



Biuro Wycen Nieruchomości
EWELINA MUĆKA
87-100 TORUŃ UL. MOHNA 67B/33
TEL. 694 084 797 ewelinamucka@wp.pl

OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA NIEZABUDOWANA

Adres: **Raciążek ul. Wiatraczna, gmina Raciążek, powiat aleksandrowski,**

Rodzaj nieruchomości: **nieruchomość gruntowa niezabudowana z rozpoczętą realizacją inwestycji polegającą na budowie dwóch budynków mieszkalnych**

Księga wieczysta: **WL1A/00024209/4**

Oznaczenie ewidencyjne: **działki nr 790/3, 790/4, 790/6 obręb 0008 Raciążek**

Cel wyceny: **dla potrzeb sprzedaży przez Syndyka Masy Upadłości w postępowaniu upadłościowym Sygn. akt T01T/GUp/1/2023**

Wykonawca:

Ewelina Mućka

Rzecznawca Majątkowy

upr. nr 5730



Toruń, dnia 04 maja 2023 r.

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	3
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	3
1.2. ZAKRES WYCENY	3
2. CEL WYCENY	3
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	3
3.1. PODSTAWA FORMALNA	3
3.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE	3
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	3
3.4. PODSTAWY METODOLOGICZNE	4
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY WYKONANIU OPERATU SZACUNKOWEGO	4
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	4
5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	4
5.2. STAN WEDŁUG EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW	5
5.3. DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ	6
5.4. AKTUALNY SPOSÓB UŻYTKOWANIA	6
5.5. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	7
5.6. POŁOŻENIE – INFORMACJE OGÓLNE	7
5.7. LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA NIERUCHOMOŚCI	8
5.8. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI	9
5.8.1. OPIS DZIAŁEK	9
6. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	10
6.1. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI	10
6.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA	10
7. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	11
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	13
8.1. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH I ICH OCENA	13
8.2. WYZNACZENIE WAG POSZCZEGÓLNYCH CECH	14
8.3. OKREŚLENIE BAZY NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH PRZYJĘTYCH DO PORÓWNAŃ	14
8.4. OSZACOWANIE WARTOŚCI DZIAŁKI NR 790/3	15
8.5. OSZACOWANIE WARTOŚCI DZIAŁKI NR 790/4	16
8.6. OSZACOWANIE WARTOŚCI DZIAŁKI NR 790/6	17
9. WYNIK KOŃCOWY	19
10. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	20
11. ZAŁĄCZNIKI	20

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, na której rozpoczęta jest inwestycja polegająca na budowie dwóch budynków mieszkalnych, położona w Raciążku przy ul Wiatracznej, gmina Raciążek, powiat aleksandrowski, województwo kujawsko-pomorskie, oznaczona jako działki ewidencyjne nr 790/3, 790/4, 790/6 obręb 0008 Raciążek o łącznej powierzchni 0,2876 ha. Stan prawny nieruchomości gruntowej uregulowany jest w księdze wieczystej KW nr WL1A/00024209/4.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie prawa własności ww. nieruchomości wraz z wszystkimi częściami składowymi wg stanu na dzień wyceny.

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości w postępowaniu upadłościowym Sygn. akt. T01T/GUp/1/2023.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna

Podstawą formalną opracowania jest zlecenie sporządzenia operatu szacunkowego z dnia 08.03.2023 r. Zamawiającym jest Syndyk Karol Wojciechowski. Autorem operatu jest rzeczoznawca majątkowy Ewelina Mućka, posiadająca uprawnienia nr 5730, biegły sądowy.

3.2. Podstawy materialno-prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst jednolity. Dz. U. 2023, poz. 344,
- Ustawa z dnia 28 lutego 2013 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2015 r. poz. 233 ze zm.),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz.1360);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – Dz. U. 2021 poz. 555,

3.3. Źródła danych merytorycznych

- Dokumentacja ewidencyjna prowadzona przez Starostwo Powiatowe w Aleksandrowie Kujawskim,

Ulica: Wiatraczna
Sposób korzystania: Lz – grunty zadrzewione i zakrzewione
Przyłączenie: ---
Obszar: 0,2876 ha

Dział I SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:

Wolny od wpisów

Dział II – WŁASNOŚĆ:

Przedsiębiorstwo handlowo-produkcyjne "TENTOR" A. Twardowski & Z. Moczulak - spółka jawna

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

Wolny od wpisów

Dział IV – HIPOTEKA

Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna łączna

Suma: 2 325 000,00 zł

Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego: zabezpieczenie spłaty kapitału kredytów, odsetek, odsetek od przeterminowanych należności, prowizji i opłat oraz kosztów postępowania windykacyjnego z tytułu kredytów. Umowa o kredyt w rachunku bieżącym nr 558/2018 z dnia 18 maja 2018 roku oraz umowa o kredyt inwestycyjny nr 559/2018 z dnia 18 maja 2018 roku - zmienionej aneksem nr 1 z dnia 17 maja 2019 roku oraz umowa numer 644/2019 z dnia 03 czerwca 2019 roku.

Księga współobciążona: WL1A/00008117/4

Wierzyciel hipoteczny: Bank Spółdzielczy w Toruniu

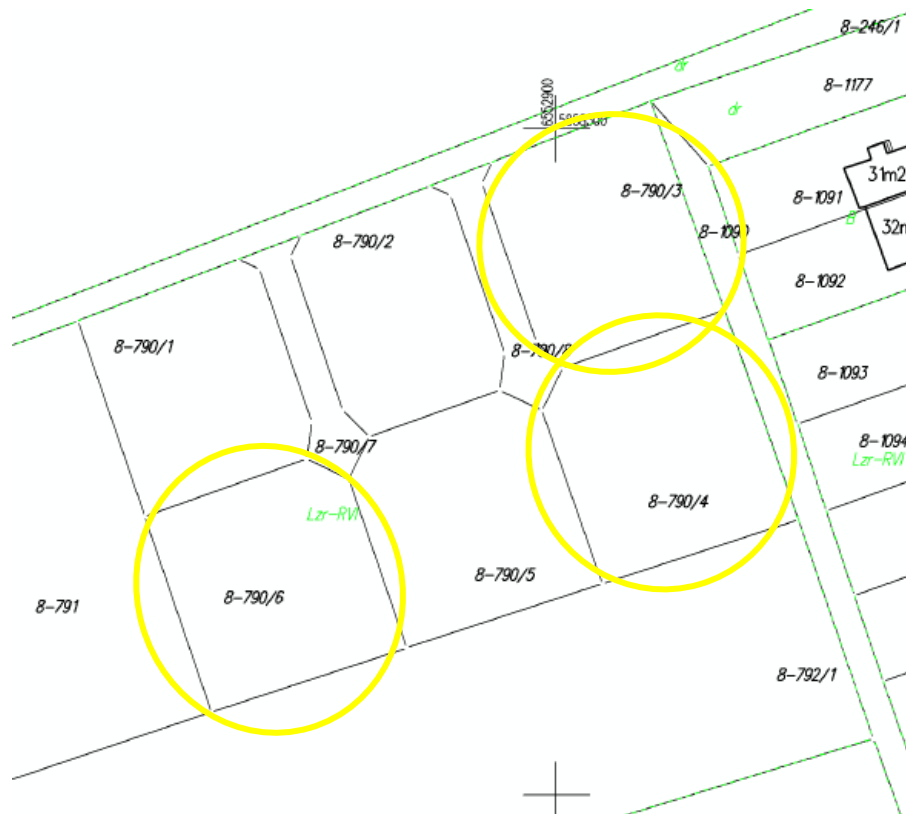
UWAGA:

1. W księdze wieczystej widnieją wzmianki o złożonym wniosku w dziale III,

Protokół z badania księgi wieczystej zawarto w załączniku

5.2. Stan według ewidencji gruntów i budynków

Województwo	kujawsko-pomorskie		
Powiat	aleksandrowski		
Jednostka ewidencyjna	040107_2, Raciążek		
Obręb ewidencyjny	0008 Raciążek		
Nr działki	790/3	790/4	790/6
Powierzchnia (ha)	0,0917	0,1004	0,0955
Użytek lub klasa	Rodzaj	Lzr-RVI	Lzr-RVI
	Pow (ha)	0,0917	0,1004
Właściciel	Przedsiębiorstwo handlowo-produkcyjne "TENTOR" A. Twardowski & Z. Moczulak - spółka jawna		
Kw. Nr	WL1A/00024209/4		



Wypis z ewidencji gruntów stanowi załącznik do operatu.

5.3. Dostęp do drogi publicznej

Działka nr 790/3 obręb 0008 Raciążek posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej oznaczonej nr 246/1 0008 Raciążek będąca drogą gminną o nawierzchni gruntowej – ul. Wiatracznej.

Działki nr 790/4 i 790/6 obręb 0008 Raciążek posiada dostęp do drogi publicznej oznaczonej nr 246/1 0008 Raciążek będąca drogą gminną o nawierzchni gruntowej – ul. Wiatracznej poprzez działki nr 790/7 i 790/8 0008 Raciążek stanowiące drogi wewnętrzne zapisane w KW WL1A/00039808/1.

5.4. Aktualny sposób użytkowania

W dniu oględzin na działkach nr 790/4 i 790/6 obręb 0008 Raciążek rozpoczęta jest budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej - fundamenty. Działka nr 790/3 obręb 0008 Raciążek jest niezabudowana, niezagospodarowana, porośnięta roślinnością ruderalną.

5.5. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na dzień wyceny obszar, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, nieobjęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisem w Uchwale w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raciążek z dnia 18 maja 2005 r. stanowi teren zabudowy mieszkalno - usługowej.

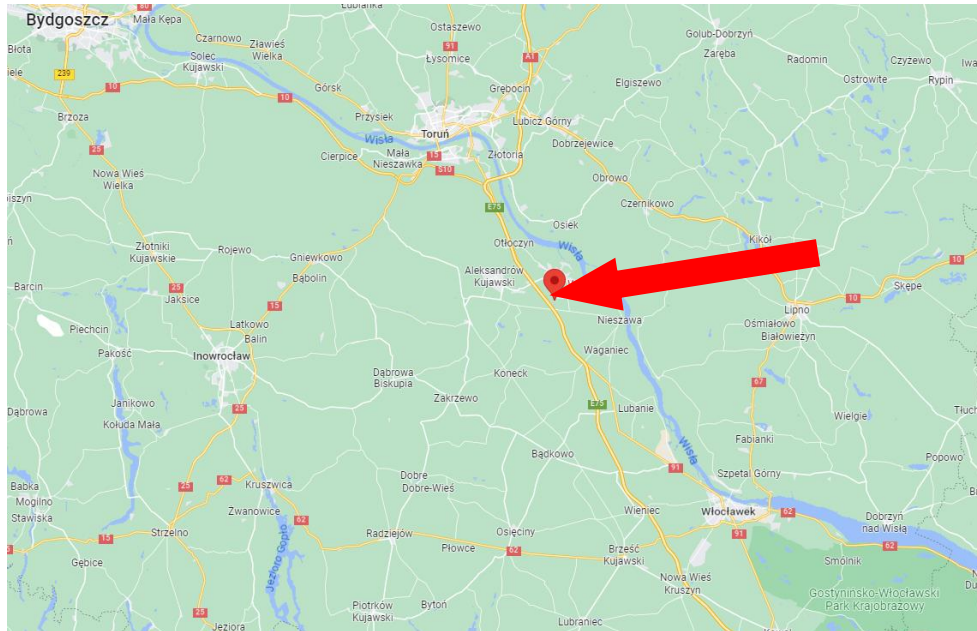


5.6. Położenie – informacje ogólne

Raciążek w granicach administracyjnych – najmniejsza gmina w Polsce. Powierzchnia gminy wynosi 3289 ha, w tym użytki rolne 2761 ha (83,9%), trwałe użytki zielone – 173 ha (5,3%), lasy – 143 ha (4,3%). Liczba sołectw – 8, liczba ludności - 2903 osoby (2002r.), z czego wieś gminna liczy 1600 mieszkańców, tj. 54,4 % ludności gminy. Średnia gęstość zaludnienia w gminie - 89 osób/1km², przy 222 osobach/1km² we wsi Raciążek. Gmina położona jest w południowej części województwa kujawsko - pomorskiego i we wschodniej części powiatu aleksandrowskiego nad rzeką Wisłą. W ramach rodzimego województwa gmina graniczy z miastami Ciechocinek i Nieszawa oraz z gminami: Waganiec, Koneck, Aleksandrów Kuj. z powiatu aleksandrowskiego.

Raciążek jest gminą o ukształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, zdeterminowanej położeniem (m. in. położenie tranzytowe, w bezpośrednim sąsiedztwie Ciechocinka, w obrębie obszarów chronionych), dotychczasowym zagospodarowaniem, jak również czynnikami, uwarunkowaniami wpływającymi na przyszły rozwój gminy (w tym autostrada z węzłem

Odolion, planowany wariant lokalizacji stopnia wodnego na Wiśle). Przedmiotowa gmina leży w niedalekiej odległości od trzech ośrodków miejskich, z którymi jest związana funkcjonalnie: Aleksandrów Kuj., Ciechocinek, Nieszawa. Przy czym największe związki gmina wykazuje z miastem Ciechocinek, są to powiązania głównie w zakresie funkcji usługowej i mieszkaniowej.



5.7. Lokalizacja szczegółowa nieruchomości

Nieruchomość zlokalizowana jest w Raciążku przy ul. Wiatracznej w zachodniej części miejscowości. Sąsiedztwo nieruchomości stanowi nowopowstająca i istniejąca zabudowa mieszkalna jednorodzinna, tereny leśne oraz przeznaczone pod zabudowę. Podstawowe punkty handlowo-usługowe oraz użyteczności publicznej zlokalizowane są w promieniu 2,0 km. Odległość do centrum miejscowości gminnej wynosi ok. 1,7 km, a do miejscowości powiatowej – Aleksandrów Kujawski ok 9 km. Okolica cicha i spokojna, brak uciążliwości. Nieruchomość posiada dostęp do drogi.



5.8. Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

5.8.1. Opis działek

Wycenianą nieruchomość stanowią trzy działki gruntu o nr 790/3, 790/4, 790/6 z obręb 0008 Raciążek o łącznej powierzchni 0,2876 ha. Kształt poszczególnych działek jest regularny, prostokątny, dający możliwość racjonalnego zagospodarowania i zabudowy. Teren płaski o dobrych cechach geotechnicznych. Działki nieogrodzona. Nieruchomość znajduje się w zasięgu sieci uzbrojenia terenu w sieci: elektroenergetyczną, wodociągową.

Działka nr 790/3 obręb 0008 Raciążek jest niezabudowana, niezagospodarowana porośnięta roślinnością ruderalną.

Na działce nr 790/4 obręb 0008 Raciążek rozpoczęta jest budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego – wykonano prace ziemne i fundamenty. Budynek realizowany był na podstawie decyzji nr 338/2016 Starosty Aleksandrowskiego z dnia 12.10.2016 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem dwustanowiskowym w bryle budynku typ. „Ambrozja 3”. Planowano wykonać budynek jednorodzinny murowany, parterowy, niepodpiwniczony o powierzchni użytkowej 158,48 m² oraz garażem o powierzchni 33,72 m². Aktualny stopień zaawansowania prac wynosi ok. 7,20%. Stopień zużycia prac określono na ok. 30%.

Na działce nr 790/6 obręb 0008 Raciążek rozpoczęta jest budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego – wykonano prace ziemne i fundamenty. Budynek realizowany był na podstawie decyzji nr 337/2016 Starosty Aleksandrowskiego z dnia 12.10.2016 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego typ „Dom w Oregonie 2 z garażem jednostanowiskowym w bryle budynku. Planowano wykonać budynek jednorodzinny murowany, parterowy z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony o powierzchni użytkowej 129,62 m² oraz garażem o powierzchni 20,48 m². Aktualny stopień zaawansowania prac wynosi ok. 10,90%. Stopień zużycia prac określono na ok. 30%.

Dokumentację fotograficzną zawarto w załączniku.

6. Przedstawienie sposobu wyceny

6.1. Rodzaj określonej wartości

Podstawowe przepisy regulujące zasady wyceny, w tym rodzaje określanych wartości oraz sposoby ich określania zawiera Rozdział 1 Działu IV Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ma on bowiem zastosowanie do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny (z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów). Przepisem wykonawczym do w/w ustawy jest Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego regulujące szczegółowo zagadnienia m.in. rodzajów, metod i technik wyceny oraz sposobów określania wartości dla różnych celów oraz rodzajów nieruchomości. Szczególne reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego zawierają Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW).

Zgodnie z celem wyceny określono wartość rynkową. Definicja wartości rynkowej zgodnie z treścią ustawy o gospodarce nieruchomościami jest następująca:

„Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania definicji wartości rynkowej. Jej rozumienie nie jest uzależnione od faktycznego zawarcia transakcji w dniu, na który sporządzona zostaje wycena.

6.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

W myśl artykułu 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Ze względu na fakt, że na wybranym rynku lokalnym nie odnotowano transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej, a było kilka transakcji (na rynku wtórnym) sprzedaży nieruchomości podobnych w stanie ukończonym, do oszacowania wartości rynkowej wycenianej nieruchomości w stanie na dzień wyceny zastosowano podejście mieszane, metodę pozostałościową. Stosownie do art. 150 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 16 ust.1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., podejście mieszane, metodę pozostałościową stosuje się do określenia wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być

prowadzone roboty budowlane polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu lub remoncie obiektu budowlanego. Wartość, o której mowa, określa się jako różnicę wartości nieruchomości po wykonaniu ww. robót oraz wartości przeciętnych kosztów tych robót, z uwzględnieniem zysków inwestora uzyskiwanych na rynku nieruchomości podobnych.

Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w stanie po ukończeniu inwestycji oraz wartości gruntu zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami. Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Decydując się na przyjęcie opisanych metod wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym oraz ilość zawartych transakcji.

Wartość rynkową nieruchomości wg stanu nieruchomości z dnia wyceny określono na podstawie obliczonego stopnia zaawansowania prac budowlanych (Sz), wg następującego wzoru:

$$W_A = (W_N - W_G) \cdot Sz \cdot Su + W_G$$

gdzie:

W_A – wartość nieruchomości wg stanu i cen na datę wyceny,

W_N – wartość rynkowa nieruchomości wg stanu docelowego tj. po zakończeniu budowy,

W_G – wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej wg cen aktualnych,

Sz – stopień zaawansowania prac budowlanych

Sz – stopień zużycia technicznego obiektu.

7. Analiza rynku nieruchomości

W procesie wyceny przeanalizowano:

- ❑ Obszar – rynek lokalny: powiat aleksandrowski, gmina Raciążek,
- ❑ Akty notarialne transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, stanowiącymi przedmiot prawa własności oraz nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych na cele zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.
- ❑ Okres analizy cen transakcyjnych lata 2021-2023.

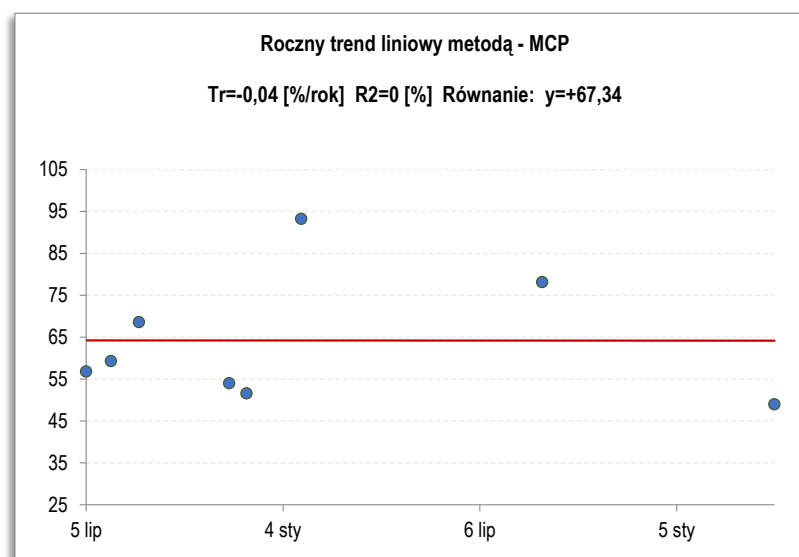
Nieruchomość gruntowa stanowiąca przedmiot wyceny położona w miejscowości Raciążek przy ul. Wiatracznej oznaczona jako działki nr 790/3, 790/4, 790/6 obręb 0008 Raciążek, gmina Raciążek, województwo kujawsko-pomorskie. Na działce nr 790/4 rozpoczęta jest budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, parterowego, niepodpiwniczonego o powierzchni użytkowej 158,48 m², gdzie powierzchnia gruntu wynosi 0,1004 ha, natomiast na dz. nr 790/6 rozpoczęta jest budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, parterowego z poddaszem użytkowym o powierzchni użytkowej 129,62 m² i powierzchni gruntu 0,0955 ha. Działka 790/3 jest niezabudowana.

Wycenę przedmiotowej nieruchomości rozpoczęto od analizy rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi terenie powiatu aleksandrowskiego, w bliskim sąsiedztwie wycenianej nieruchomości. Rynek na tym terenie jest dobrze rozwinięty. Na tak określonym obszarze rynku odnotowano wystarczającą liczbę transakcji nieruchomościami, które mogą stanowić podobieństwo do przedmiotu wyceny, tj.: nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi wolnostojącymi. Transakcje te zostały zawarte na wolnym rynku pomiędzy osobami fizycznymi. Na podstawie wyselekcjonowanych transakcji określono pułap kwotowy poprawek. Na ich podstawie określono wartość rynkową nieruchomości poprzez korektę ceny średniej odpowiednimi współczynnikami korygującymi przy zastosowaniu podejście porównawczego, metody porównywania parami.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² pow. użytkowej budynku mieszkalnego.

Trend czasu

Na podstawie zanotowanych transakcji wolnorynkowych nieruchomości w latach 2021-2023 obliczono trend czasowy. W trakcie obliczeń zastosowano metodę ceteris paribus. Ustalono, że roczny trend wzrostu cen wynosi -0,04%/rok. Poniżej zamieszczono wykres ilustrujący trend czasowy.



Ceny transakcyjne

Ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, podobne do przedmiotowej, na analizowanym rynku, kształtowały się w granicach od ok. 4.610 do ok. 8.065 zł/m², z ceną średnią na poziomie ok. 6.050 zł/m² w zależności od stanu nieruchomości, powierzchni gruntu oraz powierzchni budynku. Zestawienie transakcji porównawczych zawarto w podrozdziale 8.3.

Drugą grupę nieruchomości objętą analizą stanowiły nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone na cele zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej w obrębie Raciążek w bezpośrednim sąsiedztwie wycenianej działki. Analizowany rynek nieruchomości o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej jest rynkiem ustabilizowanym. Z zanotowanych transakcji wyselekcjonowano grupę 8 reprezentatywnych transakcji najbardziej zbliżonych do szacowanej nieruchomości. Wartość gruntu oszacowano przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami.

Ceny jednostkowe nieruchomości w badanej grupie wahały się w granicach od ok. 49 do ok. 93 zł/m². Średnia cena wynosiła ok. 64 zł/m². Na takie zróżnicowanie cen wpływa głównie otoczenie, dojazd i dostęp do mediów. Pozostałe cechy cenotwórcze są na zbliżonym poziomie.

8. Określenie wartości nieruchomości

8.1. Określenie cech rynkowych i ich ocena

Na podstawie badania i analizy rynku lokalnego stwierdzono, że na ceny transakcyjne i w efekcie na wartość rynkową nieruchomości wpływają w decydującym stopniu ich cechy. W związku z tym, że rynek nieruchomości nie jest rynkiem doskonałym znalezienie nieruchomości identycznych lub różniących się jedną cechą jest praktycznie niemożliwe.

Poniższe zestawienie przedstawia wybrane cechy oraz ich charakterystykę, uznane za istotne z punktu widzenia wyceny przedmiotowej nieruchomości.

Tab. 1. Skala ocen cech rynkowych dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych

NAZWA CECHY	SKALA OPISU	CHARAKTERYSTYKA
Otoczenie	korzystne	Położenie w otoczeniu terenów zabudowanych i/lub w sąsiedztwie terenów leśnych
	przeciętne	Położenie w otoczeniu o przeciętnym lub niskim stopniu zainwestowania
Dojazd	dobry	Dojazd drogą asfaltową
	przeciętny	Dojazd drogą gruntową
Dostęp do mediów	pełny	Dostęp do sieci e, w, ks
	częściowy	Dostęp do sieci e, w

Tab. 2. Skala ocen cech rynkowych dla nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi

NAZWA CECHY	SKALA OPISU	CHARAKTERYSTYKA
Stan nieruchomości	dobry	Nieruchomość o wysokim standardzie wykończenia, zastosowano materiały wysokiej jakości.
	podstawowy	Nieruchomość w przeciętnym standardzie wykończenia wnętrz, najczęściej spotykany na rynku
Powierzchnia budynku	mała	Powierzchnia budynku poniżej 130 m ²
	przeciętna	Powierzchnia budynku powyżej 130 m ²
Powierzchnia gruntu	mała	Powierzchnia poniżej 800 m ²
	przeciętna	Powierzchnia powyżej 800 m ²

8.2. Wyznaczenie wag poszczególnych cech

Wagi cech rynkowych określono metodą rangowania Spearman'a

Tab. 3. Określenie procentowego udziału wag cech rynkowych dla nieruchomości niezabudowanych

Nazwa cechy	Wartość wag cech rynkowych
<i>otoczenie</i>	29%
<i>dojazd</i>	56%
<i>dostęp do mediów</i>	15%
Razem	100%

Tab. 4. Określenie procentowego udziału wag cech rynkowych dla nieruchomości zabudowanych budynkami

Nazwa cechy	Wartość wag cech rynkowych
<i>stan nieruchomości</i>	50%
<i>powierzchnia budynku</i>	25%
<i>powierzchnia działki</i>	25%
Razem	100%

8.3. Określenie bazy nieruchomości podobnych przyjętych do porównań

W wyniku przeprowadzonej selekcji, do bazy danych porównawczych wytypowano 8 wiarygodne transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, które odbyły się na badanym rynku w latach 2021-2023. Zestawienie transakcji zawarto w tabeli poniżej.

Tab. 5. Zestawienie nieruchomości podobnych przy wycenie budynku

Lp.	Data	Obręb/Ulica	Pow. gruntu (m ²)	Cena (zł)	Cena jednostkowa (zł/m ²)	Otoczenie	Dojazd	Dostęp do mediów
1	06.04.2023	Raciążek	1 020,00	50 000,00	49,02	korzystne	przeciętny	pełny
2	02.09.2022	Raciążek	921,00	72 000,00	78,18	korzystne	dobry	częściowy
3	21.01.2022	Raciążek	1 072,00	100 000,00	93,28	korzystne	dobry	pełny
4	01.12.2021	Raciążek	968,00	50 000,00	51,65	przeciętne	przeciętny	częściowy
5	15.11.2021	Raciążek	977,00	52 802,00	54,05	przeciętne	przeciętny	częściowy
6	23.08.2021	Raciążek	1 020,00	70 000,00	68,63	przeciętne	przeciętny	częściowy

W wyniku przeprowadzonej selekcji, do bazy danych porównawczych wytypowano 6 wiarygodnych transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi do określenia wartości nieruchomości, które odbyły się na badanym rynku w latach 2021-2023. Zestawienie transakcji zawarto w tabeli poniżej.

Tab. 6. Zestawienie nieruchomości podobnych przy wycenie budynku

Lp.	Data	Obręb/Ulica	Pow. gruntu (m ²)	Pow. budynku. (m ²)	Cena (zł)	Cena jednostkowa (zł/m ²)
1	18.11.2022	Wołoszewo	1 098,00	124,00	1 000 000,00	8 064,52
2	18.07.2022	Konradowo	1 076,00	103,00	790 000,00	7 669,90
3	04.04.2022	Stawki	1 020,00	133,00	790 000,00	5 939,85
4	10.11.2021	Rożno Parcele	514,00	141,00	650 000,00	4 609,93
5	10.11.2021	Odolion	967,00	116,00	565 000,00	4 870,69
6	14.07.2021	Nowy Ciechocinek	826,00	100,00	515 000,00	5 150,00

8.4. Oszacowanie wartości działki nr 790/3

Tab. 7. Arkusz wyceny nieruchomości

Arkusz wyceny nieruchomości			obiekt wyceniany	obiekty przyjęte do porównania								
				Raciążek			Raciążek			Raciążek		
moment wyceny (rr-mm-dd)			2023-03-30	-			-			-		
cena nieruchomości			-	50 000,00			52 802,00			48 000,00		
data transakcji (rr-mm-dd) / trend czasowy			-	01.12.2021	0%	15.11.2021	0%	28.07.2021	0%			
cena transakcyjna skorygowana ze względu na trend czasowy			-	50 000,00			52 802,00			48 000,00		
jednostka porównawcza (m ² powierzchni)			917,00	968,0			977,0			809,0		
cena przypadająca na jednostkę porównawczą			-	51,65			54,05			59,33		
cechy (atrybuty) przyjęte do porównania	waga (%)	zakres poprawki (zł)	standard cechy	standard cechy	v (%)	V (zł)	standard cechy	v (%)	V (zł)	standard cechy	v (%)	V (zł)
Otoczenie	29%	12,84	korzystne	przeciętne	100%	12,84	przeciętne	100%	12,84	korzystne	-100%	-12,84
Dojazd	56%	24,79	przeciętny	przeciętny	0%	0,00	przeciętny	0%	0,00	przeciętny	0%	0,00
Dostęp do mediów	30%	13,28	częściowy	częściowy	0%	0,00	częściowy	0%	0,00	częściowy	0%	0,00
suma	115%	50,91										
poprawka kwotowa (zł)			-	12,84			12,84			-12,84		
cena jednostkowa skorygowana (zł/m ²)			-	64,49			66,89			46,49		
wartość jednostki porównawczej (zł/m ²)			59,29									
wartość nieruchomości szacowanej (zł)			54 369									
zaokrąglona wartość nieruchomości szacowanej (zł)			54 000									

8.5. Oszacowanie wartości działki nr 790/4

Tab. 8. Arkusz wyceny gruntu

Arkusz wyceny nieruchomości			obiekt wyceniany	obiekty przyjęte do porównania								
				Raciążek			Raciążek			Raciążek		
moment wyceny (rr-mm-dd)			2023-03-30	-			-			-		
cena nieruchomości			-	50 000,00			52 802,00			48 000,00		
data transakcji (rr-mm-dd) / trend czasowy			-	01.12.2021	0%	15.11.2021	0%	28.07.2021	0%			
cena transakcyjna skorygowana ze względu na trend czasowy			-	50 000,00			52 802,00			48 000,00		
jednostka porównawcza (m ² powierzchni)			1 004,00	968,0			977,0			809,0		
cena przypadająca na jednostkę porównawczą			-	51,65			54,05			59,33		
cechy (atributy) przyjęte do porównania	waga (%)	zakres poprawki (zł)	standard cechy	standard cechy	v (%)	V (zł)	standard cechy	v (%)	V (zł)	standard cechy	v (%)	V (zł)
Otoczenie	29%	12,84	korzystne	przeciętne	100%	12,84	przeciętne	100%	12,84	korzystne	-100%	-12,84
Dojazd	56%	24,79	przeciętny	przeciętny	0%	0,00	przeciętny	0%	0,00	przeciętny	0%	0,00
Dostęp do mediów	30%	13,28	częściowy	częściowy	0%	0,00	częściowy	0%	0,00	częściowy	0%	0,00
suma	115%	50,91										
poprawka kwotowa (zł)			-	12,84			12,84			-12,84		
cena jednostkowa skorygowana (zł/m ²)			-	64,49			66,89			46,49		
wartość jednostki porównawczej (zł/m ²)			59,29									
wartość nieruchomości szacowanej (zł)			59 527									
zaokrąglona wartość nieruchomości szacowanej (zł)			60 000									

Tab. 9. Arkusz wyceny nieruchomości po realizacji inwestycji

Arkusz wyceny nieruchomości			obiekt wyceniany	obiekty przyjęte do porównania								
				Odolion			Nowy Ciecchocinek			Rożno Parcele		
moment wyceny (rr-mm-dd)			30.03.2023	-			-			-		
cena nieruchomości			-	565 000,00			515 000,00			650 000,00		
data transakcji (rr-mm-dd) / trend czasowy			-	10.11.2021	0,00%	14.07.2021	0,00%	10.11.2021	0,00%			
cena transakcyjna skorygowana ze względu na trend czasowy			-	565 000,00			515 000,00			650 000,00		
jednostka porównawcza (m ² powierzchni)			158,48	116,00			100,00			141,00		
cena przypadająca na jednostkę porównawczą			-	4 870,69			5 150,00			4 609,93		
cechy (atributy) przyjęte do porównania	waga (%)	zakres poprawki (zł)	standard cechy	standard cechy	v (%)	V (zł)	standard cechy	v (%)	V (zł)	standard cechy	v (%)	V (zł)
stan nieruchomości	50%	1727,30	podstawowy	podstawowy	0%	0,00	podstawowy	0%	0,00	podstawowy	0%	0,00
powierzchnia budynku	25%	863,65	przeciętna	mała	-100%	-863,65	mała	-100%	-863,65	przeciętna	0%	0,00
powierzchnia działki	25%	863,65	przeciętna	przeciętna	0%	0,00	przeciętna	0%	0,00	mała	100%	863,65
suma	100%	3 454,59										
poprawka kwotowa (zł)			-	-863,65			-863,65			863,65		
cena jednostkowa skorygowana (zł/m ²)			-	4 007,04			4 286,35			5 473,58		
wartość jednostki porównawczej (zł/m ²)			4 588,99									
wartość nieruchomości szacowanej (zł)			727 263									
wartość nieruchomości po zaokrągleniu (zł)			727 000									

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowane w stanie na dzień wyceny

Wartość rynkową nieruchomości wg stanu nieruchomości z dnia wyceny określono na podstawie obliczonego stopnia zaawansowania prac budowlanych (Sz), wg następującego wzoru:

$$W_A = (W_N - W_G) \cdot Sz \cdot Su + W_G$$

gdzie:

W_A – wartość nieruchomości wg stanu i cen na datę wyceny,

W_N – wartość rynkowa nieruchomości wg stanu docelowego tj. po zakończeniu budowy,

W_g – wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej wg cen aktualnych,

S_z – stopień zaawansowania prac budowlanych

S_z – stopień zużycia technicznego obiektu.

$$W_A = (727\ 000\ \text{zł} - 60\ 000\ \text{zł}) \times 7,2\% \times (1 - 30\%) + 60\ 000\ \text{zł}$$

$$W_A = 93\ 617\ \text{zł}$$

Wartość nieruchomości W_g stanu na dzień wyceny po zaokrągleniu wynosi:

$$W_A = \underline{94\ 000\ \text{zł}}$$

8.6. Oszacowanie wartości działki nr 790/6

Tab. 10. Arkusz wyceny gruntu

Arkusz wyceny nieruchomości			obiekt wyceniany	obiekty przyjęte do porównania								
				Raciążek			Raciążek			Raciążek		
moment wyceny (rr-mm-dd)			2023-03-30	-			-			-		
cena nieruchomości			-	50 000,00			52 802,00			48 000,00		
data transakcji (rr-mm-dd) / trend czasowy			-	01.12.2021	0%	15.11.2021	0%	28.07.2021	0%			
cena transakcyjna skorygowana ze względu na trend czasowy			-	50 000,00			52 802,00			48 000,00		
jednostka porównawcza (m ² powierzchni)			955,00	968,0			977,0			809,0		
cena przypadająca na jednostkę porównawczą			-	51,65			54,05			59,33		
cechy (atrybuty) przyjęte do porównania	waga (%)	zakres poprawki (zł)	standard cechy	standard cechy	v (%)	V (zł)	standard cechy	v (%)	V (zł)	standard cechy	v (%)	V (zł)
Otoczenie	29%	12,84	korzystne	przeciętne	100%	12,84	przeciętne	100%	12,84	korzystne	-100%	-12,84
Dojazd	56%	24,79	przeciętny	przeciętny	0%	0,00	przeciętny	0%	0,00	przeciętny	0%	0,00
Dostęp do mediów	30%	13,28	częściowy	częściowy	0%	0,00	częściowy	0%	0,00	częściowy	0%	0,00
suma	115%	50,91										
poprawka kwotowa (zł)			-	12,84			12,84			-12,84		
cena jednostkowa skorygowana (zł/m ²)			-	64,49			66,89			46,49		
wartość jednostki porównawczej (zł/m ²)			59,29									
wartość nieruchomości szacowanej (zł)			56 622									
zaokrąglona wartość nieruchomości szacowanej (zł)			57 000									

Tab. 11. Arkusz wyceny nieruchomości po realizacji inwestycji

Arkusz wyceny nieruchomości			obiekt wyceniany	obiekty przyjęte do porównania								
				Odolion			Nowy Ciecuchówek			Rożno Parcele		
moment wyceny (rr-mm-dd)			30.03.2023	-			-			-		
cena nieruchomości			-	565 000,00			515 000,00			650 000,00		
data transakcji (rr-mm-dd) / trend czasowy			-	10.11.2021	0,00%	14.07.2021	0,00%	10.11.2021	0,00%			
cena transakcyjna skorygowana ze względu na trend czasowy			-	565 000,00			515 000,00			650 000,00		
jednostka porównawcza (m ² powierzchni)			129,62	116,00			100,00			141,00		
cena przypadająca na jednostkę porównawczą			-	4 870,69			5 150,00			4 609,93		
cechy (atrybuty) przyjęte do porównania	waga (%)	zakres poprawki (zł)	standard cechy	standard cechy	v (%)	V (zł)	standard cechy	v (%)	V (zł)	standard cechy	v (%)	V (zł)
stan techniczny budynku	10%	345,46	dobry	dobry	0%	0,00	dobry	0%	0,00	przeciętny	100%	345,46
standard wykończenia	50%	1727,30	podstawowy	podstawowy	0%	0,00	podstawowy	0%	0,00	podstawowy	0%	0,00
powierzchnia budynku	20%	690,92	mała	mała	0%	0,00	mała	0%	0,00	przeciętna	100%	690,92
powierzchnia działki	20%	690,92	przeciętna	przeciętna	0%	0,00	przeciętna	0%	0,00	mała	100%	690,92
suma	100%	3 454,59										
poprawka kwotowa (zł)			-	0,00			0,00			1727,30		
cena jednostkowa skorygowana (zł/m ²)			-	4 870,69			5 150,00			6 337,23		
wartość jednostki porównawczej (zł/m ²)			5 452,64									
wartość nieruchomości szacowanej (zł)			706 771									
wartość nieruchomości po zaokrągleniu (zł)			707 000									

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowane w stanie na dzień wyceny

Wartość rynkową nieruchomości wg stanu nieruchomości z dnia wyceny określono na podstawie obliczonego stopnia zaawansowania prac budowlanych (S_z), wg następującego wzoru:

$$W_A = (W_N - W_G) \cdot S_z \cdot S_u + W_G$$

gdzie:

W_A – wartość nieruchomości wg stanu i cen na datę wyceny,

W_N – wartość rynkowa nieruchomości wg stanu docelowego tj. po zakończeniu budowy,

W_G – wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej wg cen aktualnych,

S_z – stopień zaawansowania prac budowlanych

S_u – stopień zużycia technicznego obiektu.

$$W_A = (707\,000 \text{ zł} - 57\,000 \text{ zł}) \times 10,9\% \times (1-30\%) + 57\,000 \text{ zł}$$

$$W_A = 106\,595 \text{ zł}$$

Wartość nieruchomości Wg stanu na dzień wyceny po zaokrągleniu wynosi:

$$W_A = \underline{\underline{107\,000 \text{ zł}}}$$

Łączna wartość nieruchomości wynosi:

$$W_N = 54\,000 \text{ zł} + 94\,000 \text{ zł} + 107\,000 \text{ zł} = 255\,000 \text{ zł}.$$

9. Wynik końcowy

Tab. 12. Podsumowanie wyceny

<p>Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej z rozpoczętą inwestycją polegającą na budowie dwóch budynków mieszkalnych, położonej w Raciążku przy ul. Wiatracznej dz. 790/3, 790/4, 790/6 obręb 0008 Raciążek KW WL1A/00024209/4</p>
--

<p>OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA WG STANU NA DZIEŃ WYCENY</p>	<p>255 000 zł <i>Dwieście pięćdziesiąt pięć tysięcy złotych</i></p>
--	--

Oszacowania wartości rynkowej dokonano w oparciu o przeprowadzoną analizę transakcji na rynku lokalnym w obrocie podobnymi nieruchomościami, analizę trendów i cen kupna-sprzedaży, uwzględniając jednocześnie podstawowe cechy i czynniki mające wpływ na wycenianą nieruchomość.

Zastosowane podejście mieszane, metoda pozostałościowa pozwoliła uzyskać wartość odpowiadającą najbardziej prawdopodobnej cenie możliwej do uzyskania na rynku.

Oszacowana powyżej wartość rynkowa nie odbiega od typowych cen uzyskiwanych za obiekty podobne do wycenianego w rozpatrywanym segmencie rynku nieruchomości i mieści się w przedziale zmienności cen rynkowych nieruchomości podobnych, co jest możliwe do osiągnięcia na badanym rynku lokalnym.

Wycena wykonana dnia 04 maja 2023 r.



10. Klauzule i ustalenia dodatkowe

- Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, „Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny” Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Operat nie może być publikowany ani udostępniany osobom trzecim bez zgody autora opracowania.
- Operat nie może być wykorzystywany do celu innego niż określony w operacie szacunkowym.
- Wartość nieruchomości nie zawiera podatku VAT ani innych opłat stosowanych przy zawieraniu transakcji sprzedaży nieruchomości.
- Z uwagi na ochronę danych osobowych (Dz. U. Nr 133, poz. 883 z późniejszymi zmianami) w operacie szacunkowym nie podano nazwisk właścicieli oraz pełnych adresów nieruchomości przyjętych do analizy.
- Obliczenia zostały wykonane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel. Wyniki pośrednie i wynik końcowy mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.
- Operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, jeżeli nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich, a także za wadliwość lub nieaktualność dokumentacji nieruchomości uzyskanej od Zamawiającego

11. Załączniki

1. Protokół z badania księgi wieczystej
2. Dokumentacja fotograficzna
3. Wypis z ewidencji gruntów
4. Kopia mapy ewidencyjnej
5. Kopia polisy OC

Załącznik 1

Protokół z badania księgi wieczystej

Stan prawny nieruchomości uregulowany jest w KW nr **WL1A/00024209/4**. Na podstawie badania zapisów w w/w księdze wieczystej w dniu 30.03.2023 r., stwierdzono, co następuje:

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

Dział I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: aleksandrowski
Gmina: Raciążek
Miejscowość: Raciążek
Nr działki: 790/3, 790/4, 790/6
Obręb ewidencyjny: 0008 Raciążek
Ulica: Wiatraczna
Sposób korzystania: Lz – grunty zadrzewione i zakrzewione
Przyłączenie: ---
Obszar: 0,2876 ha

Dział I SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:

Wolny od wpisów

Dział II – WŁASNOŚĆ:

Przedsiębiorstwo handlowo-produkcyjne "TENTOR" A. Twardowski & Z. Moczulak - spółka jawna

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

Wolny od wpisów

Dział IV – HIPOTEKA

Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna łączna
Suma: 2 325 000,00 zł

Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego: zabezpieczenie spłaty kapitału kredytów, odsetek, odsetek od przeterminowanych należności, prowizji i opłat oraz kosztów postępowania windykacyjnego z tytułu kredytów. Umowa o kredyt w rachunku bieżącym nr 558/2018 z dnia 18 maja 2018 roku oraz umowa o kredyt inwestycyjny nr 559/2018 z dnia 18 maja 2018 roku - zmienionej aneksem nr 1 z dnia 17 maja 2019 roku oraz umowa numer 644/2019 z dnia 03 czerwca 2019 roku.

Księga współobciążona: WL1A/00008117/4

Wierzyciel hipoteczny: Bank Spółdzielczy w Toruniu



Załącznik 2

Dokumentacja fotograficzna



Fot. 1. Widok na wycenianą nieruchomość



Fot. 2. Widok na wycenianą nieruchomość



Fot. 3. Widok na wycenianą nieruchomość



Fot. 4. Widok na wycenianą nieruchomość



Fot. 5. Widok na wycenianą nieruchomość



Fot. 6. Widok na wycenianą nieruchomość

**STAROSTA
ALEKSANDROWSKI**

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GN.Ge.6621.606.2023

Województwo : kujawsko-pomorskie
Powiat : aleksandrowski
Jednostka ewidencyjna : 040107_2 Raciążek
Obręb : 0008 RACIĄŻEK

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 27.03.2023

Jednostka rejestrowa : G.752

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział			
1	PRZEDSIĘBIORSTWO HANDLOWO-PRODUKCYJNE "TENTOR" A.TWARDOWSKI, Z.MOCZULAK SPÓŁKA JAWNA SPOCZYNEK 44; 87-702 KONECK;	Własność	1/1			
Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
790/3	RACIĄŻEK; WIATRACZNA	grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Lzr-RVI	0.0917	0.0917	WL1A/00024209/4
Id działki: 040107_2.0008.790/3						
790/4	RACIĄŻEK; WIATRACZNA	grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Lzr-RVI	0.1004	0.1004	WL1A/00024209/4
Id działki: 040107_2.0008.790/4						
790/6	RACIĄŻEK; WIATRACZNA	grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Lzr-RVI	0.0955	0.0955	WL1A/00024209/4
Id działki: 040107_2.0008.790/6						

Razem powierzchnia działek :

0.2876 ha

Słownie : dwa tysiące osiemset siedemdziesiąt sześć m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 27.03.2023

Sporządził : Karina Kwiatkowska

27.03.2023

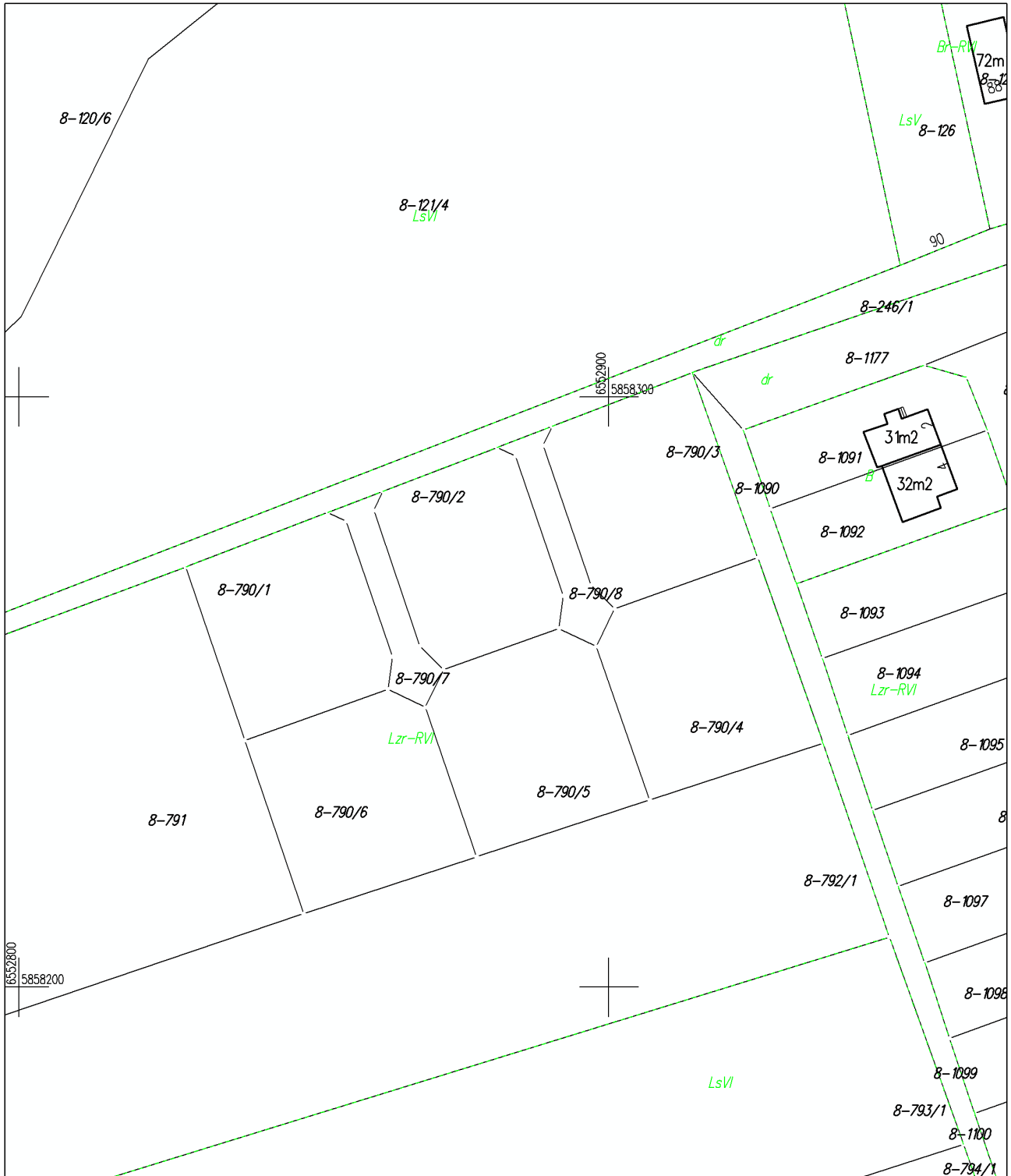
Z up. STAROSTY

Anna Śmieczna
Specjalista
w Wydziale Geodezji, Rolnictwa
i Ochrony Środowiska

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Mapa ewidencyjna
Skala 1:1000

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: aleksandrowski
Jednostka ewidencyjna: RACIAŻEK
Obręb: Raciążek





POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1016030108

1 Okres ubezpieczenia: od 18.12.2022 r. do 17.12.2023 r.

2 Ubezpieczający: BIURO WYCEN NIERUCHOMOŚCI EWELINA MUĆKA

Adres siedziby: JANA MOHNA 67b m. 33, 87-100 TORUŃ
E-mail: Nieustalony

Telefon: +48694084797

REGON: 341517093

3 Ubezpieczony: BIURO WYCEN NIERUCHOMOŚCI EWELINA MUĆKA

Adres siedziby: JANA MOHNA 67b m. 33, 87-100 TORUŃ
E-mail: Nieustalony

Telefon: +48694084797

REGON: 341517093

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

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

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

5 Składka łączna: 383,63 PLN
Składka została opłacona w całości.

Warunki ubezpieczenia

- 6**
- Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
 - 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).
 - Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

Oświadczenia

- 7**
- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
 - Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
 - Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
 - * 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).
 - 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.
 - * 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, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
 - * 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.
 - * 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 posiadał ubezpieczenia w tej firmie.
 - * 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).
 - W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.
- * w polu oznacza zgodę
- Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1016030108/pc:100000449879559/BE20 PIN: 4908





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 obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty

rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.

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

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

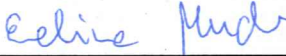
1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć 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 doręczone 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.
3. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

BIURO WYECEN NIERUCHOMOŚCI EWELINA MUĆKA
E-mail: ewelinamucka@wp.pl
Telefon: +48694084797

Data zawarcia umowy: 14.12.2022 r.

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


Pieczęć i podpis ubezpieczającego

BIURO WYECEN NIERUCHOMOŚCI EWELINA MUĆKA
Ubezpieczający



Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Agencja PZU
87-100 Toruń, ul. Wojska Polskiego 11E

Mirosława Pluta
kom. 697 994 777

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

Biuro Wycen Nieruchomości
Ewelina Mućka
ul. Mohna 67B/33, 87-100 Toruń
tel. 694 084 797
NIP 8762321184

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

