



***Biuro Wyceny Nieruchomości
w Toruniu***

Tel. 603 875 336

e-mail: elzbietaielecka@o2.pl

www.wycena-online.com

OPERAT SZACUNKOWY

**wartości rynkowej lokalu mieszkalnego nr 1
położonego w Czernikówku nr 87A
gmina Czernikowo, powiat toruński,
województwo kujawsko – pomorskie**

Cel wyceny: opis i oszacowanie

Wartość rynkowa: 160 000 PLN

Słownie: sto sześćdziesiąt tysięcy złotych



WYKONAŁA:

mgr inż. budownictwa Elżbieta Bielecka


RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
uprawnienia zawodowe nr 2028

Toruń, 26 marzec 2024 rok

RAPORT Z OPERATU

adres:
CZERNIKÓWKO 87B,
gmina Czernikowo
powiat toruński
województwo kujawsko – pomorskie
KW lokalowa nie założona

Działka nr: 386/2
K.W. gruntowa nr WL1L/00027519/2

2. CEL WYCENY:

Opis i oszacowanie

3. WŁAŚCICIEL :

Osoba fizyczna

4. RODZAJ NIERUCHOMOŚCI:

Lokal stanowiący odrębną nieruchomość

5. ZAKRES WYCENY :

Lokal stanowiący odrębną nieruchomość z przynależnościami i udziałem w gruncie

6. ZASTOSOWANE PODEJŚCIE:

Podejście porównawcze

7. WARTOŚĆ :

Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego: **160 000 PLN**
Słownie: sto sześćdziesiąt tysięcy złotych

8. DATA: 2024-03-26

PODPIS:



The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular blue stamp. The stamp contains the following text: 'WALIDZAWCA MAJĄTKOWY' at the top, 'ELŻBIETA BIEDECKA' in the center, '87-100 TORUŃ' below it, 'ul. DEKERTA 22' below that, 'TEL 603-875-336' below that, '(465)' below that, and 'UPRAWNIENIA NR 2028' at the bottom.

SPIS TREŚCI OPINII.

<i>I. Dane wyjściowe.....</i>	<i>str. 4</i>
1. <i>Podstawy formalne.</i>	
2. <i>Podstawy prawne wyceny.</i>	
3. <i>Przepisy merytoryczne.</i>	
<i>II. Opis przedmiotu wyceny.....</i>	<i>str. 6</i>
1. <i>Stan prawny.</i>	
2. <i>Oznaczenie nieruchomości.</i>	
3. <i>Uwarunkowania planistyczne i ochronne.</i>	
4. <i>Opis techniczny nieruchomości.</i>	
5. <i>Opis otoczenia nieruchomości.</i>	
<i>III. Procedura wyceny.....</i>	<i>str. 10</i>
1. <i>Wybór procedury szacowania.</i>	
2. <i>Data proceduralna.</i>	
<i>IV. Wartość przedmiotu wyceny.....</i>	<i>str. 12</i>
1. <i>Analiza rynku nieruchomości.</i>	
2. <i>Określenie wartości rynkowej lokalu.</i>	
3. <i>Wnioski</i>	
<i>V. Dane końcowe.....</i>	<i>str. 18</i>
1. <i>Zastrzeżenia i klauzule.</i>	
2. <i>Data sporządzenia operatu.</i>	
3. <i>Wykaz załączników.</i>	

I. DANE WYJŚCIOWE.

1. Podstawy formalne.

1.1. Zleceniodawca.

Zleceniodawcą jest syndyk masy upadłości Marka Tadajewskiego.

1.2. Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 1, położony w Czernikówku 87B, 87-640 Czernikowo, na działce geodezyjnej nr 386/2, zapisana w księdze wieczystej nr WL1L/00027519/2.

1.3. Cel wyceny.

Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży.

1.4. Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.

Data wizji lokalnej	– 26 luty 2024 rok
Data sporządzenia wyceny	– 26 luty 2024 rok
Data określenia stanu	– 26 luty 2024 rok
Data wykonania operatu	– 26 marzec 2024 rok

1.5. Zakres Wyceny:

Wycenie podlega:

- Odrębna własność lokalu mieszkalnego,
- wg stanu i cen aktualnych.

2. Podstawy prawne wyceny.

- ☒ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku **kodeks postępowania cywilnego** (Dz. U. z 2023 r. poz. 1550, 1429, 1606, 1615, 1667, 1860, 2760.),
- ☒ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku **o gospodarce nieruchomościami** (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029.),
- ☒ Rozporządzenie Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku **w sprawie wyceny nieruchomości** (Dz. U. z dnia 8 września 2023 roku, poz. 1832).

3. Przepisy merytoryczne.

3.1. Przepisy uzupełniające.

- ☑ *Standardy Zawodowe* wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych stosowane w ramach dobrej praktyki zawodowej.
- ☑ *Ustawa z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych* (Dz. U. z 2019 r. poz. 1781)

3. Przepisy merytoryczne.

3.1. Przepisy uzupełniające.

- ☑ *Powszechne Krajowe Zasady Wyceny* wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych stosowane w ramach dobrej praktyki zawodowej.
- ☑ *Europejskie Standardy Wyceny - Tegova*,
- ☑ *Ustawa z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych* (Dz. U. z 2019 r. poz. 1781))

3.2. Źródła informacji:

- ♦ wizja lokalna,
- ♦ Księga Wieczysta,
- ♦ Ewidencja Gruntów,
- ♦ zagospodarowanie przestrzenne gminy,
- ♦ informacja uzyskana od Właściciela ,
- ♦ powierzchnię użytkową określiłam na podstawie zaświadczenia Starosty Toruńskiego,
- ♦ informacje z lokalnego rynku nieruchomości. Informacje o cenach transakcyjnych sprzedaży nieruchomości z aktów notarialnych udostępnione przez starostwo powiatowe.

3.3. Materiały uzupełniające:

- ♦ „Zasady ustalania zużycia obiektów budowlanych” Wacław Baranowski.
- ♦ „ Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego ” – Mieczysław Prystupa.

II. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY.

1. Stan prawny

KW nr WL1L/00027519/2		
Rodzaj nieruchomości		NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
DZIAŁ I-0	Oznaczenie nieruchomości	województwo – kujawsko-pomorskie
		powiat – toruński
		gmina – Czernikowo
		miejsowość – Czernikówko
		Działka nr 386/2
		Obszar: 0,0748 ha
		Budynek – mieszkalny jednorodzinny
DZIAŁ I - SP	Spis praw związanych z własnością	Brak wpisów
DZIAŁK II	Własność	Marzena i Marek Tadajewscy
DZIAŁ III	Prawa, roszczenia, ograniczania	Ostrzeżenie - informacja o ogłoszeniu upadłości Marka Tadajewskiego, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej na podstawie postanowienia z dnia 31 sierpnia 2022r. sygn. akt TO1T/GU/516/2022 Sądu Rejonowego w Toruniu V Wydział Gospodarczy
DZIAŁ IV	Hipoteka	Hipoteki na rzecz Banku Gospodarki Żywnościowej S.A. w Warszawie: - hipoteka umowna na kwotę 216.600,00 zł - hipoteka umowna na kwotę 3.900,00 zł

2. Oznaczenie nieruchomości w Ewidencji Gruntów.

Nieruchomość w Rejestrze Gruntów prowadzonym przez Starostwo Powiatowe w Toruniu, jednostki ewidencyjnej: Czernikowo, obręb Czernikówko:

G.29

Nr działki	Położenie działki	Użytki	Pow. działki [ha]
Nr 386/2 Id działki: 041053_2.0002.386/2		B	0,0748

3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne.

Dla przedmiotowej nieruchomości brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania. Zgodnie z Uchwałą Nr XXV/182/2013 Rady Gminy Czernikowo z dnia 27 września 2013 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernikowo działka położona jest w obszarze oznaczonym jako: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.

4. Opis techniczny nieruchomości.

4.1. GRUNT

Grunt zlokalizowany w Czernikówko przy drodze niepublicznej o nawierzchni nieutwardzonej, w odległości ok. 300 m od drogi asfaltowej. Do centrum miasta Toruń jest ~ 28 km, do przystanku komunikacji publicznej ~ 1 km, do sklepu 2,5 km, do szkoły 2,5 km. W odległości ok. 300 m tor kolejowy. Teren uzbrojony w przyłącza wodociągowe, energetyczne, telefoniczne. Na działce znajduje się szambo o poj. 8 m³. Kształt działki prostokątny, teren ze spadkiem w kierunku drogi. Grunt jest zabudowany budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkiem gospodarczym. Teren jest zagospodarowany, rosną drzewa owocowe, ozdobne, ogrodzony płotem drewnianym z bramą i furtką, wjazd utwardzony kostką brukową. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się działki podobnie zabudowane, pola uprawne oraz las prywatny. Przez działkę przechodzi tranzyt linii średniego napięcia.



4.2. BUDYNEK MIESZKALNY.

Charakterystyka ogólna obiektu:

Funkcja budynku	: mieszkalna
Technologia budowy	: tradycyjna
Rok budowy	: 1993/1995
Powierzchnia użytkowa	: 79,49 m ²
Powierzchnia zabudowy	: 82
Liczba kondygnacji	: 1
Poddasze	: użytkowe
Podpiwniczenie	: wnąka
Rodzaj zabudowy	: wolnostojąca

Charakterystyka techniczna budynku:

Fundamenty: ławy betonowe.

Ściany: murowane z cegły i z pustaka żużlobetonowego, zewnętrzne ocieplone styropianem gr. 12 cm.

Strop: nad piwnicą żelbetowy monolityczny

Posadzki: panele podłogowe w pokojach i kuchni, w pozostałych pomieszczeniach płytki,

Tynki wewnętrzne: tradycyjne, w kuchni i łazience glazura

Tynk zewnętrzny: mineralny

Schody: betonowe wyłożone drewnem

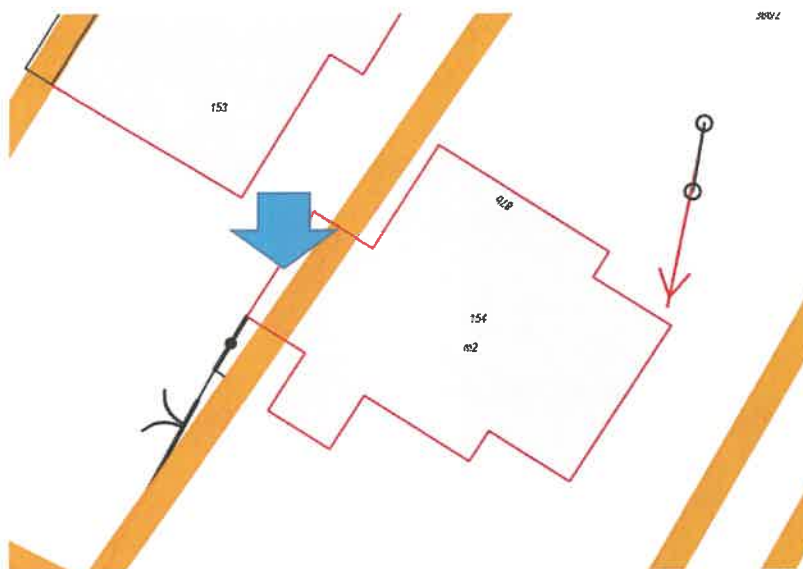
Stolarka budowlana: okna PVC, parapety drewniane

Dach: drewniany pokryty blachodachówką, ocieplony wełną mineralną gr. 20 cm

Instalacje w budynku: elektryczna oświetlenia miedziana, wodociągowa, kanalizacji, centralne ogrzewanie z piecem na ekogroszek z zasypem, ciepła woda z bojlera o pojemności 150 l - uszkodzona

Instalacje inne: obróbki blacharskie i rynny z blachy ocynkowanej.

Budynek mieszkalny narusza granice działki nr 386/1



Źródło: geoporta.mapa

4.3. LOKAL MIESZKALNY NR 1.

Lokal usytuowany jest na parterze z samodzielnym wejściem do budynku. Lokal położony szczytowo. Nasłonecznienie pełne

Program użytkowy lokalu mieszkalnego:

- 2 pokoje, kuchnia, łazienka i przedpokój:

Powierzchnia użytkowa: 36,92 m²

♦ kotłownia – 3,37 m²

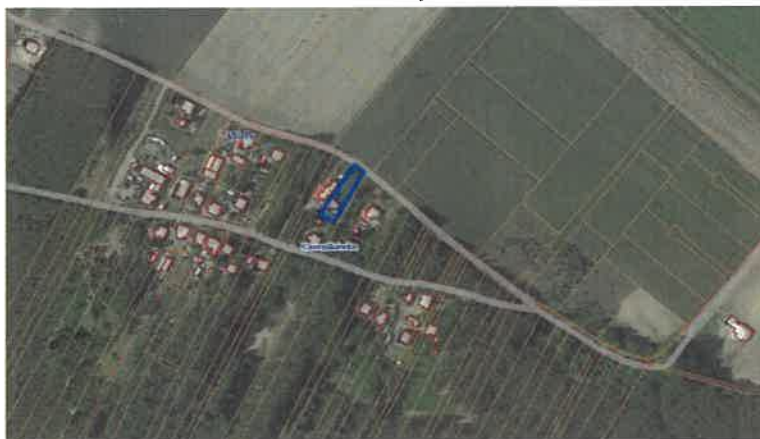
♦ garaż – 15,39 m²

Udział w częściach wspólnych: 5568/10928

Stan i standard lokalu dobry. Podlicznik wody, bojler uszkodzony.

5. Stan otoczenia nieruchomości.

Gmina Czernikowo (w powiecie toruńskim, w województwie kujawsko-pomorskim) leży na historycznej Ziemi Dobrzyńskiej. Geograficznie obejmuje dwie jednostki ukształtowania terenu: Nizinę Ciechocińską (będącą w składzie olbrzymiej pradoliny Wisły, Kotliny Toruńsko-Bydgoskiej) oraz wysoczyznę dobrzyńską, zwaną Pojezierzem Dobrzyńskim (w składzie pasa pojezierzy mazurskich) charakteryzującą się występowaniem równin i pagórków moreny dennej, czołowej i jezior polodowcowych. Gmina Czernikowo zajmuje obszar 169,37 km². Najwyższe wzniesienie występuje około 1 km na południe od centrum wsi Witowąż. Teren wznosi się tam na wysokość 111,6 m n.p.m. W ponad 47% obszar gminy pokryty jest lasem. Pozostały obszar stanowią głównie grunty orne – 41% ogólnego obszaru gminy. Na terenie gminy znajduje się 39 wsi stale zamieszkałych i 41 ogółem, podzielonych na 17 sołectw. Przedmiotowa nieruchomość leży w Czernikówku w terenie zabudowy mieszkaniowej.



Źródło: google.mapa

III. PROCEDURA WYCENY.

1. Wybór procedury szacowania.

Wyceny nieruchomości dokonują rzeczoznawcy majątkowi, a w wyniku tej wyceny określa się następujące wartości:

- wartość rynkową nieruchomości - stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej;
- wartość odtworzeniową nieruchomości - określa się ją dla nieruchomości, które nie są lub nie mogą być (ze względu na użytkowanie bądź przeznaczenie) przedmiotem obrotu rynkowego oraz w przypadku gdy wymagają tego przepisy szczególne. Wartość ta równa jest kosztom jej odtworzenia z uwzględnieniem stopnia jej zużycia;
- wartość katastralną nieruchomości - ustala się ją dla nieruchomości, o jakich mowa jest w przepisach o podatku od nieruchomości.

Rzeczoznawca majątkowy dokonuje wyboru odpowiedniej metody oraz techniki szacowania nieruchomości. Musi on przy tym uwzględnić takie czynniki jak: cel wyceny, rodzaj nieruchomości, jej położenie, funkcję, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania nieruchomości, a także dostępne dane o cenach podobnych nieruchomości.

Szczegółowa analiza rynku pod względem cech nieruchomości wycenianej i celu wyceny wykazała warunki dla określenia wartości rynkowej.

Wartość rynkową nieruchomości zabudowanej określiłam w **podejściu porównawczym, metodą porównania parami**. Za jednostkę odniesienia przyjąłam 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości.

Wartość rynkowa jako średnia arytmetyczna ze skorygowanych cen nieruchomości porównawczych:

$$Wm^2 = \frac{C_1 + C_2 + C_3}{3}$$

Gdzie:

Wm^2 - wartość rynkowa jednego metra kwadratowego szacowanej nieruchomości

$C_1 + C_2 + C_3$ - ceny jednostkowe nieruchomości porównawczych po skorygowaniu

3 - liczba transakcji przyjętych do porównania w metodzie porównywania parami

Obliczenie wartości nieruchomości wycenianej przez przemnożenie określonej wartości jednostkowej przez liczbę jednostek nieruchomości wycenianej, wg wzoru:

$$WRN = Wm^2 \times Pg \times E, \text{ gdzie:}$$

WRN - wartość rynkowa szacowanej nieruchomości

Wm² - wartość rynkowa 1 m² szacowanej nieruchomości

Pg - powierzchnia gruntu szacowanej nieruchomości

E - współczynnik eksperta [0,9 - 1,1]

Uwaga – współczynnik eksperta stosujemy w uzasadnionych przypadkach.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana.

Wartość budynków trawle związanymi z gruntem określiłam w podejściu kosztowym, metodą odtworzeniową w technice wskaźnikowej.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami.

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na różnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na różnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

2. Data proceduralna wyceny.

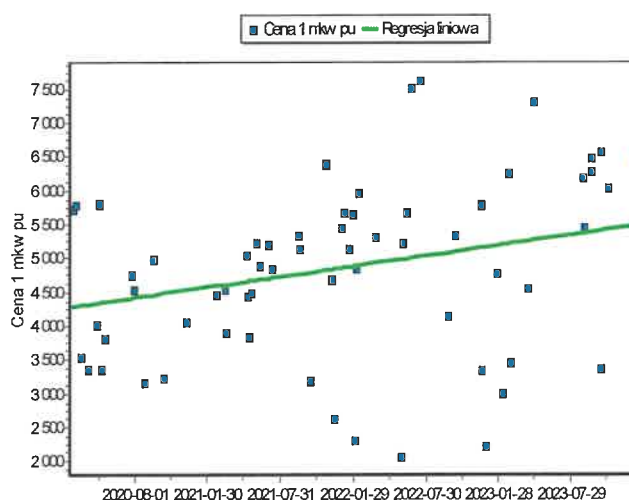
Stan określony na dzień: 26 luty 2024 rok

IV. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY.

1. Analiza rynku nieruchomości.

Analizie poddany był rynek lokali mieszkalnych z odrębnym prawem własności w budynkach wielorodzinnych, na terenie gminy Czernikowo oraz gmin sąsiednich, tj. Obrowo i Kikół. Okres badania transakcji rynkowych obejmuje dwa lata wstecz. Na ceny rynkowe ma wpływ położenie na kondygnacji, standard wykończenia, stan techniczny budynku, powierzchnia użytkowa lokalu. Potencjalny kupujący szuka przede wszystkim lokalu na 1 piętrze o pełnym nasłonecznieniu, położonym środkowo, nie wymagającym nakładów remontowych. Analiza rynku wykazała również, że ceny jednostkowe maleją wraz ze wzrostem powierzchni użytkowej lokalu. Cechy te mają wpływ na cenę w różnym stopniu, co obrazują wagi cech rynkowych. Cechy nieruchomości i ich wpływ na wartość określiłam na podstawie analizy rynku, wykorzystując przy tym wszelkie informacje dostępne w księgach wieczystych, katastrze nieruchomości, ewidencji gruntów i budynków, planach miejscowych, aktach notarialnych i informacji uzyskanych podczas wizji lokalnych nieruchomości wycenianych, będących przedmiotem sprzedaży.

Badanie zmian cen w latach 2024-2020 sprzedaży lokali mieszkalnych ze względu na niedużą ilość transakcji określiłam na terenie gminy Czernikowo i gmin sąsiednich, tj. Obrowo i Kikół, metodą regresji liniowej w programie komputerowym Walor wykazało w skali roku:



Trend zmian [%/rok] : 6,59

Nachylenie prostej reg. : 0,8497

Wsp.determinacji : 0,08

Liczba transakcji : 64

Zestaw transakcji rynkowych podobnych lokali mieszkalnych w okresie dwóch lat:

Data transakcji	Powiat	Gmina	Obręb	Rodzaj nabywanego prawa	Cena łączna działki i lok [zł]	Pu lokalu
12.10.2023	Lipnowski	Kikół	Lubin	własność-własność	125000	37
11.04.2023	Lipnowski	Kikół	Kikół	własność-własność	220000	48,24
07.02.2023	Lipnowski	Kikół	Kikół	własność-własność	180000	59,76
19.12.2022	Toruński	Czernikowo	Czernikowo	własność-własność	180000	53,6
30.05.2022	Toruński	Obrowo	Zębowo	własność-własność	200000	96,07
31.01.2022	Lipnowski	Kikół	Sumin Pgr	własność-własność	120000	51,5

Transakcje reprezentatywne 2 pokojowych:

Data transakcji	Powiat	Gmina	Obręb	Rodzaj nabywanego prawa	Pu lokalu	Zaktualizowana cena 1 mkw pu	Program użytkowy	Piętro
12.10.2023	Lipnowski	Kikół	Lubin	własność-własność	37	3460,28	pokój:2	1 piętro
11.04.2023	Lipnowski	Kikół	Kikół	własność-własność	42	5570,61	pokój:2	parter
19.12.2022	Toruński	Czernikowo	Czernikowo	własność-własność	53,6	3622,96	pokój:2	1 piętro

Dla analizowanego rynku określono:

$$C_{max} = 5570,61 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u.}$$

$$C_{min} = 3460,28 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u.}$$

$$\Delta C = 2110,33 \text{ zł/m}^2 < C_{min}.$$

Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określiłam na podstawie analizy rynku wiejskiego oraz badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości. Określając wagi cech brałam pod uwagę ile razy poszczególne cechy były wymienione przez potencjalnych nabywców jako istotne na rynku miejscowym.

Przykładowe cechy rynkowe mające wpływ na ceny transakcyjne lokali mieszkalnych:

- 1) lokalizacja,
- 2) stan lokalu,
- 3) położenia lokalu na kondygnacji,
- 4) powierzchnia użytkowa.

Przyjęte wagi cech rynkowych:

Nr cechy:	Nazwa cechy	Waga w %
1	Lokalizacja	30
2	Stan lokalu	40
3	Położenie na kondygnacji	10
4	Powierzchnia użytkowa	20

Zakres kwotowy dla poszczególnych cech:

Nr cechy:	Nazwa cechy	Waga w %	Kwota w zł
1	Lokalizacja	30	633,10
2	Stan lokalu	40	844,13
3	Położenie na kondygnacji	10	211,03
4	Powierzchnia użytkowa	20	422,07
Σ		100	2110,33

Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

Rynek został podzielony w zależności od:

1. Lokalizacja:
 - bardzo dobra (blisko infrastruktura społeczna, teren ogrodzony z parkingiem, dojazd utwardzony, brak ograniczeń i uciążliwości) –
 - dobra (wieś gminna lub małe uciążliwości lub ograniczenia) –
 - dość dobra (tereny wiejskie, znaczne uciążliwości lub ograniczenia),
2. Stan lokalu:

- bardzo dobry (korzystny rozkład mieszkania, standard wykończenia po remoncie, materiały wbudowane dobrej jakości, łazienka po remoncie kapitalnym lub zabudowa kuchenna, nowe instalacje) –
 - dobry (korzystny rozkład mieszkania, do częściowego remontu) –
 - dość dobry (standard podstawowy, do remontu)
3. Położenie w budynku:
- I piętro – bardzo dobre
 - parter – dość dobre.
4. Powierzchnia użytkowa: najlepsza od 37 mkw. do 53,60 mkw. $\rightarrow \Delta = 16,60$ mkw.

2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości.

CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI PORÓWNYWALNYCH.

Nieruchomość nr 1.

Lokal mieszkalny znajduje się w Lubin, gmina Kikół, w odległości 10 km od miasta Lipno. Budynek jest 2 kondygnacyjny, podpiwniczony, wykonany w technologii tradycyjnej, częściowo ocieplony. Budynek mieszkalny wielorodzinny. Rok budowy lata 1970. Na dzień sprzedaży standard lokalu mieszkalnego dość dobry. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 37 m². Lokal składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki z w.c. i przedpokoju oraz boks gospodarczy. Stan techniczny budynku dobry. Położenie lokalu na 1 piętrze, narożnie, ogrzewanie budynkowe. Stan prawny - odrębna własność lokalu mieszkalnego z udziałem 28/260 części w nieruchomości wspólnej. Grunt nieogrodzony. Data transakcji: 12 październik 2023 rok. Cena transakcyjna zaktualizowana na dzień wyceny 3460,28 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

Nr cechy:	Nazwa cechy	Atrybuty
1.	Lokalizacja	Dość dobra
2.	Stan lokalu	Dość dobry
3.	Położenie na kondygnacji	I piętro
4.	Powierzchnia użytkowa w mkw.	37

Nieruchomość nr 2

Lokal mieszkalny znajduje się w Kikole przy ulicy Toruńskiej, w odległości 10 km od miasta Lipno. Budynek jest 2 kondygnacyjny wykonany w technologii tradycyjnej, ocieplony. Budynek mieszkalny wielorodzinny. Rok budowy lata 1980. Na dzień sprzedaży standard lokalu mieszkalnego bardzo dobry. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 42 m². Lokal składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki, w.c. i przedpokoju oraz piwnicy o powierzchni 6,24 m². Stan techniczny budynku dobry. Położenie lokalu na parterze, szczytowe, dwustronne, nasłonecznienie wschodnio zachodnie, ogrzewanie budynkowe. Stan prawny - odrębna własność lokalu mieszkalnego z udziałem 4824/23963 części w nieruchomości wspólnej. Grunt zagospodarowany, ogrodzony. Data transakcji: 11 kwiecień 2023 rok. Cena transakcyjna zaktualizowana na dzień wyceny 5570,61 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

Nr cechy:	Nazwa cechy	Atrybuty
-----------	-------------	----------

1.	Lokalizacja	<i>bardzo dobra</i>
2.	Stan lokalu	<i>bardzo dobry</i>
3.	Położenie na kondygnacji	<i>parter</i>
4.	Powierzchnia użytkowa w mkw.	42

Nieruchomość nr 3.

Lokal mieszkalny znajduje się w Czernikowie przy ulicy Akacjowej, w odległości 22 km od miasta Lipno i 29 km od centrum miasta Torunia. Budynek jest 3 kondygnacyjny wykonany w technologii przemysłowej, ocieplony. Budynek mieszkalny wielorodzinny. Rok budowy 1990. Na dzień sprzedaży standard lokalu mieszkalnego dobry. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 53,60 m². Lokal składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki, w.c. i przedpokoju oraz piwnicy o powierzchni 6,20 m². Stan techniczny budynku dobry. Położenie lokalu na 1 piętrze, środkowo, dwustronnie, nasłonecznienie wschodnio zachodnie, ogrzewanie budynkowe Stan prawny - odrębna własność lokalu mieszkalnego z udziałem 598/13168 w nieruchomości wspólnej. Grunt zagospodarowany, nieogrodzony. Data transakcji: 19 grudzień 2022 rok. Cena transakcyjna zaktualizowana na dzień wyceny 3622,96 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

Nr cechy:	Nazwa cechy	Atrybuty
1.	Lokalizacja	<i>dobra</i>
2.	Stan lokalu	<i>dobry</i>
3.	Położenie na kondygnacji	<i>1 piętro</i>
4.	Powierzchnia użytkowa w mkw.	53,60

2. Określenie wartości rynkowej lokalu.*Cechy lokalu wycenianego*

Nr cechy:	Nazwa cechy	Atrybuty
1.	Lokalizacja	<i>Dość dobra</i>
2.	Stan lokalu	<i>Dobry</i>
3.	Położenie na kondygnacji	<i>parter</i>
4.	Powierzchnia użytkowa w mkw.	36,92 m ²

Nr cechy	Nazwa cechy:	Zakres kwotowy w zł	Zakres kwotowy poprawek skokowych i ciągła w zł
1.	Lokalizacja	633,10	$\pm 633,10 \div \pm 316,55 \div 0$
2.	Stan lokalu	844,13	$\pm 844,13 \div \pm 422,07 \div 0$
3.	Położenie na kondygnacji	211,03	$\pm 211,03 \div 0$
4.	Powierzchnia użytkowa	422,07	$\pm 25,42$

Porównanie cech rynkowych dla nieruchomości nr 1.

L.p.	Cechy	Waga W %	Zakres kwotowy w zł/1m ²	Nieruchomość wyceniana	Transakcja nieruchomości porównawczej:	Poprawka w zł / 1 m ²
1	<i>Lokalizacja</i>	30	633,10	<i>Dość dobra</i>	<i>Dość dobra</i>	0
2	<i>Stan lokalu</i>	40	844,13	<i>Dobry</i>	<i>Dość dobry</i>	+422,07
3	<i>Położenie na kondygnacji</i>	10	211,03	<i>parter</i>	<i>1 piętro</i>	-211,03
4	<i>Powierzchnia użytkowa</i>	20	422,07	36,92	37	+2,03
5	Cena zaktualizowana w zł/m ²	-----	-----	3460,28		
6	Σ poprawek w zł/1m ²	-----	-----	213,07		
7	Cena poprawiona w zł/1 m ²	-----	-----	3673,35		

Porównanie cech rynkowych dla nieruchomości nr 2.

L.p.	Cechy	Waga W %	Zakres kwotowy w zł/1m ²	Nieruchomość wyceniana	Transakcja nieruchomości porównawczej:	Poprawka w zł / 1 m ²
1	<i>Lokalizacja</i>	30	633,10	<i>Dość dobra</i>	<i>bardzo dobra</i>	-633,10
2	<i>Stan lokalu</i>	40	844,13	<i>Dobry</i>	<i>bardzo dobry</i>	-422,07
3	<i>Położenie na kondygnacji</i>	10	211,03	<i>parter</i>	<i>parter</i>	0
4	<i>Powierzchnia użytkowa</i>	20	422,07	36,92	42	+129,13
5	Cena zaktualizowana w zł/m ²	-----	-----	5570,61		
6	Σ poprawek w zł/1m ²	-----	-----	-926,04		
7	Cena poprawiona w zł/1 m ²	-----	-----	4644,57		

Porównanie cech rynkowych dla nieruchomości nr 3.

L.p.	Cechy	Waga W %	Zakres kwotowy w zł/1m ²	Nieruchomość wyceniana	Transakcja nieruchomości porównawczej:	Poprawka w zł / 1 m ²
1	<i>Lokalizacja</i>	30	633,10	<i>Dość dobra</i>	<i>dobra</i>	-316,55
2	<i>Stan lokalu</i>	40	844,13	<i>Dobry</i>	<i>dobry</i>	0
3	<i>Położenie na kondygnacji</i>	10	211,03	<i>parter</i>	<i>1 piętro</i>	-211,03

4	Powierzchnia użytkowa	20	422,07	36,92	53,60	+424,01
5	Cena zaktualizowana w zł/m ²	-----	-----	3622,96		
6	Σ poprawek w zł/1m ²	-----	-----	-103,57		
7	Cena poprawiona w zł/1 m ²	-----	-----	3519,39		

Wartość 1 mkw. powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zwiększyłam współczynnikiem $E = 1,1$ za garaż, co wykracza poza atrybuty nieruchomości porównawczych i wynosi:

L.p.	Wyszczególnienie	Wartość 1 mkw. w zł
1	nieruchomość nr 1	3673,35
2	nieruchomość nr 2	4644,57
3	Nieruchomość nr 3	3519,39
4	Nieruchomość wyceniana $\Sigma [1+2+3] : 3 \times 1,1$	4340,35

Wartość rynkowa lokalu:

$$4340,35 \text{ zł/m}^2 \cdot 36,92 \text{ m}^2 = 160\,245,72 \text{ zł} \approx \mathbf{160\,000 \text{ zł}}$$

Słownie: sto sześćdziesiąt tysięcy złotych

4. WNIOSKI.

W procesie wyceny określiłam wartość rynkową lokalu w wysokości 160 000 złotych. Uzyskana wartość 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w wysokości 4340,35 zł. Ceny lokali podobnych wahały się od 3460,28 zł do 5570,61 zł, Otrzymana wartość mieści się w granicach cen rynkowych osiągając wartość powyżej średniej ceny [4217,95 zł] na co wpływ ma dobry stan lokalu oraz garaż, co wykracza poza atrybuty nieruchomości porównawczych.

V. DANE KOŃCOWE.

1. Zastrzeżenia i klauzule.

1.1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z zasadami wyceny rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

1.2. Wartość rynkowa nieruchomości została określona dla „Aktualnego Sposobu Użytkowania”.

1.3. Operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu aniżeli określonego w operacie.

1.4. Wyceniająca nie odpowiada za wady ukryte wycenianych obiektów, które nie mogła stwierdzić przy dokonaniu wizji lokalnej.

1.5. Wartość określona została na dzień wyceny.

1.6. Określona w operacie wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia opłat i podatków w związku z transakcją kupna – sprzedaży, w tym podatku VAT.

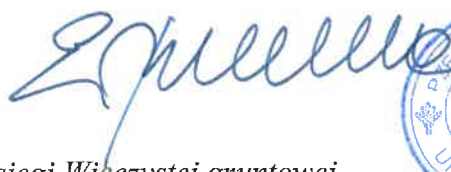
1.7. Operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody wyceniającej.

1.8. Nie ujawnione w Księdze wieczystej prawa obciążające przedmiot wyceny, a w szczególności: służebności, ograniczone prawa rzeczowe i zobowiązaniowe, o których rzeczoznawca nie został poinformowany w trakcie dokonywania wyceny nieruchomości, nie zostały w niniejszej opinii uwzględnione.

1.9. Lokal mieszkalny nie ma założonej księgi wieczystej lokalowej.

2. Data sporządzenia operatu: 26 marzec 2024 rok.

OPRACOWAŁA :



3. Wykaz załączników:

nr 1 – protokół z wglądu do Księgi Wieczystej gruntowej,

nr 2 – Zaświadczenie o samodzielności lokalu,

nr 3 – protokół z wizji lokalnej,

nr 4 i 5 – dokumentacja fotograficzna.

nr 6 – ubezpieczenie OC.

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ**Rubryka 0.1 - Informacje podstawowe**

Numer i nazwa pola		Treść pola	
1.	Numer księgi	WL1L / 00027519 / 2	
2.	Oznaczenie wydziału	---	
	A: nazwa sądu	SĄD REJONOWY W LIPNIE	
	B: siedziba sądu	LIPNO	
	C: kod wydziału	WL1L	
	D: numer wydziału	V	
	E: nazwa wydziału	WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH	
Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
3.	Typ księgi	---	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Rubryka 0.2 - Dane o założeniu księgi wieczystej

Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
1.	Stan w czasie założenia	---	ZAŁOŻENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ W WYNIKU ODŁĄCZENIA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI Z INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ
2.	Chwila zapisania księgi	---	2012-01-13-11.53.37.275418
3.	Chwila ujawnienia księgi	---	2012-01-18-12.43.27.312449
4.	Data założenia dotychczasowej księgi wieczystej	---	2000-03-08

Rubryka 0.3 - Dane o zamknięciu księgi wieczystej

Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
1.	Chwila zamknięcia księgi	---	---
2.	Podstawa zamknięcia księgi	---	---

Rubryka 0.4 - Podstawa zmiany

Brak wpisu

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Brak wpisu

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**Rubryka 1.1 - Wzmianki w dziale I-O**

Brak wpisu

Rubryka 1.2 - Numer nieruchomości

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Numer bieżący nieruchomości	1	2

Rubryka 1.3 - Położenie

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Numer porządkowy	1	1
	2. Województwo	1	KUJAWSKO-POMORSKIE
	3. Powiat	1	TORUŃ
	4. Gmina	1	CZERNIKOWO
	5. Miejscowość	1	CZERNIKÓWKO
	6. Dzielnica	---	---

Rubryka 1.4 - Oznaczenie**Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna**

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
			Wpisu	---
1.	1. Identyfikator działki		---	---
	2. Numer działki		1	386/2
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	---	---
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	---	---
	4. Położenie	1.	1	1
	5. Ulica	1.	---	---
	6. Sposób korzystania		1	ZABUDOWANIA
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	/ /
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	1	/ 00015072 /
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---
		D: oznaczenie zbioru 1. dokumentów	---	---

Podrubryka 1.4.2 - Budynek

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.3 - Urządzenie

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.4 - Lokal

Brak wpisu

Rubryka 1.5 - Obszar

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Obszar	1	0,0748 HA

Rubryka 1.6 - Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków

Brak wpisu

Rubryka 1.7 - Podstawa oznaczenia (sprostowania)

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

Rubryka 1.8 - Dane o wniosku i chwili wpisu

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

Rubryka 1.9 - Komentarz**Pole 1.9.0.1 - Komentarz do migracji**

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---

A: Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	---	---
B: Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale	---	2

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Nr

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Brak wpisu

1		
2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	2	1 / 1
3. Rodzaj wspólności	2	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA

Podrubryka 2.2.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.5 - Osoba fizyczna

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
			Wpisu	---
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	2	1
	2. Imię pierwsze		2	MAREK
	3. Imię drugie		---	---
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		2	TADAJEWSKI
	5. Drugi człon nazwiska złożonego		---	---
	6. Imię ojca		2	KAZIMIERZ
	7. Imię matki		2	ANNA
	8. PESEL		---	---
2.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	2	1
	2. Imię pierwsze		2	MARZENA
	3. Imię drugie		---	---
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		2	TADAJEWSKA
	5. Drugi człon nazwiska złożonego		---	---
	6. Imię ojca		2	JERZY
	7. Imię matki		2	ZOFIA
	8. PESEL		---	---

Rubryka 2.3 - Właściciel wyodrębnionego lokalu

Brak wpisu

Rubryka 2.4 - Użytkownik wieczysty

Brak wpisu

Rubryka 2.5 - Uprawniony

Brak wpisu

Rubryka 2.6 - Podstawa nabycia

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

Rubryka 2.7 - Dane o wniosku i chwili wpisu

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

Rubryka 2.8 - Komentarz

Brak wpisu

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Rubryka 3.1 - Wzmianki w dziale III

Brak wpisu

Rubryka 3.2 - Numer wpisu

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Numer wpisu	11	1

Rubryka 3.3 - Napis

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Napis	---	---

Rubryka 3.4 - Treść wpisu

Podrubryka 3.4.1 - Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Rodzaj wpisu	11	OSTRZEŻENIE
2. Treść wpisu	11	INFORMACJA O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI MARKA TADAJEWSKIEGO, JAKO OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ NA PODSTAWIE POSTANOWIENIA Z DNIA 31 SIERPNIA 2022R. SYGN. AKT TO1T/GU/516/2022 SĄDU REJONOWEGO W TORUNIU V WYDZIAŁ GOSPODARCZY
3. Przedmiot wykonywania	---	---
4. Pierwszeństwo	---	---
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa	---	---
6. Lista nieruchomości współobciążonych	1.	A: numer księgi wieczystej B: numer wpisu
7. Rodzaj zmiany	1.	---

Rubryka 3.5 - Podstawa wpisu

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

Rubryka 3.6 - Dane o wniosku i chwili wpisu

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

Rubryka 3.7 - Komentarz

Brak wpisu

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

ZAŁĄCZNIK NR 4

Rubryka 4.1 - Wzmianki w dziale IV

Lp.	Numer i nazwa pola	Treść pola
1.	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / WL1L / 335 / 24 / 1
	1 B. Opis wzmianki	ZMIANA HIPOTEKI UMOWNEJ
	2. Chwila zamieszczenia	2024-01-22-10.54.07.192557
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---

Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Numer hipoteki (roszczenia)	5, 8	2

Rubryka 4.3 - Napis

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Napis	---	---

Rubryka 4.4 - Treść wpisu

Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)	5, 8	HIPOTEKA UMOWNA
2. Suma	5, 8	216600,00
3. Suma słownie	5, 8	DWIEŚCIE SZESNAŚCIE TYSIĘCY SZEŚĆSET
4. Waluta sumy	5, 8	ZŁ
5. Odsetki	A: rodzaj odsetek	---
	B: wysokość odsetek	---
6. Udział	1.	---
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej	1.	---
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1. A: numer wierzytelności	1. 5, 8 1
	B: wierzytelność	1. 5, 8
	C: stosunek prawny	1. 5, 8
9. Termin zapłaty	---	---
10. Pierwszeństwo	1.	5, 8
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa	---	---
12. Księga współobciążona	1. A: nr księgi wieczystej	---
	B: nr hipoteki (roszczenia)	---
13. Inne informacje	---	---
14. Numer hipoteki w RZHLZ	---	---
15. Rodzaj zmiany	1.	---

Wierzyciel hipoteczny

Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Nazwa	5, 8	BANK GOSPODARKI ŻYWNOŚCIOWEJ S.A.
	2. Siedziba	5, 8	WARSZAWA
	3. REGON	5, 8	01077887800000
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. Administrator hipoteki	---	---
	6. KRS	---	---

Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Numer hipoteki (roszczenia)	6, 9	3

Rubryka 4.3 - Napis

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Napis	---	---

Rubryka 4.4 - Treść wpisu**Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)**

Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		6, 9	HIPOTEKA UMOWNA
2. Suma		6, 9	3900,00
3. Suma słownie		6, 9	TRZY TYSIĄCE DZIEWIĘĆSET
4. Waluta sumy		6, 9	zł
5. Odsetki	A: rodzaj odsetek	---	---
	B: wysokość odsetek	---	---
6. Udział	1.	---	---
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej	1.	---	---
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1.
		B: wierzytelność	1.
	C: stosunek prawny	1.	6, 9
9. Termin zapłaty		---	---
10. Pierwszeństwo	1.	---	---
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---	---
12. Księga współobciążona	1.	A: nr księgi wieczystej	---
		B: nr hipoteki (roszczenia)	---
13. Inne informacje		---	---
14. Numer hipoteki w RZHLZ		---	---
15. Rodzaj zmiany	1.	---	---

Wierzyciel hipoteczny**Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa**

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Nazwa	6, 9	BANK GOSPODARKI ŻYWNOŚCIOWEJ S.A.
	2. Siedziba	6, 9	WARSZAWA
	3. REGON	6, 9	01077887800000
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. Administrator hipoteki	---	---
	6. KRS	---	---

Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Rubryka 4.5 - Podstawa wpisu

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

Rubryka 4.6 - Dane o wniosku i chwili wpisu

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

Rubryka 4.7 - Komentarz

Brak wpisu

Rubryka 4.8 - Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym

Brak wpisu

STAROSTA TORUŃSKI
ul. Towarowa 4-6
87-100 Toruń

ZAŁĄCZNIK NR 21

Toruń, dnia 22 czerwca 2023 r.

AB.6740.11.69.2023.MR
(l.dz. 20396/2023)

ZAŚWIADCZENIE

Zgodnie z art. 217 § 2 pkt 1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) oraz art. 2 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048),

zaświadcza się,

że wymieniony we wniosku Dobies Grenda MUST Restrukturyzacje Sp. z o. o. z dnia 19 czerwca 2023 r. (data wpływu: 21 czerwca 2023 r., l.dz. 20396/2023), usytuowany w budynku mieszkalnym położonym na działce nr geod. 386/2 w miejscowości Czernikówko pod nr 87B, obręb 0002, gmina Czernikowo

- **lokal mieszkalny nr 1 (zlokalizowany na parterze) o pow. użytkowej 36,92 m²**
(w skład lokalu wchodzi: 2 pokoje, korytarz, kuchnia, łazienka)
+ pom. przynależne (kotłownia o pow. 3,37 m² oraz garaż o pow. 15,39 m²)
- **lokal mieszkalny nr 2 (zlokalizowany na piętrze) o pow. użytkowej 42,57 m²**
(w skład lokalu wchodzi: 2 pokoje, korytarz, kuchnia, łazienka, klatka schodowa)
+ budynek gospodarczy o pow. 11,03 m²)

spełniają wymogi samodzielnych lokali mieszkalnych.

Zaświadczenie wydano w oparciu o dane zawarte w inwentaryzacji budowlanej opracowanej przez rzeczoznawcę majątkowego **Pana Mateusza Osińskiego** (nr upr. KUP/0188/WBKb/19).

z up. STAROSTY
Krzysztof Hachmurek
(2023-06-22)

Nie podlega opłacie skarbowej (podstawa prawna: art. 2 ust.1 pkt 2 ustawy o opłacie skarbowej z 16 listopada 2006 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2142 ze zm.).

Otrzymują:

1. Dobies Grenda MUST Restrukturyzacje Sp. z o. o. (2 egz.)
2. a/a (EK)

KLAUZULA INFORMACYJNA

O OCHRONIE DANYCH OSOBOWYCH

Na podstawie art. 13 ust. 1 i ust. 2 i art. 14 ust. 1 i ust. 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/W (ogólne rozporządzenie o ochronie danych zwane dalej RODO) informuję, iż:

1. Administratorem Twoich danych osobowych jest Starosta Toruński z siedzibą w Toruniu, ul. Towarowa 4-6, 87-100 Toruń, dane kontaktowe Administratora danych: tel.: 56 662 88 00, e-mail: starostwo@powiattorunski.pl.
2. Do kontaktów w sprawie ochrony Twoich danych osobowych został także powołany Inspektor Ochrony Danych, z którym możesz się kontaktować pod numerem tel.: 56 662 89 60 lub wysyłając e-mail na adres iod@powiattorunski.pl.
3. Twoje dane osobowe przetwarzane będą w celu rozpatrzenia wniosków oraz prowadzenia postępowań administracyjnych dotyczących spraw administracji architektoniczno – budowlanej, wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, postanowień, zaświadczeń, odebrania zgłoszeń robót budowlanych lub budowy nie wymagającej pozwolenia na budowę.
4. Podstawą do przetwarzania Twoich danych osobowych jest:
 - art. 6 ust. 1 lit c RODO w celu wykonania obowiązków prawnych ciążących na administratorze wynikających z zadań określonych w ustawie z 07 lipca 1994r. Prawo budowlane oraz ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego,
 - art. 6 ust. 1 lit. a) RODO na podstawie Twojej zgody. Zgoda jest wymagana, gdy uprawnienie do przetwarzania danych osobowych nie wynika wprost z przepisów prawa, np. podanie nr telefonu, adresu e-mail.
5. Twoje dane osobowe mogą być przekazane przez organy władzy publicznej w szczególności organy administracji architektoniczno – budowlanej oraz w razie potrzeby dane te mogą zostać pozyskane od organów władzy publicznej w celu realizacji zadań o których mowa w pkt. 3.
6. Twoje dane osobowe mogą zostać przekazane innym organom władzy publicznej w tym organom administracji rządowej, samorządowej oraz sądom w celu realizacji zadań o których mowa w pkt. 3, w szczególności w związku z przekazaniem odwołań do Wojewody Kujawsko – Pomorskiego, Samorządowego Kolegium Odwoławczego albo skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.
7. Odbiorcami Twoich danych osobowych będą wyłącznie podmioty uprawnione do uzyskania danych osobowych na podstawie przepisów prawa oraz usługodawcy mający dostęp do serwerów i oprogramowania SIDAS w ramach obsługi informatycznej. Szczegółowy spis tych usługodawców prowadzi IOD.
8. Okres przechowywania danych osobowych wynika z art. 38 ust. 2 ustawy Prawo budowlane oraz z przepisów rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych.
9. Posiadasz prawo do żądania od administratora dostępu do danych osobowych, ich sprostowania oraz ograniczenia przetwarzania.
10. Przysługuje Ci skarga do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uznasz, że przetwarzanie danych osobowych narusza przepisy ogólnego rozporządzenia o ochronie danych.
11. Twoje dane nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, w tym również w formie profilowania.
12. Twoje dane osobowe nie będą przekazane do państwa trzeciego lub do organizacji międzynarodowej.

PROTOKÓŁ Z WIZJI LOKALNEJ

w sprawie ustalenia danych do wyceny.....Poludlu
.....murowanego
nieruchomości będącej we władaniu.....Marłoz
Tasoborska, Angreliczka Tasoborska - użytkownik
dla potrzeb.....Apresolery

W dniu 26 lutego 2024r. dokonano szczegółowych oględzin
nieruchomości i zagospodarowania działki [lokalu] nr na parterze,
zlokalizowanej
w Czernikowie 87B.
w zakresie:

1. Inwentaryzacji pomieszczeń. ✓
2. Obmiarowania obiektów.
3. Ustalenia stopnia zużycia. ✓
4. Określenia danych technicznych. ✓
5. Określenie zagospodarowania terenu. ✓

Polud zamieszkały, garażowy,
boiler węglowodniowy, aluminiowy
przysięgły z budynkiem nr 87.

Podpisy przedstawicieli :

Właściciel/ Użytkownik:
(czytelny podpis)

Ładysław Angielika

Elżbieta Bielecka:
(rzeczoznawca majątkowy)

Elżbieta Bielecka

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

▼ Widoki nieruchomości



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

▼ Standard wykończenia pokoi



▼ Standard wykończenia kuchni i łazienki



▼ Standard wykończenia kotłowni



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1016895479

1 Okres ubezpieczenia: od 29.01.2024 r. do 28.01.2025 r.

2 Ubezpieczający: BWN ELŻBIETA BIELECKA

Adres siedziby: JANA DEKERTA 22, 87-100 TORUŃ
E-mail: Nieustalony

Telefon: +48603875336

REGON: 870461434

3 Ubezpieczony: BWN ELŻBIETA BIELECKA

Adres siedziby: JANA DEKERTA 22, 87-100 TORUŃ
E-mail: Nieustalony

Telefon: +48603875336

REGON: 870461434

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

4	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna	
		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
		100 000 EUR	100 000 EUR

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

Postanowienia dodatkowe

Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

5 Składka łączna: 399,42 PLN

	Jednorazowo
Kwota w PLN	399,42
Termin płatności	07.02.2024

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

37 1240 6960 3004 0310 4107 1138

W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1016895479

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.

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

wyплаconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.

Oświadczenia

1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. ☒ * Wyrażam zgodę na 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.
4. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
5. ☐ * Wyrażam zgodę na 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.
6. ☒ * Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
7. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej

przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.

8. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* ☒ W polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:

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

1016895479/pc:100000535689041/BE20 PIN: 2514



Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamacja, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie 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 na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu 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 jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności www.rf.gov.pl.
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

BWN ELŻBIETA BIELECKA

E-mail: Nie ustalono

Telefon: +48603875336

Data zawarcia umowy: 24.01.2024 r.

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

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

BWN ELŻBIETA BIELECKA

Ubezpieczający

Dodatkowych informacji udzieli:

Agent Ubezpieczeniowy Dariusz Rumiński

tel.: +48 501327821

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

AGENT UBEZPIECZENIOWY PZU

Dariusz Rumiński

tel. 501 327 821

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA



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

1016895479/pc:100000535689041/BE20 PIN: 2514

801 102 102 pzu.pl

