



---

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](mailto:biuro@bontorun.com.pl), [www.bontorun.com.pl](http://www.bontorun.com.pl)

---

# OPERAT SZACUNKOWY

**z wyceny prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej  
w miejscowości Łochocin , obręb 0021 Łochocin, gmina Lipno, powiat  
lipnowski, woj. kujawsko – pomorskie**

**(działka nr 25 w Kw nr WL1L/00036841/4)**



***Wartość rynkowa aktualna na dzień 20 września 2020 r.***

Opracował:  
mgr inż. Jarosław Jewiak

---

( pieczęć rzeczoznawcy majątkowego)

<b>Określenie nieruchomości</b>	Przedmiotem wyceny jest prawo własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę nr <b>25</b> o powierzchni: <b>0,8300 ha</b> . Nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Łochocin, obręb 0021 Łochocin, gmina Lipno, lipnowski, województwo kujawsko-pomorskie. Dla szacowanej nieruchomości urządzona jest Księga Wieczysta nr <b>WL1L/00036841/4</b> prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lipnie.
<b>Rodzaj nieruchomości</b>	Prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej
<b>Opis nieruchomości</b>	Przedmiotowa działka gruntu o nr <b>25</b> o powierzchni <b>0,8300 ha</b> jest niezabudowana, stanowi grunty o przeznaczeniu w studium na cele rolne. Kształt działki to wielobok nieutrudniający zagospodarowania. Lokalizacja średnia, dostępność komunikacyjna średnia. Teren porośnięty roślinnością niską, nieogrodzony i nieużytkowany.
<b>Podmioty którym przysługują prawa do nieruchomości</b>	Właściciel: Jan Jerzy Klimecki
<b>Cel wyceny</b>	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości w celu sprzedaży.
<b>Data na którą określono wartość nieruchomości</b>	20 września 2020 r.
<b>Określenie wartości rynkowej</b>	<b>58 700 zł</b> <i>słownie: pięćdziesiąt osiem tysięcy siedemset złotych</i>
<b>Data sporządzenia operatu szacunkowego</b>	20 września 2020 r.
<b>Opracował:</b> mgr inż. Jarosław Jewiak	
_____ (pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)	

## SPIS TREŚCI

<b>1. Przedmiot i zakres wyceny.</b>	<b>4</b>
<b>2. Cel wyceny.</b>	<b>4</b>
<b>3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.</b>	<b>4</b>
<b>3.1. Podstawy formalne.</b>	<b>4</b>
<b>3.2. Podstawy materialno - prawne.</b>	<b>4</b>
<b>3.3. Podstawy metodologiczne.</b>	<b>4</b>
<b>3.4. Źródła danych merytorycznych.</b>	<b>5</b>
<b>4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.</b>	<b>5</b>
<b>5. Opis i określenie stanu nieruchomości.</b>	<b>5</b>
<b>5.1. Stan prawny.</b>	<b>5</b>
<b>5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów.</b>	<b>7</b>
<b>5.3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne.</b>	<b>7</b>
<b>5.4. Opis nieruchomości.</b>	<b>9</b>
<b>6. Przedstawienie sposobu wyceny.</b>	<b>12</b>
<b>6.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości.</b>	<b>12</b>
<b>6.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny.</b>	<b>12</b>
<b>7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.</b>	<b>12</b>
<b>8. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny.</b>	<b>16</b>
<b>8.1. Analiza transakcji porównawczych.</b>	<b>16</b>
<b>8.1. Charakterystyka rynku i nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.</b>	<b>16</b>
<b>8.2. Porównanie nieruchomości parami.</b>	<b>17</b>
<b>8.3. Obliczenie wartości rynkowej.</b>	<b>17</b>
<b>9. Wynik końcowy wyceny.</b>	<b>18</b>
<b>10. Klauzule i ustalenia dodatkowe.</b>	<b>19</b>
<b>11. Załączniki.</b>	<b>19</b>

## 1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest prawo własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę nr **25** o powierzchni: **0,8300 ha**. Nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Łochocin, obręb 0021 Łochocin, gmina Lipno, lipnowski, województwo kujawsko-pomorskie. Dla szacowanej nieruchomości urządzona jest Księga Wieczysta nr **WL1L/00036841/4** prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lipnie.

## 2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb 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 **Syndyka Masy Upadłości Jana Klimeckiego zamieszkałego we Włocławku 87-810, ul. Słodkowskiej 8**, do wykonania

Przez,

Biuro Obsługi Nieruchomości „BON” Jarosław Jewiak ul. Odrodzenia 3/13; 87-100 Toruń do wykonania przez rzeczoznawcę majątkowego mgr inż. Jarosława Jewiaka nr upr. 2965.

### 3.2. Podstawy materialno - prawne.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. 2018, poz. 121 z dnia 15.01.2018r.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011r. w sprawie wyceny nieruchomości i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 165, poz. 985.)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z 1971 roku z późniejszymi zmianami);  
Oraz podstawy normatywne:
- Powszechne Krajowe Zasady wyceny
- Nota Interpretacyjna: zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości
- 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. 2000-2019.

### 3.4. Źródła danych merytorycznych.

- KW WL1L/00036841/4.
- Oględziny nieruchomości dnia 14 maja 2020 r., 10 września 2020 r.
- Wypis z rejestru gruntów,
- Mapa z ewidencji gruntów,
- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego/Studium gminy Lipno
- Przegląd aktów notarialnych kupna - sprzedaży nieruchomości na terenie powiatu lipnowskiego
- Wywiad terenowy,
- Informacje z literatury fachowej dotyczące trendów w obrocie nieruchomościami na danym terenie,
- Informacje uzyskane od zamawiającego,
- Informacje własne z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,
- Własne badania rynku i baza danych cen nieruchomości,
- Strony internetowe województwa kujawsko-pomorskiego, w tym powiatu lipnowskiego
- Geoportal.gov.pl
- Statystyka publiczna i opracowania GUS.

### 4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.

- Data sporządzenia wyceny: **20 września 2020r.**
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **20 września 2020r.**
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: **20 września 2020r.**
- Data dokonania oględzin nieruchomości: **14 maja 2020 r.**
- Data dokonania oględzin nieruchomości: **10 września 2020r.**

### 5. Opis i określenie stanu nieruchomości.

#### 5.1. Stan prawny.

Stan prawny nieruchomości ustalono w oparciu o badanie księgi wieczystej nr **WL1L/00036841/4** w dniu **20 września 2020 r.** prowadzonej dla wycenianej nieruchomości przez Sąd Rejonowy w Lipnie. Księga wieczysta zawiera następujące wpisy:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI		
		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1, 2
Działki ewidencyjne		
Lp. 1.	---	
Numer działki	25	1, 2, 5
Identyfikator działki	<a href="#">040806_2.0021.25</a>	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0021, ŁOCHOCIN	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 KUJAWSKO-POMORSKIE, LIPNOWSKI, LIPNO, ŁOCHOCIN	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	WL1L / 00016524 / 0, 0,8300 HA	
		Nr podstawy

			wpisu
Obszar całej nieruchomości		0,8300 HA	1, 2
<b>DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</b>			
<b>BRAK WPISÓW</b>			
<b>DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ</b>			
<b>Właściciele</b>			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1 1 / 1	---3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	JAN JERZY KLIMECKI, WALDEMAR, JADWIGA, 53060904757		
<b>DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</b>			
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)			
1.	DZ. KW. / WL1L / 820 / 20 / 2 - 2020-06-26, 11:35:51 - INNY WPIS W DZIALE III		
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1		4
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE		
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 5/2 NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA DZIAŁKI NR 5/1, W PASIE DROGI O SZEROKOŚCI 5 METRÓW, NA PODSTAWIE § 10 UMOWY REP.A NR 117/09 PRZENIESIONO JAKO WSPÓŁBCIĄŻENIE Z KW WL1L/00016524/0		
Nieruchomość współobciążona	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	WL1L / 00016524 / 0
		Numer wpisu	3
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2		8
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ NA RZECZ WIERZYCIELA JANA MIROŚŁAWA ZIELIŃSKIEGO W SPRAWIE KM 427/19 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LIPNIE		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko)	Lp. 1.	JAN MIROŚŁAW ZIELIŃSKI	
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3		9
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O ZAKAZIE ZBYWANIA WSZELKICH NIERUCHOMOŚCI DŁUŻNIKA JANA KLIMECKIEGO NA PODSTAWIE POSTANOWIENIA SĄDU REJONOWEGO V WYDZIAŁU GOSPODARCZEGO W TORUNIU Z DNIA 17.02.2020R. SYG. AKT V GU 370/19		
<b>DZIAŁ IV - HIPOTEKA</b>			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1		6
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA		

Suma (słownie), waluta		<b>100000,00 (STO TYSIĘCY) ZŁ</b>		
Wierzytelność i stosunek prawny ( <i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i> )		Lp. 1.	1	SPLATA NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ WRAZ Z WYNAGRODZENIEM, ODSETKAMI I PRZYZNANYMI KOSZTAMI POSTĘPOWANIA, NA PODSTAWIE UMOWY POŻYCZKI ORAZ OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU HIPOTEKI Z DNIA 24.10.2014R (REP. A NR 9184/2014 ORAZ OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU HIPOTEKI REP. A NR 4677/2015 Z DNIA 2015-06-16
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	WL1L / 00037675 / 6	
		Nr hipoteki	1	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Osoba fizyczna ( <i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i> )		Lp. 1.	JAN MIROSLAW ZIELIŃSKI, LEON, ZOFIA, 54051804250	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		2		7
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		<b>490804,30 (CZTERYSTA DZIEWIĘĆDZIESIĄT TYSIĘCY OSIEMSET CZTERY 30/100) ZŁ</b>		
Wierzytelność i stosunek prawny ( <i>numer wierzytelności / wierzytelność</i> )		Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU ZALEGŁYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRES: 05/2017-06/2017; 12/2017-01/2018 WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną ( <i>nazwa, siedziba, REGON</i> )		Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TORUNIU, TORUŃ, 00001775600507	

## 5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów.

<b>Jednostka ewidencyjna</b>	040806_2 Lipno
<b>Obręb ewidencyjny</b>	Łochocin 0021
<b>Nr działki</b>	25
<b>Powierzchnia gruntu łączna [ ha ]</b>	0,8300
<b>Rodzaj użytku</b>	RV
<b>Jednostka Rejestrowa</b>	G.337
<b>Księga wieczysta</b>	<b>TO1G/00020281/7</b>

## 5.3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne.

Dla wycenianej nieruchomości (działka nr 25 – obręb Łochocin, gmina Lipno nie obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego.

Zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy” zatwierdzone uchwałą przez Radę Gminy Lipno Uchwałą Nr VII/43/03 Rady Gminy Lipno z dnia 10 lipca 2003 roku w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipno w/w teren położony jest w strefie terenów rolnych z potencjalną możliwością zabudowy mieszkaniowej (decyzja o warunkach zabudowy).





Widok na fragment graficzny ze Studium Uchwała nr VII/43/03 tereny rolne





#### 5.4. Opis nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Łochocin w obrębie ewidencyjnym Łochocin 0021, gmina Lipno, powiat lipnowski. Działka nr **25** zlokalizowana jest na terenach rozproszonej zabudowy wiejskiej w odległości ok. 11 km od siedziby Urzędu Gminy Lipno i od około 12 km od siedziby Starostwa Powiatowego w Lipnie. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowią tereny rozproszonej zabudowy jednorodzinnej i zabudowy gospodarczej, nieużytki, tereny użytkowane rolniczo, tereny leśne oraz droga dojazdowa o nawierzchni nieutwardzonej. Dojazd do nieruchomości poprzez drogę krajową nr 67, a bezpośredni dojazd droga gruntową nieutwardzoną. Lokalizacja i dostępność komunikacyjna średnia.

#### Opis działki gruntu:

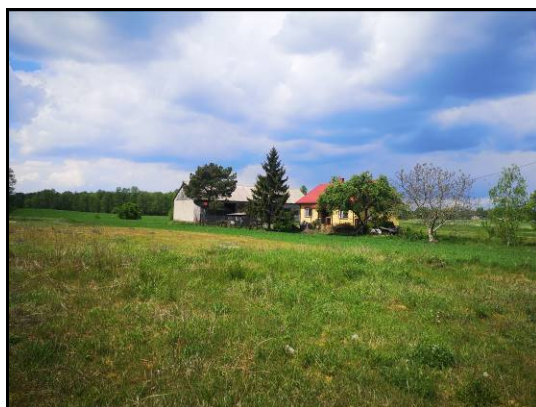
Działka o numerze ewidencyjnym **25** o powierzchni: **0,8300 ha** położona jest w miejscowości Łochocin, gmina Lipno, powiat lipnowski. Kształt działki to wielobok - nieutrudniający zagospodarowania. Teren działki płaski, bez znacznych deniwelacji gruntu. Działka jest nieogrodzona, niezagospodarowana, porośnięta roślinnością niską oraz zakrzaczenia i zadrzewienia – samosiejki drzew. Nieruchomość na dzień wyceny niewykorzystywana. Według zapisów Studium działka położona na terenach rolnej z potencjalną możliwością zabudowy. Dostęp do działki na dzień wyceny możliwy bezpośrednio z drogi dojazdowej o nawierzchni nieutwardzonej. Lokalizacja średnia, dostępność komunikacyjna średnia.



*Widok satelitarny na działkę nr 25*



## Zdjęcia nieruchomości







## 6. Przedstawienie sposobu wyceny.

### 6.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości.

Zgodnie z przyjętym celem wyceny określono wartość rynkową nieruchomości (WR) określoną w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny. 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. W przypadku stawki czynszu jej poziom podlega takim samym zasadom jak poziom wartości rynkowej.

### 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 3 nieruchomości porównawczych o znanych cenach i cechach,
- skorygowano ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu ze względu na zmianę poziomu cen wskutek upływu czasu,
- dokonano wyboru cech różniących dla poszczególnych par,
- zestawiono parami nieruchomość wycenianą z nieruchomościami porównawczymi,
- określono różnice pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami porównawczymi,
- ustalono wartość 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu w zależności od ceny nieruchomości sprzedanej oraz od różnic pomiędzy cenami w każdej parze porównawczej,
- ustalono ostateczną wartość 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu jako średnią z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.
- ustalono wartość wycenianej nieruchomości przez przemnożenie wartości 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu przez jego powierzchnię.

## 7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.

Dla potrzeb wyceny określono:

- **rynek nieruchomości:** nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone pod zabudowę.
- **obszar rynku:** rynek powiatu lipnowskiego, w szczególności gmina Lipno,
- **okres badania cen:** od 2018r. do 2020r.

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

były 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, Grudziądzem 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 Chełmno 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 najsłabszym 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 Lipnowski** zamieszkuje 66.575 mieszkańców, co stanowi ok. 3% ludności województwa kujawsko - pomorskiego /przy niezbyt wysokim wskaźniku zaludnienia wynoszącym 68 osób/1km<sup>2</sup>/. Wskaźnik zaludnienia dla województwa kujawsko – pomorskiego wynosi 117 osób/km<sup>2</sup>. Ludność powiatu zamieszkuje 1016 km<sup>2</sup> w 9 gminach, w tym 1 miejskiej, 2 miejsko – wiejskich i 6 wiejskich. Największy udział procentowy w ogólnej liczbie ludności ma gmina miejska Lipno, którą zamieszkuje 14 791 mieszkańców, co stanowi ok. 23% ogółu ludności i gmina wiejska Lipno z liczbą ludności 11 444 tj. 16,5%, w których łącznie zamieszkuje 39% ludności powiatu. Powiat Lipnowski, obejmujący powierzchnię 1015,6 km<sup>2</sup> i zamieszkiwany przez 68.067 mieszkańców (stan na 31.12.2016r.), położony jest w obrębie Pojezierza Dobrzyńskiego, w jego południowo – wschodniej części. Na linii Lipno – Dobrzyń nad Wisłą przebiega granica między platformą prekambryjską, a antyklinorium kujawsko – pomorskim. Budowa geologiczna tej strefy jest dość oryginalna i trudno w Polsce znaleźć podobną. Wyraża się ona przez sfałdowania i spękania warstw skalnych. Występują tu liczne pagórki, a także wały o różnej orientacji. Dominują płaskie i faliste wysoczyzny morenowe zbudowane na powierzchni z glin i piasków zwałowych. Najwyraźniej zarysowuje się pasmo wzniesień ciągnące się od okolic Grodzienia przez Chrostkowo w kierunku Rypina.

W powiecie istnieje 8 placówek (w tym 6 szkół: Zespół Szkół im. Romualda Traugutta w Lipnie, Zespół Szkół Technicznych im. Ziemi Dobrzyńskiej w Lipnie, Zespół Szkół Specjalnych im. J. Korczaka w Lipnie, Zespół Szkół im. Związku Młodzieży Wiejskiej w Dobrzyniu nad Wisłą, Zespół Szkół im. Waleriana Łukasińskiego w Skępem oraz Publiczna Szkoła Muzyczna I stopnia w Lipnie), które są prowadzone przez Powiat Lipnowski. Różnorodność tych szkół oraz rozmieszczenie na terenie całego powiatu sprzyja rozwojowi szkolnictwa i chęci pogłębiania wiedzy. Szereg kursów dla osób chcących wzbogacić swoją wiedzę bądź zmienić kwalifikacje prowadzi Powiatowy Urząd Pracy. Działalność ochrony zdrowia w Powiecie Lipnowskim kształtowana jest przede wszystkim przez aktywność placówki Szpital Lipno Sp. z o. o., która swą działalność w zakresie: lecznictwa zamkniętego, ambulatoryjnej opieki specjalistycznej, stomatologii, lecznictwa psychiatrycznego, neurologii, ginekologii, rehabilitacji leczniczej w postaci stacjonarnej i ambulatoryjnej oraz opieki nad przewlekle chorymi w zakładach opiekuńczo – leczniczych obejmuje mieszkańców Powiatu Lipnowskiego oraz Gmin: Czernikowo z Powiatu Toruńskiego i Zbójno z Powiatu Golubsko – Dobrzyńskiego. Działalność gospodarcza i społeczna w dużej mierze jest uzależniona od transportu, który jest instrumentem wymiany dóbr i usług. Usługi świadczone przez transport muszą być wytworzone i świadczone tam, gdzie jest na nie zapotrzebowanie. Jednocześnie nie wolno zapominać o bezpieczeństwie ruchu pojazdów, ochronie środowiska oraz dostępności dla różnych podmiotów.

Sieć drogową Powiatu Lipnowskiego stanowią drogi: krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne. W stolicy Powiatu, Lipnie krzyżują się trasy ruchu tranzytowego. Na osi zachód – wschód przebiega DK nr 10 Szczecin – Toruń – Płońsk (Warszawa) i północ – południe DK nr 67 Lipno – Włocławek stanowiąca łącznik z DK nr 1 Gdańsk – Toruń – Łódź – Cieszyn. DK nr 10 Szczecin – Toruń – Lipno – Sierpc przebiega przez miejscowości: Kikół, Lipno, Karnkowo, Skepe, Wólkę, gdzie miejscowość Skepe posiada obwodnicę. Łączna długość dróg krajowych na obszarze Powiatu wynosi 50km. Sieć dróg wojewódzkich tworzy dogodnie połączenie komunikacyjne z sąsiednimi powiatami. Na terenie Powiatu jest 7 odcinków dróg wojewódzkich, z tego ze stolicy Powiatu wychodzą 3 drogi wojewódzkie: Rypin – Lipno, Lipno – Wielgie – Dyblin, Lipno – Płock. Łączna długość dróg wojewódzkich na terenie Powiatu wynosi 115km.

Drogi powiatowe w Powiecie Lipnowskim stanowią nieco ponad 22% wszystkich dróg (administruje nimi Zarząd Dróg Powiatowych w Lipnie). Z łącznej długości dróg powiatowych, tj. 358,17km nawierzchnię twardą posiada 324,34km (blisko 91%).

Dróg gminnych i miejskich na terenie Powiatu jest 1238,84 km (~77%).

Na terenie Powiatu Lipnowskiego działa ponad 4,8 tys. podmiotów gospodarczych. Wśród wszystkich firm 95,8% to podmioty o wyłącznej lub przeważającej własności prywatnej. Sektor publiczny skupia 4,2% podmiotów. Na uwagę zasługuje fakt, iż firm z udziałem kapitału zagranicznego działa w Powiecie kilkanaście. W strukturze branżowej działających przedsiębiorstw zdecydowanie najliczniejszą grupę stanowią podmioty prowadzące działalność handlową oraz usługi. W Powiecie Lipnowskim ich udział wynosi prawie połowę.

**Gmina Lipno** to nowoczesna gmina, położona w centrum Polski o wyjątkowym kolorycie. Spotkacie tu Państwo przyjaznych, otwartych i uśmiechniętych ludzi, odnajdziecie niezwykle krajobrazy, zabytki wielowiekowej historii, z drugiej zaś strony odkryjecie dynamicznie rozwijające się miejscowości i miejsce wielu inwestycji. Do priorytetowych zadań, które postawiły przed sobą władze naszej gminy należą budowa kanalizacji oraz remont i budowa nowych dróg. Cieszę się jednak, że oprócz obowiązkowych zadań jakie należą do wójta, związanych np. z rozwojem i rozbudową infrastruktury na terenie naszej gminy, pomimo ogólnie trudnej sytuacji ekonomicznej w kraju, każdego roku udaję się zabezpieczyć środki na sport i kulturę, akcje związane z profilaktyką zdrowotną, pomoc najuboższym czy też wspieranie uzdolnionej młodzieży. Cieszy fakt, iż gmina systematycznie rozwija się o czym świadczyć może ciągle rosnąca liczba osób, która decyduje się zamieszkać na terenie Gminy Lipno oraz zadowoleni mieszkańcy.

Gmina Lipno zlokalizowana jest w południowo–zachodniej części województwa wielkopolskiego, w powiecie leszczyńskim i graniczy z gminami: Śmigiel, Osieczna, Świąciechowa, Włoszakowice i miastem Leszno. Jest to obszar o szczególnych walorach przyrodniczych oraz turystycznych. Tereny rolnicze zajmują 72% powierzchni obszaru, a lasy blisko 21% (szczegółowo struktura gruntów Gminy zostanie przedstawiona w kolejnych rozdziałach). Gmina zajmuje powierzchnię 103,43 km<sup>2</sup>. Obszar ten zamieszkuje 7.352 osób (stan na koniec 2015 roku), gęstość zaludnienia wynosi 70,8 osób/km<sup>2</sup>. Gmina jest bardzo korzystnie usytuowana pod względem skomunikowania z innymi ośrodkami w województwie oraz w całym kraju. Bezpośrednio przez miejscowość Lipno poprowadzona jest droga krajowa nr 5 Poznań–Wrocław. Układ drogowy Gminy reprezentuje 3-stopniową strukturę: droga krajowa, drogi powiatowe oraz gminne. Układ sieci drogowej przedstawia poniższy rysunek, natomiast jej szczegółowego opisu dokonano w Podrozdziale 7.5. Drogownictwo.

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 niezabudowanymi przeznaczonymi pod funkcję rolną w strefie oznaczonej w studium jako rola i pastwiska. Rynek tych nieruchomości jest średnio rozwinięty na terenie powiatu lipnowskiego, gdzie w ciągu lat 2018-2020 zanotowano kilka transakcji kupna-sprzedaży takich nieruchomości w tym zaledwie kilka bardzo podobnych do nieruchomości szacowanej, Rozpiętość cenowa na rynku działek przeznaczonych pod funkcję rolną z możliwością wprowadzenia zabudowy, w zależności od cech różniących poszczególne nieruchomości, m.in. lokalizację, powierzchnię fizyczną działki, kształt, bonitację, dojazd itp. jest dość duża. Ceny gruntów o funkcji rolnej z możliwością uzyskania DWZ na zabudowę okresie lat w 2018-2020 kształtowały się na poziomie **od około 65 000 zł/ha do ok. 85 000 zł/ha** powierzchni fizycznej. Transakcje te dotyczyły głównie działek o powierzchniach od 0,5000 do 2,0000 ha na prawie własności.

Analiza aktów notarialnych upoważnia do stwierdzenia, że ceny jednostkowe i popyt wykazują tendencję spadkową w przypadku słabej bonitacji, utrudnień w uprawie, położenia w dużej odległości od centrum miejscowości i ciągów komunikacyjnych. 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 gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę**

- lokalizacja,
- wielkość działki,
- utrudnienia w zagospodarowaniu
- potencjał
- dostępność komunikacyjna.

**8. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny.**

**8.1. Analiza transakcji porównawczych.**

***Oszacowanie wartości gruntu***

W celu określenia wartości nieruchomości zebrano informacje o zaistniałych na rynku lokalnym transakcjach dotyczących podobnych nieruchomości. Za jednostkę porównawczą do analiz przyjęto cenę 1 ha powierzchni gruntu, gdyż ona decyduje o wartości całej nieruchomości. Do przeprowadzenia analiz przyjęto nieruchomości o podobnych walorach. Wycenie podlega grunt rolny o powierzchni: **0,8300 ha**.

Data	Powiat	miejsowość	powierzchnia w ha	cena transakcyjna	cena za 1 ha
2019-04-16	lipnowski	Jarczewo	1,0381	67 470 zł	64 994 zł
2019-03-03	lipnowski	Kłokocko	1,0130	86 000 zł	84 896 zł
2019-06-12	lipnowski	Oleszno	0,4874	40 000 zł	82 068 zł
minimalna jednostkowa cena transakcyjna					64 994 zł
maksymalna jednostkowa cena transakcyjna					84 896 zł
średnia jednostkowa cena transakcyjna					77 319 zł
Delta C					19 902 zł

Wartość rynkowa 1 ha powierzchni gruntu na analizowanym rynku lokalnym zawiera się pomiędzy ceną minimalną (64 994 zł/ha) i ceną maksymalną (84 896 zł/ha).

$$\text{Delta C } (\Delta C) = C \text{ max} - C \text{ min} = 84\,896 \text{ zł/ha} - 64\,994 \text{ zł/ha} = 19\,902 \text{ zł/ha}$$

Przyjęte wagi poszczególnych cech rynkowych oraz zakresy kwotowe przedstawiono w poniższej tabeli (zakresy kwotowe obliczono mnożąc procentowy udział poszczególnych cech przez  $\Delta C$ ):

Nr cechy	Nazwa cechy	Udział w całości (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> p.u.]
1	lokalizacja	30	5 970,60 zł
2	wielkość działki	20	3 980,40 zł
3	utrudnienia w zagospodarowaniu	20	3 980,40 zł
4	potencjał	20	3 980,40 zł
5	dostępność komunikacyjna	10	1 990,20 zł
razem		100	19 902,00 zł

**8.1. Charakterystyka rynku i nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.**

Dla scharakteryzowania rynku przyjęto następującą klasyfikację cech rynkowych:

- **lokalizacja:** średnia; dobra, bardzo dobra,

- **wielkość działki:** duża (pow. 2,0 ha), średnia (od 2,0 ha do 0,70 ha), mała (do 0,70 ha),
- **utrudnienia w zagospodarowaniu:** (brak), działka płaska o niewielkiej deniwelacji bez zadrzewień, średnie: działka z niewielkim udziałem powierzchni o dużej deniwelacji, częściowo zadrzewiona duże: działka o znacznych deniwelacjach terenu na znacznej powierzchni zadrzewiona
- **potencjał:** mały – grunty rolne bez możliwości zmiany funkcji, średnie – grunty rolne z możliwością zmiany funkcji na zasadzie sąsiedztwa, dobre – grunty rolne położone w strefie predysponowanej do zmiany funkcji
- **dostępność komunikacyjna:** średnia, dobra; bardzo dobra (kryterium stanowi odległości ważniejszych dróg tranzytowych regionu oraz jakość bezpośredniego dojazdu, dostępność różnorodnych form komunikacji zbiorowej, jakość dróg, możliwość parkowania);

## 8.2. Porównanie nieruchomości parami.

L.p.	Opis			Obiekt wyceniany	Obiekty przyjęte do porównań					
					A		B		C	
1	Data transakcji			20.09.2020	16.04.2019		03.03.2019		12.06.2019	
2	Cena transakcyjna skorygowana na datę				64 994 zł		84 896 zł		82 068 zł	
3	Cena transakcyjna [zł/ha]				64 994 zł		84 896 zł		82 068 zł	
4	Powierzchnia gruntu [ha]			0,8300	1,0381		1,0130		0,4874	
5	Cechy rynkowe	Udział w całości (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]	Opis	Opis	Poprawka [zł/m <sup>2</sup> ]	Opis	Poprawka [zł/m <sup>2</sup> ]	Opis	Poprawka [zł/m <sup>2</sup> ]
6	lokalizacja	30	5 971 zł	słaba	db	-2 985 zł	bdb	-5 971 zł	db	-2 985 zł
7	wielkość działki	20	3 980 zł	średnia	średnia	0 zł	średnia	0 zł	mała	-1 990 zł
8	utrudnienia w zagospodarowaniu	20	3 980 zł	małe	małe	0 zł	małe	0 zł	małe	0 zł
9	potencjał	20	3 980 zł	średni	duży	-1 990 zł	duży	-1 990 zł	duży	-1 990 zł
10	dostępność komunikacyjna	10	1 990 zł	dobra	dobra	0 zł	dobra	0 zł	dobra	0 zł
11	Suma poprawek	100	19 902 zł			-4 976 zł		-7 961 zł		-6 966 zł
12	Wartość rynkowa 1 ha gruntu po poprawkach				60 019 zł		76 935 zł		75 102 zł	
13	Wartość 1 ha gruntu liczona jako średnia arytmetyczna ważona [zł]				70 685 zł					

## 8.3. Obliczenie wartości rynkowej.

Wartość rynkową nieruchomości - gruntu (Wg) obliczono stosując następującą formułę:

$$Wg = P \times C$$

gdzie:

**P** – powierzchnia gruntu,

**C** – wartość rynkowa 1ha powierzchni gruntu (z tabeli).

Wartość rynkowa nieruchomości - gruntu (Wg) wynosi:

$$Wg = 0,8300 \text{ ha} \times 70\,685 \text{ zł/ha} = 58\,669 \text{ zł} \text{ przyjęto } 58\,700 \text{ zł}$$

## Określenie wartości nieruchomości przy sprzedaży szybkiej (wymuszonej)

Na podstawie analizy rynku stwierdzono, że na wartość sprzedaży wymuszonej największy wpływ ma czas ekspozycji nieruchomości na rynku. W przypadku sprzedaży

wymuszonej czas ekspozycji ograniczony jest do minimum i wynosi 3 – 5 miesięcy. Ponadto ekspozycja taka jest niepełna i ograniczona. Z uwagi na ten fakt osiągnięta przy takiej sprzedaży wartość będzie znacząco niższa od wartości rynkowej.

Sektor rynku nieruchomości w którym znajduje się wyceniana nieruchomość jest sektorem średnio dynamicznej sprzedaży co znaczy, że czas niezbędny do zbycia nieruchomości jest dość długi.

Przy określeniu wartości przy szybkiej sprzedaży zastosowano następujące wskaźniki:

**T** – współczynnik spadku wartości spowodowany skróceniem czasu ekspozycji

**T = 0,7-0,9** – czas ekspozycji krótki i bardzo krótki

T = 1,0 – czas ekspozycji typowy dla danego rodzaju nieruchomości

T = 1,1 – czas ekspozycji wydłużony przy zwiększonych nakładach na promocję nieruchomości

**K** – współczynnik spadku wartości związany z rodzajem nieruchomości:

K = 0,7– nieruchomości tereny przemysłowe i składowe

**K = 0,8** – nieruchomości komercyjne

K = 0,9 – nieruchomości rolne

K = 1,0 – nieruchomości mieszkaniowe,

Wartość wymuszonej sprzedaży określono ze wzoru:

$$W_{WS} = W_R \times T \times K$$

$$W_{WS} = 58\,700 \text{ zł} \times 0,7 \times 0,9 = 36\,981 \text{ zł} \approx 37\,000 \text{ zł}$$

Na podstawie analizy rynku stwierdzono, że na wartość sprzedaży likwidacyjnej największy wpływ ma również czas ekspozycji nieruchomości na rynku. W przypadku sprzedaży likwidacyjnej czas ekspozycji ograniczony jest do minimum i wynosi 1 - 3 miesięcy . Ponadto ekspozycja taka jest niepełna i ograniczona. Z uwagi na ten fakt osiągnięta przy takiej sprzedaży wartość będzie znacząco niższa od wartości rynkowej i waha się w przedziale około 40-50% wartości rynkowej . Przy określeniu poziomu wartości przy sprzedaży likwidacyjnej przyjęto współczynnik 0,5

$$W_{LS} = 58\,700 \text{ zł} \times 0,5 = 29\,350 \text{ zł}$$

## 9. Wynik końcowy wyceny.

Wartość prawa własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę nr **25** o powierzchni: **0,8300 ha**. Nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Łochocin, obręb 0021 Łochocin, gmina Lipno, lipnowski, województwo kujawsko-pomorskie. Dla szacowanej nieruchomości urządzona jest Księga Wieczysta nr **WL1L/00036841/4** prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lipnie, według stanu na dzień wyceny wynosi:

W trybie sprzedaży rynkowej

**58 700 zł**

*słownie: pięćdziesiąt osiem tysięcy siedemset złotych*

W trybie sprzedaży wymuszonej

**37 000 zł**

*słownie: trzydzieści siedem tysięcy złotych*

W trybie sprzedaży likwidacyjnej

**29 350 zł**

*słownie: dwadzieścia dziewięć tysięcy trzysta pięćdziesiąt złotych*

Określona w operacie szacunkowym wartość prawa własności jest wartością rynkową i ma swoje potwierdzenie w transakcjach rynkowych. W trakcie szacowania uwzględniono te cechy nieruchomości, które mają wpływ na jej wartość. Określona wartość rynkowa wycenianej nieruchomości oscyluje w średnich granicach wartości rynkowych. Wartość ta może ulec zmianie w wyniku zmian koniunktury gospodarczej oraz zmian na 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. Ustalona wartość rynkowa nieruchomości nie została zwiększona przez rzeczoznawcę o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom (w tym o podatek VAT), jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem.
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.**

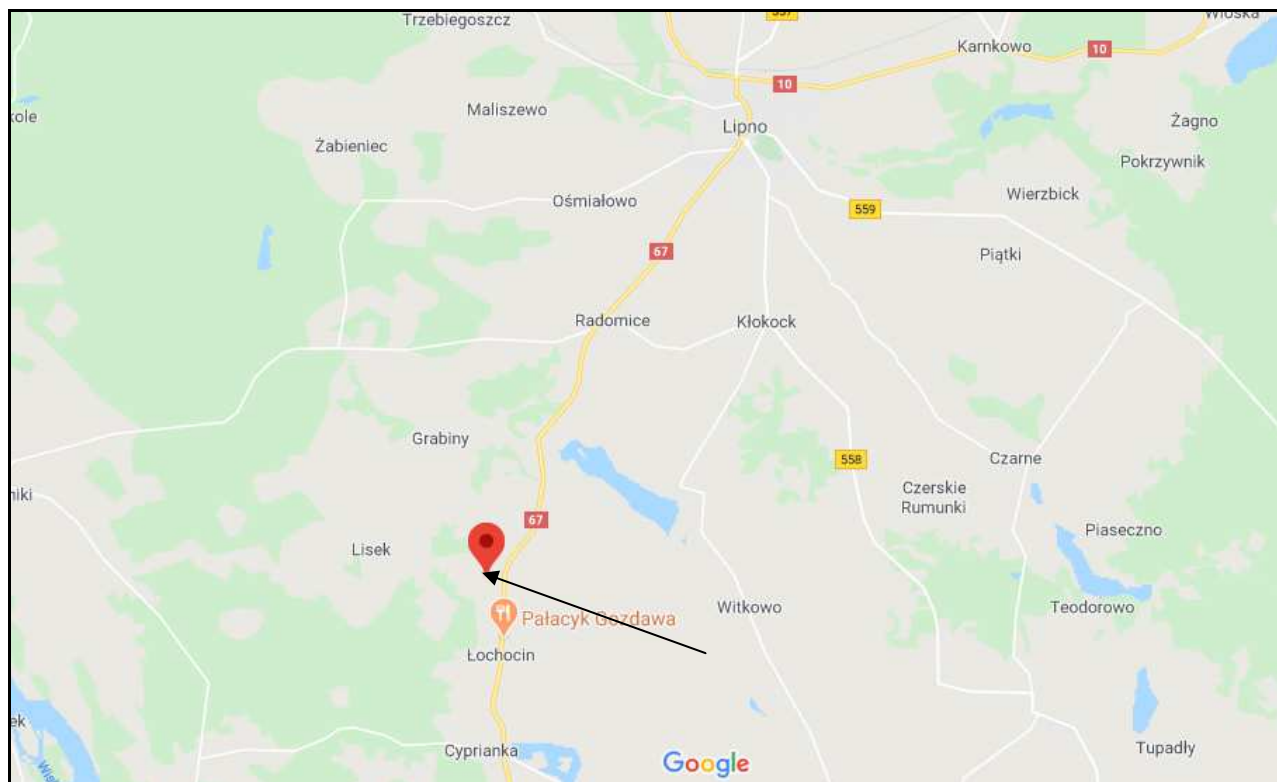
1. Wypis z ewidencji gruntów,
2. Mapa z ewidencji gruntów,
3. Mapa lokalizacji wycenianej nieruchomości.

Operat zawiera 19 ponumerowanych stron.

Operat szacunkowy sporządził:  
mgr inż. Jarosław Jewiak

\_\_\_\_\_  
(data, pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)

## MAPA LOKALIZACYJNA



**Zestawienie obciążonych składników majątkowych, nieruchomości gruntowej niezabudowanej Syndyka Masy Upadłości Jana Klimeckiego zamieszkałego we Włocławku 87-810, ul. Słodkowskiej 8.**

Zgodnie z - Art. 319. Ust. 4. Prawo upadłościowe

„Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnienia praw i roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa”

Wyceniana nieruchomości gruntowa niezabudowana stanowiąca działkę nr **25** o powierzchni: **0,8300 ha**, zlokalizowana jest w miejscowości Łochocin, obręb 0021 Łochocin, gmina Lipno, lipnowski, województwo kujawsko-pomorskie. Dla szacowanej nieruchomości urządzona jest Księga Wieczysta nr **WL1L/00036841/4** prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lipnie. Wyżej wyceniana nieruchomość obciążona jest hipotekami. Zgodnie z informacjami uzyskanymi od Syndyka masy upadłości Bartosz Grenda wyżej wymienione nieruchomości poza hipotekami nie są obciążone innego rodzajem prawami.

Zgodnie z art. 317 ust. 2 Prawa upadłego

„(...) Nabywca przedsiębiorstwa upadłego nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego. Wszelkie obciążenia na składnikach przedsiębiorstwa wygasają, z wyjątkiem obciążeń wymienionych w art. 313 ust. 3 i 4 „,

W związku z powyższym należy stwierdzić, że żadne hipotek, którymi obciążone są składniki przedsiębiorstwa, nie pozostają w mocy po sprzedaży.

**Zestawienie obciążonej nieruchomości**

W poniżej tabeli dokonano zastawienia praw (hipotek) obciążających wycenianą nieruchomość. W tabeli podano jej wartość, wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości nieruchomości.

L.P	Nieruchomość objęta księgą wieczystą	Wartość nieruchomości	Udział % składnika	Wartość hipoteki	Wierzyciel hipoteczny	Uwagi
1	<b>WL1L/00036841/4</b>	58 700 zł	9,94%	100 000,00 zł	JAN MIROSLAW ZIELIŃSKI, LEON, ZOFIA, 54051804250	
				490 804,30 zł	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TORUNIU, TORUŃ, 00001775600507	





**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**  
**NR 1021966704**

<b>1</b>	<b>Okres ubezpieczenia: od 03.08.2020 r. do 02.08.2021 r.</b>	
<b>2</b>	<b>Ubezpieczający: JAROSŁAW JEWIAK BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI BON</b> Adres siedziby: ODRODZENIA 3 m. 13, 87-100 TORUŃ E-mail: BIURO@BONTORUN.COM.PL	REGON: 870613341 Telefon: +48566611871
<b>3</b>	<b>Ubezpieczony: JAROSŁAW JEWIAK BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI BON</b> Adres siedziby: ODRODZENIA 3 m. 13, 87-100 TORUŃ E-mail: BIURO@BONTORUN.COM.PL	REGON: 870613341 Telefon: +48566611871
	<b>Zakres ubezpieczenia obowiązkowego</b>	<b>Suma gwarancyjna</b> Na jedno zdarzenie   Na wszystkie zdarzenia
	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	100 000 EUR   100 000 EUR
<b>4</b>	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.	
	<b>Postanowienia dodatkowe</b> Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych	
<b>5</b>	<b>Składka łączna: 391,48 PLN</b> Jednorazowo Kwota w PLN 391,48 Termin płatności 14.08.2020	<b>6</b> <b>Numer rachunku bankowego do zapłaty składki</b> 69 1240 6960 3014 0110 1032 8329 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1021966704
<b>7</b>	<b>Warunki ubezpieczenia</b> 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.
<b>8</b>	<b>Postanowienia dodatkowe</b> <b>Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych</b> 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.
<b>9</b>	<b>Oświadczenia</b> 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałam/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałam informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. 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 udostępniłam również pod adresem www.pzu.pl. 4. <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. 5. <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). 6. <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). 7. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przesłanie 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. Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych,	zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 9. <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. 10. 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 piszmo 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.

DSP/P/1021966704/5648/pc:100000282339247/BE20

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)  
DSPOCZ/19G12\_01/20200731.1358/proddpou05-159138437.3/FILE/pc:100000282339247

1/2



10

### Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU 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](http://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 informacje, w której:
  - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
  - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
  - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU 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 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](http://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 rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: [reklamacje@pzu.pl](mailto: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 umów/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](http://www.rf.gov.pl).
2. 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.

#### Potwierdzam dane kontaktowe

JAROSŁAW JEWIAK BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI BON  
E-mail: [BIURO@BONTORUN.COM.PL](mailto:BIURO@BONTORUN.COM.PL)  
Telefon: +48566611871

Data zawarcia umowy: 31.07.2020 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 JEWIAK BIURO OBSŁUGI  
NIERUCHOMOŚCI BON  
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA



AGENT UBEZPIECZANIA  
PZU SA w Toruniu  
Andrzej Truminski  
tel. 602 60 93 80  
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)

DSP/P/1021966704/5648/pc:100000282339247/BE20

801 102 102 pzu.pl

2/2

STAROSTA LIPNOWSKI

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GG.6621.10861020

Województwo : kujawsko-pomorskie  
Powiat : lipnowski  
Jednostka ewidencyjna : 040806\_2 LIPNO  
Obręb : 0021 ŁOCHOCIN

### UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2020-05-18

Jednostka rejestrowa : G.337

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	JAN JERZY KLIMECKI Rodzice:WALDEMAR,JADWIGA SŁODOWSKA 8; 87-800 WŁOCLAWEK;	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
25			grunty orne	RV	0.83	0.83	WL1L/00036841/4

Id działki: 040806\_2.0021.25      Wartość gruntów:

Razem powierzchnia działek : 0.83 ha

Słownie : osiemdziesiąt trzy ar.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2020-05-18

Sporządził : Barbara Walewska

Z up. STAROSTY  
2020-05-18, *Jadwiga Uzarska*  
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

