Biuro Wyceny Nieruchomości
w Toruniu

Tel. 603 875 336
e-mail: elzbietabielecka@o2.pl
www.wycena-online.com

2

OPERAT SZACUNKOWY

Udziału ½ części nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr TO1C/00015201/1 położonej w Chełmnie przy ulicy Słonecznej gmina Chełmno M., powiat chełmiński, województwo kujawsko - pomorskie

Cel wyceny: opis i oszacowanie

Wartość rynkowa udziału ½ części gruntu: **16 500 PLN**
Słownie: szesnaście tysięcy pięćset złotych
Wartość odtworzeniowa udziału ½ części nakładów budowlanych: **4 750 PLN**
Słownie: cztery tysiące siedemset pięćdziesiąt złotych

WYKONAŁA:
mgr inż. budownictwa Elżbieta Bielecka
87 100 TORUŃ ul. Jana Dekerta 22
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
uprawnienia MGPiB nr 2028

Toruń, 7 październik 2024 rok

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. OKREŚLENIE NIERUCHOMOŚCI:

CHEŁMNO
ul. Słoneczna 4
gmina Chełmno M.
powiat chełmiński
województwo kujawsko – pomorskie:

Działka nr 284/18
KW nr TO1C/00015201/1

2. CEL WYCENY:

Opis i oszacowanie

3. WŁAŚCICIEL:

Osoba fizyczna.

4. RODZAJ NIERUCHOMOŚCI:

Nieruchomość gruntowa

5. ZAKRES WYCENY:

Udział ½ części w nieruchomości

6. ZASTOSOWANE PODEJŚCIE WYCENY:

Podejście porównawcze, kosztowe

7. WARTOŚĆ:

Wartość rynkowa udziału ½ części: ***16 500 PLN***
Słownie: szesnaście tysięcy pięćset złotych
Wartość odtworzeniowa nakładów ½ części: **4 750 PLN**
Słownie: cztery tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych

8. DATA: 2024-10-07

PODPIS:

BIEGŁA SĄDU OKRĘGOWEGO W TORUNIU
D/S SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI
mgr inż. Elżbieta Bielecka
tel. 603 875 336

SPIS TREŚCI OPERATU.

I. Dane wyjściowe.....str. 4
1. Podstawy formalne.
2. Podstawy prawne wyceny.
3. Przepisy merytoryczne.
II. Opis przedmiotu wyceny.....str. 6
1. Stan prawny.
2. Oznaczenie nieruchomości.
3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne.
4. Opis techniczny nieruchomości.
5. Opis otoczenia nieruchomości.
III. Procedura wyceny.....str. 8
1. Wybór procedury szacowania.
2. Data proceduralna.
IV. Wartość przedmiotu wyceny.....str. 10
1. Analiza rynku nieruchomości.
2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości.
3. Wnioski
V. Dane końcowe.....str. 17
1. Zastrzeżenia i klauzule.
2. Data sporządzenia operatu.
3. Wykaz załączników.

I. DANE WYJŚCIOWE.

1. Podstawy formalne.

1.1. Zleceniodawca.

Zleceniodawcą jest syndyk Kamil Dobies masy upadłości Kazimierza Juszczaka, w sprawie sygn. akt GD1G/GUp/47/2024.

1.2. Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest działka nr 284/18 położona przy ulicy Słonecznej 4 w Chełmnie, woj. kujawsko-pomorskie.

1.3. Cel wyceny.

Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb opisu i oszacowania.

1.4. Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.

Data wizji lokalnej	*— 10 wrzesień 2024 rok*
Data sporządzenia wyceny, wg poziomu cen na dzień	*— 10 wrzesień 2024 rok*
Data, na którą określono stan nieruchomości	*— 10 wrzesień 2024 rok*
Data określenia przeznaczenia	*— 10 wrzesień 2024 rok*
Data wykonania operatu	*— 7 październik 2024 rok*

1.5. Zakres wyceny.

Wycenie podlega prawo własności do:
- nieruchomości gruntowej,
- udział ½ części w nieruchomości,
- wg stanu i cen na dzień wizji lokalnej.

2. Podstawy prawne wyceny.

☑ *Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r.* ***prawo upadłościowe*** *(Dz. U. z 2024 poz. 794)*
☑ *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku* ***o gospodarce nieruchomościami*** *(Dz. U. z 2023 r. poz. 344. 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029.)*
☑ *Rozporządzenie Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku* ***w sprawie wyceny nieruchomości*** *(Dz. U. z dnia 8 września 2023 roku, poz. 1832).*

3. Przepisy merytoryczne.

3.1.Przepisy uzupełniające.

☑ ***Standardy Zawodowe*** *wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych stosowane w ramach dobrej praktyki zawodowej.*

☑ *Ustawa z dnia 10 maja 2018 roku* ***o ochronie danych osobowych*** *(Dz. U. z 2019 r. poz. 1781)*

3.2. Źródła informacji:

- *akta sprawy,*
- *wizja lokalna,*
- *Księgi Wieczyste,*
- *Ewidencja Gruntów,*
- *zagospodarowanie przestrzenne miasta,*
- *informacje z lokalnego rynku nieruchomości. Informacje o cenach transakcyjnych sprzedaży nieruchomości z aktów notarialnych udostępnionych przez starostwo powiatowe.*

3.3. Materiały uzupełniające:

- *„Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego" – Mieczysław Prystupa.*
- *„Zasady ustalania zużycia obiektów budowlanych" Wacław Baranowski.*

II. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY.

1. Stan prawny - załącznik nr 1

KW nr TO1C/00015201/1		
Rodzaj nieruchomości		LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
DZIAŁ I-0	Oznaczenie nieruchomości	województwo – powiat – chełmiński gmina – miejscowość – Chełmno ulica Słoneczna 4
		działka nr 284/18 Obszar 347 m2
DZIAŁ I - SP	Spis praw związanych z własnością	brak wpisu
DZIAŁK II	Własność	Kazimierz Bronisław Juszczak i Mirosława Zalewska Juszczak we wspólności małżeńskiej
DZIAŁ III	Prawa, roszczenia, ograniczania	inny wpis egzekucja z nieruchomości w sprawie Km 2124/23
DZIAŁ IV	Hipoteka	Hipoteka umowna łączna kaucyjna do wysokości 824675,10 zł na rzecz Banku Millennium SA w Warszawie Hipoteka przymusowa w wysokości 13226,55 zł rzecz ZUS w Świeciu

2. Oznaczenie nieruchomości.

Budynek w Ewidencji Gruntów prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Chełmnie, jednostki ewidencyjnej: Chełmno , obręb 2:

Identyfikator:	040401_1.0002.284/18
Obręb ewidencyjny:	2
Adres:	Chełmno, ul. Słoneczna 4
Działka:	284/18
Powierzchnia:	0,0347 ha

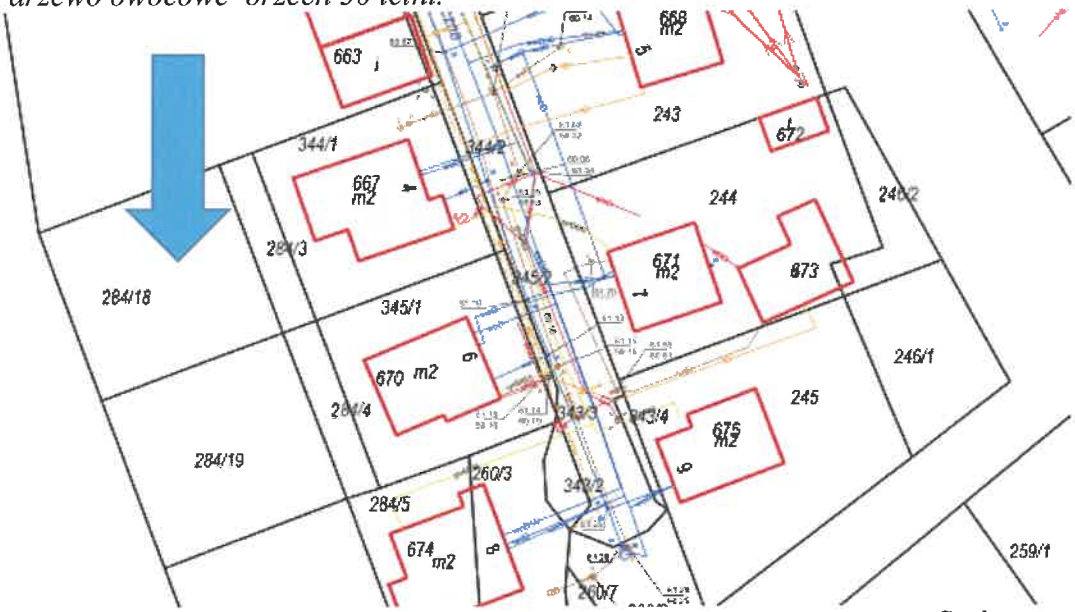
3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne.

Zgodnie z UCHWAŁA NR XLVIII/309/2006 RADY MIASTA CHEŁMNA z dnia 5 września 2006 r. w sprawie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełmna" przedmiotowa działka położona jest w jednostce planistycznej C6 MN oznaczającej przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

4. Opis techniczny nieruchomości.

4.1.GRUNT

Grunt zlokalizowany jest na osiedlu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bez bezpośredniego dostępu do ulicy publicznej utwardzonej asfaltem. W bezpośrednim sąsiedztwie z dwóch stron są budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki warsztatu samochodowego oraz tereny zadrzewione. Działka ma kształt kwadratu, teren płaski. Grunt jest częściowo utwardzony kostką betonową o powierzchni ~240 mkw. z 1992 roku, rośnie pojedyncze drzewo owocowe orzech 30 letni.



Gogle mapa.

5. *Stan otoczenia nieruchomości.*

Gmina Miasto Chełmno położona jest w województwie kujawsko-pomorskim, w powiecie chełmińskim; leży w dolinie Dolnej Wisły, nad Wisłą, u ujścia Fryby.

Chełmno znajduje się 40 km na północ od Torunia i 30 km na południowy zachód od Grudziądza. W pobliżu znajduje się most przez Wisłę na trasie drogi krajowej nr 91. Większość miasta, włącznie z historycznym centrum Chełmna, leży na wysokiej skarpie odległej około 1,5 km od Wisły, pozostałe osiedla – głównie wielkopłytowe – na wschód i południe od niego. Miasto jest stolicą historyczno-geograficznego regionu ziemia chełmińska. Łącznie z Toruniem jest najstarszym miastem regionu i jednocześnie w północnej Polsce (prawa miejskie na prawie chełmińskim w 1232 lub 1233 roku). W 2005 Stare Miasto w Chełmnie zostało wpisane na listę pomników historii. Chełmno liczy 19 510 mieszkańców. Przedmiotowa nieruchomość położona w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

III. PROCEDURA WYCENY.

1. Wybór procedury szacowania.

Wyceny nieruchomości dokonują rzeczoznawcy majątkowi, a w wyniku tej wyceny określa się następujące wartości:
- wartość rynkową nieruchomości - stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej;
- wartość odtworzeniową nieruchomości - określa się ją dla nieruchomości, które nie są lub nie mogą być (ze względu na użytkowanie bądź przeznaczenie) przedmiotem obrotu rynkowego oraz w przypadku gdy wymagają tego przepisy szczególne. Wartość ta równa jest kosztom jej odtworzenia z uwzględnieniem stopnia jej zużycia;
- wartość katastralną nieruchomości - ustala się ją dla nieruchomości, o jakich mowa jest w przepisach o podatku od nieruchomości.

Rzeczoznawca majątkowy dokonuje wyboru odpowiedniej metody oraz techniki szacowania nieruchomości. Musi on przy tym uwzględnić takie czynniki jak: cel wyceny, rodzaj nieruchomości, jej położenie, funkcję, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania nieruchomości, a także dostępne dane o cenach podobnych nieruchomości.
Szczegółowa analiza rynku pod względem cech nieruchomości wycenianej i celu wyceny wykazała warunki dla określenia wartości rynkowej.

Wycenę rynkową nieruchomości wykonałam ***w podejściu porównawczym, metodą porównania parami.*** *Za jednostkę odniesienia przyjęłam 1 m^2 powierzchni gruntu podobnego. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. 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, a także cechy tych nieruchomości*
Wartość rynkowa jako średnia arytmetyczna ze skorygowanych cen nieruchomości porównawczych:

$$Wm^2 = \frac{C_1 + \ldots + C_i}{i}$$

Gdzie:
Wm^2 - wartość rynkowa jednego metra kwadratowego szacowanej nieruchomości
C_1, C_i - ceny jednostkowe nieruchomości porównawczych po skorygowaniu
i - liczba transakcji przyjętych do porównania w metodzie porównywania parami
Obliczenie wartości nieruchomości wycenianej przez przemnożenie określonej wartości jednostkowej przez liczbę jednostek nieruchomości wycenianej, wg wzoru:

$$WRN = Wm^2 \times Pu \times E, \text{ gdzie:}$$

WRN - wartość rynkowa szacowanej nieruchomości
Wm^2 - wartość rynkowa 1 m^2 szacowanej nieruchomości
Pu - powierzchnia szacowanej nieruchomości

E - współczynnik eksperta [0,9 - 1,1]
Uwaga – współczynnik eksperta stosujemy w uzasadnionych przypadkach .

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami.

1. *Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,*
2. *Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.*
3. *Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.*
4. *Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.*
5. *Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.*
6. *Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.*
7. *Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.*
8. *Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.*
9. *Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.*
10. *Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.*
11. *Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).*

W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami.

Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne.

Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny.

Wartość nakładu budowalnego określiłam w podejściu kosztowym metodą odtworzeniową , w technice wskaźnikowej.
Wartość odtworzeniowa to koszt budowy, pomniejszony o zużycie.

2. ***Data proceduralna wyceny.***

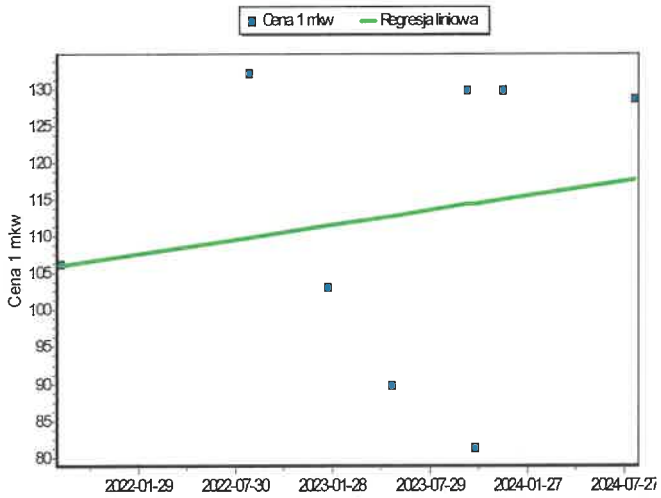
Stan prawny określiłam na dzień : 10 wrzesień 2024 rok.

IV. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY.

1. Analiza rynku nieruchomości.

Analizie poddany był rynek podobnych nieruchomości gruntowych z prawem własności na terenie miasta Chełmno. Monitorowanie preferencji potencjalnych kupujących wykazało, że wpływ na ceny mają tylko niektóre cechy, od których przeciętny inwestor uzależnia chęć zakupu. Cechy te charakteryzują atrybuty, a obserwacja zachowań nabywców tego typu nieruchomości wykazała następujące cechy : centralne położenie z dogodnym dojazdem, korzystnym ukształtowaniem gruntu, podobnym sąsiedztwie, pełną infrastrukturę techniczną, brak uciążliwości i ograniczeń. Analiza aktów notarialnych wykazała również , że ceny jednostkowe maleją wraz ze wzrostem powierzchni gruntu. Cechy te mają wpływ na cenę w różnym stopniu, co obrazują wagi cech rynkowych. Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określiłam na podstawie analizy rynku miejscowego oraz badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości. Cechy nieruchomości i ich wpływ na wartość określiłam na podstawie analizy rynku, wykorzystując przy tym wszelkie informacje dostępne w księgach wieczystych, katastrze nieruchomości, ewidencji gruntów i budynków, planach miejscowych, aktach notarialnych i informacji uzyskanych podczas wizji lokalnych nieruchomości wycenianych, będących przedmiotem sprzedaży.

Badanie zmian cen prawa własności gruntów o podobnym przeznaczeniu określiłam w preferowanym okresie analizy metodą regresji liniowej w programie komputerowym Walor, wzrost cen wyniósł:



Trend zmian [%/rok] : 3,61
Nachylenie prostej reg. : 0,0109
Wsp.determinacji : 0,03
Liczba transakcji : 8

Zestaw transakcji z lat 2024-2022:

Data transakcji	Miasto	Rodzaj nabywanego prawa	Cena działek	Powierzchnia działek
13.08.2024	Chełmno	własność	190000	1477
11.12.2023	Chełmno	własność	147100	1132
19.10.2023	Chełmno	własność	39024	479
03.10.2023	Chełmno	własność	147550	1135

17.05.2023	Chełmno	własność	140000	1556
18.01.2023	Chełmno	własność	85000	824
24.08.2022	Chełmno	własność	90000	681
06.09.2021	Chełmno	własność	110000	1034

Transakcje reprezentatywne:

Data transakcji	Miasto	Rodzaj nabywanego prawa	Powierzchnia działek	Zaktualizowana cena 1 mkw
13.08.2024	Chełmno	własność	1477	128,99
11.12.2023	Chełmno	własność	1132	133,45
19.10.2023	Chełmno	własność	479	**84,1**
03.10.2023	Chełmno	własność	1135	**134,41**
17.05.2023	Chełmno	własność	1556	94,29
18.01.2023	Chełmno	własność	824	109,36

Dla analizowanego rynku określono:

$C_{max} = 134,41$ zł/m^2

$C_{min} = 84,10$ zł/m^2

$\Delta C = 50,31$ zł/m^2 < C_{min}

Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określiłam na podstawie analizy rynku wiejskiego oraz badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości. Określając wagi cech brałam pod uwagę ile razy poszczególne cechy były wymienione przez potencjalnych nabywców jako istotne na rynku miejscowym .

Ceny gruntu na rynku zależne są przede wszystkim od następujących cech rynkowych:

1) *Lokalizacja,*
2) *Infrastruktura techniczna,*
3) *Ukształtowanie terenu,*
4) *Ograniczenia,*
5) *Powierzchnia gruntu.*

Przyjęte wagi cech rynkowych:

Nr cechy:	*Nazwa cechy*	*Waga w %*
1	*Lokalizacja*	*40*
2	*Infrastruktura techniczna*	*20*
3	*Ukształtowanie terenu*	*5*
4	*Ograniczenia*	*15*
5	*Powierzchnia gruntu*	*20*

Zakres kwotowy dla cech rynkowych :

Nr cechy:	*Nazwa cechy*	*Waga w %*	*Kwota w zł*
1	*Lokalizacja*	*40*	*20,12*
2	*Infrastruktura techniczna*	*20*	*10,06*
3	*Ukształtowanie terenu*	*5*	*2,52*
4	*Ograniczenia*	*15*	*7,55*
5	*Powierzchnia gruntu*	*20*	*10,06*
Σ		*100*	*50,31*

Charakterystyka rynku i szacowanego gruntu w aspekcie cech rynkowych.

Rynek został podzielony w zależności od:

- *Lokalizacja:*
  1.bardzo dobra (centralnie na osiedlu, podobne sąsiedztwo) –
  2.dobra (podobne sąsiedztwo) –
  3. dość dobra (inne sąsiedztwo)
- *Infrastruktura techniczna:*
  1.bardzo korzystna (pełna infrastruktura techniczna: energia, woda, telefon, kanalizacja, droga utwardzona) –
  2.korzystna (częściowa infrastruktura: energia, woda, telefon) –
- *Ukształtowanie terenu: preferowany (bardzo korzystne ukształtowanie terenu: kształt prostokątny, teren płaski) –*
  1.korzystna (korzystne ukształtowanie terenu: foremny kształt, teren pofałdowany),
  2.dość dobra (kształt nieforemny lub znaczne spadki, zaniżenia terenu),
- *Ograniczenia: preferowane (brak ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu) –*
  1.korzystna (ograniczenia poza linią zabudowy) –
  2.dość dobra (ograniczenia w zabudowie),
- *powierzchni działki: najlepsza 479 m^2 do 1556 m^2 →Δ= 1077 m^2*

Charakterystyka nieruchomości porównawczych.

Nieruchomość nr 1:
Lokalizacja - ulica Ogrodowa w Chełmnie, dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej. W sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa, położenie narożne. Uzbrojenia terenu: energia, telefon, woda, kanalizacja i gaz. Nieruchomość w kształcie zbliżonym do prostokąta, teren plaski, rosną drzewka owocowe, w /14 tranzyt kanalizacji i gazociągu. Wg planu miejscowego zabudowa mieszkaniowa. Data transakcji 13 sierpień 2024 rok. Powierzchnia gruntu 1477 m^2. Stan prawny gruntu – własność. Cena transakcyjna zaktualizowana na dzień wyceny 128,99 zł/m^2 powierzchni gruntu.

Nr cechy:	*Nazwa cechy*	*Atrybut*
1	*Lokalizacja*	*Dość dobra*
2	*Infrastruktura techniczna*	*Bardzo korzystna*
3	*Ukształtowanie terenu*	*korzystne*
4	*Ograniczenia*	*dość korzystne*
5	*Powierzchnia gruntu*	*1477*

Nieruchomość nr 2:
Lokalizacja - ulica Wrzosowa w Chełmnie, dojazd drogą o nawierzchni gruntowej w odległości 500 m od nawierzchni asfaltowej. W sąsiedztwie nowa zabudowa mieszkaniowa, działki niezabudowane. Uzbrojenia terenu: energia, woda, kanalizacja. Nieruchomość w kształcie prostokąta, teren plaski. Wg planu miejscowego zabudowa mieszkaniowa. Data transakcji 11 grudzień 2023 rok. Powierzchnia gruntu 1132 m^2. Stan prawny gruntu – własność. Cena transakcyjna zaktualizowana na dzień wyceny 133,45 zł/m^2 powierzchni gruntu.

Nr cechy:	*Nazwa cechy*	*Atrybut*
1	*Lokalizacja*	*Bardzo dobra*

2	Infrastruktura techniczna	dość korzystna
3	Ukształtowanie terenu	bardzo korzystne
4	Ograniczenia	bardzo korzystne
5	Powierzchnia gruntu	1132

Nieruchomość nr 3:
Lokalizacja - ulica dojazdowa do Podgórnej w Chełmnie, dojazd drogą o nawierzchni utwardzonej. W sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa, tereny zalesione. Uzbrojenia terenu: energia, gaz, kanalizacja. Nieruchomość w kształcie prostokąta, ze znacznym wzniesieniem rzędu do 2,5 m. Skrajem działki tranzyt kanalizacji. Wg planu miejscowego zabudowa mieszkaniowa. Data transakcji 19 październik 2023 rok. Powierzchnia gruntu 479 m^2. Stan prawny gruntu – własność. Cena transakcyjna zaktualizowana na dzień wyceny 84,10 zł/m^2 powierzchni gruntu.

Nr cechy:	Nazwa cechy	Atrybut
1	Lokalizacja	dobra
2	Infrastruktura techniczna	korzystna
3	Ukształtowanie terenu	dość korzystne
4	Ograniczenia	korzystne
5	Powierzchnia gruntu	479

Zakres kwotowy dla poszczególnych cech rynkowych.

Nr cechy	Nazwa cechy	Kwota w zł	Poprawki skokowe W zł/mkw.
1	Lokalizacja	20,12	±20,12÷±10,06÷ 0
2	Infrastruktura techniczna	10,06	10,06÷±5,03÷ 0
3	Ukształtowanie terenu	2,52	2,52÷±1,26÷ 0
4	Ograniczenia	7,55	7,55÷±3,78÷ 0
5	Powierzchnia gruntu	10,06	±0,0093

2.1. Zestawienie atrybutów dla działki wycenianej:

Nr cechy:	Nazwa cechy	Atrybut
1	Lokalizacja	Dość dobra
2	Infrastruktura techniczna	brak ekstrapolacja
3	Ukształtowanie terenu	bardzo korzystne
4	Ograniczenia	bardzo korzystne
5	Powierzchnia gruntu	347

Porównanie parami nieruchomości nr 1

L.p.	Cechy	Waga W %	Zakres kwotowy w zł/1m^2	Nieruchomość wyceniana	Transakcja nieruchomości porównawczej:	Poprawka w zł / 1 m^2
1	Lokalizacja	40	20,12	Dość dobra	Dość dobra	0
2	Infrastruktura techniczna	20	10,06	brak	Bardzo korzystna	-15,09
3	Ukształtowanie terenu	5	2,52	bardzo korzystne	korzystne	+1,26

4	Ograniczenia	15	7,55	bardzo korzystne	dość korzystne	+7,55
5	Powierzchnia gruntu	20	10,06	347	1477	+10,51
6	Cena zaktualizowana w zł/m^2	------- ------- -------	---------- ---------- ----------	128,99		
7	Σpoprawek w zł/1m^2	------- -------	---------- ----------	4,23		
8	Cena poprawiona w zł/1 m^2	------- ------- -------	---------- ---------- ----------	133,22		

Porównanie parami nieruchomości nr 2

L.p.	Cechy	Waga W %	Zakres kwotowy w zł/1m^2	Nieruchomość wyceniana	Transakcja nieruchomości porównawczej:	Poprawka w zł / 1 m^2
1	Lokalizacja	40	20,12	Dość dobra	Bardzo dobra	-20,12
2	Infrastruktura techniczna	20	10,06	brak	dość korzystna	-5,03
3	Ukształtowanie terenu	5	2,52	bardzo korzystne	bardzo korzystne	0
4	Ograniczenia	15	7,55	bardzo korzystne	bardzo korzystne	0
5	Powierzchnia gruntu	20	10,06	347	1132	+7,30
6	Cena zaktualizowana w zł/m^2	------- ------- -------	---------- ---------- ----------	133,45		
7	Σpoprawek w zł/1m^2	------- -------	---------- ----------	-17,85		
8	Cena poprawiona w zł/1 m^2	------- ------- -------	---------- ---------- ----------	115,60		

Porównanie parami nieruchomości nr 3

L.p.	Cechy	Waga W %	Zakres kwotowy w zł/1m^2	Nieruchomość wyceniana	Transakcja nieruchomości porównawczej:	Poprawka w zł / 1 m^2
1	Lokalizacja	40	20,12	Dość dobra	dobra	-10,06
2	Infrastruktura techniczna	20	10,06	brak	korzystna	-10,06
3	Ukształtowanie terenu	5	2,52	bardzo korzystne	dość korzystne	+2,52
4	Ograniczenia	15	7,55	bardzo korzystne	korzystne	+3,78

5	Powierzchnia gruntu	20	10,06	347	479	+1,23
6	Cena zaktualizowana w zł/m^2	------- ------- -------	---------- ---------- ----------	84,10		
7	Σ poprawek w zł/1m^2	------- -------	---------- ----------	-12,59		
8	Cena poprawiona w zł/1 m^2	------- ------- -------	---------- ---------- ----------	71,51		

Wartość rynkowa 1 mkw. powierzchni gruntu obniżyłam współczynnikiem E = 0,9 za konieczność ustanowienia służebności drogi koniecznej i wynosi:

L.p.	Wyszczególnienie	Wartość 1 mkw. w zł
1	nieruchomość nr 1	133,22
2	nieruchomość nr 2	115,60
3	Nieruchomość nr 3	71,51
4	Nieruchomość wyceniana ∑ [1+2+3]:3x 0,9	96,10

Wartość rynkowa prawa własności gruntu wynosi:

96,10 zł/m^2 · 347 m^2 = 33 346,70 zł ***≅ 33 000 PLN***

Słownie: trzydzieści trzy tysiące złotych

Wartość rynkowa udziału ½ części prawa własności gruntu wynosi:

33 000 zł x ½ ***≅ 16 500 PLN***

Słownie: szesnaście tysięcy pięćset złotych

3. Wartość odtworzeniowa utwardzenia:

Dane wyjściowe:
- rodzaj nawierzchni kostka betonowa na podsypce piaskowej,
- powierzchnia 240 mkw.
- wiek 32 lata,

technika - wskaźnikowa
podstawa – Bistyp Consuliting
obiekt - 12.5.2.1556
cena jedn. 1 m^2 pow. = 120,14 zł

obmiar pow. . = 240 m^2
wskaźnik cen regionalnych = 0,9
współczynnik korekcyjny = 1
wskaźnik kub./pow. = 1
stopień zużycia tech./funk. = 32/50 %

koszt przyłączy = 0 %
koszt dokumentacji i nadzoru = 2 %

WARTOŚĆ OBIEKTU : 9 500 PLN

Słownie: dziewięć tysięcy pięćset złotych

Wartość udziału ½ części odtworzeniowej budowli:

9500 zł x ½ = ***4 750 zł***

Słownie: cztery tysiące siedemset pięćdziesiąt złotych

4. WNIOSKI

W procesie wyceny określiłam wartość rynkową nieruchomości w wysokości 33 000 zł, w przeliczeniu na 1 mkw. powierzchni gruntu wartość wynosi 96,10 zł/m^2. Analiza rynku wykazała, że ceny rynkowe podobnych nieruchomości wahają się od 84,10 zł do 134,41 w przeliczeniu na 1 mkw. powierzchni gruntu. Uzyskana wartość rynkowa mieści się w granicach cen rynkowych, osiągając wartość poniżej ceny średniej [114,10 zł] na co wpływ ma brak dostępu do infrastruktury technicznej. Wartość utwardzenia wynosi 9500 zł

V. DANE KOŃCOWE.

1. Zastrzeżenia i klauzule.

1.1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z zasadami wyceny rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

1.2. Wartość rynkowa nieruchomości została określona dla Aktualnego Sposobu Użytkowania.

1.3. Operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu aniżeli określonego w operacie.

1.4. Wyceniająca nie odpowiada za wady ukryte wycenianej nieruchomości, które nie mogła stwierdzić przy dokonaniu wizji lokalnej.

1.5. Wartość określona została na dzień wyceny.

1.6. Określona w operacie wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia opłat i podatków w związku z transakcją kupna – sprzedaży, a w szczególności podatku VAT.

1.7. Operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody wyceniającej.

1.8. Nie ujawnione w Księdze wieczystej prawa obciążające przedmiot wyceny, a w szczególności: służebności, ograniczone prawa rzeczowe i zobowiązaniowe, o których rzeczoznawca nie został poinformowany w trakcie dokonywania wyceny nieruchomości, nie zostały w niniejszej opinii uwzględnione.

2. Data sporządzenia operatu: 7 październik 2024 rok.

O P R A C O W A Ł A :

BIEGŁA SĄDU OKRĘGOWEGO W TORUNIU
D/S SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

mgr inż. Elżbieta Bielecka
tel. 603 875 336

3. Wykaz załączników:

nr 1 – protokół z księgi wieczystej,
nr 2 – protokół z wizji lokalnej,
nr 3 – wypis z ewidencji gruntów,
nr 4 – dokumentacja fotograficzna,
nr 5 – RODO.

ZAŁĄCZNIK NR 1

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ

Rubryka 0.1 - Informacje podstawowe

	Numer i nazwa pola	Treść pola
1.	**Numer księgi**	TO1C / 00015201 / 1
2.	Oznaczenie wydziału	---
	A: nazwa sądu	**SĄD REJONOWY W CHEŁMNIE**
	B: siedziba sądu	**CHEŁMNO**
	C: kod wydziału	**TO1C**
	D: numer wydziału	**V**
	E: nazwa wydziału	**WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH**

	Numer i nazwa pola	Indeks zmiany	Treść pola
3.	Typ księgi	---	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Rubryka 0.2 - Dane o założeniu księgi wieczystej

	Numer i nazwa pola	Indeks zmiany	Treść pola
1.	Stan w czasie założenia	---	PO ODŁĄCZENIU Z KSIĘGI WIECZYSTEJ KW 6770 DZIAŁKI 284/19 O POW. 0,0346HA
2.	Chwila zapisania księgi	---	2010-10-11-15.27.27.666528
3.	Chwila ujawnienia księgi	---	2010-10-14-13.47.35.719575
4.	Data założenia dotychczasowej księgi wieczystej	---	1993-06-28

Rubryka 0.3 - Dane o zamknięciu księgi wieczystej

	Numer i nazwa pola	Indeks zmiany	Treść pola
1.	Chwila zamknięcia księgi	---	---
2.	Podstawa zamknięcia księgi	---	---

Rubryka 0.4 - Podstawa zmiany

Brak wpisu

Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów
	Brak wpisu

ZAŁĄCZNIK NR 1

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Rubryka 1.1 - Wzmianki w dziale I-O

Brak wpisu

Rubryka 1.2 - Numer nieruchomości

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola ---
1. Numer bieżący nieruchomości	1	3

Rubryka 1.3 - Położenie

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola ---
1.	1. Numer porządkowy	1	1
	2. Województwo	1	KUJAWSKO-POMORSKIE
	3. Powiat	1	CHEŁMIŃSKI
	4. Gmina	---	---
	5. Miejscowość	1	CHEŁMNO
	6. Dzielnica	---	---

Rubryka 1.4 - Oznaczenie

Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna

Lp.	Numer i nazwa pola			Indeks Wpisu	Treść pola ---
1.	1. Identyfikator działki			---	---
	2. Numer działki			1	284/18
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego		1	2
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego		---	---
	4. Położenie		1.	1	1
	5. Ulica		1.	1	SŁONECZNA 4
	6. Sposób korzystania			1	TERENY MIESZKANIOWE
	7. Odłączenie	Numer księgi		---	/ /
		Obszar		---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi		---	/ /
		Obszar		---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---

Podrubryka 1.4.2 - Budynek

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.3 - Urządzenie

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.4 - Lokal

Brak wpisu

Rubryka 1.5 - Obszar

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola ---
1. Obszar	1	0,0347 HA

Rubryka 1.6 - Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków

Brak wpisu

Rubryka 1.7 - Podstawa oznaczenia (sprostowania)

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 1.8 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 1.9 - Komentarz

Pole 1.9.0.1 - Komentarz do migracji

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola ---

A: Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	---	---
B: Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale	---	3

ZAŁĄCZNIK NR 1

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów
	Brak wpisu

ZAŁĄCZNIK NR 1

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Rubryka 2.1 - Wzmianki w dziale II

Brak wpisu

Rubryka 2.2 - Właściciel

Podrubryka 2.2.1 - Udział

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola ---
1.	1. Numer udziału w prawie	2	1
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	2	1 / 1
	3. Rodzaj wspólności	2	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA

Podrubryka 2.2.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.5 - Osoba fizyczna

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	Treść pola ---
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	2	1
	2. Imię pierwsze		2	KAZIMIERZ
	3. Imię drugie		2	BRONISŁAW
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		2	JUSZCZAK
	5. Drugi człon nazwiska złożonego		---	---
	6. Imię ojca		2	BRONISŁAW
	7. Imię matki		2	KLARA
	8. PESEL		2	61093011278
2.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	2	1
	2. Imię pierwsze		4	MIŁOSŁAWA
	3. Imię drugie		---	---
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		2	ZALEWSKA
	5. Drugi człon nazwiska złożonego		2	JUSZCZAK
	6. Imię ojca		2	STANISŁAW
	7. Imię matki		2	BOGUMIŁA
	8. PESEL		2	70110500507

Rubryka 2.3 - Właściciel wyodrębnionego lokalu

Brak wpisu

Rubryka 2.4 - Użytkownik wieczysty

Brak wpisu

Rubryka 2.5 - Uprawniony

Brak wpisu

Rubryka 2.6 - Podstawa nabycia

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 2.7 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 2.8 - Komentarz

Brak wpisu

ZAŁĄCZNIK NR 1

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Rubryka 3.1 - Wzmianki w dziale III

Brak wpisu

Rubryka 3.2 - Numer wpisu

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
		---
1. Numer wpisu	8	2

Rubryka 3.3 - Napis

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
		---
1. Napis	---	---

Rubryka 3.4 - Treść wpisu

Podrubryka 3.4.1 - Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia

Numer i nazwa pola			Indeks Wpisu	Treść pola
				---
1. Rodzaj wpisu			8	INNY WPIS
2. Treść wpisu			8	Z NINIEJSZEJ NIERUCHOMOŚCI KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W CHEŁMNIE MARCIN ROBERT GAJDA PROWADZI EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 2124/23 NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA PROKURA NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, 51-116 WROCŁAW, UL. WOŁOWSKA 8 KTÓREGO REPREZENTUJE: KANCELARIA PRAWNA RAVEN P. KRUPA SP. K. R. PR. MARTA ŁUKASIK, 51-116 WROCŁAW, UL. WOŁOWSKA 8 ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W ELEKTRONICZNYM POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SR W LUBLINIE Z DNIA 01-02-2017 R., SYGNATURA AKT VI NC-E 2175895/16 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 13-03-2017 R.
3. Przedmiot wykonywania			---	---
4. Pierwszeństwo			---	---
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa			---	---
6. Lista nieruchomości współobciążonych	1.	A: numer księgi wieczystej	---	/ /
		B: numer wpisu	---	---
7. Rodzaj zmiany		1.	---	---

Rubryka 3.5 - Podstawa wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 3.6 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 3.7 - Komentarz

Brak wpisu

ZAŁĄCZNIK Nr 1

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Rubryka 4.1 - Wzmianki w dziale IV

Brak wpisu

Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola ---
1. Numer hipoteki (roszczenia)	3	1

Rubryka 4.3 - Napis

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola ---
1. Napis	---	---

Rubryka 4.4 - Treść wpisu

Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola				Indeks Wpisu	Treść pola ---
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)				3	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA
2. Suma				3	824675,10
3. Suma słownie				3	OSIEMSET DWADZIEŚCIA CZTERY TYSIĄCE SZEŚĆSET SIEDEMDZIESIĄT PIĘĆ 10/100
4. Waluta sumy				3	ZŁ
5. Odsetki		A: rodzaj odsetek		---	---
		B: wysokość odsetek		---	---
6. Udział			1.	---	---
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej			1.	---	---
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1.	---	---
		B: wierzytelność	1.	---	---
		C: stosunek prawny	1.	---	---
9. Termin zapłaty				---	---
10. Pierwszeństwo			1.	---	---
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa				---	---
12. Księga współobciążona	1.	A: nr księgi wieczystej		3	/ 00012790 /
		B: nr hipoteki (roszczenia)		---	---
13. Inne informacje				3	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA NA ZABEZPIECZENIE WSZELKICH ROSZCZEŃ, KAPITAŁU KREDYTU, ODSETEK I KOSZTÓW OD KREDYTU UDZIELONEGO UMOWĄ KH/0056/09/2007 Z DNIA 12 PAŹDZIERNIKA 2007 ROKU.
14. Numer hipoteki w RZHLZ				---	---
15. Rodzaj zmiany			1.	---	---

Wierzyciel hipoteczny

Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola ---
1.	1. Nazwa	3	BANK MILLENNIUM S. A. W WARSZAWIE AL. JEROZOLIMSKIE 123 A
	2. Siedziba	---	---
	3. REGON	---	---
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. Administrator hipoteki	---	---
	6. KRS	---	---

Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola ---
1. Numer hipoteki (roszczenia)	5	2

Rubryka 4.3 - Napis

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola ---
1. Napis	---	---

Rubryka 4.4 - Treść wpisu

Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola ---

1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)				5	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
2. Suma				5	13226,55
3. Suma słownie				5	TRZYNAŚCIE TYSIĘCY DWIEŚCIE DWADZIEŚCIA SZEŚĆ 55/100
4. Waluta sumy				5	ZŁ
5. Odsetki		A: rodzaj odsetek		---	---
		B: wysokość odsetek		---	---
6. Udział			1.	---	---
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej			1.	---	---
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1.	5	1
		B: wierzytelność	1.	5	ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZALEGŁYCH SKŁADEK NA FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ZA OKRES 07/2015-09/2015, FUNDUSZ UBEZPIECZENIA ZDROWOTNEGO ZA OKRES 06/2015-09/2015, FUNDUSZ PRACY I FGŚP ZA OKRES 04/2015-09/2015 WRAZ Z KOSZTAMI UPOMNIENIA, KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI ORAZ ODSETKAMI
		C: stosunek prawny	1.	5	DECYZJA NR 040471DZPDZ16/000068
9. Termin zapłaty				---	---
10. Pierwszeństwo			1.	---	---
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa				---	---
12. Księga współobciążona	1.	A: nr księgi wieczystej		---	/ /
		B: nr hipoteki (roszczenia)		---	---
13. Inne informacje				---	---
14. Numer hipoteki w RZHLZ				---	---
15. Rodzaj zmiany			1.	---	---

Wierzyciel hipoteczny

Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola ---
1.	1. Nazwa	5	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W BYDGOSZCZY INSPEKTORAT W ŚWIECIU
	2. Siedziba	5	WARSZAWA
	3. REGON	5	00001775600102
	4. Rola instytucji	5	OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA
	5. Administrator hipoteki	---	---
	6. KRS	---	---

Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Rubryka 4.5 - Podstawa wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 4.6 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 4.7 - Komentarz

Pole 4.7.0.1 - Komentarz do migracji

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola ---
A: Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	---	---
B: Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale	---	1

Rubryka 4.8 - Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym

Brak wpisu

Załącznik nr 2

PROTOKÓŁ Z CZYNNOŚCI BIEGŁEGO SĄDOWEGO

1. Miejscowość i data sporządzenia protokołu	Chełmno 10 września 2024 r.
2. Określenie miejsca sporządzenia protokołu:	Chełmno ul. Słonecznia 4
3. Osoby uczestniczące w czynnościach biegłego sądowego:	1. Biegła Elżbieta Bielecka 2. Tomasz Beker 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10.

4. Ustalenia dokonane w trakcie czynności, oświadczenia osób uczestniczących:

4a) czy są ustanowione ograniczone prawa rzeczowe.... brak

4b) czy są zawarte umowy najmu i dzierżawy..... brak

4c) czy są decyzje administracyjne dotyczące nieruchomości..... brak

4d) czy jest prowadzona działalność na nieruchomości (jaka?) ..... brak

4e) stan na dzień..... 10 września 2024 r.

4f) ceny na dzień..... 10 września 2024 r.

4g) zakres wyceny..... działka zagospodarowana

Pochodzi z istniejącą zabudową na działce sąsiedniej.

.....		
5.Dokumenty udostępnione – przekazane biegłemu przez osoby uczestniczące:	1..... 2..... 3..... 4..... 5..... 6.....	
6. Podpisy osób uczestniczących w czynnościach:	1..... 2..... 3..... 4..... 5.....	6..... 7..... 8..... 9..... 10.....

ZAŁĄCZNIK NR 3

Znak sprawy: GKN.B.6621.1.1535.2024.MS

STAROSTA CHEŁMIŃSKI
ul. Kolejowa 1
86-200 Chełmno

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **kujawsko-pomorskie**
Powiat: **chełmiński**
Jednostka ewidencyjna: **040401_1, Chełmno**
Obręb ewidencyjny: **0002, 2**

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 08-10-2024 08:19:18

Nr jednostki rejestrowej: **G731**

Osoby: 1

Udział *Forma władania*	*Dane osoby fizycznej / instytucji*
wspolnosc ustawowa 1/1 własność	Juszczak Kazimierz Bronisław (Bronisław, Klara) adres: Sulnowo 48, 86-100 Sulnowo Zalewska-Juszczak Miłosława (Stanisław, Bogumiła) adres: Sulnowo 48, 86-100 Sulnowo

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki *Identyfikator*	*Adres*	*Powierzchnia [ha]*	*Użytek i klasa bonitacyjna*		*Nr KW lub inne dokumenty*
			Oznaczenie	*Pow. [ha]*	
284/18 040401_1.0002.284/18	Chełmno, ul. Słoneczna 4	0.0347	B	0.0347	TO1C/00015201/1
Uwagi: 85/98					

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.0347	ha
Słownie:	trzysta czterdzieści siedem metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
B - Tereny mieszkaniowe

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U.2021.1923 ze zm.) z uwagi na treść art. 40b ust. 1 pkt 2 ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne z dnia 17 maja 1989 r. (t.j. Dz. U.2021.1990 ze zm.)

Z up. STAROSTY
Barbara Tomaszewska
Z-ca Naczelnika Wydziału
Geodezji, Kartografii i Gospodarki
Nieruchomościami

Sporządził(a): Magdalena Szczęch-Łepek

08-10-2024

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

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Barbara Tomaszewska
Data: 2024.10.08 09:10:22 CEST

ZAŁĄCZNIK NR 4

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

▼ Widoki nieruchomości

ZAŁĄCZNIK NR 5

Biuro Rzeczoznawcy Majątkowego jako administrator danych osobowych przetwarzanych w operacie szacunkowym dba o bezpieczeństwo danych osobowych w szczególności poprzez stosowną ich ochronę oraz zabezpieczenie przed dostępem osób nieuprawnionych.

- Dane osobowe zawarte w operatach szacunkowych są przeznaczone wyłącznie dla zleceniodawcy oraz uprawnionych na podstawie przepisów prawa odbiorców.
- Rozpowszechnianie, kopiowanie, ujawnianie lub przekazywanie osobom trzecim w jakiejkolwiek formie informacji zawartych w niniejszym dokumencie w całości lub w części jest zakazane bez uprzedniej pisemnej zgody właściciela operatu.
- Dane osobowe przetwarzane w niniejszym operacie szacunkowym są przetwarzane zgodnie z prawem tj. przepisami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (RODO) a w szczególności z art. 5 ust. 1 a) oraz z art. 6 ust.1 b w celu wykonania umowy oraz art. 6 ust. 1 c w celu przetwarzania niezbędnego do wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze w związku z art. 155 ustawy 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121)
- Zgodnie z art. 5 ust. 1 dane osobowe muszą być zbierane w konkretnych, wyraźnych i prawnie uzasadnionych celach i nieprzetwarzane dalej w sposób niezgodny z tymi celami oraz adekwatne, stosowne oraz ograniczone do tego, co niezbędne do celów, w których są przetwarzane
- Biuro Rzeczoznawcy majątkowego jest członkiem Toruńskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, które podejmuje szereg działań na rzecz starannego zabezpieczenia danych osobowych i poszanowania prawa do prywatności m.in. realizując okresowe dedykowane szkolenia członków TRSM z zakresu ochrony danych osobowych, które mają na celu podnoszenie świadomości naruszeń ochrony danych oraz podnoszenie kompetencji rzeczoznawców majątkowych jako administratorów danych.