



Siedziba: 87-100 Toruń, ul. Odrodzenia 3/13, tel. 694-460-740

NIP: 879-104-47-29 REGON: 870613341

e-mail: biuro@bontorun.com.pl, www.bontorun.com.pl

OPERAT SZACUNKOWY

**z wyceny prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej,
położonej w miejscowości Karbowo ulicy Granicznej 72, obręb 0007 Karbowo,
gmina Brodnica, powiat brodnicki, woj. kujawsko – pomorskie**

(działka nr 948 w KW nr TO1B/00027599/3, działka nr 947 w KW nr TO1B/00027601/1)



Wartość rynkowa aktualna na dzień 01 września 2021 r.

Opracował:
mgr inż. Jarosław Jewiak

(pieczęć rzeczoznawcy majątkowego)

Określenie nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym położony w miejscowości Karbowo przy ulicy Granicznej 72, obręb 0007 Karbowo, gmina Brodnica, powiat brodnicki, województwo kujawsko – pomorskie. Nieruchomość składa się z dwóch działek o nr 947 i 948 o łącznej powierzchni gruntu 0,1603 ha . Budynek mieszkalny znajduje się na geodezyjnie wyodrębnionej działce nr 948 o pow. 0,1202 ha . Dla szacowanej nieruchomości urządzone są księgi wieczyste KW nr TO1B/00027599/3, TO1B/00027601/1 prowadzone w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brodnicy.	
Rodzaj nieruchomości	nieruchomość gruntowa zabudowana	
Opis nieruchomości	Wyceniana działka o nr 948 o powierzchni gruntu 0,1202 ha zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny o powierzchni użytkowej: 192,60 m² . Budynek mieszkalny wyposażony jest w instalację elektryczną, wodę i kanalizację z ujęcia miejskiego, gaz z sieci miejskiej, ogrzewanie centralne oraz ciepła woda z kotła dwufunkcyjnego na gaz. Standard wykończenia budynku dobry. Sąsiedztwo funkcji - nieuciążliwe, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej. Działka nr 947 o powierzchni gruntu 0,0401 ha jest niezabudowana i posiada funkcję drogi dojazdowej wewnętrznej do wycenianego budynku mieszkalnego oraz do działek sąsiadujących zabudowanych o numerach 946, 938, 939. Droga dojazdowa wewnętrzna gruntowa utwardzona tłuczniem. Lokalizacja dobra, dostępność komunikacyjna dobra bezpośrednio od strony ulicy miejskiej Graniczna.	
Podmioty którym przysługują prawa do nieruchomości	<p style="text-align: center;">Właściciel działka nr : 948 Michał Dąbrowski ,Elżbieta Dąbrowska</p> <p style="text-align: center;">Właściciel działki nr 947 Anna Laskowska 1/4, Igor Sławomir Miodyński 1/8, Aleksander Weiner 1/4 Michał Dąbrowski , Elżbieta Dąbrowska 1/4, Cezary Franciszek Miodyński Małgorzata Modesta Miodyńska 1/8</p>	
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla sprzedaży	
Data na którą określono wartość rynkową nieruchomości	01 września 2021r.	
Określenie wartości rynkowej	-Wartość rynkowa zabudowanej działki nr 948	
	554 200 zł <i>słownie: pięćset pięćdziesiąt cztery tysiące dwieście złotych</i>	
	Wartość rynkowa udziału 1/4 w gruncie działki nr 947	
	6 600 zł <i>słownie: sześć tysięcy sześćset złotych</i>	
Data sporządzenia operatu	01 września 2021r.	
Opracował: mgr inż. Jarosław Jewiak		
_____ (pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)		

SPIS TREŚCI

1. <i>Przedmiot i zakres wyceny.</i>	4
2. <i>Cel wyceny.</i>	4
3. <i>Podstawy opracowania operatu szacunkowego.</i>	4
3.1. <i>Podstawy formalne.</i>	4
3.2. <i>Podstawy materialno - prawne.</i>	4
3.3. <i>Podstawy metodologiczne.</i>	4
3.4. <i>Źródła danych merytorycznych.</i>	5
4. <i>Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.</i>	5
5. <i>Opis i określenie stanu nieruchomości.</i>	5
5.1. <i>Stan prawny.</i>	5
5.2. <i>Oznaczenie w ewidencji gruntów.</i>	8
5.3. <i>Uwarunkowania planistyczne i ochronne.</i>	9
5.4. <i>Opis nieruchomości.</i>	10
6. <i>Prezentowanie sposobu wyceny.</i>	18
6.1. <i>Wskazanie rodzaju określanej wartości.</i>	18
6.2. <i>Wybór podejścia, metody i techniki wyceny.</i>	18
7. <i>Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.</i>	19
8. <i>Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny.</i>	30
8.1. <i>Analiza transakcji porównawczych.</i>	30
8.2. <i>Porównanie nieruchomości parami.</i>	32
8.3. <i>Obliczenie wartości rynkowej.</i>	33
8.4. <i>Obliczenie wartości udziału w gruncie.</i>	33
8.5. <i>Obliczenie wartości sprzedaży wymuszonej i likwidacyjnej.</i>	34
9. <i>Wynik końcowy wyceny.</i>	35
10. <i>Klauzule i ustalenia dodatkowe.</i>	36
11. <i>Załączniki.</i>	36

1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym położony w miejscowości Karbowo przy ulicy Granicznej 72, obręb 0007 Karbowo, gmina Brodnica, powiat brodnicki, województwo kujawsko – pomorskie. Nieruchomość składa się z dwóch działek o nr **947 i 948** o łącznej powierzchni gruntu **0,1603 ha**. Budynek mieszkalny znajduje się na geodezyjnie wyodrębnionej działce nr **948** o pow. **0,1202 ha**. Dla szacowanej nieruchomości urzędzone są księgi wieczyste KW nr **TO1B/00027599/3, TO1B/00027601/1** prowadzone w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brodnicy.

2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla sprzedaży. Operat szacunkowy może być wykorzystany tylko i wyłącznie w tym celu.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.

3.1. Podstawy formalne.

Operat wykonano na zlecenie właścicieli do wykonania przez Biura Obsługi Nieruchomości „BON” Jarosław Jewiak do wykonania przez mgr inż. Jarosława Jewiaka, rzeczoznawcy majątkowego, uprawnienia zawodowe nr 2965 nadane przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju

3.2. Podstawy materialno - prawne.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2020r., poz. 65, 284, 471, 782, 1709),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004r. poz 2109, z 2005r. poz 1628 oraz 2011 poz 985)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z 1971 roku z późniejszymi zmianami);

Oraz:

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
- Prawo upadłościowe - Art. 319. Opis i oszacowanie przedsiębiorstwa upadłego, Dz.U.2019.0.498 t.j. - Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r.

3.3. Podstawy metodologiczne.

- M. Prystupa – „Wycena mienia poradnik menedżera” Centrum Informacji Menedżera. Warszawa 2001,
- S. Żróbek, M. Belej – „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości”. Educaterra, Olsztyn 2000,
- R. Cymerman, A. Hopfer - „System zasady i procedury szacowania nieruchomości”. PFRM, Warszawa 2012,
- E. Kucharska - Stasiak - „Nieruchomość w gospodarce rynkowej”. Wydawnictwo PWN. Warszawa 2012
- Gospodarka nieruchomościami. Zbiór przepisów dla rzeczoznawców majątkowych – J. Dydenko Oficyna., Warszawa 2009,

- „Wycena”, kwartalnik Educaterra Sp. z o.o. Olsztyn. 2000-2020.

3.4. Źródła danych merytorycznych.

- Księga Wieczysta nr Kw **TO1B/00027599/3, TO1B/00027601/1**
- Wypis z rejestru gruntów,
- Kopia mapy ewidencyjnej,
- Ogłędziny nieruchomości przeprowadzone w dniu **31 sierpnia 2021 r.**,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica
- Przegląd aktów notarialnych kupna - sprzedaży nieruchomości w Starostwie Powiatowym w Brodnicy
- Informacje z literatury fachowej dotyczące trendów w obrocie nieruchomościami na danym terenie,
- Informacje z prasy lokalnej: notowania cen nieruchomości,
- Informacje własne z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,
- Informacje zamawiającego wycenę,
- Własne badania rynku i baza danych cen nieruchomości,
- Statystyka publiczna i opracowania GUS.

4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.

Data sporządzenia wyceny:	01 września 2021 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	01 września 2021 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	01 września 2021 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	31 sierpnia 2021 r.

5. Opis i określenie stanu nieruchomości.

5.1. Stan prawny.

Dla przedmiotu wyceny urządzono Księgi Wieczyste KW nr **TO1B/00027599/3, TO1B/00027601/1** prowadzone przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brodnicy, które zgodnie z badaniem z dnia 31 sierpnia 2021 roku zawiera następujące wpisy:

TO1B/00027599/3,

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
			Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości		1	1
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		948	1
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)		Lp. 1. 1 TORUŃ, BRODNICA, KARBOWO	

Sposób korzystania		GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		/00018159 / , 0,1202 HA		
				Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości		0,1202 HA		1
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
BRAK WPISÓW				
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	MICHAŁ LEON DĄBROWSKI, ROMAN, IRENA			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	ELŻBIETA MARIA DĄBROWSKA, BOLESŁAW, JADWIGA			
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)				
1.	REP.C. / KOMO / 165056 / 20 - 2020-08-18, 14:00:33			
BRAK WPISÓW				
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	6		8, 42	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA			
Suma (słownie), waluta	129010,00 (STO DWADZIEŚCIA DZIEWIĘĆ TYSIĘCY DZIESIĘĆ) CHF			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	WIERZ. KAPITAŁOWA WYNIKAJĄCA Z UMOWY NR 203-1222721797-329/2006 Z DNIA 9 CZERWCA 2006 R.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa)	Lp. 1.	PKO BRODNICA		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	7		8, 43	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA			
Suma (słownie), waluta	29672,00 (DWADZIEŚCIA DZIEWIĘĆ TYSIĘCY SZEŚĆSET SIEDZIEDZIESIĄT DWA) CHF			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	WIERZ. ODSETKOWA WYNIKAJĄCA Z UMOWY NA BUDOWĘ DOMU NR 203-1222721797-329/2006 Z DNIA 9 CZERWCA 2006 R.	

Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa)	Lp. 1.	PKO BRODNICA

TO1B/00027601/1

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI		
		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1
Działki ewidencyjne		
Lp. 1.	---	
Numer działki	947	1, 8
Identyfikator działki	040203_2.0007.947	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0007, KARBOWO	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 KUJAWSKO-POMORSKIE, BRODNICKI, BRODNICA, KARBOWO	
Ulica	GRANICZNA	
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)	/ 00018159 /	
		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,0401 HA	1
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ		
BRAK WPISÓW		
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ		
Właściciele		
Lp. 1.	---	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 1 1/4	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	MICHAŁ LEON DĄBROWSKI, ROMAN, IRENA	
Lp. 2.	---	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 1 1/4	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	ELŻBIETA MARIA DĄBROWSKA, BOLESŁAW, JADWIGA	
Lp. 3.	---	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 2 1/8	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA2,

				22
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)		CEZARY FRANCISZEK MIODYŃSKI, EDMUND, ROMUALDA		
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. l.	2	1/8	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA2, 22
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)		MAŁGORZATA MODESTA MIODYŃSKA, STEFAN, MARIANNA		
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. l.	5	1/4	---7, 9
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		ALEKSANDRA WEINER, JERZY, HANNA, 89020105542		
Lp. 6.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. l.	6	1/4	---21
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		ANNA ŁASKOWSKA, PIOTR, KRYSZYNA, 88032408302		
Lp. 7.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. l.	7	1/8	---22
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		IGOR SŁAWOMIR MIODYŃSKI, CEZARY, MAŁGORZATA, 88021707814		
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
BRAK WPISÓW				
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
BRAK WPISÓW				

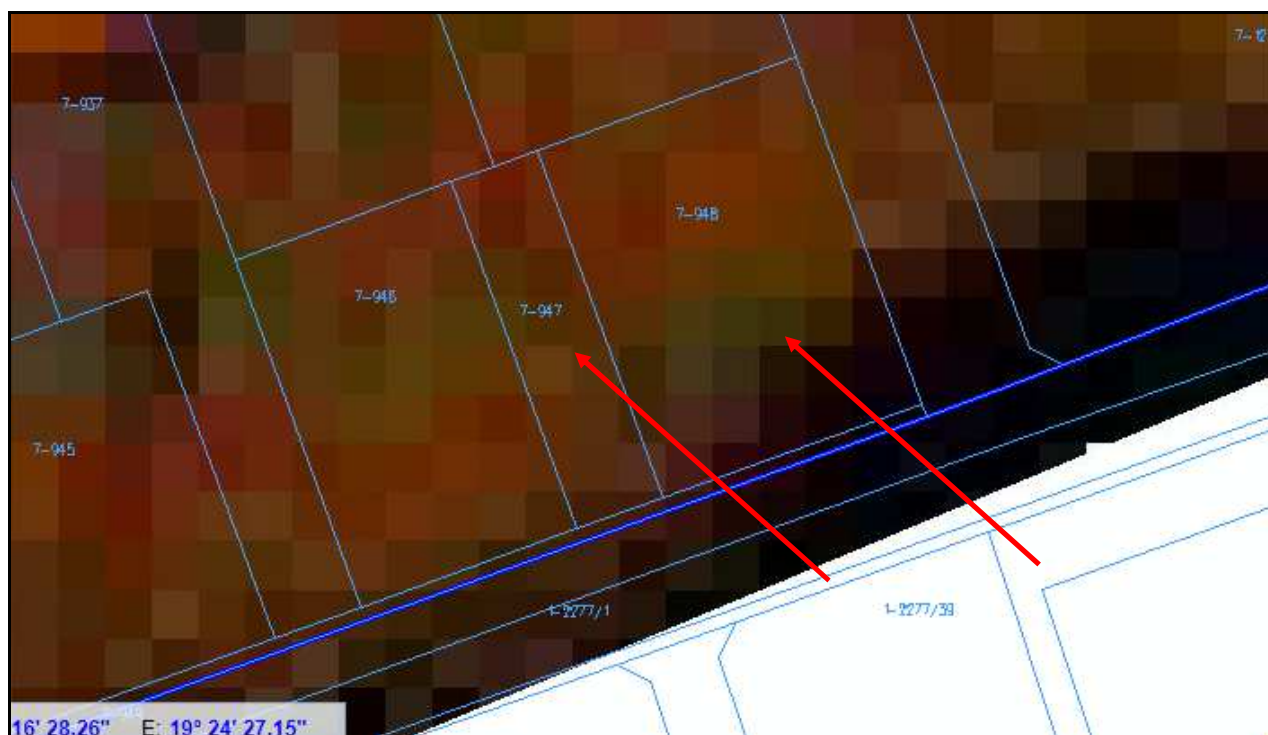
5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów.

Jednostka ewidencyjna	040203_2 Brodnica – Gmina
Obręb ewidencyjny	0007 Karbowo
Położenie działki	Graniczna 72
Jednostka rejestrowa	G.597
Nr działki	948
Powierzchnia [ha]	0,1202
KW	TO1B/00027599/3

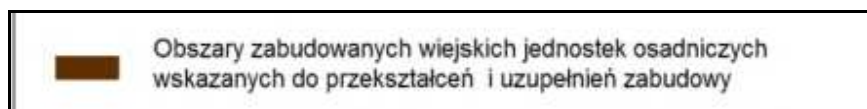
Jednostka ewidencyjna	040203_2 Brodnica – Gmina
Obręb ewidencyjny	0007 Karbowo
Położenie działki	Graniczna 74
Jednostka rejestrowa	G.599
Nr działki	947
Powierzchnia [ha]	0,0401
KW	TO1B/00027601/1

5.3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne.

Dla szacowanej nieruchomości brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Brodnica. Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Brodnica zatwierdzoną Uchwałą Rady Gminy Brodnica Uchwała Nr XXXVI/241/2018 z dnia 25.06.2018 r. w sprawie uchwalenia: "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica" teren, na którym zlokalizowana jest wyceniana nieruchomość przeznaczony jest pod zabudowę wiejskich jednostek osadniczych wskazanych do przekształceń i uzupełnień zabudowy.



Widok fragmentu ze studium Uchwała Nr XXXVI/241/2018 z dnia 25.06.2018 r.



5.4. Opis nieruchomości.

Przedmiot wyceny zlokalizowany jest w miejscowości Karbowo przy ulicy Granicznej 72, gmina Brodnica około 4,5 km od siedziby gminy Brodnica. Nieruchomość znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej, droga miejska ulica Graniczna oraz tereny gruntowe niezabudowane o funkcji podobnej do wycenianej. Nieruchomość składa się z dwóch działek o nr **947 i 948** o łącznej powierzchni gruntu **0,1603 ha**. Działka o numerze **948** o powierzchni gruntu **0,1202 ha** zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o powierzchni użytkowej: **192,60 m²**. Budynek mieszkalny wyposażony jest w instalację elektryczną, wodę i kanalizację z ujęcia miejskiego, gaz z sieci miejskiej, ogrzewanie centralne oraz ciepła woda z kotła dwufunkcyjnego na gaz. Standard wykończenia budynku dobry. Sąsiedztwo funkcji - nieuciążliwe, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej. Działka nr **947** o powierzchni gruntu **0,0401 ha** jest niezabudowana i posiada funkcję drogi dojazdowej wewnętrznej do wycenianego budynku mieszkalnego oraz do działek sąsiadujących zabudowanych o numerach 946, 938, 939. Droga dojazdowa wewnętrzna gruntowa utwardzona tłuczniem. Lokalizacja dobra, dostępność komunikacyjna dobra bezpośrednio od strony ulicy miejskiej Graniczna.



Widok z satelity na zabudowaną działkę nr 948 oraz niezabudowaną o nr 947

Opis działek i zabudowania.

Działka o numerze **948** o powierzchni gruntu **0,1202 ha** zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o powierzchni użytkowej: **192,60 m²**. Budynek mieszkalny wyposażony jest w instalację elektryczną, wodę i kanalizację z ujęcia miejskiego, gaz z sieci miejskiej, ogrzewanie centralne oraz ciepła woda z kotła dwufunkcyjnego na gaz. Standard wykończenia budynku dobry.

Sąsiedztwo funkcji - nieuciążliwe, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej.

Program użytkowy budynku mieszkalnego:

L.P.	Rodzaj Pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa
Przyziemie		
1	Wiatrołap	5,00 m ²
2	Hall	5,30 m ²
3	Korytarz	5,70 m ²
4	Kotłownia	3,00 m ²
5	Łazienka	4,10 m ²
6	Magazyn	3,70 m ²
7	Pomieszczenie gospodarcze	8,30 m ²
8	Pomieszczenie gospodarcze	8,30 m ²
9	Garaż	35,00 m ²
Powierzchnia całkowita		78,40 m²
Łączna pow. użytkowa bez garażu i kotłowni		40,40 m²
L.P.	Rodzaj Pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa
Parter		
1	Hall	10,30 m ²
2	Klatka schodowa	5,20 m ²
3	WC + szatnia	4,70 m ²
4	Pralnia + spiżarnia	8,00 m ²
5	Kuchnia	20,60 m ²
6	Pokój dzienny	35,50 m ²
Łączna pow. użytkowa		84,30 m²
L.P.	Rodzaj Pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa
Poddasze		
1	Korytarz	7,00 m ²
2	Pokój gościnnie	7,20 m ²
3	Łazienka	3,60 m ²
4	Łazienka	6,10 m ²
5	Garderoba	2,30 m ²
6	Pokój	14,90 m ²
7	Pokój	13,50 m ²
8	Pokój	13,30 m ²
Łączna pow. użytkowa		67,90 m²
Powierzchnia całkowita		230,60 m²
Łączna powierzchnia użytkowa budynku mieszkalniowego		192,60 m²

Budynek mieszkalny:

Budynek mieszkalny wykonany w technologii tradycyjnej, niepodpiwniczony,

Charakterystyka budynku:

Fundamenty:

Głębokość posadowienia budynku względem otaczającego terenu dobrano zgodnie ze strefą klimatyczną na 100 cm. Fundamenty w postaci łąw żelbetowych o szerokości 50 cm zbrojone górą i dołem 4 fi 12. Strzemiona montażowe fi 6 co 60cm. W miejscu styku fundamentów, i na narożach, wkładki górą i dołem 2 fi 12 o długości 57cm liczone od załamania. Ławy fundamentowe w stanie suchym impregnowane Abizolem a od strony zewnętrznej obłożone papą izolacyjną na lepiku Przed zasypaniem drenażu zabezpieczyć izolację grubą folią.

Ściany zewnętrzne

Ściany zewnętrzne – warstwowe. Od strony wewnętrznej pustak ceramicznej /Maks/ K065-2W – 28,80 cm izolacja termiczna styropian grubości 5 om. Strona zewnętrzna a cegły kratówki K-3 a w części ściany dolany poniżej poziomu terenu a cegły pełnej co 60om w poziomie i 45om w pionie kotwy a stalowa fi 6.

Ściany wewnętrzne

Ściany wewnętrzne* nośne o grubości 25 cm z cegły pełnej. Ściany działowe a cegły kratówki K3 o grubości 12om. Ściany działowe starannie powiązane ze ścianami nośnymi. Ściany wewnętrzne poddasza częściowo wykonana w konstrukcji drewnianej i płyt gipsowo-kartonowych. Sufit poddasza i ściany skośne w konstrukcji drewnianej obłożone płytami gipsowymi lub deskami sufitowymi 25 cm. Ocieplenie 15 cm warstwą, wełny mineralnej.

Stropy i schody

Strop przyziemia żelbetowy, płytowy, monolityczny o grubości 12 ułożony na podsypce żwirowej o grubości 15cm. Zbrojenie płyty krzyżowe fi 10 do 20 cm. Na szczerości 130cm od krawędzi oparcia dodatkowe zbrojenie w strefie górnej fi 10 do 17 cm w kierunku prostym do wieńca

Strop parteru

Strop parteru żelbetowy, płytowy, monolityczny o grubości 15 cm z wieńcami na ścianach nocnych i zewnętrznych, pełniących, jednocześnie funkcję nadproży, nad otworami okien i drzwiowymi Wieńce o wysokości 20cm plus grubość płyty, zbrojone górą i dołem 3 fi 10 ze strzemionami fi 3 co 30cm.

Zbrojenie trasów

Zbrojenie tarasów krzyżowe 010 co 20cm, dodatkowe przez wieńce fi 10 co 17,5cm na szerokości 130cm w. strefie górnej, rozdzielcze fi 6 co 17,5cm. W środku pręty przechodzą w strefę dolną i są

dowiązane do zbrojenia dolnego płyty Dodatkowe zbrojenie po przekątnej pod budowę kominka 6 fi 10 co 15cm.

Zbrojenie dolne wszystkich podciągów musi sięgać wieńce poza krawędź podparcie na co najmniej 30cm, a górne co najmniej 75cm.

Strop nad parterem

Identyczny jak strop parteru. Nadproża nad otworami okiennymi i drzwiowymi wynoszą 10cm.

Strop nad poddaszem

Strop nad poddaszem mieszkalnym - drewniany, wykorzystujący krokwie i jętki /belki stropowe/wzmocnione kleszczami jako elementy nośne.

Schody wewnętrzne:

Schody wewnętrzne żelbetowe monolityczne, płytowe, zabiegowe wsparte na ścianach nośnych Minimalna grubość płyty 10cm, Zbrojenie nośne wzdłuż biegów dołem fi 10 co 12 cm krzyżujące się w strefie zabiegowej. Na krawędziach wzdłużnych biegu po 2 dodatkowe pręty górą i dole fi 10 Zbrojenie rozdzielcze dla schodów fi 10 co 17cm* Poręcz na wysokości 90cm.

Konstrukcja dachu i pokrycie

Konstrukcja dachu krokwiowo-jętkowe z murłatami. Murłaty kotwione do podłoża śrubami fi 25mm co 150cm. Jętki /8x16/ łączone z krokwiami /8x16/ złączem ciesielski i skręcone 2 śrubami fi 10 z podkładkami o średnicy min. 3 cm wzmocnionym dodatkowo 2 kleszczami.

W części mieszkalnej poddasza nad warstwą desek sufitowych lub płyt gipsowo-kartonowych folia paroszczelna 15cm warstwa wełny mineralnej i folia poro przepuszczalna jak na rysunku szczegółowym. Pokrycie, dachu blachą tłoczoną w kolorze brązu.

Podłogi i posadzki

W garażu, przedsionkach, holu korytarzu, kuchni i wc posadzki z płytek terakotowych o zwiększonej odporności na ścieranie. Podłogi w pozostałych pomieszczeniach w sypialniach parkiet lub podłoga z desek struganych a w wybranych pomieszczeniach wykładziny dywanowe na całej powierzchni Każdy rodzaj podłogi lub posadzki odizolowany jest od- konstrukcji nośnej warstwą izolacji akustyczno-termicznej. Posadzki balkonów, tarasów i schodów zewnętrznych wykonać z materiałów mrozo odpornych o powierzchni antypoślizgowej na izolacji przeciwwilgociowej dobrej finny Spadki w celu odprowadzenia wody o nachyleniu 2%.

Izolacje przeciwwilgociowe

Izolacje poziomo w przyziemiu wykonać suchym i wolnym od pyłów podłożu. Na zaimpregnowanym podłożu /rozcieńczonym Abizolem zasadnicza izolacja z papy na lepiku. Po Jej ułożeniu powierzchniowe lepikowanie. W stropie nad przyziemiem i nad parterem izolacja z folii jako paroizolacja. W strefie mieszkalnej w skosach dachu i w drewnianym stropie oprócz dolnej

paroizolacji, izolacja zabezpieczająca przed penetracją wód opadowych do warstwy izolacji termicznej z folii "oddychającej" zapewniająca wentylację wełny mineralnej.

Izolacje pionowe występują jedynie przy fundamentach i mają chronić konstrukcję przed penetracją wód gruntowych, W ścianach piwnic /północna strona budynku, znajdujących się poniżej poziomu terenu. Na tak przygotowane podłoże nałożyć właściwą warstwę Abizolu i zabezpieczyć ją grubą folią PU.

Stolarka okienna

Stolarka okienna drewniana, szklono potrójnie, dwukomorowa typowa firmy Urzędowski. Kolor stolarki okiennej — brąz przy schowaniu półmatowego połysku 1 faktury słoików naturalnego drewna. W stolarce stosowana uszczelki gumowe

Stolarka drzwiowa


Stolarka drzwiowa drewniane szklona. Impregnowana i barwiona z zachowaniem faktury słoików naturalnego drewna. Stolarka zewnętrzna dodatkowo impregnowana przeciw wpływom atmosferycznym. Drzwi do garażu uchylne, aluminiowa w kolorze brąz.

Ogrzewanie

Instalacja centralnego ogrzewania na piec gazowy dwufunkcyjny. Grzejniki panelowe.

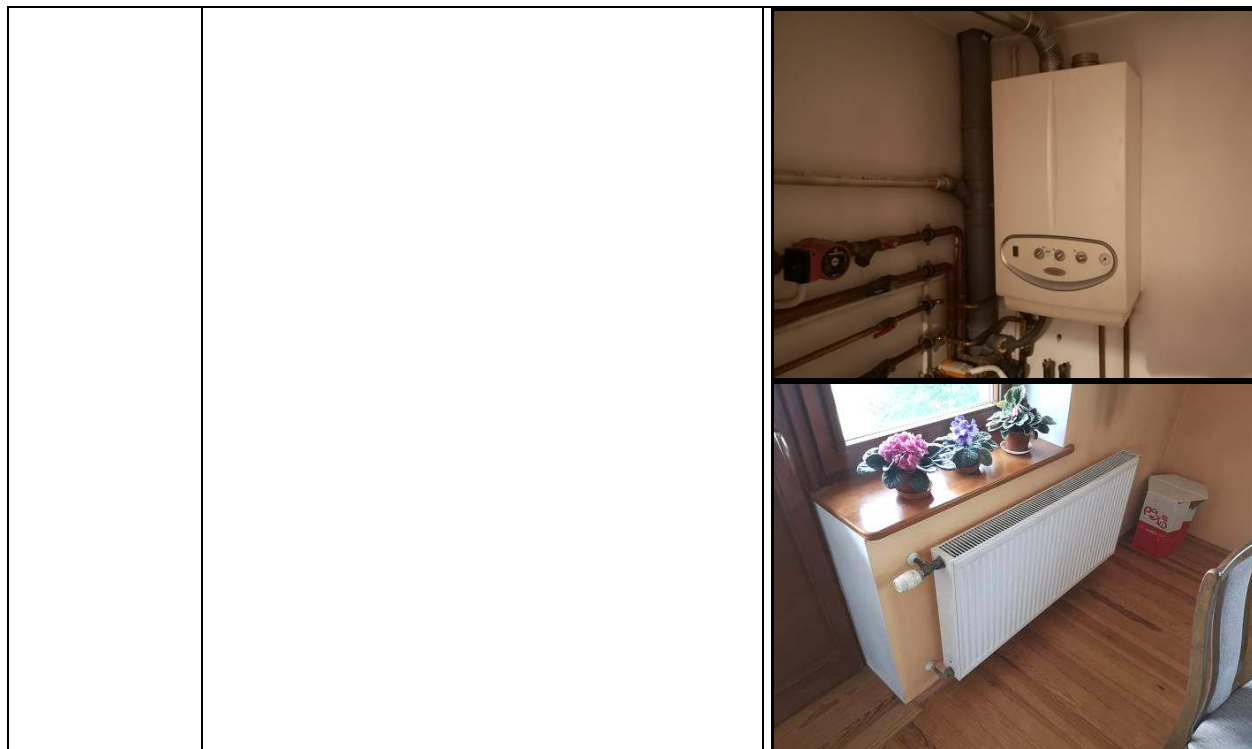
Instalacje doprowadzone do budynku: energia elektryczna, woda, kanalizacja z sieci miejskiej , ogrzewanie pomieszczeń co i ciepła woda - z pieca na gaz , kaloryfery panelowe.

Elementy wykończenia budynku:

tynki i okładziny ścian	Gładzie w oprawie kolorystycznej, płytki ceramiczne, boazeria drewniana	
-------------------------	---	--

		
podłogi i posadzki	płytki ceramiczne, panele drewniane	  

stolarka okienna	Okna drewniane	
stolarka drzwiowa	Drzwi drewniane pełne	
biały montaż	Umywalka ceramiczna, sedes z dolnoplukiem, wanna wolnostojąca, kabina prysznicowa	
instalacje	Energia elektryczna, woda, kanalizacja, centralnego ogrzewania z pieca na gaz grzejniki panelowe	



Układ funkcjonalny dobry.

Działka nr 947

Działka nr **947** o powierzchni gruntu **0,0401 ha** jest niezabudowana i posiada funkcję drogi dojazdowej wewnętrznej do wycenianego budynku mieszkalnego oraz do działek sąsiadujących zabudowanych o numerach 946, 938, 939. Droga dojazdowa wewnętrzna gruntowa utwardzona tłuczniem. Lokalizacja dobra, dostępność komunikacyjna dobra bezpośrednio od strony ulicy miejskiej Graniczna. Sąsiedztwo funkcji - nieuciążliwe, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.





6. Przedstawienie sposobu wyceny.

6.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości.

Zgodnie z przyjętym celem wyceny określono wartość rynkową nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania (WR) określoną w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny. Tak rozumiana wartość rynkowa oznacza, że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania.

6.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny.

Biorąc pod uwagę przepisy prawne, rodzaj nieruchomości oraz dostępność danych z lokalnego rynku nieruchomości, o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, jej wartość określono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Zastosowano następującą procedurę postępowania:

- zdefiniowano rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość,
- określono cechy rynkowe wpływające na wysokość ceny na rynku lokalnym wraz z oceną wpływu poszczególnych cech na ceny,
- dokonano charakterystyki wycenianej nieruchomości,
- dokonano wyboru cech różniących dla poszczególnych par,
- dokonano wyboru 3 nieruchomości porównawczych o znanych cenach i cechach,
- skorygowano ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynków ze względu na zmianę poziomu cen wskutek upływu czasu,
- zestawiono parami nieruchomość wycenianą z nieruchomościami porównawczymi,
- określono różnice pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami porównawczymi,
- ustalono wartość 1 m² powierzchni użytkowej budynków w zależności od ceny nieruchomości sprzedanej oraz od różnic pomiędzy cenami w każdej parze porównawczej,
- ustalono ostateczną wartość 1 m² powierzchni użytkowej budynków jako średnią z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.
- ustalono wartość wycenianej nieruchomości przez przemnożenie wartości 1 m² powierzchni użytkowej budynków przez ich powierzchnię.

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.

Dla potrzeb wyceny określono:

- **rynek nieruchomości:** nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi
- **obszar rynku:** rynek powiatu brodnickiego
- **okres badania cen:** od 2019 r. do 2021 r.

Utworzone z dniem 1 stycznia 1999 roku województwo kujawsko-pomorskie liczy ponad 2.100 tys. mieszkańców i rozciąga się na powierzchni 18 tys. km kw. łącząc ze sobą trzy sąsiadujące dotąd województwa - bydgoskie, toruńskie i włocławskie. Jest regionem położonym w obrębie dwóch podstawowych jednostek geograficznych - Pasa Wielkich Dolin i Pojezierzy, skupiających mniejsze makroregiony: Pojezierze Południowo-Pomorskie, Dolinę Dolnej Wisły, Pradolinę Toruńsko-Eberswaldzką, Pojezierze Chełmińsko-Dobrzyńskie, Pojezierze Wielkopolskie i Nizinę Południowo-wielkopolską. Osią geograficznej struktury przestrzennej województwa są: równoleżnikowa Pradolina Wisły-Noteci i południkowa Dolina Dolnej Wisły. Obok Wisły, dwie ważne rzeki (Noteć - dopływ Odry i Brda - dopływ Wisły) tworzą ciągi hydrologiczne integrujące byłe województwa w jeden funkcjonalny region. Największe miasta województwa - Bydgoszcz, Toruń, Włocławek, Grudziądz, oraz świecie położone są nad Wisłą.

Administracyjnie województwo podzielone jest na 19 powiatów ziemskich i 4 miasta na prawach powiatu. Wśród 144 gmin 17 jest miejskich, 34 miejsko-wiejskie i 93 wiejskie. W województwie jest 51 miast i 3.569 miejscowości wiejskich. Siedzibą wojewódzkich władz samorządowych jest Toruń, zaś Urząd Wojewódzki mieści się w Bydgoszczy.

Województwo jest 7 w kraju pod względem zajmowanej powierzchni i stanowi 5, 7% obszaru Polski. Do największych powiatów należą: świecki, włocławski, zaś najmniejszy jest aleksandrowski. Na terenie województwa wykształciły się charakterystyczne zespoły miast: Świecie-Chełmno, Aleksandrów Kujawski-Ciechocinek-Nieszawa oraz Bydgoszcz-Toruń-Inowrocław. Zagospodarowanie dzielących je przestrzeni stworzy im nowe możliwości rozwojowe.

Ludność miejska skupia się przede wszystkim w największych miastach. Obok trzech stolic byłych województw, obejmujących 55% ludności miejskiej, do dużych miast należą Grudziądz i Inowrocław. 16 miast zalicza się do średniej wielkości. Rozmieszczenie ludności na obszarach wiejskich jest bardzo nieregularne. Gęstość zaludnienia waha się od 32 do 164 osób/km. Wśród największych pod względem liczby mieszkańców znajdują się gminy podmiejskie, położone w strefach silnie zurbanizowanych oraz gminy o dużej powierzchni. Dominują gminy powiatów toruńskiego, nakielskiego, inowrocławskiego i bydgoskiego. Najmniejsze gminy położone są w powiatach: aleksandrowskim, lipnowskim, brodnickim i włocławskim.

Pod względem społeczno-gospodarczym województwo kujawsko-pomorskie zajmuje środkowe miejsce w kraju. Bydgoszcz jest potężnym ośrodkiem przemysłowym i wraz z Toruniem, Włocławkiem, Grudziądem i okręgiem inowrocławskim reprezentuje przemysł chemiczny, maszynowy, spożywczy, tekstylny, celulozowy, mineralny i poligraficzny. Województwo posiada dobrze i równomiernie ukształtowaną sieć drogową z dziewięcioma drogami międzyregionalnymi, w tym dwiema o znaczeniu międzynarodowym. Dobrze rozwinięta jest też sieć linii kolejowych. Województwo ma dogodne połączenia z największymi miastami: Warszawą, Gdańskiem, Szczecinem, Poznaniem, Wrocławiem, Łodzią i Krakowem. Znaczenie regionu wzrośnie wraz z budową autostrady A- 1 oraz dróg ekspresowych. W województwie działa 9 uczelni, siedzibę mają dwa biskupstwa. Najwyższej rangi placówki kultury skupione są w Bydgoszczy i Toruniu. Toruń jest piątym w kraju ośrodkiem zabytkowo-turystycznym, przed Chełmnem i pasem miejscowości

Inowrocław - Mogilno. Ciechocinek i Inowrocław są liczącymi się w kraju uzdrowiskami a Pojezierze Brodnickie i Bory Tucholskie rejonami turystyczno-wypoczynkowymi.

Spośród firm działających na terenie województwa, największą ich liczbę notuje się w powiatach grodzkich: w Bydgoszczy - ponad 38 tys., w Toruniu - ok. 20 tys. i Włocławku - 12,3 tys. W gronie powiatów ziemskich zdecydowanie wyróżnia się inowrocławski, liczący ponad 10 tys. podmiotów, podczas gdy w pozostałych liczba ta wynosi od trzech do pięciu tys., a najmniejsza - w powiecie grudziądzkim nie przekracza 1300. Na uwagę zasługuje fakt, że w kilku gminach wiejskich, położonych w strefach podmiejskich dużych miast, występuje bardzo wysoki stan rozwoju przedsiębiorczości, niekiedy przekraczający wskaźniki notowane w miastach. Do gmin takich należą: Białe Błota (prawie tyle podmiotów ile w całym powiecie grudziądzkim), Osielsko, Wielka Nieszawka, Lubicz, Nowa Wieś Wielka. Z kolei obszary wiejskie o najniższym stanie przedsiębiorczości położone są najczęściej na peryferiach byłych województw lub poza głównymi ciągami komunikacyjnymi. Są to gminy: Łasin oraz Strzelno, Lubień Kujawski, Izbica Kujawska, Nowe, Świecie nad Osą, Lubraniec, Ciechocin.

W strukturze własnościowej zdecydowanie dominują podmioty będące własnością prywatną. Jest ich prawie 137 tys., tj. 96%. Drugą pod względem liczebności grupę stanowią firmy będące własnością komunalną (2,2 tys. - 1,5%). Ponad 1300 firm stanowi własność Skarbu Państwa i państwowych osób prawnych, zaś około 300 - własność zagraniczną. Pozostałe 2 tys. podmiotów reprezentuje różne formy własności mieszanej, przeważnie z udziałem własności prywatnej. Zdecydowana większość podmiotów prywatnych to firmy małe. Ponad 100 pracowników zatrudnia zaledwie 0,23% tych firm, natomiast wśród podmiotów państwowych odsetek ten stanowi ok. 25%.

Powiat Brodnicki zamieszkuje ok. 77 tys. ludzi. Blisko 44% mieszka w miastach. Siedziba powiatu — Brodnica, wielofunkcyjny ośrodek subregionalny województwa, liczy 28,6 tys. mieszkańców (6 miejsce w województwie), Górzno 1,4 tys. mieszkańców, a Jabłonowo Pomorskie — 3,7 tys. Od 1993 r. w woj. kujawsko-pomorskim wyłącznie miasta i gminy powiatu brodnickiego, wchodzi w skład Obszaru Funkcjonalnego „Zielone Płuca Polski”. W 2000 r. Brodnicy, jako jedynemu miastu w Polsce, przyznano prawo posługiwania się znakiem „Zielone Płuca Polski”. Ponad 52% powierzchni powiatu objęto różnymi formami ochrony prawnej. Przez powiat biegnie droga krajowa nr 15 (Trzebnica-Ostróda), ułatwiająca dotarcie z południa kraju na Mazury. Istotną rolę w przewozach pasażerskich ma linia kolejowa Działdowo-Grudziądz-Chojnice.

Gmina Brodnica leży w północno - wschodniej części województwa kujawsko - pomorskiego. Gmina jest jedną z 10 gmin powiatu brodnickiego. Graniczy z siedmioma gminami: z gminą Bobrowo na zachodzie, gminą Zbiczno i Brzozie na północy, gminą Bartniczka na wschodzie, gminą Świdziebnia i Osiek na południu, oraz z gminą miejską Brodnica w środku. Teren gminy okala miasto Brodnicę, która stanowi odrębną jednostkę samorządową, a także siedzibę powiatu. Gmina podzielona jest na 20 sołectw, które zamieszkuje 8113 osób (stan na 31.12.2016). W skład gminy Brodnica wchodzi następujące sołectwa: Cielęta, Dzierżno, Gorczenica, Gorczeniczka, Gortatowo, Karbowo, Kominy, Kozi Róg, Kruszynki, Moczadła, Mszano, Niewierz, Nowy Dwór, Opalenica, Podgórz, Sobieszyno, Szabda, Szczuka, Szymkowo, Wybudowanie Michałowo. Podział gminy na sołectwa przedstawia poniższa mapa:

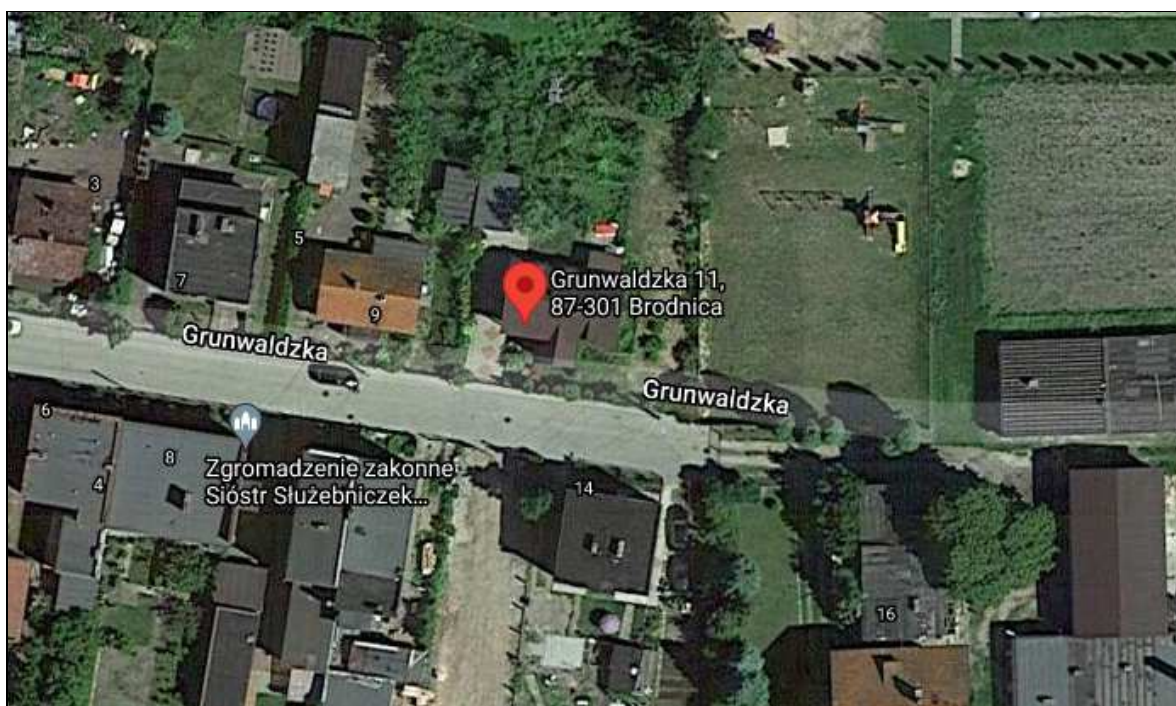


Wartość rynkową nieruchomości jest rozumianą jako przewidywaną cenę możliwą do uzyskania na wolnym rynku nieruchomości tego samego rodzaju określona przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen w obrocie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi o przeznaczeniu mieszkalnym oraz grunty niezabudowane o funkcji mieszkalnej. Na podstawie analizy rynku lokalnego (Gmina i Miasto Brodnica) nieruchomości podobnych do wycenianej stwierdzono wystarczającą liczbę transakcji takimi budynkami. Rozpiętość cenowa na tym rynku w zależności od cech różniących poszczególne nieruchomości m.in. lokalizację, wyposażenia w urządzenia techniczne, powierzchnię użytkową, stanu technicznego itp. kształtują się na poziomie **od ok. 2 200 zł do ok. 4 200 zł za 1 m²** powierzchni użytkowej budynków (wraz z gruntem).

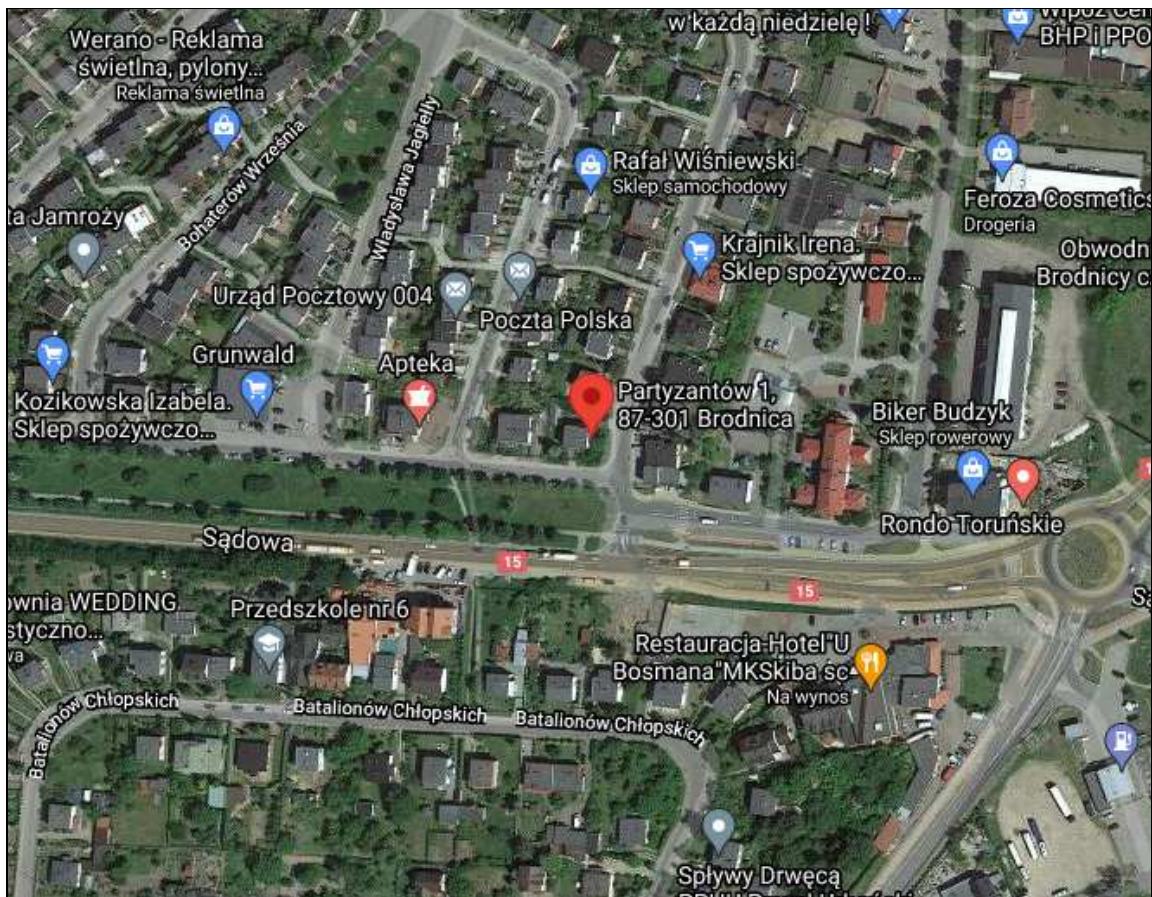
Lp.	Miejscowość	Ulica	Rok budowy budynku	Opis budynku	Data transakcji	Powierzchnia działki	Cena Transakcyjna	Pow. użytkowa domu [m ²]	Cena 1m ²
1	BRODNICA	GRUNWALDZKA 11	2001	Budynek jednorodzinny	2021-01-21	816	320 000 zł	135,00	2 370,37 zł
2	BRODNICA	PARTYZANTÓW 1	1974	Na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny, murowany, kryty papą, o powierzchni użytkowej 110m ² .	2020-11-16	575	250 000 zł	110,00	2 272,73 zł
3	BRODNICA	18 STYCZNIA 97D	2000	Na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny, murowany, kryty blachą, o powierzchni użytkowej 180m ² , wybudowany w 2000 r.	2020-11-25	899	500 000 zł	180,00	2 777,78 zł
4	BRODNICA	WCZASOWA 4	2011	Nieruchomość niezabudowana, posiadająca bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Na działce 2229/12 znajduje się rozpoczęta budowa budynku usługowo-mieszkalnego, w stanie surowym otwartym, którego budowa rozpoczęła się w lipcu 2011 r.	2020-12-01	1012	470 000 zł	196,00	2 397,96 zł
5	BRODNICA	NOWA 75A	2019	Na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny, murowany, kryty dachwką, o powierzchni użytkowej 130m ² , wybudowany w 2019 r.	2020-10-21	565	550 000 zł	130,00	4 230,77 zł

6	BRODNICA	SKRAJNA 1	2009	Nieruchomość zabudowana posiadająca swobodny dostęp do drogi publicznej. Na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny - murowany, kryty dachówką ceramiczną, wybudowany w 2009 r., składający się z 5 pokoi, kuchni, 2 łazienek, pralni, kotłowni oraz garażu.	2020-04-23	1541	480 000 zł	220,00	2 181,82 zł
7	BRODNICA	ŁYSKOWSKIEGO 13	2013	Na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny z garażem, murowany, kryty dachówką ceramiczną, o powierzchni użytkowej 110m2, wybudowany w 2013 r., wiaty z budynkiem gospodarczym, drewniano-murowana, kryta dachówką ceramiczną oraz ogrodzenie i brama wjazdowa.	2020-10-09	999	665 000 zł	110,00	6 045,45 zł

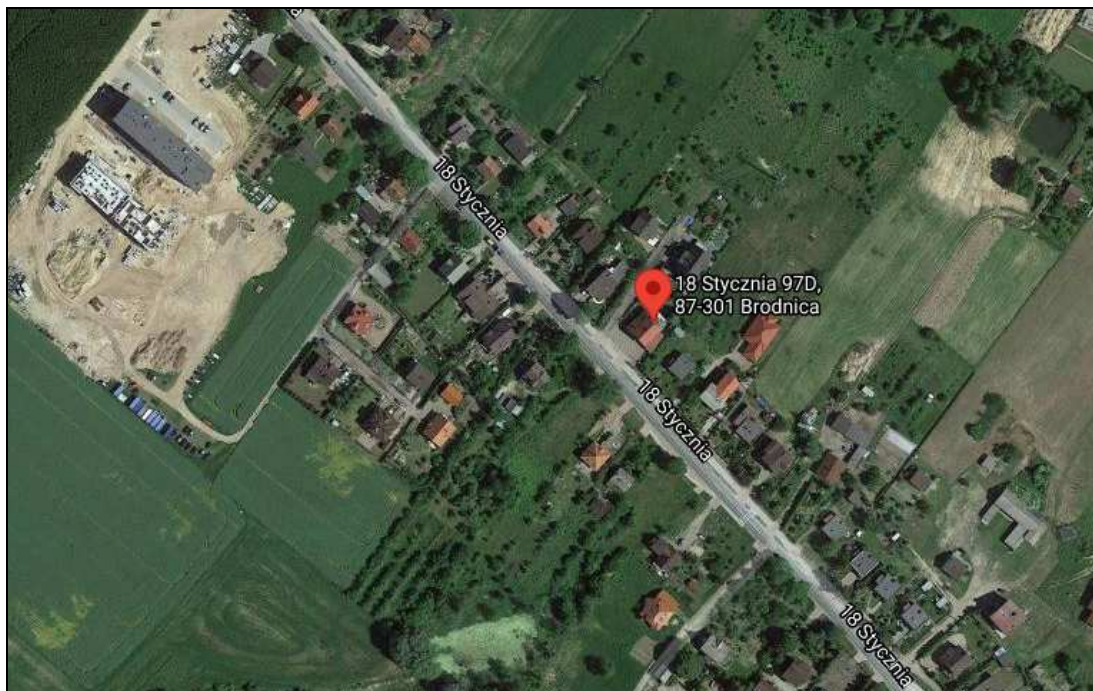
Porównawcze



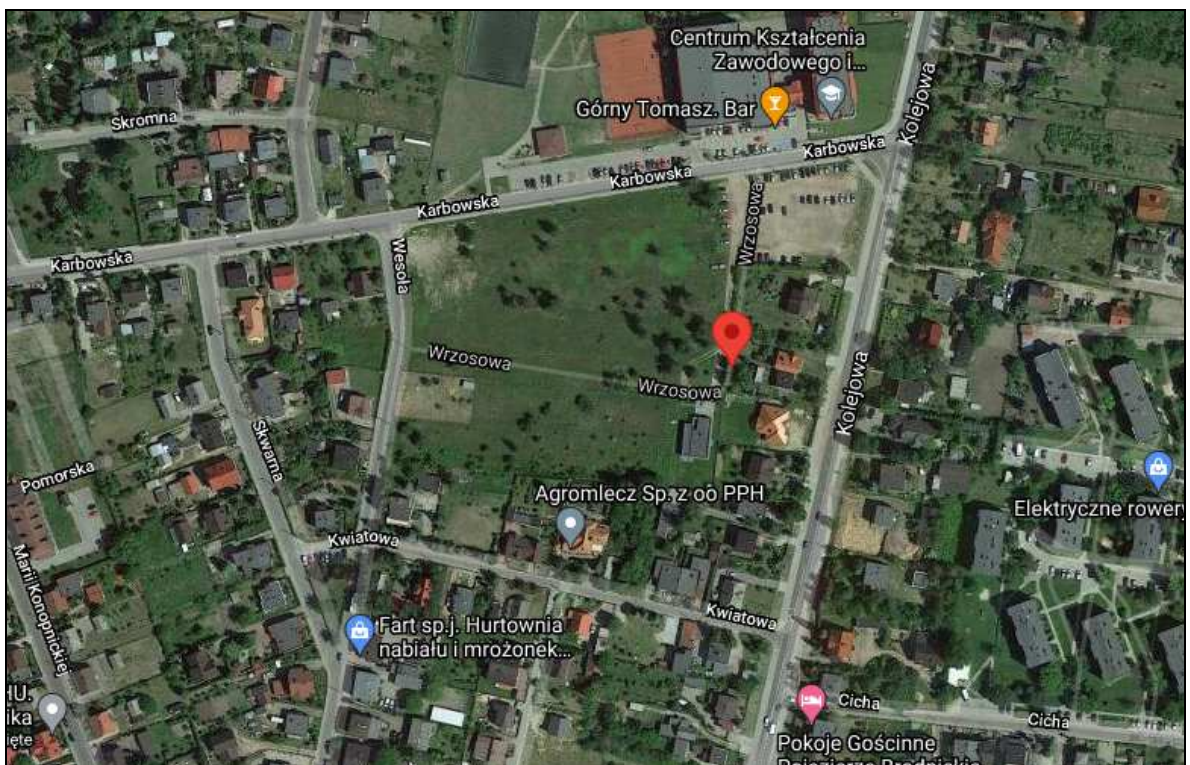
Grunwaldzka 11



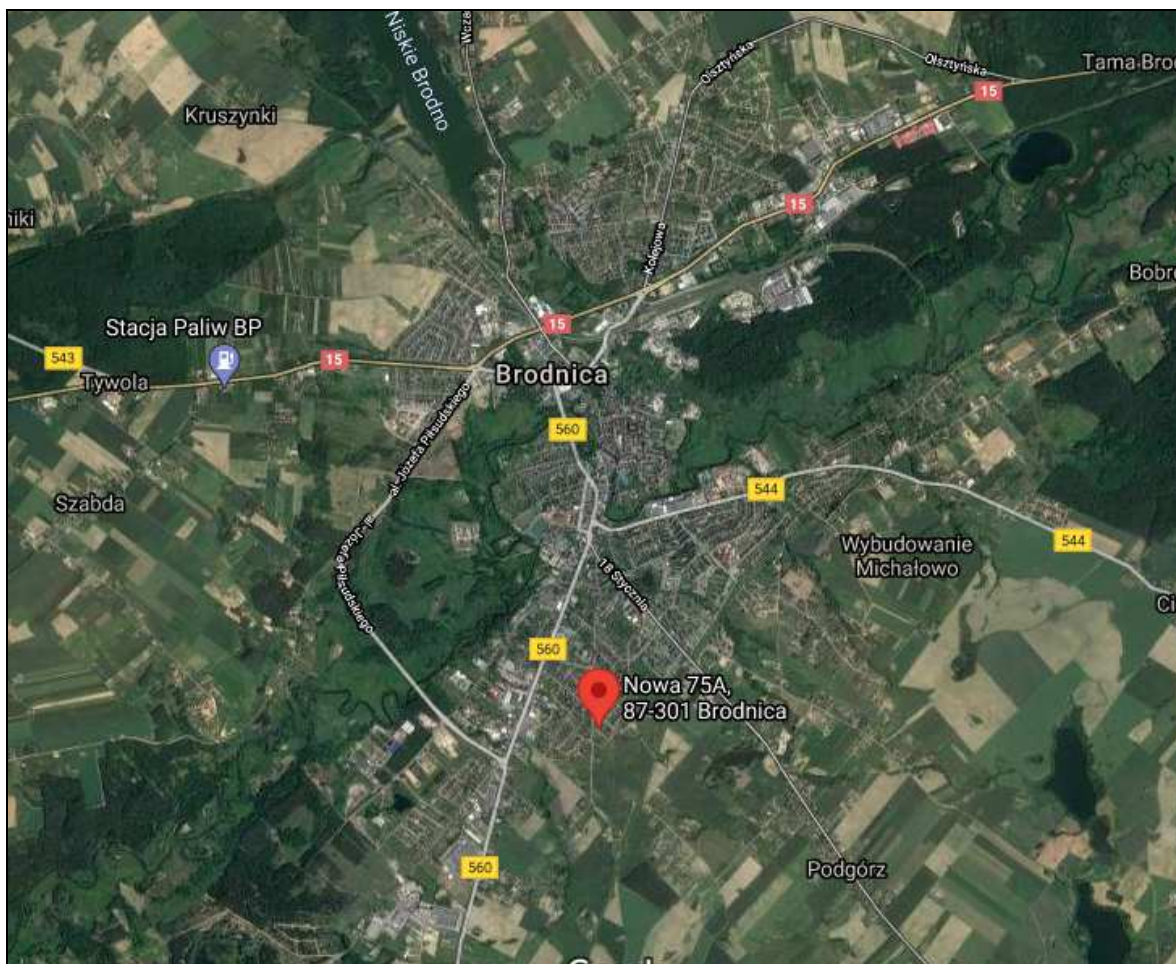
Partyzantów 1



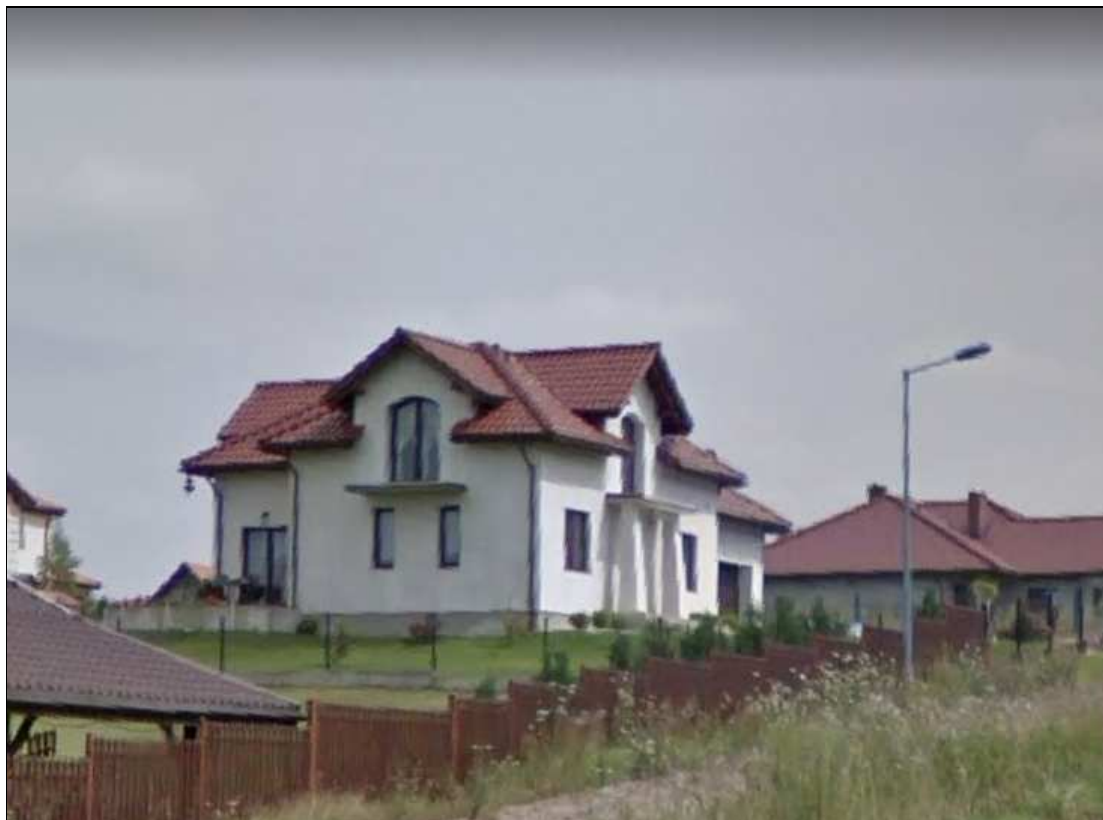
18 Stycznia 97D



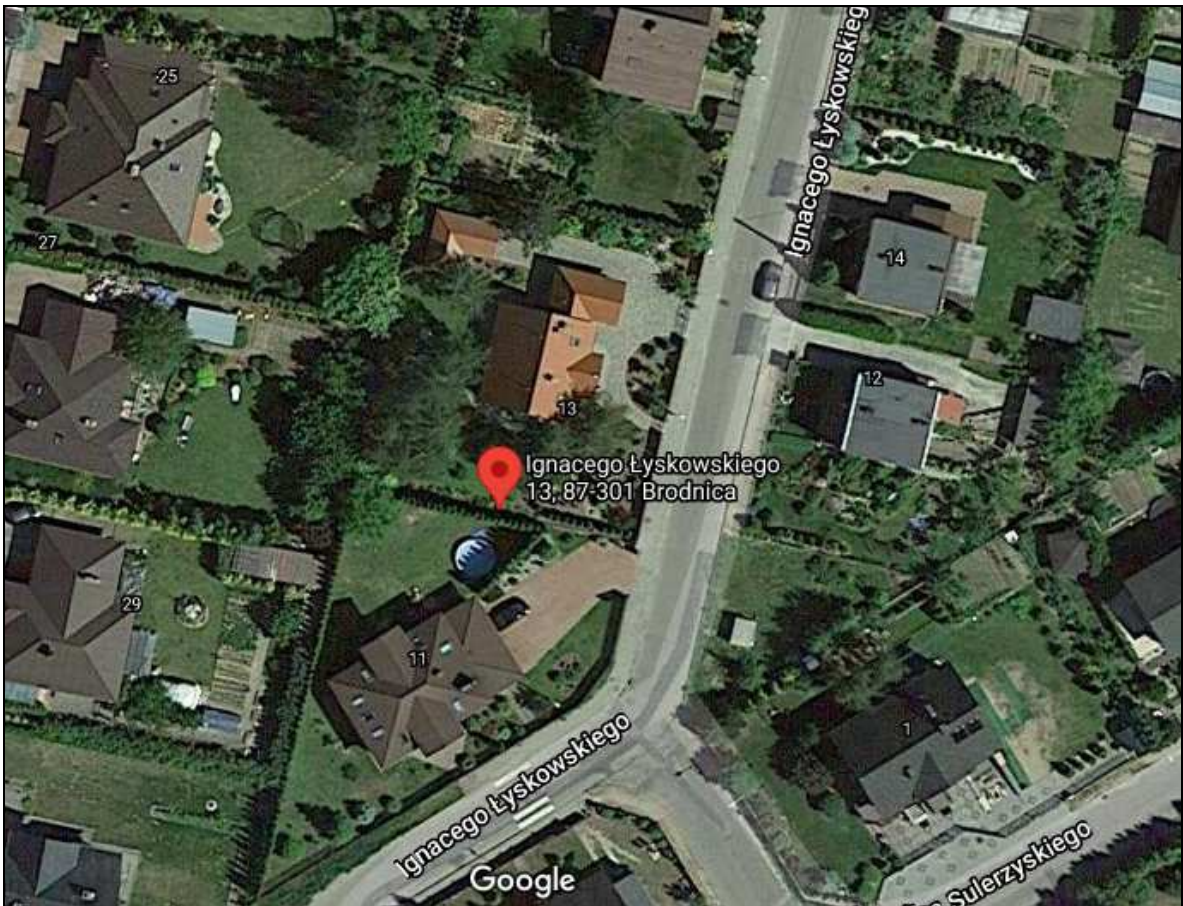
Wrzosowa 4



Nowa 75A



Skrajna 1



Łyskowskiego 13

Do dalszej wyceny przyjęto transakcje nieruchomości jak najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej.

Opis transakcji odrzuconych z bazy



Kolorem niebieskim budynek ze starych zasobów budowa 1974r



Kolorem żółtym budynek w trakcie realizacji brak danych o zaawansowaniu robót



Kolorem szarym budynek wraz z budynkiem gospodarczym brak danych powierzchni

Ceny transakcyjne działek gruntu pod zabudowę mieszkaniową kształtują się na poziomie od 38 zł/m² powierzchni gruntu do 38 zł/m² powierzchni gruntu. Podobnie kształtują się ceny gruntów na terenie obrębu Karbowa do którego przylega teren wycenianej nieruchomości. Średnia cena transakcyjna działek gruntu pod zabudowę mieszkaniową z obrębu Karbowa wynosi 65,50 zł/m² powierzchni gruntu

Lp.	Miejscowość/ gmina / Powiat	Ulica/Obręb	Nr działki	Data transakcji	Cena Transakcyjna	Powierzchnia działki	zapis w studium/MPZP	Cena 1m ²
1	Miasto BRODNICA	JASNA	2256/5	2021-03-19	18 000 zł	232	Zgodnie ze SUiKZP obszar działki wchodzi w skład terenów oznaczonych symbolem "MN" z przeznaczeniem pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	77,59 zł
2	Miasto BRODNICA	DŁUGA	83	2020-10-21	107 404 zł	1 729	zgodnie z mpzp obszar działki wchodzi w skład terenu oznaczonego symbolem "32MN-U" z przeznaczeniem określonym jako: 1. przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zblokowana z obiektami usługowymi. 2. przeznaczenie uzupełniające - usługi wbudowane w obiekty mieszkalne. 3. zakaz lokalizowania usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej jak np. stacje paliw, warsztaty samochodowe, warsztaty rzemieślnicze, składy węgla i inne powodujące hałas, zapylenie, uciążliwe zapachy itd. Obszar działki znajduje się w granicach obszaru zdegradowanego ale poza granicami obszaru rewitalizacji	62,12 zł
3	Miasto BRODNICA	DŁUGA	52/3	2020-10-09	65 000 zł	741	Zgodnie z mpzp obszar działki wchodzi w skład terenu oznaczonego symbolem "17MN-U" z przeznaczeniem określonym jako: 1. przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zblokowana z obiektami usługowymi. 2. przeznaczenie uzupełniające - usługi wbudowane w obiekty mieszkalne. 3. zakaz lokalizowania usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej jak np.	87,72 zł
4	Gmina BRODNICA	KARBOWO	1021/5, 1021/6	2021-03-05	125 000 zł	1 953	WYDANO DECYZJĘ NA BUDOWĘ BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO	64,00 zł
5	Gmina BRODNICA	KARBOWO	1021/6, 1021/4	2021-03-05	100 000 zł	1 635	WYDANO DECYZJĘ NA BUDOWĘ CZTERECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH.	61,16 zł
6	Gmina BRODNICA	KARBOWO	58/26	2021-03-04	94 600 zł	1 312	niezabudowana nieruchomość przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa	72,10 zł
7	Gmina BRODNICA	KARBOWO	63/74, 63/75	2020-10-06	234 000 zł	2 600	niezabudowana nieruchomość jednorodzinna rolna	90,00 zł
8	Gmina BRODNICA	KARBOWO	198/7	2020-10-20	115 000 zł	3 001	WYDANO DECYZJĘ NA BUDOWĘ BUDYNKU MIESZK. JEDNORODZINNEGO I BUDYNKU GARAŻOWEGO	38,32 zł

9	Gmina BRODNICA	KARBOWO	122/99	2020-10-30	77 000 zł	988	DECYZJA PODZIAŁÓW PRZEZANCZENIEM POD ZABUDOWĘ JEDNORODZINĄ	77,94 zł
10	Gmina BRODNICA	KARBOWO	122/100	2020-10-14	114 000 zł	1 530	DECYZJA PODZIAŁOWA Z KTÓREJ WYNIKA, ŻE DZ.122/99, 122/1000 PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ JEDNORODZINĄ	74,51 zł
11	Gmina BRODNICA	KARBOWO	991/1, 990/1	2020-10-21	35 000 zł	761	niezabudowana nieruchomość przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa	45,99 zł

Analiza aktów notarialnych upoważnia do stwierdzenia, że ceny jednostkowe i popyt wykazują tendencję spadkową w przypadku położenia w dużej odległości od zaplecza handlowo-usługowego, centrum miejscowości i ciągów komunikacyjnych. Duży wpływ na ceny tego typu nieruchomości ma standard wykończenia budynku oraz powierzchnia działki. W wyniku szczegółowej analizy rynku lokalnego, podobnych rynków równoległych, w tym wywiadów przeprowadzonych w agencjach obrotu nieruchomościami w zakresie preferencji nabywców nieruchomości przyjęto następujące cechy rynkowe dla nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi:

- a) lokalizacja,
- b) wielkość działki,
- c) wielkość budynku mieszkalnego,
- d) stan techniczny i standard wykończenia,
- e) dostępność komunikacyjna.

8. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny.

8.1. Analiza transakcji porównawczych.

W analizowanym okresie przyjęto do analizy następujące transakcje:

Lp.	Miejscowość	Ulica	Rok budowy budynku	Opis budynku	Data transakcji	Powierzchnia działki	Cena Transakcyjna	Pow. użytkowa domu [m ²]	Cena 1m ²
1	BRODNICA	GRUNWALDZKA 11	2001	Budynek jednorodzinny	2021-01-21	816	320 000 zł	135,00	2 370,37 zł
2	BRODNICA	18 STYCZNIA 97D	2000	Na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny, murowany, kryty blachą, o powierzchni użytkowej 180m2, wybudowany w 2000 r.	2020-11-25	899	500 000 zł	180,00	2 777,78 zł
3	BRODNICA	NOWA 75A	2019	Na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny, murowany, kryty dachówką, o powierzchni użytkowej 130m2, wybudowany w 2019 r.	2020-10-21	565	550 000 zł	130,00	4 230,77 zł
4	BRODNICA	SKRAJNA 1	2009	Nieruchomość zabudowana posiadająca swobodny dostęp do drogi publicznej. Na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny - murowany, kryty dachówką ceramiczną, wybudowany w 2009 r., składający się z 5 pokoi, kuchni, 2 łazienek, pralni, kotłowni oraz garażu.	2020-04-23	1541	480 000 zł	220,00	2 181,82 zł
Cena minimalna									2 182 zł
Cena średnia:									2 890 zł
Cena maksymalna:									4 231 zł

Mapa lokalizacji w obrębie Brodnicy nieruchomości wycenianej i przyjętych do porównań



- Lokalizacje nieruchomości przyjętych do porównań
- Lokalizacja nieruchomości wycenianej
- ● ● Lokalizacje nieruchomości odrzuconych z bazy

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej budynku wraz z gruntem na analizowanym rynku lokalnym zawiera się pomiędzy ceną minimalną (2 182 zł/m² p.u.) i ceną max (4 231 zł/ m² p.u.).

$$\text{Delta C } (\Delta C) = C \text{ max} - C \text{ min} = 4231,00 \text{ zł/m}^2 - 2182,00 \text{ zł/m}^2 = 2049,00 \text{ zł/m}^2$$

Wagi cech rynkowych określono na podstawie analizy rynku lokalnego, w tym wywiadów przeprowadzonych w agencjach obrotu nieruchomościami w zakresie preferencji nabywców tego typu nieruchomości. Przyjęte wagi poszczególnych cech rynkowych oraz zakresy kwotowe przedstawiono w poniższej tabeli:

Nr cechy	Nazwa cechy	Udział w całości (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m ² p.u.]
1	lokalizacja	20	409,80
2	wielkość budynku mieszkalnego	30	614,70
3	wielkość działki	10	204,90
4	stan techniczny i standard wykończenia	35	717,15
5	dostępność komunikacyjna	5	102,45
	razem	100	2049,00

Charakterystyka rynku i nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

Dla scharakteryzowania rynku przyjęto następującą klasyfikację cech rynkowych :

- **lokalizacja:** średnia, dobra, bardzo dobra (kryterium stanowi odległości od centrum miasta oraz dostępność do zaplecza handlowo-usługowego, warunki środowiskowe, uciążliwość sąsiedztwa),
- **wielkość budynku mieszkalnego:** mała (do 100 m²), średnia (od 100 do 160 m²) duża (pow. 160 m²),
- **wielkość działki:** mała (do 800m²), średnia (800 m² – 1300 m²), duża (pow. 1300 m²),
- **stan techniczny i standard wykończenia:** bdb, dobry, średni (za kryterium przyjęto sposób wykończenia budynku, rodzaj użytej technologii i rodzaj zastosowanych materiałów budowlanych, stan techniczny, stan i jakość zagospodarowania działki), Przyjęto założenie , że im budynek starszy tym standard niższy
- **dostępność komunikacyjna:** średnia, dobra, bardzo dobra kryterium stanowi jakość dróg dojazdowych

8.2. Porównanie nieruchomości parami.

Opis			Obiekt wyceniany	Obiekty przyjęte do porównań							
				A		B		C		D	
Data transakcji			01.09.2021	2021-01-21		2020-11-25		2020-10-21		2020-04-23	
Cena transakcyjna [zł/m ²]				2370,37		2777,78		4230,77		2181,82	
Cena transakcyjna skorygowana na datę wyceny [zł/m ²]				2370,37		2777,78		4230,77		2181,82	
Powierzchnia użytkowa budynku [m ²]			192,6	135,00		180,00		130,00		220	
Powierzchnia fizyczna działki [m ²]			1202	816,00		899,00		565,00		1541	
Cechy rynkowe	Udział w całości (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Opis	Opis	Poprawka [zł/m ²]	Opis	Poprawka [zł/m ²]	Opis	Poprawka [zł/m ²]	Opis	Poprawka [zł/m ²]
lokalizacja	20	409,80	db	bdb	-204,90	db	0,00	db	0,00	db	0
wielkość budynku mieszkalnego	30	614,70	duża	średnia	-307,35	duża	0,00	średnia	-307,35	duża	0
wielkość działki	10	204,90	średnia	średnia	0,00	średnia	0,00	mała	102,45	duża	-102,45
stan techniczny i standard wykończenia	35	717,15	(2009) db	(2001) średni	358,58	(2000) średni	358,58	(2019) bdb	-358,58	(2009) db	358,575
dostępność komunikacyjna	5	102,45	bdb	bdb	0,00	bdb	0,00	bdb	0,00	db	51,225
Suma poprawek					-153,68		358,58		-563,48		307,35
Wartość rynkowa 1 m ² p.u. po poprawkach				2216,70		3136,36		3667,30		2489,17	
Wartość rynkowa 1 m ² p.u. budynku liczona jako średnia arytmetyczna ważona [zł]				2877,38							

8.3. Obliczenie wartości rynkowej.

Wartość rynkową nieruchomości zabudowanej (W_n) obliczono stosując następującą formułę:

$$W_n = P \times C$$

gdzie:

P – powierzchnia użytkowa budynków,

C – wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej (z tabeli).

$$W_n = 192,60 \text{ m}^2 \times 2877,38 \text{ zł/m}^2 = 554 183,39 \text{ zł} \quad \text{przyjęto} \quad 554 200 \text{ zł}$$

8.4 Obliczenie wartości udziału w gruncie.

Ze względu na brak transakcji sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod drogi do wyceny udziału w gruncie (droga dojazdowa) działki nr 947 o powierzchni gruntu 0,0401 ha wynoszącego ¼ skorzystano z procedury określonej w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego Dz.U.2021.0.555

§ 36 *Określanie wartości nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne*

3. W przypadku gdy przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się w następujący sposób:

1) wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni,

2) wartość nieruchomości zajętych pod drogi publiczne stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni — powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50%.

4. W przypadku gdy na realizację inwestycji drogowej została wywłaszczona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, wartość rynkową określa się, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych. Przepisy ust. 1—3 stosuje się odpowiednio.

Działka nr 947 stanowi drogę dojazdową. Tereny są sąsiednie stanowią grunty pod zabudowę mieszkaniową. Zatem do wyliczenia wartości udziału w drodze przyjęto transakcje sprzedaży terenów mieszkaniowych. Jako rynkowa wartości działki przyjęto średnią cenę transakcyjną z rynku w obrębie Karbowo

Wartość rynkową nieruchomości gruntowej niezabudowanej (W_g) obliczono stosując następującą formułę:

$$W_g = P \times C$$

gdzie:

P – powierzchnia fizyczna gruntu

C – średnia wartość rynkowa 1 m² powierzchni fizycznej gruntu (z tabeli).

Miejscowość/ gmina / Powiat	Ulica/Obreb	Nr działki	Data transakcji	Cena Transakcyjna	Powierzchnia działki	zapis w studium/MPZP	Cena 1m ²
Gmina BRODNICA	KARBOWO	1021/5, 1021/6	2021-03-05	125 000 zł	1 953	WYDANO DECYZJĘ NA BUDOWĘ BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO	64,00 zł
Gmina BRODNICA	KARBOWO	1021/6, 1021/4	2021-03-05	100 000 zł	1 635	WYDANO DECYZJĘ NA BUDOWĘ CZTERECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH.	61,16 zł
Gmina BRODNICA	KARBOWO	58/26	2021-03-04	94 600 zł	1 312	niezabudowana nieruchomość przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa	72,10 zł
Gmina BRODNICA	KARBOWO	63/74, 63/75	2020-10-06	234 000 zł	2 600	niezabudowana nieruchomość jednorodzinna rolna	90,00 zł
Gmina BRODNICA	KARBOWO	198/7	2020-10-20	115 000 zł	3 001	WYDANO DECYZJĘ NA BUDOWĘ BUDYNKU MIESZK. JEDNORODZINNEGO I BUDYNKU GARAŻOWEGO	38,32 zł
Gmina BRODNICA	KARBOWO	122/99	2020-10-30	77 000 zł	988	DECYZJA PODZIAŁÓW PRZEZANCZENIEM POD ZABUDOWĘ JEDNORODZINĄ	77,94 zł
Gmina BRODNICA	KARBOWO	122/100	2020-10-14	114 000 zł	1 530	DECYZJA PODZIAŁOWA Z KTÓREJ WYNIKA, ŻE DZ.122/99, 122/1000 PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ JEDNORODZINĄ	74,51 zł
Gmina BRODNICA	KARBOWO	991/1, 990/1	2020-10-21	35 000 zł	761	niezabudowana nieruchomość przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa	45,99 zł
Cena minimalna							38,32 zł
Cena średnia:							65,50 zł
Cena maksymalna:							90,00 zł

$$Wg = P \times C$$

$$Wg = 401 \text{ m}^2 \times 65,50 \text{ zł/m}^2 = 26 265,50 \text{ zł} \approx 26 300 \text{ zł}$$

W tym wartość udziału wynoszącego ¼ wynosi

$$WU = Wg \times U$$

$$WU = 26 300 \text{ zł} \times \frac{1}{4} = 6 575 \text{ zł} \approx 6 600 \text{ zł}$$

8.5 Obliczenie wartości sprzedaży wymuszonej i likwidacyjnej.

Określenie wartości nieruchomości przy sprzedaży szybkiej (wymuszonej) i likwidacyjnej

Ze względu na postępowanie upadłościowe w wycenie została również obliczona wartość przy sprzedaży w warunkach wymuszonych oraz wartość likwidacyjna

RYNKOWA WARTOŚĆ LIKWIDACYJNA PRZY SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ jest to *przewidywana cena która może być uzyskana ze sprzedaży nieruchomości na prawidłowo ogłoszonym i przeprowadzonym przetargu publicznym, aukcji lub licytacji, w przypadku konieczności sprzedaży i przy założeniu, że sprzedawca jest zmuszony do transakcji poprzez okoliczności zaś nieruchomości sprzedaje się w takim stanie i w takim miejscu w jakim się one aktualnie znajdują. Jeżeli* na prawidłowo ogłoszonym i przeprowadzonym przetargu publicznym, aukcji lub licytacji, nieruchomość nie znajdzie nabywcy *występuje konieczność sprzedaży w trybie likwidacyjnym. Tryb ten przewiduje sprzedaż na podstawie najwyższej lub w skrajnych przypadkach jakiegokolwiek oferty jaka została złożona przez oferenta.* Powyższe wartości uwzględnia m.in. rodzaj nieruchomości, stan techniczny, stan użytkowy, a także warunki popytu i podaży określające atrakcyjność rynkową poprzez stopień utraty wartości.

Podstawą wyceny w wyżej wymienionym celu są, w zakresie możliwym do przeprowadzenia:

- szczegółowa identyfikacja przedmiotu wyceny,
- ustalenia dotyczące kompletności i sprawności,
- ustalenia dotyczące skutków eksploatacji i możliwości dalszego użytkowania.

Korekta cena przy sprzedaży wymuszonej

Przy ustalaniu wysokości korekty oparto się na analizie poziomu cen sprzedaży uzyskanych w licytacjach komorniczych oraz sprzedaży przez syndyków masy upadłościowej. Wysokość upustów przy tego typu sprzedażach wynosi 25-30% ze względu na nietypowość nieruchomości przyjęto współczynnik 70%.

$$W_{WS} = (W_n + W_g) \times K_1$$
$$W_{WS} = (554\ 200\ \text{zł} + 6\ 600\ \text{zł}) \times 0,7 = 393\ 560 \approx 394\ 000\ \text{zł}$$

Korekta ceny przy sprzedaży likwidacyjnej

Przy ustalaniu wysokości korekty oparto się na analizie poziomu cen sprzedaży uzyskanych w licytacjach komorniczych oraz sprzedaży przez syndyków masy upadłościowej. Wysokość upustów przy tego typu sprzedażach wynosi około 50% ze względu na nietypowość nieruchomości przyjęto współczynnik 50%.

Wartość wymuszonej sprzedaży określono ze wzoru:

$$W_{WS} = W_R \times K_2$$
$$W_{WSL} = (554\ 200\ \text{zł} + 6\ 600\ \text{zł}) \times 0,5 = 280\ 400\ \text{zł}$$

9. Wynik końcowy wyceny.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym położony w miejscowości Karbowo przy ulicy Granicznej 72, obręb 0007 Karbowo, gmina Brodnica, powiat brodnicki, województwo kujawsko – pomorskie. Nieruchomość składa się z dwóch działek o nr **947 i 948** o łącznej powierzchni gruntu **0,1603 ha**. Budynek mieszkalny znajduje się na geodezyjnie wyodrębnionej działce nr **948** o pow. **0,1202 ha**. Dla szacowanej nieruchomości urzędzone są księgi wieczyste KW nr **TO1B/00027599/3, TO1B/00027601/1** prowadzone w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brodnicy, w stanie na dzień wyceny wynosi:

Wartość rynkowa zabudowanej działki nr 948

554 200 zł
słownie: pięćset pięćdziesiąt cztery tysiące dwieście złotych

Wartość rynkowa udziału ¼ w gruncie działki nr 947

6 600 zł
słownie: sześć tysięcy sześćset złotych

Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej działki nr 948 wraz z udziałem ¼ w działce nr 947 (droga dojazdowa) wynosi

560 800 zł
słownie: pięćset sześćdziesiąt tysięcy osiemset złotych

Wartość nieruchomości (działki 948 i udziału w działce 947) w warunkach sprzedaży wymuszonej wynosi:

394 000 zł

Słownie: trzysta dziewięćdziesiąt cztery tysiące złotych

Wartość nieruchomości (działki 948 i udziału w działce 947) w warunkach sprzedaży likwidacyjnej wynosi:

280 400 zł

Słownie: dwieście osiemdziesiąt tysięcy czterysta złotych

Określona w operacie szacunkowym wartość jest wartością rynkową i ma swoje potwierdzenie w transakcjach na lokalnym rynku. W trakcie szacowania uwzględniono te cechy nieruchomości, które mają wpływ na jej wartość. Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości może ulec zmianie w wyniku zmian koniunktury gospodarczej oraz zmian na lokalnym rynku nieruchomości.

10. Klauzule i ustalenia dodatkowe.

1. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie oględzin nieruchomości, ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
3. Przyjęta w operacie szacunkowym ocena stanu technicznego wycenianego obiektu nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.
4. Operat szacunkowy może być wykorzystywany wyłącznie do celu w jakim został sporządzony.
5. 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.

11. Załączniki.

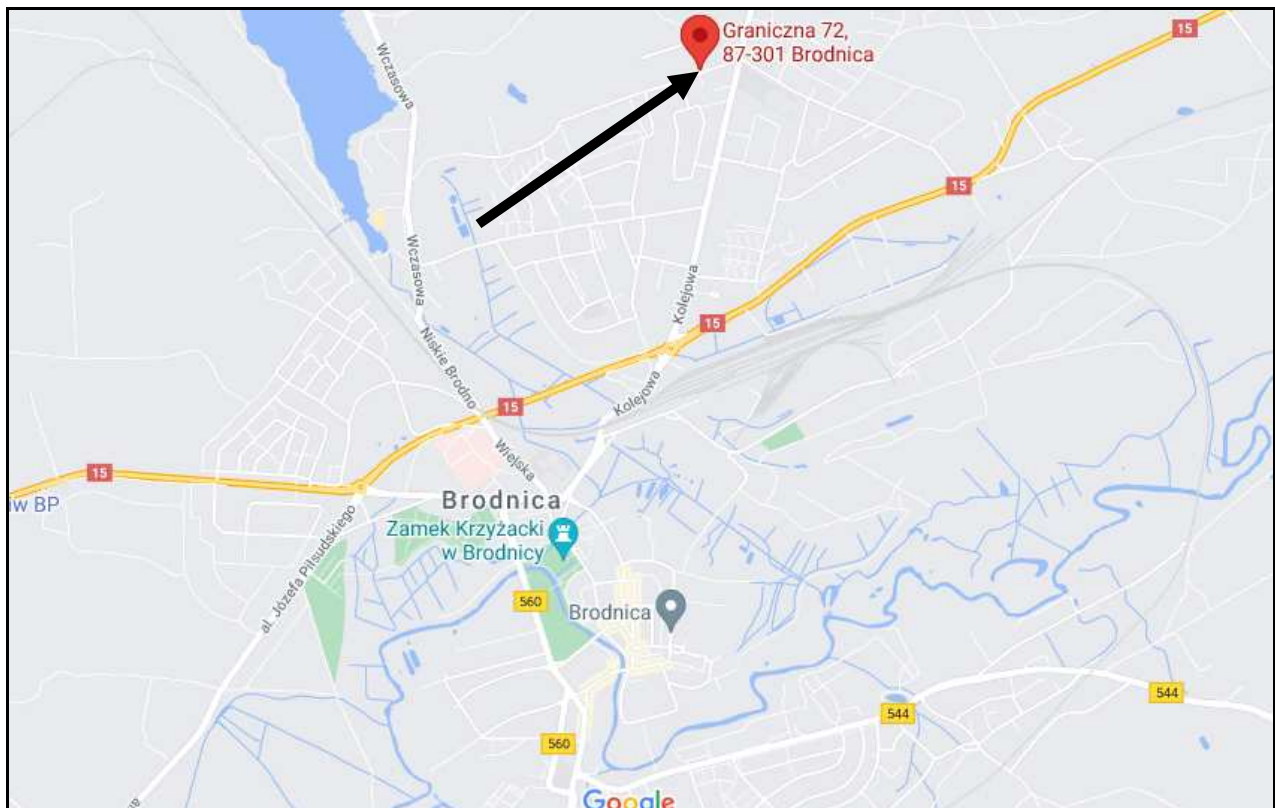
1. Wypis z rejestru gruntów,
2. Mapa ewidencyjna,
3. Mapa lokalizacji nieruchomości.
4. Kopia polisy OC.

Operat zawiera 36 ponumerowanych stron.

Operat szacunkowy sporządził:
mgr inż. Jarosław Jewiak

(pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)

MAPA LOKALIZACJI NIERUCHOMOŚCI



ZDJĘCIA SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI







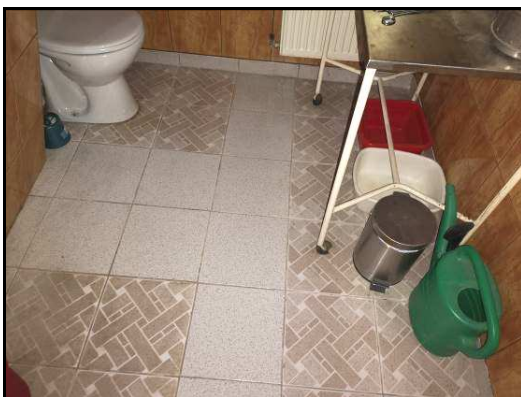
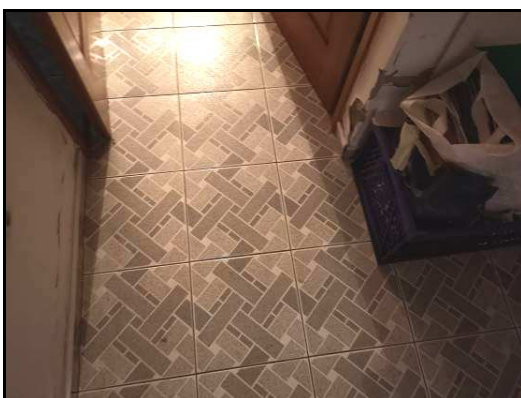
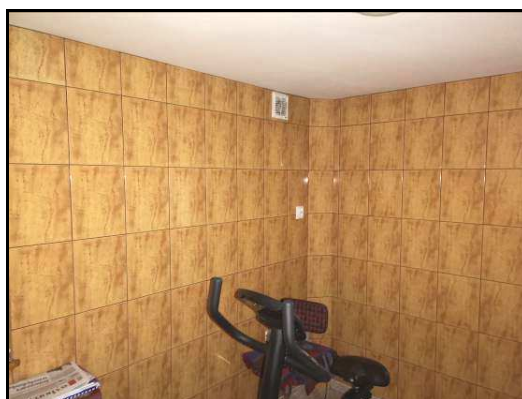


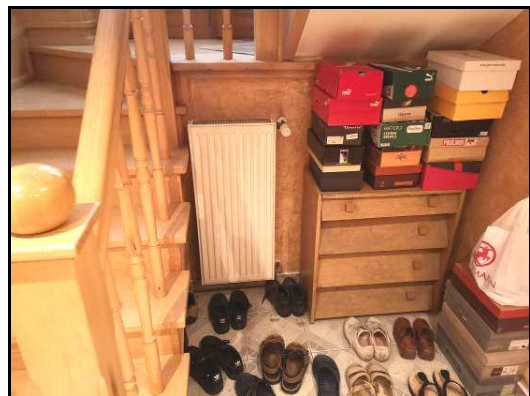
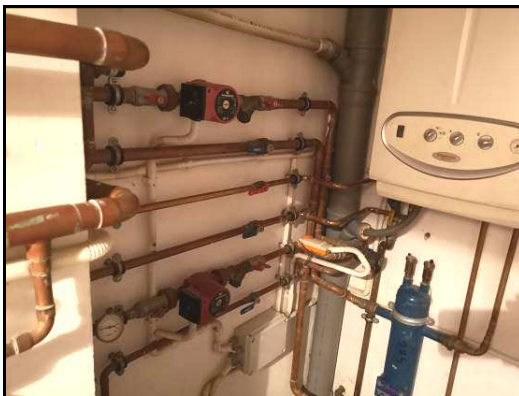




Zdjęcia Przyziemia



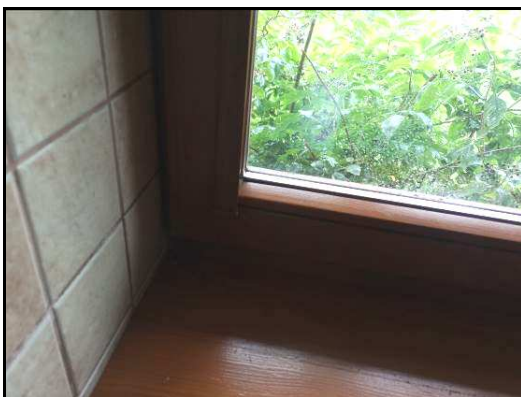
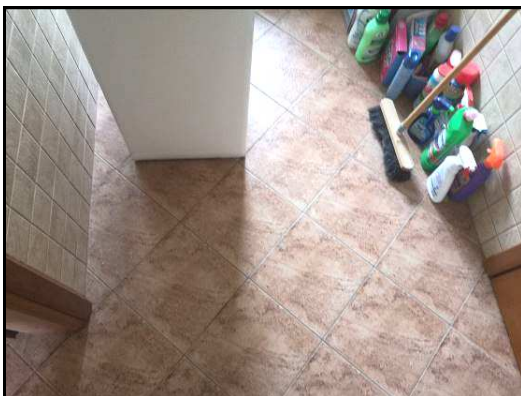


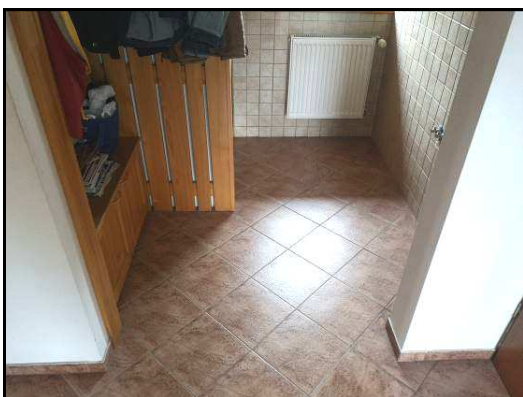
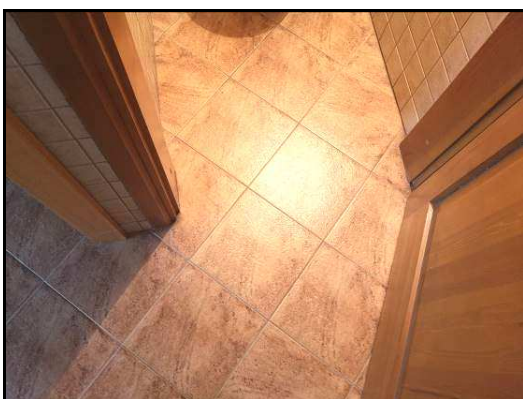


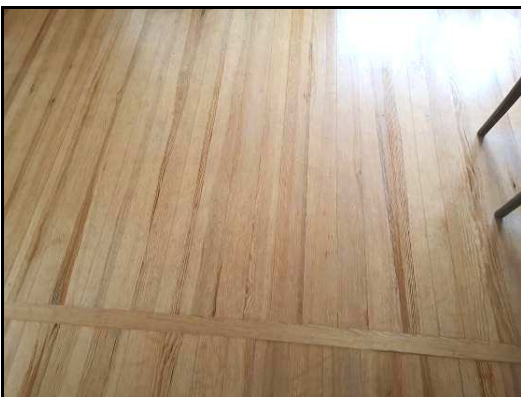
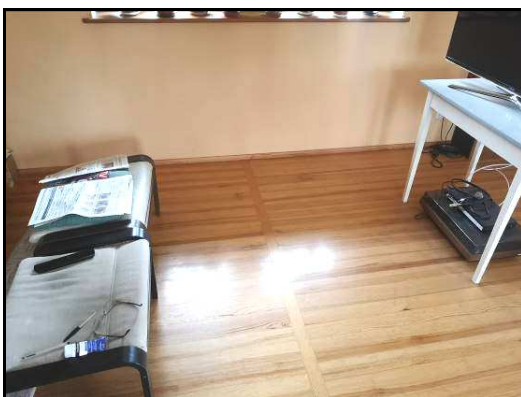


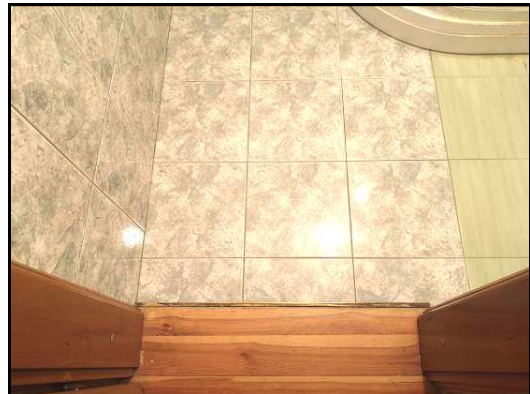
Zdjęcia Parteru



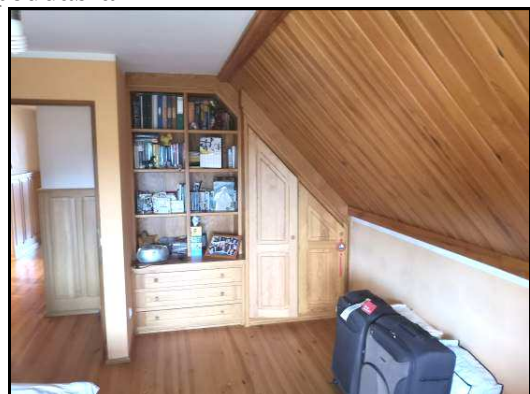
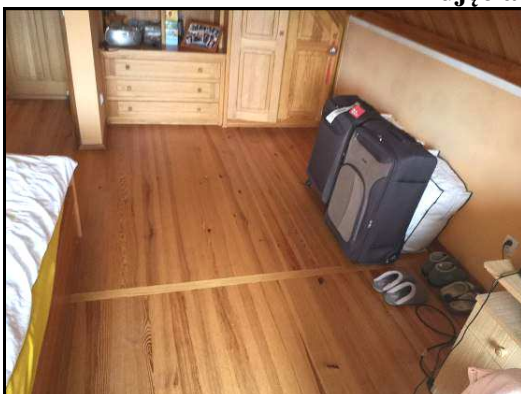


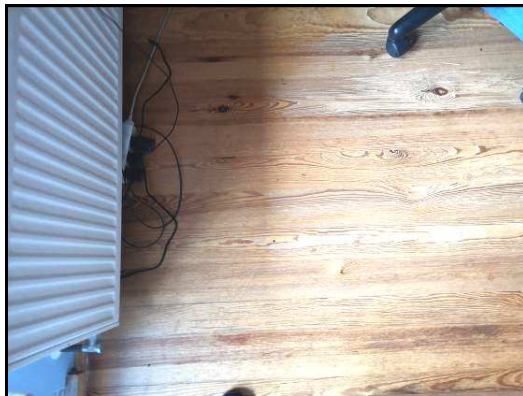
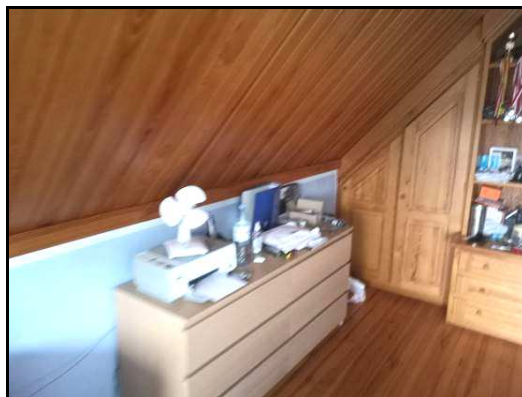
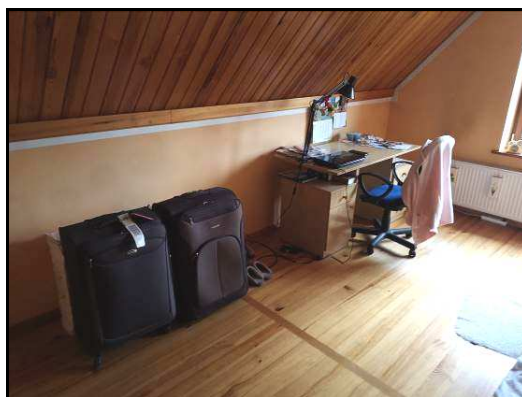
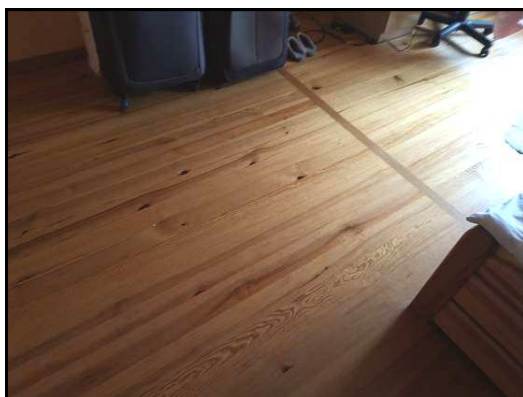
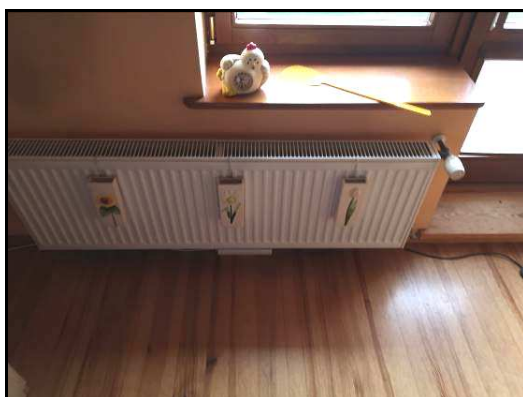


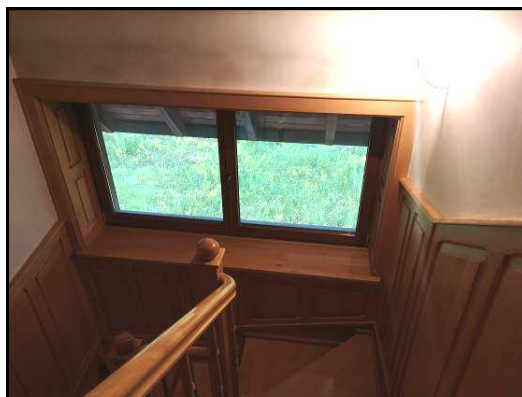
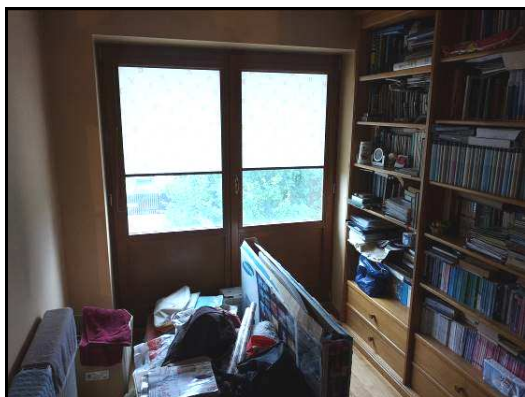
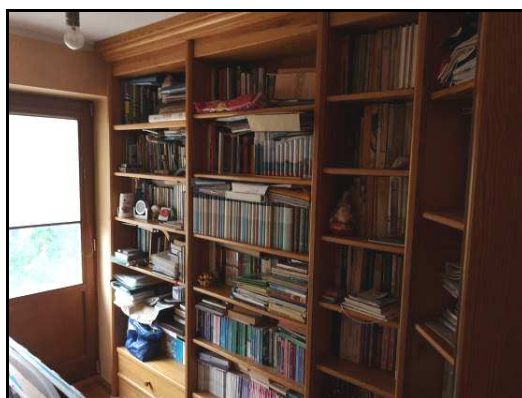
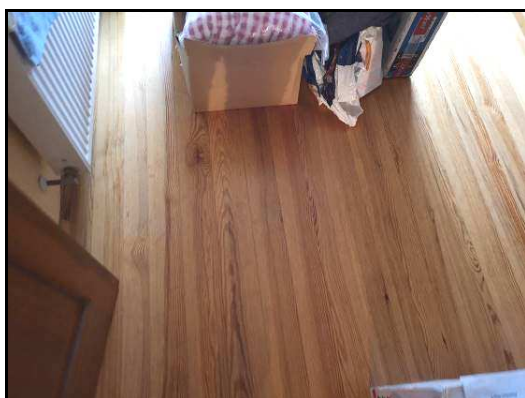
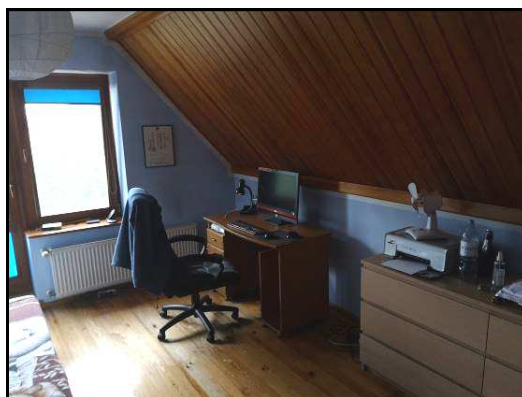
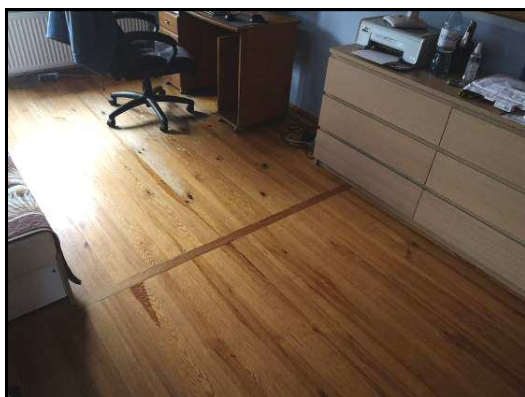
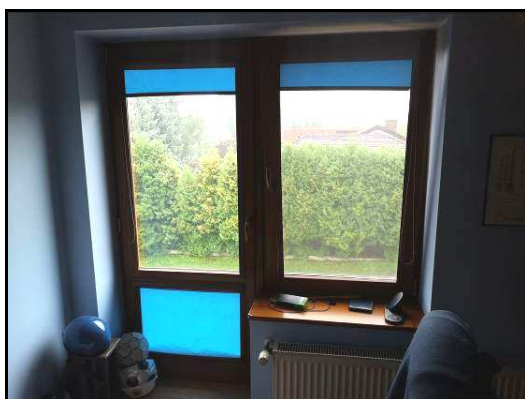


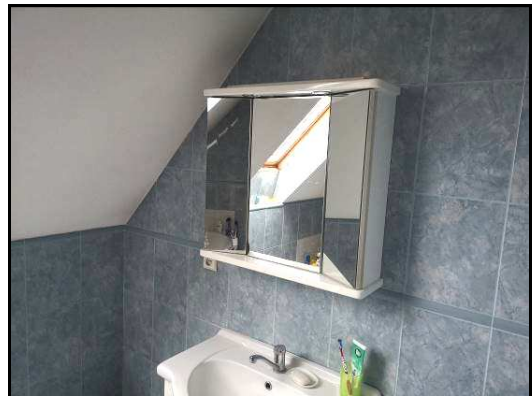
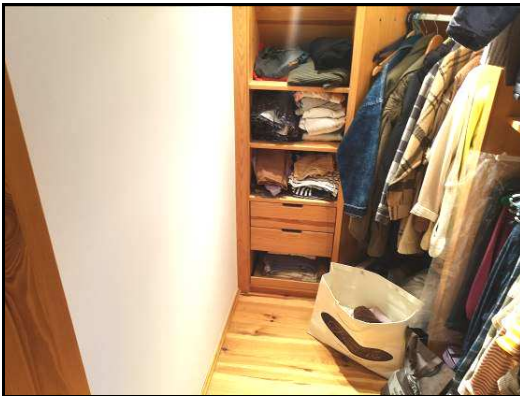


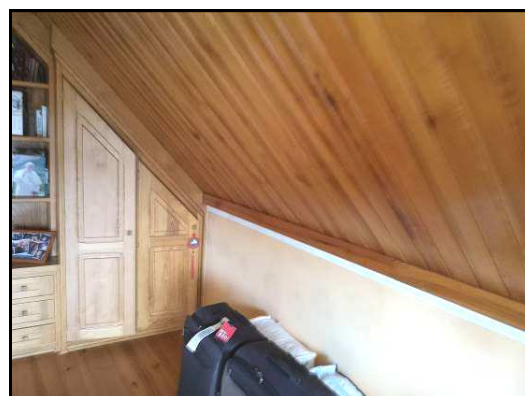
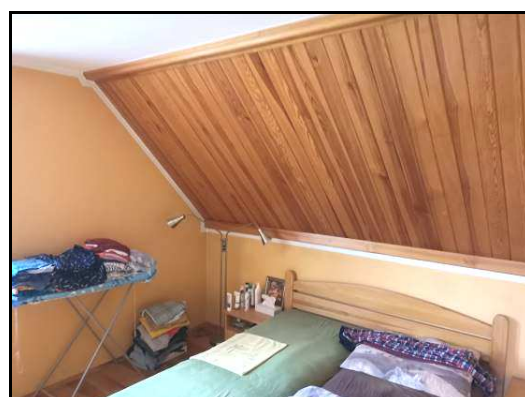
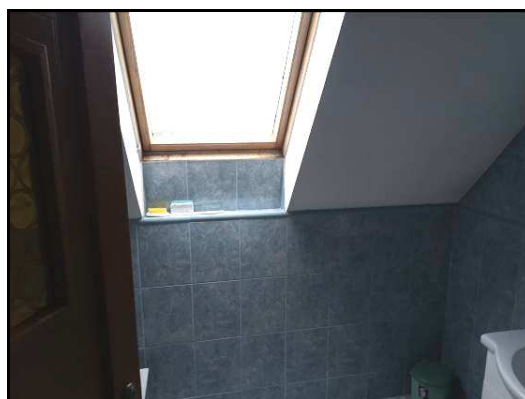
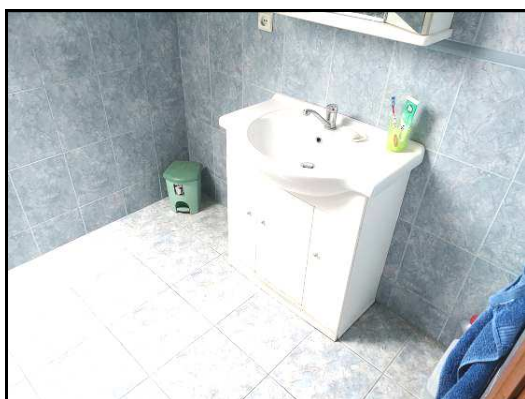
Zdjęcia poddasza











STAROSTA BRODNICKI

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GG.6621.1574.2021

Województwo : KUJAWSKO-POMORSKIE

Powiat : BRODNICKI

Jednostka ewidencyjna : 040203_2 BRODNICA - GMINA

Obręb : 0007 KARBOWO

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2021.07.06

Jednostka rejestrowa : G.599

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	ANNA LASKOWSKA Rodzice:PIOTR,KRYSTYNA GRANICZNA 74; 87-300 BRODNICA msc. KARBOWO;	Własność	1/4
2	IGOR SŁAWOMIR MIODYŃSKI Rodzice:CEZARY,MAŁGORZATA GRANICZNA 68; 87-300 BRODNICA msc. KARBOWO;	Własność	1/8
3	ALEKSANDRA WEINER Rodzice:JERZY,HANNA GRANICZNA 70; 87-300 BRODNICA msc. KARBOWO;	Własność	1/4
4	(małżeństwo) MICHAŁ DĄBROWSKI Rodzice:ROMAN,IRENA GRANICZNA 72; 87-300 BRODNICA msc. KARBOWO; ELŻBIETA DĄBROWSKA Rodzice:BOLESŁAW,JADWIGA GRANICZNA 72; 87-300 BRODNICA msc. KARBOWO;	Własność	1/4
5	(małżeństwo) CEZARY FRANCISZEK MIODYŃSKI Rodzice:EDMUND,ROMUALDA GRANICZNA 68; 87-300 BRODNICA msc. KARBOWO; MAŁGORZATA MODESTA MIODYŃSKA Rodzice:STEFAN,MARIANNA GRANICZNA 68; 87-300 BRODNICA msc. KARBOWO;	Własność	1/8

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
947	1	KARBOWO; GRANICZNA 74	tereny mieszkaniowe	B	0.0401	0.0401	TO1B/00027601/1

Id działki: 040203_2.0007.947 Wartość gruntów:

Strona: 1

z up. STAROSTY
Wiesław Becker
inspektor w Wydziale Geodezji, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami

Razem powierzchnia działek :

Słownie : czterysta jeden m. kwadr.

0.0401 ha

STAROSTA BRODNICKI (1)

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2021.07.06

Sporządził : Wiesław Becker

z up. STAROSTY

Wiesław Becker

inspektor w Wydziale Geodezji, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami

2021.07.06
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

z up. STAROSTY

Wiesław Becker
inspektor w Wydziale Geodezji, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami

Strona: 2

STAROSTA BRODNICKI

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GG.6621.1574.2021

Województwo : KUJAWSKO-POMORSKIE
Powiat : BRODNICKI
Jednostka ewidencyjna : 040203_2 BRODNICA - GMINA
Obręb : 0007 KARBOWO

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2021.07.06

Jednostka rejestrowa : G.597

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) MICHAŁ DĄBROWSKI Rodzice:ROMAN,IRENA GRANICZNA 72; 87-300 BRODNICA msc. KABROWO; ELŻBIETA DĄBROWSKA Rodzice:BOLESŁAW,JADWIGA GRANICZNA 72; 87-300 BRODNICA msc. KARBOWO;	Własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
948	1	GRANICZNA 72	tereny mieszkaniowe	B	0.1202	0.1202	TO1B/00027599/3

Id działki: 040203_2.0007.948 Wartość gruntów:

Razem powierzchnia działek :

Słownie : jeden tysiąc dwieście dwa m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2021.07.06

Sporządził : Wiesław Becker

0.1202 ha

z up. STAROSTY

Wiesław Becker
inspektor w Wydziale Geodezji, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami

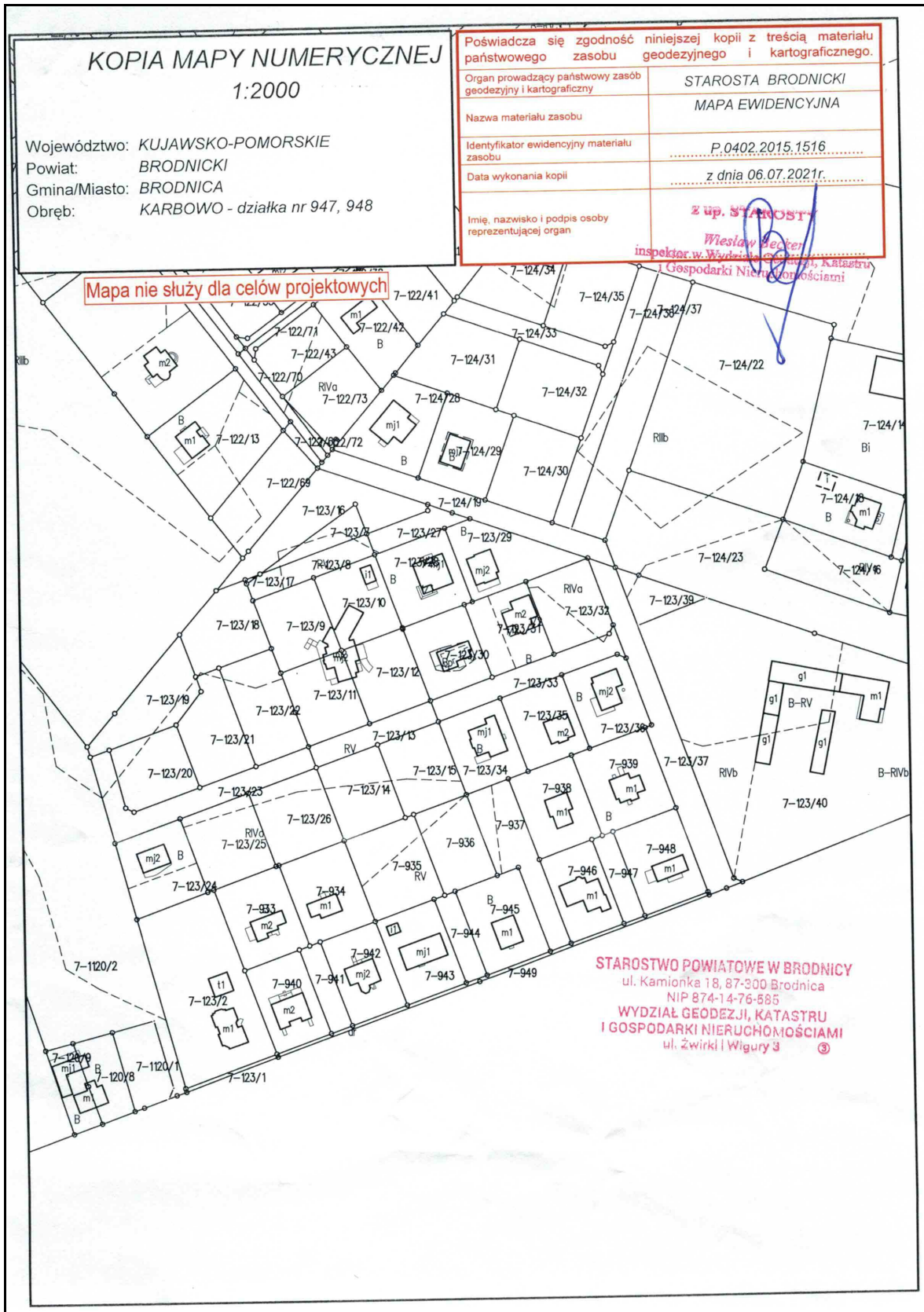
2021.07.06

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

z up. STAROSTY

Wiesław Becker
inspektor w Wydziale Geodezji, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami

Strona: 3





POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1021966704

1	Okres ubezpieczenia: od 03.08.2021 r. do 02.08.2022 r.	
2	Ubezpieczający: JAROSŁAW JEWIAK BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI BON Adres siedziby: ODRODZENIA 3 m. 13, 87-100 TORUŃ E-mail: BIURO@BONTORUN.COM.PL	REGON: 870613341 Telefon: +48566611871
3	Ubezpieczony: JAROSŁAW JEWIAK BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI BON Adres siedziby: ODRODZENIA 3 m. 13, 87-100 TORUŃ E-mail: BIURO@BONTORUN.COM.PL	REGON: 870613341 Telefon: +48566611871
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego		
		Suma gwarancyjna
		Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego		100 000 EUR 100 000 EUR
4	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.	
Postanowienia dodatkowe		
Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych		
5	Składka łączna: 418,28 PLN	Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
Kwota w PLN Jednorazowo		69 1240 6960 3014 0110 1032 8329
418,28		W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1021966704
Termin płatności 09.08.2021		

7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.	
8	Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu	wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.


9	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 4. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonej mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 5. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie. 6. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty. 7. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust. 1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 8. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej	przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o automatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl. 9. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 10. W zakresie, w jakim podstawa przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * <input checked="" type="checkbox"/> w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.
----------	---	---

1021966704/pc:100000350497061/BE20 PIN: 2866

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)
DSPOCZA/21G_01/20210726.1315/proddppu03-205519238.3/FILE/pc:100000350497061

1/2





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

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.

2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
1) pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
2) ustnej – telefonicznie na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust.1;
3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.

3. PZU SA rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.

5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.

6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.

8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.

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

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

12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl.

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

14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą polisą

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.

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

Potwierdzam dane kontaktowe

JAROSŁAW JEWIĄK BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI BON
E-mail: BIURO@BONTORUN.COM.PL
Telefon: +48566611871

Data zawarcia umowy: 26.07.2021 r.

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

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

JAROSŁAW JEWIĄK BIURO OBSŁUGI
NIERUCHOMOŚCI BON
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

AGENT UBEZPIECZENIOWY PZU S.A.
Andrzej Rymański
87-100 Toruń, ul. Batorego 44
kom. 602-354-867

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

1021966704/pc:100000350497061/BE20 PIN: 2866

801 102 102 pzu.pl

2/2

