie jest dokumentem prawnym w rozumieniu Ustawy o Księgach Wieczystych i Hipotece. Dokument będący dokumentem prawnym można pobrać na stronie Ministerstwa Sprawiedliwości w formie elektronicznej lub PDF.

STAROSTA BYDGOSKI

Województwo: kujawsko-pomorskie
 Powiat: bydgoski
 Jednostka ewidencyjna: 040308_5, Solec Kujawski - G
 Obręb ewidencyjny: Nr 0002, Makowiska

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 13.09.2016 12:52:11

według stanu na dzień: 13.09.2016 12:52:11

Nr jednostki rejestrowej: G6

KW BY1B/00049542/3

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Kędzierski Ryszard Leszek (Tomasz, Ksawera) zam. ul. Tadeusza Kościuszki 60/3, 85-079 Bydgoszcz

Działki ewidencyjne: 2

Arkusz	Nr działki	Adres lub położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Rodzaj	Pow [ha]	
1	128/1	-	0.1810	ŁV W Lzr-ŁVI	0.1423 0.0034 0.0353	BY1B/00049542/3
Identyfikator: 040308_5.0002.128/1						
1	128/2	-	2.5390	ŁV ŁVI W Lzr-ŁVI	0.2576 1.1500 0.1552 0.9762	BY1B/00049542/3
Identyfikator: 040308_5.0002.128/2						
		Razem powierzchnia działek:	2.7200	ha		
		Słownie:	dwa hektary siedem tysięcy dwieście metrów kwadratowych			

Oznaczenia klas i użytków

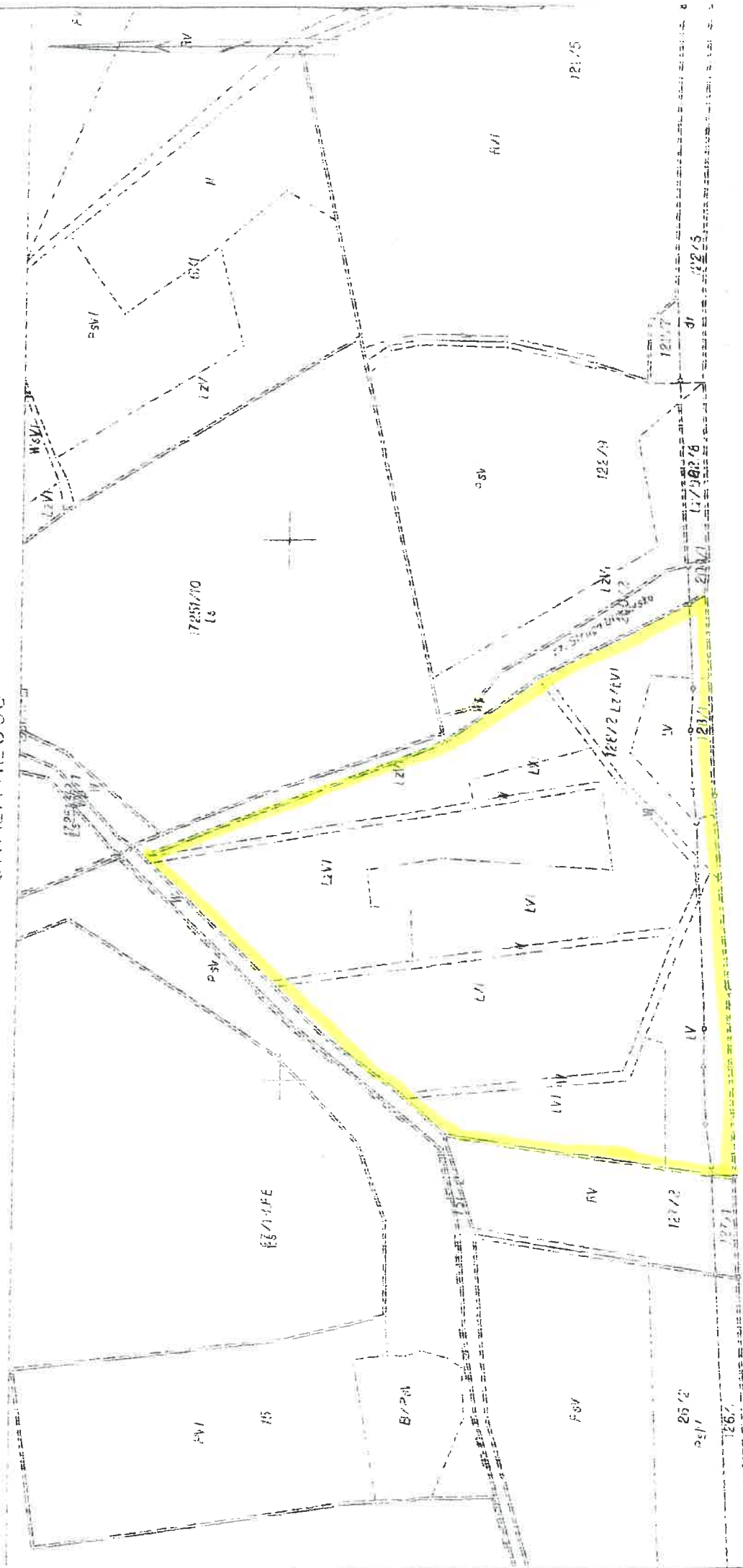
Lzr-ŁVI - Grunty zadrzewione i zakrzewione na uż.
 rolnych
 ŁV - Łąki trwałe
 ŁVI - Łąki trwałe
 W - Grunty pod rowami

Z up. Starosty Bydgoskiego

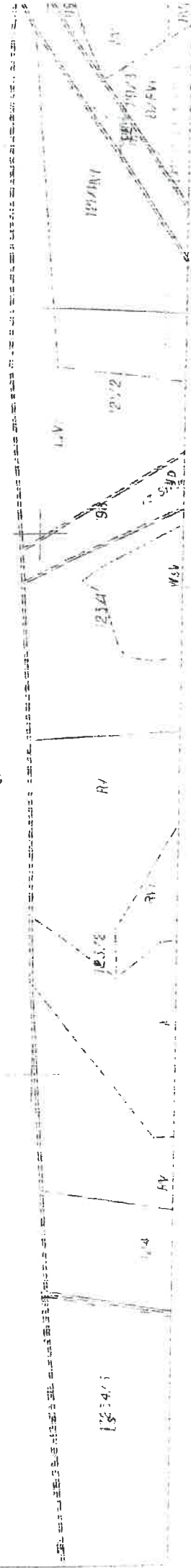
Monika Sytałak
 Podinspektor

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
 data i podpis

SKALA 1:2000



3/10/2



UPRAWNIENIA RZECZOZNAWCY



URZĄD MIESZKALNICTWA I ROZWOJU MIAST

ŚWIADECTWO

NADANIA UPRAWNIEŃ ZAWODOWYCH W ZAKRESIE SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie art. 231 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.
o gospodarce nieruchomościami
(Dz. U. Nr 115, poz. 741 i z 1998 r. Nr 106, poz. 668)
stwierdza się, że

Artur Bohdan Szczerbiński, s. Ryszarda

otrzymał w dniu *28.08.1993* uprawnienia zawodowe

NR *311*

w zakresie szacowania nieruchomości, i posiada tytuł
rzeczoznawcy majątkowego
oraz prawo wykonywania działalności zawodowej w zakresie
szacowania nieruchomości, a także maszyn i urządzeń
trwale związanych z gruntem.

PREZES
URZĘDU MIESZKALNICTWA
I ROZWOJU MIAST

Warszawa, dnia *14 maja 1999r.*

Z A Ś W I A D C Z E N I E

Pan *Arthur Szcerbiński*

ukończył kurs specjalistyczny nt.:

"METODOLOGIA SZACOWANIA WARTOŚCI MAJĄTKU W CELU ZABEZPIECZENIA KREDYTOWEGO"

zorganizowany przez

POLSKI BANK ROZWOJU S.A.
w Warszawie
w dniach 2 - 3 grudnia 1993 r.


Andrzej Kizimiewicz
Rzecznikawca nieruchomości


Joanna Salajczyk
Dyrektor Departamentu
Kadr i Szkolenia PBR S.A.

Nr zaświadczenia 3/161/93.

Warszawa, 3 grudnia 1993 r.