



MA WARTOŚĆ
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

AGNIESZKA MARACH - ANDRUSZKIEWICZ

UL. MODRAKOWA 50/42, 85-864 BYDGOSZCZ

TEL. 783 197 700 @: MAWARTOSC@GMAIL.COM

NIP: 5542884280. REGON: 529295885

OPERAT SZACUNKOWY

Określający wartość rynkową prawa własności nieruchomości
gruntowej, oznaczonej numerem ewidencyjnym:
041504_2.0004.235/7 położonej w Grębocinie, gmina Lubicz,
powiat toruński.

SPORZĄDZONO DNIA: 31 GRUDNIA A.D. 2024

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny	3
1.1. Przedmiot wyceny	3
1.2. Zakres wyceny	3
2. Cel wyceny	3
3. Podstawy opracowania	3
3.1. Podstawa formalna	3
3.2. Podstawy materialno - prawne.....	4
3.3. Podstawy metodologiczne.....	4
3.4. Źródła danych merytorycznych.....	4
4. Określenie dat istotnych dla wyceny	4
5. Opis stanu nieruchomości	5
5.1. Stan prawny	5
Księga Wieczysta	5
Dane z rejestru gruntów	7
Dostęp do drogi publicznej	8
5.2. Lokalizacja i otoczenie	8
5.3. Opis działki - stan zagospodarowania.....	11
5.4. Opis budynków	14
6. Przeznaczenie nieruchomości	21
7. Analiza i charakterystyka rynku	22
7.1. Określenie rodzaju nieruchomości, obszaru i okresu analizy	22
7.2. Analiza rynku nieruchomości podobnych na rynku lokalnym.....	23
8. Wybór sposobu wyceny.....	24
8.1. Rodzaj określanej wartości	24
8.2. Wybór podejścia i metody wyceny.....	24
8.3. Szczegółowy opis procedury szacowania.....	25
8.4. Określenie cech rynkowych i stopni ich oceny - metoda	26
8.5. Źródła informacji dla potrzeb wyceny.....	29
9. Określenie wartości rynkowej prawa własności zabudowanej działki 509/10.....	30
9.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych	30
9.2. Trend czasowy	31
9.3. Określenie cech rynkowych i stopni ich oceny - wartość działki zabudowanej	32
9.4. Zakresy poprawek kwotowych.....	34
9.5. Charakterystyka nieruchomości porównywanych i nieruchomości wycenianej.....	35
9.6. Określenie wielkości poprawek i określenie wartości rynkowej zabudowanej działki 509/10	39
10. Wynik wyceny wraz z uzasadnieniem	40
11. Warunki i ograniczenia	40
11.1. Wynik końcowy	40
11.2. Warunki i ograniczenia	41
12. Załączniki.....	42

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa oznaczona numerem ewidencyjnym **041504_2.0004.235/7**, o powierzchni **0,2000 ha**, dla której Sąd Rejonowy w Toruniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer **TO1T/00016794/7**. Nieruchomość położona jest w miejscowości Grębocin, gmina Lubicz, powiat toruński, województwo kujawsko - pomorskie. Nieruchomość zabudowana jest **budynkiem mieszkalnym jednorodinnym o powierzchni zabudowy 198 m²** oraz **budynkiem gospodarczym o powierzchni zabudowy 50 m²** (powierzchnie wg danych z uproszczonego wypisu z rejestru gruntów). Nieruchomość stanowi własność osób fizycznych.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie aktualnej wartości rynkowej **udziału w wysokości 4/8, należącego do Ryszarda Melera w prawie własności nieruchomości** oznaczonej co do przedmiotu wyżej. Wycenę sporządzono dla stanu nieruchomości na dzień oględzin i cen aktualnych. Zakresem wyceny objęty jest udział 4/8 w prawie własności nieruchomości, jednak zgodnie z art. 1009 Kodeksu postępowania cywilnego:

W RAZIE SKIEROWANIA EGZEKUCJI DO UŁAMKOWEJ CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI
OPISOWI I OSZACOWANIU PODLEGA CAŁA NIERUCHOMOŚĆ. SUMĄ
OSZACOWANIA TAKIEJ CZĘŚCI JEST ODPOWIEDNIA CZĘŚĆ SUMY OSZACOWANIA
CAŁEJ NIERUCHOMOŚCI.

2. CEL WYCENY

Opracowanie zostało sporządzone na potrzeby prowadzonego postępowania restrukturyzacyjnego.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA

3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną stanowi umowa zawarta pomiędzy **MA Wartość Agnieszka Marach-Andruszkiewicz**, a doradcą restrukturyzacyjnym działającym w ramach spółki Dobies Grenda Sp. z o.o.. Autorem opracowania jest rzeczoznawca majątkowy Agnieszka Marach-Andruszkiewicz, biegły sądowy z dziedziny szacowania wartości nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Bydgoszczy oraz przy Sądzie Okręgowym w Toruniu.

3.2. Podstawy materialno - prawne

- ✓ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2024 poz. 1145 ze zm.).
- ✓ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832 ze zm.).
- ✓ Ustawa z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne (Dz.U. 2024 poz. 1428)
- ✓ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. 2024 poz. 1568).

3.3. Podstawy metodologiczne

- J. Dydenko, T. Telega, *Wycena nieruchomości. Komentarz do Ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*. Wydanie 2, Warszawa 2018.
- J. Dydenko - *Szacowanie nieruchomości*, Warszawa 2020.
- Elementy Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) uchwalonych przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych:
 - Krajowe Standardy Wyceny - Podstawowe (KSWP):
 - KSWP „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”;
 - KSWP „Operat szacunkowy”;
 - Noty Interpretacyjne (NI):
 - NI „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.

3.4. Źródła danych merytorycznych

- Księga wieczysta nieruchomości: TO1T/00016794/7;
- Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego;
- Oględziny przedmiotu wyceny;
- Oględziny nieruchomości podobnych;
- Akty notarialne sprzedaży nieruchomości podobnych;
- Własna analiza rynku.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY

DATA SPORZĄDZENIA OPERATU:	31 grudnia 2024 roku
DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ:	30 grudnia 2024 roku
DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO STAN NIERUCHOMOŚCI:	30 grudnia 2024 roku
DATA WIZJI LOKALNEJ NA NIERUCHOMOŚCI:	30 grudnia 2024 roku

5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny

Księga Wieczysta

Dla wycenianej nieruchomości urządzono księgę wieczystą nr **TO1T/00016794/7** w Sądzie Rejonowym w Toruniu. Elektroniczny wydruk księgi wieczystej nieruchomości stanowi integralną część niniejszego opracowania. Na podstawie badania księgi wieczystej stwierdzono następującą treść kolejnych działów księgi:

		DZIAŁKI EWIDENCYJNE:	
		LP. 1	
DZIAŁ I - O	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	NUMER DZIAŁKI	235/7
		IDENTYFIKATOR DZIAŁKI	041504_2.0004.235/7
		OBRĘB EWIDENCYJNY	0004, GREBOCIN
		POŁOŻENIE	KUJAWSKO-POMORSKIE, TORUŃSKI, LUBICZ, GREBOCIN
		SPOSÓB KORZYSTANIA	B - TERENY MIESZKANIOWE
		PRZYŁĄCZENIE (NUMER KSIĘGI WIECZYTEJ, Z KTÓREJ ODŁĄCZONO DZIAŁKĘ, OBSZAR)	/ 00007640 / , 0,2000 HA
		OBSZAR CAŁEJ NIERUCHOMOŚCI: 0,2000 HA	
		DZIAŁ I SP	SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ
DZIAŁ II	WŁASNOŚĆ	WŁASNOŚĆ	
		NR UDZIAŁU W PRAWIE	1
		WIESŁAW WUDARSKI, JAN, KAZIMIERA	WIELKOŚĆ UDZIAŁU - 1/8
		NR UDZIAŁU W PRAWIE	2
		EWA WUDARSKA, ANTONI, ZOFIA	WIELKOŚĆ UDZIAŁU - 1/8
		NR UDZIAŁU W PRAWIE	3
		WIESŁAW WUDARSKI, JAN, KAZIMIERA	WIELKOŚĆ UDZIAŁU - 2/8 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
		EWA WUDARSKA, ANTONI, ZOFIA	WIELKOŚĆ UDZIAŁU - 2/8 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
		NR UDZIAŁU W PRAWIE	4
RYSZARD MELER, ANTONI, ZOFIA	WIELKOŚĆ UDZIAŁU - 4/8		
DZIAŁ III	PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	Lp. 1	
		NR WPISU	3
		RODZAJ WPISU	INNY WPIS
		TREŚĆ WPISU	TYLKO NA UDZIALE RYSZARDA MELERA WYN. 4/8 CZ. : WZMIANKA O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1800/11 NA WNIOSEK KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TORUNIU DARIUSZA ZIMNEGO Z DNIA 24.02.2011 ROKU - JEST TO PRZYŁĄCZENIE DO TOCZĄCEJ SIĘ JUŻ EGZEKUCJI

INNA OSOBA PRAWNA LUB JEDNOSTKA ORGANIZACYJNA NIEBĘDĄCA OSOBĄ PRAWNĄ (NAZWA, SIEDZIBA)	BANK SPÓŁDZIELCZY, GRĘBOCIN
Lp. 2	
NR WPISU	7
RODZAJ WPISU	INNY WPIS
TREŚĆ WPISU	TYLKO NA UDZIALE RYSZARDA MELERA WYN. 4/8 CZ. : WZMIANKA O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1300/20 NA WNIOSEK KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TORUNIU MARKA ANDRZEJA GAJDY Z DNIA 16.05.2022 - JEST TO PRZYŁĄCZENIE DO TOCZĄCEJ SIĘ JUŻ EGZEKUCJI
INNA OSOBA PRAWNA LUB JEDNOSTKA ORGANIZACYJNA NIEBĘDĄCA OSOBĄ PRAWNĄ (NAZWA, SIEDZIBA)	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429
Lp. 3	
NR WPISU	10
RODZAJ WPISU	INNY WPIS
TREŚĆ WPISU	TYLKO NA UDZIALE RYSZARDA MELERA WYN. 4/8 CZ. : WZMIANKA O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 237/23 NA WNIOSEK KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TORUNIU DARIUSZA ZIMNEGO Z DNIA 06.09.2024 - JEST TO PRZYŁĄCZENIE DO TOCZĄCEJ SIĘ JUŻ EGZEKUCJI
INNA OSOBA PRAWNA LUB JEDNOSTKA ORGANIZACYJNA NIEBĘDĄCA OSOBĄ PRAWNĄ (NAZWA, SIEDZIBA)	PROKURA NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429
Lp. 4	
NR WPISU	11
RODZAJ WPISU	INNY WPIS
TREŚĆ WPISU	NA UDZIALE RYSZARDA MELERA WYN. 4/8 CZ. : WZMIANKA O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 737/23 NA WNIOSEK KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TORUNIU DARIUSZA ZIMNEGO Z DNIA 06.09.2024 - JEST TO PRZYŁĄCZENIE DO TOCZĄCEJ SIĘ JUŻ EGZEKUCJI
INNA OSOBA PRAWNA LUB JEDNOSTKA ORGANIZACYJNA NIEBĘDĄCA OSOBĄ PRAWNĄ (NAZWA, SIEDZIBA)	PROKURA NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429

DZIAŁ IV	HIPOTEKI	W DZIALE IV ODNOTOWANO 14 WPISÓW DOTYCZĄCYCH HIPOTEKI - CAŁOŚĆ DO WGLĄDU W WYDRUKU KSIĘGI WIECZYSTEJ, KTÓRY STANOWI ZAŁĄCZNIK DO NINIEJSZEGO OPRACOWANIA.
-----------------	-----------------	---

W wycenie nie uwzględnia się obciążeń nieujawnionych w Księdze Wieczystej, o których nie poinformowano rzeczoznawcy majątkowego w czasie sporządzania wyceny.

Wpisy w dziale III i IV w analizowanym przypadku nie wpływają na wartość szacowanego prawa.

Dane z rejestru gruntów

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
235/7 041504_2.0004.235/7		0.20	RIVb B	0.09 0.11	TO1T/00016794/7
UWAGA: Działka zabudowana budynkami, 646, 1388.					
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.20	ha		
Słownie:		dwadzieścia arów			
Oznaczenia użytków i klas					
B - Tereny mieszkaniowe					
RIVb - Grunty orne					

Informacja o budynkach:

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 2

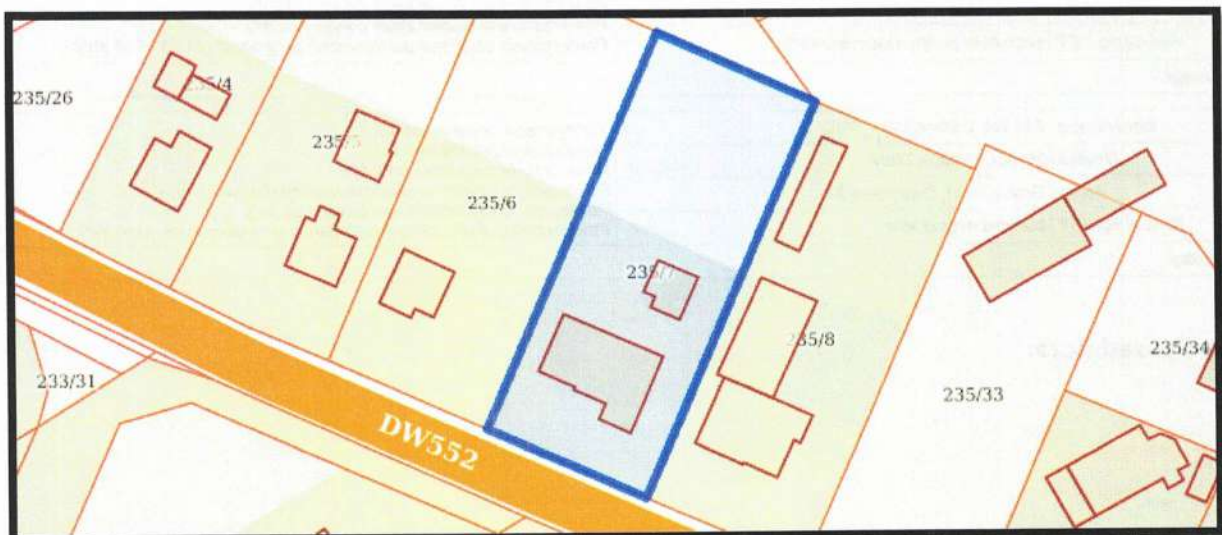
Identyfikator	041504_2.0004.646_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1
Działka	041504_2.0004.235/7	Kondygnacje podziemne: 0
Adres	-	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 50
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Uwagi:	-	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Identyfikator	041504_2.0004.1388_BUD	Kondygnacje nadziemne: 3
Działka	041504_2.0004.235/7	Kondygnacje podziemne: 0
Adres	Grębocin, ul. Dworcowa 34	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 198
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Uwagi:	-	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -

Mapa zasadnicza:



Dostęp do drogi publicznej

Uwarunkowania prawne: Działka oznaczona numerem ewidencyjnym 041504_2.0004.235/7 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - drogi wojewódzkiej nr DW552, stanowiącej ulicę Dworcową.



Źródło: <https://mapy.mojregion.info/geoportal>

5.2. Lokalizacja i otoczenie

Szacowana nieruchomość położona jest w województwie kujawsko-pomorskim, w powiecie toruńskim, w gminie Lubicz, w miejscowości: Grębocin.

Gmina Lubicz - gmina wiejska. Należy do województwa kujawsko-pomorskiego, powiatu toruńskiego. Gmina Lubicz według danych na rok 2021 ma 20 515 mieszkańców, czyli zamieszkuje ją 19,6% ludności powiatu. Gmina stanowi 8,6% powierzchni powiatu.

W latach 1975-1998 gmina administracyjnie należała do województwa toruńskiego.

Siedzibą gminy jest Lubicz Dolny.

Sąsiednie gminy: Ciechocin, Kowalewo Pomorskie, Łysomice, Obrowo, Wielka Nieszawka, Łysomice, Chełmża, Raciążek. Gmina Lubicz dzieli się na 17 sołectw: Brzezinko, Brzeźno, Grabowiec, Grębocin, Gronowo, Jedwabno, Kopanino, Krobia, Dolny i Górny, Mierzynek, Młyniec Pierwszy, Młyniec Drugi, Nowa Wieś, Rogowo, Rogówko, Złotoria.

Wsie leżące w gminie Lubicz: Grabowiec, Gronowo, Jedwabno, Grębocin, Brzeźno, Brzezinko, Lubicz Dolny, Lubicz Górny, Krobia, Rogowo, Rogówko, Mierzynek, Nowa Wieś, Młyniec Pierwszy, Młyniec Drugi, Złotoria, Józefowo.

Grębocin - wieś leżąca w gminie Lubicz. Należy do województwa kujawsko-pomorskiego, powiatu toruńskiego. Według Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań z 2021 roku liczba ludności we wsi Grębocin to 2 972 z czego 49,8% mieszkańców stanowią kobiety, a 50,2% ludności to mężczyźni. Miejscowość zamieszkuje 14,0% mieszkańców gminy.

Wyceniana nieruchomość położona jest w Grębocinie przy ulicy Dworcowej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz punktów usługowych. W odległości około 80 m od wycenianej nieruchomości mieści się sklep odzieżowy, a w odległości 135 m znajduje się myjnia samochodowa oraz warsztat samochodowy. Dalej w odległości około 550 m mieści się sklep spożywczy. Przystanek autobusowy umiejscowiony jest w odległości około 400 metrów od nieruchomości.

W odległości 880 m od nieruchomości mieści się Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II w Grębocinie.

Odległość od centrum miejscowości Lubicz (przyjętego umownie jako Urząd Gminy Lubicz) wynosi 5,1 km.



Źródło: <https://www.openstreetmap.org/>



Źródło: <https://www.openstreetmap.org/>

5.3. Opis działki - stan zagospodarowania

Wyceniana nieruchomość obejmuje obszar gruntu o powierzchni **0,2000 ha**.

Działka 235/7 znajduje się w południowej części miejscowości. Cechuje się regularnym prostokątnym kształtem. Parcela jest ogrodzona (częściowo jest to ogrodzenie z siatki, a częściowo z pręseł betonowych). Powierzchnia działki od strony wjazdu jest częściowo utwardzona kostką brukową. Od strony ulicy Dworcowej przy bramie wjazdowej wydzielone są miejsca parkingowe.

Na gruncie znajdują się dwa budynki - jeden mieszkalny trzykondygnacyjny, a drugi gospodarczy (określony w danych EGiB jako jednokondygnacyjny, w rzeczywistości dwukondygnacyjny). Część nawierzchni przy budynku gospodarczym utwardzona jest kostką brukową oraz płytami betonowymi. Utwardzona jest również część nawierzchni prowadząca od wjazdu na posesję do wjazdu do garażu włącznie. Wzdłuż części ogrodzenia okalającego działkę posadzone są tuje, a część płotu od strony północnej, porośnięta jest żywopłotem. Północna część działki zagospodarowana jako ogród, częściowo porośnięta jest trawą, znajdują się na niej także pojedyncze nasadzenia drzew owocowych (ok. 30letnich), nasadzenia ozdobne oraz grządki warzywne.

Przed budynkiem, od strony ulicy, na gruncie zostały zainstalowane panele fotowoltaiczne.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA DZIAŁKI I OTOCZENIA







5.4. Opis budynków

Na wycenianej parceli gruntu znajduje się budynek mieszkalny murowany, w większości otynkowany, trzykondygnacyjny, podpiwniczony oraz gospodarczy, niepodpiwniczony.

Budynek mieszkalny wybudowany został według informacji udostępnionych rzeczoznawcy majątkowemu w latach siedemdziesiątych XX wieku.

I. Pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego datowane jest na 19.12.1972 r. Opis techniczny udostępniony podczas oględzin rzeczoznawcy majątkowemu zawierał następujące informacje dotyczące zestawienia powierzchni budynku:

<u>Dane ogólne</u>			
1. Kubatura		946.55	m ³
2. Pow. zabudowy		138.93	m ²
3. Pow. użytkowa		159.54	m ²
4. Pow. mieszkalna		127.52	m ²
<u>Program użytkowy</u>			
<u>Parter</u>		<u>Pietro</u>	
- kuchnia	16.60m ²	- Hall	7.68 m ²
- w.c.	3.56m ²	- łazienka	5.60 m ²
-pokój	20.16m ²	- pokój	27.00m ²
- pokój	27,00m ²	- pokój	20.15 m ²
- hall	5.70m ²	- pokój	16.60 m ²
-przedsiónek	1.60 m ²	- 50%kl.schod.	<u>2.94 m²</u>
50% kl.schod.	<u>2.94 m²</u>	Razem	79.98 m ²
Razem	79.56m ²		

Opis techniczny budynku - dokumentacja z roku 1972

Ściany zewnętrzne	Piwniczne z betonu żwirowego, zewnętrzne z pustaków żużłobetonowych na zaprawie cementowo-wapiennej
Ścianki działowe	Z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej
Tynki	Zewnętrzne gładkie kat. III cementowo- wapienne, wewnętrzne kat. III wapienne
Izolacja	Pozioma - warstwowe smarowanie lepikiem asfaltowym na gorąco; pionowa - smarowanie lepikiem na gorąco
Schody	Żelbetowe dwubiegowe
Stolarka	Okna zespolone, piwniczne krosnowe, drzwi zewnętrzne klepkowe, wewnętrzne płytowe
Ogrzewanie	Centralne z kotłowni lokalnej trzon kuchenny ceramiczny składany kaflami

Budynek mieszkalny był rozbudowywany i modernizowany - według informacji udostępnionych rzeczoznawcy majątkowemu podczas oględzin - dwukrotnie. Rzeczoznawca otrzymał dokumentację projektową i opisy techniczne z roku 1996 oraz 2021.

II. W dniu 30.05.1996 wydana została decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na rozbudowie oraz nadbudowie dachem dwuspadowym istniejącego budynku mieszkalnego.

Warunki są następujące :

1. Warunki wynikające z ustaleń planu miejscowego
Działka nr 235/7 położona w Grębocinie znajduje się w granicach terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
Kalenica dachu dwuspadowego powinna być równoległa do osi drogi relacji Grębocin-Lysomice .
2. Warunki wynikające z przepisów szczególnych
 - 2.1 Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r - Prawo budowlane / Dz.U. z 1994 r Nr 89 poz. 414/
- usytuowanie rozbudowy na działce musi uwzględniać przepisy Rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie /Dz.U. z 1995 r Nr 10 poz. 46 z późniejszymi zmianami/ - art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy.
- inwestycję należy zaprojektować w sposób zgodny z art. 5 ustawy.
 - 2.2 Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r o ochronie gruntów rolnych i leśnych / Dz.U. z 1995 r Nr 16 poz. 78/ - jeżeli grunty na terenie działki są pochodzenia organicznego , przed wystąpieniem z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę należy uzyskać decyzję właściwego organu wyłączającą grunt z produkcji rolnej .
3. Warunki uzbrojenia w zakresie infrastruktury technicznej
Inwestycja zostanie zrealizowana w oparciu o istniejące przyłącza do zewnętrznych sieci infrastruktury technicznej .

W roku 1996 wykonano projekt dotyczący rozbudowy budynku.

Opis techniczny budynku - dokumentacja z roku 1996

Ściany	Zewnętrzne przyziemia 42 cm warstwowe: 25 cm cegła kratówka + 5 cm styropian + 12 cm kratówka; Zewnętrzne fundamentowe gr. 40 cm - warstwowe - 25 cm bloczki betonowe + 3 cm styropian + 12 cm cegła pełna; Ściany wewnętrzne nośne 25 cm z cegły kratówki;
Stropy	Prefabrykowane z płyt kanałowych typ S
Dach	Drewniany wielospadowy o nachyleniu połaci 37 stopni konstrukcji krokwiowo-płatwiowej. Pokrycie gont bitumiczny na deskowaniu.
Posadzki	Piwnica: lastriko na gładzi cementowej Na kondygnacjach nadziemnych: panele podłogowe / parkiet / płytki ceramiczne w pomieszczeniach mokrych;
Stolarka	Okna i drzwi drewniane o wymiarach typowych
Izolacje	Przeciwwilgociowe poziome dwie warstwy papy izolacyjnej na lepiku na wszystkich ławach i murach fundamentowych. Pionowa smarowanie lepikiem asfaltowym na gorąco do wysokości zasypu.

Roboty malarskie	Tynki ścian wewnętrznych i zewnętrznych - farby emulsyjne w kolorze białym
Okładziny ścian	Ściany wewnętrzne i sufity - tynk cem-wap kat. III zatarty na gładko Tynki zewnętrzne cem-wap wykończone terazytem w kolorze białym Cokoły wyłożone płytkami ceramicznymi

Wykaz pomieszczeń części dobudowanej:
1. Piwnica

- Garaż: 35,23 m²
- Klatka schodowa: 11,20 m²
- RAZEM: 46,43 m².

2. Parter

- Pokój: 15,67 m²
- Pokój: 12,46 m²
- Przedpokój: 6,10 m²
- Klatka schodowa: 0,5 x 11,20 = 5,60 m²
- RAZEM: 39,83 m²

3. Piętro

- Pokój: 15,67 m²
- Pokój: 12,42 m²
- Przedpokój: 6,10 m²
- Klatka schodowa: 11,2 x 0,5 = 5,60 m²
- RAZEM: 39,83 m²

Dane charakterystyczne części dobudowanej:

- Powierzchnia zabudowy: 58,36 m²
- Powierzchnia użytkowa: 79,58 m²
- Kubatura budynku: 592,35 m³

III. W roku 2021 wykonano projekt dotyczący przebudowy poddasza nieużytkowego na cele mieszkalne.

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH PODDASZA MIESZKALNEGO :		
(2,2 m < h > 1,4 m + h = 2,5 m)		
	(POW. PODLOGI)	(POW. UŻYTEK)
201. KLATKA SCHODOWA	11,19 (m 2)	5,60 (m 2)
202. SYPIALNIA 1	15,54	14,33
203. SYPIALNIA 2	14,98	7,65
204. SCHODY WEWN.	5,32	4,70
205. LAZIENKA	11,80	9,46
206. KUCHNIA	15,52	13,31
207. SPIŻARNIA	-----	-----
208. LOGGIA	9,21	2,70
209. SCHOWEK	-----	-----
210. SALON	16,78	15,54
211. GARDEROBA	7,32	3,08
212. KORYTARZ	32,14	28,85
	<u>139,80 m 2</u>	<u>105,20 m 2</u>
SUMA POW. UŻYTKOWEJ ADAPTOWANEGO PODDASZA MIESZKALNEGO : <u>105,20 m 2</u>		

W dokumentacji dotyczącej przebudowy poddasza określono zakres prac wskazując, że: **„zabudowa istniejąca nie ulega zmianie zewnętrznej, jedynie podyktowana jest adaptacją wewnętrzną pomieszczeń nieużytkowych (ocieplonego poddasza) na mieszkalne oraz doprowadzenie docelowe gazu do budynku.”**

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI WEDŁUG DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ Z 2021 ROKU:

- POWIERZCHNIA ZABUDOWY (budynek mieszkalny + gosp. istniej.): 240,70 m² (203,20 m² + 37,50 m²)
- POWIERZCHNIE UTWARDZONE: 405,20 m²;
- POWIERZCHNIE BIOLOGICZNIE CZYNNIE (POW. ZIELONE): 1353,80 m²;
- POWIERZCHNIA TERENU: 2000 m².
- POWIERZCHNIA UŻYTKOWA BUDYNKU:

KONDYGNACJA	POWIERZCHNIA [MKW]
PARTER	163,42
I PIĘTRO	150,20
PODDASZE	105,20
SUMA:	418,82

Stan techniczno - użytkowy budynków na dzień oględzin:

BUDYNEK MIESZKALNY:

- budynek trzykondygnacyjny;
- ocieplona jest tylko część budynku;
- dach wielospadowy pokryty blachodachówką;
- podpiwniczenie z garażem;
- parter, piętro oraz poddasze pełnią funkcje mieszkalne;
- przecieki w dachu w łazience, kuchni i salonie znajdującym się na poddaszu - wymaga remontu;
- podłoga na pierwszym piętrze budynku jest zbutwiała;
- okna PCV;
- budynek posiada dwa wejścia od strony ulicy Dworcowej i jedno od strony ogrodu;
- kanalizacja - miejska;
- ogrzewanie - gazowe.

BUDYNEK GOSPODARCZY:

- budynek widnieje wg. danych pozyskanych z EGiB na dzień 20.12.2024 jako jednokondygnacyjny, na dzień oględzin ustalono, że posiada niskie poddasze do którego prowadzą zewnętrzne schody;
- wykorzystywany jest jako składzik;
- dach płaski;
- budynek otynkowany, lecz widocznie zaniedbany;
- ze względu na zły stan techniczny budynku na dzień oględzin, rzeczoznawca majątkowy nie miał możliwości wejścia do budynku.

Według danych pozyskanych z EGiB:

- powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wynosi 198 m².
- powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego wynosi 50 m².

Określenie zużycia funkcjonalnego

Zastosowane w przypadku tego budynku projektowe rozwiązania użytkowe odbiegają od stosowanych obecnie w tego typu obiektach. Stopień zużycia funkcjonalnego określono na 25%.

Określenie zużycia środowiskowego

W bezpośrednim otoczeniu szacowanej nieruchomości nie znajdują się uciążliwe dla środowiska zakłady produkcyjne ani drogi o dużym natężeniu ruchu. Nie odnotowuje się szkodliwego wpływu zniszczonego ekologicznie środowiska na trwałość obiektów budowlanych i jakość gruntu. Stopień zużycia środowiskowego określono na 0%.

Stopień zużycia technicznego

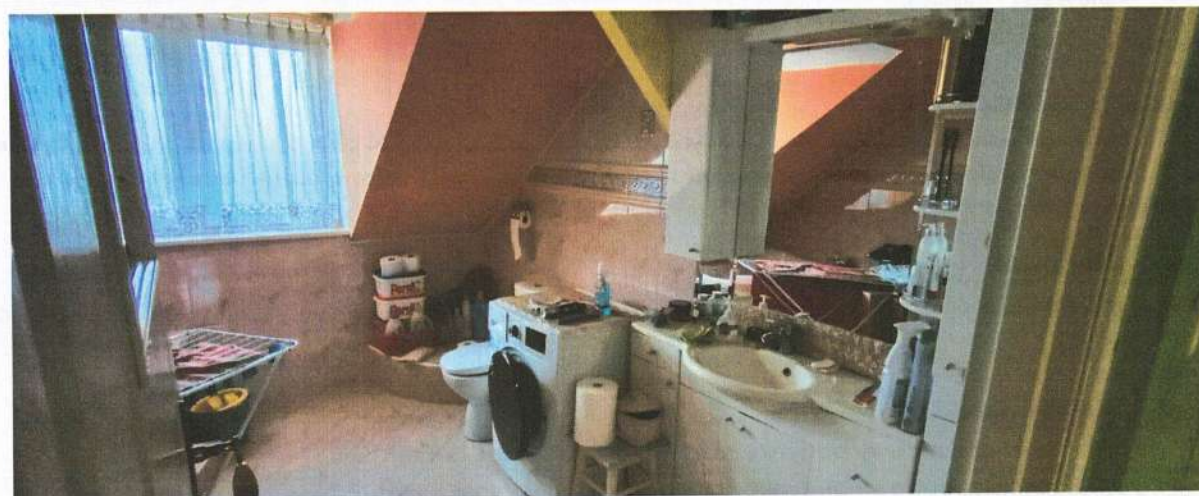
Stopień zużycia technicznego określono na poziomie 30%.

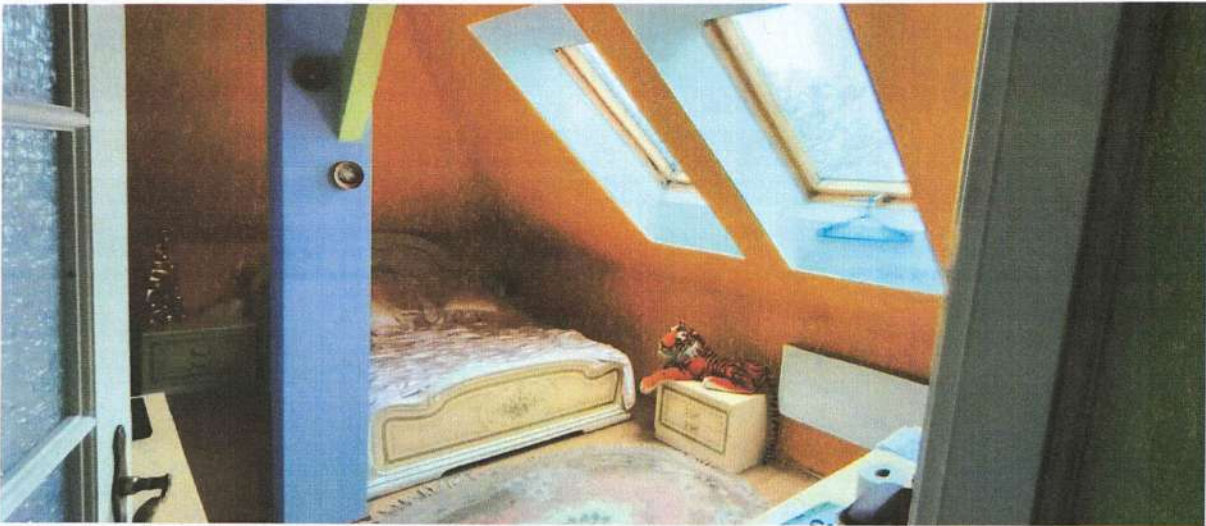
Stopień zużycia całkowitego

Stopień zużycia całkowitego określono na poziomie 30%.

Biorąc pod uwagę wiek oraz stopień zużycia technicznego budynku mieszkalnego, jego **stan techniczno-użytkowy oceniono jako „przeciętny” (ocena 1 w skali od 1 do 2). Cechę tę oceniono relatywnie do innych nieruchomości przyjętych w bazie nieruchomości podobnych.**

Dokumentacja fotograficzna - sporządzono w dniu oględzin







Budynek, choć nie posiada formalnie wyodrębnionych lokali, funkcjonalnie podzielony jest na 3 przestrzenie mieszkalne.

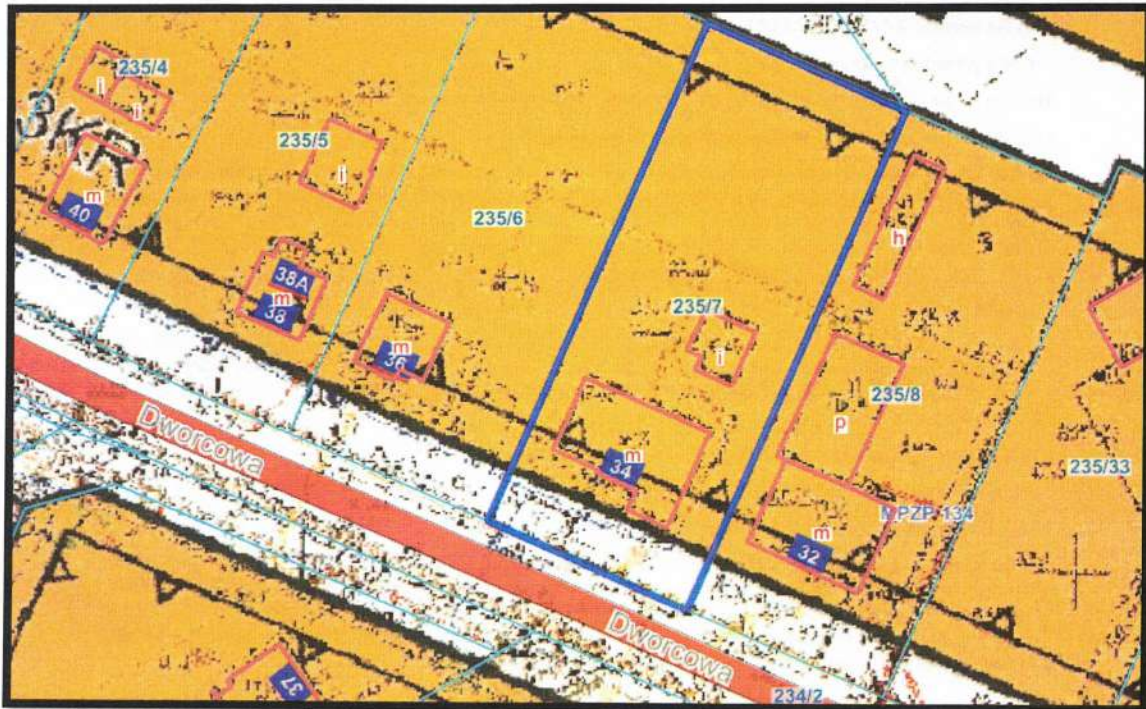
Rzecznawca majątkowy podczas oględzin uzyskał dostęp do części pomieszczeń, głównie na poddaszu, użytkowanych przez dłużnika Ryszard Melera. Dokumentacja fotograficzna została więc sporządzona w tej części budynku do której dostęp został rzeczoznawcy umożliwiony.

Podczas oględzin rzeczoznawca majątkowy otrzymał informację, że standard wewnątrz w pomieszczeniach mieszkalnych pozostałej części domu, do której dostęp nie był możliwy, jest porównywalny - możliwe, że nieco wyższy niż w pomieszczeniach fotografowanych znajdujących się na poddaszu.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Wyceniana działka położona jest na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin zatwierdzonym uchwałą Nr VI/65/24 Rady Gminy Lubicz. Zgodnie z ustaleniami wspomnianego planu wyceniana nieruchomość położona jest na obszarze:

- **4.4 MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- **6.1KDG** - tereny dróg głównych.



Źródło: <https://lubicz.e-mapa.net/>

Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolem **6.1KDG**:

§ 82. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 6.1KDG, 6.2KDG ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg głównych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przekrój uliczny z obustronnym chodnikiem i ścieżką rowerową, z dopuszczeniem zatok autobusowych i parkingowych;
- 4) bezpośrednie powiązanie jezdni z jezdniami dróg lokalnych;
- 5) bezpośrednie powiązanie jezdni z jezdniami dróg dojazdowych z zastosowaniem rozwiązań poprawiających funkcjonowanie drogi klasy G i mających na celu ograniczenie jej dostępności, w tym poprzez zastosowanie prawoskrętów;
- 6) obsługa terenów przyległych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dla terenu 6.1KDG, w granicach strefy ograniczeń w użytkowaniu w sąsiedztwie linii kolejowej, oznaczonej na rysunku planu - obowiązek uwzględniania szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, dotyczących sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych.

Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolem **4.4 MN**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 2) zakaz lokalizacji usług uciążliwych;
- 3) lokalizację funkcji usługowej w formie zabudowy wolnostojącej lub jako lokali wbudowanych w budynek mieszkalny;
- 4) dopuszcza się formę zabudowy bliźniaczej dla garażu i budynku gospodarczego przy granicy sąsiadujących działek budowlanych;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m, 2-kondygnacje nadziemne;
- 6) dachy wysokie;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów 4.14MN i 4.15MN - 40%;
 - b) dla pozostałych terenów - 30%;
- 8) dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych;
- 9) obsługa komunikacyjna – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dla terenu 4.14MN – w granicach strefy ograniczeń w użytkowaniu w sąsiedztwie linii kolejowej, oznaczonej na rysunku planu, - obowiązek uwzględniania szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, dotyczących sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych;
- 11) dla terenu 4.14MN – obowiązek ochrony istniejącego obiektu o wartości historyczno – kulturowej – willi przy ul. Dworcowej 62 (dz. nr 296) poprzez:
 - a) nakaz zachowania lub przywrócenia historycznego wyglądu architektonicznego zabudowy w zakresie historycznego gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji, tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji historycznych otworów okiennych i drzwiowych,
 - b) nakaz utrzymania historycznego podziału stolarki okiennej,
 - c) zakaz ocieplania elewacji budynku,
 - d) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki tynkowanych elewacji;
- 12) dla terenu 4.15MN - obowiązek zachowania budynku przy ul. Dworcowej 64 (dz. nr 297), wpisanego do rejestru zabytków decyzją z 4 listopada 1986 r. pod nr A/229 - prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich i restauratorskich oraz innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru zabytków, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

7.1. Określenie rodzaju nieruchomości, obszaru i okresu analizy

W celu określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości wycenianej, dokonano analizy lokalnego rynku, rozumianego jako rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, położonymi w gminie Lubicz, o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m².

Rodzaj rynku: przeanalizowano rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, wybudowanymi w latach 1975 do 2015. Tak istotny rozstrzał czasowy (mający swoje istotne odzwierciedlenie również w technologii budowy) jest uwarunkowany faktem, że wyceniana nieruchomość była na przestrzeni lat 1976 - 2021 rozbudowywana i modernizowana.

Obszar rynku: tereny gminy Lubicz.

Okres monitorowania cen: ostatnie 18 miesięcy poprzedzające wycenę.

Jednostka porównawcza: 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego znajdującego się na gruncie.

Do wyceny przyjęto wyłącznie nieruchomości podobne pod względem:

- ✓ **położenia:** wszystkie nieruchomości znajdowały się na obszarze gminy Lubicz;
- ✓ **przeznaczenia:** za nieruchomości podobne przyjęto działki zabudowane o charakterze mieszkaniowym jednorodzinny, znajdujące się na terenach niewykluczających tego typu zabudowy;
- ✓ **sposobu korzystania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- ✓ **stanu prawnego:** przedmiot prawa własności.

Rzeczoznawca majątkowy przeanalizował transakcje zawierane na lokalnym rynku w okresie od lipca 2023 roku do grudnia 2024 roku. Następnie zbadał, czy upływ czasu wpływał w sposób statystycznie istotny na wysokość osiąganych cen jednostkowych. Na bazie zawartych transakcji sprzedaży wyodrębnił cechy rynkowe, które miały wpływ na wysokość cen transakcyjnych uzyskiwanych przez nieruchomości podobne.

7.2. Analiza rynku nieruchomości podobnych na rynku lokalnym

Wyceniana nieruchomość stanowi dość **nietypowy przedmiot obrotu** na lokalnym rynku nieruchomości (z uwagi na bardzo dużą powierzchnię mieszkalną) i charakteryzuje się stosunkowo niską płynnością. Na niekorzyść wycenianej działki wpływa przede wszystkim fakt dużej powierzchni budynku mieszkalnego - potencjalni nabywcy częściej szukają domów małych, większe cieszą się większym zainteresowaniem. Na podstawie informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami stwierdzono, że ekspozycja nieruchomości na lokalnym rynku wynosi ok. **6-12 miesięcy**, a czasami dłużej, co wiąże się przede wszystkim z oczekiwaną przez sprzedającego ceną.

Po zbadaniu wpływu upływu czasu na poziom cen transakcyjnych, na skutek dogłębnej analizy rynku, wyodrębniono cechy rynkowe wpływające na poziom cen uzyskiwanych przez nieruchomości zabudowane o podobnym charakterze.

W pierwszej kolejności zweryfikowano, czy wpływ na poziom cen miała **lokalizacja**. Lokalizacja nie była rozpatrywana w kontekście otoczenia oraz sąsiedztwa (tu nieruchomości nie różnicowały się między sobą), lecz w kategoriach położenia ogólnego. Baza nieruchomości podobnych wykazała, że nieruchomości położone w Lubiczu Dolnym jako siedzibie gminy z rozwiniętą infrastrukturą społeczną, uzyskują wyższe ceny niż te położone w innych miejscowościach.

Kolejnym rozpatrywanym czynnikiem był **stan techniczno - użytkowy budynku mieszkalnego**. Budynki kwalifikujące się do remontu uzyskiwały niższe ceny niż nieruchomości będące w umiarkowanie wysokim standardzie i dobrym stanie technicznym.

Następnym badanym parametrem cenotwórczym była **powierzchnia działki**: przyjęto założenie, że nieruchomości o dużej powierzchni gruntu, przekraczającej 1500 m² powinny uzyskiwać wyższe ceny jednostkowe niż nieruchomości cechujące się małą powierzchnią gruntu. Przeprowadzona analiza nie wykazała jednak wpływu powierzchni działki na osiągnięte ceny jednostkowe. Cecha ta nie przekroczyła progu istotności statystycznej.

Istotnym czynnikiem cenotwórczym była natomiast **powierzchnia budynków**. Nieruchomości posiadające mniejszą powierzchnię budynków (do 180 m²), osiągają z reguły wyższe ceny **jednostkowe** niż nieruchomości cechujące się większą powierzchnią. Wynika to między innymi z faktu ceny całkowitej: ilość

metrów kwadratowych powierzchni w istotny sposób winduje cenę całkowitą, zaś większość ludzi szukających domu patrzy na cenę całkowitą, nie zaś jednostkową.

Ostatnią analizowaną cechą były **dotatkowe powierzchnie** znajdujące się na działce. Nieruchomości posiadające dodatkowe zabudowania na gruncie (w postaci budynków gospodarczych lub garażowych) cechowały się wyższym poziomem cen jednostkowych niż te nieposiadające dodatkowych zabudowań.

W badanym okresie 18 miesięcy poprzedzających wycenę, na rynku transakcyjnych odnotowano i przeanalizowano **7 transakcji dotyczących obrotu nieruchomościami zabudowanymi, położonych na terenie gminy Lubicz.**

Ceny transakcyjne wahały się w przedziale od 3 904 zł/m² do 6 849 zł/m², przy średniej cenie transakcyjnej wynoszącej 5 273 zł/m² (dot. cen po aktualizacji o trend czasowy).

8. WYBÓR SPOSOBU WYCENY

8.1. Rodzaj określanej wartości

W sporządzonym opracowaniu oszacowano **wartość rynkową**, którą zdefiniowano w art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

WARTOŚĆ RYNKOWĄ NIERUCHOMOŚCI STANOWI SZACUNKOWA KWOTA, JAKĄ W DNIU WYCENY MOŻNA UZYSKAĆ ZA NIERUCHOMOŚĆ W TRANSAKCJI SPRZEDAŻY ZAWIERANEJ NA WARUNKACH RYNKOWYCH POMIĘDZY KUPUJĄCYM A SPRZEDAJĄCYM, KTÓRZY MAJĄ STANOWCZY ZAMIAR ZAWARCIA UMOWY, DZIAŁAJĄ Z ROZEZNANIEM I POSTĘPUJĄ ROZWAŻNIE ORAZ NIE ZNAJDUJĄ SIĘ W SYTUACJI PRZYMUSOWEJ.

Wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Z kolei art. 152 ust. 3 UGN wskazuje przy pomocy jakich podejść można określić wartość rynkową nieruchomości:

PRZY ZASTOSOWANIU PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO LUB DOCHODOWEGO OKREŚLA SIĘ WARTOŚĆ RYNKOWĄ NIERUCHOMOŚCI. JEŻELI ISTNIEJĄCE UWARUNKOWANIA NIE POZWALAJĄ NA ZASTOSOWANIE PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO LUB DOCHODOWEGO, WARTOŚĆ RYNKOWĄ NIERUCHOMOŚCI OKREŚLA SIĘ W PODEJŚCIU MIĘSZANYM. PRZY ZASTOSOWANIU PODEJŚCIA KOSZTOWEGO OKREŚLA SIĘ WARTOŚĆ ODTWORZENIOWĄ NIERUCHOMOŚCI.

8.2. Wybór podejścia i metody wyceny

Działając zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, po przeanalizowaniu rodzaju nieruchomości i dostępności danych rynkowych, do

oszacowania wartości nieruchomości, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, przyjęto następującą procedurę szacowania:

- podejście porównawcze
- metodę porównywania parami

Zastosowanie podejścia porównawczego, metody porównywania parami, wynika z ograniczonego, a jednocześnie wystarczającego, zbioru danych do analizy, tj. transakcji spełniających definicję nieruchomości podobnej.

8.3. Szczegółowy opis procedury szacowania

Metoda porównywania parami polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o określonych cechach poprzez jej porównanie kolejno z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego. W ten sposób dokonuje się korekty cen każdej z porównywanych nieruchomości pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikających z odmienności cech i ich wag.

Algorytm postępowania przy wycenie nieruchomości **podejściem porównawczym - metodą porównywania parami**, składa się z następujących etapów:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiących 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 liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Korygowanie cen nieruchomości porównywalnych z uwagi na różnice między nimi a nieruchomością wycenianą powinno być ograniczone do minimum. Stąd z próby kilku do kilkunastu danych należy wybrać takie nieruchomości porównawcze, które są bardzo podobne do nieruchomości wycenianej i do siebie jednocześnie.

8.4. Określenie cech rynkowych i stopni ich oceny - metoda

Jednym z kluczowych zagadnień w przypadku określania wartości nieruchomości w podejściu porównawczym jest znajomość wpływu poszczególnych cech nieruchomości na kształtowanie i różnicowanie ich cen. Dla obliczenia wartości nieruchomości posłużono się metodyką opracowaną przez Radosława Gacę i Edwarda Sawitowa i opublikowaną w kwartalniku PFSRM Rzeczoznawca Majątkowy artykułach:

1. Zastosowanie współczynników korelacji rang Spearmana do ustalenia wag cech rynkowych nieruchomości;
2. korygowanie stanów cech nieruchomości do stanu „ceteris paribus” przy ustalaniu wag cech rynkowych nieruchomości z zastosowaniem korelacji rang Spearmana;

W celu pełnego wyjaśnienia i uzasadnienia, w jaki sposób w niniejszym opracowaniu uzyskano wartość nieruchomości, należy przytoczyć kluczowe założenia wskazanej wyżej metodyki ustalania wag cech rynkowych nieruchomości z zastosowaniem korelacji rang Spearmana z uprzednim skorygowaniem stanów cech nieruchomości do stanu ceteris paribus:

1. Jednym z kluczowych zagadnień w przypadku określania wartości nieruchomości w podejściu porównawczym jest znajomość wpływu poszczególnych cech nieruchomości na kształtowanie, a w szczególności na zróżnicowanie ich cen. Problem ten w zasadniczym zakresie rozwiązany został poprzez oparcie wnioskowania o wartości rynkowej nieruchomości o ceny dotyczące nieruchomości podobnych, a więc takich w przypadku których istnieje istotna zbieżność ich cech z cechami nieruchomości wycenianej. Ze względu na znaczną zmienność cech nieruchomości nawet znajdujących się w obrębie określonego typu nieruchomości podobnych, dobór nieruchomości nie różniących się od siebie w zakresie żadnej cechy należy do wyjątków. Powstaje więc praktyczny problem związany w pierwszej kolejności z rozpoznaniem cech różnicujących ceny nieruchomości i w dalszej kolejności z określeniem ich wpływu na wskazane zróżnicowanie.
2. Zasadniczym punktem wyjścia w poszukiwaniu skutecznej metody obliczeniowej jest ustalenie dotyczące charakteru cech nieruchomości, które wpływają na kształtowanie i różnicowanie ich cen. W ramach analizowanych istotnych cech nieruchomości mamy bez wątpienia do czynienia z całym spektrum cech o charakterze jakościowym. Istnieją jednak również pewne cechy nieruchomości, posiadające wymiar ilościowo - jakościowy. Do cech tych zaliczyć można wszelkiego rodzaju parametry powierzchniowe lub ilościowe. Wydaje się że postrzeganie tego typu cech wyłącznie w ujęciu ilościowym jest postrzeganiem niepełnym. Jak wynika z przeprowadzonych badań uczestnicy rynku nieruchomości w przeważającej ilości przypadków postrzegają wymienione cechy w ujęciu jakościowym. Jedną z podstawowych kwestii pozwalających na dokonanie oceny możliwych do zastosowania metod badawczych stało się ustalenie charakteru skal pomiarowych, na których wyrażone są dane analizowane w procesie szacowania.
3. Zgodnie z teorią pomiaru wszelkie dane o charakterze ilościowym wyrażone mogą być wyłącznie na skalach nominalnej lub porządkowej. Skoro w przypadku cech nieruchomości stanowiących zmienne niezależne mamy do czynienia z cechami o charakterze jakościowym mierzonymi na skali porządkowej, a zmienną zależną stanowią ceny tych nieruchomości mierzone na skali interwałowej, należy wybrać taką metodę analityczną, która pozwala na badanie zależności zmiennych wyrażonych na tego typu skalach. Właściwości takie posiada jedna z nieparametrycznych miar monotonicznej zależności statystycznej między zmiennymi losowymi: analiza korelacji rang Spearmana.

4. Do niezwykle ważnych właściwości współczynnika korelacji rang Spearmana zaliczyć należy brak wrażliwości na dane odstające (co ze względu na znaczny udział czynnika losowego często ma miejsce w przypadku analizy cech i cen nieruchomości) jak również brak wymogu spełnienia przez zmienne warunku posiadania rozkładu normalnego. Jak wynika z licznych badań autorów dla stosunkowo małych prób, na których oparte są wnioski w procesie wyceny nieruchomości, spełnianie przez nie warunków rozkładu normalnego zaliczyć należy do rzadkości.
5. **Podstawy teoretyczne:** w macierzy A zapisano wartości poszczególnych cech nieruchomości dla analizowanego zbioru nieruchomości podobnych oraz zaktualizowane jednostkowe ceny transakcyjne. Informacje zawarte w macierzy A stanowią dane wyjściowe do określenia wartości nieruchomości w podejściu porównawczym. Cechy rynkowe nieruchomości w swojej pierwotnej postaci opisane zostają poprzez wielkości wyrażone w skalach nominalnej, porządkowej i ilorazowej.
6. Macierz A, charakteryzująca analizowaną grupę nieruchomości podobnych w rozumieniu artykułu 4 punkt 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, stanowi podstawę do ustalenia wpływu poszczególnych cech na różnicowanie się cen. W pierwszej kolejności należy dokonać przekształcenia danych o charakterze ilościowym na dane o charakterze jakościowym. w przypadku cech nieruchomości stanowiących zmienne niezależne mamy do czynienia z cechami zarówno o charakterze jakościowym, mierzonymi na skali porządkowej, jak i cechami ilościowymi mierzonymi zazwyczaj na skali interwałowej. W celu przeprowadzenia dalszych analiz niezbędne staje się przekształcenie (transformacja) zmiennych niezależnych wyrażonych na skali interwałowej na skalę porządkową.
7. Transformacji zmiennych dokonano przy wykorzystaniu metody rangowania. Pod pojęciem rangowania rozumie się uporządkowanie, czyli ustawienie cech nieruchomości w kolejności odpowiednio rozumianej dobroci. Nazwa rangowanie pochodzi stąd, że każdej z cech spośród m przyjętych do porównania nieruchomości nadaje się liczbę całkowitą od 1 do l, którą nazywa się rangą cechy. W związku z tym że sam współczynnik korelacji rang Spearmana nie wskazuje na ewentualne przyczyny powiązania zmiennych, otrzymane dane muszą zostać poddane analizie kierunku stwierdzonego związku.
8. Po nadaniu wszystkim cechą rang w ustalonej skali otrzymamy macierz X opisującą badaną grupę nieruchomości. Współczynnik korelacji rang Spearmana określany jest wzorem:

$$\rho_{kj} = 1 - \frac{6 \cdot \sum_{i=1}^n d_{ikj}^2}{n \cdot (n^2 - 1)}$$

gdzie:

$$d_{ikj} = x_{ik} - x_{ij}, i = 1, 2 \dots, n; j, k = 1, 2 \dots, m + 1$$

9. Aby obliczyć współczynnik rang Spearmana należy porangować cechy nieruchomości a następnie ponumerować kolejnymi liczbami naturalnymi. Sposób rangowania musi być identyczny dla wszystkich cech. Jeżeli występują jednakowe wartości cech, to przyporządkowujemy im średnią arytmetyczną obliczoną z ich kolejnych wartości (tzw. rangi wiązane). Współczynniki korelacji rang Spearmana przyjmują wartości z przedziału [-1;1]. Obliczone dla ustalonych rang cech rynkowych współczynniki korelacji przedstawiono w poniższej symetrycznej macierzy P.

$$P = \begin{bmatrix} 1 & \rho_{12} & \dots & \rho_{1m+1} \\ \rho_{21} & 1 & \dots & \rho_{2m+1} \\ \dots & \dots & \dots & \dots \\ \rho_{m+11} & \rho_{m+12} & \dots & 1 \end{bmatrix}$$

10. Ostatni wiersz i ostatnia kolumna oznaczają współczynniki korelacji rang Spearmana cech rynkowych nieruchomości z ceną.

11. Najmniejszą liczbę $p^*(\alpha)$ taką, że jeżeli cechy X_k i $X_j (k \neq j)$ są niezależne, to:

$$P \{ \rho_{kj} > \rho^*(\alpha) \} \leq \alpha$$

nazywamy wartością krytyczną współczynnika korelacji rang Spearmana. Tablice wartości współczynnika skonstruowane dla różnych wielkości Alfa opublikował jako pierwszy Olds, a szczegółowe ich wielkości dla małych grup podał Ramsey. Ta miara zależności pomiędzy cechami nieruchomości ma szczególne znaczenie, kiedy cechy mają charakter jakościowy i istnieje możliwość właściwego uporządkowania tych cech w określonej kolejności. Asymptotyczny rozkład tego współczynnika jest normalny i nie zależy od rozkładu cechy. Współczynnik korelacji rang Spearmana spełnia w tym przypadku dwie zasadnicze role. W pierwszej kolejności pozwala na przeprowadzenie testu statystycznego dla hipotezy zerowej zakładającej brak powiązania pomiędzy zmiennością określonej cechy niezależnej a ceną, W drugiej pozwala na ustalenie siły oraz kierunku tego związku. Wykorzystując współczynniki rang Spearmana wagi cech rynkowych wyznaczono według wzoru:

$$w_{gj} = \frac{|\rho_{m+1j}|}{\sum_{j=1}^m |\rho_{m+1j}|}$$

12. Kwestią dyskusyjną pozostaje okoliczność związana z minimalną wielkością próby jaka może być podstawą wnioskowania. W literaturze przedmiotu wielkość taka nie została jednoznacznie określona, jednak można wnioskować ją pośrednio na podstawie tablic wartości krytycznej współczynnika ρ . W tablicach tych dla niższych poziomów istotności wielkości krytyczne oznaczone są dla prób zawierających co najmniej cztery elementy. Oczywiście dla tak małych prób wszelkie otrzymane wyniki obarczone są znacznym błędem na istotność wyniku osiągnięta jest przy bardzo znaczącej korelacji. Z doświadczeń autorów wynika jednak że uzyskiwanie istotnych statystycznie wyników przy średnich poziomach istotności możliwe jest już dla grup mniejszej niż 10.
13. Metoda ta ze względu na swój nieparametryczny charakter doskonale nadaje się do badania danych dotyczących cech jakościowych nieruchomości. Wskazane metoda ze względu na zastosowane narzędzia analityczne wydaje się również bardziej odpowiednią do badania zależności pomiędzy jakościowymi cechami nieruchomości a cenami niż metody oparte o analizę zależności liniowych (na przykład korelacja Pearsona). Zaproponowana metoda pozwala w praktyczny i obiektywny sposób określić wielkość zależności pomiędzy zmiennymi niezależnymi jakie stanowią cechy nieruchomości a ich cenami. Metoda może być stosowana do określenia wpływu poszczególnych cech na różnicowanie się cen w tak zwanych klasycznych metodach podejścia porównawczego jak metoda porównywania parami czy korygowania ceny średniej.
14. Przedstawiona propozycja określania wpływu poszczególnych cech nieruchomości na różnicowanie się cen oparta o analizę korelacji rang Spearmana, podobnie jak inne metody oparte o analizę korelacji liniowych, cechuje się wadą związaną z uwzględnieniem wpływu na wielkość współczynników nie tylko cechy badanej ale również pozostałych cech nieruchomości. Okoliczność ta powoduje zaburzenie wnioskowania opartego o tak przeprowadzono analizę, co zazwyczaj będzie miało wpływ na ostateczne ustalenie wielkości wpływu poszczególnych cech.
15. Istnieje rozwiązanie tego problemu poprzez zastosowanie metody obliczeniowej sprowadzającej cechy analizowanych nieruchomości podobnych do stanu *ceteris paribus*. Przedstawiona propozycja oparta jest o wykorzystanie wzajemnych relacji zmiennych opisujących stany poszczególnych cech nieruchomości podobnych. Wskazane relacje wykorzystane zostały do obliczenia współczynnika korygującego pozwalającego na wyeliminowanie wpływu na

kształtowanie się cen, cech innych niż cecha aktualnie badana. Jako punkt odniesienia dla określenia współczynnika przyjęto w każdym przypadku sumę median ze skali ocen cech w badanej grupie pomniejszoną o medianę właściwą dla skali ocen badanej cechy, do której odniesiono sumę ocen odpowiednio stwierdzonych stanów dla poszczególnych cech nieruchomości pomniejszoną o ocenę cechy analizowanej. Ostatecznie otrzymano współczynniki korygujące ceny transakcyjne o wpływ cech innych niż badania. Tak określony współczynnik wykorzystano następnie do skorygowania ceny transakcyjnej o wielkość odpowiadającą ułamkowi zaobserwowanej różnicy pomiędzy ceną maksymalną i minimalną. Określenie współczynników korekty cen dokonano zgodnie ze wzorem:

$$Wk_{ij} = \frac{\sum_{j=1}^m Me_j - Me_j}{\sum_{j=1}^m x_{ij} - x_{ij}}$$

Obliczenia skorygowanych cen dokonano zgodnie ze wzorem:

$$Cs_{ij} = C_{ij} - \Delta C \cdot (1 - Wk_{ij})$$

Na podstawie dokonanych obliczeń otrzymano macierz skorygowanych cen w postaci:

$$Y = \begin{bmatrix} Cs_{11} & \dots & Cs_{1m-1} & Cs_{1m} \\ Cs_{21} & \dots & Cs_{2m-1} & Cs_{2m} \\ \dots & \dots & \dots & \dots \\ Cs_{n1} & \dots & Cs_{nm-1} & Cs_{nm} \end{bmatrix}$$

- Uzyskane w macierzy ceny skorygowane uwzględniają wpływ na ich kształtowanie wyłącznie badanej cechy poprzez uwzględnienie relacji wszystkich innych cech do wielkości centralnej. Powyższe oznacza że w przypadku obliczenia współczynnika korelacji rang dla poszczególnych cech zróżnicowanie występujące w obszarze pozostałych cech zostaje wyeliminowane. Jest to w związku z powyższym matematyczne przekształcenie doprowadzające stan pozostałych cech wszystkich analizowanych nieruchomości podobnych do stanu *ceteris paribus*.
- Ostateczną postać proponowanego modelu uwzględniającą sprowadzenie cech nieruchomości podobnych do stanu *ceteris paribus* przedstawiono poniżej:

$$\rho_j = 1 - \frac{6 \cdot \sum_{i=1}^n d_{ij}^2}{n \cdot (n^2 - 1)}$$

gdzie:

$$d_{ij} = c_{ij} - x_{ij} \quad (i = 1, 2, \dots, n; j = 1, 2, \dots, m)$$

W powyższym wzorze przez c_{ij} oznaczono rangi ceny skorygowanych Cs_{ij} .

- Ograniczenia, zastosowane uproszczenia powyższej metody i przykłady praktyczne - we wskazanych wyżej artykułach.

8.5. Źródła informacji dla potrzeb wyceny

Dane niezbędne do oszacowania wartości nieruchomości zebrano w starostwie powiatowym w Toruniu, w czasie wizji lokalnej oraz na podstawie dokumentacji formalno-prawnej i ewidencyjnej nieruchomości wycenianej i nieruchomości sąsiednich. Korzystano z map dostępnych na ogólnopolskich geoportalach, z Centralnego Rejestru Ksiąg Wieczystych i in.

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ

10.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych

Wszystkie nieruchomości w bazie stanowią grunty zabudowane o charakterze mieszkaniowym.

L P	Data transakcji	Położenie	PU	Cena transakcyjna	Cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę	Zmiana poziomu cen wskutek upływu czasu	Cena transakcyjna zaktualizowa na na dzień wyceny [zł/jednostkę]
1	05.06.2024	Grabowiec, Radosna	163,10	800 000	4 904,97	1,050	5 150,21
2	19.08.2024	Grabowiec, Obi-Wana Kenobiego	145,50	650 000	4 467,35	1,033	4 616,27
3	19.07.2023	Lubicz Dolny, Ogrodowa	221,70	800 000	3 608,48	1,142	4 119,68
4	07.09.2023	Lubicz Dolny, Konwaliowa	114,00	694 000	6 087,72	1,125	6 848,68
5	26.01.2024	Lubicz Górny, Kamienna	153,78	550 000	3 576,54	1,092	3 904,39
6	15.03.2024	Lubicz Dolny, Akacyjowa	104,00	620 000	5 961,54	1,075	6 408,65
7	29.04.2024	Grabowiec, Bajkowa	159,10	875 000	5 499,69	1,067	5 866,33
Cena maksymalna w badanym zbiorze					C_{max} =	6 848,68	
Cena minimalna w badanym zbiorze					C_{min} =	3 904,39	
Cena średnia w badanym zbiorze					C_{śr} =	5 273,46	
Określenie statystyk opisowych i granicy współczynników korygujących dla danych empirycznych							
	SD	1 053,85		C_{max}/C_{śr} =	1,2987		
	MED.	5 150,21		C_{min}/C_{śr} =	0,7404		
	WS.ZM	19,98%		DC =	2 944,30		

Z uwagi na fakt, iż nieruchomość o cenie minimalnej nie ma wszystkich najniższych ocen cech, zastosowano hipotetyczny rozstęp cenowy, zgodnie ze wzorem:

Teoretyczny rozstęp cenowy - teoria:

Wielkość teoretycznych cen minimalnej i maksymalnej przy założeniu, że odpowiadające im nieruchomości posiadają odpowiednio wszystkie stany cech na poziomie minimalnym i maksymalnym obliczono na podstawie danych modelu wyceny przy wykorzystaniu wzoru:

$$C_{m-t} = C_{m-e} - \Delta C_e \cdot \left(1 - \frac{\sum k_{mi} \cdot w_i}{\sum k_{ei} \cdot w_i} \right)$$

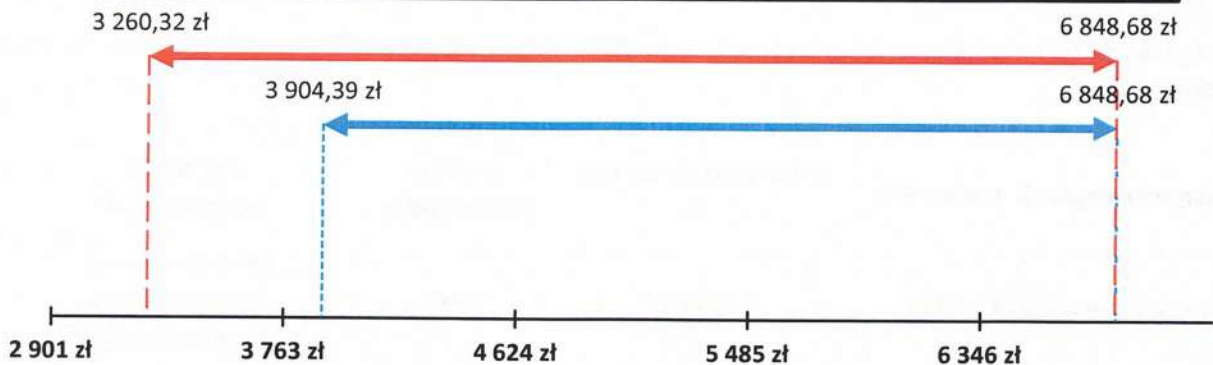
gdzie:

C_{m-t}	teoretyczna cena maksymalna (minimalna)
C_{m-e}	empiryczna cena maksymalna (minimalna)
ΔC_e	empiryczny rozstęp cenowy
k_{mi}	maksymalne (minimalne) wartości cech
k_{ei}	wartości cech nieruchomości o maksymalnej (minimalnej) cenie
w_i	wagi cech

Teoretyczny rozstęp cenowy - wyniki obliczeń:

Teoretyczna cena minimalna (C_{min-t}):	3 260,32 zł
Teoretyczna cena maksymalna (C_{max-t}):	6 848,68 zł
Teoretyczny rozstęp cen:	$\Delta C = C_{max-t} - C_{min-t}$
	3 588,36 zł

Empiryczny rozstęp cenowy rynku $\Delta C(\text{Emp})$ - kolor niebieski = 2944,3 zł
 Oszacowany (hipotetyczny) rozstęp cenowy rynku $\Delta C(\text{Hip})$ - kolor czerwony = 3588,36 zł



10.2. Trend czasowy

W ostatnich latach można było zaobserwować wzrost cen wszelkiego rodzaju nieruchomości, spowodowany podwyższeniem kosztów budowy i materiałów budowlanych oraz tendencją zwyżkową w kwotach kredytu, jaką zaciąga przeciętny kupujący w banku. Trend ten wyhamował jednak na skutek inwazji Rosji na Ukrainę i obecnie odnotowywany jest jedynie w nielicznych segmentach rynku nieruchomości. Dla potrzeb wyceny, trend cen jednostkowych nieruchomości wyznaczono przy użyciu regresji liniowej metodą najmniejszych kwadratów. W tym celu dla danej bazy cen wyznaczamy linię trendu zależności (korelacji) ceny jednostkowej od ceny transakcji. Nazwa „najmniejsze kwadraty” oznacza, że końcowe rozwiązanie tą

metodą minimalizuje sumę kwadratów błędów przy rozwiązywaniu równania linii trendu wartościami rzeczywistymi.

Linie trendu opisano równaniem:

$$C = Ad + B$$

Gdzie:

- A będzie współczynnikiem kierunkowym tej prostej. Jego wartość obliczamy przy pomocy funkcji Excela NACHYLENIE(Zakres cen; Dany transakcji).
- B będzie wartością przecięcia tej prostej z osią pionową, tzw. odcięta. Jej wartość obliczamy przy pomocy funkcji Excela ODCIĘTA(Zakres cen; Dany transakcji). Nie ma ona znaczenia praktycznego.
- C będzie wyliczaną ceną jednostkową.
- d będzie datą transakcji.

Metoda najmniejszych kwadratów polega na obliczeniu wartości minimalnej wyrażenia

$$\min \sum_{i=1}^n (C_i - Ad_i - B)^2$$

Używając funkcji NACHYLENIE efektywnie wyznaczamy wartość współczynnika kierunkowego korzystając ze wzoru

$$A = \frac{\sum_{i=1}^n (d_i - \bar{d})(C_i - \bar{C})}{\sum_{i=1}^n (d_i - \bar{d})^2}$$

Gdzie n będzie liczbą transakcji, zaś \bar{d} oraz \bar{C} średnimi wartościami odpowiednio dat oraz cen jednostkowych.

Istotną uwagą techniczną jest, iż obliczenia trendu dokonano w oparciu o ceny sprowadzone do stanu „*ceteris paribus*”.

równanie regresji $y = ax + b$	zmiana poziomu cen na rok	poziom istotności α	istotność statystyczna
$y = 1,3394x - 55745,4043$	10,41%	0,05	zmiana istotna statystycznie na poziomie alfa 0,05

Komentarz: Baza nieruchomości podobnych wykazała wzrost cen na skutek upływu czasu, w związku z czym zaktualizowano ceny na dzień wyceny.

10.3. Określenie cech rynkowych i stopni ich oceny

Poniżej ustalono cechy rynkowe, które w ocenie rzeczoznawcy majątkowego mają wpływ na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz ich skalę ocen. Badanym nieruchomościom przypisano cechy:

mediana ze skali ocen	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
gradacja ocen	2	2	2	2	2
Nieruchomości oceniane-podobne	Ocena cech punktowo				

LP	Data transakcji	Położenie	Lokalizacja	Stan techniczno-użytkowy budynku	Powierzchnia działki	Umowna powierzchnia użytkowa budynku	Budynki dodatkowe
1	05.06.2024	Grabowiec, Radosna	1	2	1	2	1
2	19.08.2024	Grabowiec, Obi-Wana Kenobiego	1	2	1	2	1
3	19.07.2023	Lubicz Dolny, Ogrodowa	2	1	2	1	1
4	07.09.2023	Lubicz Dolny, Konwaliowa	2	2	1	2	2
5	26.01.2024	Lubicz Górny, Kamienna	1	1	1	2	1
6	15.03.2024	Lubicz Dolny, Akacyjowa	2	1	1	2	1
7	29.04.2024	Grabowiec, Bajkowa	1	2	2	2	1
Współczynnik rho			0,625	0,5	0,1875	0,6875	0,6875
Waga cechy			25,00%	20,00%	0,00%	28,00%	27,00%
Istotność wagi dla alfa = 0,25			<i>istotna</i>	<i>istotna</i>	<i>nieistotna</i>	<i>istotna</i>	<i>istotna</i>

Gdzie:

Lp.	Nazwa cechy	Wartość cechy	Opis
1.	Lokalizacja	Dobra (2)	Nieruchomości położone w siedzibie gminy - Lubiczu Dolnym
		Średnia (1)	Nieruchomości położone w pozostałych miejscowościach (Grabowiec, Lubicz Górny, Grębocin)
2.	Stan techniczno - użytkowy	Dobry (2)	Budynki w dobrym lub umiarkowanie dobrym stanie technicznym i wizualnym - nie wymagające znacznych nakładów finansowych, wykończone;
		Przeciętny (1)	Budynki w przeciętnym lub słabym stanie - w aktach notarialnych odnotowano informację dotyczącą konieczności wykonania remontu / konieczność przeprowadzenia prac remontowych wynika z przeciętnego stanu elementów konstrukcyjnych odbiegających od aktualnie przyjętych i stosowanych;
3.	Powierzchnia działki	Korzystna (2)	1500 m ² i więcej
		Niekorzystna (1)	Mniej niż 1500 m ²
4.	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	Korzystna (2)	Do 180 m ² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego
		Niekorzystna (1)	Powyżej 180 m ² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego
5.	Budynki dodatkowe	Korzystna (2)	Na działce znajdują się dodatkowe budynki o charakterze niemieszkalnym/ gospodarczym
		Niekorzystna (1)	Brak dodatkowych budynków na gruncie o charakterze niemieszkalnym/ gospodarczym

Po sprowadzeniu cech do stanu *ceteris paribus* otrzymano następujące współczynniki i w konsekwencji – wagi cech rynkowych:

Cecha	Wielkość współczynnika rang Spearmana	Wartość krytyczna współczynnika dla alfa = 0,25	Istotność - wartość bezwzględna współczynnika, powyżej prog. (wartości krytycznej)	Obliczony udział cechy	Udział cechy po zaokrągleniu	Udział cechy kwotowo obliczony dla teoretycznego przedziału cenowego
1	2	3	4	5	6	7
Lokalizacja	0,62500	0,321	0,6250	25,00%	25,00%	897,09 zł
Stan techniczno-użytkowy budynku	0,50000		0,5000	20,00%	20,00%	717,67 zł
Powierzchnia działki	0,18750		0,0000	0,00%	0,00%	0,00 zł
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	0,68750		0,6875	27,50%	28,00%	1 004,74 zł
Budynki dodatkowe	0,68750		0,6875	27,50%	27,00%	968,86 zł
W opiniowanym przypadku wielkość krytyczna współczynnika rho odczytana z tablic wynosi 0,321 (rho krytyczne dla n=7 i alfa=0,25 (test dwustronny)) (tabela kolumna 3).				100,00%	100,00%	100,00%

10.4. Zakresy poprawek kwotowych

Waga wpływu poszczególnych czynników w podejmowaniu decyzji o zakupie jest zróżnicowana. Wagi cech rynkowych obliczono w punkcie 10.3. zgodnie z metodyką opisaną w punkcie 8.4. W wyniku analizy rynku ustalono, że na wysokość ceny transakcyjnej podobnych nieruchomości mają wpływ poniższe cechy (atributy cenotwórcze):

Rodzaj cechy	Waga	Wartość poprawek procentowych i kwotowych w stosunku do różnicy ocen		
Lokalizacja	25,00%	różnica ocen	0	1
		wielkość %	0,00%	25,00%
		kwotowo	0,00	897,09
Stan techniczno-użytkowy budynku	20,00%	różnica ocen	0	1
		wielkość %	0,00%	20,00%
		kwotowo	0,00	717,67
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	28,00%	różnica ocen	0	1
		wielkość %	0,00%	28,00%
		kwotowo	0,00	1 004,74
Budynki dodatkowe	27,00%	różnica ocen	0	1
		wielkość %	0,00%	27,00%
		kwotowo	0,00	968,86
Suma	100,00%		0,00	3 588,36

UWAGA: ewentualne różnice poszczególnych wielkości (0,01) wynikają z zaokrągleń programu Excel i nie wpływają na zniekształcenie ostatecznego wyniku.

10.5. Charakterystyka nieruchomości porównywanych i nieruchomości wycenianej

Do porównań bezpośrednich w parach przyjęto 8 nieruchomości, które w ocenie sporządzającego wycenę są najbardziej zbliżone do nieruchomości wycenianej:

LP	Data transakcji	Położenie	Lokalizacja	Stan techniczno - użytkowy budynku mieszkalnego	Powierzchnia działki	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	Budynki dodatkowe
1	05.06.2024	Grabowiec, Radosna	1	2	1	2	1
			FORMA OBROTU: WOLNY RYNEK STRONA SPRZEDAJĄCA: OSOBY FIZYCZNE STRONA KUPUJĄCA: OSOBY FIZYCZNE CENA TRANSAKCJI: 800 000.00 ZŁ NIERUCHOMOŚĆ POŁOŻONA W GRABOWCU (ocena 1 w skali 1-2) NIERUCHOMOŚĆ ZABUDOWANA MUROWANYM BUDYNKIEM MIESZKALNYM PARTEROWYM Z UŻYTKOWYM PODDASZEM I GARAŻEM W BRYLE BUDYNKU; POW. UŻYTKOWA: 163,10 M2 + GARAŻ 20 M2; BUDYNEK ODDANY DO UŻYTKOWANIA W 2005 ROKU (WYBUDOWANY NA PODSTAWIE OSTATECZNEJ DECYZJI O POZWOLENIU NA BUDOWĘ Z DNIA 27 LUTEGO 1998 R.) STAN TECHNICZNO - UŻYTKOWY DOBRY; BRAK ADNOTACJI W AKCIE NOTARIALNYM NA TEMAT KONIECZNOŚCI PRZEPROWADZENIA REMONTU (ocena 2 w skali 1-2); POWIERZCHNIA DZIAŁKI WYNOŚI 580 M2 I ZOSTAŁA OCENIONA JAKO NIEKORZYSTNA (ocena 1 w skali 1-2). POWIERZCHNIA UŻYTKOWA BUDYNKU WYNOŚI 163,10 M2 I ZOSTAŁA OCENIONA JAKO KORZYSTNA (ocena 2 w skali 1-2). BRAK BUDYNKÓW DODATKOWYCH NA GRUNCIE (ocena 1 w skali 1-2)				
2	19.08.2024	Grabowiec, Obi-Wana Kenobiego	1	2	1	2	1
			FORMA OBROTU: WOLNY RYNEK STRONA SPRZEDAJĄCA: OSOBA FIZYCZNA STRONA KUPUJĄCA: OSOBY FIZYCZNE CENA TRANSAKCJI: 650 000.00 ZŁ NIERUCHOMOŚĆ POŁOŻONA W GRABOWCU (ocena 1 w skali 1-2); DZIAŁKA ZABUDOWANA BUDYNKIEM DWUKONDYGNACYJNYM Z 2005 R.; W AKCIE NOTARIALNYM BRAK ADNOTACJI DOTYCZĄCEJ ZASTRZEŻEN WZGLĘDEM STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU LUB KONIECZNOŚCI PRZEPROWADZENIA REMONTU (ocena 2 w skali 1-2);				

			2	1	2	1	1
			POWIERZCHNIA DZIAŁKI WYNOSI 960 M2 I ZOSTAŁA OCENIONA JAKO NIEKORZYSTNA (ocena 1 w skali 1-2). POWIERZCHNIA UŻYTKOWA BUDYNKU WYNOSI 145,5 M2 I ZOSTAŁA OCENIONA JAKO KORZYSTNA (ocena 2 w skali 1-2). BRAK DODATKOWYCH BUDYNKÓW NA DZIAŁCE (ocena 1 w skali 1-2).				
3	19.07.2023	Lubicz Dolny, Ogrodowa	2	1	2	1	1
			FORMA OBROTU: WOLNY RYNEK STRONA SPRZEDAJĄCA: OSOBY FIZYCZNE STRONA KUPUJĄCA: OSOBA FIZYCZNA CENA TRANSAKCJI: 800 000.00 Zł NIERUCHOMOŚĆ POŁOŻONA W LUBICZU DOLNYM (ocena 2 w skali 1-2) OPIS: DZIAŁKA ZABUDOWANA BUDYNKIEM MIESZKALNYM DWUKONDYGNACYJNYM MUROWANYM PODPIWNICZONYM ODDANYM DO UŻYTKU W 2007 R. Z GARAŻEM W BRYLE BUDYNKU; STAN TECHNICZNO UŻYTKOWY BUDYNKU - W AKCIE NOTARIALNYM ADNOTACJA DOTYCZĄCA KONIECZNOŚCI WYKONANIA REMONTU (ocena 1 w skali 1-2); POWIERZCHNIA DZIAŁKI WYNOSI 2387 M2 I ZOSTAŁA OCENIONA JAKO KORZYSTNA (ocena 2 w skali 1-2). POWIERZCHNIA UŻYTKOWA BUDYNKU WYNOSI 221,70 M2 I ZOSTAŁA OCENIONA JAKO NIEKORZYSTNA (ocena 1 w skali 1-2). BRAK DODATKOWYCH BUDYNKÓW NA GRUNCIE (ocena 1 w skali 1-2)				
4	07.09.2023	Lubicz Dolny, Konwaliowa	2	2	1	2	2
			FORMA OBROTU: WOLNY RYNEK STRONA SPRZEDAJĄCA: OSOBY FIZYCZNE STRONA KUPUJĄCA: OSOBY FIZYCZNE CENA TRANSAKCJI: 694 000.00 Zł NIERUCHOMOŚĆ POŁOŻONA W LUBICZU DOLNYM (ocena 2 w skali 1-2). OPIS: DZIAŁKA ZABUDOWANA BUDYNKIEM MIESZKALNYM MUROWANYM Z ROKU 1979 ORAZ TRZEMA BUDYMKAMI GOSPODARCZYMI; STAN TECHNICZNO UŻYTKOWY BUDYNKU OCENIONO JAKO DOBRY; W AKCIE NOTARIALNYM BRAK ADNOTACJI NA TEAMT KONIECZNOŚCI WYKONANIA REMONTU (ocena 2 w skali 1-2); POWIERZCHNIA DZIAŁKI WYNOSI 935 M2 I ZOSTAŁA OCENIONA JAKO NIEKORZYSTNA (ocena 1 w skali 1-2). POWIERZCHNIA UŻYTKOWA BUDYNKU WYNOSI 114 M2 I ZOSTAŁA OCENIONA JAKO KORZYSTNA (ocena 2 w skali 1-2). DODATKOWE 3 BUDYNKI NA GRUNCIE (ocena 2 w skali 1-2)				
5	26.01.2024	Lubicz Górny, Kamienna	1	1	1	2	1
			FORMA OBROTU: WOLNY RYNEK				

			STRONA SPRZEDAJĄCA:	OSOBA FIZYCZNA					
			STRONA KUPUJĄCA:	OSOBY FIZYCZNE					
			CENA TRANSAKCJI:	550 000.00 ZŁ					
			OPIS:	NIERUCHOMOŚĆ POŁOŻONA W LUBICZU GÓRNYM (ocena 1 w skali 1-2) DZIAŁKA ZABUDOWANA BUDYNKIEM MIESZKALNYM, DWUKONDYGNACYJNYM, Z JEDNĄ KONDYGNACJĄ PODZIEMNĄ, WYBUDOWANYM Z GAZO-BETONU W ROKU 1985 ROKU; STAN TECHNICZNO UŻYTKOWY BUDYNKU OCENIONO JAKO PRZECIĘTNY - W AKCIE NOTARIALNYM ZNAJDUJE SIĘ ADNOTACJA, ŻE BUDYNEK NADAJE SIĘ DO REMONTU (ocena 1 w skali 1-2); POWIERZCHNIA DZIAŁKI WYNOSI 574 M2 I ZOSTAŁA OCENIONA JAKO NIEKORZYSTNA (ocena 1 w skali 1-2). POWIERZCHNIA UŻYTKOWA BUDYNKU WYNOSI 153,78 M2 I ZOSTAŁA OCENIONA JAKO KORZYSTNA (ocena 2 w skali 1-2). BRAK DODATKOWYCH BUDYNKÓW NA GRUNCIE (ocena 1 w skali 1-2)					
6	15.03.2024	Lubicz Dolny, Akacyjowa			2	1	1	2	1
			FORMA OBROTU:	WOLNY RYNEK					
			STRONA SPRZEDAJĄCA:	OSOBY FIZYCZNE					
			STRONA KUPUJĄCA:	OSOBA FIZYCZNA					
			CENA TRANSAKCJI:	620 000.00 ZŁ					
			OPIS:	NIERUCHOMOŚĆ POŁOŻONA W LUBICZU DOLNYM (ocena 2 w skali 1-2) DZIAŁKA ZABUDOWANA BUDYNKIEM MIESZKALNYM MUROWANYM WYBUDOWANYM W ROKU 1990, PODPIWNICZONYM, Z PODDASZEM UŻYTKOWYM; STAN TECHNICZNO UŻYTKOWY BUDYNKU OCENIONO JAKO PRZECIĘTNY; DACH BUDYNKU POKRYTY JEST ETERNITEM (ocena 1 w skali 1-2); POWIERZCHNIA DZIAŁKI WYNOSI 634 M2 I ZOSTAŁA OCENIONA JAKO NIEKORZYSTNA (ocena 1 w skali 1-2). POWIERZCHNIA UŻYTKOWA BUDYNKU WYNOSI 104 M2 I ZOSTAŁA OCENIONA JAKO KORZYSTNA (ocena 2 w skali 1-2). BRAK DODATKOWYCH BUDYNKÓW NA GRUNCIE (ocena 1 w skali 1-2)					
7	29.04.2024	Grabowiec, Bajkowa			1	2	2	2	1
			FORMA OBROTU:	WOLNY RYNEK					
			STRONA SPRZEDAJĄCA:	OSOBY FIZYCZNE					
			STRONA KUPUJĄCA:	OSOBA FIZYCZNA					
			CENA TRANSAKCJI:	875 000.00 ZŁ					
			OPIS:	NIERUCHOMOŚĆ POŁOŻONA W GRABOWCU (ocena 1 w skali 1-2) DZIAŁKA ZABUDOWANA BUDYNKIEM MIESZKALNYM MUROWANYM, CZĘŚCIOWO PODPIWNICZONYM, DWUKONDYGNACYJNYM, WYBUDOWANYM W 2014 R., Z GARAŻEM W BRYLE BUDYNKU; STAN TECHNICZNO UŻYTKOWY BUDYNKU OCENIONO JAKO DOBRY; W AKCIE NOTARIALNYM BRAK ADNOTACJI NA TEMAT KONIECZNOŚCI WYKONANIA REMONTU (ocena 2 w skali 1-2);					

	POWIERZCHNIA DZIAŁKI WYNOŚI 1658 M2 I ZOSTAŁA OCENIONA JAKO KORZYSTNA (ocena 2 w skali 1-2). POWIERZCHNIA UŻYTKOWA BUDYNKU WYNOŚI 159,10 M2 I ZOSTAŁA OCENIONA JAKO KORZYSTNA (ocena 2 w skali 1-2). BRAK DODATKOWYCH BUDYNKÓW NA GRUNCIE (ocena 1 w skali 1-2)				
NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	1	1	2	0*	2
	WYCENIANA NIERUCHOMOŚĆ POŁOŻONA JEST GRĘBOCINIE (OCENA 1 W SKALI 1-2). STAN TECHNICZNO - UŻYTKOWY UZNANO ZA PRZECIĘTNY, WYMAGAJĄCY ODŚWIEŻENIA I ZNACZNYCH NAKŁADÓW FINANSOWYCH (OCENA 1 W SKALI 1-2). POWIERZCHNIA DZIAŁKI: 2000 M2 (OCENA 2 W SKALI 1-2) POWIERZCHNIA UŻYTKOWA BUDYNKU WYNOŚI 418,82 M2 I ZOSTAŁA OCENIONA JAKO SKRAJNIE NIEKORZYSTNA* (ocena 0 w skali 1-2). *) Uznano, że cecha wycenianej nieruchomości jest gorsza od nieruchomości zgromadzonych w bazie. Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego wykracza znacznie poza zakres powierzchni użytkowych budynków znajdujących się na nieruchomościach przyjętych do porównań. Z tego względu zastosowano zasadę ekstrapolacji, zgodnie z treścią Noty Interpretacyjnej nr 1: „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 oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej”. NA GRUNCIE ZNAJDUJE SIĘ BUDYNEK GOSPODARCZY (ocena 2 w skali 1-2).				

10.6. Określenie wielkości poprawek i określenie wartości rynkowej zabudowanej działki

Uwaga: ewentualne nieścisłości w zliczaniu wartości w niektórych końcówkach liczb wynikają z przybliżeń, natomiast obliczenia matematyczne w operacje wykonano z dużą dokładnością w programie Excel.

L P	Data transakcji	Położenie	Cena transakcyjna zaktualizowana na na dzień wyceny [zł/za ujp*1]	Poprawki - kwotowo			Suma poprawek	Cena skorygowana
				Lokalizacja	Stan techniczno-użytkowy budynku	Umovna powierzchnia użytkowa budynku		
1	05.06.2024	Grabowiec, Radosna	5 150,21 zł	0,00 zł	-717,67 zł	-2 009,48 zł	-1 758,30 zł	3 391,92 zł
2	19.08.2024	Grabowiec, Obi-Wana Kenobiego	4 616,27 zł	0,00 zł	-717,67 zł	-2 009,48 zł	-1 758,30 zł	2 857,97 zł
3	19.07.2023	Lubicz Dolny, Ogródowa	4 119,68 zł	-897,09 zł	0,00 zł	-1 004,74 zł	-932,97 zł	3 186,71 zł
4	07.09.2023	Lubicz Dolny, Konwaliowa	6 848,68 zł	-897,09 zł	-717,67 zł	-2 009,48 zł	-3 624,25 zł	3 224,44 zł
5	26.01.2024	Lubicz Górny, Kamienna	3 904,39 zł	0,00 zł	0,00 zł	-2 009,48 zł	-1 040,62 zł	2 863,76 zł
6	15.03.2024	Lubicz Dolny, Akacja	6 408,65 zł	-897,09 zł	0,00 zł	-2 009,48 zł	-1 937,72 zł	4 470,94 zł
7	29.04.2024	Grabowiec, Bajkowa	5 866,33 zł	0,00 zł	-717,67 zł	-2 009,48 zł	-1 758,30 zł	4 108,03 zł
Określenie wartości rynkowej nieruchomości (WR)								
1	Średnia arytmetyczna cena poprawiona jednostki porównawczej			$C_{srt} = SC_p/n$			3 443,00 zł	
2	Ilość umownych jednostek porównawczych			P			418,82	
				K			1,02	
3	Współczynnik korekcyjny			Uzasadnienie: Zastosowanie współczynnika w wysokości 2% wynika z faktu, że wyceniana nieruchomość posiada cechy, wykraczające poza cechy nieruchomości podobnych. Żadna z nieruchomości podobnych nie była wyposażona w instalację fotowoltaiczną. Koszty montażu instalacji fotowoltaicznej są różnicowane i niemożliwe do oszacowania w podejściu kosztowym; szacując współczynnik korygujący na poziomie 2% uwzględniono zużycie techniczne instalacji – wyposażenie w instalację fotowoltaiczną podniosło wartość nieruchomości o 29 tysięcy złotych.				
4	WARTOŚĆ RYNKOWA PO ZAKRĄGLENIU			WR= C_{srt}*P*K			1 471 000,00 zł	
5	SŁOWNIE			jeden milion czterysta siedemdziesiąt jeden tysięcy złotych				

11. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Ostatecznie przyjęto, że wartość rynkowa prawa własności nieruchomości oznaczonej numerami ewidencyjnymi: 041504_2.0004.235/7 o łącznej powierzchni 2000 m², dla której Sąd Rejonowy w Toruniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer TO1T/00016794/7 wyznaczona w podejściu porównawczym metodą porównywania parami, wynosi:

WARTOŚĆ DZIAŁKI 509/10, ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM MIESZKALNYM I BUDYNKIEM GOSPODARCZYM:	1 471 000 ZŁ słownie: jeden milion czterysta siedemdziesiąt jeden tysięcy złotych
WARTOŚĆ UDZIAŁU 4/8 W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI:	735 500 ZŁ słownie: siedemset trzydzieści pięć tysięcy pięćset złotych

Uzasadnienie:

Wycenę nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym sporządzono w oparciu o dane transakcyjne dotyczące obrotu nieruchomościami podobnymi. Wszystkie transakcje w bazie nieruchomości podobnych dotyczyły obrotu nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi wraz z ewentualną zabudową dodatkową. Obecność budynków dodatkowych [poza budynkiem mieszkalnym] zostało uwzględnione w cenie pt. budynki dodatkowe. Do bazy przyjęto wyłącznie nieruchomości o powierzchni do 3000 m², z budynkami wybudowanymi w latach 1975-2015.

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości odzwierciedla jej stan oraz atrybuty cenotwórcze, które wyodrębniono w opracowaniu w oparciu o dogłębną analizę rynku. Uzyskana wartość 1 m² powierzchni użytkowej budynku (**3 443,00 zł**) mieści się w hipotetycznym przedziale cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne, jednak jest - z uwagi na niekorzystne atrybuty cenotwórcze - niższa od średniej ceny jednostkowej nieruchomości podobnych (5 273,46 zł). W szczególności negatywnie na wartość nieruchomości wpływa bardzo duża powierzchnia użytkowa nieruchomości - sprawia ona, że nieruchomość wyceniana cechuje się niską płynnością i negatywnie wpływa na stronę popytową rynku.

W związku z cechami nieruchomości wycenianej uznano, że oszacowana kwota jest możliwa do osiągnięcia w obrocie wolnorynkowym.

12. WARUNKI I OGRANICZENIA

12.1. Wynik końcowy

Określona wartość jednostkowa nieruchomości znajduje się w przedziale cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości na rynku lokalnym. Określona wartość jest możliwa do uzyskania pod warunkiem:

- upłynięcia czasu niezbędnego do wyeksponowania i do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku,
- kupujący będzie posiadał stanowczy zamiar zawarcia umowy, nie będzie działał w sytuacji przymusowej,

- strony będą od siebie niezależne, działając w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami, świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości.

Określona wartość jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania przy założeniach i obwarowaniach przyjętych dla niniejszej wyceny.

12.2. Warunki i ograniczenia

1. Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane do innych celów niż ten, dla którego zostało wykonane. Autor wyceny nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
2. Wyceny dokonano po wizji lokalnej według stanu na dzień **30 grudnia 2024 roku**, w poziomie cen na dzień oględzin. Operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty sporządzenia, tj. do **30 grudnia 2025 r.**, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Opinia może być wykorzystywana po upływie ww. okresu, po potwierdzeniu jej aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. Opracowanie zostało przygotowane przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wartość rynkową zostały przekazane autorowi opracowania przez właścicieli w dniu wizji lokalnej.
4. W wycenie nie uwzględnia się obciążeń nieujawnionych w Księdze Wieczystej, o których nie poinformowano rzeczoznawcy majątkowego w czasie sporządzania wyceny.
5. Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skażona przez jakiegokolwiek substancje niebezpieczne oraz że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek skażeń w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakakolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w operacie mogą ulec zmianie.
6. W wycenie zastosowano współczynnik korygujący 2%. Zastosowanie współczynnika w wysokości 2% wynika z faktu, że wyceniana nieruchomość posiada cechy, wykraczające poza cechy nieruchomości podobnych. Żadna z nieruchomości podobnych nie była wyposażona w instalację fotowoltaiczną. Koszty montażu instalacji fotowoltaicznej są zróżnicowane i niemożliwe do oszacowania w podejściu kosztowym; szacując współczynnik korygujący na poziomie 2% uwzględniono zużyci techniczne instalacji - wyposażenie w instalację fotowoltaiczną podniosło wartość nieruchomości o 29 tysięcy złotych.
7. Wszelkie prawa zastrzeżone. Żaden fragment niniejszej opinii nie może być powielany, publikowany, przekazywany za pomocą środków elektronicznych, mechanicznych lub innych, nie może być fotografowany, nagrywany w całości lub w części bez uprzedniej zgody autora.
8. Wyznaczona wartość nie zawiera podatków i opłat związanych z transakcją jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem (w szczególności podatkiem takim jest VAT).

13. ZAŁĄCZNIKI

- ✓ Wydruk księgi wieczystej
- ✓ Uproszczony wypis z rejestru gruntów
- ✓ Mapa zasadnicza
- ✓ Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego i biegłego sądowego.

Operat zawiera 42 ponumerowane stron oraz załączniki.

Operat szacunkowy sporządziła:
Agnieszka Marach-Andruszkiewicz



Bydgoszcz, dnia 31 grudnia 2024 roku

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

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: toruński
Jednostka ewidencyjna: 041504_2, Lubicz
Obręb ewidencyjny: 0004, Grębocin

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 20-12-2024 07:38:30

Nr jednostki rejestrowej: G665

Osoby: 4

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
4/8 współwłasność	Meler Ryszard (Antoni, Zofia) adres: ul. Dworcowa 34, 87-162 Grębocin
1/8 współwłasność	Wudarska Ewa (Antoni, Zofia) adres: ul. Dworcowa 34, 87-162 Grębocin
1/8 współwłasność	Wudarski Wiesław (Jan, Kazimiera) adres: ul. Dworcowa 34, 87-162 Grębocin
wspólność ustawowa 2/8 współwłasność	Wudarski Wiesław (Jan, Kazimiera) adres: ul. Dworcowa 34, 87-162 Grębocin Wudarska Ewa (Antoni, Zofia) adres: ul. Dworcowa 34, 87-162 Grębocin

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
235/7 041504_2.0004.235/7		0.20	RIVb B	0.09 0.11	TO1T/00016794/7

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 646, 1388.

Razem powierzchnia działek [ha]: 0.20 ha

Słownie: dwadzieścia arów

Oznaczenia użytków i klas

B - Tereny mieszkaniowe
RIVb - Grunty orne

budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 2

Identyfikator	041504_2.0004.646_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1
Działka	041504_2.0004.235/7	Kondygnacje podziemne: 0
Adres	-	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 50
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Uwagi:	-	

Identyfikator	041504_2.0004.1388_BUD	Kondygnacje nadziemne: 3
Działka	041504_2.0004.235/7	Kondygnacje podziemne: 0
Adres	Grębocin, ul. Dworcowa 34	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 198
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Uwagi:	-	

Potwierdzam
zgadność z oryginałem

Sporządził(a): Iwona Tarkowska

STAROSTA TORUŃSKI

20-12-2024

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

Potwierdzam
zgodność z oryginałem

MAPA ZASADNICZA SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH



Potwierdzam
zgodność z oryginałem

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	1
-----------------------------	---	-------------------	---

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	235/7		1, 47
Identyfikator działki	041504 2.0004.235/7		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0004, GREBOCIN		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość) Lp. 1.	1	KUJAWSKO-POMORSKIE, TORUŃSKI, LUBICZ, GRĘBOCIN	
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00007640 / , 0,2000 HA		

Obszar całej nieruchomości	0,2000 HA	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	-----------	-------------------	---

Komentarz do migracji

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	Nr podstawy wpisu	---
--	---	-------------------	-----

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OPIS I MAPA ; SP. DOK. NR 1-2 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) / /00002500/71/, 1971-11-30 00:00:00, 1971-11-30 00:00:00, NIE (rodzaj) i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
47	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2017-02-13, STAROSTA POWIATOWY, TORUŃ; 400 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00004743/17/001, 2017-02-17 11:31:00, 2017-03-14-10.38.08.390123, TAK, 398 (rodzaj) i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.				---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)						
Lp. 1.	1	1 / 8		---		2, 3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)						
WIESŁAW WUDARSKI, JAN, KAZIMIERA						
Lp. 2.				---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)						
Lp. 1.	2	1 / 8		---		2, 3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)						
EWA WUDARSKA, ANTONI, ZOFIA						
Lp. 3.				---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)						
Lp. 1.	3	2 / 8		WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA		2, 3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)						
WIESŁAW WUDARSKI, JAN, KAZIMIERA						
Lp. 4.				---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)						
Lp. 1.	3	2 / 8		WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA		2, 3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)						
EWA WUDARSKA, ANTONI, ZOFIA						
Lp. 5.				---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)						
Lp. 1.	4	4 / 8		---		2, 3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)						
RYSZARD MELER, ANTONI, ZOFIA						

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	POSTANOWIENIE , I NS II 587/95, 1995-08-18, SĄD REJONOWY, TORUŃ; SP. DOK. 4 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./f00004057/96/, 1996-05-10 00:00:00, 1996-06-04 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	UMOWA , 2213/96, 1996-05-08, K KRYSTEK; SP. DOK. 3 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./f00004057/96/, 1996-05-10 00:00:00, 1996-06-04 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3			32
Rodzaj wpisu	INNY WPIS			
Treść wpisu	TYLKO NA UDZIALE RYSZARDA MELERA WYN. 4/8 CZ. : WZMIANKA O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1800/11 NA WNIOSEK KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TORUNIU DARIUSZA ZIMNEGO Z DNIA 24.02.2011 ROKU - JEST TO PRZYŁĄCZENIE DO TOCZĄCEJ SIĘ JUŻ EGZEKUCJI			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	BANK SPÓŁDZIELCZY, GRĘBOCIN		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	7			52
Rodzaj wpisu	INNY WPIS			
Treść wpisu	TYLKO NA UDZIALE RYSZARDA MELERA WYN. 4/8 CZ. : WZMIANKA O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1300/20 NA WNIOSEK KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TORUNIU MARKA ANDRZEJA GAJDY Z DNIA 16.05.2022 - JEST TO PRZYŁĄCZENIE DO TOCZĄCEJ SIĘ JUŻ EGZEKUCJI			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	10			58
Rodzaj wpisu	INNY WPIS			
Treść wpisu	TYLKO NA UDZIALE RYSZARDA MELERA WYN. 4/8 CZ. : WZMIANKA O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 237/23 NA WNIOSEK KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TORUNIU DARIUSZA ZIMNEGO Z DNIA 06.09.2024 - JEST TO PRZYŁĄCZENIE DO TOCZĄCEJ SIĘ JUŻ EGZEKUCJI			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429		
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	11			59
Rodzaj wpisu	INNY WPIS			
Treść wpisu	NA UDZIALE RYSZARDA MELERA WYN. 4/8 CZ. : WZMIANKA O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 737/23 NA WNIOSEK KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TORUNIU DARIUSZA ZIMNEGO Z DNIA 06.09.2024 - JEST TO PRZYŁĄCZENIE DO TOCZĄCEJ SIĘ JUŻ EGZEKUCJI			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
32	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 1800/11, 2011-02-09, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TORUNIU DARIUSZ ZIMNY; 267 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00003306/11/002, 2011-02-24 09:22:29, 2011-04-06-09.34.19.920324, NIE, 265-266 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
52	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 1300/20, 2022-05-09, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TORUNIU MAREK ANDRZEJ GAJDA; 457 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00012018/22/001, 2022-05-16 14:33:00, 2022-06-06-12.47.54.370263, NIE, 454-455 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
58	WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , KM 237/23, 2024-08-30, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TORUNIU DARIUSZ ZIMNY; 523 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00019856/24/001, 2024-09-06 07:46:00, 2024-11-20-12.06.09.781569, NIE, 518-519 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
59	WEZWANIE I ZAWIADOMIENIE DO ZAPŁATY DŁUGU , KM 737/23, 2024-09-05, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TORUNIU DARIUSZ ZIMNY; 537 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00019857/24/001, 2024-09-06 07:47:00, 2024-12-11-14.19.13.179749, NIE, 529-530 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV	
DZIAŁ IV - HIPOTEKA					
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	9				18
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA				
Suma (słownie), waluta	100000,00 (STO TYSIĘCY) ZŁ				
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	4			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 KREDYT			
Termin zapłaty	2012-02-29				
Inne informacje	TYLKO NA UDZIALE 4/8 CZĘŚCI RYSZARDA MELER. UMOWA KREDYTOWA 58/1/07 Z DNIA 26.03.2007 ROKU.				
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	BANK SPÓŁDZIELCZY W GRĘBOCINIE, GRĘBOCIN			
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	10				18
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA				
Suma (słownie), waluta	200000,00 (DWIEŚCIE TYSIĘCY) ZŁ				
Odsetki (rodzaj)	ZMIENNE				
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	4			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 ODSETKI, INNE KOSZTY BANKU Z TYTUŁU UMOWY			
Termin zapłaty	2012-02-29				
Inne informacje	TYLKO NA UDZIALE 4/8 CZĘŚCI RYSZARDA MELER. UMOWA KREDYTOWA 58/1/07 Z DNIA 26.03.2007 ROKU.				
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	BANK SPÓŁDZIELCZY W GRĘBOCINIE, GRĘBOCIN			
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	11				19
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA ZWYKŁA				
Suma (słownie), waluta	100000,00 (STO TYSIĘCY) ZŁ				
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	4			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 KREDYT			
Termin zapłaty	2013-02-28				
Księga współbciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczyste	TO1T / 00063406 / 5		
		Nr hipoteki	8		
	Lp. 2.	Nr księgi wieczyste	TO1T / 00048815 / 4		
		Nr hipoteki	10		
	Lp. 3.	Nr księgi wieczyste	TO1T / 00065988 / 2		
		Nr hipoteki	7		
	Lp. 4.	Nr księgi wieczyste	TO1T / 00019263 / 7		
		Nr hipoteki	1		
Inne informacje	KREDYT UDZIELONY NA PODSTAWIE UMOWY NR 45/1/08 Z DNIA 18.03.2008 ROKU.				
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BANK SPÓŁDZIELCZY W GRĘBOCINIE, GRĘBOCIN, 00049530300000			
Lp. 4.	---				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	12				20
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA				
Suma (słownie), waluta	200000,00 (DWIEŚCIE TYSIĘCY) ZŁ				
Odsetki (rodzaj)	ZMIENNE				
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	4			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 ODSETKI			
Termin zapłaty	2013-02-28				
Księga współbciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczyste	TO1T / 00063406 / 5		
		Nr hipoteki	9		
	Lp. 2.	Nr księgi wieczyste	TO1T / 00048815 / 4		
		Nr hipoteki	11		
	Lp. 3.	Nr księgi wieczyste	TO1T / 00065988 / 2		
		Nr hipoteki	8		
	Lp. 4.	Nr księgi wieczyste	TO1T / 00019263 / 7		
		Nr hipoteki	2		
Inne informacje	KREDYT UDZIELONY NA PODSTAWIE UMOWY NR 45/1/08 Z DNIA 18.03.2008 ROKU.				
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BANK SPÓŁDZIELCZY W GRĘBOCINIE, GRĘBOCIN, 00049530300000			
Lp. 5.	---				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	16				25
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA				
Suma (słownie), waluta	117,00 (STO SIEDEMNAŚCIE) ZŁ				
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	4			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM NR SM 1/4918/10			
Inne informacje	ODSETKI Z TYTUŁU PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB FIZYCZNYCH ZA OKRES 5/2009, 6/2009, 7/2009, 11/2009 7,25 ZŁ KOSZTÓW EGZEKUCYJNYCH ORAZ 8,80 ZŁ KOSZTÓW UPOMNIENIA Z TYTUŁU PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB FIZYCZNYCH ZA OKRES 5/2009, 6/2009, 7/2009, 11/2009.				
Wierzyciel hipoteczny					
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji)	Lp. 1.	NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W TORUNIU, TORUŃ, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA			
Lp. 6.	---				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	17				26
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA				
Suma (słownie), waluta	8,80 (OSIEM 80/100) ZŁ				
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	4			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM NR SM 1/4919/10			
Inne informacje	ODSETKI Z TYTUŁU PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB FIZYCZNYCH ZA OKRES 12/2009 5,60 ZŁ KOSZTÓW EGZEKUCYJNYCH Z TYTUŁU PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB FIZYCZNYCH ZA OKRES 12/2009.				
Wierzyciel hipoteczny					
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji)	Lp. 1.	NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W TORUNIU, TORUŃ, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA			
Lp. 7.	---				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	18				27
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA				
Suma (słownie), waluta	1357,00 (JEDEN TYSIĄC TRZYSTA PIĘCDZIESIĄT SIEDEM) ZŁ				
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	4			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM NR SM 6/2809/10			
Inne informacje	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z ODSEKAMI OD DNIA 27.04.2010 R. DO DNIA ZAPŁATY, Z TYTUŁU PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG ZA OKRES 3/2010 84,11 ZŁ KOSZTÓW				

EGZEKUCYJNYCH ORAZ 8,80 ZŁ KOSZTÓW UPOMNIENIA Z TYTUŁU PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG ZA OKRES 3/2010.

Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji)		Lp. 1.	NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W TORUNIU, TORUŃ, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Lp. 8.			---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)			20	29
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta			13408,00 (TRZYNAŚCIE TYSIĘCY CZTERYSTA OSIEM) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	4	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM NR SM 6/3489/10	
Inne informacje			NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z ODSETKAMI OD DNIA 26.05.2010 R. DO DNIA ZAPŁATY, Z TYTUŁU PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG ZA OKRES 4/2010 828,06 ZŁ KOSZTÓW EGZEKUCYJNYCH ORAZ 8,80 ZŁ KOSZTÓW UPOMNIENIA Z TYTUŁU PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG ZA OKRES 4/2010.	
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji)		Lp. 1.	NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W TORUNIU, TORUŃ, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Lp. 9.			---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)			21	33
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta			612,78 (SZEŚĆSET DWANAŚCIE 78/100) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	4	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM NR SM 1/6702/11	
Inne informacje			PODSTAWĘ STANOWI KWOTA 598,00 ZŁ ODSETEK STALYCH ORAZ 5,98 ZŁ KOSZTÓW EGZEKUCYJNYCH I 8,80 ZŁ KOSZTÓW UPOMNIENIA Z TYTUŁU ZALEGŁOŚCI W PODATKU OD OSÓB FIZYCZNYCH ZA OKRES: 1/2010, 4/2010, 5/2010.	
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji)		Lp. 1.	NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W TORUNIU, TORUŃ, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Lp. 10.			---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)			22	34
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta			63,26 (SZEŚĆDZIESIĄT TRZY 26/100) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	4	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM NR SM 3/2673/11	
Inne informacje			PODSTAWĘ STANOWI KWOTA 30,00 ZŁ NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ, 6,57 ZŁ ODSETEK SKAPITALIZOWANYCH NA DZIEŃ ZŁOŻENIA WNIOSKU ORAZ 5,60 ZŁ KOSZTÓW EGZEKUCYJNYCH Z TYTUŁU ZALEGŁOŚCI W PODATKU DOCHODOWYM OD OSÓB FIZYCZNYCH ZA OKRES: 5/2010, 8/2010.	
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji)		Lp. 1.	NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W TORUNIU, TORUŃ, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Lp. 11.			---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)			23	35
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta			3922,46 (TRZY TYSIĄCE DZIEWIĘĆSET DWADZIEŚCIA DWA 46/100) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	4	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM NR SM 3/1672/11	
Inne informacje			PODSTAWĘ STANOWI KWOTA 1.978,00 ZŁ NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ, 493,28 ZŁ ODSETEK SKAPITALIZOWANYCH NA DZIEŃ ZŁOŻENIA WNIOSKU ORAZ 134,89 ZŁ KOSZTÓW EGZEKUCYJNYCH I 8,80 ZŁ KOSZTÓW UPOMNIENIA Z TYTUŁU ZALEGŁOŚCI W PODATKU DOCHODOWYM OD OSÓB FIZYCZNYCH ZA OKRES: 1/2010, 2/2010, 3/2010, 4/2010.	
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji)		Lp. 1.	NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W TORUNIU, TORUŃ, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Lp. 12.			---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)			24	40
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta			33,41 (TRZYDZIEŚCI TRZY 41/100) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	4	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM NR SM 6/6658/12	
Inne informacje			PODSTAWĘ STANOWI KWOTA 10,00 ZŁ NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ, 2,07 ZŁ ODSETEK SKAPITALIZOWANYCH NA DZIEŃ 20.12.2012 ORAZ 1,40 ZŁ KOSZTÓW EGZEKUCYJNYCH I 8,80 ZŁ KOSZTÓW UPOMNIENIA Z TYTUŁU ZALEGŁOŚCI W PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG ZA OKRES 5/2011	
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji)		Lp. 1.	NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W TORUNIU, TORUŃ, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Lp. 13.			---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)			25	41
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta			406,80 (CZTERYSTA SZEŚĆ 80/100) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	4	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM NR SM 1/5384/12	
Inne informacje			PODSTAWĘ STANOWI KWOTA 246,00 ZŁ NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ, 22,64 ZŁ ODSETEK SKAPITALIZOWANYCH NA DZIEŃ 20.12.2012 ORAZ 2,56 ZŁ KOSZTÓW EGZEKUCYJNYCH Z TYTUŁU ZALEGŁOŚCI W PODATKU DOCHODOWYM OD OSÓB FIZYCZNYCH ZA 2011 R.	
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji)		Lp. 1.	NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W TORUNIU, TORUŃ, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Lp. 14.			---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)			26	42
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta			143,42 (STO CZTERDZIEŚCI TRZY 42/100) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	4	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM NR SM 1/5383/12	
Inne informacje			PODSTAWĘ STANOWI KWOTA 142,00 ZŁ ODSETEK STALYCH ORAZ 1,42 ZŁ KOSZTÓW EGZEKUCYJNYCH Z TYTUŁU ZALEGŁOŚCI W PODATKU DOCHODOWYM OD OSÓB FIZYCZNYCH ZA OKRES 1/2011, 2/2011	
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji)		Lp. 1.	NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W TORUNIU, TORUŃ, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	

Komentarz do migracji

				Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej		Lp. 1.	3	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
18	ZASWIADCZENIE BANKU , 2007-03-26, BANK SPÓŁDZIELCZY W GRĘBOCINIE; 132 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00005057/07/001, 2007-03-26 12:24:57, 2007-05-28-15.28.50.534156, NIE, 130-131 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
19	ZASWIADCZENIE Z BANKU , 2008-03-18, BANK SPÓŁDZIELCZY W GRĘBOCINIE; 144, TO1T/00016794/7 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)

	DZ. KW./TO1T/00006324/08/001, 2008-03-19 14:00:00, 2008-05-05-09.45.53.377866, NIE, 141-142,143, TO1T/00016794/7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
20	ZASWIADCZENIE Z BANKU , 2008-03-18, BANK SPÓŁDZIELCZY W GRĘBOCINIE; 144, TO1T/00016794/7 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczyste)) DZ. KW./TO1T/00006324/08/002, 2008-03-19 14:00:00, 2008-05-05-09.45.53.377866, NIE, 141-142,143 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
25	TYTUŁ WYKONAWCZY , SM 1/4918/10, 2010-08-17, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W TORUNIU; 209-210 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00016941/10/001, 2010-10-15 12:32:33, 2010-11-16-10.30.41.478603, NIE, 206-207 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
26	TYTUŁ WYKONAWCZY , SM 1/4919/10, 2010-08-17, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W TORUNIU; 217-218 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00016942/10/001, 2010-10-15 12:32:57, 2010-11-22-12.56.38.694108, NIE, 214-215 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
27	TYTUŁ WYKONAWCZY , SM 6/3809/10, 2010-05-20, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W TORUNIU; 222-223 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00016942/10/001, 2010-10-15 12:32:57, 2010-11-22-12.56.38.694108, NIE, 214-215 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
29	TYTUŁ WYKONAWCZY , SM 6/3489/10, 2010-06-24, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W TORUNIU; 232-233 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00016942/10/001, 2010-10-15 12:32:57, 2010-11-22-12.56.38.694108, NIE, 214-215 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
33	TYTUŁ WYKONAWCZY , SM 1/6702/11, 2011-11-02, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W TORUNIU; 276-277 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00006021/12/001, 2012-04-03 11:26:19, 2012-05-21-09.52.49.083634, NIE, 274-275 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
34	TYTUŁ WYKONAWCZY , SM 3/1673/11, 2011-03-25, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W TORUNIU; 282-283 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00006021/12/001, 2012-04-03 11:26:19, 2012-05-21-09.52.49.083634, NIE, 274-275 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
35	TYTUŁ WYKONAWCZY , SM 3/1672/11, 2011-03-25, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W TORUNIU; 288-289 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00006021/12/001, 2012-04-03 11:26:19, 2012-05-21-09.52.49.083634, NIE, 274-275 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
40	TYTUŁ WYKONAWCZY , SM 6/6558/12, 2012-10-05, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W TORUNIU; 325-327 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00023569/12/001, 2012-12-27 12:47:08, 2013-01-14-11.12.28.036563, NIE, 321-322 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
41	TYTUŁ WYKONAWCZY , SM 1/5384/12, 2012-08-06, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W TORUNIU; 330-333 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00023569/12/001, 2012-12-27 12:47:08, 2013-01-14-11.12.28.036563, NIE, 321-322 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
42	TYTUŁ WYKONAWCZY , SM 1/5383/12, 2012-08-06, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W TORUNIU; 338-341 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00023569/12/001, 2012-12-27 12:47:08, 2013-01-14-11.12.28.036563, NIE, 321-322 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót



CERTYFIKAT

**ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA
ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ
PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ
W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO**

Niniejszym potwierdza się, że:

**Ma Wartość Agnieszka Marach-
Andruszkiewicz**

85-864 Bydgoszcz, ul. Modrakowa 50 / 42

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0017042

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 27/08/2024 - 26/08/2025

na sumę gwarancyjną: 100 000 EUR

słownie: sto tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 914.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48

Potwierdzenie
zgodności z PZU

