



<b>WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO</b>	
<b>OPIS PRZEDMIOTU WYCENY</b>	Przedmiotem wyceny jest udział w wysokości ½ w prawie własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Szpetalu Górnym przy ul. Słonecznej 3, w gminie Fabianki, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 99/16 o powierzchni 1173 m <sup>2</sup> , dla której Sąd Rejonowy we Włocławku, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr WL1W/00044071/3.
<b>CEL WYCENY</b>	Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości ½ w prawie własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 99/16, dla potrzeb sprzedaży.
<b>ZAKRES WYCENY</b>	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 99/16.
<b>METODOLOGIA WYCENY</b>	Podejście porównawcze Metoda porównywania parami
<b>OKREŚLONA WARTOŚĆ</b>	<p><b>Wartość rynkowa udziału w wysokości ½ w prawie własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 99/16 na dzień sporządzenia wyceny nieruchomości wynosi :</b></p> <p style="text-align: center;"><b><u>567.767 zł</u></b></p> <p><b>słownie :</b> pięćset sześćdziesiąt siedem tysięcy siedemdziesiąt sześćdziesiąt siedem złotych</p>
<b>DATA SPORZĄDZENIA OPERATU</b>	12.07.2024 r.
<b>AUTOR OPERATU</b>	Iwona Małkiewicz

Operat został sporządzony w oparciu o Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majatkowych

Podpis : .....



## SPIS TREŚCI

<b>1. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.....</b>	<b>4</b>
1.1 Przedmiot i zakres wyceny .....	4
1.2 Cel wyceny .....	4
1.3 Podstawy formalne wyceny .....	4
1.4 Podstawy prawne wyceny .....	4
1.5 Podstawy metodologiczne .....	4
1.6 Źródła danych merytorycznych .....	4
1.7 Daty istotne dla operatu szacunkowego .....	5
<b>2. Opis przedmiotu wyceny .....</b>	<b>5</b>
2.1 Stan prawny nieruchomości .....	5
2.2 Uwarunkowania planistyczne .....	7
2.3 Opis nieruchomości gruntowej .....	7
<b>3. Opis procedury szacowania .....</b>	<b>11</b>
3.1 Rodzaj określanej wartości .....	11
3.2 Wybór podejścia i metody wyceny .....	11
<b>4. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości .....</b>	<b>12</b>
<b>5. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny .....</b>	<b>14</b>
5.1 Założenia do wyceny .....	14
5.2 Określenie cech rynkowych i ich ocena .....	14
5.3 Aktualizacja cen z tytułu upływu czasu .....	15
5.4 Wysokość wag poszczególnych cech .....	15
5.5 Określenie cech rynkowych porównywanych nieruchomości .....	16
5.6 Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości ½ w prawie własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 99/16.....	17
<b>6. Wynik końcowy wyceny .....</b>	<b>18</b>
6.1 Analiza wyników .....	18
<b>7. Klauzule i ustalenia dodatkowe .....</b>	<b>18</b>
<b>8. Załączniki .....</b>	<b>19</b>

# 1. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

## 1.1 Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest udział w wysokości  $\frac{1}{2}$  w prawie własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Szpetalu Górnym przy ul. Słonecznej 3, w gminie Fabianki, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 99/16 o powierzchni 1173 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy we Włocławku, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr WL1W/00044071/3.

**Zakres wyceny** obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 99/16.

## 1.2 Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości  $\frac{1}{2}$  w prawie własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 99/16, dla potrzeb sprzedaży.

## 1.3 Podstawy formalne wyceny

**Zamawiający** : Centrum Restrukturyzacji i Upadłości Sp. z o.o. – syndyk masy upadłości Sławomira Niewiadomskiego – zlecenie wyceny nieruchomości z dnia 03.06.2024 r.

**Wykonawca** : TAGOWA Wycena i Pośrednictwo w Obrocie Nieruchomościami Iwona Małkiewicz ul. Krótka 1, 87-122 Grębocin.  
Iwona Małkiewicz, Rzecznawca Majątkowy – nr uprawnień 4798.

## 1.4 Podstawy prawne wyceny

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r., poz. 344).

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (tekst jednolity Dz.U. z 2023r., poz. 1832).

## 1.5 Podstawy metodologiczne

Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych – jako zasada dobrej praktyki zawodowej.

## 1.6 Źródła danych merytorycznych

*Źródła informacji :*

Księga Wieczysta nr WL1W/00044071/3 prowadzona przez Sąd Rejonowy We Włocławku VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Ewidencja gruntów i budynków Starostwa Powiatowego we Włocławku.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą nr XLIII/448/2024 Rady Gminy Fabianki z dnia 7 marca 2024 r.

Decyzja nr UG-7351/39/S-1793/97 z dnia 16.05.1997 r. zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego dwurodzinnego na działce nr 99/16, w Szpetalu Górnym, gm. Fabianki.

Dane z aktów notarialnych transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych zawartych w okresie od grudnia 2022 do czerwca 2024 na terenie gminy Fabianki.

### 1.7 Daty istotne dla operatu szacunkowego

Data oględzin : 27 czerwca 2024 r.

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny : 11 lipca 2024 r.

Data, na którą określono w wycenie stan przedmiotu wyceny : 27 czerwca 2024 r.

Data sporządzenia wyceny : 11 lipca 2024 r.

## 2. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

### 2.1 Stan prawny nieruchomości

*Według zapisów w Księdze Wieczystej*

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy we Włocławku VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WL1W/00044071/3.

### **Księga Wieczysta Nr WL1W/00044071/3**

Znajdująca się w Sądzie Rejonowym we Włocławku przy ul. Kilińskiego 20

DZIAŁ I : OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Położenie	województwo : kujawsko - pomorskie powiat : włocławski Gmina : Fabianki Miejscowość : Szpetal Górny
Działka ewidencyjna - nr działki - sposób korzystania - przyłączenie KW	99/16 Grunty orne, teren zabudowy mieszkalnej /00042216/
Obszar	0,1173 ha
DZIAŁ I : SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
brak wpisów	
DZIAŁ II : WŁASNOŚĆ	
Udział ½ Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska	Janusz Waclaw Podlewski (Waclaw Helena) Elżbieta Podlewska (Adam Stefania)
Udział ½ Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska	Sławomir Niewiadomski (Stanisław Teresa) Ewa Anna Niewiadomska (Janusz Elżbieta)

DZIAŁ III : PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
Rodzaj prawa Treść prawa	Ograniczone prawo rzeczowe Wzmianka o wszczęciu postępowania egzekucyjnego z nieruchomości przez Naczelnika Urzędu Skarbowego we Włocławku zgodnie pismem z dnia 21.06.2023r. znak 0420-SEE.Z2.7112.12.2023 Wzmiankę zabezpieczono na udziale nr 2 należącym do Sławomira Niewiadomskiego i Ewy Anny Niewiadomskiej wynoszącym 1/2 część we współwłasności nieruchomości.
Skarb Państwa	Naczelnik Urzędu Skarbowego we Włocławku siedziba : Włocławek REGON 001021145 rola instytucji : organ reprezentujący Skarb Państwa
DZIAŁ IV : HIPOTEKI	
<u>Hipoteka przymusowa</u> na kwotę 22722,73 zł (słownie : dwadzieścia dwa tysiące siedemset dwadzieścia dwa 73/100)	
- wierzytelność : zaległości podatkowe wraz z odsetkami za zwłokę, kosztami egzekucyjnymi i kosztami upomnienia	
- stosunek prawny : umowa ubezpieczenia	
- inne informacje : hipotekę przymusową zabezpieczono na udziale Sławomira i Ewy małż. Niewiadomskich stanowiącym ½ części.	
- wierzyciel hipoteczny : Naczelnik Urzędu Skarbowego we Włocławku siedziba : Włocławek rola instytucji : organ reprezentujący Skarb Państwa	
<u>Hipoteka przymusowa</u> na kwotę 685710 zł (słownie : sześćset osiemdziesiąt pięć tysięcy siedemset dziesięć)	
- wierzytelność : należności z tytułu zabezpieczenia należności Skarbu Państwa z tytułu zobowiązań podatkowych	
- stosunek prawny : umowa ubezpieczenia	
- inne informacje : hipotekę przymusową zabezpieczono na udziale Sławomira i Ewy małż. Niewiadomskich stanowiącym ½ część.	
- wierzyciel hipoteczny : Naczelnik Urzędu Skarbowego we Włocławku siedziba : Włocławek rola instytucji : organ reprezentujący Skarb Państwa	

Według zapisów ewidencji gruntów

Jednostka rejestrowa G.422	
Udział ½ małżeństwo	Sławomir Niewiadomski (Stanisław Teresa) Ewa Anna Niewiadomska (Janusz Elżbieta)
Udział ½ małżeństwo	Janusz Waclaw Podlewski (Waclaw Helena) – data zgonu 2019-11-26 Elżbieta Podlewska (Adam Stefania)
Charakter własności	Własność
Księga Wieczysta	WL1W/00044071/3
Obręb ewidencyjny	Szpetal Górny
Nr działki	99/16
Powierzchnia	0.1173 ha

## 2.2 Uwarunkowania planistyczne

### *Dane z miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego*

Na terenie, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość gruntowa, brak aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z treścią Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą nr XLIII/448/2024 Rady Gminy Fabianki z dnia 7 marca 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Fabianki, przedmiot wyceny znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.



Dla przedmiotowej nieruchomości została wydana :

Decyzja nr UG-7351/39/S-1793/97 z dnia 16.05.1997 r. zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego dwurodzinnego na działce nr 99/16, w Szpetalu Górnym, gm. Fabianki.

## 2.3 Opis nieruchomości gruntowej

### *Lokalizacja i sąsiedztwo*

Nieruchomość gruntowa zabudowana położona jest przy ul. Słonecznej 3, w Szpetalu Górnym, w gminie Fabianki, w odległości ok. 1,6 km od drogi krajowej nr 67 Lipno - Włocławek. Najbliższy przystanek komunikacji publicznej oddalony jest od nieruchomości o ok. 250 m. W odległości ok. 4 km od nieruchomości znajduje się szkoła podstawowa, natomiast urząd gminy, przychodnia zdrowia i

apteka oddalone są o ok. 4,5 km. Najbliższy dyskont spożywczy (Biedronka) znajduje się w odległości ok. 650 m. Lokalizację określam jako dobrą.

Nieruchomość gruntowa zlokalizowana jest na osiedlu, na którym występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Tereny leśne znajdują się w odległości ok. 600 m (w linii prostej). Sąsiedztwo oceniam jako dobre.



#### *Opis działki*

Nieruchomość gruntowa jest zabudowana domem mieszkalnym dwurodzinnym w zabudowie wolnostojącej.

Media : energia elektryczna, przyłącze wodociągowe (z sieci gminnej).

Powierzchnia działki : 1173 m<sup>2</sup>

Kształt : prostokąt.

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej.

#### *Opis budynku mieszkalnego*

Budynek mieszkalny dwurodzinny, wolnostojący, którego budowa została ukończona w 1999 roku.

Bryła budynku parterowa z poddaszem użytkowym. Pod częścią budynku znajduje się piwnica z garażem oraz pomieszczeniami gospodarczymi (m.in. kotłownią).

Ściany nadziemne murowane z bloczków YTONG.

Elewacja zewnętrzna ocieplona styropianem, wykończona tynkiem szlachetnym typu kornik.

Dach konstrukcji drewnianej, wielospadowy kryty blachodachówką.

Stolarka okienna PCV. Na parterze, w otworach okiennych, zostały zamontowane rolety antywłamaniowe.

Stolarka drzwiowa zewnętrzna w części szklona. Wrota garażowe uchylne z napędem elektrycznym. Przy wejściu do budynku zamontowano windę.

Stolarka drzwiowa wewnętrzna mieszana, na parterze w większości szklona, na poddaszu w większości pełna.

Ściany pomieszczeń mieszkalnych wykończone materiałem mieszanym, w większości gładzią i fragmentarycznie ozdobnymi tapetami. W łazienkach glazura.

Posadzki :

a) parter :

- w ciągach komunikacyjnych (korytarzu i przedpokojach), w obu kuchniach i łazience terakota,

- w salonie oraz w pokojach panele,

b) na poddaszu :

- w pokojach oraz w przedpokoju panele,

- w łazienkach terakota.

Wyposażenie budynku w instalację : elektryczną, wodną, kanalizacyjną (prydomowa oczyszczalnia ścieków) oraz centralnego ogrzewania.

Budynek posiada ogrzewanie olejowe.

W bryle budynku znajduje się garaż dwustanowiskowy (zgodnie z projektem), natomiast fizycznie istnieje możliwość parkowania 4 aut.

Zestawienie powierzchni użytkowej (mieszkalnej) budynku :

PARTER

a) salon : 29,0 m<sup>2</sup>,

b) kuchnia : 13,0 m<sup>2</sup>,

c) przedpokój : 12,7 m<sup>2</sup>,

d) pom. gospodarcze : 1,9 m<sup>2</sup>,

e) pokój : 23,4 m<sup>2</sup>,

f) pokój : 15,7 m<sup>2</sup>,

g) łazienka : 5,7 m<sup>2</sup>,

h) pokój : 10,8 m<sup>2</sup>,

i) kuchnia : 7,0 m<sup>2</sup>,

j) korytarz : 10,0 m<sup>2</sup>,

k) przedpokój : 7,9 m<sup>2</sup>,

RAZEM : 137,10 m<sup>2</sup>

PODDASZE UŻYTKOWE

a) pokój : 12,2 m<sup>2</sup>,

b) pokój : 17,2 m<sup>2</sup>,

c) przedpokój : 24,7 m<sup>2</sup>,

d) pokój : 12,9 m<sup>2</sup>,

e) łazienka : 6,5 m<sup>2</sup>,

RAZEM : 73,50 m<sup>2</sup>

Powierzchnia użytkowa : **210,60 m<sup>2</sup>**

Powierzchnia zabudowy : 167 m<sup>2</sup>

Stan techniczny i funkcjonalny budynku opisano na podstawie dokonanych oględzin i określono jako dobry, nie wymagający nakładów na modernizację.

Uwaga : Część kondygnacji poddasza, przeznaczona na pomieszczenie nieużytkowe została przez właściciela zaadaptowana na cele mieszkalne, jednakże nie złożył on wniosku o zmianę sposobu użytkowania. W związku z powyższym powierzchnia ta nie została zaliczona do powierzchni użytkowej (mieszkalnej) przyjętej do wyceny.

Dane dotyczące powierzchni użytkowej przyjęto na podstawie przedłożonego projektu budowlanego.

Dane dotyczące powierzchni zabudowy budynku przyjęto na podstawie wypisu z rejestru gruntów.

### 3. OPIS PROCEDURY SZACOWANIA

#### 3.1 Rodzaj określanej wartości

W operacji szacunkowej określono wartość rynkową przedmiotu wyceny, którą 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.

#### 3.2 Wybór podejścia i metody wyceny

Zgodnie z artykułem 154 (ust. 1) ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r., poz. 344) : „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, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cenach nieruchomości podobnych”.

Zgodnie z powyższym, określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny dokonano przy zastosowaniu **podejścia porównawczego, metodą porównywania parami**. Według ustawy o gospodarce nieruchomościami : „Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej”.

Według Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (tekst jednolity Dz.U. z 2023r., poz. 1832) „Przy zastosowaniu **podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen**”.

„Przy **metodzie porównywania parami** porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównania wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach”.

#### **4. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

Dla potrzeb wyceny określono:

1. Rynek lokalny, jako rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem mieszkalnym, o powierzchni użytkowej budynku wynoszącej od 120 m<sup>2</sup> do 210 m<sup>2</sup>.
2. Obszar rynku : obszar gminy Fabianki powiatu wrocławskiego, stanowiący w rozumieniu zasad wyceny lokalny rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych.
3. Okres badania cen : grudzień 2022 – lipiec 2024.

Obszar gminy Fabianki, w rozumieniu zasad wyceny, stanowi lokalny rynek nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny. Rynek ten charakteryzuje się średnią ilością zawieranych transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych, z czego najwięcej transakcji miało miejsce na terenie gminy Fabianki, w miejscowości Szpetal Górny.

W celu dokonania analizy lokalnego rynku nieruchomości badano akty notarialne, a także obserwowano zmiany podaży i popytu. Z informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami wynika, że popyt na nieruchomości gruntowe zabudowane w analizowanym rejonie jest zróżnicowany, w zależności od lokalizacji, powierzchni gruntu, roku budowy budynku mieszkalnego i rodzaju zabudowy budynku mieszkalnego. Największe zainteresowanie dotyczy budynków mieszkalnych o mniejszym metrażu (ok. 100 – 150 m<sup>2</sup>), nie wymagających ponoszenia większych nakładów finansowych na remont i modernizację. Nabywców interesują zarówno domy wybudowane w nowoczesnej technologii z wykorzystaniem aktualnie obecnych materiałów budowlanych, jak również budownictwo kilkunastoletnie (do ok. 20 lat), które ze względu na niższą cenę zakupu pozwala na dowolne wykończenie i prace modernizacyjne w zakresie własnych możliwości finansowych. Analizując ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych lokalnego rynku, stwierdzamy ich stabilizację w stosunku do lat ubiegłych.

Niemalą wpływ na wysokość cen transakcyjnych mają takie cechy jak korzystna lokalizacja, niewielka odległość od punktów handlowo – usługowych, środków komunikacji miejskiej, szkół i przedszkoli. Ma to dodatkowe znaczenie dla osób pracujących w systemie zmianowym, ponieważ bliskość lokali handlowo – usługowych pozwala na zaspokojenie bieżących potrzeb w stosunkowo krótkim czasie.

Przy analizie rynku lokalnego nie uwzględniono transakcji, co do których zachodzi podejrzenie, że były zawierane w szczególnych warunkach (np. darowizna, zamiana, sprzedaż bezprzetargowa), oraz tych, za które płatność była rozłożona na raty.

W wyniku analizy lokalnego rynku oraz analizy transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych ustalono, że ceny nieruchomości na tym terenie zależne są przede wszystkim od następujących cech rynkowych : sąsiedztwa, powierzchni gruntu, roku budowy oraz rodzaju zabudowy.

Przedmiotowy budynek mieszkalny, zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę jest budynkiem dwurodzinnym, jednakże jego układ funkcjonalny oraz powierzchnia użytkowa nie odbiega od obecnych standardów budownictwa jednorodzinnego. Budynek jest ogrzewany z jednego, wspólnego pieca na olej opałowy, posiada jeden licznik energii elektrycznej oraz jeden wodomierz. Do wnętrza budynku prowadzi wspólny wiatrołap, natomiast od strony ogrodu jest wejście na wspólny taras. Wewnątrz budynku również nie został dokonany podział geodezyjny na dwa samodzielne lokale mieszkalne.

Ze względu na powyższe, do porównania przyjęto nieruchomości gruntowe zabudowane budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym.

## 5. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

### 5.1 Założenia do wyceny

Przeprowadzono następującą procedurę szacowania :

- dokonano analizy lokalnego rynku nieruchomości, których przedmiotem sprzedaży było prawo własności do nieruchomości gruntowych zabudowanych na podstawie transakcji zawartych w okresie od grudnia 2022 do czerwca 2024 roku (Załącznik 1),
- określono cechy rynkowe oraz ich wagi, wpływające na wartość rynkową nieruchomości gruntowych zabudowanych,
- wybrano trzy nieruchomości gruntowe zabudowane i dokonano charakterystyki tych nieruchomości,
- określono różnice (poprawki kwotowe) w wartości pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami przyjętymi do porównania,
- określono wartość nieruchomości gruntowej jako średnią arytmetyczną z wartości uzyskanych poprzez porównanie w poszczególnych parach porównawczych.

### 5.2 Określenie cech rynkowych i ich ocena

Przyjęte do analizy rynku lokalnego cechy rynkowe i ich skalę ocen przedstawiono w tabeli nr 2.

Tabela nr 2

Lp.	CECHA RYNKOWA	OCENA	OPIS
1.	Sąsiedztwo	Bardzo dobre	W najbliższym sąsiedztwie występują tereny zielone (lasy), znikoma emisja zanieczyszczeń, hałas uliczny praktycznie nie występuje.
		Dobre	W najbliższym sąsiedztwie brak terenów zielonych, znikoma emisja zanieczyszczeń, hałas uliczny umiarkowany.
2.	Powierzchnia gruntu	Duża	Powyżej 1500 m <sup>2</sup>
		Średnia	Od 800 do 1500 m <sup>2</sup>
		Mała	Poniżej 800 m <sup>2</sup>
3.	Rok budowy budynku mieszkalnego	Bardzo dobry	Budynek w wieku 5 – 10 lat (na dzień sprzedaży)
		Dobry	Budynek w wieku powyżej 10 lat (na dzień sprzedaży)
4.	Rodzaj zabudowy	Preferowany	Zabudowa wolnostojąca
		Dopuszczalny	Zabudowa szeregową skrajną i bliźniacza



### 5.3 Aktualizacja cen z tytułu upływu czasu

Do obliczenia trendu czasowego należy wybrać transakcje różniące się datą sprzedaży, przy takich samych pozostałych cechach.

Z zestawienia nieruchomości przyjętych do porównania (Załącznik nr 1) udało się co prawda dobrać jedną parę nieruchomości (nr 1 i 4) o takich samych cechach, ale innych datach sprzedaży, jednakże jest to zbyt mało, aby prawidłowo określić wzrost lub spadek cen z tytułu upływu czasu. W związku z powyższym przyjęto stabilizację cen w czasie.

### 5.4 Wysokość wag poszczególnych cech

Wykorzystując skalę ocen cech rynkowych zawartą w tabeli 2 określono wagi tych cech przyjmując do porównania nieruchomości gruntowe zabudowane różniące się tylko jedną cechą. Wysokość wag przedstawiono w tabeli 3, gdzie :

$C_{max}$  – najwyższa cena transakcyjna 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowej zabudowanej,  
 $C_{min}$  – najniższa cena transakcyjna 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowej zabudowanej,  
 $\Delta C$  – różnica między najwyższą a najniższą ceną transakcyjną.

$$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 5751,93 \text{ zł/m}^2 - 4500,00 \text{ zł/m}^2 = 1251,93 \text{ zł/m}^2$$

Tabela 3

Rodzaj cechy	Cena transakcyjna 1m <sup>2</sup> nieruch. gruntowej zabudowanej różniącej się jedną cechą [zł/m <sup>2</sup> ]	$\frac{(C_w - C_m)}{\Delta C} \times 100\%$
Sąsiedztwo	$C_2 = 5751,93$ $C_5 = 5673,76$ Średnia	6,24 % $\approx 5 \%$
Rok budowy	$C_1 = 4750,00$ $C_4 = 5295,43$ Średnia	43,57 % $\approx 45 \%$
Rodzaj zabudowy	$C_4 = 5295,43$ $C_6 = 5574,14$	22,26 % $\approx 20\%$
	Razem	70 %
Powierzchnia gruntu	Brak par nieruchomości różniących się cechą „powierzchnia gruntu”, przy takich samych pozostałych cechach	$(100\% - 70\%) = 30 \%$



Wysokość wag wynosi :

**Tabela 4**

Nazwa cechy	Wysokość wag cech rynkowych	Zakres kwotowy
Sąsiedztwo	5%	62,60 zł
Powierzchnia gruntu	30%	375,58 zł
Rok budowy budynku mieszkalnego	45%	563,37 zł
Rodzaj zabudowy	20%	250,39 zł
	100%	1251,94 zł

### 5.5 Określenie cech rynkowych porównywanych nieruchomości

Charakterystyka cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych.

**Tabela 5**

	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
Data transakcji	02.12.2022 r.	14.02.2023 r.	08.05.2024 r.
Adres	Szpetal Górny ul. Wiślana	Szpetal Górny ul. Zachodnia	Szpetal Górny ul. Lipowa
Pow. użytkowa budynku mieszkalnego	120 m <sup>2</sup>	191,24 m <sup>2</sup>	126,90 m <sup>2</sup>
Pow. gruntu w m <sup>2</sup>	435 m <sup>2</sup>	1900 m <sup>2</sup>	1629 m <sup>2</sup>
Sąsiedztwo	dobre	bardzo dobre	dobre
Rok budowy budynku mieszkalnego	2000	2012	2003
Rodzaj zabudowy	szeregowa skrajna	wolnostojąca	wolnostojąca

**Tabela 6**

Lp.	Cechy rynkowe	Nier. wyceniana	Nier. A	Nier. B	Nier. C
1.	Sąsiedztwo	dobre	dobre	bardzo dobre	dobre
2.	Pow. gruntu	średnia	mała	duża	duża
3.	Rok budowy budynku miesz.	dobry	dobry	dobry	dobry
4.	Rodzaj zabudowy	preferowany	przeciętny	preferowany	preferowany



**5.6 Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości ½ w prawie własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 99/16**

Tabela 7 przedstawia procentowy wpływ cech rynkowych na wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej i określa wartość współczynników korygujących.

**Tabela 7**

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł]	Różnice między X i A	Różnice między X i B	Różnice między X i C
1.	Sąsiedztwo	5	62,60	-	- 62,60	-
2.	Pow. gruntu	30	375,58	+ 187,79	- 187,79	- 187,79
3.	Rok budowy budynku miesz.	45	563,37	-	-	-
4.	Rodzaj zabudowy	20	250,39	+ 250,39	-	-
<b>Razem</b>		<b>100</b>	<b>1251,94</b>	<b>+ 438,18</b>	<b>- 250,39</b>	<b>- 187,79</b>
<b>Cena transakcyjna</b>				<b>4750,00</b>	<b>5751,93</b>	<b>5673,76</b>
<b>Cena skorygowana o poprawki kwotowe</b>				<b>5188,18</b>	<b>5501,54</b>	<b>5485,97</b>

Wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowej obliczono jako średnią arytmetyczną ze skorygowanych cen nieruchomości porównawczych :

$$C_{sr} = W_{1m^2} = (5188,18 \text{ zł/m}^2 + 5501,54 \text{ zł/m}^2 + 5485,97 \text{ zł/m}^2) / 3 = 5391,90 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkową udziału w wysokości ½ w prawie własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej obliczono na podstawie następującego wzoru :

$$WR = W_{1m^2} \times P_u \times U$$

gdzie :

WR – wartość rynkowa udziału w wysokości ½ w prawie własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej,

W<sub>1m<sup>2</sup></sub> - wartość rynkowa 1m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowej zabudowanej,

P<sub>u</sub> – powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego stanowiącego część składową nieruchomości gruntowej zabudowanej, w m<sup>2</sup>,

U - wysokość udziału w nieruchomości gruntowej zabudowanej

$$WR_{43/1} = 5391,90 \text{ zł/m}^2 \times 210,60 \text{ m}^2 \times \frac{1}{2} = 567.767,07 \text{ zł}$$

Przyjęta wartość rynkowa udziału w wysokości ½ w prawie własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej wynosi : **567.767 zł**



## 6. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

**Wartość rynkowa** udziału w wysokości  $\frac{1}{2}$  w prawie własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Szpetalu Górnym, w gminie Fabianki, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 99/16, w poziomie cen z lipca 2024 roku wynosi :

**567.767 zł**

**słownie** : pięćset sześćdziesiąt siedem tysięcy siedemdziesiąt sześćdziesiąt siedem złotych

### 6.1 Analiza wyników

Analizując transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych na terenie obrębu Szpetal Górny gminy Fabianki, uwzględniając przede wszystkim sąsiedztwo, powierzchnię gruntu, rok budowy budynku mieszkalnego oraz rodzaj zabudowy, otrzymany wynik 5391,90 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej można uznać za prawdopodobny.

Wartość 1m<sup>2</sup> wycenianej nieruchomości odpowiada pod względem poziomu cenom transakcyjnym sprzedaży prawa własności do nieruchomości podobnych.

Otrzymana wartość mieści się w przedziale cenowym (C<sub>max</sub> ; C<sub>min</sub>), nieznacznie powyżej ceny średniej, co pozwala sądzić, że została określona prawidłowo.

## 7. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- Operat szacunkowy został sporządzony w oparciu o przepisy prawa oraz Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
- Niniejszy operat szacunkowy uwzględnia stan prawny nieruchomości wynikający z treści wpisów do elektronicznej księgi wieczystej.
- Operat może być wykorzystany wyłącznie dla celu, dla którego został sporządzony.
- Rzecznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do celu innego niż cel, dla którego został sporządzony.
- Operat szacunkowy jest ważny dla celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy, pod warunkiem, że nie nastąpiły znaczące zmiany mające wpływ na jego treść.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa powyżej, po potwierdzeniu jego aktualności przez jego autora.
- Operat szacunkowy został sporządzony w oparciu o przeprowadzone oględziny nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny. Czynności podjęte w ramach przeprowadzenia oględzin nie stanowią ekspertyzy technicznej.
- Określona wartość nie uwzględnia podatku VAT.



## 8. ZAŁĄCZNIKI

1. Tabela 1
2. Uproszczony wypis z rejestru gruntów.
3. Protokół badania księgi wieczystej nr WL1W/00044071/3.
4. Wypis z kartoteki budynków.
5. Decyzja nr UG-7351/39/S-1793/97 z dnia 16.05.1997 r. zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego dwurodzinnego na działce nr 99/16, w Szpitalu Górnym, gm. Fabianki.
6. Kopia mapy ewidencyjnej.
7. Dokumentacja fotograficzna.
8. Kopia polisy ubezpieczeniowej OC rzeczoznawcy majątkowego.

Operat składa się z 19 ponumerowanych stron i został sporządzony w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z czego jeden egzemplarz został przekazany Zleceniodawcy.

Toruń dnia 12 lipca 2024 r.

Autor operatu: Iwona Małkiewicz



Załącznik 1

Lp.	DATA	ADRES	Pow. użytkowa budynku w m <sup>2</sup>	Pow. gruntu [m <sup>2</sup> ]	Cena zł/1m <sup>2</sup> pow. użytkowej	Cena transakcyjna	Rok budowy	Sąsiedztwo	Rodzaj zabudowy
1	02.12.2022	Szpetal Górny ul. Wiślana	120,00	435	4750,00	570.000	2000	dobrze	szeregowa skrajna
2	14.02.2023	Szpetal Górny ul. Zachodnia	191,24	1900	Cmax = 5751,93	1.100.000	2012	bardzo dobrze	wolnostojąca
3	15.02.2023	Szpetal Górny ul. Zagajnikowa	210,00	1000	Cmin = 4500,00	945.000	2009	bardzo dobrze	wolnostojąca
4	01.06.2023	Szpetal Górny ul. Płocka	143,52	475	5295,43	760.000	2022	dobrze	blizniacza
5	08.05.2024	Szpetal Górny ul. Lipowa	126,90	1629	5673,76	720.000	2003	dobrze	wolnostojąca
6	20.05.2024	Szpetal Górny ul. Płocka	143,52	498	5574,14	800.000	2021	dobrze	wolnostojąca
7	19.06.2024	Szpetal Górny ul. Radosna	138,93	1323	5571,15	774.000	2020	bardzo dobrze	wolnostojąca
					Cena średnia zł/m <sup>2</sup>	5302,34			

W zbiorze danych pominięto numery danych i dane osobowe ze względu na ustawę o ochronie danych osobowych z 10 maja 2018 r. (Dz.U. z 2019r., poz. 1781)

Sporządziła



**STAROSTA WŁOCŁAWSKI**

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GGN.6621.2483.2024

Województwo : KUJAWSKO-POMORSKIE

Powiat : WŁOCŁAWSKI

Jednostka ewidencyjna : 041807\_2 FABIANKI

Obręb : 0011 SZPETAL GÓRNY

**UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**

z dnia: 04.07.2024

Jednostka rejestrowa : G.422

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) SŁAWOMIR NIEWIADOMSKI Rodzice: STANISŁAW, TERESA Pesel: 62050501818 SŁONECZNA 3/2; 87-811 SZPETAL GÓRNY;  EWA ANNA NIEWIADOMSKA Rodzice: JANUSZ, ELŻBIETA Pesel: 62021002902 SŁONECZNA 3/2; 87-811 SZPETAL GÓRNY;	Własność	1/2
2	(małżeństwo) JANUSZ WACŁAW PODLEWSKI Rodzice: WACŁAW, HELENA Pesel: 36060203897 Informacja o śmierci: DATA ZGONU: 2019-11-26 INFORMACJĘ O ZGONIE WPISANO NA PODSTAWIE DANYCH PESEL.  ELŻBIETA PODLEWSKA Rodzice: ADAM, STEFANIA Pesel: 34052005126 SŁONECZNA 3/1; 87-811 SZPETAL GÓRNY;	Własność	1/2

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
99/16	SZPETAL GÓRNY; SŁONECZNA	tereny mieszkaniowe	B	0,0595	0,1173	WL1W/00044071/3
		grunty orne	RIIIa	0,0045		
		grunty orne	RIIIb	0,0533		

Id działki: 041807\_2.0011.99/16

**Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności**

Id budynku: 041807\_2.0011.346\_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 2,0/ 1,0

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Pow zabud. [m2]: 167

Adres budynku: SZPETAL GÓRNY; SŁONECZNA 3

Ident. działek: 041807\_2.0011.99/16

Razem powierzchnia działek :

0,1173 ha

Słownie : jeden tysiąc sto siedemdziesiąt trzy m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 04.07.2024

Sporządził : Ilona Andrzejewska

Ilona

Elektronicznie podpisany  
przez Ilona Andrzejewska  
Data: 2024.07.04 10:17:41  
+02'00'

04.07.2024 .. Andrzejewska

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ

nr działki	rodzaj gruntu	rodzaj użytkownika	rodzaj użytkownika	rodzaj użytkownika	rodzaj użytkownika	rodzaj użytkownika
100/1	100/1	100/1	100/1	100/1	100/1	100/1
100/2	100/2	100/2	100/2	100/2	100/2	100/2
100/3	100/3	100/3	100/3	100/3	100/3	100/3

**Załącznik nr 3****Księga Wieczysta Nr WL1W/00044071/3**

Znajdująca się w Sądzie Rejonowym we Włocławku przy ul. Kilińskiego 20

<b>DZIAŁ I : OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b>	
Położenie	województwo : kujawsko - pomorskie powiat : włocławski Gmina : Fabianki Miejscowość : Szpetal Górny
Działka ewidencyjna - nr działki - sposób korzystania - przyłączenie KW	99/16 Grunty orne, teren zabudowy mieszkalnej /00042216/
Obszar	0,1173 ha
<b>DZIAŁ I : SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</b>	
brak wpisów	
<b>DZIAŁ II : WŁASNOŚĆ</b>	
Udział ½ Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska	Janusz Waclaw Podlewski (Waclaw Helena) Elżbieta Podlewska (Adam Stefania)
Udział ½ Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska	Sławomir Niewiadomski (Stanisław Teresa) Ewa Anna Niewiadomska (Janusz Elżbieta)
<b>DZIAŁ III : PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</b>	
Rodzaj prawa Treść prawa	Ograniczone prawo rzeczowe Wzmianka o wszczęciu postępowania egzekucyjnego z nieruchomości przez Naczelnika Urzędu Skarbowego we Włocławku zgodnie pismem z dnia 21.06.2023r. znak 0420-SEE.Z2.7112.12.2023 Wzmiankę zabezpieczono na udziale nr 2 należącym do Sławomira Niewiadomskiego i Ewy Anny Niewiadomskiej wynoszącym 1/2 część we współwłasności nieruchomości.
Skarb Państwa	Naczelnik Urzędu Skarbowego we Włocławku siedziba : Włocławek REGON 001021145 rola instytucji : organ reprezentujący Skarb Państwa
<b>DZIAŁ IV : HIPOTEKI</b>	
Hipoteka przymusowa na kwotę 22722,73 zł (słownie : dwadzieścia dwa tysiące siedemset dwadzieścia dwa 73/100) - wierzytelność : zaległości podatkowe wraz z odsetkami za zwłokę, kosztami egzekucyjnymi i kosztami upomnienia - stosunek prawny : umowa ubezpieczenia - inne informacje : hipotekę przymusową zabezpieczono na udziale Sławomira i Ewy małż. Niewiadomskich stanowiącym ½ części. - wierzyciel hipoteczny : Naczelnik Urzędu Skarbowego we Włocławku	



siedziba : Włocławek

rola instytucji : organ reprezentujący Skarb Państwa

Hipoteka przymusowa na kwotę 685710 zł (słownie : sześćset osiemdziesiąt pięć tysięcy siedemset dziesięć)

- wierzytelność : należności z tytułu zabezpieczenia należności Skarbu Państwa z tytułu zobowiązań podatkowych

- stosunek prawny : umowa ubezpieczenia

- inne informacje : hipotekę przymusową zabezpieczono na udziale Sławomira i Ewy małż. Niewiadomskich stanowiącym ½ część.

- wierzyciel hipoteczny : Naczelnik Urzędu Skarbowego we Włocławku

siedziba : Włocławek

rola instytucji : organ reprezentujący Skarb Państwa



**STAROSTA WŁOCŁAWSKI**

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GGN.6621.2483.2024

Województwo : KUJAWSKO-POMORSKIE

Powiat : WŁOCŁAWSKI

Jednostka ewidencyjna : 041807\_2 FABIANKI

Obręb : 0011 SZPETAL GÓRNY

**WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW**

z dnia: 04.07.2024

Pozycja kartoteki budynków: **KB.422**

Lp.	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) SŁAWOMIR NIEWIADOMSKI Rodzice:STANISŁAW,TERESA Pesel: 62050501818 SŁONECZNA 3/2; 87-811 SZPETAL GÓRNY;  EWA ANNA NIEWIADOMSKA Rodzice:JANUSZ,ELŻBIETA Pesel: 62021002902 SŁONECZNA 3/2; 87-811 SZPETAL GÓRNY;	Własność	1/2
2	(małżeństwo) JANUSZ WACŁAW PODLEWSKI Rodzice:WACŁAW,HELENA Pesel: 36060203897 Informacja o śmierci: DATA ZGONU: 2019-11-26 INFORMACJĘ O ZGONIE WPISANO NA PODSTAWIE DANYCH PESEL.  ELŻBIETA PODLEWSKA Rodzice:ADAM,STEFANIA Pesel: 34052005126 SŁONECZNA 3/1; 87-811 SZPETAL GÓRNY;	Własność	1/2

Nr ewid. bud.	Działka	Adres budynku	Rodzaj wg. KŚT:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Nr KW lub inny dok.
346	99/16	SZPETAL GÓRNY; SŁONECZNA 3	Budynki mieszkalne	2/1	
Id budynku: 041807_2.0011.346_BUD Pow zabud. [m2]: 167			Nr jednostek rejestru gruntów: Nr jednostki rejestru budynków: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.: Powierzchnia pom. przyn. lokali:	G.422	

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 04.07.2024

Sporządził : Ilona Andrzejewska

Ilona  
04.07.2024 Andrzejewska  
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Elektronicznie  
podpisany przez Ilona  
Andrzejewska  
Data: 2024.07.04..  
10:18:26 +02'00'

## DECYZJA

Na podstawie art. 104 KPA, art. 28 i 34 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane /Dz.U.Nr. 89, poz.414 z 1994 r./ oraz porozumienia z Kierownikiem Urzędu Rejonowego we Wrocławku Nr 1/95 z 2 lutego 1995 r.

- po rozpatrzeniu wniosku z dnia 14.05.1997 r.  
zgłoszonego przez Państwo Ewę, Sławomira Niewiadomskich zam. Wrocławek

ul. Kaszubska 5/25 i Elżbietę, Janusza Podlewskich zam. ul. Chopina 19A/32 Wrocławek  
w sprawie wydania pozwolenia na budowę i zatwierdzenia projektu budowlanego

## ORZEKAM

1. Zatwierdzić projekt budowlany.
2. Udzielić pozwolenia na .....budowę.....budynku.....mieszkalnego.....dwuradzielnego....  
wg projektu budowlanego

na nieruchomości stanowiącej własność Państwa Ewy, Sławomira Niewiadomskich  
i Elżbietę, Janusza Podlewskich .....nr działki ..... 99/16

położonej w Szpetalu Górnym .....przy ulicy..... gm. Fabianki

Budowa /roboty budowlane/ powinna być prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w sposób nie zagrażający bezpieczeństwu ludzi i mienia z zastosowaniem następujących warunków:

1. Wytyczenie obiektu należy zgłosić w organie geodezyjnym oraz wykonać inwentaryzację powykonawczą obiektu.
2. Roboty budowlane należy prowadzić zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym pod nadzorem technicznym z zachowaniem przepisów BHP.
3. Należy ściśle przestrzegać zaleceń i wymagań zawartych w treści protokołu ZUD-W-tek Nr 18.521/97 z dnia 28.04.1997 r. oraz 7 dni przed rozpoczęciem robót należy powiadomić Państwową Służbę Ochrony Zabytków we Wrocławku /pismo TrP002/535/207 c/95 z dn. 22.03.1995 r./
4. W ciągu 14 dni po wybudowaniu budynku należy zgłosić w tut. Urzędzie przystąpienie do użytkowania obiektu. Niezastosowanie się przy wykonywaniu robót do obowiązujących przepisów pociągnie za sobą odpowiedzialność karną przewidzianą w art. 23 cytowanej.

4. Jednocześnie zobowiązuje się inwestora do:

1. Uregulowania spraw formalno-prawnych.

2. W terminie 7 dni przed rozpoczęciem robót należy powiadomić tutaj.

Urząd przedkładać pisemne oświadczenie kierownika robót/kwalifikacje zawodowe/ w celu zarejestrowania dziennika budowy.

5. Zgodnie z art. 37 cytowanej na wstępie ustawy decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 2 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 2 lata.

## UZASADNIENIE

Przedłożony przy wniosku o wydanie pozwolenia projekt budowlany jest zgodny z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Wójta Gminy Fabianki oraz warunkami konserwatorskimi/decyzja

NrUG-7332/W/12/97 z dn. 3.02.1997 r./

Do niniejszego pozwolenia załącza się integralną część

1. 2 egz. projektu budowlanego

2. Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Wojewody Włocławskiego za pośrednictwem Wójta Gminy Fabianki w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.

Decyzja niniejsza jest ostateczna po upływie 14 dni od daty jej otrzymania w przypadku nie wniesienia od niej odwołania.

Otrzymuje razem z załącznikami:

1. Państwo Ewa, Skawomir Niewiadomscy  
zam. Włocławek ul. Kaszubska 5/25

Otrzymują do wiadomości:

2. Państwo Elżbieta, Janusz Podlewscy  
zam. Włocławek ul. Chopina 19A/32

3. Państwo Ludmiła i Roman Poturalscy  
zam. Włocławek ul. Żytnia 53/89

4. Urząd Rejonowy Włocławek  
ul. Cyganek 28

5. a/a wyk. JK/JK

Z up. WÓJTA

mgr Józef Maździński  
Kierownik Referatu  
Rozwoju Gminy

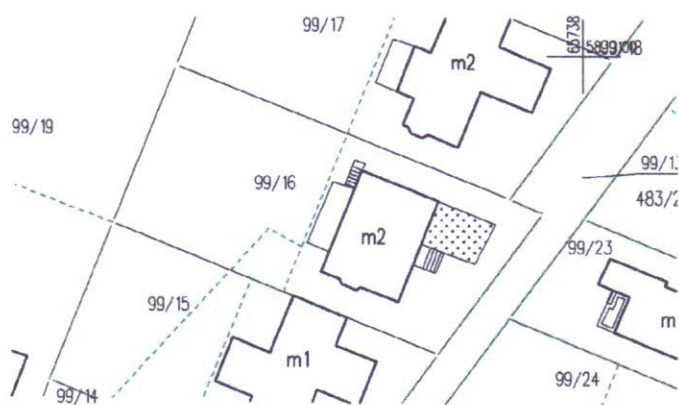
**Mapa ewidencyjna**  
**Skala 1:1000**

**Województwo:** kujawsko-pomorskie

**Powiat:** włocławski

**Jednostka ewidencyjna:** Gmina Fabianki

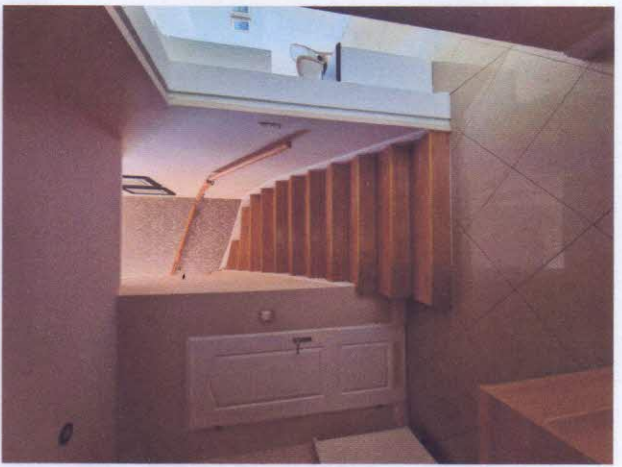
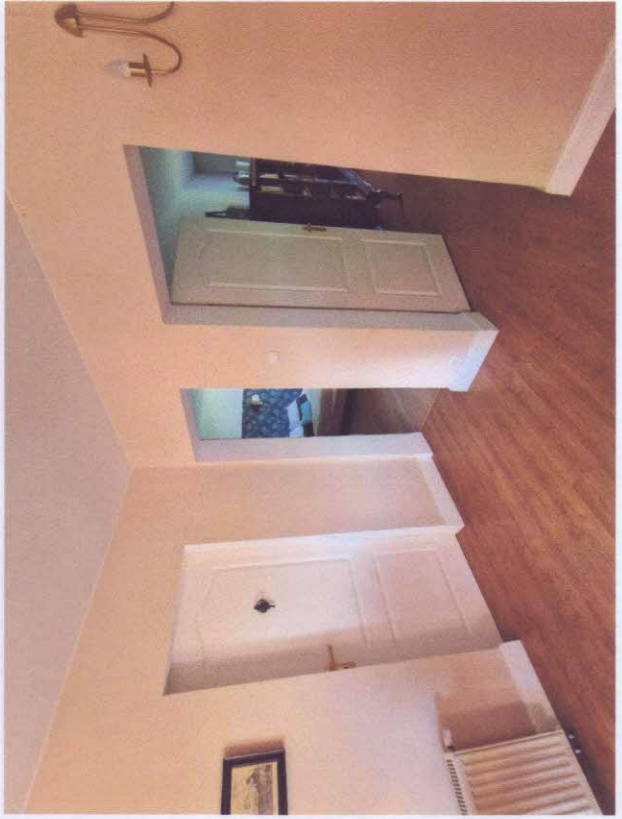
**Obręb:** Szpetal Górny

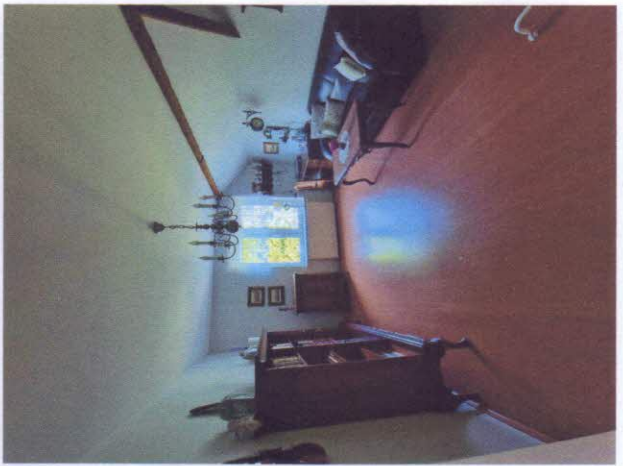


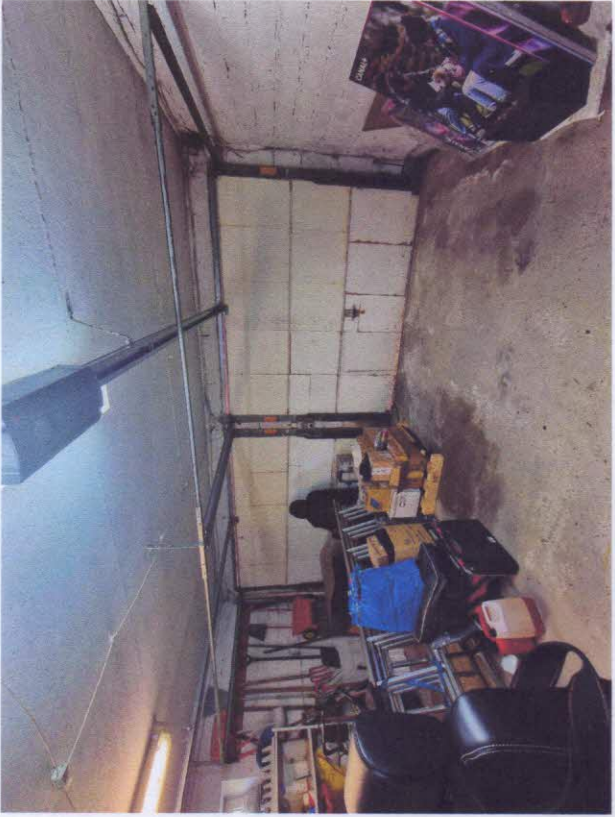
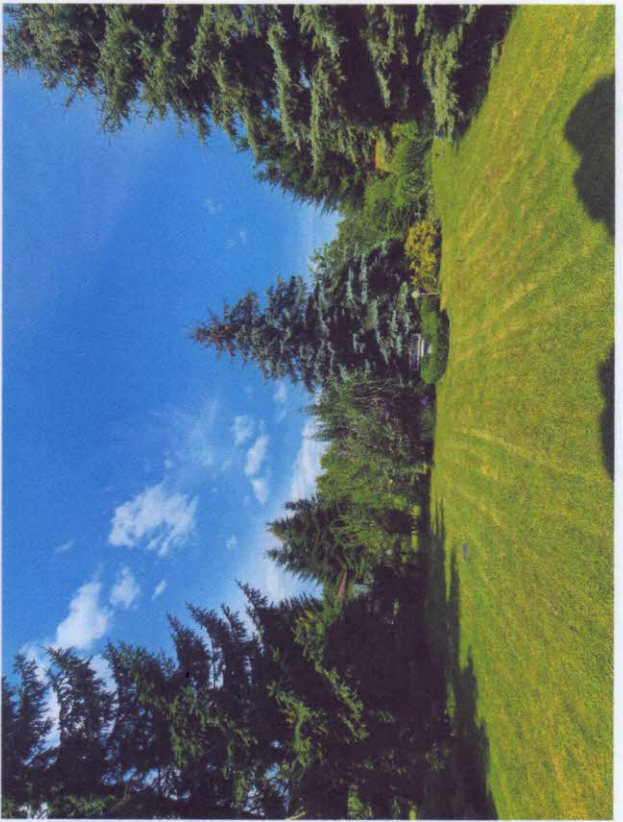
**DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA**













**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**  
**NR 1029129988**

<b>1</b>	<b>Okres ubezpieczenia: od 19.03.2024 r. do 18.03.2025 r.</b>	
<b>2</b>	<b>Ubezpieczający: TAGOWA WYCENA I POŚREDNICTWO W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI IWONA MAŁKIEWICZ</b> Adres siedziby: KRÓTKA 1, 87-162 GRĘBOCIN E-mail: MALKIEWICZ@TAGOWA.PL	REGON: 340579815 Telefon: +48607392305
<b>3</b>	<b>Ubezpieczony: TAGOWA WYCENA I POŚREDNICTWO W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI IWONA MAŁKIEWICZ</b> Adres siedziby: KRÓTKA 1, 87-162 GRĘBOCIN E-mail: MALKIEWICZ@TAGOWA.PL	REGON: 340579815 Telefon: +48607392305
<b>4</b>	<b>Zakres ubezpieczenia obowiązkowego</b> Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.	<b>Suma gwarancyjna</b> Na jedno zdarzenie   Na wszystkie zdarzenia 50 000 EUR   50 000 EUR
<b>5</b>	<b>Składka łączna: 208,37 PLN</b> <b>Składka została opłacona w całości.</b>	
<b>6</b>	<b>Warunki ubezpieczenia</b> 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).	2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.
<b>7</b>	<b>Oświadczenia</b> 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. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 4. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie. 5. 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. 6. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alifor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 7. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alifor 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. 8. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alifor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).	9. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.  * <input checked="" type="checkbox"/> w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alifor Bank SA - Alifor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUJW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1029129988/pc:100000547446176/BE20 PIN: 4096

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DSPOCZA/23G11\_01/20240318.1133/proddppu07-273255458.3/FILE/pc:100000547446176



## Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamacje, 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](http://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](http://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 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 jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

## Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych 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

TAGOWA WYCENA I POŚREDNICTWO W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI IWONA MAŁKIEWICZ  
E-mail: [MAŁKIEWICZ@TAGOWA.PL](mailto:MAŁKIEWICZ@TAGOWA.PL)  
Telefon: +48607392305

## Dodatkowych informacji udzieli:

Agent Ubezpieczeniowy Maciej Kardach

Data zawarcia umowy: 18.03.2024 r.

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

**AKCEPTACJA ZDALNA**

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

TAGOWA WYCENA I POŚREDNICTWO W OBROTCIE  
NIERUCHOMOŚCIAMI IWONA MAŁKIEWICZ

Ubezpieczający

**AKCEPTACJA ZDALNA**

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

MACIEJ KARDACH

ul. MALINOWA 1

77-102 Biskupice

tel. 662 318 000

tel. 662 318 000

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)

1029129988/pc:10000547446176/BE20 PIN: 4096

**801 102 102** pzu.pl

