

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	Przedmiotem wyceny jest prawo własności do : 1. Nieruchomości gruntowej położonej w Skrzypkowie, gm. Obrowo w powiecie toruńskim, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki : - nr 125, pow. 0.6863 ha, KW nr TO1T/00018613/9, - nr 220, pow. 1.2786 ha, KW nr TO1T/00018613/9, 2. Nieruchomości gruntowej położonej w Skrzypkowie, gm. Obrowo w powiecie toruńskim, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki : - nr 111/1, pow. 0.3545 ha, KW nr TO1T/00028281/5 - nr 124, pow. 0.5382 ha, KW nr TO1T/00028281/5, 3. Nieruchomości gruntowej położonej w Skrzypkowie, gm. Obrowo w powiecie toruńskim, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki : - nr 127/1, pow. 0.2377 ha, KW nr TO1T/00004470/3 - nr 225/1, pow. 0.3880 ha, KW nr TO1T/00004470/3.
CEL WYCENY	Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/9 i 1/18 w prawie własności do ww. nieruchomości gruntowych, dla potrzeb sprzedaży.
ZAKRES WYCENY	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do ww. nieruchomości gruntowych
METODOLOGIA WYCENY	Podejście porównawcze Metoda porównywania parami
OKREŚLONA WARTOŚĆ	<p>Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/9 w prawie własności do nieruchomości gruntowej, oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 125 i 220 w poziomie cen z kwietnia 2025 roku wynosi :</p> <p style="text-align: center;"><u>14.415 zł</u></p> <p>słownie : czternaście tysięcy czterysta piętnaście złotych</p> <p>Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/9 w prawie własności do nieruchomości gruntowej, oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 111/1 i 124 w poziomie cen z kwietnia 2025 roku wynosi :</p> <p style="text-align: center;"><u>8.828 zł</u></p> <p>słownie : osiem tysięcy osiemset dwadzieścia osiem złotych</p> <p>Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/18 w prawie własności do nieruchomości gruntowej, oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 127/1 i 225/1 w poziomie cen z kwietnia 2025 roku wynosi :</p> <p style="text-align: center;"><u>3.093 zł</u></p> <p>słownie : trzy tysiące dziewięćdziesiąt trzy złote</p>
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	24 kwietnia 2025 r.
AUTOR OPERATU	Iwona Małkiewicz



SPIS TREŚCI

1. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.....	5
1.1 Przedmiot i zakres wyceny	5
1.2 Cel wyceny	5
1.3 Podstawy formalne wyceny	5
1.4 Podstawy prawne wyceny	5
1.5 Podstawy metodologiczne wyceny	5
1.6 Źródła danych merytorycznych	6
1.7 Daty istotne dla operatu szacunkowego	6
2. Opis przedmiotu wyceny	6
2.1 Stan prawny nieruchomości	6
2.2 Uwarunkowania planistyczne	10
2.3 Opis nieruchomości gruntowej	11
3. Opis procedury szacowania	15
3.1 Rodzaj określanej wartości	15
3.2 Wybór podejścia i metody wyceny	15
4. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	17
5. Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/9 w prawie własności do części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 125	19
5.1 Założenia do wyceny	19
5.2 Określenie cech rynkowych i ich ocena	19
5.3 Aktualizacja cen z tytułu upływu czasu	20
5.4 Wysokość wag cech rynkowych	20
5.5 Określenie cech rynkowych porównywanych nieruchomości	21
5.6 Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/9 w prawie własności do części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 125	22
6. Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/9 w prawie własności do części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 220 oraz nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 111/1 i 124	23
6.1 Założenia do wyceny	23
6.2 Określenie cech rynkowych i ich ocena	23
6.3 Aktualizacja cen z tytułu upływu czasu	24
6.4 Wysokość wag cech rynkowych	24
6.5 Określenie cech rynkowych porównywanych nieruchomości	25
6.6 Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/9 w prawie własności do części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 220	26
6.7 Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/9 w prawie własności do nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 111/1 i 124	28
7. Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/18 w prawie własności do nieruchomości gruntowej jako działki ewidencyjne nr 127/1 i 225/1	29
7.1 Założenia do wyceny	29
7.2 Określenie cech rynkowych i ich ocena	29

7.3 Aktualizacja cen z tytułu upływu czasu	30
7.4 Wysokość wag cech rynkowych	30
7.5 Określenie cech rynkowych porównywanych nieruchomości	31
7.6 Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/18 w prawie własności do nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 127/1 i 225/1...	32
8. Określenie wysokości czynszu dzierżawnego z tytułu użytkowania nieruchomości gruntowych	34
8.1 Założenia do wyceny	34
8.2 Określenie wysokości czynszu dzierżawnego z tytułu użytkowania nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 125 i 220	34
8.3 Określenie wysokości czynszu dzierżawnego z tytułu użytkowania nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 111/1 i 124	35
8.4 Określenie wysokości czynszu dzierżawnego z tytułu użytkowania nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 127/1 i 225/1	35
9. Wynik końcowy wyceny	36
9.1 Analiza wyników	36
10. Klauzule i ustalenia dodatkowe	37
11. Załączniki	37

1. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

1.1 Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności do :

1. Nieruchomości gruntowej położonej w Skrzypkowie, gm. Obrowo w powiecie toruńskim, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki :

- nr 125, pow. 0.6863 ha, KW nr TO1T/00018613/9,

- nr 220, pow. 1.2786 ha, KW nr TO1T/00018613/9,

2. Nieruchomości gruntowej położonej w Skrzypkowie, gm. Obrowo w powiecie toruńskim, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki :

- nr 111/1, pow. 0.3545 ha, KW nr TO1T/00028281/5

- nr 124, pow. 0.5382 ha, KW nr TO1T/00028281/5,

3. Nieruchomości gruntowej położonej w Skrzypkowie, gm. Obrowo w powiecie toruńskim, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki :

- nr 127/1, pow. 0.2377 ha, KW nr TO1T/00004470/3

- nr 225/1, pow. 0.3880 ha, KW nr TO1T/00004470/3.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do ww. nieruchomości gruntowych.

1.2 Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/9 i 1/18 w prawie własności do ww. nieruchomości gruntowych, dla potrzeb sprzedaży.

1.3 Podstawy formalne wyceny

Zamawiający : Kancelaria Syndyka Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS 773071 - zlecenie wyceny z dnia 20.03.2025 r.

Wykonawca : TAGOWA Wycena i Pośrednictwo w Obrocie Nieruchomościami Iwona Małkiewicz ul. Krótka 1, 87-122 Grębocin.

Iwona Małkiewicz, Rzeczoznawca Majątkowy – nr uprawnień 4798.

1.4 Podstawy prawne wyceny

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.).

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 Rzeczoznawców Majątkowych – jako zasada dobrej praktyki zawodowej.

1.6 Źródła danych merytorycznych

Źródła informacji :

Księga Wieczysta nr TO1T/00018613/9, TO1T/00028281/5, TO1T/00004470/3 prowadzona przez Sąd Rejonowy Toruniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Postanowienie Sądu Rejonowego w Toruniu X Wydział Cywilny z dnia 15 listopada 2022 r. sygn. akt : X Ns 241/22

Postanowienie Sądu Rejonowego w Toruniu V Wydział Gospodarczy z dnia 6 marca 2025 r., sygn. akt : TO1T/GU/68/2025

Ewidencja gruntów i budynków Starostwa Powiatowego w Toruniu.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Obrowo, przyjęte Uchwałą Nr XXIV/150/2000 Rady Gminy w Obrowie z dnia 28.04.2000 r.

Dane z aktów notarialnych transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych zawartych na terenie powiatu toruńskiego w okresie od stycznia 2023 do stycznia 2025 roku.

1.7 Daty istotne dla operatu szacunkowego

Data oględzin : 26 marca 2025 r.

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny : 24 kwietnia 2025 r.

Data, na którą określono w wycenie stan przedmiotu wyceny : 26 marca 2025 r.

Data sporządzenia wyceny : 24 kwietnia 2025 r.

2. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

2.1 Stan prawny nieruchomości

Według zapisów w Księdze Wieczystej

Dla przedmiotowych nieruchomości Sąd Rejonowy w Toruniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr TO1T/00018613/9, TO1T/00028281/5, TO1T/00004470/3

Księga Wieczysta Nr TO1T/00018613/9

Znajdująca się w Sądzie Rejonowym w Toruniu przy ul. Warneńczyka 1

DZIAŁ I : OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Położenie	województwo : kujawsko – pomorskie powiat : toruński gmina : Obrowo miejscowość : Skrzypkowo
Działka ewidencyjna	
- nr działki	125
- obręb ewidencyjny	0014 Skrzypkowo
- ulica	Skrzypkowo 42
- sposób korzystania	B – tereny mieszkaniowe

Działka ewidencyjna - nr działki - obręb ewidencyjny - sposób korzystania	220 0014 Skrzypkowo R – grunty orne
Obszar	1,9649 ha
DZIAŁ I - SP : SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
brak wpisów	
DZIAŁ II : WŁASNOŚĆ	
Udział 6/9	Jan Machciński (Henryk Genowefa)
Udział 1/9	Joanna Strużyńska (Jan Grażyna) PESESL 85032312585
Udział 1/9	Magdalena Agata Machcińska (Jan Grażyna) PESEL 99032807947
Udział 1/9	Małgorzata Teresa Michalska (Jan Maria) PESEL 70022303786
DZIAŁ III : PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
Rodzaj wpisu Treść wpisu	Ostrzeżenie Ostrzeżenie o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym co do udziału wynoszącego 7/9 części po zmarłym Janie Machcińskim w przedmiocie nabycia spadku.
DZIAŁ IV : HIPOTEKI	
Hipoteka umowna zwykła na kwotę 15,00 zł (słownie : piętnaście) - wierzytelność : pożyczka - inne informacje : hipoteka z tytułu pożyczki oprocentowanej w wysokości 6% od sta w stosunku rocznym. na podstawie oświadczenia banku z dnia 13 sierpnia 1982 roku - Sp. dok. nr 5 wpisano dnia 16 lipca 1982 roku. - wierzyciel hipoteczny : Bank Spółdzielczy w Grębocinie Oddział Obrowo	

Według zapisów ewidencji gruntów

Jednostka rejestrowa G12		
Udział 1/9	Magdalena Agata Machcińska (Jan Grażyna)	
Udział 6/9	Jan Kazimierz Machciński (Henryk Genowefa) / osoba nie żyje/	
Udział 1/9	Małgorzata Teresa Michalska (Jan Maria)	
Udział 1/9	Joanna Strużyńska (Jan Grażyna)	
Księga Wieczysta	TO1T/00018613/9	
Jednostka ewidencyjna	Obrowo	
Obręb ewidencyjny	Skrzypkowo	
Numer działki	125	220
Powierzchnia	0.6863 ha	1.2786 ha
Powierzchnia razem	1.9649 ha	

Księga Wieczysta Nr TO1T/00028281/5

Znajdująca się w Sądzie Rejonowym w Toruniu przy ul. Warneńczyka 1

DZIAŁ I : OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Położenie	województwo : kujawsko – pomorskie powiat : toruński gmina : Obrowo miejscowość : Skrzypkowo
Działka ewidencyjna - nr działki - obręb ewidencyjny - sposób korzystania	111/1 0014 Skrzypkowo R – grunty orne
Działka ewidencyjna - nr działki - obręb ewidencyjny - sposób korzystania - przyłączenie KW	124 0014 Skrzypkowo R – grunty orne /00014181/
Obszar	0,8927 ha
DZIAŁ I - SP : SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
brak wpisów	
DZIAŁ II : WŁASNOŚĆ	
Udział 6/9	Jan Kazimierz Machciński (Henryk Genowefa)
Udział 1/9	Joanna Strużyńska (Jan Grażyna) PESESL 85032312585
Udział 1/9	Magdalena Agata Machcińska (Jan Grażyna) PESEL 99032807947
Udział 1/9	Małgorzata Teresa Michalska (Jan Maria) PESEL 70022303786
DZIAŁ III : PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
Rodzaj wpisu Treść wpisu	Ostrzeżenie Ostrzeżenie o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym wobec nabycia spadku po Janie Kazimierzu Machcińskim przez: Ewelinę Ewę Machcińską, Łukasza Jana Machcińskiego, Tomasza Zbigniewa Machcińskiego, Sławomira Jana Machcińskiego, Karolinę Magdalenę Kapłon, Annę Marię Machcińską i Małgorzatę Teresę Michalską po 1/9 części każdy z nich
DZIAŁ IV : HIPOTEKI	
brak wpisów	

Według zapisów ewidencji gruntów

Jednostka rejestrowa G194		
Udział 1/9	Magdalena Agata Machcińska (Jan Grażyna)	
Udział 6/9	Jan Kazimierz Machciński (Henryk Genowefa) / osoba nie żyje/	
Udział 1/9	Małgorzata Teresa Michalska (Jan Maria)	
Udział 1/9	Joanna Strużyńska (Jan Grażyna)	
Księga Wieczysta	TO1T/00028281/5	
Jednostka ewidencyjna	Obrowo	
Obręb ewidencyjny	Skrzypkowo	
Numer działki	111/1	124
Powierzchnia	0.3545 ha	0.5382 ha
Powierzchnia razem	0.8927 ha	

Księga Wieczysta Nr TO1T/00004470/3

Znajdująca się w Sądzie Rejonowym w Toruniu przy ul. Warneńczyka 1

DZIAŁ I : OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Położenie	województwo : kujawsko – pomorskie powiat : toruński gmina : Obrowo miejscowość : Skrzypkowo
Działka ewidencyjna - nr działki - obręb ewidencyjny - sposób korzystania	225/1 0014 Skrzypkowo R – grunty orne
Działka ewidencyjna - nr działki - obręb ewidencyjny - sposób korzystania - przyłączenie KW - obszar	127/1 0014 Skrzypkowo R – grunty orne /0004481/ 0,2400 ha
Budynek - przeznaczenie - odrębność	budyn. NIE
Obszar	0,6257 ha
DZIAŁ I - SP : SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
brak wpisów	
DZIAŁ II : WŁASNOŚĆ	
Udział 15/18 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska	Jan Kazimierz Machciński (Henryk Genowefa) Helena Machcińska (Jan Lucyna)

Udział 1/18	Joanna Strużyńska (Jan Grażyna) PESESL 85032312585
Udział 1/18	Magdalena Agata Machcińska (Jan Grażyna) PESEL 99032807947
Udział 1/18	Małgorzata Teresa Michalska (Jan Maria) PESEL 70022303786
DZIAŁ III : PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
Rodzaj wpisu Treść wpisu	Ostrzeżenie Ostrzeżenie o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym - spadek po Janie Kazimierzu Machcińskim
DZIAŁ IV : HIPOTEKI	
brak wpisów	

Według zapisów ewidencji gruntów

Jednostka rejestrowa G97		
Udział 1/18	Magdalena Agata Machcińska (Jan Grażyna)	
Udział 15/18 wspólność ustawowa	Jan Kazimierz Machciński (Henryk Genowefa) / osoba nie żyje/ Helena Machcińska (Jan Lucyna)	
Udział 1/18	Małgorzata Teresa Michalska (Jan Maria)	
Udział 1/18	Joanna Strużyńska (Jan Grażyna)	
Księga Wieczysta	TO1T/00004470/3	
Jednostka ewidencyjna	Obrowo	
Obręb ewidencyjny	Skrzypkowo	
Numer działki	127/1	225/1
Powierzchnia	0.2377 ha	0.3880 ha
Powierzchnia razem	0.6257 ha	

2.2 Uwarunkowania planistyczne

Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Na obszarze, na którym położone są przedmiotowe nieruchomości brak aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z treścią Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Obrowo, przyjętego Uchwałą Nr XXIV/150/2000 Rady Gminy w Obrowie z dnia 28.04.2000 r., przedmiotowe działki położone są w strefie funkcyjnej **D** – uprawy polowe.



2.3 Opis nieruchomości gruntowej

Lokalizacja i sąsiedztwo

Nieruchomości gruntowe będące przedmiotem wyceny, zlokalizowane są we wsi Skrzypkowo, w gminie Obrowo, w bezpośrednim sąsiedztwie drogi powiatowej nr 2040C Zębówiec – Skrzypkowo - Krzykomy. Odległość do centrum Obrowa wynosi ok. 5,5 km, natomiast do drogi krajowej nr 10 Szczecin – Płońsk wynosi ok. 5 km. Odległość do szkoły podstawowej, przychodni zdrowia oraz większości punktów użyteczności publicznej wynosi ok. 5,5 - 6 km. Lokalizację określam jako przeciętną.

W sąsiedztwie przedmiotu wyceny występuje rozdrobniona zabudowa zagrodowa oraz grunty użytkowane rolniczo.



Działka nr 125

Działka ewidencyjna nr 125 posiadała kształt regularny, zbliżony do prostokąta. Działka jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz budynkiem gospodarczym, który nie został ujawniony w ewidencji budynków. Powierzchnia : 0.6863 ha

Budynek mieszkalny

Według informacji przekazanej przez współwłaściciela nieruchomości, budynek został wybudowany ok. 1980 roku XX wieku, jednakże na podstawie przeprowadzonych oględzin, biorąc pod uwagę stan zużycia oraz kształt architektoniczny i rodzaj zastosowanych materiałów budowlanych i wykończeniowych bardziej prawdopodobne wydają się lata 1960/1970.

Bryła budynku parterowa, z poddaszem nieużytkowym (strychem), podpiwniczona.

Konstrukcja murowana z pustaka żużlowego.

Dach dwuspadowy, kryty eternitem. Konstrukcja drewniana, bez ocieplenia.

Elewacja zewnętrzna bez ocieplenia, wykończona tynkiem tradycyjnym, cementowo - wapiennym.

Stolarka okienna PCV.

Stolarka drzwiowa :

- zewnętrzna : drzwi płytowe, częściowo szklone,
- wewnętrzna : drzwi płytowe, częściowo szklone.

Ściany wewnętrzne : w większości pomieszczeń mieszkalnych na ścianach położono tapety, niewielka powierzchnia ścian została wykończona gładzią oraz panelami ściennymi (boazerią). W obu łazienkach oraz w obu kuchniach, w pasie roboczym między szafkami glazura. W wiatrołapie tynk tradycyjny cementowo – wapienny, znacznie zniszczony, wymagający wymiany.

Na suficie w jednej kuchni oraz we wszystkich pokojach styropianowe kasetowy, w drugiej kuchni oraz w obu łazienkach panele ścienne.

Posadzki : w wiatrołapie wykładzina PCV w złym stanie technicznym, wymagająca wymiany. W przedpokoju, w jednej kuchni oraz w obu łazienkach terakota w dobrym stanie technicznym. W drugiej kuchni oraz w pokojach panele w dobrym stanie technicznym.

Media : przyłącze energetyczne oraz wodno – kanalizacyjne (z sieci gminnej).

Ogrzewanie centralne : piec na paliwo stałe (węgiel, drewno).

W skład pomieszczeń mieszkalnych wchodzi wiatrołap, przedpokój, dwie przechodnie kuchnie, trzy pokoje (jeden przechodni) oraz dwie łazienki.

Powierzchnia zabudowy : **119 m²**.

Stan techniczny budynku określam jako przeciętny, wymagający znacznych nakładów na wymianę konstrukcji oraz pokrycia, położenie ocieplenia dachu oraz odnowienie i ocieplenie elewacji zewnętrznej. Gruntownego remontu wymaga również wiatrołap. W pomieszczeniach mieszkalnych został przeprowadzony

częściowy remont, dlatego nie wymagają one większych nakładów modernizacyjnych.

Informację o powierzchni zabudowy przyjęto na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów, o roku budowy budynku mieszkalnego uzyskano od Zleceniodawcy wyceny, natomiast stan techniczny budynku został ustalony podczas oględzin przedmiotu wyceny.

Działka nr 220

Działka ewidencyjna nr 220 posiadała kształt nieregularny, wieloboku.

Działka jest niezabudowana i użytkowana rolniczo.

Powierzchnia : 1.2786 ha



Działka nr 111/1

Działka ewidencyjna nr 111/1 posiadała kształt regularny, prostokątny.

Działka jest niezabudowana i użytkowana rolniczo.

Powierzchnia : 0.3545 ha

Działka nr 124

Działka ewidencyjna nr 124 posiadała kształt regularny, zbliżony do prostokąta.

Działka jest niezabudowana i użytkowana rolniczo.

Powierzchnia : 0.5382 ha



Działka nr 127/1

Działka ewidencyjna nr 127/1 posiadała kształt zbliżony w większości do prostokąta.

Działka jest niezabudowana i użytkowana rolniczo.

Powierzchnia : 0.2377 ha

Działka nr 225/1

Działka ewidencyjna nr 225/1 posiadała kształt zbliżony do prostokąta.

Działka jest niezabudowana i użytkowana rolniczo.

Powierzchnia : 0.3880 ha

3. OPIS PROCEDURY SZACOWANIA

3.1 Rodzaj określonej 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 2024 r., poz. 1145 ze zm.) : „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 przedmiotu wyceny dokonano przy zastosowaniu **podejścia porównawczego, metoda 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 2023 r. 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”.

Zgodnie z pkt. 3.9 Noty Interpretacyjnej – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości, Standardów Zawodowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, „rzeczoznawca majątkowy określa jednostkę porównawczą, do której odnosi się cena transakcyjna, a także stosuje identyczne jednostki dla nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, m² powierzchni budynku, m³ kubatury). W szczególnie uzasadnionych wypadkach jednostką porównawczą może być nieruchomość”. Zgodnie z powyższym do określenia wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej przyjęto za jednostkę porównawczą 1m² powierzchni zabudowy.

4. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Dla potrzeb wyceny określono :

1. Rynek lokalny, jako rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami typowymi dla zabudowy zagrodowej oraz nieruchomości gruntowych niezabudowanych użytkowanych rolniczo,
2. Obszar rynku : obszar powiatu toruńskiego stanowiący w rozumieniu zasad wyceny lokalny rynek nieruchomości,
3. Okres badania cen : styczeń 2023 – kwiecień 2025.

Województwo kujawsko-pomorskie leży w centralnej części północnej Polski. Utworzone z dniem 1 stycznia 1999 r. zajmuje powierzchnię 18000 km² (10 miejsce w Polsce). Zamieszkuje je 2,1 mln mieszkańców (10 pozycja w kraju). Największe miasta to: Bydgoszcz, Toruń, Włocławek, Grudziądz oraz Inowrocław. Region kujawsko-pomorski tworzą: 4 powiaty grodzkie, 19 powiatów ziemskich oraz 144 gminy (miejskie, miejsko-wiejskie i wiejskie). Siedzibą władz administracyjnych jest Bydgoszcz, a samorządowych - Toruń. Położenie komunikacyjne regionu jest bardzo atrakcyjne. Przez jego obszar przebiegają ważne korytarze transportowe wschód-zachód i północ-południe, łączące kraje Unii Europejskiej z krajami centralnej i wschodniej Europy. Główny port żeglugi śródlądowej zlokalizowany jest w Bydgoszczy.

Na terenie lokalnego rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych odnotowano niewielką ilość transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami o funkcji gospodarczej dla rolnictwa, co jest spowodowane nie tyle niekorzystną lokalizacją co niewielką podażą tego typu nieruchomości. Na lokalnym rynku dominuje działalność o charakterze rodzinnym, przekazywana kolejnym pokoleniom, a co za tym idzie rynek nie dostarcza obrotu tego typu nieruchomościami. Niemniej należy zauważyć, że występuje popyt na nieruchomości przeznaczone na ww. cele. W obecnych czasach łatwiej jest nabyć i zagospodarować istniejące już zabudowania niż podejmować nowe inwestycje, których realizacja jest uzależniona od zdolności kredytowej zainteresowanego oraz od istniejących warunków planistycznych, które niekiedy skutecznie utrudniają tego typu realizacje budowlane. Ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o charakterze gospodarczym dla rolnictwa, uzależnione są głównie od odległości od centrum wsi, będącej siedzibą władz gminy, od powierzchni gruntu rolnego oraz roku budowy i stanu technicznego budynków.

Na terenie lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, użytkowanych rolniczo, odnotowano kilka transakcji sprzedaży nieruchomości o stosunkowo niewielkim areale, wynoszącym poniżej 5 ha. W celu dokonania analizy lokalnego rynku nieruchomości rolnych analizowano informacje z aktów notarialnych, a także obserwowano zmiany podaży i popytu. Na podstawie zesranych informacji ustalono, że podaż nieruchomości podobne do przedmiotu

wyceny, utrzymuje się w analizowanym rejonie na niezbyt wysokim poziomie, co wynika z kumulacji gruntów rolnych w rękach lokalnych przedsiębiorców. Przedmiotem sprzedaży były najczęściej nieruchomości o powierzchni gruntu wynoszącej ok. 2-5 ha, sporadycznie areał przekraczał 5 ha. Najczęściej spotykana w obrocie rynkowym klasą bonitacyjną gruntu była rola RIIIa, RIIIb, RIVa i RIVb zdecydowanie rzadziej RII. Sprzedaży gruntu klasy RI nie odnotowano. Kształt zbywanych gruntów był najczęściej regularny, zbliżony do prostokąta. Zdarzały się działki gruntu o bardzo dużych powierzchniach, z których wydzielono niewielkie powierzchnie pod istniejącą zabudowę siedliskową.

Przy analizie rynku lokalnego nie uwzględniono transakcji, co do których zachodzi podejrzenie, że były zawierane w szczególnych warunkach (np. darowizna, zamiana, sprzedaż bezprzetargowa).

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 : lokalizacji, powierzchni gruntu oraz roku budowy i stanu technicznego budynków (w przypadku nieruchomości gruntowych zabudowanych) oraz bonitacji gleby, powierzchni i kształtu gruntu (w przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych).

5. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/9 W PRAWIE WŁASNOŚCI DO CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ OZNACZONEJ JAKO DZIAŁKA EWIDENCYJNA NR 125

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 stycznia 2023 do stycznia 2025 roku (Załącznik 1),
- określono cechy rynkowe i ich wagi wpływające na wartość rynkową nieruchomości gruntowych,
- 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 3.

Tabela 3

Lp.	CECHA RYNKOWA	OCENA	OPIS
1.	Lokalizacja	Dobra	Położenie na terenach wiejskich, w niewielkiej odległości od wsi będącej siedzibą władz gminy (poniżej 5 km).
		Przeciętna	Położenie na terenach wiejskich, w odległości większej niż 5 km od wsi będącej siedzibą władz gminy.
2.	Powierzchnia gruntu	Bardzo duża	Powyżej 50.000 m ²
		Duża	Od 20.000 do 50.000 m ²
		Średnia	Poniżej 20.000 m ²
3.	Rok budowy i stan techniczny budynków	Przeciętny	Budynki w wieku do 50-60 lat, wybudowane w technologii murowanej, która nie odbiega znacząco od obecnie stosowanej, niemniej różnice widoczne są w przypadku materiałów wykończeniowych i zastosowanych rozwiązań technologicznych.
		Pośredni	Część budynków w wieku poniżej 50-60 lat, część w wieku powyżej 60 lat.



5.3 Aktualizacja cen z tytułu upływu czasu

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

Trend czasowy obliczono według następującego wzoru:

$$T_r = [(C_p - C_w) / C_w \times t] * 100\%$$

gdzie:

T_r – trend czasowy,

C_p – cena transakcyjna 1 m² uzyskana w transakcji późniejszej,

C_w – cena transakcyjna 1 m² uzyskana w transakcji wcześniejszej

t – liczba miesięcy dzieląca te transakcje,

Z zestawienia nieruchomości porównawczych (Załącznik nr 1) wybrano następujące pary nieruchomości :

I (3 i 6)

$$[(C_6 - C_3) / C_3 \times t] \times 100\% = [(639,81 - 1182,80) / 1182,80 \times 10] \times 100\% = -4,59\%$$

II (2 i 7)

$$[(C_7 - C_2) / C_2 \times t] \times 100\% = [(924,17 - 755,56) / 755,56 \times 18] \times 100\% = 1,24\%$$

$$T_r = (-4,59\% + 1,24\%) / 2 = -1,68\%$$

Trend czasowy wynosił – 1,68% miesięcznie.

Z powyższego zestawienia wynika, że średni trend był ujemny i wynosił – 1,68% w skali miesiąca, czyli – 20,16% w skali roku oraz – 40,32% w skali dwóch lat, co jest wynikiem nierealnym na typowym rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych, przeznaczonych pod działalność rolniczą, dlatego przyjęto stabilizację cen w czasie.

5.4 Wysokość wag cech rynkowych

Wykorzystując skalę ocen cech rynkowych zawartą w tabeli 3 określono wagi tych cech przyjmując do porównania nieruchomości różniące się tylko jedną cechą.

Wysokość wag przedstawiono w tabeli 4, gdzie :

C_{max} – najwyższa cena transakcyjna 1m² nieruchomości gruntowej zabudowanej,

C_{min} – najniższa cena transakcyjna 1m² nieruchomości gruntowej zabudowanej,

ΔC – różnica między najwyższą a najniższą ceną transakcyjną.

$$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 1182,80 \text{ zł/m}^2 - 500,00 \text{ zł/m}^2 = 682,80 \text{ zł/m}^2$$



Tabela 4

Rodzaj cechy	Cena transakcyjna 1m ² nieruch. gruntowej zabudowanej różniącej się jedną cechą [zł/m ²]	$\frac{(C_w - C_m) \times 100\%}{\Delta C}$
Lokalizacja	C ₂ = 755,56 C ₈ = 500,00 Średnia	37,43 % 37,43 %
Powierzchnia gruntu	C ₆ = 639,81 C ₈ = 500,00 Średnia	20,48 % 20,48 %
Rok budowy	C ₁ = 855,92 C ₃ = 1182,80 Średnia	47,87 % 47,87 %
	Razem	105,78%
	Współczynnik korygujący do wyliczonych wag	100% / 105,78% = 0,945

Po zastosowaniu współczynnika korygującego i ostatecznym zaokrągleniu wysokość wag wynosi :

Tabela 5

Nazwa cechy	Wysokość wag cech rynkowych	Zakres kwotowy
Lokalizacja	35%	238,98 zł
Powierzchnia gruntu	20%	136,56 zł
Rok budowy	45%	307,26 zł
Razem :	100%	682,80 zł

5.5 Określenie cech rynkowych porównywanych nieruchomości

Charakterystyka cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych.

Tabela 6

	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
Data transakcji	18.04.2023 r.	27.09.2024 r.	02.01.2025 r.
Adres	Jackowo gm. Czernikowo	Ograszka / Steklin gm. Czernikowo	Steklin gm. Czernikowo
Pow. zabudowy budynków	450 m ²	211 m ²	400 m ²
Powierzchnia gruntu	17.001 m ²	31.600 m ²	9.536 m ²
Lokalizacja	dobra	przeciętna	przeciętna
Rok budowy	1975	1960, 1968	1970/97, 1970, 1970



Tabela 7

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nier. A	Nier. B	Nier. C
1.	Lokalizacja	przeciętna	dobra	przeciętna	przeciętna
2.	Pow. gruntu	średnia	średnia	duża	średnia
3.	Rok budowy	przeciętny	przeciętny	przeciętny	przeciętny

5.6 Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/9 w prawie własności do części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 125

Tabela 8 przedstawia procentowy wpływ cech rynkowych na wartość nieruchomości gruntowej i określa wartość współczynników korygujących.

Tabela 8

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł]	Różnice między X i A	Różnice między X i B	Różnice między X i C
1.	Lokalizacja	35	238,98	- 238,98	-	-
2.	Pow. gruntu	20	136,56	-	- 68,28	-
3.	Rok budowy	45	307,26	-	-	-
Razem		100	682,80	- 238,98	- 68,28	-
Cena transakcyjna				755,56	639,81	500,00
Cena skorygowana o poprawki kwotowe				516,58	571,53	500,00

Wartość rynkową prawa własności do nieruchomości gruntowej obliczono jako średnią arytmetyczną ze skorygowanych cen nieruchomości porównawczych :

$$C_{\text{sr}} = W_{1\text{m}^2} = (516,58 \text{ zł/m}^2 + 571,53 \text{ zł/m}^2 + 500,00 \text{ zł/m}^2) / 3 = 529,37 \text{ zł}$$

Wartość rynkową udziału w wysokości 1/9 w prawie własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej obliczono na podstawie następującego wzoru :

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

gdzie :

WR – wartość rynkowa udziału w wysokości 1/9 w prawie własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej,

$W_{1\text{m}^2}$ - wartość rynkowa 1m^2 nieruchomości gruntowej zabudowanej,

P_u – powierzchnia zabudowy budynku stanowiącego część składową wycenianej nieruchomości gruntowej w m^2 ,

U – wielkość udziału w nieruchomości.

$$WR = 529,37 \text{ zł/m}^2 \times 119 \text{ m}^2 \times 1/9 = 6999,47 \text{ zł}$$

Przyjęta wartość rynkowa udziału w wysokości 1/9 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej wynosi : **6.999 zł**



6. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/9 W PRAWIE WŁASNOŚCI DO CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ OZNACZONEJ JAKO DZIAŁKA EWIDENCYJNA NR 220 ORAZ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ OZNACZONEJ JAKO DZIAŁKI EWIDENCYJNE NR 111/1 I 124

6.1 Założenia do wyceny

Przeprowadzono następującą procedurę szacowania :

- dokonano analizy lokalnego rynku nieruchomości, których przedmiotem sprzedaży było prawo własności do nieruchomości niezabudowanych na podstawie transakcji zawartych w okresie od maja 2023 do grudnia 2024 roku (Załącznik 2),
- określono cechy rynkowe wpływające na wartość rynkową przedmiotu wyceny,
- określono wagi cech rynkowych wpływających na wartość,
- wybrano trzy nieruchomości gruntowe o cechach porównywalnych do przedmiotu wyceny i dokonano ich charakterystyki,
- 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.

Ponieważ wszystkie nieruchomości gruntowe niezabudowane położone były w zbliżonej lokalizacji, w sąsiedztwie zabudowy siedliskowej, z dala od zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dlatego w procesie szacowania pominięto wpływ cechy „lokalizacja” na wartość przedmiotu wyceny.

6.2 Określenie cech rynkowych i ich ocena

Przyjęte do analizy rynku lokalnego cechy rynkowe i ich skalę ocen przedstawiono w tabeli nr 9.

Tabela 9

Lp.	CECHA RYNKOWA	OCENA	OPIS
1.	Wskaźnik bonitacji gleby	średni	od 1,0 do 1,6
		słaby	poniżej 1,0
2.	Powierzchnia gruntu	przeciętna	Od 2 do 5 ha
		niekorzystna	Poniżej 2 ha
3.	Kształt gruntu	korzystny	Kształt działki gruntu regularny, kwadrat, prostokąt lub zbliżony do kwadratu i prostokąta
		przeciętny	Kształt działki gruntu nieregularny, umożliwia racjonalne wykorzystanie całej powierzchni gruntu przy dużym areale gruntu.



6.3 Aktualizacja cen z tytułu upływu czasu

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

Trend czasowy obliczono według następującego wzoru:

$$T_r = [(C_p - C_w) / C_w \times t] * 100\%$$

gdzie:

T_r – trend czasowy,

C_p – cena transakcyjna 1 m² uzyskana w transakcji późniejszej,

C_w – cena transakcyjna 1 m² uzyskana w transakcji wcześniejszej

t – liczba miesięcy dzieląca te transakcje,

Z zestawienia nieruchomości podobnych (Załącznik nr 2) wybrano następujące pary nieruchomości :

I (1 i 5)

$$[(C_5 - C_1) / C_1 \times t] \times 100\% = [(6,11 - 8,22) / 8,22 \times 16] \times 100\% = - 1,60\%$$

II (2 i 4)

$$[(C_4 - C_2) / C_2 \times t] \times 100\% = [(6,00 - 4,72) / 4,72 \times 13] \times 100\% = 2,09\%$$

III (2 i 9)

$$[(C_9 - C_2) / C_2 \times t] \times 100\% = [(4,71 - 4,72) / 4,72 \times 16] \times 100\% = - 0,01\%$$

$$T_r = (- 1,60\% + 2,09\% - 0,01\%) / 3 = 0,16 \%$$

Trend czasowy wynosił 0,16% miesięcznie.

Z powyższego zestawienia wynika, że średni trend był dodatni i wynosił 0,16% w skali miesiąca i 1,92% w skali roku, co jest wzrostem tak nieznaczny, że przyjęto stabilizację cen w czasie.

6.4 Wysokość wag cech rynkowych

Wykorzystując skalę ocen cech rynkowych zawartą w tabeli 9 określono wagi tych cech przyjmując do porównania nieruchomości różniące się tylko jedną cechą.

Wysokość wag przedstawiono w tabeli 10, gdzie :

C_{max} – najwyższa cena transakcyjna 1 m² nieruchomości niezabudowanej,

C_{min} – najniższa cena transakcyjna 1 m² nieruchomości niezabudowanej,

ΔC – różnica między najwyższą a najniższą ceną transakcyjną.

$$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 9,62 \text{ zł/m}^2 - 4,72 \text{ zł/m}^2 = 4,90 \text{ zł/m}^2$$



Tabela 10

Rodzaj cechy	Cena transakcyjna 1m ² nieruch. gruntowej niezabudowanej różniącej się jedną cechą [zł/m ²]	$\frac{(C_w - C_m) \times 100\%}{\Delta C}$
Wskaźnik bonitacji	C ₆ = 6,88	43,06 %
	C ₈ = 4,77	
	Średnia	
		43,06 %
Powierzchnia gruntu	C ₂ = 4,72	28,37 %
	C ₅ = 6,11	
	Średnia	
		28,37 %
Kształt gruntu	C ₇ = 7,45	44,29 %
	C ₁₀ = 9,62	
	Średnia	
		44,29 %
	Razem	115,72 %
	Współczynnik korygujący do wyliczonych wag	100% / 115,72% = 0,864

Po uwzględnieniu współczynnika korygującego w wysokości **0,864** i po ostatecznym zaokrągleniu wagi poszczególnych cech wynoszą :

Tabela 11

Nazwa cechy	Wysokość wag cech rynkowych	Zakres kwotowy
Wskaźnik bonitacji gleby	35%	1,72 zł
Powierzchnia gruntu	25%	1,23 zł
Kształt gruntu	40%	1,96 zł
Razem :	100%	4,91 zł

6.5 Określenie cech rynkowych porównywanych nieruchomości

Charakterystyka cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych.

Tabela 12

	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
Data transakcji	12.09.2024 r.	25.09.2024 r.	16.10.2024 r.
Adres	Łążyn II gm. Obrowo	Czernikówko gm. Czernikowo	Stajenczynki gm. Obrowo
Pow. gruntu	7.124 m ²	16.614 m ²	9.431 m ²
Wskaźnik bonitacji gleby	średni (1,37)	średni (1,10)	słaby (0,75)
Kształt gruntu	przeciętny, zbliżony do litery P	przeciętny, prostokąt z wycięciem pod zabudowę zagrodową	przeciętny wielobok, częściowo zbliżony do prostokąta



Tabela 13

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nier. A	Nier. B	Nier. C
1.	Wskaźnik bonitacji gleby	średni (1,10 i 1,20) / słaby (0,61) *	średni	średni	słaby
2.	Pow. gruntu	niekorzystna	niekorzystna	niekorzystna	niekorzystna
3.	Kształt gruntu	korzystny / przeciętny **	przeciętny	przeciętny	przeciętny

* działka nr 220 posiada słaby wskaźnik bonitacji gleby, natomiast działki nr 111/1 i 124 średni

** działka nr 220 posiada kształt przeciętny, natomiast działki nr 111/1 i 124 posiadają kształt korzystny

6.6 Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/9 w prawie własności do części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 220

Tabela 14 przedstawia procentowy wpływ cech rynkowych na wartość nieruchomości gruntowej i określa wartość współczynników korygujących.

Tabela 14

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł]	Różnice między X i A	Różnice między X i B	Różnice między X i C
1.	Wskaźnik bonitacji gleby	35	1,72	- 1,72	- 1,72	-
2.	Pow. gruntu	25	1,23	-	-	-
3.	Kształt gruntu	40	1,96	-	-	-
Razem		100	4,91	- 1,72	- 1,72	-
Cena transakcyjna				6,88	7,45	4,77
Cena skorygowana o poprawki kwotowe				5,16	5,73	4,77

Wartość rynkową 1 m² nieruchomości gruntowej obliczono jako średnią arytmetyczną ze skorygowanych cen nieruchomości porównawczych :

$$C_{sr} = W_{1m^2} = (5,16 \text{ zł/m}^2 + 5,73 \text{ zł/m}^2 + 4,77 \text{ zł/m}^2) / 3 = 5,22 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkową udziału w wysokości 1/9 w prawie własności do części nieruchomości gruntowej niezabudowanej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 220 :

$$WR_G = W_{1m^2} \times P \times U$$

gdzie :

WR_G – wartość rynkowa prawa własności do przedmiotu wyceny,

W_{1m²} - wartość rynkowa 1m² nieruchomości gruntowej niezabudowanej,

P – powierzchnia gruntu w m²,

U – wielkość udziału w nieruchomości.



Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/9 w prawie własności do części nieruchomości gruntowej niezabudowanej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 220 oraz nieruchomości gruntowej niezabudowanej oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 111/1 i 124 wynosi :

$$WR_{220} = 5,22 \text{ zł/m}^2 \times 12.786 \text{ m}^2 \times 1/9 = 7.416 \text{ zł}$$

Przyjęta wartość rynkowa udziału w wysokości 1/9 w prawie własności do części nieruchomości gruntowej niezabudowanej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 220 wynosi : **7.416 zł**



6.7 Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/9 w prawie własności do nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 111/1 i 124

Tabela 15 przedstawia procentowy wpływ cech rynkowych na wartość nieruchomości gruntowej i określa wartość współczynników korygujących.

Tabela 15

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł]	Różnice między X i A	Różnice między X i B	Różnice między X i C
1.	Wskaźnik bonitacji gleby	35	1,72	-	-	+ 1,72
2.	Pow. gruntu	25	1,23	-	-	-
3.	Kształt gruntu	40	1,96	+ 1,96	+ 1,96	+ 1,96
Razem		100	4,91	+ 1,96	+ 1,96	+ 3,68
Cena transakcyjna				6,88	7,45	4,77
Cena skorygowana o poprawki kwotowe				8,84	9,41	8,45

Wartość rynkową 1 m² nieruchomości gruntowej obliczono jako średnią arytmetyczną ze skorygowanych cen nieruchomości porównawczych :

$$C_{\text{śr}} = W_{1\text{m}^2} = (8,84 \text{ zł/m}^2 + 9,41 \text{ zł/m}^2 + 8,45 \text{ zł/m}^2) / 3 = 8,90 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkową udziału w wysokości 1/9 w prawie własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 111/1 i 124 wynosi :

$$WR_G = W_{1\text{m}^2} \times P \times U$$

gdzie :

WR_G – wartość rynkowa prawa własności do przedmiotu wyceny,

W_{1m²} - wartość rynkowa 1m² nieruchomości gruntowej niezabudowanej,

P – powierzchnia gruntu w m²,

U – wielkość udziału w nieruchomości.

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/9 w prawie własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 111/1 i 124 wynosi :

$$WR_{111/1} = 8,90 \text{ zł/m}^2 \times 3.545 \text{ m}^2 \times 1/9 = 3.506 \text{ zł}$$

$$WR_{124} = 8,90 \text{ zł/m}^2 \times 5.382 \text{ m}^2 \times 1/9 = 5.322 \text{ zł}$$

Przyjęta wartość rynkowa udziału w wysokości 1/9 w prawie własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 111/1 i 124 wynosi : **8.828 zł**



7. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/18 W PRAWIE WŁASNOŚCI DO NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ OZNACZONEJ JAKO DZIAŁKI EWIDENCYJNE NR 127/1 I 225/1

7.1 Założenia do wyceny

Przeprowadzono następującą procedurę szacowania :

- dokonano analizy lokalnego rynku nieruchomości, których przedmiotem sprzedaży było prawo własności do nieruchomości niezabudowanych na podstawie transakcji zawartych w okresie od maja 2023 do grudnia 2024 roku (Załącznik 2),
- określono cechy rynkowe wpływające na wartość rynkową przedmiotu wyceny,
- określono wagi cech rynkowych wpływających na wartość,
- wybrano trzy nieruchomości gruntowe o cechach porównywalnych do przedmiotu wyceny i dokonano ich charakterystyki,
- 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.

Ponieważ wszystkie nieruchomości gruntowe niezabudowane położone były w zbliżonej lokalizacji, w sąsiedztwie zabudowy siedliskowej, z dala od zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dlatego w procesie szacowania pominięto wpływ cechy „lokalizacja” na wartość przedmiotu wyceny.

7.2 Określenie cech rynkowych i ich ocena

Przyjęte do analizy rynku lokalnego cechy rynkowe i ich skalę ocen przedstawiono w tabeli nr 16.

Tabela 16

Lp.	CECHA RYNKOWA	OCENA	OPIS
1.	Wskaźnik bonitacji gleby	średni	od 1,0 do 1,6
		słaby	poniżej 1,0
2.	Powierzchnia gruntu	przeciętna	Od 2 do 5 ha
		niekorzystna	Poniżej 2 ha
3.	Kształt gruntu	korzystny	Kształt działki gruntu regularny, kwadrat, prostokąt lub zbliżony do kwadratu i prostokąta
		przeciętny	Kształt działki gruntu nieregularny, umożliwia racjonalne wykorzystanie całej powierzchni gruntu przy dużym areale gruntu.



Tabela 17

Rodzaj cechy	Cena transakcyjna 1m ² nieruch. gruntowej niezabudowanej różniącej się jedną cechą [zł/m ²]	$\frac{(C_w - C_m)}{\Delta C} \times 100\%$
Wskaźnik bonitacji	C ₆ = 6,88	43,06 %
	C ₈ = 4,77	
	Średnia	
Powierzchnia gruntu	C ₂ = 4,72	28,37 %
	C ₅ = 6,11	
	Średnia	
Kształt gruntu	C ₇ = 7,45	44,29 %
	C ₁₀ = 9,62	
	Średnia	
	Razem	115,72 %
	Współczynnik korygujący do wyliczonych wag	100% / 115,72% = 0,864

Po uwzględnieniu współczynnika korygującego w wysokości **0,864** i po ostatecznym zaokrągleniu wagi poszczególnych cech wynoszą :

Tabela 18

Nazwa cechy	Wysokość wag cech rynkowych	Zakres kwotowy
Wskaźnik bonitacji gleby	35%	1,72 zł
Powierzchnia gruntu	25%	1,23 zł
Kształt gruntu	40%	1,96 zł
Razem :	100%	4,91 zł

7.5 Określenie cech rynkowych porównywanych nieruchomości

Charakterystyka cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych.

Tabela 19

	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
Data transakcji	12.09.2024 r.	25.09.2024 r.	16.10.2024 r.
Adres	Łążyn II gm. Obrowo	Czernikówko gm. Czernikowo	Stajenczynki gm. Obrowo
Pow. gruntu	7.124 m ²	16.614 m ²	9.431 m ²
Wskaźnik bonitacji gleby	średni (1,37)	średni (1,10)	słaby (0,75)
Kształt gruntu	przeciętny, zbliżony do litery P	przeciętny, prostokąt z wycięciem pod zabudowę zagrodową	przeciętny wielobok, częściowo zbliżony do prostokąta



Tabela 20

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nier. A	Nier. B	Nier. C
1.	Wskaźnik bonitacji gleby	średni (1,10)	średni	średni	slaby
2.	Pow. gruntu	niekorzystna	niekorzystna	niekorzystna	niekorzystna
3.	Kształt gruntu	korzystny	przeciętny	przeciętny	przeciętny

7.6 Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/18 w prawie własności do nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 127/1 i 225/1

Tabela 21 przedstawia procentowy wpływ cech rynkowych na wartość nieruchomości gruntowej i określa wartość współczynników korygujących.

Tabela 21

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł]	Różnice między X i A	Różnice między X i B	Różnice między X i C
1.	Wskaźnik bonitacji gleby	35	1,72	-	-	+ 1,72
2.	Pow. gruntu	25	1,23	-	-	-
3.	Kształt gruntu	40	1,96	+ 1,96	+ 1,96	+ 1,96
Razem		100	4,91	+ 1,96	+ 1,96	+ 3,68
Cena transakcyjna				6,88	7,45	4,77
Cena skorygowana o poprawki kwotowe				8,84	9,41	8,45

Wartość rynkową 1 m² nieruchomości gruntowej obliczono jako średnią arytmetyczną ze skorygowanych cen nieruchomości porównawczych :

$$C_{sr} = W_{1m^2} = (8,84 \text{ zł/m}^2 + 9,41 \text{ zł/m}^2 + 8,45 \text{ zł/m}^2) / 3 = 8,90 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkową udziału w wysokości 1/18 w prawie własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 127/1 i 225/1 :

$$WR_G = W_{1m^2} \times P \times U$$

gdzie :

WR_G – wartość rynkowa prawa własności do przedmiotu wyceny,

W_{1m²} - wartość rynkowa 1m² nieruchomości gruntowej niezabudowanej,

P – powierzchnia gruntu w m²,

U – wielkość udziału w nieruchomości.

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/18 w prawie własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 127/1 i 225/1 :

$$WR_{127/1} = 8,90 \text{ zł/m}^2 \times 2.377 \text{ m}^2 \times 1/18 = 1.175 \text{ zł}$$

$$WR_{225/1} = 8,90 \text{ zł/m}^2 \times 3.880 \text{ m}^2 \times 1/18 = 1.918 \text{ zł}$$



Przyjęta wartość rynkowa udziału w wysokości 1/18 w prawie własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 127/1 i 225/1 : **3.093 zł**



8. OKREŚLENIE WYSOKOŚCI CZYNSZU DZIERŻAWNEGO Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH

8.1 Założenia do wyceny

Wysokość czynszów dzierżawnych za 1 ha gruntów prywatnych położonych na terenie województwa kujawsko – pomorskiego przyjęto na podstawie danych ofertowych publikowanych za pośrednictwem portali ogłoszeniowych

Położenie	Powierzchnia gruntu w ha	Wysokość czynszu zł/ha	Wysokość czynszu zł/ha	Klasa użytku
Lubanie gm. Lubanie	1,3800	2500	1840	RIII, RIV, RV
Unisław gm. Unisław	74,2700	148540	2000	RIIb, RIVa, RIVb
		Średni czynsz dzierżawy	1920	

8.2 Określenie wysokości czynszu dzierżawnego z tytułu użytkowania nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 125 i 220

W przypadku działki ewidencyjnej nr 125 przyjęto, że przedmiotem dzierżawy zostały objęte użytki niezabudowane, pominięto zatem użytek gruntowy B o powierzchni 1248 m².

Dla roku 2025 wysokość czynszu dzierżawy przedmiotowego gruntu wynosi :

$$1920 \text{ zł/ha} \times \frac{9}{12} = 1440 \text{ zł}$$

Klasa bonitacyjna	Powierzchnia gruntu w ha	Wysokość rocznego czynszu dzierżawy zł/ha	Określona wysokość czynszu dzierżawy przedmiotu wyceny	Udział 1/9
od 04.2025	1,8401	1440	2650	294,44
2026	1,8401	1920	3533	392,56
2027	1,8401	1920	3533	392,56
2028	1,8401	1920	3533	392,56
		Razem	13249	1472

Wartość udziału w czynszu dzierżawnym z tytułu użytkowania nieruchomości gruntowej, oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 125 i 220 wynosi : **1472 zł**



8.3 Określenie wysokości czynszu dzierżawnego z tytułu użytkowania nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 111/1 i 124

Dla roku 2025 wysokość czynszu dzierżawy przedmiotowego gruntu wynosi :

$$1920 \text{ zł/ha} \times \frac{9}{12} = 1440 \text{ zł}$$

Klasa bonitacyjna	Powierzchnia gruntu w ha	Wysokość rocznego czynszu dzierżawy zł/ha	Określona wysokość czynszu dzierżawy przedmiotu wyceny	Udział 1/9
od 04.2025	0,8927	1440	1285	142,78
2026	0,8927	1920	1714	190,44
2027	0,8927	1920	1714	190,44
2028	0,8927	1920	1714	190,44
		Razem	6427	714

Wartość udziału w czynszu dzierżawnym z tytułu użytkowania nieruchomości gruntowej, oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 111/1 i 124 wynosi : **714 zł**

8.4 Określenie wysokości czynszu dzierżawnego z tytułu użytkowania nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 127/1 i 225/1

Dla roku 2025 wysokość czynszu dzierżawy przedmiotowego gruntu wynosi :

$$1920 \text{ zł/ha} \times \frac{9}{12} = 1440 \text{ zł}$$

Klasa bonitacyjna	Powierzchnia gruntu w ha	Wysokość rocznego czynszu dzierżawy zł/ha	Określona wysokość czynszu dzierżawy przedmiotu wyceny	Udział 1/18
od 04.2025	0,6257	1440	901	50,06
2026	0,6257	1920	1201	66,72
2027	0,6257	1920	1201	66,72
2028	0,6257	1920	1201	66,72
		Razem	4504	250

Wartość udziału w czynszu dzierżawnym z tytułu użytkowania nieruchomości gruntowej, oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 127/1 i 225 wynosi : **250 zł**



9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/9 w prawie własności do nieruchomości gruntowej, oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 125 i 220 w poziomie cen z kwietnia 2025 roku wynosi :

14.415 zł

słownie : czternaście tysięcy czterysta piętnaście złotych

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/9 w prawie własności do nieruchomości gruntowej, oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 111/1 i 124 w poziomie cen z kwietnia 2025 roku wynosi :

8.828 zł

słownie : osiem tysięcy osiemset dwadzieścia osiem złotych

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/18 w prawie własności do nieruchomości gruntowej, oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 127/1 i 225/1 w poziomie cen z kwietnia 2025 roku wynosi :

3.093 zł

słownie : trzy tysiące dziewięćdziesiąt trzy złote

9.1 Analiza wyników

Analizując transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych na terenie lokalnego rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi dla rolnictwa, uwzględniając przede wszystkim lokalizację, powierzchnię gruntu oraz rok budowy i stan techniczny budynków, otrzymany wynik można uznać za prawdopodobny. Podobnie, analizując transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych użytkowanych rolniczo, uwzględniając przede wszystkim bonitację gleby, powierzchnię oraz kształt gruntu, otrzymany wynik można uznać za prawdopodobny.

Wartość 1m² wycenianej nieruchomości gruntowej zabudowanej oraz niezabudowanej odpowiada pod względem poziomu cenom transakcyjnym sprzedaży prawa własności do nieruchomości podobnych.

Otrzymana wartość mieści się w przedziale cenowym (Cmin ; Cmax), co pozwala sądzić, że została określona prawidłowo.



Załącznik 1

Lp.	Data	Adres	Pow. zabudowy w m ²	Pow. gruntu w m ²	Cena zł/m ²	Cena transakcyjna	Lokalizacja	Rok budowy	Opis zabudowań
1	18.01.2023	Kowróż Kowrózek gm. Lysomice	701	4.6177	855,92	600.000	przeciętna	1900	budynek mieszkalny o pow. 160 m ²
2	18.04.2023	Jackowo gm. Czernikowo	450	1.7001	755,56	340.000	dobra	1960 1975	budynek produkcyjny dla rolnictwa o pow. zab. 541 m ² budynek mieszkalny o pow. zab. 104 m ² 1/0 budynek produkcyjny dla rolnictwa o pow. zab. 165 m ² budynek produkcyjny dla rolnictwa o pow. zab. 181 m ²
3	09.11.2023	Mierzynek gm. Lubicz	279	2.7200	Cmax = 1182,80	330.000	przeciętna	1972 1975 2020	budynek mieszkalny o pow. zab. 106 m ² budynek produkcyjny dla rolnictwa o pow. zab. 161 m ² budynek produkcyjny dla rolnictwa o pow. zab. 12 m ²
4	14.05.2024	Siemoń gm. Zławieś Wielka	624	4.1000	641,03	400.000	przeciętna	1980 1980 1930 1938	budynek mieszkalny o pow. zab. 88 m ² budynek produkcyjny dla rolnictwa o pow. zab. 321 m ² budynek produkcyjny dla rolnictwa o pow. zab. 188 m ² budynek produkcyjny dla rolnictwa o pow. zab. 27 m ²
5	14.05.2024	Pluskowęsy gm. Chelmsza	494	5.1400	506,07	250.000	przeciętna	1965 1965 1965 1965	budynek mieszkalny o pow. zab. 80 m ² budynek produkcyjny dla rolnictwa o pow. zab. 105 m ² budynek produkcyjny dla rolnictwa o pow. zab. 97 m ² budynek produkcyjny dla rolnictwa o pow. zab. 212 m ²
6	27.09.2024	Ograszka / Steklin gm. Czernikowo	211	3.1600	639,81	135.000	przeciętna	1960 1968	budynek mieszkalny o pow. zab. 167 m ² budynek produkcyjny dla rolnictwa o pow. zab. 44 m ²
7	30.10.2024	Czernikówko gm. Czernikowo	211	1.2183	924,17	195.000	dobra	1955 1970 1970	budynek mieszkalny o pow. zab. 96 m ² budynek produkcyjny dla rolnictwa o pow. zab. 78 m ² budynek produkcyjny dla rolnictwa o pow. zab. 61 m ²
8	02.01.2025	Steklin gm. Czernikowo	400	0.9536	Cmin = 500,00	200.000	przeciętna	1970/97 1970 1970	budynek mieszkalny o pow. zab. 188 m ² 1/0 budynek produkcyjny dla rolnictwa o pow. zab. 95 m ² budynek produkcyjny dla rolnictwa o pow. zab. 117 m ²
					Cena średnia zł/m²				750,67

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: **Iwona Matkiewicz**



10. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- Operat szacunkowy został sporządzony w oparciu o przepisy prawa oraz Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Niniejszy operat szacunkowy uwzględnia stan prawny nieruchomości wynikający z treści wpisów do elektronicznej księgi wieczystej.
- Rzeczoznawca 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 nie może być publikowany w całości lub we fragmentach również nie może być udostępniany osobom trzecim bez uzgodnienia z autorem operatu.
- 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 zawiera podatku VAT.

11. ZAŁĄCZNIKI

1. Tabela 1
2. Tabela 2
3. Uproszczony wypis z rejestru gruntów.
4. Protokół badania księgi wieczystej nr TO1T/00018613/9, TO1T/00028281/5, TO1T/00004470/3.
5. Postanowienie Sądu Rejonowego w Toruniu X Wydział Cywilny z dnia 15 listopada 2022 r. sygn. akt : X Ns 241/22
6. Postanowienie Sądu Rejonowego w Toruniu V Wydział Gospodarczy z dnia 6 marca 2025 r., sygn. akt : TO1T/GU/68/2025
7. Umowa dzierżawy.
8. Mapa ewidencyjna.
9. Dokumentacja fotograficzna.
10. Kopia polisy ubezpieczeniowej OC rzeczoznawcy majątkowego.

Operat składa się z 37 ponumerowanych stron i został sporządzony w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z czego jeden egzemplarz został przekazany Zleceniodawcy.

Toruń dnia 24 kwietnia 2025 r.

Autor operatu : **Iwona Malkiewicz**



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

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: toruński
Jednostka ewidencyjna: 041507_2, Obrowo
Obręb ewidencyjny: 0014, Skrzypkowo

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 31-03-2025 10:40:57

Nr jednostki rejestrowej: G12

Osoby: 4

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/9 współwłasność	Machcińska Magdalena Agata (Jan, Grażyna) adres: Skrzypkowo 42, 87-126 Skrzypkowo
6/9 współwłasność	Machciński Jan Kazimierz (Henryk, Genowefa) /osoba nie żyje/
1/9 współwłasność	Michalska Małgorzata Teresa (Jan, Maria) adres: Wichowo 93, 87-600 Wichowo
1/9 współwłasność	Strużyńska Joanna (Jan, Grażyna) adres: Ograszka 55, 87-632 Ograszka

Działki ewidencyjne: 2

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
125 041507_2.0014.125	Skrzypkowo 42	0.6863	RIIIb RIVa B	0.1205 0.4410 0.1248	TO1T/00018613/9
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 45.					
220 041507_2.0014.220		1.2786	RIVa PsV N	0.5678 0.6686 0.0422	TO1T/00018613/9

Razem powierzchnia działek [ha]: 1.9649 ha

Słownie: jeden hektar dziewięć tysięcy sześćset czterdzieści dziewięć metrów kwadratowych

Oznaczenia użytków i klas

B - Tereny mieszkaniowe
N - Nieużytki
PsV - Pastwiska trwałe
RIIIb - Grunty orne
RIVa - Grunty orne

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 1

Identyfikator	041507_2.0014.45_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	041507_2.0014.125	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 119 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Adres	Skrzypkowo 42	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	
Uwagi:	-	

Sporządził(a): Natalia Rybacka-Kondrat

Z up. STAROSTY

Natalia Rybacka-Kondrat
Inspektor

31-03-2025

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

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

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: toruński
Jednostka ewidencyjna: 041507_2, Obrowo
Obręb ewidencyjny: 0014, Skrzypkowo

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 31-03-2025 10:40:57

Nr jednostki rejestrowej: G194

Osoby: 4

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/9 współwłasność	Machcińska Magdalena Agata (Jan, Grażyna) adres: Skrzypkowo 42, 87-126 Skrzypkowo
6/9 współwłasność	Machciński Jan Kazimierz (Henryk, Genowefa) /osoba nie żyje/
1/9 współwłasność	Michalska Małgorzata Teresa (Jan, Maria) adres: Wichowo 93, 87-600 Wichowo
1/9 współwłasność	Strużyńska Joanna (Jan, Grażyna) adres: Ograszka 55, 87-632 Ograszka

Działki ewidencyjne: 2

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
111/1 041507_2.0014.111/1		0.3545	RIVa	0.3545	TO1T/00028281/5
124 041507_2.0014.124		0.5382	RIIIb RIVa	0.2114 0.3268	TO1T/00028281/5

Razem powierzchnia działek [ha]: 0.8927 ha

Słownie: osiem tysięcy dziewięćset dwadzieścia siedem metrów kwadratowych

Oznaczenia użytków i klas

RIIIb - Grunty orne

RIVa - Grunty orne

Sporządził(a): Natalia Rybacka-Kondrat

Z up. STAROSTY
Natalia Rybacka-Kondrat
Inspektor

31-03-2025

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

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

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: toruński
Jednostka ewidencyjna: 041507_2, Obrowo
Obręb ewidencyjny: 0014, Skrzypkowo

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 31-03-2025 10:40:57

Nr jednostki rejestrowej: G97

Osoby: 4

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/18 współwłasność	Machcińska Magdalena Agata (Jan, Grażyna) adres: Skrzypkowo 42, 87-126 Skrzypkowo
wspólnosc ustawowa 15/18 współwłasność	Machciński Jan Kazimierz (Henryk, Genowefa) /osoba nie żyje/ Machcińska Helena (Jan, Lucyna)
1/18 współwłasność	Michalska Małgorzata Teresa (Jan, Maria) adres: Wichowo 93, 87-600 Wichowo
1/18 współwłasność	Strużyńska Joanna (Jan, Grażyna) adres: Ograszka 55, 87-632 Ograszka

Działki ewidencyjne: 2

Numer działki identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
127/1 041507_2.0014.127/1		0.2377	RIVa	0.2377	TO1T/00004470/3
225/1 041507_2.0014.225/1		0.3880	RIVa	0.3880	TO1T/00004470/3
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.6257	ha		
Słownie:		sześć tysięcy dwieście pięćdziesiąt siedem metrów kwadratowych			

Oznaczenia użytków i klas

RIVa - Grunty orne

Sporządził(a): Natalia Rybacka-Kondrat

Z up. STAROSTY

Natalia Rybacka-Kondrat
Inspektor

31-03-2025

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

Załącznik nr 4

Księga Wieczysta Nr TO1T/00018613/9

Znajdująca się w Sądzie Rejonowym w Toruniu przy ul. Warneńczyka 1

DZIAŁ I : OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Położenie	województwo : kujawsko – pomorskie powiat : toruński gmina : Obrowo miejsowość : Skrzypkowo
Działka ewidencyjna - nr działki - obręb ewidencyjny - ulica - sposób korzystania	125 0014 Skrzypkowo Skrzypkowo 42 B – tereny mieszkaniowe
Działka ewidencyjna - nr działki - obręb ewidencyjny - sposób korzystania	220 0014 Skrzypkowo R – grunty orne
Obszar	1,9649 ha
DZIAŁ I - SP : SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
brak wpisów	
DZIAŁ II : WŁASNOŚĆ	
Udział 6/9	Jan Machciński (Henryk Genowefa)
Udział 1/9	Joanna Strużyńska (Jan Grażyna) PESESL 85032312585
Udział 1/9	Magdalena Agata Machcińska (Jan Grażyna) PESEL 99032807947
Udział 1/9	Małgorzata Teresa Michalska (Jan Maria) PESEL 70022303786
DZIAŁ III : PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
Rodzaj wpisu Treść wpisu	Ostrzeżenie Ostrzeżenie o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym co do udziału wynoszącego 7/9 części po zmarłym Janie Machcińskim w przedmiocie nabycia spadku.
DZIAŁ IV : HIPOTEKI	
<u>Hipoteka umowna zwykła</u> na kwotę 15,00 zł (słownie : piętnaście)	
- wierzytelność : pożyczka	
- inne informacje : hipoteka z tytułu pożyczki oprocentowanej w wysokości 6% od sta w stosunku rocznym. na podstawie oświadczenia banku z dnia 13 sierpnia 1982 roku - Sp. dok. nr 5 wpisano dnia 16 lipca 1982 roku.	
- wierzyciel hipoteczny : Bank Spółdzielczy w Grębocinie Oddział Obrowo	



Księga Wieczysta Nr TO1T/00028281/5

Znajdująca się w Sądzie Rejonowym w Toruniu przy ul. Warneńczyka 1

DZIAŁ I : OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Położenie	województwo : kujawsko – pomorskie powiat : toruński gmina : Obrowo miejscowość : Skrzypkowo
Działka ewidencyjna - nr działki - obręb ewidencyjny - sposób korzystania	111/1 0014 Skrzypkowo R – grunty orne
Działka ewidencyjna - nr działki - obręb ewidencyjny - sposób korzystania - przyłączenie KW	124 0014 Skrzypkowo R – grunty orne /00014181/
Obszar	0,8927 ha
DZIAŁ I - SP : SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
brak wpisów	
DZIAŁ II : WŁASNOŚĆ	
Udział 6/9	Jan Kazimierz Machciński (Henryk Genowefa)
Udział 1/9	Joanna Strużyńska (Jan Grażyna) PESESL 85032312585
Udział 1/9	Magdalena Agata Machcińska (Jan Grażyna) PESEL 99032807947
Udział 1/9	Małgorzata Teresa Michalska (Jan Maria) PESEL 70022303786
DZIAŁ III : PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
Rodzaj wpisu Treść wpisu	Ostrzeżenie Ostrzeżenie o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym wobec nabycia spadku po Janie Kazimierzu Machcińskim przez: Ewelinę Ewę Machcińską, Łukasza Jana Machcińskiego, Tomasza Zbigniewa Machcińskiego, Sławomira Jana Machcińskiego, Karolinę Magdalенę Kapłon, Annę Marię Machcińską i Małgorzatę Teresę Michalską po 1/9 części każdy z nich
DZIAŁ IV : HIPOTEKI	
brak wpisów	



Księga Wieczysta Nr TO1T/00004470/3

Znajdująca się w Sądzie Rejonowym w Toruniu przy ul. Warneńczyka 1

DZIAŁ I : OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Położenie	województwo : kujawsko – pomorskie powiat : toruński gmina : Obrowo miejscowość : Skrzypkowo
Działka ewidencyjna - nr działki - obręb ewidencyjny - sposób korzystania	225/1 0014 Skrzypkowo R – grunty orne
Działka ewidencyjna - nr działki - obręb ewidencyjny - sposób korzystania - przyłączenie KW - obszar	127/1 0014 Skrzypkowo R – grunty orne /0004481/ 0,2400 ha
Budynek - przeznaczenie - odrębność	budyn. NIE
Obszar	0,6257 ha
DZIAŁ I - SP : SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
brak wpisów	
DZIAŁ II : WŁASNOŚĆ	
Udział 15/18 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska	Jan Kazimierz Machciński (Henryk Genowefa) Helena Machcińska (Jan Lucyna)
Udział 1/18	Joanna Strużyńska (Jan Grażyna) PESESL 85032312585
Udział 1/18	Magdalena Agata Machcińska (Jan Grażyna) PESEL 99032807947
Udział 1/18	Małgorzata Teresa Michalska (Jan Maria) PESEL 70022303786
DZIAŁ III : PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
Rodzaj wpisu Treść wpisu	Ostrzeżenie Ostrzeżenie o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym - spadek po Janie Kazimierzu Machcińskim
DZIAŁ IV : HIPOTEKI	
brak wpisów	



Sąd Rejonowy w Toruniu

X Wydział Cywilny
ul. W. Warneńczyka 1
87-100 TORUŃ
tel. 56 67 76 000

Sygn. akt X Ns 241/22

POSTANOWIENIE

Dnia 15 listopada 2022 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu X Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: sędzia Beata Kasprzyk
Protokolant: sekretarz sądowy Natalia Żurawska

Po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 15 listopada 2022 r. w Toruniu.

sprawy z wniosku

Eweliny Ewy Machcińskiej

z udziałem

Łukasza Jana Machcińskiego

Tomasza Zbigniewa Machcińskiego

Sławomira Jana Machcińskiego

Magdaleny Agaty Machcińskiej

~~Joanny Strużyńskiej~~

Karoliny Magdaleny Kapłon

Anny Marii Machcińskiej

Małgorzaty Teresy Michalskiej

o stwierdzenie nabycia spadku po:

Janie Kazimierzu Machcińskim

- I. stwierdza, że spadek po Janie Kazimierzu Machcińskim (synu Henryka i Genowefy) zmarłym dnia 9 lutego 1999 r. w Skrzypkowie, mającym ostatnie zwykłe miejsce pobytu w Skrzypkowie, na podstawie ustawy nabyły wprost dzieci:
- Ewelina Ewa Machcińska,
 - Łukasz Jan Machciński,
 - Tomasz Zbigniew Machciński,
 - Sławomir Jan Machciński,
 - Magdalena Agata Machcińska,
 - Joanna Strużyńska,

- Karolina Magdalena Kapłon,
- Anna Maria Machcińska,
- Małgorzata Teresa Michalska w 1/9 części każde z nich,

II. ustala, iż każdy uczestnik postępowania ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

ORZECZENIE UPRAWOMOCNIŁO SIĘ
dnia 22 m. 2022
09-12-2022
Toruń, dnia
Podpis Sędziego
Sędzią sądu Rejonowego
Bedia Kuszpryk

Na oryginale właściwe podpisy
ZA ZGODNOŚĆ
Toruń, dnia 09-12-2022
Z UPOWAŻNIENIĄ
KIEROWNIKA SEKRETARIATU
Sekretarz sądowy
Natalia Żurkowska



Postanowienie TO1T/GU/68/2025/12

PROWADZĄCY AKTA

Sąd Sąd Rejonowy w Torunlu, V Wydział Gospodarczy
Adres ul. Władysława Warneńczyka 1, 87-100 Toruń

WERYFIKACJA DOKUMENTU

Adres do weryfikacji
autentyczności

krz-wer.ms.gov.pl

Identyfikator dokumentu

47d6b46a-6131-4681-97d0-7ac8c4a9981a

Data pobrania dokumentu w
systemie teleinformatycznym

07.03.2025 14:11:55

Weryfikacja autentyczności
poprzez kod QR



Dokument ma moc urzędowo poświadzonego odpisu, bez opatrywania pieczęcią urzędową i podpisem upoważnionego pracownika. Weryfikacja istnienia dokumentu i treści może nastąpić za pośrednictwem usługi systemu teleinformatycznego obsługującego postępowania sądowe pod adresem podanym powyżej lub poprzez zeskanowanie kodu QR. Weryfikacja dokumentu jest bezpłatna i nie wymaga uwierzytelnienia się.

sygn. akt TO1T/GU/68/2025

Postanowienie

Dnia 6 marca 2025 roku

Sąd Rejonowy w Toruniu, V Wydział Gospodarczy w składzie:

Przewodniczący: sędzia Dawid Kobus

po rozpoznaniu w dniu 6 marca 2025 roku w Toruniu,

na posiedzeniu niejawnym

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z wniosku dłużnika, którym jest **Ewelina Machcińska**

postanawia:

- ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Ewelina Machcińska, PESEL 93122407963, miejsce zamieszkania: Skrzypkowo, adres: Skrzypkowo 42, 87-126 Skrzypkowo, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- wzwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: ul. Grudziadzka 74-76, 87-100 Toruń;
- wzwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciężących na nieruchomości syndykowi: ul. Grudziadzka 74-76, 87-100 Toruń;
- wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnił: KANCELARIA SYNDYKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ (KRS 0000773071);
- wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 1 Prawa upadłościowego;



6. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE. L. z 2015 r. Nr 141, str. 19 z późn. zm.), a postępowanie ma charakter główny;
7. przyznać syndykowi, którego funkcje będzie pełnił: KANCELARIA SYNDYKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ (KRS 0000773071) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 1200,00 (jeden tysiąc dwieście złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Toruniu na rachunek bankowy syndyka o numerze: 72 1140 2004 0000 3702 7854 3536;
8. kosztami postępowania obciążyć dłużnika, którym jest Ewelina Macheńska w zakresie dotychczas poniesionym.

Sędzią: Ekspert/aktor

Dawid Kozłowski
Sąd Rejonowy w Toruniu

Data: Data: 2025-07-16 11:29

Uzasadnienie

Ad. 1.

Sąd ogłosił upadłość wnioskodawcy, ponieważ w świetle jego oświadczeń, które nie podlegają weryfikacji, jest niewypłacalny (art. 10 w związku z art. 11 ust. 1 i art. 491² ust. 1 pr. up.).

Ad. 2.-5.

Uwzględniając wniosek o ogłoszenie upadłości należało zawrzeć obligatoryjne elementy postanowienia określone w art. 491⁵ ust. 1 pr. up.

Ad. 6.

W niniejszej sprawie o jurysdykcji sądów polskich przesądza treść art. 3 ust.1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz.U.UE.L.2015.141.19 z dnia 5 czerwca 2015 r.). Z uwagi na fakt, że miejsce zamieszkania (miejsce zwykłego pobytu) dłużnika znajduje się w Polsce i tu regularnie zarządza swoją działalnością o charakterze ekonomicznym i które jako takie jest rozpoznawalne dla osób trzecich, orzeczono jak w punkcie 6 sentencji postanowienia.

Ad. 7.

O przyznaniu zaliczki syndykowi postanowiono zgodnie z art. 491⁷ ust. 3 zd. 1 pr. up.

Ad. 8.



Kosztami postępowania w przedmiocie ogłoszenia upadłości obciążono dłużnika (wnioskodawcę) zgodnie z art. 98 k.p.c. w zw. z art. 35 pr. up. w zw. z art. 491² ust. 1 pr. up. jak we wskazanym punkcie sentencji postanowienia.

Podpis:

UMOWA DZIERŻAWY

Zawarta w dniu 1-1-2024 r. pomiędzy Strużyńską Joanną legitymującą się dowodem oso. DBZ 947982 reprezentującą osoby (Machcińska Ewelina, Machcińska Magdalena Agata, Machciński Sławomir Jan, Michalska Małgorzata Teresa, Machcińska Anna Maria, Kapłon Karolina Magdalena, Machciński Tomasz Zbigniew, Machciński Łukasz) właściciel ziemi rolnej w Skrzypkowie 42 gmina Obrowo a Panem Dariuszem Maćkiewicz zam. w Skrzypkowie 44 87-126 Obrowo leg. się dowodem osobistym CDI 460524.

Wydzierżawiający wydzierżawiają grunty rolne położone we wsi Skrzypkowo gm. Obrowo o pow. 3,4900 ha, działki ewidencyjne nr 124, 125, 127/1, 111/1, 225/1, 220.

Umowa zostaje zawarta na okres 5 lat, od dnia 1.01.2024 roku do dnia 1.1.2029 roku.

Za dzierżawę ww.gruntów dzierżawca będzie opłacał podatek rolny i podatek od nieruchomości w całości, ubezpieczenie domu w kwocie 375 zł rocznie, wywóz szamba 4x300 zł.

Dzierżawca z dniem 1-1-2024 roku przystępuje do użytkowania gruntów wymienionych w umowie i zobowiązuje się uprawiać ww. grunty zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki.

W sprawach nie określonych w niniejszej umowie mają zastosowanie odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego o dzierżawie.

Umowa niniejsza sporządzona zostaje w 10 jednobrzmiących egzemplarzach.

Właściciel

Joanna Strużyńska

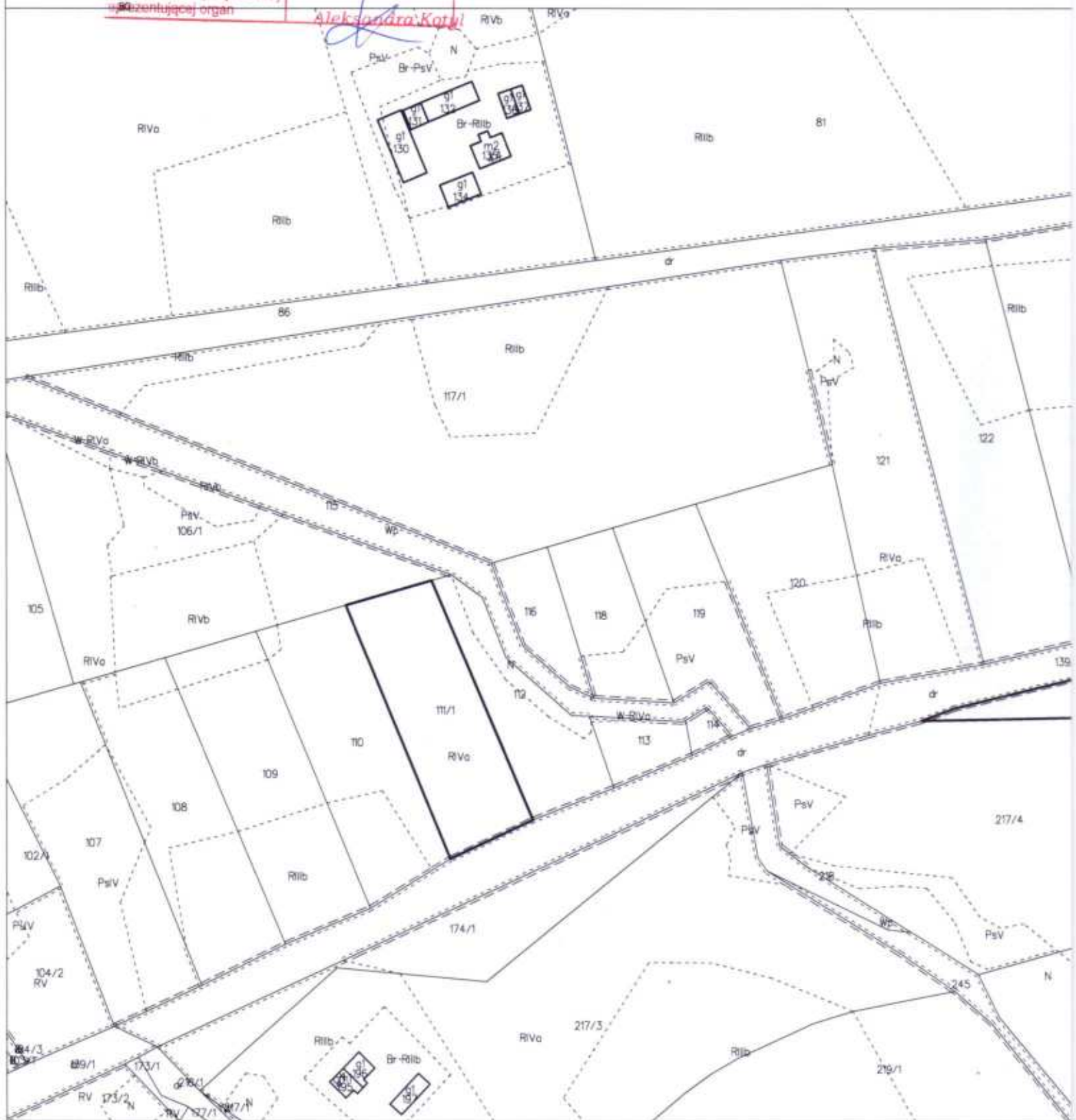
Dzierżawca

Maćkiewicz Dariusz

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA TORUŃSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu.	P.0415
Nazwa materiału zasobu	MAPA
Data wykonania kopii materiałów do zasobu	31 MAR 2025
imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Aleksandra Kotyl

MAPA EWID
SKALA

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: P



Województwo: kujawsko-pomorskie

Powiat: toruński

Jednostka ewidencyjna: 041507_2, Obrowo

Obręb: 0014, Skrzypkowo

Działki: 111/1, 124, 125, 127/1, 220, 225/1

EWIDENCYJNA

1:2000

L-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

działka ewidencyjna 125









działka ewidencyjna nr 220 i 225/1



działka ewidencyjna nr 111/1



działka ewidencyjna nr 124



działka ewidencyjna nr 127/1



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ

Numer polisy 1029129988



1 Okres ubezpieczenia: od 19.03.2025 r. do 18.03.2026 r.

2 Ubezpieczający: TAGOWA WYCENA I POŚREDNICTWO W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI IWONA MAŁKIEWICZ
Adres siedziby: KRÓTKA 1, 87-162 GRĘBOCIN
E-mail: MAŁKIEWICZ@TAGOWA.PL
Telefon: +48607392305
REGON: 340579815

3 Ubezpieczony: TAGOWA WYCENA I POŚREDNICTWO W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI IWONA MAŁKIEWICZ
Adres siedziby: KRÓTKA 1, 87-162 GRĘBOCIN
E-mail: MAŁKIEWICZ@TAGOWA.PL
Telefon: +48607392305
REGON: 340579815

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

	Suma gwarancyjna
	Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia
4 Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	50 000 EUR 50 000 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: 204,70 PLN
Składka została opłacona w całości.

6 **Warunki ubezpieczenia**

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:

- 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r., Poz. 805).
- 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

7 **Oświadczenia**

1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia użyłem informacji, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.

3. * 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.

4. * 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.

5. Zapoznałem/am się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych.

6. * 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).

7. * 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).

8. * Wyrażam zgodę na przysyłanie 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.

9. Oświadczam, że otrzymałem/am informacje o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.

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.

* 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; 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; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1029129988/800003ab-49b8-4199-85ea-7881d9b1d49/BE20 PIN: 9865

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)



Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

- Reklamacje, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
- Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 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);
 - 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;
 - 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;
 - w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
- PZU rozpatruje reklamacje, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbieżnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 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:
 - wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
- Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
- Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

8

- Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
- Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
- PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
- 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.
- Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
- 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.
- Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
- PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisy

- 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.
- 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
Telefon: +48607392305

Dodatkowych informacji udzieli:

Agent Ubezpieczeniowy Maciej Kardach

Data zawarcia umowy: 18.03.2025 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 sm skłony/skłonka zapłacić.



PODPIS ZAUFANY

IWONA
MAŁKIEWICZ
18.03.2025 14:44:08 (GMT+1)

Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

TAGOWA WYCENA I POŚREDNICTWO W OBROTCIE
NIERUCHOMOŚCIAMI IWONA MAŁKIEWICZ
Ubezpieczający

Pieczęć i



PODPIS ZAUFANY

IWONA
MAŁKIEWICZ
18.03.2025 14:49:03 (GMT+1)

Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym



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)

1029129988/800003ab-49b8-4199-85ea-7881d9b1df49/BE20 PIN: 9865

801 102 102 pzu.pl

2/2

