

OPERAT SZACUNKOWY

określenia wartości nieruchomości i udziałów
w nieruchomościach położonych w Toruniu
przy Szosie Bydgoskiej,
objętych księgami wieczystymi nr
To1t/00052079/3, TO1T/00106712/7,
TO1T/00107987/2, TO1T/00110996/2,
TO1T/00110995/5, TO1T/00112502/7
gmina Toruń M., powiat toruński,
województwo kujawsko – pomorskie

Cel wyceny: opis i oszacowanie



WYKONAŁA:

mgr inż. budownictwa Elżbieta Bielecka
87 100 TORUŃ ul. Jana Dekerta 22

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
uprawnienia MGPIB nr 2028

Toruń, 18 sierpień 2020 rok

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. OKREŚLENIE NIERUCHOMOŚCI:

adres:

TORUŃ

Ulica Szosa Bydgoska nr 94÷98, 98a, Pera Jonsona

gmina Toruń

powiat toruński

województwo kujawsko - pomorskie

Działka nr : 20/1, 20/2, 21, 25, 28/9, 28/10, 28/11, 28/12, 29, 30/29, 30/30, 30/42, 30/53, 30/54, 30/55, 30/56, 30/57, 30/58, 30/59, 30/60, 30/61, 30/62, 30/63, 30/64, 30/65, 30/66, 30/67, 30/68, 30/69, 30/70, 30/71, 30/72, 30/73, 30/74, 30/75, 30/76, 30/77, 30/78, 30/79, 30/80, 37/27, 37/28, 37/29, 37/30, 40/4, 40/5

K.W. nr TO1T/00052079/3

Działka nr : 7/20, 7/22, 30/31, 30/35 – udział 47/100

K.W. nr TO1T/00106712/7

Działka nr : 28/5, 30/19, 30/27, 30/28, 30/33, 30/51, 30/52 – udział 80/100

K.W. nr TO1T/00107987/2

Działka nr: 37/21 i 37/23

KW nr: TO1T/00110995/5

Działka nr: 37/31, 37/32, 37/33, 37/34, 37/35

KW nr: TO1T/00110996/2

Działka nr: 30/81, 30/82, 30/83, 30/84, 30/85, 30/86, 30/87, 30/88, 37/17, 40/3, 40/6, 40/7, 40/8

KW nr: TO1T/00112502/7

2. CEL WYCENY:

Opis i oszacowanie

3. WŁAŚCICIEL : Osoba prawna

UŻYTKOWNIK WIECZYSTY: Osoba prawna

4. RODZAJ NIERUCHOMOŚCI: prawo użytkowania wieczystego gruntu

5. ZAKTRES WYCENY:

Nieruchomości gruntowe i udział w drodze urządzonej

6. ZASTOSOWANE PODEJŚCIE WYCENY:

Podejście porównawcze i kosztowe

7. WARTOŚĆ :

L.p.	Numer księgi wieczystej	Wartość rynkowa gruntu w zł	Wartość odtworzeniowa udziału w drodze w zł	Wartość łączna w zł
1	TO1T/00107987/2 - udział ✓	1 035 000	51964,46	1086964
2	TO1T/00052079/3 ✓	31 108 000	1252690,87	32360691
3	TO1T/00110996/2 ✓	1 629 000	85914,33	1714914
4	TO1T/00110995/5 ✓	294 000	0	294000
5	TO1T/00112502/7 ✓	8 629 000	387590,32	9016590
6	TO1T/00106712/7 ✓ udział	-	1 778 160	1778160
Σ		42 695 000	1 778 160	44 473 160
Wartość nieruchomości jako całości gospodarczej objętych KW nr: TO1T/00052079/3, TO1T/00110996/2, TO1T/00110995/5, TO1T/00112502/7, TO1T/00107987/2 – udział, TO1T/00106712/7 – udział		40 161 160		

8. DATA: 2020-08-18

PODPIS:



II. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY.

1. Stan prawny.

Grunt oddany w użytkowanie wieczyste położony w Toruniu przy ulicy Szosa Bydgoska nr 94, 98, 97A, 104, Szosa Bydgoska, gmina Toruń, powiat toruński, województwo kujawsko – pomorskie, na działkach nr: 20/1, 20/2, 21, 25, 28/9, 28/10, 28/11, 28/12, 29, 30/29, 30/30, 30/42, 30/53, 30/54, 30/55, k 30/56, 30/57, 30/58, 30/59, 30/60, 30/61, 30/62, 30/63, 30/64, 30/65, 30/66, 30/67, 30/68, 30/69, 30/70, 30/71, 30/72, 30/73, 30/74, 30/75, 30/76, 30/77, 30/78, 30/79, 30/80, 37/27, 37/28, 37/29, 37/30, 40/4, 40/5 jest własnością Skarbu Państwa w Toruniu w użytkowaniu wieczystym do dnia 2089-12-05 Karawela Spółki z Ograniczoną Odpowiedzialnością w Warszawie, zapisaną w księdze wieczystej nr TO1T/00052079/3, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Toruniu – załącznik nr 1.

W dziale ISp. wpisane jest prawo przejazdu torem kolejowym na nieruchomości KW TO1T/00055547 oraz prawo korzystania z dróg wewnętrznych

W dziale III KW wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe służebności kolejowej, służebność prowadzenia mediów na działkach nr 30/45, 30/50, służebność drogi na rzecz nieruchomości objętej księgą wieczystą nr TO1T/00123082/6, TO1T/00123083/3 oraz drogi na działkach nr 30/46 i 30/45 oraz wpisane są ostrzeżenia o toczącej się egzekucji z nieruchomości.

W dziale IV KW wpisana jest hipoteka umowna łączna z KW nr 107987, 110996, 112502 w wysokości 22 000 000 zł na rzecz Jolanty Marii Rogalskiej oraz hipoteka umowna łączna z KW nr 107987, 110996, 112502 w wysokości 6 568 010 EUR na rzecz Igora Czerneckiego, hipoteka przymusowa w wysokości: 123 538 zł, 17979,20 zł, 9002,20 zł, 26942,60 zł, 26808,30 zł, 8951,70 zł, 8994,40 zł na rzecz Gminy Miasta Toruń.

Grunt oddany w użytkowanie wieczyste położony w Toruniu przy ulicy Szosa Bydgoska gmina Toruń, powiat toruński, województwo kujawsko – pomorskie, na działkach nr: 7/20, 7/22, 30/31, 30/35 jest własnością Skarbu Państwa w Toruniu we współużytkowaniu wieczystym do dnia 2089-12-05 w udziale 15/100 Bańkowski, Winiarski Nesta Bis Spółka Jawna, w udziale 25/100 części Castim Spółki z Ograniczoną Odpowiedzialnością w Warszawie, w udziale 47/100 części Karawela Spółki z Ograniczoną Odpowiedzialnością w Warszawie, w udziale 10/100 części Nest Spółki z Ograniczoną Odpowiedzialnością w Toruniu, w udziale 1/100 części Aria- Bis Spółki z Ograniczoną Odpowiedzialnością Spółki Komandytowej w Toruniu oraz w udziale 2/100 części Polskiego Koncernu Naftowego Orlen Spółki Akcyjnej w Płocku, zapisaną w księdze wieczystej nr TO1T/00106712/7, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Toruniu – załącznik nr 2.

W dziale ISp. wpisane jest prawo służebności drogi na działce nr 128/2, przejazdu torem kolejowym na działkach nr 37/2, 37/3.

W dziale III KW wpisany jest zarząd nieruchomością wspólną oraz wpisane są ostrzeżenia tylko na udziale 47/100 części należącym do Karawela Spółki z Ograniczoną Odpowiedzialnością w Warszawie o toczącej się egzekucji z nieruchomości.

W dziale IV KW wpisana jest hipoteka umowna w wysokości 3 450 000 zł na rzecz Bańkowski, Rogalski, Winiarski Nesta – Bis Spółka Jawna, oraz hipoteki przymusowe 297467,40 zł, 313532,70 zł, 23765,10 zł, 9201 zł 23754,70 zł na rzecz Gminy Miasta Toruń.

Grunt oddany w użytkowanie wieczyste położony w Toruniu przy ulicy Szosa Bydgoska gmina Toruń, powiat toruński, województwo kujawsko – pomorskie, na

działkach nr: 28/5, 30/19, 30/27, 30/28, 30/33, 30/51, 30/52, jest własnością Skarbu Państwa w Toruniu we współużytkowaniu wieczystym do dnia 2089-12-05 w udziale 80/100 części Karawela Spółki z Ograniczoną Odpowiedzialnością w Warszawie oraz w udziale 20/100 części Nest Spółki z Ograniczoną Odpowiedzialnością w Toruniu, zapisaną w księdze wieczystej nr **TO1T/00107987/2**, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Toruniu – załącznik nr 3.

W dziale I Sp. wpisane jest prawo służebności drogi na działce nr 128/2, przejazdu torem kolejowym na działkach nr 37/2, 37/3, oraz prawo korzystania z nieruchomości objętej KW nr 101588 podczas obsługi inwestycji.

W dziale III KW wpisane jest roszczenie wynikające z umowy sprzedaży oraz wpisane jest ostrzeżenie o toczącej się egzekucji z nieruchomości na udziale 80/100 części.

W dziale IV KW wpisana jest hipoteka umowna łączna z KW nr 52079, 110996, 112502 w wysokości 22 000 000 zł na rzecz Jolanty Marii Rogalskiej oraz hipoteka umowna łączna z KW nr 107987, 110996, 112502 w wysokości 6 568 010 EUR na rzecz Igora Czerneckiego oraz hipoteki przymusowe w wysokości 313532,70 zł, 9201 zł, 8928,30 zł, 8938,10 zł na udziale 80/100 części na rzecz Gminy Miasta Toruń.

*Grunt oddany w użytkowanie wieczyste położony w Toruniu przy ulicy Szosa Bydgoska nr 94 - 98, gmina Toruń, powiat toruński, województwo kujawsko – pomorskie, na działce nr 37/31, 37/32, 37/33, 37/34, 37/35 jest własnością Skarbu Państwa w Toruniu w użytkowaniu wieczystym do dnia 2089-12-05 Karawela Spółki z Ograniczoną Odpowiedzialnością w Warszawie, zapisaną w księdze wieczystej nr **TO1T/00110996/2**, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Toruniu – załącznik nr 4.*

W dziale I Sp. wpisane jest prawo przejazdu torem kolejowym na nieruchomości KW TO1T/00055547 oraz prawo korzystania z dróg wewnętrznych.

W dziale III KW wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe służebności kolejowej, oraz roszczenie wynikające z przedwstępnej umowy sprzedaży na rzecz Karawel Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością w Warszawie, służebność gruntowa na działce nr 37/19 na rzecz nieruchomości KW 52082/7, służebność gruntowa na rzecz nieruchomości 123082/6 i 123083 oraz wpisane są ostrzeżenia o toczącej się egzekucji z nieruchomości.

W dziale IV KW wpisana jest hipoteka umowna łączna z KW nr 107987, 52079, 112502 w wysokości 22 000 000 zł na rzecz Jolanty Marii Rogalskiej oraz hipoteka umowna łączna z KW nr 107987, 52079, 112502 w wysokości 6 568 010 EUR na rzecz Igora Czerneckiego, hipoteka przymusowa w wysokości: 626,20 zł na rzecz Gminy Miasta Toruń, hipoteka przymusowa w wysokości 869029,50 zł na rzecz Skarbu Państwa Urzędu Skarbowego w Toruniu.

*Grunt oddany w użytkowanie wieczyste położony w Toruniu przy ulicy Szosa Bydgoska nr 84-98, 96a, 96, 98A, Szosa Bydgoska, gmina Toruń, powiat toruński, województwo kujawsko – pomorskie, na działkach nr: 37/17, 40/3, 40/6, 40/7, 40/8, 30/85, 30/86, 30/87, 30/88, 30/81, 30/82, 30/83, 30/84 jest własnością Skarbu Państwa w Toruniu w użytkowaniu wieczystym do dnia 2089-12-05 Karawela Spółki z Ograniczoną Odpowiedzialnością w Warszawie, zapisaną w księdze wieczystej nr **TO1T/00112502/7**, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Toruniu – załącznik nr 5*

W dziale I Sp. wpisane prawo wstępu na czas budowy galerii handlowej na działkach nr 128/9, 150, 153, 151, 152/1, 155/2 w terminie do dnia 31.12.2025 roku.

W dziale III KW wpisana służebność toru kolejowego, roszczenie wynikające z przedwstępnej umowy sprzedaży, służebności drogi w związku z planowaną budową stacji paliw oraz wzmianki o toczącej się egzekucji z nieruchomości.

W dziale IV KW wpisana jest hipoteka umowna łączna z KW nr 107987, 52079, 110996/2 w wysokości 22 000 000 zł na rzecz Jolanty Marii Rogalskiej oraz hipoteka umowna łączna z KW nr 107987, 52079, 110996 w wysokości 6 568 010 EUR na rzecz Igora Czerneckiego,

hipoteka umowna w wysokości 22 000 000 zł na rzecz Gminy Miasta Toruń, hipoteka przymusowa w wysokości 86611,10 zł, 9938,50 zł, 9930,40 zł, 9983,80 zł, 10129,70 zł, 2512,20 zł, 2572,60 zł 181903 zł, 9201 zł, 8938,10 zł, 8928,30 zł, 8969,50 zł na rzecz Gminy Miasta Toruń.

Grunt oddany w użytkowanie wieczyste położony w Toruniu przy ulicy Pera Jonsona, gmina Toruń, powiat toruński, województwo kujawsko – pomorskie, na działkach nr: 37/21, 37/23 jest własnością Skarbu Państwa w Toruniu w użytkowaniu wieczystym do dnia 2089-12-05 Karawela Spółki z Ograniczoną Odpowiedzialnością w Warszawie, zapisaną w księdze wieczystej nr TO1T/00110995/5, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Toruniu.

W dziale III KW wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe drogi oraz wpisane jest ostrzeżenie o toczącej się egzekucji z nieruchomości KM 651/15, KM 144/16, KM 202/16, KM 250/16, KM 335/16.

W dziale IV KW wpisana jest hipoteka przymusowa w wysokości: 274,60 zł na rzecz Gminy Miasta Toruń.

Grunt oddany w użytkowanie wieczyste położony w Toruniu przy ulicy Szosa Bydgoska nr 94 - 98, gmina Toruń, powiat toruński, województwo kujawsko – pomorskie, na działce nr 37/31, 37/32, 37/33, 37/34, 37/35 jest własnością Skarbu Państwa w Toruniu w użytkowaniu wieczystym do dnia 2089-12-05 Karawela Spółki z Ograniczoną Odpowiedzialnością w Warszawie, zapisaną w księdze wieczystej nr TO1T/00110996/2, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Toruniu – załącznik nr 6.

W dziale ISp. wpisane jest prawo przejazdu torem kolejowym na nieruchomości KW TO1T/00055547 oraz prawo korzystania z dróg wewnętrznych

W dziale III KW wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe służebności kolejowej, oraz roszczenie wynikające z przedwstępnej umowy sprzedaży na rzecz Karawel Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością w Warszawie, służebność gruntowa na działce nr 37/19 na rzecz nieruchomości KW 52082/7, służebność gruntowa na rzecz nieruchomości 123082/6 i 123083 oraz wpisane są ostrzeżenia o toczącej się egzekucji z nieruchomości.

W dziale IV KW wpisana jest hipoteka przymusowa w wysokości: 274,60 zł, 8998,60 zł, 114659,90 zł na rzecz Gminy Miasta Toruń.

2. Oznaczenie nieruchomości.

Nieruchomości w Rejestrze Gruntów prowadzonym przez Urząd Miasta w Toruniu, położona jest w obrębie nr 23, jednostki rejestrowej nr G.7:

działka nr 20/1 o powierzchni 0,1498 ha, użytek Bp;
działka nr 20/2 o powierzchni 0,1791 ha, użytek Bp;
działka nr 21 o powierzchni 0,5146 ha, użytek Bp;
działka nr 25 o powierzchni 0,0368 ha, użytek Bp;
działka nr 28/9 o powierzchni 0,2293 ha, użytek Bp;
działka nr 28/10 o powierzchni 0,0435 ha, użytek Bp;
działka nr 28/11 o powierzchni 0,4531 ha, użytek Bp;
działka nr 28/12 o powierzchni 0,0684 ha, użytek Bp;
działka nr 29 o powierzchni 0,0002 ha, użytek Tr;
działka nr 30/53 o powierzchni 0,3934 ha, użytek Bp;
działka nr 30/54 o powierzchni 0,0341 ha, użytek Bp;
działka nr 30/55 o powierzchni 0,0950 ha, użytek Bp;
działka nr 30/56 o powierzchni 2,2962 ha, użytek Bp;

działka nr 30/57 o powierzchni 0,0593 ha, użytek Bp;
działka nr 30/58 o powierzchni 0,2373 ha, użytek Bp;
działka nr 30/59 o powierzchni 0,0790 ha, użytek Bp;
działka nr 30/60 o powierzchni 0,1390 ha, użytek Bp;
działka nr 30/61 o powierzchni 0,1009 ha, użytek Bp;
działka nr 30/62 o powierzchni 0,3738 ha, użytek Bp;
działka nr 30/63 o powierzchni 0,0266 ha, użytek Bp;
działka nr 30/64 o powierzchni 0,0075 ha, użytek Bp;
działka nr 30/29 o powierzchni 0,0356 ha, użytek Bp;
działka nr 30/30 o powierzchni 0,0850 ha, użytek Bp;
działka nr 30/42 o powierzchni 0,0100 ha, użytek dr;
działka nr 30/68 o powierzchni 0,9648 ha, użytek Bp;
działka nr 30/69 o powierzchni 0,0421 ha, użytek Bp;
działka nr 30/70 o powierzchni 0,0541 ha, użytek Bp;
działka nr 30/71 o powierzchni 1,2528 ha, użytek Bp;
działka nr 30/72 o powierzchni 0,2167 ha, użytek Bp;
działka nr 30/73 o powierzchni 0,2379 ha, użytek Bp;
działka nr 30/74 o powierzchni 0,0261 ha, użytek Bp;
działka nr 30/75 o powierzchni 0,0280 ha, użytek Bp;
działka nr 30/76 o powierzchni 0,0079 ha, użytek Bp;
działka nr 30/77 o powierzchni 0,1225 ha, użytek Bp;
działka nr 30/78 o powierzchni 0,1118 ha, użytek Bp;
działka nr 30/65 o powierzchni 0,0017 ha, użytek Bp;
działka nr 30/66 o powierzchni 0,0162 ha, użytek Bp;
działka nr 30/67 o powierzchni 0,0046 ha, użytek Bp;
działka nr 30/79 o powierzchni 0,0375 ha, użytek Bp;
działka nr 30/80 o powierzchni 0,0591 ha, użytek Bp;
działka nr 37/27 o powierzchni 0,0166 ha, użytek Bp;
działka nr 37/28 o powierzchni 0,0339 ha, użytek Bp;
działka nr 37/29 o powierzchni 0,0286 ha, użytek Bp;
działka nr 37/30 o powierzchni 0,2605 ha, użytek Bp;
działka nr 40/4 o powierzchni 0,6459 ha, użytek Bp;
działka nr 40/5 o powierzchni 0,0033 ha, użytek Bp

razem: 9,8201 ha - załącznik nr 7 - 10

jednostki rejestrowej nr G.97:

działka nr 7/20 o powierzchni 0,0573 ha, użytek dr;
działka nr 7/22 o powierzchni 0,0105 ha, użytek dr;
działka nr 30/31 o powierzchni 0,3245 ha, użytek dr;
działka nr 30/35 o powierzchni 0,6519 ha, użytek dr;

razem: 1,0442 ha - załącznik nr 11-12

jednostki rejestrowej nr G.99:

działka nr 28/5 o powierzchni 0,0870 ha, użytek Bp;
działka nr 30/19 o powierzchni 0,0231 ha, użytek Bp;
działka nr 30/51 o powierzchni 0,0825 ha, użytek Bp;
działka nr 30/52 o powierzchni 0,1381 ha, użytek Bp;
działka nr 30/27 o powierzchni 0,0055 ha, użytek Bp;

działka nr 30/28 o powierzchni 0,0230 ha, użytek dr;
działka nr 30/33 o powierzchni 0,1500 ha, użytek Bp;

razem: 0,5092 ha – załącznik nr 13-14

jednostki rejestrowej nr G.102:

działka nr 37/21 o powierzchni 0,0148 ha, użytek Bp;
działka nr 37/23 o powierzchni 0,1062 ha, użytek Bp;

razem: 0,1210 ha - załącznik nr 15-16

jednostki rejestrowej nr G.103:

działka nr 37/31 o powierzchni 0,0479 ha, użytek Bp
działka nr 37/32 o powierzchni 0,0515 ha, użytek Bp
działka nr 37/33 o powierzchni 0,1007 ha, użytek Bp
działka nr 37/34 o powierzchni 0,0266 ha, użytek Bp
działka nr 37/35 o powierzchni 0,4468 ha, użytek Bp

Razem : 0,6735 ha - załącznik nr 17 - 18

jednostki rejestrowej nr G.106:

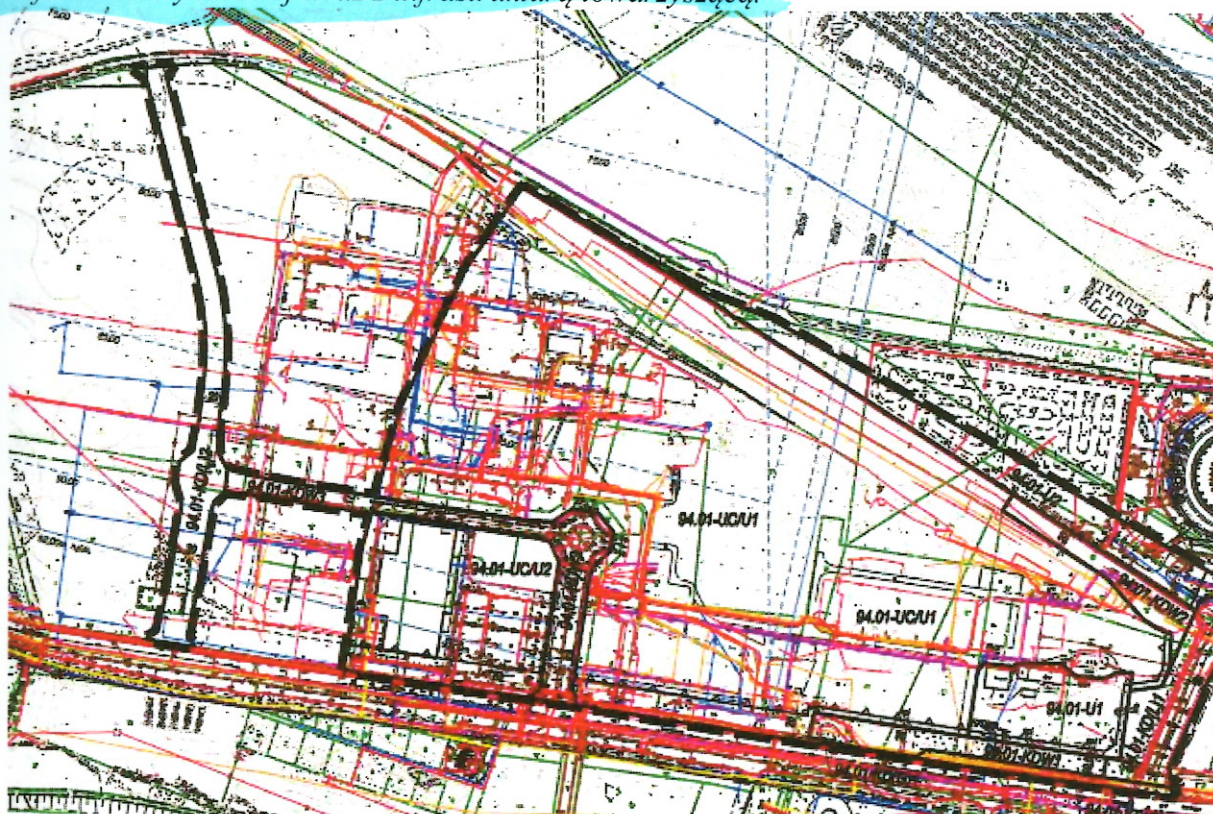
działka nr 30/81 o powierzchni 0,1093 ha, użytek Bp
działka nr 30/82 o powierzchni 0,0347 ha, użytek Bp
działka nr 30/83 o powierzchni 0,0176 ha, użytek Bp
działka nr 30/84 o powierzchni 0,0892 ha, użytek Bp
działka nr 30/85 o powierzchni 0,2530 ha, użytek Bp
działka nr 30/86 o powierzchni 0,0538 ha, użytek Bp
działka nr 30/87 o powierzchni 0,0545 ha, użytek Bp
działka nr 30/88 o powierzchni 0,1356 ha, użytek Bp
działka nr 37/17 o powierzchni 0,5134 ha, użytek Bp
działka nr 40/3 o powierzchni 0,7345 ha, użytek Bp
działka nr 40/6 o powierzchni 0,1971 ha, użytek Bp
działka nr 40/7 o powierzchni 0,1475 ha, użytek Bp
działka nr 40/8 o powierzchni 0,6982 ha, użytek Bp

Razem : 3,0384 ha - załącznik nr 19 - 21



3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Szosa Bydgoska - „Park Handlowy” w Toruniu zatwierdzony Uchwała nr 160/15 Rady Miasta Torunia z dnia 29 października 2015 roku (D. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 3380 z dn. 6.11.2015 r.) działki nr 37/21, 37/23 i częściowo działka 37/19 leży w jednostce planistycznej 94.01-KDW2, działki nr 30/35, 30/31, 7/20 leżą w jednostce planistycznej 94.01-KDW3. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 94.01-KDW2 i 94.01-KDW3, ustala się: 1) przeznaczenie: a) podstawowe: komunikacja - droga wewnętrzna, b) dopuszczalne: zieleń urządzone, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej a dla terenu 94.01-KDW2 dodatkowo infrastruktura torowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Działki pozostałe leżą w jednostce planistycznej 94.01-UC/U1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 94.01-UC/U1, ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², usługi, dopuszczalne: obiekty produkcyjne, składy i magazyny, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej a dla terenu 94.01-UC/U1 dodatkowo infrastruktury torowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą.



Rysunek planu

4. Opis techniczny nieruchomości.

4.1. DZIAŁKI NR 20/1, 20/2, 21, 25, 28/9, 28/10, 28/11, 28/12, 29, 30/29, 30/30, 30/42, 30/53, 30/54, 30/55, 30/56, 30/57, 30/58, 30/59, 30/60, 30/61, 30/62, 30/63, 30/64, 30/65, 30/66, 30/67, 30/68, 30/69, 30/70, 30/71, 30/72, 30/73, 30/74, 30/75, 30/76, 30/77, 30/78, 30/79, 30/80, 37/27, 37/28, 37/29, 37/30, 40/4, 40/5

Działki tworzą jeden kompleks użytkowy, z dostępem do ulicy Szosa Bydgoska poprzez udział w nieruchomości TO1T/00106712/7, w odległości ~ 4,5 km do centrum miasta. Dojazd

nieurządzonymi drogami wewnętrznymi. Teren jest uzbrojony w media infrastruktury technicznej: energii elektrycznej, kanalizacyjnej, telefonicznej i wodociągowej. Działki mają kształt wielokąta nieforemnego o znacznym pofałdowaniu dochodzącym do 3 m. Grunt jest niezagospodarowany. W bezpośrednim sąsiedztwie od strony południowo wschodniej są zabudowania biurowo magazynowe, z pozostałych stron grunty niezagospodarowane.

4.2.DZIAŁKI NR 30/35, 30/31, 7/20, 7/22.

Działki tworzą jeden kompleks użytkowy z dostępem do drogi krajowej nr 80 Szosa Bydgoska, w odległości ~ 4, 5 km do centrum miasta. Teren jest uzbrojony w media infrastruktury technicznej: energii elektrycznej, kanalizacyjnej, telefon i wodociąg. Działki mają kształt wielokąta zbliżony do litery L. Grunt jest zagospodarowany, utwardzony betonem i urządzone są chodniki. W bezpośrednim sąsiedztwie od strony północno wschodniej znajduje się grunty niezagospodarowane, od strony zachodnio północnej jest pawilon handlowy wielkopowierzchniowy.

Utwardzenia: drogi asfaltowe o powierzchni około 6400 m² oraz chodniki z kostki betonowej o powierzchni około 500 m². Pomiarzy wykonałam na podstawie mapy, rok wykonania przyjąłam 2011 rok.

4.3.DZIAŁKI NR : 28/5, 30/19, 30/27, 30/28, 30/33, 30/51, 30/52.

Działki tworzą projektowany wewnętrzny układ komunikacyjny z dostępem do ulicy Szosa Bydgoska poprzez udział w nieruchomości TOIT/00106712/7, w odległości ~ 4,5 km do centrum miasta. Teren jest uzbrojony w media infrastruktury technicznej: energii elektrycznej, telefonicznej, kanalizacji i wodociągowej. Działka ma kształt wielokąta nieforemnego ze wzniesieniem dochodzącym do 1 m. Grunt jest niezagospodarowany, bez bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się grunty niezabudowane oraz droga dojazdowa do drogi publicznej, będąca współwłasnością osób prawnych.

4.4.DZIAŁKI NR 37/21, 37/23.

Działki tworzą jeden kompleks użytkowy, z dostępem do ulicy Pera Jonsona, która jest własnością Gminy Miasta Toruń, w odległości ~ 4 km do centrum miasta. Teren jest uzbrojony w media infrastruktury technicznej: energii elektrycznej, kanalizacyjnej, telefonicznej i wodociągowej. Działki mają kształt wielokąta zbliżony do litery L. Grunt jest niezagospodarowany. W bezpośrednim sąsiedztwie od strony północno wschodniej znajduje się drogi, parkingi i stadion żużlowy, od strony zachodnio północnej są zabudowania biurowo magazynowe.

4.5.DZIAŁKI NR 37/31, 37/32, 37/33, 37/34, 37/35

Działki położone są w sąsiedztwie drogi dojazdowej do pola motokrosowego, z dostępem do ulicy Szosa Bydgoska drogami wewnętrznymi poprzez udział w nieruchomości TOIT/00106712/7, w odległości ~ 4 km do centrum miasta. Teren jest uzbrojony w media infrastruktury technicznej: energii elektrycznej. Działka ma kształt wielokąta nieforemnego, zbliżony do litery T. Grunt jest niezagospodarowany. W bezpośrednim sąsiedztwie od strony południowej są grunty niezabudowane.

4.6.DZIAŁKI NR : 30/81, 30/82, 30/83, 30/84, 30/85, 30/86, 30/87, 30/88, 37/17, 40/3, 40/6, 40/7, 40/8

Działki tworzą jeden kompleks użytkowy stanowiący częściowo wewnętrzny układ komunikacyjny, z dostępem do ulicy Szosa Bydgoska poprzez udział w nieruchomości TOIT/00106712/7 w odległości ~ 4,5 km do centrum miasta. Teren jest uzbrojony w

nieczynne media infrastruktury technicznej: energii elektrycznej, telefonicznej, kanalizacji i wodociągowej. Działka ma kształt wielokąta nieforemnego zbliżonego do litery F, teren lekko pofałdowany. Grunt jest niezagospodarowany. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się grunty niezabudowane.

5. Stan otoczenia nieruchomości.

Toruń położony jest nad rzeką Wisła w centralnej części województwa kujawsko – pomorskiego, w odległości 45 km od miasta wojewódzkiego Bydgoszczy. Przez miasto przechodzą najważniejsze szlaki komunikacyjne: autostrada A-1, drogi krajowe NR : 1, 10, 15, 80. Powierzchnia miasta wynosi 115,75 km². Ilość mieszkańców 208 936, w tym kobiet 111710. W 2008 roku bezrobocie kształtowało się na poziomie 6 %. Od 1997 roku w Toruniu realizowany jest program ochrony środowiska w zakresie: likwidacji pieców węglowych i lokalnych kotłowni, likwidacji szamb i materiałów zawierających azbest. Toruń jest miastem przemysłowym, centrum nauki i kultury. Strategią rozwoju jest budownictwo mieszkaniowe, zaplecze hotelowe, obiekty sportowo – rekreacyjne, turystyczne oraz zagospodarowanie terenów zielonych.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na obrzeżach miasta w terenie projektowanej zabudowy usług cenotwórczych.