



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

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

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

OPERAT SZACUNKOWY

**z wyceny prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej,
położonej w miejscowości Brzozówka ulicy Modrzewiowa 4, obręb 0001
Brzozówka, gmina Obrowo, powiat toruński, woj. kujawsko – pomorskie**

(działka nr 35/8 w KW nr TO1T/00033367/0)



Wartość rynkowa aktualna na dzień 01 grudnia 2021 r.

Opracował:
mgr inż. Jarosław Jewiak

(pieczęć rzeczoznawcy majątkowego)

Określenie nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym w trakcie realizacji położonym w miejscowości Brzozówka przy ulicy Modrzewiowej 4, obręb 0001 Brzozówka, gmina Obrowo, powiat toruński, województwo kujawsko – pomorskie. Nieruchomość składa się z geodezyjnie wydzielonej działki o numerze 35/8 o powierzchni 0,1076 ha . Dla szacowanej nieruchomości urządzona jest księga wieczysta KW nr TO1T/00033367/0 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu.	
Rodzaj nieruchomości	nieruchomość gruntowa zabudowana	
Opis nieruchomości	Przedmiotowa działka jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny z garażem wbudowanym w bryłę budynku. Obiekt w trakcie realizacji w zabudowie wolnostojącej, budynek parterowy z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony, przykryty dachem wielospadowym. Wyceniana działka o nr 35/8 o powierzchni gruntu 0,1076 ha zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny o powierzchni użytkowej: o Pu = 169,37 m² , plus powierzchnia pomieszczeń pomocniczych = 62,36 m ² , (w tym garaż- 33,06 m ² , kotłownia - 7,67 m ² , klatka schodowa- 21,63 m ²). Budynek mieszkalny wyposażony jest w instalację elektryczną, wodę i kanalizację z ujęcia gminnego, ogrzewanie centralne. Sąsiedztwo funkcji - nieuciążliwe, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dojazd do nieruchomości drogą dojazdowa gminna o nawierzchni asfaltowej od strony ulicy Modrzewiowej. Lokalizacja dobra, dostępność komunikacyjna dobra. Stan zaawansowania robót: 77,08% .	
Podmioty którym przysługują prawa do nieruchomości	Właściciel: Chojnowska Anna Sabina	
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla sprzedaży	
Data na którą określono wartość rynkową nieruchomości	01 grudnia 2021r.	
Określenie wartości rynkowej	Wartość rynkowa	
	487 600 zł <i>słownie: czterysta osiemdziesiąt siedem tysięcy sześćset złotych</i>	
	Wartość wymuszonej sprzedaży	
	390 000 zł <i>słownie: trzysta dziewięćdziesiąt tysięcy złotych</i>	
	Wartość likwidacyjna	
	341 300 zł <i>słownie: trzysta czterdzieści jeden tysięcy trzysta złotych</i>	
Data sporządzenia operatu	01 grudnia 2021r.	
Opracował: mgr inż. Jarosław Jewiak _____ (pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)		

SPIS TREŚCI

1. <i>Przedmiot i zakres wyceny.</i>	4
2. <i>Cel wyceny.</i>	4
3. <i>Podstawy opracowania operatu szacunkowego.</i>	4
3.1. <i>Podstawy formalne.</i>	4
3.2. <i>Podstawy materialno - prawne.</i>	4
3.3. <i>Podstawy metodologiczne.</i>	4
3.4. <i>Źródła danych merytorycznych.</i>	5
4. <i>Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.</i>	5
5. <i>Opis i określenie stanu nieruchomości.</i>	5
5.1. <i>Stan prawny.</i>	5
5.2. <i>Oznaczenie w ewidencji gruntów.</i>	7
5.3. <i>Uwarunkowania planistyczne i ochronne.</i>	7
5.4. <i>Opis nieruchomości.</i>	8
6. <i>Przedstawienie sposobu wyceny.</i>	21
6.1. <i>Wskazanie rodzaju określanej wartości.</i>	21
6.2. <i>Wybór podejścia, metody i techniki wyceny.</i>	21
7. <i>Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.</i>	22
8. <i>Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny.</i>	25
8.1. <i>Analiza transakcji porównawczych.</i>	25
8.2. <i>Porównanie nieruchomości parami.</i>	27
8.3. <i>Obliczenie wartości rynkowej w stanie po zakończeniu inwestycji.</i>	27
8.4. <i>Obliczenie wartości rynkowej gruntu.</i>	28
8.5. <i>Porównanie nieruchomości parami.</i>	30
8.6. <i>Obliczenie wartości rynkowej gruntu.</i>	30
8.7. <i>Wartość nieruchomości w stanie na dzień wyceny.</i>	31
8.5. <i>Obliczenie wartości sprzedaży wymuszonej i likwidacyjnej.</i>	31
9. <i>Wynik końcowy wyceny.</i>	32
10. <i>Klauzule i ustalenia dodatkowe.</i>	32
11. <i>Załączniki.</i>	33

1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym w trakcie realizacji położonym w miejscowości Brzozówka przy ulicy Modrzewiowej 4, obręb 0001 Brzozówka, gmina Obrowo, powiat toruński, województwo kujawsko – pomorskie. Nieruchomość składa się z geodezyjnie wydzielonej działki o numerze **35/8** o powierzchni **0,1076 ha**. Dla szacowanej nieruchomości urządzona jest księga wieczysta KW nr **TO1T/00033367/0** prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu.

2. Cel wyceny.

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

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.

3.1. Podstawy formalne.

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

3.2. Podstawy materialno - prawne.

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

Oraz:

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

3.3. Podstawy metodologiczne.

- M. Prystupa – „Wycena mienia poradnik menedżera” Centrum Informacji Menedżera. Warszawa 2001,
- S. Żróbek, M. Belej – „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości”. Educaterra, Olsztyn 2000,
- R. Cymerman, A. Hopfer - „System zasady i procedury szacowania nieruchomości”. PFRM, Warszawa 2012,
- E. Kucharska - Stasiak - „Nieruchomość w gospodarce rynkowej”. Wydawnictwo PWN. Warszawa 2012
- Gospodarka nieruchomościami. Zbiór przepisów dla rzeczoznawców majątkowych – J. Dydenko Oficyna., Warszawa 2009,
- „Wycena”, kwartalnik Educaterra Sp. z o.o. Olsztyn. 2000-2020.

3.4. Źródła danych merytorycznych.

1. Księga Wieczysta nr Kw **TO1T/00033367/0**
2. Wypis z rejestru gruntów,
3. Kopia mapy ewidencyjnej,
4. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu **19 listopada 2021 r.**,
5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego/Studium gminy Obrowo
6. Przegląd aktów notarialnych kupna - sprzedaży nieruchomości w Starostwie Powiatowym w Toruniu
7. Informacje z literatury fachowej dotyczące trendów w obrocie nieruchomościami na danym terenie,
8. Informacje z prasy lokalnej: notowania cen nieruchomości,
9. Informacje własne z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,
10. Informacje zamawiającego wycenę,
11. Własne badania rynku i baza danych cen nieruchomości,
12. Statystyka publiczna i opracowania GUS.

4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.

Data sporządzenia wyceny:	01 grudnia 2021 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	01 grudnia 2021 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	01 grudnia 2021 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	19 listopada 2021 r.

5. Opis i określenie stanu nieruchomości.

5.1. Stan prawny.

Dla przedmiotu wyceny urządzono Księgi Wieczyste KW nr **TO1T/00033367/0** prowadzone przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu, które zgodnie z badaniem z dnia 01 grudnia 2021 roku zawiera następujące wpisy:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
			Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości		1	1
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		35/8	1
Obręb ewidencyjny (nazwa)		BRZOZÓWKA	
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1 OBROWO, BRZOZÓWKA
Sposób korzystania		GRUNTY NIEZABUDOWANE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono		/ 00005064 / , 0,1076 HA	

działkę, obszar)			
			Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości		0,1076 HA	
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ			
BRAK WPISÓW			
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ			
Właściciele			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1/1
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		ANNA SABINA CHOJNOWSKA, HENRYK, JADWIGA, 57031109187	
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA			
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)			
1.	REP.C. / KOMO / 166162 / 21 - 2021-11-12, 12:22:22		
1.1	DZ. KW. / TOIT / 27062 / 21 / 1 - 2021-11-15, 09:46:33 - WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI		
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		4	
Rodzaj wpisu		OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu		WZMIANKA O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 2931/19 - PRZYŁĄCZENIE DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	PODKARPACKI BANK SPÓŁDZIELCZY, SANOK	
DZIAŁ IV - HIPOTEKA			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		5	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta		1160000,00 (JEDEN MILION STO SZEŚĆDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	KREDYT, ODSETKI ORAZ INNE KOSZTY I NALEŻNOŚCI WYNIKAJĄCE Z UMOWY KREDYTOWEJ, UMOWA KREDYTU NR 48000846-10/2013 Z DNIA 08.08.2013 R.
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	PODKARPACKI BANK SPÓŁDZIELCZY ODDZIAŁ W SANOKU, SANOK, 00050753200000	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		6	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta		200000,00 (DWIEŚCIE TYSIĘCY) ZŁ	

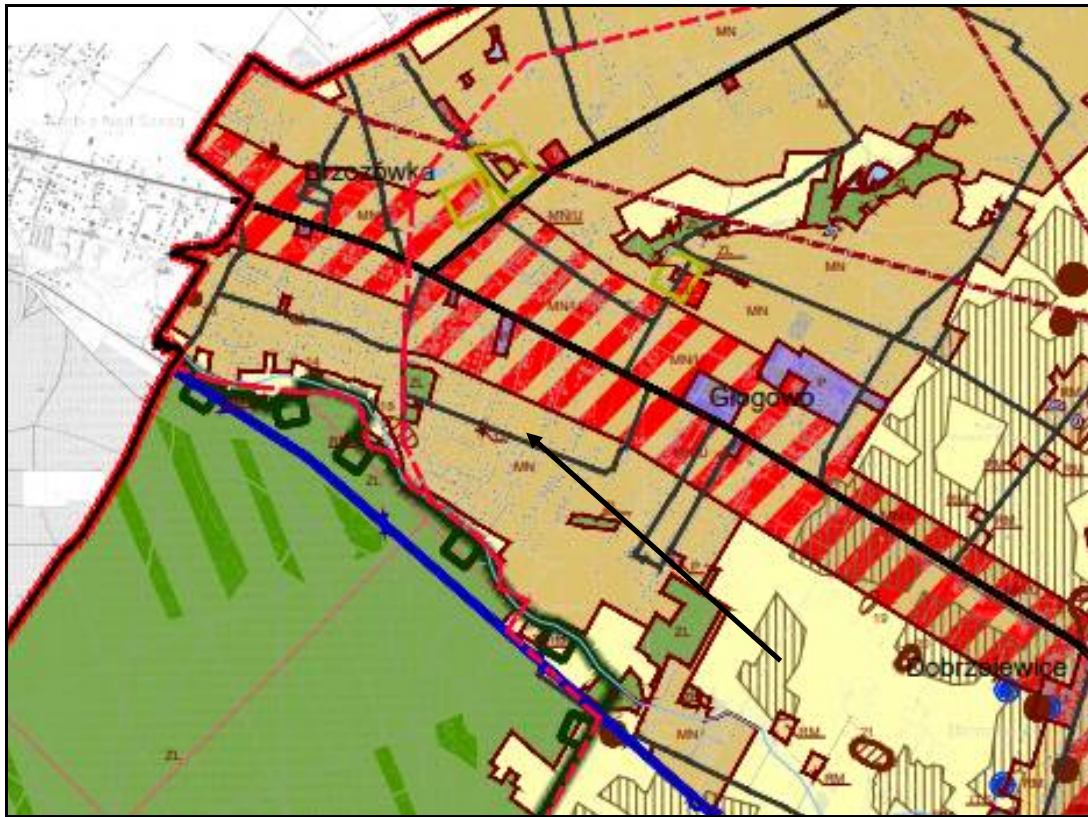
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)		Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCE Z UMOWY KREDYTU, UMOWA KREDYTU NR 48002635-46/2013 Z DNIA 27.11.2013 R.	
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)		Lp. 1.		PODKARPACKI BANK SPÓŁDZIELCZY ODDZIAŁ W SANOKU, SANOK, 00050753200000	
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)				7	16
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA			
Suma (słownie), waluta		650000,00 (SZEŚCSET PIĘCDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)		Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE ISTNIEJĄCYCH LUB MOGĄCYCH POWSTAĆ W PRZYSZŁOŚCI WIERZYTELNOŚCI SPÓŁKI POD FIRMĄ "VAN MERKSTEIJN FENCING SYSTEMS POLAND" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE WZGLĘDEM SPÓŁKI POD FIRMĄ CMP-RIAL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W TORUNIU, Z TYTUŁU SPRZEDAŻY I DOSTAW TOWARÓW, WYNIKAJĄCYCH Z: UMOWY WSPÓŁPRACY ZAWARTEJ DNIA 10 MARCA 2016 ROKU WRAZ Z PÓŹNIEJSZYMI DO NIEJ ZMIANAMI ORAZ UMOWY WSPÓŁPRACY ZAWARTEJ DNIA 21 MARCA 2013 ROKU WRAZ Z PÓŹNIEJSZYMI DO NIEJ ZMIANAMI, ORAZ ROSZCZEŃ O ZAPŁATĘ ODSETEK ZA OPÓŹNIENIE, KOSZTÓW POSTĘPOWAŃ SĄDOWYCH LUB EGZEKUCYJNYCH, ZWIĄZANYCH Z WYKONYWANIEM WYŻEJ POWOŁANYCH UMÓW WSPÓŁPRACY, UMOWA WSPÓŁPRACY ZAWARTA DNIA 10 MARCA 2016 ROKU WRAZ Z PÓŹNIEJSZYMI DO NIEJ ZMIANAMI ORAZ UMOWA WSPÓŁPRACY ZAWARTEJ DNIA 21 MARCA 2013 ROKU WRAZ Z PÓŹNIEJSZYMI DO NIEJ ZMIANAMI	
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)		Lp. 1.		"VAN MERKSTEIJN FENCING SYSTEMS POLAND" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 142306625	

5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów.

Jednostka ewidencyjna	041507_2 Obrowo
Obręb ewidencyjny	0001 Brzozówka
Położenie działki	Modrzewiowa 4
Jednostka rejestrowa	G205
Nr działki	35/8
Powierzchnia [ha]	0,1076
KW	TO1T/00033367/0

5.3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne.

Dla szacowanej nieruchomości brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Obrowo. Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Obrowo zatwierdzoną Uchwałą Rady Gminy Obrowo Uchwałą Nr XXIV/50/2000 Rady Gminy Obrowo z 28 kwietnia 2000 r., działka nr 35/8 znajduje się **w strefie B1 w strefie zabudowy mieszkaniowej**. Dla nieruchomości wydana została decyzja o warunkach zabudowy.



Widok fragmentu ze studium Uchwała Nr XXIV/50/2000 Rady Gminy Obrowo z 28 kwietnia 2000 r.

5.4. Opis nieruchomości.

Przedmiot wyceny zlokalizowany jest w miejscowości Brzozówce przy ulicy Modrzewiowej 4, gmina Obrowo około 9 km od siedziby Urzędu Gminy Obrowo. Nieruchomość znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz drogi gminnej ulica Modrzewiowa. Wyceniana działka o nr **35/8** o powierzchni gruntu **0,1076 ha** zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o powierzchni użytkowej: o $P_u = 169,37 \text{ m}^2$, plus powierzchnia pomieszczeń pomocniczych = $62,36 \text{ m}^2$, (w tym garaż- $33,06 \text{ m}^2$, kotłownia - $7,67 \text{ m}^2$, klatka schodowa- $21,63 \text{ m}^2$). Budynek mieszkalny wyposażony jest w instalację elektryczną, wodę i kanalizację z ujęcia gminnego, ogrzewanie centralne. Sąsiedztwo funkcji - nieuciążliwe, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dojazd do nieruchomości drogą dojazdową gminną o nawierzchni asfaltowej od strony ulicy Modrzewiowej. Lokalizacja dobra, dostępność komunikacyjna dobra. Stan zaawansowania robót: **77,08%**.



Widok z satelity na zabudowaną działkę nr 35/8

Opis działek i zabudowania.

Działka o numerze 35/8 o powierzchni gruntu 0,1076 ha zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny o powierzchni użytkowej: 169,37 m². Budynek mieszkalny wyposażony jest w instalację elektryczną, wodę i kanalizację z ujęcia gminnego, ogrzewanie centralne. Sąsiedztwo funkcji - nieuciążliwe, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Program użytkowy budynku mieszkalnego:

L.P.	Rodzaj Pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa
PARTER		
1	Pokój dzienny	43,15 m ²
2	Pokój	11,68 m ²
3	Kuchnia	11,54 m ²
4	Jadalnia	18,96 m ²
5	Łazienka	8,70 m ²
6	Hall	16,27 m ²
7	Korytarz	3,98 m ²
8	Wiatrołap	3,06 m ²

9	Garaż	33,06 m ²
10	Kotłownia	7,67 m ²
Powierzchnia całkowita parteru		158,07 m²
Łączna pow. użytkowa bez garażu i kotłowni		117,34 m²
L.P.	Rodzaj Pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa
Poddasze		
1	Pokój	22,39 m ²
2	Pokój	15,43 m ²
3	Pokój	13,20 m ²
4	Pokój	13,42 m ²
5	Łazienka	8,90 m ²
6	Pom. Gospodarcza	4,38 m ²
7	Garderoba	1,70 m ²
8	Klatka Schodowa	21,63 m ²
9	Korytarz	7,65 m ²
Powierzchnia całkowita piętra		108,7 m²
Powierzchnia całkowita		266,77 m²
Łączna powierzchnia użytkowa budynku mieszkalniowego		169,37 m²

Dla potrzeb wyceny przyjęto zgłoszoną i usankcjonowaną prawnie powierzchnie użytkowe wynikające z zaświadczenia wydanego przez PINB, która wynosi 169,37 m²

5.5. Opis budynku mieszkalnego

Budynek mieszkalny - wzniesiony w oparciu o indywidualny projekt budowlany pracowni projektowej „Inwest projekt” Autorskie Biuro Projektów Budownictwa i Usług sp. z o.o. Dom jednorodzinny, parterowy z użytkowym poddaszem,, niepodpiwniczony z garażem dwustanowiskowym. Budynek zgłoszony do użytkowania (zaświadczenie z PINB z 23 czerwca 2014 r.).

Dokumentacja fotograficzna budynku, wg stanu na dzień oględzin (w warunkach ograniczonego dostępu do budynku) wykonana 11 czerwca 2019 r.

OPIS elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych według projektu i oględzin.

Fundamenty - ławy fundamentowe żelbetowe, z betonu B15, zaizolowane.

Ściany fundamentowe z bloczków betonowych, zaizolowane termicznie oraz przeciwwilgociowo.

Ściany konstrukcyjne zewnętrzne i wewnętrzne - murowane z pustaków MAX docieplone styropianem

Nadproża - prefabrykowane L19, nadproża okienne z wnątkami na rolety Wieńce, żebra, podciągi, słupy, ramy - monolityczne, prefabrykowane

Strop „Fert 40” i monolityczny z betonu B15, zbrojone stalą A-O i A-III

Ściany działowe - murowane z cegły

Schody z parteru na poddasze żelbetowe monolityczne zbrojone stalą A-O i A-III

Dach konstrukcji drewnianej krokwiowo-kleszczowa zaimpregnowana przeciwogniowo i przeciwgrzybiczo na słupach z drewna sosnowego,

Pokrycie dachu - prawdopodobnie blachodachówka,

Podbitka okapów oraz rynny i rury spustowe - z PCV,

Tynki zewnętrzne - mineralne, cienkowarstwowe typu „kornik”

Przewody wentylacyjne - murowane z cegły ceramicznej klasy 10 MPa na zaprawie 5 MPa

Przewody spalinowe i dymowe - murowane z cegły ceramicznej klasy 15MPa na zaprawie 8MPa z wkładem z rury stalowej kwasoodpornej, ocieplonej warstwą grubości 5 cm.

Stolarka okienna - PVC w kolorze białym wyposażone w rolety zewnętrzne, okna dachowe VELUX

Stolarka drzwiowa - drzwi wejściowe antywłamaniowe, Brama garażowa - 2 sztuki,

Instalacje - elektryczna, wodna, kanalizacyjna, wentylacyjna, grzewcza

Zdjęcia nieruchomości

Widok ogólny na budynek mieszkalny jednorodzinny



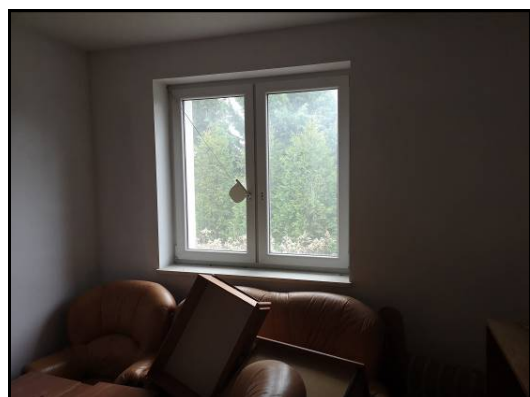
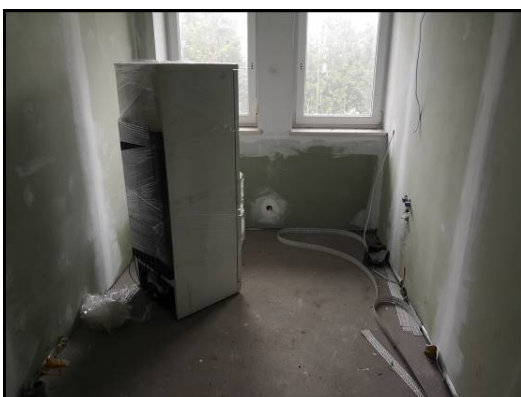
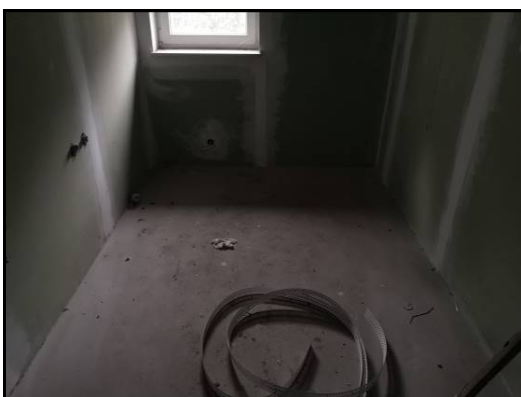


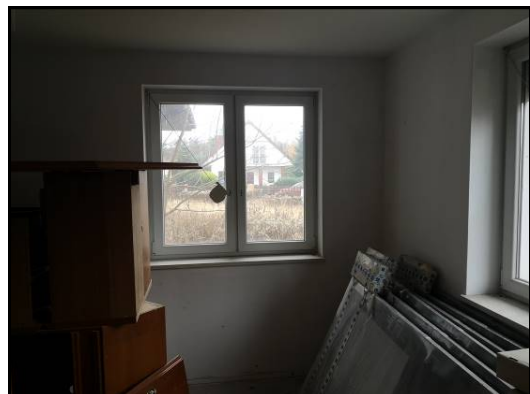






Widok wewnątrz budynku mieszkalnego – parter

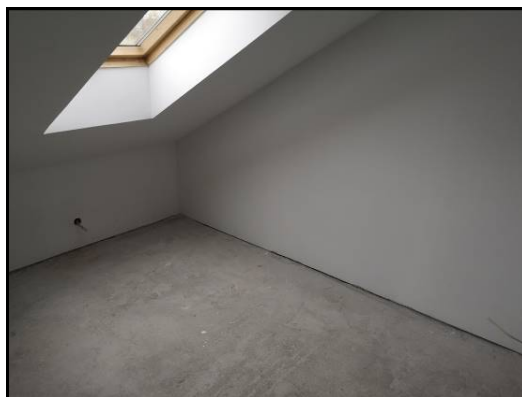
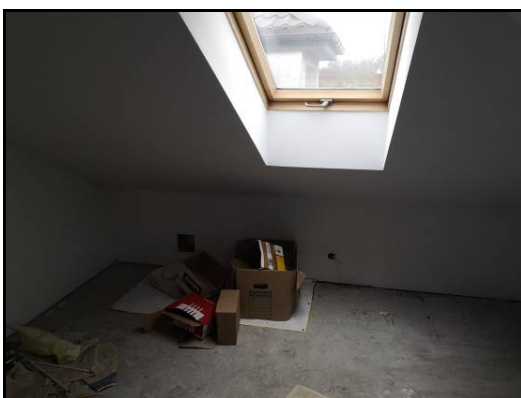








Widok wewnątrz budynku poddasze









6. Przedstawienie sposobu wyceny.

6.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości.

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

6.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny.

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

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

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.

Dla potrzeb wyceny określono:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Powiat toruński zajmuje powierzchnię 1229,7 km². W jego skład wchodzi miasto Chełmża oraz 8 gmin wiejskich. Ludność powiatu liczy 80,7 tys. osób, które zamieszkują w 130 sołectwach obejmujących 207 miejscowości wiejskich. Jest czwartym pod względem powierzchni powiatem województwa, z dobrze rozwiniętym rolnictwem, przemysłem i komunikacją. 206-tysięczne miasto Toruń położone jest w Kotlinie Toruńskiej. Obszar ponad 115 km² rozciąga się w dolinach Wisły i Drwęcy, na tarasach pradoliny i Wysoczyźnie Chełmińskiej. W Toruniu umiejętnie łączy się chlubną historyczną przeszłość miasta przez sześć stuleci, do połowy XIX w. było największym ośrodkiem gospodarczym, kulturalnym i wojskowym terytoriów położonych między Poznaniem, Gdańskiem i Warszawą z nowoczesnością funkcjonowania. Toruń jest otwarty na przemysł wykorzystujący zaawansowane technologie i inwestycje. Obecnie rozwija się głównie branża spożywcza, elektromaszynowa, elektroniczna, budowlana i meblarska. Ze szczególną pieczołowitością dba się o ochronę środowiska. Zmodernizowano wysypisko miejskie poprzez budowę instalacji do odzysku biogazu. W 1998 r. oddano do użytku nowoczesną i wydajną miejską oczyszczalnię cieków. Wiele firm tworzy swój potencjał z udziałem kapitału zagranicznego. Toruń jest ważnym węzłem kolejowym, obsługującym zelektryfikowane linie Kutno-Piła i Poznań-Skandawa. Władze samorządowe miasta tworzą dogodne warunki inwestorom chcącym uczestniczyć w jego rozwoju. W Toruniu dobrze funkcjonuje system banków oraz urząd celny. Do zagospodarowania są budynki i tereny z pełną infrastrukturą przeznaczone na cele usługowo-handlowe i przemysłowe.

Gmina Obrowo zajmuje powierzchnię 162 km², co stanowi około 13,2% powierzchni powiatu toruńskiego i 0,9% powierzchni województwa kujawsko-pomorskiego. Obszar Gminy jest położony w niedalekim sąsiedztwie miasta Torunia – około 24 km. W niewielkiej odległości znajduje się także kilka większych ośrodków miejskich, m. in.: Golub-Dobrzyń, Lipno i Ciechocinek. W 2014 r. Gmina przystąpiła do Bydgosko-Toruńskiego Obszaru Funkcjonalnego i tym samym jest jednym z członków Związku ZIT Bydgosko-Toruńskiego Obszaru Funkcjonalnego. ZIT to Zintegrowane Inwestycje Terytorialne na terenie miast Bydgoszczy i Torunia oraz obszarów

powiązanych z nimi funkcjonalnie, służące rozwiązywaniu problemów gospodarczych, środowiskowych, klimatycznych i społecznych. Za pomocą instrumentu ZIT realizowane będą zintegrowane działania służące zrównoważonemu rozwojowi obszarów miejskich Bydgoszczy i Torunia oraz ich obszaru funkcjonalnego. Wsparcie polegać będzie na wzmacnianiu powiązań infrastrukturalnych i funkcjonalnych miast z ich otoczeniem.

Według danych z 31.12.2018 gminę zamieszkiwały 16 652 osoby. Natomiast według danych z 31 grudnia 2019 roku gminę zamieszkiwały 17 753 osoby. Obszar Gminy charakteryzuje się dużym potencjałem w zakresie kapitału społecznego. Od roku 2006 obserwuje się coroczny przyrost liczby jego mieszkańców. W latach 2006- 2015 liczba osób ją zamieszkujących wzrosła aż o 51% (z 10 002 os. w 2006 r. do 15 124 os. w 2015 r.). Gmina Obrowo jest położona w strefie oddziaływania dużego miasta jakim jest Toruń. Ze względu na jego bliskie sąsiedztwo (odległość drogowa z Obrowa do Torunia wynosi 24 km), obszar Gminy podlega procesom urbanizacyjnym. W ostatnich latach na jej terenie ogromną rolę odgrywają procesy migracyjne, przekładające się na znaczny przyrost liczby ludności.

Spśród wszystkich miejscowości znajdujących się w Gminie Obrowo, największą liczbą ludności charakteryzuje się Głogowo, które zamieszkuje 2 415 osób (tj. 15,97% ogólnej liczby ludności Gminy). Drugą, pod względem liczby mieszkańców miejscowością jest Brzozówka w której mieszkają 1 964 osoby (tj. 12,99% ogólnej liczby ludności Gminy). Do większych miejscowości można zaliczyć także Obrowo (1 706 mieszkańców) i Osiek nad Wisłą (1 629 mieszkańców). Najmniejszymi pod względem liczby ludności miejscowościami, które zamieszkuje mniej niż 1% osób są: Kazimierzewo, Kuźniki, Łęg-Osiek i Smogorzewiec.

Sołectwa

Bartoszewo, Brzozówka, Dobrzejewice, Dzikowo, Głogowo, Kawęczyn, Kazimierzewo, Kuźniki, Łążyn, Łążynek, Obory, Obrowo, Osiek, Sasiczno, Silno, Skrzypkowo, Smogorzewiec, Stajenczynki, Szembekowo, Zawały, Zębowo, Zębówiec. Miejscowość bez statusu sołectwa: Łęg-Osiek

Wartość rynkową nieruchomości rozumianą jako przewidywaną cenę możliwą do uzyskania na wolnym rynku nieruchomości tego samego rodzaju określono przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen w obrocie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Rynek takich nieruchomości jest dostatecznie rozwinięty na terenie powiatu toruńskiego w tym na terenie gminy Obrowo, gdzie w ciągu 2020 - 2021 roku zanotowano odpowiednią ilość transakcji kupna-sprzedaży. Ceny nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnymi nowymi w stanie wykończonym zależnie od lokalizacji, powierzchni użytkowej, lokalizacji powierzchni użytkowej oraz powierzchni działki kształtują się w przedziale od **ok. 3 600 zł/m²** do **5 900 zł/m²** powierzchni użytkowej. Do wyceny przyjęto transakcje nieruchomości jak najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej. Cena 1 m² działek z możliwością zabudowy na terenie gminy Obrowo kształtują się w zależności od cech różniących, m.in. lokalizację, powierzchnię i uzbrojenie wynosi od ok **80 zł/m²** do **135 zł/m²** powierzchni. Z uwagi na analizę porównawczą transakcji zaistniałych w okresie ok 15 miesięcy od daty wyceny przyjęto trend na poziomie 0,0% rocznie tj. 0,0% miesięcznie. W wyniku szczegółowej analizy rynku lokalnego, w tym wywiadów przeprowadzonych w agencjach obrotu nieruchomościami w zakresie preferencji nabywców nieruchomości przyjęto następujące cechy rynkowe:

Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

- **lokalizacja,**
- **powierzchnia użytkowa budynku,**
- **powierzchnia działki,**
- **standard wykończenia i stan techniczny,**
- **dostępność komunikacyjna.**

Dla działek niezabudowanych:

- lokalizacja,
- powierzchnia działki,
- kształt
- uzbrojenie,
- dostępność komunikacyjna.

8. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny.

8.1. Analiza transakcji porównawczych.

***OBLICZENIE WARTOŚCI NA DZIEŃ ZAKOŃCZENIA INWESTYCJI BUDYNKU MIESZKALNEGO
W STANIE WYKOŃCZONYM Z ZAGOSPODAROWANIEM DZIAŁKI***

W celu określenia wartości nieruchomości zebrano informacje o zaistniałych na rynku lokalnym transakcjach dotyczących podobnych nieruchomości. Za jednostkę porównawczą do analiz przyjęto cenę 1 m² powierzchni użytkowej budynku, gdyż ona decyduje o wartości całej nieruchomości. Do przeprowadzenia analiz przyjęto nieruchomości o podobnych walorach i ekspozycji oraz o zbliżonym standardzie wykończenia.

L.P	Data transakcji	Gmina	Miejscowość	Nr działki	Pow. działki/ działek [ha]	Cena transakcyjna	Pow. uż. [m ²]	Cena 1m2 pow. uż.	Rodzaj zabudowy
1	2020-10-01	Łysomice	Łysomice	103/75	0,1001	909 600,00 zł	155,73	5 840,88 zł	wolnostojąca
2	2020-11-02	Łysomice	Różankowo Świerczyny	3754	0,0915	885 000,00 zł	195,35	4 530,33 zł	wolnostojąca
3	2021-01-20	Łysomice	Łysomice	103/68	0,0938	777 540,00 zł	155,93	4 986,47 zł	wolnostojąca
4	2020-09-22	Zławieś Wielka	Rozgarty	62/19,62/26	0,0891	750 000,00 zł	130,00	5 769,23 zł	wolnostojąca
5	2020-12-22	Zławieś Wielka	Rozgarty	66/4	0,1216	900 000,00 zł	199,71	4 506,53 zł	wolnostojąca
6	2020-12-21	Zławieś Wielka	Zławieś Mała	40/21	0,0875	599 000,00 zł	158,22	3 785,87 zł	wolnostojąca
7	2021-01-05	Zławieś Wielka	Rozgarty	33/118	0,0794	569 400,00 zł	141,68	4 018,92 zł	wolnostojąca
8	2020-10-15	Łubianka	Łubianka	152/9	0,1475	530 000,00 zł	138,64	3 822,85 zł	wolnostojąca
9	2020-11-05	Łubianka	Zamek Bierzglowski	88/60	0,1390	558 000,00 zł	140,33	3 976,34 zł	wolnostojąca
10	2021-03-26	Łubianka	Zamek Bierzglowski	88/62	0,1574	569 500,00 zł	140,33	4 058,29 zł	wolnostojący
11	2021-04-22	Łubianka	Łubianka	9/5, 10/2	0,1722	648 000,00 zł	141,01	4 595,42 zł	wolnostojący
12	16.10.2020	Obrowo	Brzozówka	212	0,0800	460 000,00 zł	126,23	3 644,14 zł	wolnostojący
14	15.03.2021	Obrowo	Brzozówka	416	0,0879	490 000,00 zł	130,60	3 751,91 zł	wolnostojący
15	09.04.2021	Obrowo	Brzozówka	164/5	0,0846	695 000,00 zł	181,05	3 838,72 zł	wolnostojący
16	03.10.2020	Obrowo	Brzozówka	169/24	0,1087	410 000,00 zł	105,40	3 889,94 zł	wolnostojący
17	08.11.2020	Obrowo	Brzozówka	31/21	0,0632	465 000,00 zł	108,4	4 289,67 zł	wolnostojący
18	17.12.2020	Obrowo	Brzozówka	279	0,1164	600 000,00 zł	108,8	5 514,71 zł	wolnostojący
19	16.12.2020	Obrowo	Stajęczyński	316/10	0,1500	642 500,00 zł	163,2	3 936,89 zł	wolnostojący
Cena Średnia								4 375,39 zł	
Cena maksymalna								5 840,88 zł	
Cena minimalna								3 644,14 zł	

Wartość rynkowa (w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej budynku) na analizowanym rynku zawiera się pomiędzy ceną minimalną (3 644,00 zł/m² p.u.) i ceną maksymalną (5 841,00 zł/ m² p.u.).

$$\text{Delta C } (\Delta C) = C \text{ max} - C \text{ min} = 5\,841 \text{ zł/m}^2 - 3\,644 \text{ zł/m}^2 = 2\,197 \text{ zł/m}^2$$

Przyjęte wagi poszczególnych cech rynkowych oraz zakresy kwotowe przedstawiono w poniższej tabeli.

Nr cechy	Nazwa cechy	Udział w całości (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m ² p.u.]
1	lokalizacja	30	659,10 zł
2	wielkość działki	20	439,40 zł
3	powierzchnia użytkowa bud.	20	439,40 zł
4	standard wykończenia	20	439,40 zł
5	dostępność komunikacyjna	10	219,70 zł
razem		100	2 197,00 zł

Dla scharakteryzowania rynku przyjęto następującą klasyfikację cech rynkowych:

▪ **Lokalizacja**

– kryterium stanowi lokalizacja w obrębie osiedli:

- bardzo dobra: osiedle z nowoczesną zabudową budynki nowe spójne architektonicznie
- dobra; osiedle z zabudową mieszaną nowo powstałe budynki o różnych bryłach architektonicznych
- słaba: osiedla zabudowy mieszanej wraz ze starą zabudową

▪ **Powierzchnia działki**

– nieruchomości pod względem powierzchni podzielono na 3 grupy,

- małe o powierzchni do 1000 m², - średnie o powierzchni od 1000 m² do 1500 m², - duże o powierzchni ponad 1500 m²,

▪ **Powierzchnia użytkowa budynku:**

- mała o powierzchni do 130 m², - średnia o powierzchni od 130 m² do 180 m², - duża o powierzchni ponad 180 m²,

▪ **Standard wykończenia budynku:**

- Bardzo dobry - obiekt wykończony wysokiej jakości materiałami, korzystny rozkład pomieszczeń, maksymalne wykorzystanie powierzchni, ciekawa aranżacja wnętrza, wyposażony we wszystkie dostępne media, wykonany pod klucz wraz z urządzonym ogrodem, trasami komunikacyjnymi, ogrodzeniem i zabudową wewnątrz instalacją rekuperacji oraz klimatyzacji

- dobry – obiekt wykończony materiałami o ponad średniej jakości, korzystny rozkład pomieszczeń, maksymalne wykorzystanie powierzchni, ciekawa aranżacja wnętrza, wyposażony we wszystkie dostępne media, wykonany w stanie deweloperskim podwyższonym wraz z ogrodzeniem, trasami komunikacyjnymi i trawą na pozostałej części działki

- podstawowy – obiekt wykończony średniej jakości materiałami, korzystny rozkład pomieszczeń, maksymalne wykorzystanie powierzchni, ciekawa aranżacja wnętrza, wyposażony we wszystkie dostępne media, wykonany w stanie deweloperskim podstawowym wraz z ogrodzeniem i trawą na pozostałej części działki bez ciągów komunikacyjnych

▪ **Dostępność komunikacyjna:**

- bardzo dobra – bardzo dobra jakość dróg dojazdowych, bardzo dobry dostęp do sieci dróg, dobre skomunikowanie z sąsiednimi ośrodkami,

- dobra – dobra jakość dróg dojazdowych, dobry dostęp do sieci dróg i dobre skomunikowanie z sąsiednimi ośrodkami,
- słaba - słaba jakość dróg dojazdowych, słaby dostęp do sieci dróg i słabe skomunikowanie z sąsiednimi ośrodkami.

8.2. Porównanie nieruchomości parami.

W wycenie przyjęto stan nieruchomości po zakończeniu inwestycji.

Lp.	Opis			Objekt wyceniany	Obiekty przyjęte do porównań					
					A		B		C	
1	Data transakcji			01.12.2021	16.10.2020		09.04.2021		16.12.2020	
2	Cena transakcyjna [zł/m ²]				3 644 zł		3 839 zł		3 937 zł	
3	Powierzchnia użytkowa budynku [m ²]			169,37	126,23		181,05		163,20	
4	Powierzchnia działki [m ²]			1076	800		846		1500	
5	Cechy rynkowe	Udział w całości (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Opis	Opis	Poprawka [zł/m ²]	Opis	Poprawka [zł/m ²]	Opis	Poprawka [zł/m ²]
6	lokalizacja	30	659,10 zł	dobra	dobra	0,00	dobra	0,00	dobra	0,00
7	wielkość działki	20	439,40 zł	średnia	mała	219,70	mała	219,70	średnia	0,00
8	powierzchnia użytkowa bud.	20	439,40 zł	średnia	mała	-219,70	duża	219,70	średnia	0,00
9	standard wykończenia	20	439,40 zł	podś.	bdb	-439,40	bdb	-439,40	bdb	-439,40
10	dostępność komunikacyjna	10	219,70 zł	dobra	dobra	0,00	dobra	0,00	dobra	0,00
11	Suma poprawek	100	2 197,00 zł			-439,40		0,00		-439,40
12	Wartość rynkowa 1 m ² p.u. po poprawkach				3204,74		3838,72		3497,49	
13	Suma wartości bezwzględnych poprawek				878,80		878,80		439,40	
14	Wartość rynkowa 1 m ² p.u. budynku liczona jako średnia arytmetyczna ważona [zł]				3 513,65					

8.3. Obliczenie wartości rynkowej w stanie po zakończeniu inwestycji.

Wartość rynkową nieruchomości (W_n) obliczono stosując następującą formułę:

$$W_n = P \times C$$

gdzie:

P – powierzchnia użytkowa wycenianego budynku,

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

$$W_n = 169,37 \text{ m}^2 \times 3\,513,65 \text{ zł/m}^2 = 595\,106,90 \text{ zł} \text{ przyjęto } 595\,100 \text{ zł}$$

OKREŚLENIE STANU ZAAWANSOWANIA ROBÓT BUDYNKU

Tabela stanu zaawansowania:

L.p.	Element obiektu	A _i [%]	Z [%]	Z ^w [%]
1	Roboty ziemne	3,60	100	3,60
2	Fundamenty	2,40	100	2,40
3	Ściany podziemia	2,50	100	2,50
4	Izolacja fundamentów	1,90	100	1,90
5	Ściany nadziemia	10,20	100	10,20
6	Sufity	1,20	100	1,20
7	Ścianki działowe	1,50	100	1,50
8	Dach-konstrukcja	9,20	100	9,20
9	Dach-pokrycia,	4,60	100	4,60
10	Podłóża i kanały	4,20	100	4,20
11	Warstwy wyrównawcze	1,70	100	1,70
12	Izolacje p-wilgociowe, ciepłe	5,00	100	5,00
13	Okna i drzwi zewn.	4,90	100	4,90
14	Stolarka drzwiowa wew.	2,30	0	0,00
15	Tynki i oblicowania wewnętrzne i zewnętrzne	11,30	100	11,30
16	Roboty malarskie	1,50	0	0,00
17	Podłogi i posadzki	5,70	0	0,00
18	Inne roboty wykończeniowe wewnętrzne	0,20	0	0,00
19	Elewacja	7,70	100	7,70
20	Roboty różne zewnętrzne	5,10	0	0,00
21	Instalacja elektryczna i teletechniczna	1,60	70	1,12
22	Instalacja wod-kan.	5,80	70	4,06
23	Instalacja c.o.	5,90	0	0,00
	RAZEM	100,00		77,08

gdzie:

- A_i – udział elementu w koszcie budowy;
- Z – stopień zaawansowania robót,
- Z^w – stopień zaawansowania robót „ważony”

W dniu wyceny stan zaawansowania robót budynku mieszkalnego wynosi wg klasyfikacji i oceny rzeczoznawcy **77,08%**

8.4. Obliczenie wartości rynkowej gruntu.

OBLICZENIE 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 m² powierzchni gruntów. Do przeprowadzenia analiz przyjęto działki rolne zlokalizowane na lokalnym rynku o podobnych walorach i ekspozycji.

L.P	Data transakcji	Gmina	Miejscowość	Nr działki	Pow. działki/ działek [ha]	Cena transakcyjna	Cena 1m2 pow. uż.
1	2020-11-20	Obrowo	Brzozówka	402/18	1521	205 000,00 zł	134,78 zł
2	2021-03-05	Obrowo	Stajęczynki	409/2	930	95 000,00 zł	102,15 zł
3	2020-11-25	Lubicz	Grabowiec	180/39	1287	148 000,00 zł	115,00 zł
4	2020-10-01	Obrowo	Silno	174/13	1000	80 000,00 zł	80,00 zł
Cena Średnia							107,98 zł
Cena maksymalna							134,78 zł
Cena minimalna							80,00 zł

Do dalszej analizy przyjęto transakcje zaznaczone na zielono

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni gruntu na analizowanym rynku zawiera się pomiędzy ceną minimalną (80,00 zł/m²) i maksymalną (134,78 zł/m²).

$$\text{Delta C } (\Delta C) = C \text{ max} - C \text{ min} = 134,78 \text{ zł/m}^2 - 80,00 \text{ zł/m}^2 = 54,78 \text{ zł/m}^2$$

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

Nr cechy	Nazwa cechy	Udział w całości (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m2]
1	lokalizacja nieruchomości	30	16,43 zł
2	powierzchnia działki	20	10,96 zł
3	kształt działki	15	8,22 zł
4	uzbrojenie	20	10,96 zł
5	dostępność komunikacyjna	15	8,22 zł
razem		100	54,78 zł

Charakterystyka rynku i nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

Dla scharakteryzowania rynku przyjęto następującą klasyfikację cech rynkowych:

- **Lokalizacja nieruchomości** – kryterium stanowi odległości od centrum miejscowości:
- bardzo dobra, - dobra, - słaba,
- **Powierzchnia działki** – nieruchomości pod względem powierzchni podzielono na 3 grupy,
- małe o powierzchni do 1000 m², - średnie o powierzchni od 1000 m² do 1500 m², - duże o powierzchni ponad 1500 m²,
- **Kształt działki:**
- regularny- kształt umożliwiający pełne wykorzystanie działki,
- nieregularny- działka z licznymi wcięciami i skosami utrudniającymi jej wykorzystanie,
- **Uzbrojenie:**
- brak,
- podstawowe- energia elektryczna, woda z własnego ujęcia,
- pełne- energia elektryczna, woda z sieci, kanalizacja, gaz, i inne media,
- **Dostępność komunikacyjna:**

- bardzo dobra – bardzo dobra jakość dróg dojazdowych, dobry dostęp do sieci dróg, dobre skomunikowanie z sąsiednimi ośrodkami,
- dobra – dobra jakość dróg dojazdowych, dobry dostęp do sieci dróg i średnie skomunikowanie z sąsiednimi ośrodkami,
- słaba - słaba jakość dróg dojazdowych, słaby dostęp do sieci dróg i słabe skomunikowanie z sąsiednimi ośrodkami.

8.5. Porównanie nieruchomości parami.

Porównanie nieruchomości parami (wartość gruntu).

Lp.	Opis			Obiekt wyceniany	Obiekty przyjęte do porównań					
					A		B		C	
1	Data transakcji			01.12.2021	20.11.2020		05.03.2021		25.11.2020	
2	Cena transakcyjna [zł/m ²]				134,78 zł		102,15 zł		115,00 zł	
3	Powierzchnia fizyczna gruntu [m ²]			1076	1521		930		1287	
4	Cechy rynkowe	Udział w całości (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Opis	Opis	Poprawka [zł/m ²]	Opis	Poprawka [zł/m ²]	Opis	Poprawka [zł/m ²]
5	lokalizacja nieruchomości	30	16,43 zł	dobra	dobra	0,00	dobra	0,00	dobra	0,00
6	powierzchnia działki	20	10,96 zł	średnia	duża	5,48	mała	-5,48	średnia	0,00
7	kształt działki	15	8,22 zł	korzystny	korzystny	0,00	korzystny	0,00	korzystny	0,00
8	uzbrojenie	20	10,96 zł	podst.	podst.	0,00	podst.	0,00	podst.	0,00
9	dostępność komunikacyjna	15	8,22 zł	db	db	0,00	db	0,00	db	0,00
10	Suma poprawek	100	54,78 zł			5,48		-5,48		0,00
11	Wartość rynkowa 1 m ² gruntu po poprawkach				140,26 zł		96,67 zł		115,00 zł	
12	Suma wartości bezwzględnych poprawek				5,48 zł		5,48 zł		0,00 zł	
13	Wartość rynkowa 1 m ² gruntu liczona jako średnia [zł]				117,31 zł					

8.6. Obliczenie wartości rynkowej gruntu.

Wartość rynkową nieruchomości (W_G) obliczono stosując następującą formułę:

$$W_G = P \times C$$

gdzie:

P – powierzchnia gruntu

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

$$W_g = 1076 \text{ m}^2 \times 117,31 \text{ zł/m}^2 = 126\,225,56 \text{ zł} \text{ przyjęto } 126\,200 \text{ zł}$$

8.7. Wartość nieruchomości w stanie na dzień wyceny.

Wartość nieruchomości na dzień wyceny:

Obecny stan zaawansowania:

$$W_B = (W_K - W_G) \times S + W_G$$

Gdzie:

W_B – wartość rynkowa nieruchomości na dzień sporządzenia wyceny

W_K – wartość nieruchomości po zakończeniu realizacji inwestycji

W_G – wartość gruntu

S – stan zaawansowania wartość robót budowlanych na dzień wyceny

$$W_B = 595\,100,00 \text{ zł} - 126\,200,00 \text{ zł} = 468\,900,00 \text{ zł} \times 77,08\% + 126\,200,00 \text{ zł} \approx 487\,628 \text{ zł} \approx 478\,600 \text{ zł}$$

8.5 Obliczenie wartości sprzedaży wymuszonej i likwidacyjnej.

Określenie wartości nieruchomości przy sprzedaży szybkiej (wymuszonej) i likwidacyjnej

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

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

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

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

Korekta cena przy sprzedaży wymuszonej

Przy ustalaniu wysokości korekty oparto się na analizie poziomu cen sprzedaży uzyskanych w licytacjach komorniczych oraz sprzedaży przez syndyków masy upadłościowej. Wysokość upustów przy tego typu sprzedażach wynosi 25-30% ze względu na nietypowość nieruchomości przyjęto współczynnik 80%.

$$W_{WS} = W_n \times K_1$$

$$W_{WS} = 487\,600 \text{ zł} \times 0,8 = 390\,000 \text{ zł}$$

Korekta ceny przy sprzedaży likwidacyjnej

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

Wartość wymuszonej sprzedaży określono ze wzoru:

$$W_{WS} = W_n \times K_2$$

$$W_{WSL} = 487\ 600\ \text{zł} \times 0,8 \approx 390\ 080\ \text{zł}$$

9. Wynik końcowy wyceny.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym w trakcie realizacji położonym w miejscowości Brzozówka przy ulicy Modrzewiowej 4, obręb 0001 Brzozówka, gmina Obrowo, powiat toruński, województwo kujawsko – pomorskie. Nieruchomość składa się z geodezyjnie wydzielonej działki o numerze **35/8** o powierzchni **0,1076 ha**. Dla szacowanej nieruchomości urządzona jest księga wieczysta KW nr **TO1T/00033367/0** prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu, w stanie na dzień wyceny wynosi:

Wartość rynkowa

487 600 zł

słownie: czterysta osiemdziesiąt siedem tysięcy sześćset złotych

Wartość wymuszonej sprzedaży

390 000 zł

słownie: trzysta dziewięćdziesiąt tysięcy złotych

Wartość likwidacyjna

341 300 zł

słownie: trzysta czterdzieści jeden tysięcy trzysta złotych

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

10. Klauzule i ustalenia dodatkowe.

1. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie oględzin nieruchomości, ani na podstawie dokumentów

technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.

3. Przyjęta w operacie szacunkowym ocena stanu technicznego wycenianego obiektu nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.
4. Operat szacunkowy może być wykorzystywany wyłącznie do celu w jakim został sporządzony.
5. Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.

11. Załączniki.

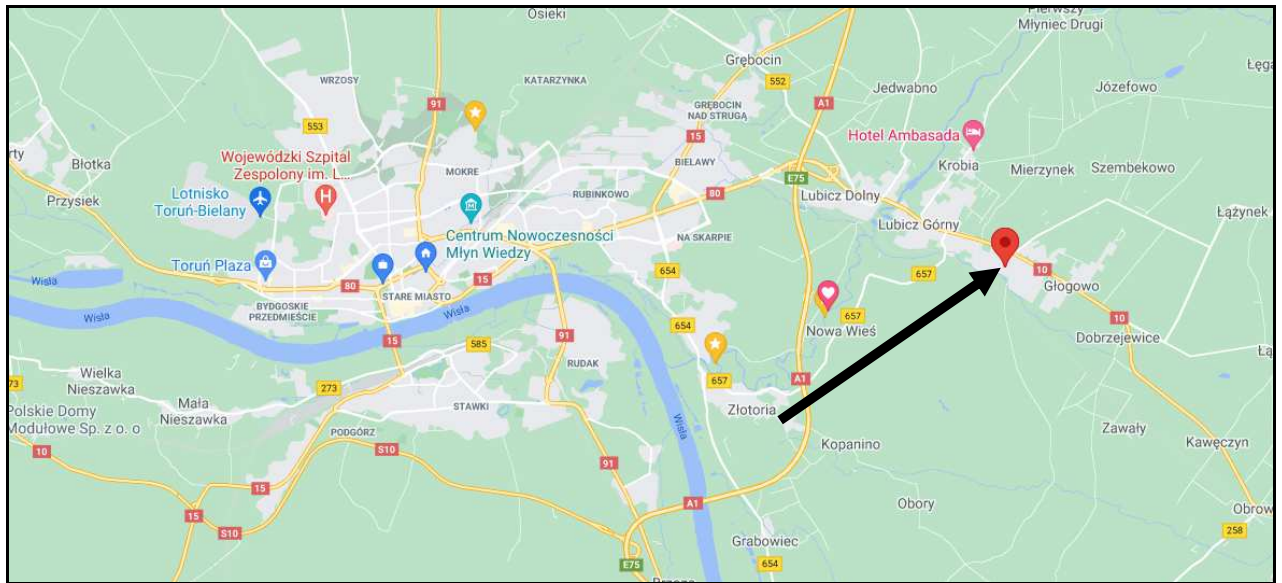
1. Wypis z rejestru gruntów,
2. Mapa ewidencyjna,
3. Mapa lokalizacji nieruchomości.
4. Kopia polisy OC.

Operat zawiera 33 ponumerowanych stron.

Operat szacunkowy sporządził:
mgr inż. Jarosław Jewiak

(pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)

MAPA LOKALIZACJI NIERUCHOMOŚCI



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

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: toruński
Jednostka ewidencyjna: 041507_2, Obrowo
Obręb ewidencyjny: 0001, Brzozówka

.....
(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 16-11-2021 13:38:21

Nr jednostki rejestrowej: G205

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Chojnowska Anna Sabina (Henryk, Jadwiga) adres: ul. Modrzewiowa 4, 87-123 Brzozówka

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
35/8 041507_2.0001.35/8		0.1076	B	0.1076	TO1T/00033367/0

Uwagi: d.z.38/93 z poz.13

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 399.

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.1076	ha
Słownie:	jeden tysiąc siedemdziesiąt sześć metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
B - Tereny mieszkaniowe

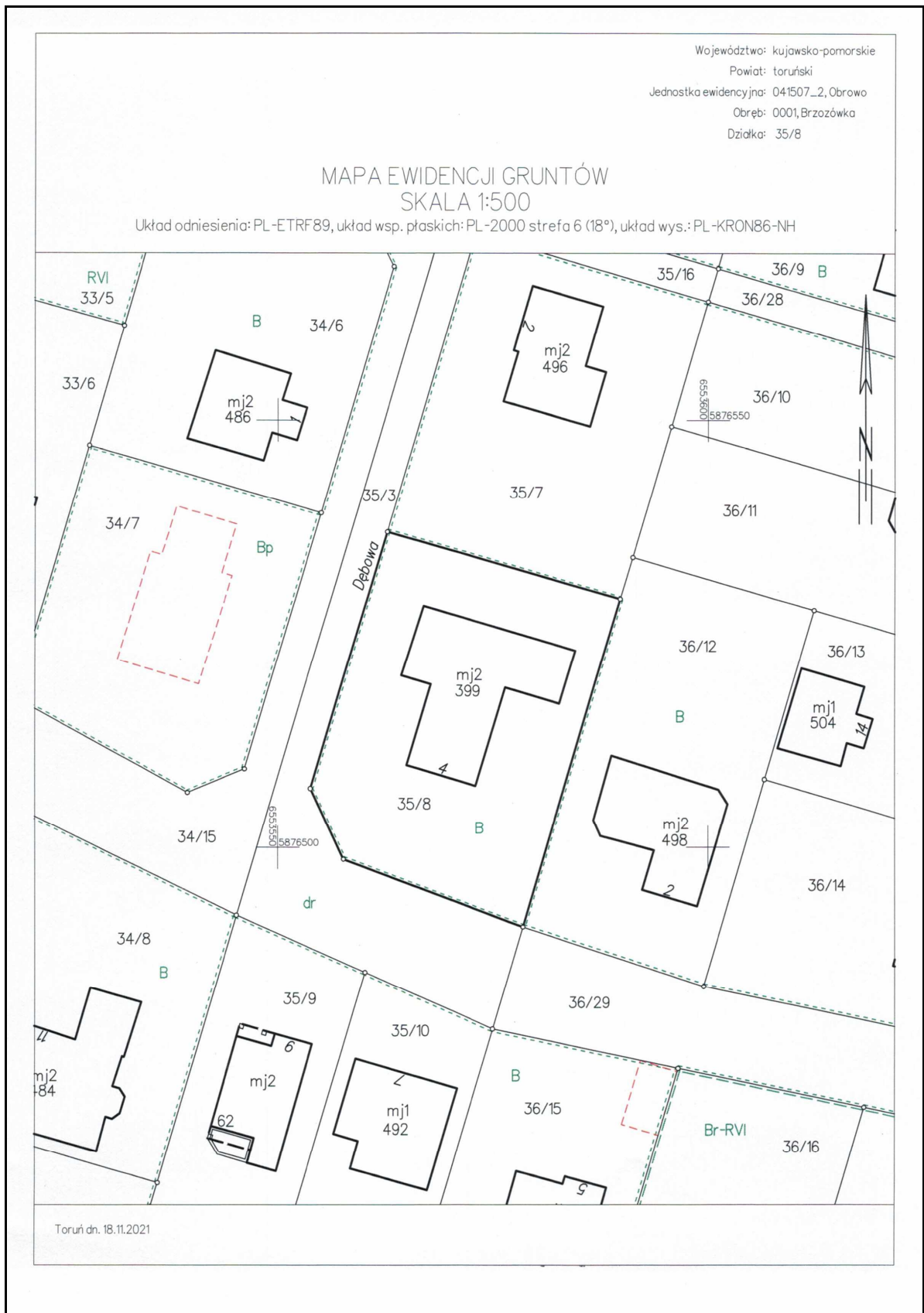
Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 1

Identyfikator	041507_2.0001.399_BUD	Kondygnacje nadziemne: 2 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	041507_2.0001.35/8	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 227
Adres	ul. Modrzewiowa 4	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
Rodzaj wg KST	budynki mieszkalne	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Uwagi:	-	

Sporządził(a): Natalia Rybacka-Kondrat

dokument został podpisany elektronicznie

.....
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)





POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1021966704

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

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

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

1021966704/pc:100000350497061/BE20 PIN: 2866

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)
DSPOCZA/21G_05_01/20210726.1315/proddppu03-205519238.3/FILE/pc:100000350497061

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.
3. PZU SA rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji

ubezpieczeń.

9. PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą polisą

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doreczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonemu na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doreczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonemu. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

Potwierdzam dane kontaktowe

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

Data zawarcia umowy: 26.07.2021 r.

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

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

JAROSŁAW JEWIĄK BIURO OBSŁUGI
NIERUCHOMOŚCI BON
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

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

1021966704/pc:100000350497061/BE20 PIN: 2866

801 102 102 pzu.pl

2/2

