



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 lokalowej nr 3,
położonej w Brześciu Kujawski przy ulicy Dubois 5,
gmina miasto Brześć Kujawski, powiat włocławski, woj. kujawsko –
pomorskie
(Kw nr WL1W/00088871/1)**



Wartość rynkowa aktualna na dzień 15 września 2021r.

Opracował:
mgr inż. Jarosław Jewiak

(pieczęć rzeczoznawcy majątkowego)

Określenie nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest prawo własności do nieruchomości lokalowej nr 3, położonej przy ul. Dubois 5 w Brześciu Kujawskim, gmina miasto Brześć Kujawski, powiat włocławski, woj. kujawsko – pomorskie. Dla lokalu założono odrębną księgę wieczystą Kw WL1W/00088871/1 prowadzoną przez Sąd Rejonowy we Włocławku.	
Rodzaj nieruchomości	nieruchomość lokalowa	
Opis nieruchomości	Nieruchomość lokalowa położona w Brześciu Kujawskim przy ulicy Dubois 5 o łącznej powierzchni użytkowej: 40,78 m² składająca się pokoju, korytarza, kuchni, łazienki, w stanie wykończenia średnim, położony jest na parterze w budynku wielorodzinnym. Do lokalu przynależy pomieszczenie przynależne – piwnica o pow. 14,10 m² . Budynek mieszkalny to obiekt dwukondygnacyjny, podpiwniczony zrealizowany w technologii tradycyjnej. Uzbrojenie stanowi energia elektryczna, woda z wodociągu i kanalizacja do sieci, centralne ogrzewanie. Lokalizacja dobra, dostępność komunikacyjna dobra.	
Podmioty którym przysługują prawa do nieruchomości	Właściciel: <i>Małżeństwo</i> <i>Jacek Lipiński</i> <i>Iwona Lipińska</i>	
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla sprzedaży	
Data na którą określono wartość rynkową nieruchomości	15 września 2021 r.	
Określenie wartości rynkowej	w stanie na dzień wyceny: 106 000 zł <i>słownie: sto sześć tysięcy złotych</i>	
Data sporządzenia operatu	15 września 2021 r.	
Opracował: mgr inż. Jarosław Jewiak		
_____ (pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)		

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny.	4
2. Cel wyceny.	4
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.	4
3.1. Podstawy formalne.	4
3.2. Podstawy materialno - prawne.	4
3.3. Podstawy metodologiczne.	4
3.4. Źródła danych merytorycznych.	5
4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.	5
5. Opis i określenie stanu nieruchomości.	5
5.1. Stan prawny.	5
5.3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne.	5
5.4. Opis nieruchomości.	9
6. Przedstawienie sposobu wyceny.	12
6.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości.	12
6.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny.	12
7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.	13
8. Analiza transakcji porównawczych.	16
9. Charakterystyka rynku i nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.	17
9.1. Porównanie nieruchomości parami.	18
9.2. Obliczenie wartości rynkowej.	18
9.3. Obliczenie wartości przy sprzedaży szybkiej.	19
10. Wynik końcowy wyceny.	20
11. Klauzule i ustalenia dodatkowe.	20
12. Załączniki.	20

1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest prawo własności do nieruchomości lokalowej nr 3, położonej przy ul. Dubois 5 w Brześciu Kujawskim, gmina miasto Brześć Kujawski, powiat włocławski, woj. kujawsko – pomorskie. Dla lokalu założono odrębną księgę wieczystą Kw **WL1W/00088871/1** prowadzoną przez Sąd Rejonowy we Włocławku.

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 Syndyka masy upadłości do wykonania przez Biura Obsługi Nieruchomości „BON” Jarosław Jewiak do wykonania przez mgr inż. Jarosława Jewiak, 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.
- Ustawa z dnia 24 czerwca 2001r. o własności lokali.

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. Księgi Wieczysta nr Kw **WL1W/00088871/1**
2. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu **29 czerwca 2021 r.**,
3. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Brześć Kujawski
4. Przegląd aktów notarialnych kupna - sprzedaży nieruchomości w Starostwie Powiatowym we Włocławku
5. Informacje z literatury fachowej dotyczące trendów w obrocie nieruchomościami na danym terenie,
6. Informacje z prasy lokalnej: notowania cen nieruchomości,
7. Informacje własne z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,
8. Informacje zamawiającego wycenę,
9. Geoportal.gov.pl,
10. Własne badania rynku i baza danych cen nieruchomości,
11. Statystyka publiczna i opracowania GUS.

4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.

Data sporządzenia wyceny:	15 września 2021 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	15 września 2021 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	15 września 2021 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	29 czerwca 2021 r.

5. Opis i określenie stanu nieruchomości.

5.1. Stan prawny.

Dla nieruchomości w której położony jest lokal urządzona została Księga Wieczysta KW nr **WL1W/00088871/1** prowadzona przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego we Włocławku, które zgodnie z badaniem z dnia 15 września 2021 roku zawiera następujące wpisy:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości				1
Lokal				
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)				Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	1	KUJAWSKO-POMORSKIE, WŁOCŁAWSKI, BRZEŚĆ KUJAWSKI, BRZEŚĆ KUJAWSKI		1
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	DUBOIS	53
Przeznaczenie lokalu			LOKAL MIESZKALNY	
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)			POKÓJ - 1, KUCHNIA - 1, KORYTARZ - 1, ŁAZIENKA - 1	
Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba)			PIWNICA O POW. 14,10 M2 - 1	
Kondygnacja			1,0	

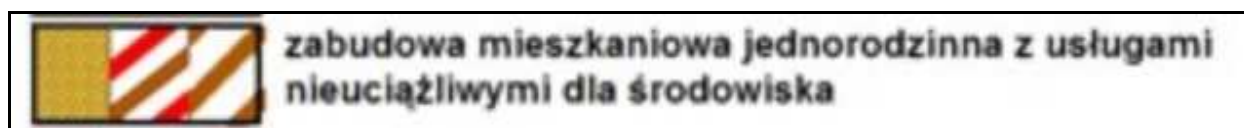
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)	Lp. 1.	WL1W / 00032002 / 2		
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)			TAK	
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			54,8800 M2	
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
Spis praw związanych z własnością				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa			1	2
Rodzaj prawa	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU			
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	5488 / 29060		
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	WL1W / 00032002 / 2		3
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa			2	6
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ			
Treść prawa	UPRAWNIENIE Z TYTUŁU NIEODPŁATNEJ I NA CZAS NIEOKREŚLONY SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ, POLEGAJĄCEJ NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ GRUNTU OZNACZONĄ NR 111/4 O POW. 0,2266 HA, DLA KTÓREJ URZĄDZONA JEST KSIĘGA WIECZYSTA OZNACZONA NUMEREM WL1W/00084826/3, PROWADZONA PRZEZ SĄD REJONOWY WE WŁOCŁAWKU WYDZIAŁ VI KSIĄG WIECZYSTYCH - W CELU DOSTĘPU DO NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ ORAZ DROGI PUBLICZNEJ, PRAWIE PODŁĄCZENIA WSZELKICH MEDIÓW I PRZYŁĄCZY DO NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ ORAZ PRAWIE WEJŚCIA NA TEREN NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ CELEM DOKONYWANIA NIEZBĘDNYCH KONSERWACJI I NAPRAW TYCH INSTALACJI- NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA LOKALU MIESZKALNEGO OZNACZONEGO NR 3, OPISANEGO W § 4 UMOWY DAROWIZNY ORAZ USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ, SPORZĄDZONEJ PRZED ASESOREM NOTARIALNYM MARTĄ RYBARCZYK ZASTĘPCĄ NOTARIUSZA JOANNY FAFARA MAJĄCEJ KANCELARIĘ NOTARIALNĄ WE WŁOCŁAWKU, DNIA 22 SIERPNIĄ 2014 ROKU ZA NR REP.A. 5585/2014, WYODRĘBNIONEGO Z BUDYNKU ZNAJDUJĄCEGO SIĘ NA NIERUCHOMOŚCI DLA KTÓREJ PROWADZONA JEST KSIĘGA WIECZYSTA WL1W/00032002/2 PRZEZ SĄD REJONOWY WE WŁOCŁAWKU WYDZIAŁ VI KSIĄG WIECZYSTYCH, DLA KTÓREGO PROWADZONA JEST KSIĘGA WIECZYSTA OZNACZONA JAKO WL1W/00088871/1 PRZEZ SĄD REJONOWY WE WŁOCŁAWKU WYDZIAŁ VI KSIĄG WIECZYSTYCH, ZGODNIE Z TREŚCIĄ § 8 WYŻEJ OPISANEJ UMOWY.			
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	WL1W / 00084826 / 3	
		Kolejny numer wpisu	5	
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1/1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA2, 3, 4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	IWONA LIPIŃSKA, TADEUSZ, MONIKA, 70101908303			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1/1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA2, 3, 4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	JACEK LIPIŃSKI, JAN, TERESA, 68081103755			
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)				
1.	DZ. KW. / WL1W / 12610 / 21 / 1 - 2021-09-17, 08:51:42 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI			
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1			7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ			
Treść wpisu	WZMIANKA O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KB GKM 18/19 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM WE WŁOCŁAWKU KONRADA BOSZKO			
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KB KM 2845/17 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM WE WŁOCŁAWKU KONRADA BOSZKO		
	Lp. 2.	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KB KM 1289/19 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM WE WŁOCŁAWKU KONRADA BOSZKO		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	KUJAWSKO - DOBRZYŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY, WŁOCŁAWEK, 000495065, 0000065723		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 2.	KUJAWSKIE PORĘCZENIA KREDYTOWE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WŁOCŁAWEK, 340543510		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 3.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 016298263, 0000026438		
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1			5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA			
Suma (słownie), waluta	139000,00 (STO TRZYDZIEŚCI DZIEWIĘĆ TYSIĘCY) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	KREDYT, UMOWA O KREDYT W RACHUNKU BIEŻĄCYM ŚREDNIOTERMINOWY NR 16/RB/2014 Z DNIA 08 KWIEŃNIA 2014 ROKU.	
Wierzyciel hipoteczny				

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.	KUJAWSKO-DOBRYŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY I ODDZIAŁ WE WŁOCŁAWKU, WŁOCŁAWEK, 00049506500000	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2		19, 20, 21, 22
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	13900,38 (TRZYNAŚCIE TYSIĘCY DZIEWIĘCSET 38/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁAMI WYKONAWCZYMI Z TYTUŁU ZALEGŁYCH SKŁADEK NA: -UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRES 10/2015-11/2016, UMOWA UBEZPIECZENIA
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TORUNIU INSPEKTORAT WE WŁOCŁAWKU, WARSZAWA, 00001775600507	
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3		23, 24, 25, 26, 27, 28, 29
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	12946,09 (DWANAŚCIE TYSIĘCY DZIEWIĘCSET CZTERDZIEŚCI SZEŚĆ 09/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁAMI WYKONAWCZYMI Z TYTUŁU ZALEGŁYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRES 11/2015-12/2015, 03/2016-10/2016, 01/2017, UMOWA UBEZPIECZENIA
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba</i>)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA	

5.3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne.

Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Brześć Kujawki na obszarze szacowanej nieruchomości. Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Brześć Kujawski określającym politykę zagospodarowania przestrzennego miasta Brześć Kujawski, przyjętego uchwałą nr **XXX/188/2009** Rady Brześć Kujawski z dnia 24 września 2009 r. teren położony jest w strefie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwych dla środowiska.



5.4. Opis nieruchomości.

Nieruchomość zlokalizowana jest w Brześciu Kujawskim przy ulicy Dubois 5 w południowej części miasta Brześć Kujawski w odległości ok. 150 m od Urzędu Miasta Brześć Kujawski. W niewielkiej odległości od nieruchomości usytuowane są sklepy, kościół oraz punkty handlowo-usługowe. Sąsiedztwo stanowi intensywna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna, kościół oraz obiekty zabudowy usługowo – handlowej. Lokalizacja korzystna, dostępność komunikacyjna korzystna. Nieruchomość wyposażona jest w urządzenia infrastruktury technicznej:

- energię elektryczną,
- wodę z wodociągu miejskiego,
- kanalizację,
- c.o.
- sieć teletechniczna,

Przedmiotowy lokal nr 3 położony na jest parterze w budynku przy ulicy Dubois 5 o łącznej powierzchni użytkowej: **40,78 m²** składający się z pokoju, korytarza, kuchni, łazienki, w stanie wykończenia średnim, położony jest na parterze w budynku wielorodzinnym z początku XX wieku. Do lokalu przynależy pomieszczenie usytuowane w piwnicy budynku o powierzchni **14,10 m²**. Z prawem własności do przedmiotowego lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej, który stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości **5488 / 29060**.

Zestawienie pomieszczeń lokalu nr 3:

l.p.	Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa
1	Korytarz	3,95
2	Pokój	23,13
3	Łazienka	7,66
4	Kuchnia	6,04
	RAZEM	40,78
1	Piwnica	14,10
	Łacznie	54,88

Widok na budynek Dubois 5



Elementy wykończenia lokalu:

<p><i>tynki i okładziny ścian i sufitów</i></p>	<p>Na ścianach tynki cementowo – wapienne, na sufitach tynki cementowo – wapienne.</p>	
<p><i>podłogi i posadzki</i></p>	<p>Na podłogach w pokoju oraz komunikacji kuchni i łazience płytki ceramiczne</p>	 
<p><i>stolarka okienna</i></p>	<p>Okna z profili PCV</p>	
<p><i>stolarka drzwiowa</i></p>	<p>Drzwi wejściowe do budynku antywłamaniowe – drzwi wewnętrzne drewniane pełne</p>	

		
<p><i>biały montaż</i></p>	<p>Brak zlewów, sedes klasyczny, kabina prysznicowa</p>	
<p><i>Instalacje i zabudowy</i></p>	<p>Elektryczna, teletechniczna, ciepłej i zimnej wody, kanalizacji, ogrzewanie z sieci miejskiej</p>	 

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 m² powierzchni użytkowej lokalu 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 m² powierzchni użytkowej lokalu w zależności od ceny nieruchomości sprzedanej oraz od różnic pomiędzy cenami w każdej parze porównawczej,
- ustalono ostateczną wartość 1 m² powierzchni użytkowej lokalu jako średnią z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.
- ustalono wartość wycenianej nieruchomości przez przemnożenie wartości 1 m² powierzchni użytkowej lokalu przez jego powierzchnię.

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.

Dla potrzeb wyceny określono:

- **rynek nieruchomości:** nieruchomości stanowiące lokale mieszkalne
- **obszar rynku:** rynek lokalny miasta Brześć Kujawki
- **okres badania cen:** transakcje zawarte w roku 2019 – 2021 r.

Województwo kujawsko-pomorskie rozpościera się nad dolną Wisłą, centralnie w północnej Polsce. Zajmuje 17 970 km² i liczy 2,1 mln mieszkańców. Najwięcej ludności ma Bydgoszcz - siedziba wojewody (368 tys.), Toruń - gdzie urzęduje marszałek województwa (ok 190 tys.) i Włocławek (120 tys.). Powierzchnia miasta Torunia wynosi 115,75 km, na ogólną liczbę prawie 210 tys mieszkańców 54% stanowią kobiety, 46% to mężczyźni. Na liczbę mieszkańców przypada ponad 50 500 osób w wieku przedprodukcyjnym, 135 000 osób w wieku produkcyjnym, 2700 osób w wieku poprodukcyjnym. Zarówno pod względem zajmowanej powierzchni, jak i liczby mieszkańców województwo plasuje się na dziesiątym miejscu w kraju. Przepiękna toruńska Starówka - wpisana na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO, osada sprzed blisko 3000 lat w Biskupinie, słynne uzdrowiska - Ciechocinek, Inowrocław i Wieniec-Zdrój, a także Bory Tucholskie z ukrytymi łańcuchami jezior rozpoczynają długą listę kujawsko-pomorskich atrakcji turystycznych. Atutem regionu jest potencjał intelektualny. Największą uczelnią Kujawsko-Pomorskiego, a zarazem Polski Północnej jest Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu. W jego skład wchodzi m.in.: Centrum Astronomii w pobliskich Piwnicach i Collegium Medium w Bydgoszczy. Ponad 37 tys. studentów kształci się na 14 wydziałach, 40 kierunkach i w przeszło 100 specjalnościach. Mury uczelni rokrocznie opuszczają humaniści, biologowie, matematycy, ekonomiści, prawnicy, chemicy, fizycy, astronomowie, informatycy, lekarze, farmaceuci, a także absolwenci wydziału Sztuk Pięknych. W regionie działa ponad 186 tys. podmiotów gospodarczych, co plasuje go na 9. pozycji w kraju. Centrami przedsiębiorczości są największe miasta: Bydgoszcz, gdzie zarejestrowanych jest

ponad 45 tys. firm, Toruń - 25 tys., Włocławek - 14 tys., a także powiat inowrocławski (12 tys. przedsiębiorstw). Dużą aktywnością gospodarczą wyróżniają się gminy usytuowane wokół tych miast. W gospodarce województwa dominuje wielokierunkowo rozwinięty przemysł. Największe znaczenie ma przetwórstwo spożywcze - wykorzystując lokalne surowce wytwarza blisko 30% produkcji przemysłowej regionu. Znaczącą pozycję mają również: przemysł celulozowo-papierniczy, chemiczny, gumowy i tworzyw sztucznych oraz elektromaszynowy.

Powiat włocławski położony jest w południowo-wschodniej części województwa, sąsiaduje z powiatami: radziejowskim, aleksandrowskim i lipnowskim. Siedziba Starostwa Powiatowego znajduje się we Włocławku. W skład powiatu wchodzi następujące gminy: Baruchowo, Boniewo, Brześć Kujawski, Chocień, Chodecz, Fabianki, Izbica Kujawska, Kowal, Lubanie, Lubień Kujawski, Lubraniec, Włocławek. Jest to powiat bardzo atrakcyjny historycznie, kulturowo, turystycznie i gospodarczo. Na terenie każdej z gmin powiatu znajdują się też ciekawe tereny i obiekty pod przyszłe inwestycje i inne przedsięwzięcia gospodarcze.

Brześć Kujawski to malownicze miasteczko położone nad rzeką Zgłowiączką, zlokalizowane w centralnej Polsce, w województwie kujawsko-pomorskim, w powiecie włocławskim. Brześć Kujawski to dawne miasto książąt i królów istniejące już w XI wieku. Wzmiankowane po raz pierwszy w 1228 roku, przed 1250 uzyskało prawa miejskie z rąk księcia Kazimierza, syna Konrada Mazowieckiego. To tu w 1260 roku urodził się i stąd zarządzał księstwem brzesko-kujawskim król Polski Władysław Łokietek, a odkryta na przedmieściach osada kultury lendzielskiej z okresu neolitu stanowiła w swoim czasie sensację światowej archeologii. Na potencjał gminy trzeba spoglądać szerzej niż w historycznym kontekście. Brześć Kujawski to znakomite miejsce dla lokalizacji inwestycji – przygotowane tereny inwestycyjne, przychylny klimat i przestrzeń do rozwoju oraz profesjonalna pomoc stają się wyróżnikami i walorami inwestycyjnymi. Korzystając z możliwości jakie dała autostrada A1 samorząd Brześcia Kujawskiego podejmuje szereg działań i starań mających na celu zachęcanie do inwestowania na terenie Brzeskiej Strefy Gospodarczej. Jesteśmy otwarci na rozmowy z każdym Inwestorem zainteresowanych podjęciem działalności na terenie gminy. Znakomita lokalizacja terenów inwestycyjnych przy autostradzie A1 wokół węzła Włocławek Zachód w Pikutkowie sprawia, że tereny stają atrakcyjne zarówno dla inwestorów z zachodniej, jak i wschodniej Europy. Sieć dróg krajowych, wojewódzkich czy gminnych i ich skomunikowanie z węzłami autostrady sprawia, że tereny stają się atrakcyjne przede wszystkim dla przedstawicieli z branży logistycznej. Niemniej jednak doskonałe połączenie z portami w Gdańsku czy Gdyni oraz międzynarodowymi lotniskami sprawiają, że wśród podmiotów zainteresowanych terenami w Brzeskiej Strefie Gospodarczej znajdują się przedstawiciele szeroko rozumianej produkcji i usług. Uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego, pełna infrastruktura techniczna, stabilna polityka podatkowa, szereg udogodnień w procesie projektowania i prowadzenia procesów inwestycyjnych stwarzają idealne warunki do rozwoju przedsiębiorczości i lokowania inwestycji. Starania i działania samorządu o stwarzanie atrakcyjnych warunków dla zrównoważonego rozwoju zostają doceniane przez instytucje i organy opiniotwórcze. Niezaprzeczalnym atutem są zasoby ludzkie. Wskaźnik bezrobocia w regionie, elastyczny profil edukacji, bliskość uczelni wyższych kształcących na kierunkach technicznych, humanistycznych, jak i przyrodniczych sprawiają, że każdy z przedsiębiorców znajdzie wykwalifikowane kadry do prowadzenia działalności.

Strategicznym atutem gminy jest znakomita lokalizacja terenów inwestycyjnych oraz dogodne położenie przy jednych z najważniejszych szlaków komunikacyjnych. Brześć Kujawski zlokalizowany jest w centralnej Polsce, w południowo-wschodniej części województwa kujawsko-pomorskiego, w powiecie włocławskim. Sąsiaduje z pięcioma województwami: mazowieckim, warmińsko-mazurskim, wielkopolskim, pomorskim i łódzkim. Dogodne położenie przy jednych z najważniejszych szlaków komunikacyjnych stwarza doskonale

perspektywy rozwoju, a także nieograniczone możliwości dla inwestorów, zarówno z Europy Wschodniej, jak i Zachodniej. Brześć Kujawski to obszar, który cechuje doskonałe położenie geograficzne w Polsce i w Europie. Położenie przy skrzyżowaniu ważnych szlaków komunikacyjnych, odległość niespełna 200 km od portów bałtyckich w Gdańsku i Gdyni to bezsprzeczne atuty gminy. Wśród arterii drogowych usytuowanych na terenie gminy są: autostrada A1 (będąca częścią Trans-Europejskiego Korytarza Transportowego łączącego kraje skandynawskie z krajami leżącymi nad Morzem Śródziemnym) łącząca porty w Gdańsku i Gdyni z południową częścią Polski oraz sieć dróg krajowych i wojewódzkich, powiatowych i gminnych. Przebiegająca przez teren gminy droga krajowa nr „62”, zlokalizowana w odległości niespełna 10 km droga krajowa nr „91”, bardzo dobra sieć dróg gminnych, a także najbliższe międzynarodowe lotniska w Warszawie oraz znajdujące się w odległości 100 km lotniska w Bydgoszczy czy Łodzi stają się znamienitym wyróżnikiem Brzeskiej Strefy Gospodarczej. Położenie w obrębie ponad 100 tysięcznego miasta Włocławek, dystans 200 km od portu w Gdańsku i Gdyni oraz 165 km od międzynarodowego lotniska w Warszawie, położenie w korzystnej odległości do dużych miast regionu, będących centrum administracyjnym województwa sprawia, że tereny inwestycyjne stają się atrakcyjne zarówno dla inwestorów z zachodniej jak i wschodniej Europy.

Wartość rynkową nieruchomości rozumianą jest jako przewidywaną cenę możliwą do uzyskania na wolnym rynku nieruchomości tego samego rodzaju określono przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen w obrocie nieruchomościami lokalowymi podobnymi do nieruchomości wycenianej. W Brześciu Kujawskim lokale mieszkalne są najczęściej przedmiotem transakcji. Jednak transakcje dotyczące lokali mieszkalnych zawierane są głównie dla lokali o powierzchni: 40-60 m². Rozpiętość cenowa tego segmentu rynku (lokale o powierzchni użytkowej od ok 50 m²) w zależności od cech różniących poszczególne nieruchomości m.in. lokalizację, powierzchnię użytkową, położenie na kondygnacji, standard wykończenia i stan techniczny, dostępność komunikacyjną itp. kształtują się na poziomie **od ok. 2 000 zł do 3 300 zł** za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Ceny osiągnięte w trakcie negocjacji mogą odbiegać od średniej ceny uzyskiwanej na rynku, można więc mówić o pewnej niestabilności rynku nieruchomości tego typu. Obecnie na rynku istnieje równowaga między popytem a podażą w tym segmencie nieruchomości. W ciągu ostatniego roku zaobserwowano zwiększony wzrost zainteresowania zakupem lokali nowych co wykorzystane było do podniesienia cen przez deweloperów operujących na rynku lokalnym. Do wyceny przyjęto transakcje nieruchomości jak najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej. Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny z uwagi na rodzaj – średni lokal mieszkalny charakteryzuje się dobrą płynnością. Średni czas ekspozycji na rynku wynosi obecnie do kilku miesięcy. Z uwagi na przyjęcie do obliczeń transakcji sprzedaży zaistniałych w ciągu ostatnich 12 miesięcy nie aktualizowano przyjętych cen o trend czasowy.

Duży wpływ na ceny tego typu nieruchomości ma lokalizacja, standard wykończenia lokalu oraz wielkość powierzchni użytkowej. 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 lokalowych mieszkalnych:

- **lokalizacja,**
- **powierzchnia użytkowa lokalu,**
- **położenie na kondygnacji,**
- **stan techniczny i standard wykończenia,**
- **dostępność komunikacyjna.**

8. Analiza transakcji porównawczych.

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 lokalu mieszkalnego, gdyż ona decyduje o wartości całej nieruchomości. Do przeprowadzenia analiz przyjęto nieruchomości o podobnych walorach i ekspozycji oraz podobnym standardzie wykończenia i w zbliżonym stanie technicznym.:

L.P.	Jednostka ewid.	Adres(y)	Data dokumentu	Cena nieruchomości	Rok zak. budowy	Nr lokalu	Kondygnacja	Powierzchnia użytkowa	Cena za 1m ²
1	BRZEŚĆ KUJAWSKI - MIASTO	TRAUGUTTA 11	08.06.2021	69 900,00 zł	1960	12	parter	32,80	2 131,10 zł
2	BRZEŚĆ KUJAWSKI - MIASTO	TRAUGUTTA 13	23.04.2021	98 000,00 zł	1900	2	parter	48,79	2 008,61 zł
3	BRZEŚĆ KUJAWSKI - MIASTO	TRAUGUTTA 13	06.04.2021	98 000,00 zł	1900	2	parter	48,79	2 008,61 zł
4	BRZEŚĆ KUJAWSKI - MIASTO	TRAUGUTTA 11	26.02.2021	107 000,00 zł	1960	1	parter	50,00	2 140,00 zł
5	BRZEŚĆ KUJAWSKI - MIASTO	DUBOIS 5	12.02.2021	130 000,00 zł	1900	4	I piętro	45,07	2 884,40 zł
6	BRZEŚĆ KUJAWSKI - MIASTO	TARGOWA 7	23.12.2020	142 000,00 zł	1960	5	Parter	49,70	2 857,14 zł
7	BRZEŚĆ KUJAWSKI - MIASTO	TARGOWA 7A	27.10.2020	150 000,00 zł	1960	9	I piętro	45,80	3 275,11 zł
8	BRZEŚĆ KUJAWSKI - MIASTO	KRÓLEWSKA 9	05.11.2020	135 000,00 zł	1973	42	parter	48,00	2 812,50 zł
Wartość minimalna									2 008,61 zł
Wartość maksymalna									3 275,11 zł
Wartość średnia									2 514,68 zł
DELTA									1 266,50 zł

Nieruchomość A

- Miejscowość: Brześć Kujawski, Traugutta 11
- Pow. użytkowa lokalu: 50,00
- Położenie na kondygnacji: parter
- Otoczenie: zabudowa wielorodzinna
- Data transakcji: **26.02.2021**
- **Cena za 1 m² p.u. lokalu: 2 140,00 zł**

Nieruchomość B

- Miejscowość: Brześć Kujawski, Dubois 5
- Pow. użytkowa lokalu: 45,07
- Położenie na kondygnacji: I piętro
- Otoczenie: zabudowa wielorodzinna
- Data transakcji: **12.02.2021 r.**
- **Cena za 1 m² p.u. lokalu: 2 884,40 zł**

Nieruchomość C

- Miejscowość: Brześć Kujawski, Traugutta 7
- Pow. użytkowa lokalu: 49,70
- Położenie na kondygnacji: parter
- Otoczenie: zabudowa wielorodzinna
- Data transakcji: **23.12.2020 r.**
- **Cena za 1 m² p.u. lokalu: 2 857,14 zł**

Wartość rynkowa (w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu) na analizowanym rynku zawiera się pomiędzy ceną minimalną (2 008,61 zł/m² p. u.) i ceną maksymalną (3 275,11 zł/ m² p.u.).

$$\text{Delta C } (\Delta C) = C \text{ max} - C \text{ min} = 3275,11 \text{ zł/m}^2 - 2008,61 \text{ zł/m}^2 = 1266,50 \text{ zł/m}^2$$

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	379,95
2	położenie na kondygnacji	20	253,30
3	powierzchnia użytkowa lokalu	20	253,30
4	stan techn. i standard wykończenia	20	253,30
5	dostępność komunikacyjna	10	126,65
	razem	100	1266,50

9. Charakterystyka rynku i nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

Dla scharakteryzowania rynku przyjęto następującą klasyfikację cech rynkowych:

- **lokalizacja:** średnia, dobra, bardzo dobra (kryterium stanowi odległości od centrum oraz zaplecza handlowo-usługowego, warunki środowiskowe, uciążliwość sąsiedztwa),
- **położenie na kondygnacji:** bdb (I, II piętro), dobre (III piętro, parter), słabe (piętra IV i najwyższe),
- **powierzchnia użytkowa lokalu:** mała (do 40 m²), średnia (od 40 do 65 m²), duża (powyżej 60 m²),
- **stan techniczny i standard wykończenia:** (w zależności od użytych materiałów i wykończenia wnętrza), dobry, średni, słaby
- **dostępność komunikacyjna:** średnia, dobra, bardzo dobra.

9.1. Porównanie nieruchomości parami.

L.p.	Opis			Obiekt wyceniany	Obiekty przyjęte do porównań					
					A		B		C	
1	Data transakcji			2021-09-15	2021-02-26		2021-02-12		2020-12-23	
2	Cena transakcyjna [zł/m ²]				2140,00		2884,40		2857,14	
3	Cena transakcyjna skorygowana na datę wyceny [zł/m ²]				2140,00		2884,40		2857,14	
4	Powierzchnia użytkowa lokalu [m ²]			40,78	50,00		45,07		49,70	
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	25	316,63	dobra	dobra	0,00	dobra	0,00	dobra	0,00
7	położenie na kondygnacji	15	189,98	dobrze	dobrze	0,00	bdb	-94,99	dobrze	0,00
8	powierzchnia użytkowa lokalu [m ²]	25	316,63	średnia	średnia	0,00	średnia	0,00	średnia	0,00
9	stan techn. i standard wykończenia	25	316,63	średni	średni	0,00	średni	0,00	średni	0,00
10	dostępność komunikacyjna	10	126,65	dobra	dobra	0,00	dobra	0,00	dobra	0,00
11	Suma poprawek	100	1266,50			0,00		-94,99		0,00
12	Wartość rynkowa 1 m ² p.u. po poprawkach				2140,00		2789,41		2857,14	
13	Wartość rynkowa 1 m ² p.u. lokalu liczona jako średnia arytmetyczna ważona [zł]				2 595,52					

9.2. Obliczenie wartości rynkowej.

Wartość rynkową nieruchomości (W_n) obliczono stosując następującą formułę:

$$W_n = P \times C$$

gdzie:

P – powierzchnia użytkowa lokalu

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

$$W_n = 40,78 \text{ m}^2 \times 2\,595,52 \text{ zł/m}^2 = 105\,845,31 \text{ zł} \text{ przyjęto } 106\,000 \text{ zł}$$

9.3. Obliczenie wartości przy sprzedaży szybkiej.

9.4. 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 20-30% ze względu na typową nieruchomości przyjęto współczynnik 80%.

$$W_{WS} = W_n \times K_1$$
$$W_{WS} = 106\ 000\ \text{zł} \times 0,80 = 84\ 800\ \text{zł}$$

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 w przypadku nieruchomości lokalowych przy tego typu sprzedażach wynosi około 30% ze względu na nietypowość nieruchomości przyjęto współczynnik 70%.

Wartość wymuszonej sprzedaży określono ze wzoru:

$$W_{WS} = W_R \times K_2$$
$$W_{WSL} = 106\ 000\ \text{zł} \times 0,7 = 74\ 200\ \text{zł}$$

10. Wynik końcowy wyceny.

Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości lokalowej nr 3, położonej przy ul. Dubois 5 w Brześciu Kujawskim, gmina miasto Brześć Kujawski, powiat włocławski, woj. kujawsko – pomorskie. Dla lokalu założono odrębną księgę wieczystą Kw **WL1W/00088871/1** prowadzoną przez Sąd Rejonowy we Włocławku, w stanie na dzień wyceny wynosi:

106 000 zł

słownie: sto sześć tysięcy 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.

11. Klauzule i ustalenia dodatkowe.

1. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i powszechnymi krajowymi zasadami wyceny 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.

12. Załączniki.

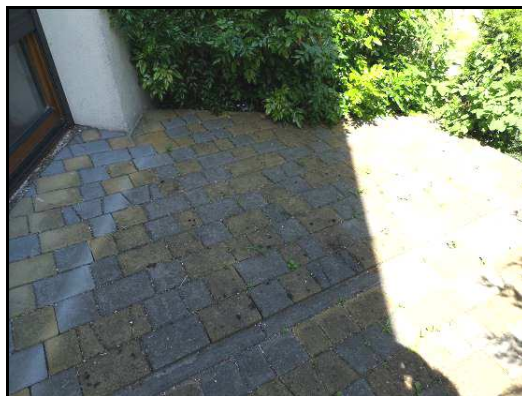
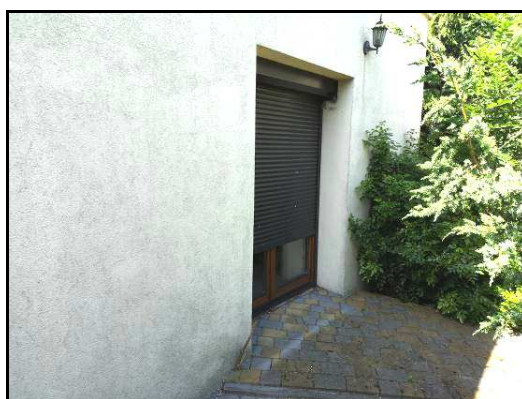
1. Zdjęcia wycenianej nieruchomości,
2. Mapa lokalizacji nieruchomości.
3. Kopia ubezpieczenia OC.

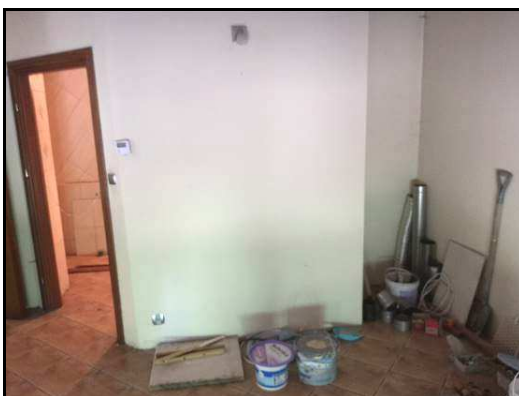
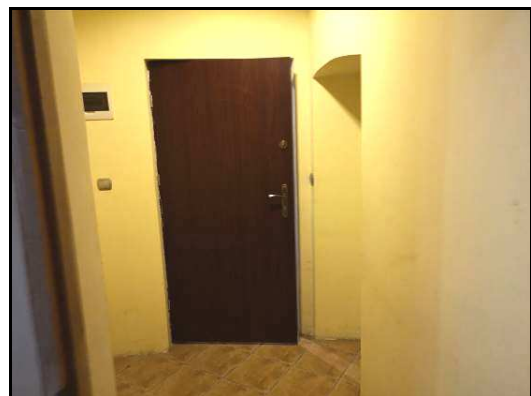
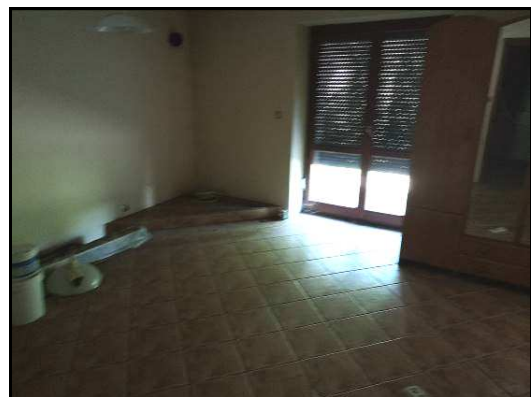
Operat zawiera 20 ponumerowanych stron.

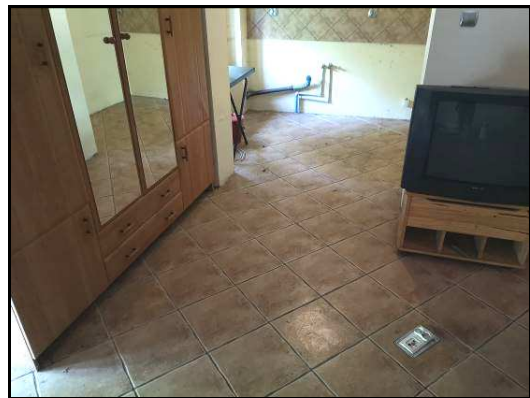
Operat szacunkowy sporządził:
mgr inż. Jarosław Jewiak

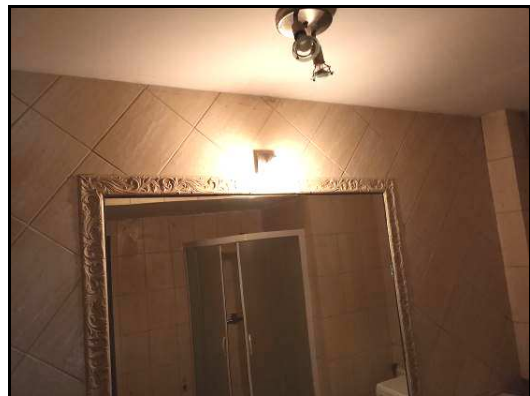
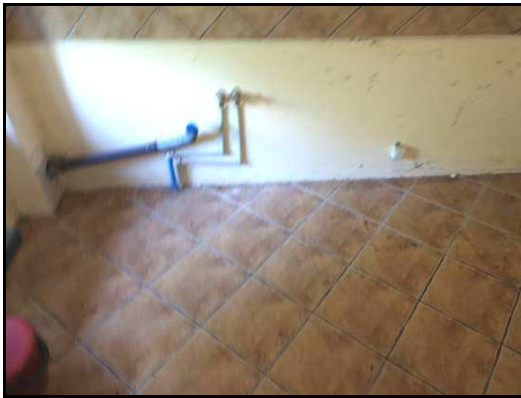
(data, podpis i pieczęć rzeczoznawcy majątkowego)

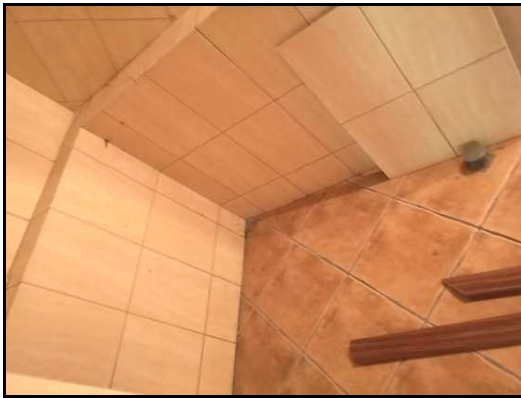
ZDJĘCIA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI



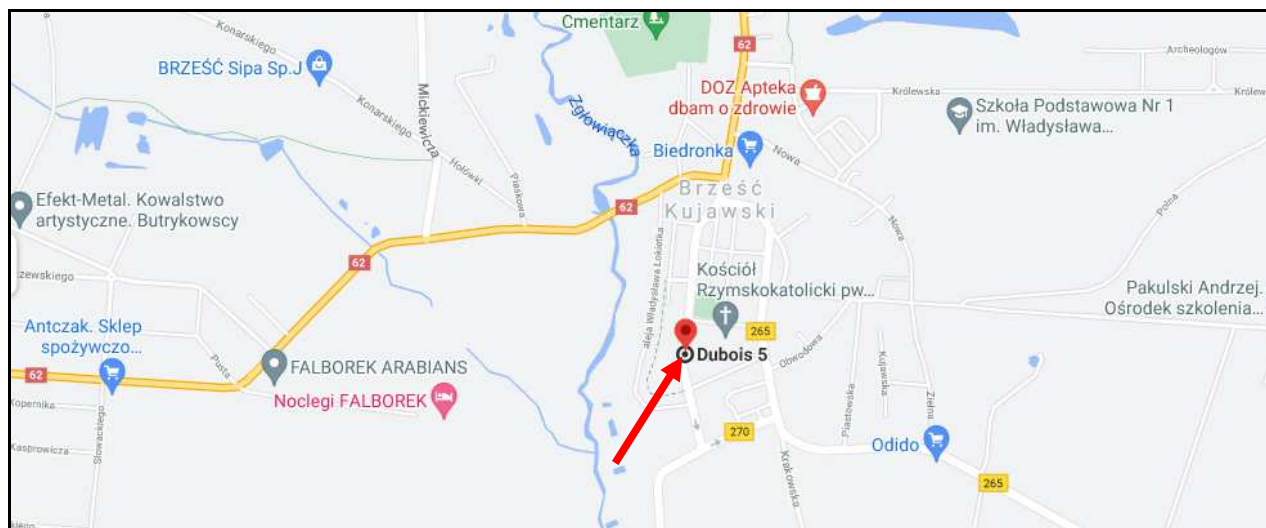








MAPA LOKALIZACJI NIERUCHOMOŚCI



Zestawienie obciążonych składników majątkowych, nieruchomości lokalowej stanowiącej współwłasność małżeństwa Jacka Lipińskiego i Iwony Lipińskiej objętej władaniem Syndyka masy upadłościowej

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
1	WL1W/00088871/1	106 000 zł	63,91%	139 000,00 zł	KUJAWSKO-DOBZYŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY I ODDZIAŁ WE WŁOCLAWKU, WŁOCLAWEK, 00049506500000
				13 900,38 zł	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TORUNIU INSPEKTORAT WE WŁOCLAWKU, WARSZAWA, 00001775600507
				12 946,09 zł	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TORUNIU INSPEKTORAT WE WŁOCLAWKU, WARSZAWA, 00001775600507



**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 REGON: 870613341
Adres siedziby: ODRODZENIA 3 m. 13, 87-100 TORUŃ Telefon: +48566611871
E-mail: BIURO@BONTORUN.COM.PL

3 Ubezpieczony: JAROSŁAW JEWIAK BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI BON REGON: 870613341
Adres siedziby: ODRODZENIA 3 m. 13, 87-100 TORUŃ Telefon: +48566611871
E-mail: BIURO@BONTORUN.COM.PL

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

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

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

Postanowienia dodatkowe
Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

5 Składka łączna: 418,28 PLN

	Jednorazowo
Kwota w PLN	418,28
Termin płatności	09.08.2021

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
69 1240 6960 3014 0110 1032 8329
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1021966704

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. * 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. * 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. * 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 zmiernące do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
7. * 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 zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.
9. * 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 (rozмова telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
10. W zakresie, w jakim podstawa przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgodą, na Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.
* w polu oznacza zgodę
Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, 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, ul. Konstruktorska 13, 02-673 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, 02-132 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

1021966704/pc:100000350497061/BE20 PIN: 2866

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

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 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 trwały nośnik, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

Potwierdzam dane kontaktowe
 JAROSŁAW JEVIĄK 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 JEVIĄK BIURO OBSŁUGI
 NIERUCHOMOŚCI BON
 Ubezpieczający

 Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

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

 Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

1021966704/pc:10000350497061/BE20 PIN: 2866

801 102 102 pzu.pl

2/2

