



Siedziba: 87-100 Toruń, ul. Odrodzenia 3/13, tel. 694-460-740

NIP: 879-104-47-29 REGON: 870613341

e-mail: biuro@bontorun.com.pl, www.bontorun.com.pl

OPERAT SZACUNKOWY

**z wyceny udziału wynoszącego 7/12 w prawie własności do nieruchomości
gruntowej zabudowanej
zlokalizowanej w miejscowości Mała Nieszawka,
gmina Wielka Nieszawka, powiat toruński, woj. kujawsko-pomorskie**

(działka nr 207/6 w KW TO1T/00003590/3)



Wartość rynkowa aktualna na dzień 06 grudnia 2021 r.

Opracował:
mgr inż. Jarosław Jewiak

(pieczęć rzeczoznawcy majątkowego)

Określenie nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest udział wynoszący 7/12 w prawie własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę nr 207/6 o powierzchni 0,2522 ha , zlokalizowaną w miejscowości Mała Nieszawka, gmina Wielka Nieszawka, powiat toruński, woj. kujawsko – pomorskie. Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny objęta jest księgą wieczystą KW TO1T/00003590/3 prowadzoną przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu.	
Rodzaj nieruchomości	nieruchomość gruntowa zabudowana	
Opis nieruchomości	<p>Przedmiotowa działka gruntu o nr 207/6 o powierzchni 0,2522 ha jest zabudowana i stanowi grunty o przeznaczeniu w MPZP jako:</p> <p>- symbol B 178 U –</p> <p>1) przeznaczenie podstawowe - tereny usług i działalności gospodarczej;</p> <p>2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa - wyłącznie dla prowadzących usługi lub działalność gospodarczą i ich rodzin.</p> <p>- symbol B 151 KDD –</p> <p>1) przeznaczenie podstawowe - tereny dróg publicznych dojazdowych;</p> <p>2) szerokości w liniach rozgraniczających – 10 m lub zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>Działka nr 207/6 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, parterowym o powierzchni użytkowej 74,93 m². W budynku znajdują się trzy wejścia zewnętrzne prowadzące do trzech niewyodrębnionych lokali mieszkalnych. Budynek mieszkalny jest w bardzo złym stanie technicznym – część budynku uległa zawaleniu a pozostała część mieszkalna grozi zawaleniem. W budynku uszkodzony jest dach, a na ścianach nośnych są wyraźnie pęknięcia i uszkodzenia które mogą spowodować zawalenie się całego budynku. Budynek na dzień wyceny powinien być poddany kapitalnemu remontowi lub wyburzeniu. Kształt działki korzystny – zbliżony do prostokąta, nieutrudniający zagospodarowania. Teren działki płaski bez znacznych deniwelacji gruntu Teren działki na dzień wyceny jest częściowo użytkowany i zagospodarowany. Teren nieruchomości jest ogrodzony płotem konstrukcji stalowej – siatka. Dojazd do nieruchomości do strony ulicy Przemysłowej drogą o nawierzchni asfaltowej. Działka wyposażona w podstawowe media z możliwością przyłączenia pełnych mediów za pośrednictwem działek sąsiadujących. Lokalizacja dobra, dostępność komunikacyjna dobra.</p>	
Podmioty którym przysługują prawa do nieruchomości	HALINA KŁOSOWSKA, FELIKS, JADWIGA, 50033002069 7/12 ZDZISŁAW KAROLEWSKI, FELIKS, JADWIGA, 46082710617 1/12 WIEŚLAW JAN KAROLEWSKI, FELIKS, JADWIGA, 62070814916 1/12 ZBIGNIEW EDWARD KAROLEWSKI, FELIKS, JADWIGA, 56040720372 1/12 TERESA BARBARA MURAWSKA, FELIKS, JADWIGA, 58032722405 1/12 WANDA MARTA OLEJNICZAK, FELIKS, JADWIGA, 53072917189 1/12	
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udział 7/12 w prawie do nieruchomości dla potrzeb sprzedaży	
Data na którą określono wartość nieruchomości	06 grudnia 2021r.	
Określenie wartości rynkowej	Wartość nieruchomości na dzień wyceny: 160 700 zł Słownie: sto sześćdziesiąt tysięcy siedemset złotych Wartość udziału 7/12 w prawie do nieruchomości na dzień wyceny: 93 700 zł słownie: dziewięćdziesiąt trzy tysiące siedemset złotych	
Data sporządzenia operatu	06 grudnia 2021 r.	
Opracował: mgr inż. Jarosław Jewiak		
(pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)		

SPIS TREŚCI

<i>1. Przedmiot i zakres wyceny.</i>	4
<i>2. Cel wyceny.</i>	4
<i>3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.</i>	4
3.1. Podstawy formalne. _____	4
3.2. Podstawy materialno - prawne. _____	4
3.3. Podstawy metodologiczne. _____	4
3.4. Źródła danych merytorycznych. _____	5
<i>4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.</i>	5
<i>5. Opis i określenie stanu nieruchomości.</i>	5
5.1. Stan prawny. _____	5
5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów. _____	7
5.3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne. _____	7
5.4. Opis nieruchomości. _____	10
<i>6. Przedstawienie sposobu wyceny.</i>	21
6.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości. _____	21
6.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny. _____	21
<i>7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.</i>	22
<i>8. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny.</i>	23
8.1. Analiza transakcji porównawczych. _____	23
8.2. Porównanie nieruchomości parami. _____	29
8.3. Obliczenie wartości rynkowej gruntu. _____	29
8.4. Obliczenie wartości sprzedaży wymuszonej i likwidacyjnej. _____	30
<i>9. Wynik końcowy wyceny.</i>	31
<i>10. Klauzule i ustalenia dodatkowe.</i>	31
<i>11. Załączniki.</i>	32

1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest udział wynoszący 7/12 w prawie własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę nr **207/6** o powierzchni **0,2522 ha**, zlokalizowaną w miejscowości Mała Nieszawka, gmina Wielka Nieszawka, powiat toruński, woj. kujawsko – pomorskie. Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny objęta jest księgą wieczystą KW **TO1T/00003590/3** prowadzoną przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu.

2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udział 7/12 w prawie do nieruchomości dla potrzeb sprzedaży. Operat szacunkowy może być wykorzystany tylko i wyłącznie w tym celu.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.

3.1. Podstawy formalne.

Operat wykonano na zlecenie syndyka masy upadłości do wykonania przez Biura Obsługi Nieruchomości „BON” Jarosław Jewiak do wykonania przez mgr inż. Jarosława Jewiaka, rzeczoznawcy majątkowego, uprawnienia zawodowe nr 2965 nadane przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju.

3.2. Podstawy materialno - prawne.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2020r., poz. 65, 284, 471, 782, 1709),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004r. poz 2109, z 2005r. poz 1628 oraz 2011 poz 985)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z 1971 roku z późniejszymi zmianami);

Oraz:

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
- Prawo upadłościowe - Art. 319. Opis i oszacowanie przedsiębiorstwa upadłego, Dz.U.2019.0.498 t.j. - Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r.

3.3. Podstawy metodologiczne.

- M. Prystupa – „Wycena mienia poradnik menedżera” Centrum Informacji Menedżera. Warszawa 2001,
- M. Prystupa – „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” PFSRM. Warszawa 2003,
- S. Żróbek, M. Bełej – „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości”. Educaterra, Olsztyn 2000,
- R. Cymerman, A. Hopfer - „System zasady i procedury szacowania nieruchomości”. PFRM, Warszawa 2012,
- E. Kucharska - Stasiak - „Nieruchomość w gospodarce rynkowej”. Wydawnictwo PWN. Warszawa 2012

- Gospodarka nieruchomościami. Zbiór przepisów dla rzeczoznawców majątkowych – J. Dydenko Oficyna., Warszawa 2009,
- „Wycena”, kwartalnik Educaterra Sp. z o.o. Olsztyn. 2000-2020.

3.4. Źródła danych merytorycznych.

1. Księga Wieczysta **TO1T/00003590/3**,
2. Wypis i kopia mapy z ewidencji gruntów,
3. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu **19 listopada 2021 r.**,
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wielka Nieszawka,
5. Przegląd aktów notarialnych kupna - sprzedaży nieruchomości w Starostwie Powiatowym w Toruniu,
6. Informacje z literatury fachowej dotyczące trendów w obrocie nieruchomościami na danym terenie,
7. Informacje z prasy lokalnej: notowania cen nieruchomości,
8. Informacje własne z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,
9. Informacje zamawiającego wycenę,
10. Własne badania rynku i baza danych cen nieruchomości,
11. Statystyka publiczna i opracowania GUS.

4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.

Data sporządzenia wyceny:	06 grudnia 2021 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	06 grudnia 2021 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	06 grudnia 2021 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	19 listopada 2021 r.

5. Opis i określenie stanu nieruchomości.

5.1. Stan prawny.

Dla przedmiotu wyceny urządzona jest Księga Wieczysta KW **TO1T/00003590/3** prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu, która zgodnie z badaniem z dnia 06 grudnia 2021 roku zawierają następujące wpisy:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
			Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości		4	1
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		207/6	1
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)		Lp. 1. 1 WIELKA NIESZAWKA, MAŁA NIESZAWKA	
			Nr podstawy wpisu

Obszar całej nieruchomości		0,2522 HA		1
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
Spis praw związanych z własnością				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1			---
Rodzaj prawa	PRAWO ZWIĄZANE Z WŁASNOŚCIĄ NIERUCHOMOŚCI			
Treść prawa	NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI NR 207/6, PRAWO PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 207/7 ZAPISANEJ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ KW. NR 1596. WPISANO DNIA 26 KWIETNIA 1990 ROKU.			
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej / 00001596 /		
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	7 /12	---4, 5, 6
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	HALINA KŁOSOWSKA, FELIKS, JADWIGA, 50033002069			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 /12	---5, 6
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ZDZISŁAW KAROLEWSKI, FELIKS, JADWIGA, 46082710617			
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1 /12	---5, 6
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	WANDA MARTA OLEJNICZAK, FELIKS, JADWIGA, 53072917189			
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	5	1 /12	---5, 6
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ZBIGNIEW EDWARD KAROLEWSKI, FELIKS, JADWIGA, 56040720372			
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	6	1 /12	---5, 6

wspólności)					
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		TERESA BARBARA MURAWSKA, FELIKS, JADWIGA, 58032722405			
Lp. 6.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	7	1 /12		---5, 6
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		WIESŁAW JAN KAROLEWSKI, FELIKS, JADWIGA, 62070814916			
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA					
Komentarz do migracji					
DZIAŁ IV - HIPOTEKA					
Komentarz do migracji					

5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów.

Jednostka ewidencyjna	Zławieś Wielka [041509_2]
Obręb ewidencyjny	0003 Mała Nieszawka
Nr jednostki rejestrowej	G30
Nr działki	207/6
Powierzchnia [ha]	0,2522
Księga wieczysta	TO1T/00003590/3
Użytki	B- 0,2522

5.3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne.

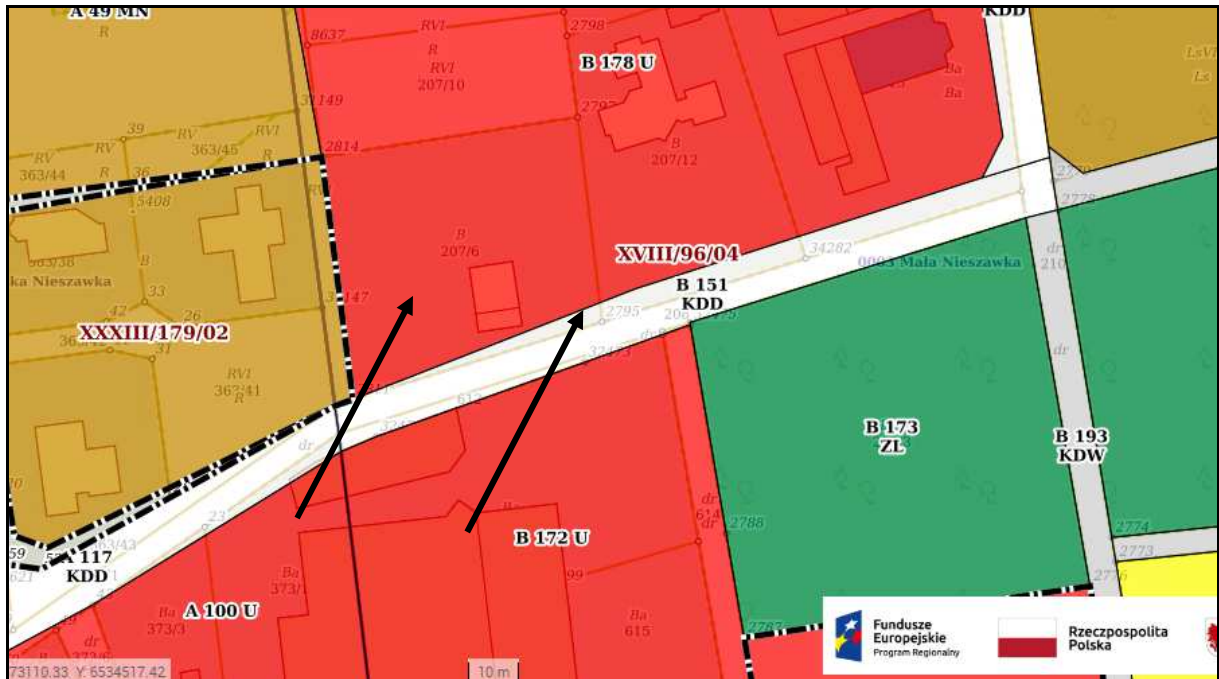
Dla przedmiotowej działki istnieje obowiązujący Miejsowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wielka Nieszawka. Według uchwały nr XVIII/96/04 RADY GMINY WIELKA NIESZAWKA z dnia 20 sierpnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielka Nieszawka (wsie Mała Nieszawka, Wielka Nieszawka, Cierpice) przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest na terenach:

- symbol B 178 U –

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny usług i działalności gospodarczej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa - wyłącznie dla prowadzących usługi lub działalność gospodarczą i ich rodzin.

- symbol B 151 KDD –

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 2) szerokości w liniach rozgraniczających – 10 m lub zgodnie z rysunkiem planu;



§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B9U, oprócz ustaleń zawartych w § 3, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren usług oświaty, kultury, sportu i wypoczynku;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) inne usługi nieuciążliwe, inne usługi publiczne,
 - b) z zastrzeżeniem pkt 6 - mieszkania dla pracowników oświaty i ich rodzin – lokalizowane wyłącznie w bryle budynku o przeznaczeniu podstawowym,
 - c) obiekty małej architektury związane z przestrzenią publiczną (np.: maszty, tablice informacyjne, pomniki, siedziska, fontanny), nośniki reklamowe – sytuowane w sposób nie utrudniający ruchu oraz nie przesłaniający budynku szkoły (dla reklam postuluje się wykorzystanie już istniejących nośników (ogrodzenia, słupy, itp.));
- 3) obowiązek zagospodarowania terenu i urządzenia obiektów o dostępności publicznej - w sposób nie utrudniający dostępu niepełnosprawnym;
- 4) nakaz utrzymania funkcji - usługi kultury;
- 5) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych (nie dotyczy okazjonalnych festynów, jarmarków, itp.);
- 6) przy zagospodarowywaniu terenu i urządzeniu obiektów - obowiązek zachowania zgodnych z obowiązującymi przepisami odległości od czynnej części cmentarza zlokalizowanego w terenie B10ZC;
- 7) dla części terenu B9U – gdzie występuje wydma - ustala się dodatkowo zakaz wprowadzania trwałych zmian w ukształtowaniu terenu;
- 8) dla obiektu wartościowego dla krajobrazu kulturowego (oznaczonego na rysunku planu) i terenu w jego najbliższym sąsiedztwie – obowiązują także ustalenia zawarte w § 6 ust. 1;
- 9) dla nieruchomości bezpośrednio przylegających do terenu drogi zbiorczej B102KDZ - obowiązują także ustalenia zawarte w § 8 ust. 6.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: B57U, B63U, B146U, B172U, B174U, B176U i B178U, oprócz ustaleń zawartych w § 3, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny usług i działalności gospodarczej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa - wyłącznie dla prowadzących usługi lub działalność gospodarczą i ich rodzin.
3. Dla terenu B176U ustala się dodatkowo przeznaczenie dopuszczalne – agroturystyka.
4. Dla części terenów: B57U, B63U, B146U, B172U i B174U - oznaczonych na rysunku planu, gdzie wody gruntowe występują na wysokim poziomie i prawdopodobne jest występowanie gruntów o słabej nośności, ewentualnie gruntów pochodzenia organicznego (w terenie B146U nie stwierdzono występowania gruntów organicznych) – obowiązują także ustalenia zawarte w § 4.
5. Dla części terenu B57U - położonej w oznaczonych na rysunku planu granicach projektowanej zewnętrznej strefy ochronnej wokół ujęć wody - obowiązują także ustalenia zawarte w § 5.
6. Dla części terenów: B63U, B172U i B178U - zgodnie z rysunkiem planu położonych w strefie ograniczeń wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia – obowiązują także ustalenia zawarte w § 7 ust. 1 pkt 2 i ust. 2.
7. Dla części terenu B172U – położonej w sąsiedztwie terenów leśnych (znajdujących się poza obszarem objętym planem) – ustala się dodatkowo obowiązek uwzględnienia sąsiedztwa lasów w zagospodarowaniu, urządzeniu i użytkowaniu terenu (m. in. zachowanie zgodnych z obowiązującymi przepisami odległości od skraj lasu).

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: B105KDD, B112KDD, B113KDD, B114KDD, B122KDD, B124KDD, B125KDD, B126KDD, B129KDD, B130KDD, B131KDD, B132KDD, B133KDD, B135KDD, B140KDD, B143KDD, B144KDD, B145KDD, B148KDD, B149KDD, B150KDD, B151KDD i B153KDD, oprócz ustaleń zawartych w § 3 pkt: 8, 9, 17, 21 – 26, ustala się zasady - jak w § 16 ust. 1 pkt: 2, 5-7 i 9 oraz ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 2) szerokości w liniach rozgraniczających – 10 m lub zgodnie z rysunkiem planu;
2. Dla części terenów: B114KDD, B135KDD i B145KDD - oznaczonych na rysunku planu, gdzie wody gruntowe występują na wysokim poziomie i prawdopodobne jest występowanie gruntów o słabej nośności, ewentualnie gruntów pochodzenia organicznego - obowiązują także ustalenia zawarte w § 4.
3. Dla terenów: B112KDD i B150KDD oraz części terenów B105KDD i B133KDD - położonych w oznaczonych na rysunku planu granicach projektowanej zewnętrznej strefy ochronnej wokół ujęć wody - obowiązują także ustalenia zawarte w § 5.
4. Dla części terenu B143KDD - zgodnie z rysunkiem planu położonej w strefie ograniczeń wzdłuż linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia - obowiązują także ustalenia zawarte w § 7 ust. 1 pkt 1 i ust. 2.
5. Dla części terenów: B113KDD, B114KDD i B151KDD - zgodnie z rysunkiem planu położonych w strefie ograniczeń wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia - obowiązują także ustalenia zawarte w § 7 ust. 1 pkt 2 i ust. 2.
6. Dla części terenów: B105KDD, B144KDD i B150KDD - położonych w pobliżu terenu kolejowego - ustala się dodatkowo obowiązek zachowania zgodnych z obowiązującymi przepisami odległości od linii i terenu kolejowego oraz uzgodnienia z gestorem linii ew. robót ziemnych w sąsiedztwie tego terenu.

5.4. Opis nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Mała Nieszawka przy ulicy Przemysłowej w gminie Wielka Nieszawka. Otoczenie stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny upraw rolnych, obszary z nowopowstającymi budynkami jednorodzinnymi w zabudowie wolnostojącej oraz tereny o funkcji produkcyjnej. Dojazd do nieruchomości od strony ulicy Przemysłowej. Lokalizację omawianej nieruchomości należy uznać za dobrą ze względu na odległość od Torunia (9 km) gdzie mieści się pełne zaplecze usługowo - handlowe oraz siedziba władz wojewódzkich, sklepy wielobranżowe z podstawowymi artykułami (między innymi „Biedronka”, „Dino”) znajdującą się w miejscowości Wielka Nieszawka. Na dzień wyceny działka jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, parterowym o powierzchni użytkowej **74,93 m²**.



Geoportal powiat toruński lokalizacja działki nr 207/6

Przedmiotowa działka gruntu o nr **207/6** o powierzchni **0,2522 ha** jest zabudowana i stanowi grunty o przeznaczeniu w MPZP jako:

- **symbol B 178 U** –

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny usług i działalności gospodarczej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa - wyłącznie dla prowadzących usługi lub działalność gospodarczą i ich rodzin.

- **symbol B 151 KDD** –

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 2) szerokości w liniach rozgraniczających – 10 m lub zgodnie z rysunkiem planu;

Działka nr **207/6** jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, parterowym o powierzchni użytkowej **74,93 m²**. W budynku znajdują się trzy wejścia zewnętrzne prowadzące do trzech niewyodrębnionych lokali mieszkalnych. Budynek mieszkalny jest w bardzo złym stanie technicznym – część budynku uległa zawaleniu a pozostała część mieszkalna grozi zawaleniem. W budynku uszkodzony jest dach, a na ścianach nośnych są

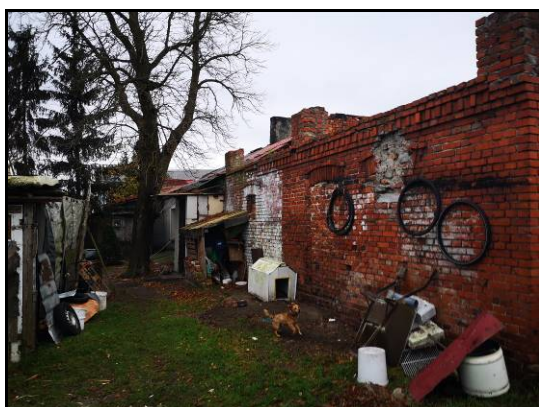
wyraźnie pęknięcia i uszkodzenia które mogą spowodować zawalenie się całego budynku. Budynek wykonany jest w technologii tradycyjnej – murowany z cegły czerwonej. Dach płaski konstrukcji drewnianej przykryty papą oraz częściowo blachą. Część dachu uległa zawaleniu. Stolarka okienna mieszana PCV i drewniana. Ogrzewanie w budynku własne typu koza. **Zużycie techniczne budynku na dzień wyceny przekracza 70 % co według norm prawa budowlanego określa go mianem obiektu niespełniającego norm pozwalających na jego zamieszkiwanie – budynek powinien być skierowany do wyburzenia.**

Kształt działki korzystny – zbliżony do prostokąta, nieutrudniający zagospodarowania. Teren działki płaski bez znacznych deniwelacji gruntu. Teren działki na dzień wyceny jest częściowo użytkowany i zagospodarowany. Teren nieruchomości jest ogrodzony. Dojazd do nieruchomości do strony ulicy Przemysłowej drogą o nawierzchni asfaltowej. Działka wyposażona w podstawowe media z możliwością przyłączenia pełnych mediów za pośrednictwem działek sąsiadujących. Lokalizacja dobra, dostępność komunikacyjna dobra.

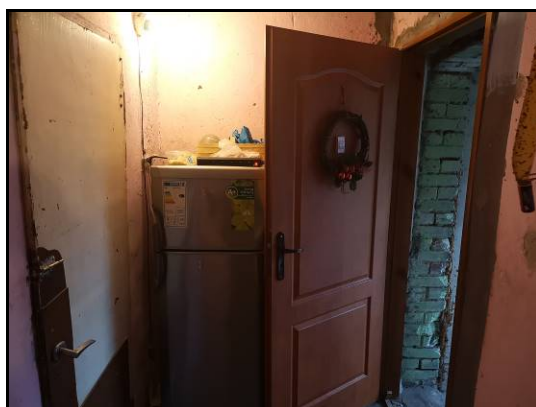
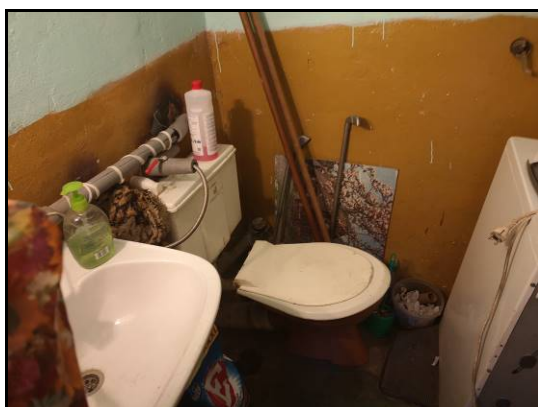
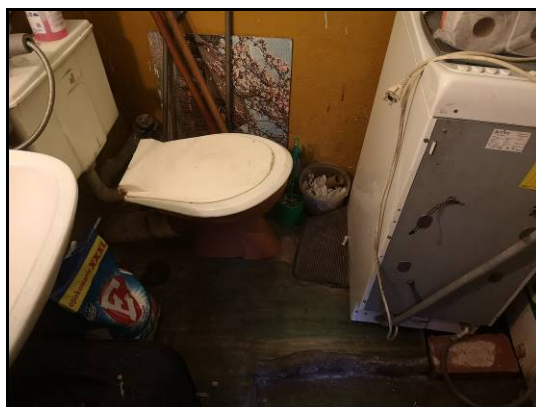
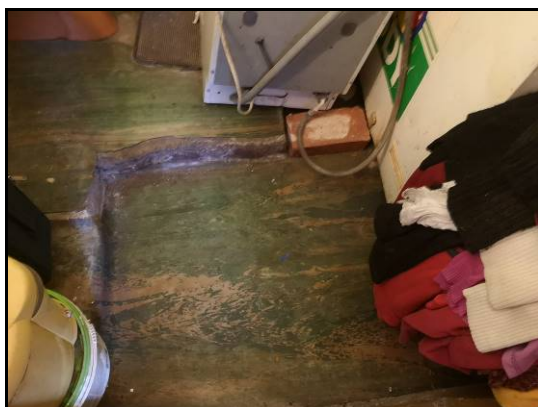


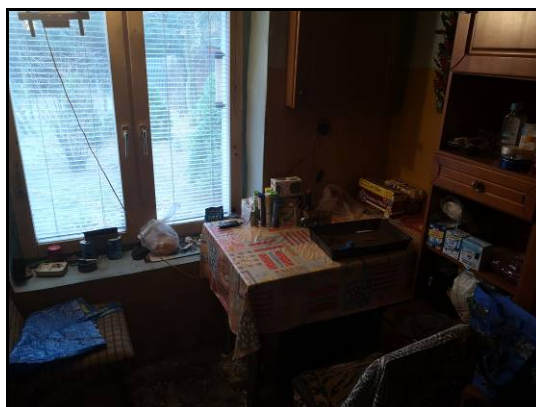
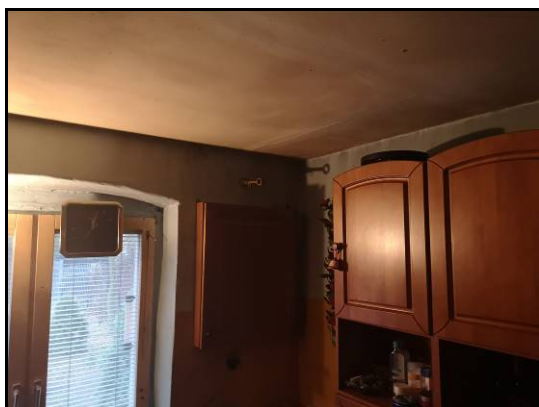
Widok na zabudowaną działkę nr 207/6

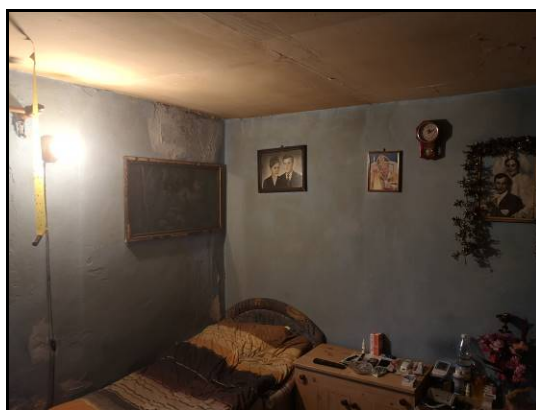
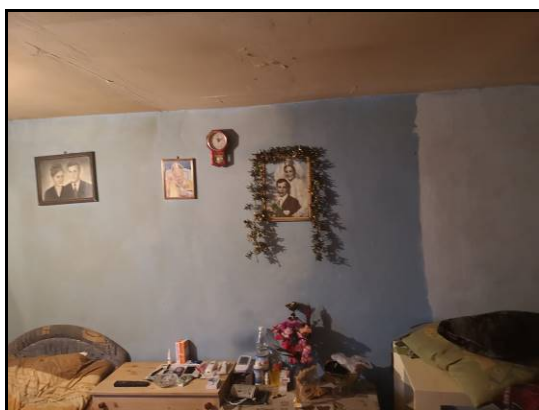
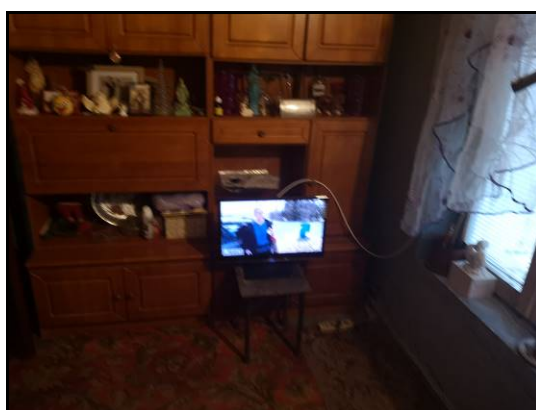






















6. Przedstawienie sposobu wyceny.

6.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości.

Zgodnie z przyjętym celem wyceny określono wartość rynkową nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania (WR) określoną w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny przy założeniu, że wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy spełnieniu następujących warunków:

- Strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami,
- Mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- Są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,
- Nie działają w sytuacji przymusowej,
- Upłynął czas niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy, oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.

6.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny.

Biorąc pod uwagę przepisy prawne, rodzaj nieruchomości oraz dostępność danych z lokalnego rynku nieruchomości, o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, jej wartość określono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Zastosowano następującą procedurę postępowania:

- zdefiniowano rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość,
- określono cechy rynkowe wpływające na wysokość ceny na rynku lokalnym wraz z oceną wpływu poszczególnych cech na ceny,
- dokonano charakterystyki wycenianej nieruchomości,
- dokonano wyboru 3 nieruchomości porównawczych o znanych cenach i cechach,
- skorygowano ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku lub 1 m² powierzchni gruntu ze względu na zmianę poziomu cen wskutek upływu czasu,
- dokonano wyboru cech różniących dla poszczególnych par,
- zestawiono parami nieruchomość wycenianą z nieruchomościami porównawczymi,
- określono różnice pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami porównawczymi,

- ustalono wartość 1 m² powierzchni użytkowej budynku lub 1 m² powierzchni gruntu w zależności od ceny nieruchomości sprzedanej oraz od różnic pomiędzy cenami w każdej parze porównawczej,
- ustalono ostateczną wartość 1 m² powierzchni użytkowej budynku lub 1 m² powierzchni gruntu jako średnią z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.
- ustalono wartość wycenianej nieruchomości przez pomnożenie wartości 1 m² powierzchni użytkowej budynku lub 1 m² powierzchni gruntu przez jego powierzchnię.

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.

Dla potrzeb wyceny określono:

- **rynek nieruchomości:** nieruchomości gruntowe niezabudowane o funkcji rolnej z możliwością zabudowy
- **obszar rynku:** rynek lokalny powiatu toruńskiego,
- **okres badania cen:** transakcje zawarte w latach 2020 - 2021.

Powiat toruński zajmuje powierzchnię 1229,7 km². W jego skład wchodzi miasto Chełmża oraz 8 gmin wiejskich. Ludność powiatu liczy 80,7 tys. osób, które zamieszkują w 130 sołectwach obejmujących 207 miejscowości wiejskich. Jest czwartym pod względem powierzchni powiatem województwa, z dobrze rozwiniętym rolnictwem, przemysłem i komunikacją. 206-tysięczne miasto Toruń położone jest w Kotlinie Toruńskiej. Obszar ponad 115 km² rozciąga się w dolinach Wisły i Drwęcy, na tarasach pradoliny i Wysoczyźnie Chełmińskiej. W Toruniu umiejętnie łączy się chlubną historyczną przeszłość miasta przez sześć stuleci, do połowy XIX w. było największym ośrodkiem gospodarczym, kulturalnym i wojskowym terytoriów położonych między Poznaniem, Gdańskiem i Warszawą z nowoczesnością funkcjonowania. Toruń jest otwarty na przemysł wykorzystujący zaawansowane technologie i inwestycje. Obecnie rozwija się głównie branża spożywcza, elektromaszynowa, elektroniczna, budowlana i meblarska. Ze szczególną pieczołowitością dba się o ochronę środowiska. Zmodernizowano wysypisko miejskie poprzez budowę instalacji do odzysku biogazu. W 1998 r. oddano do użytku nowoczesną i wydajną miejską oczyszczalnię cieków. Wiele firm tworzy swój potencjał z udziałem kapitału zagranicznego. Toruń jest ważnym węzłem kolejowym, obsługującym zelektryfikowane linie Kutno-Piła i Poznań-Skandawa. Władze samorządowe miasta tworzą dogodne warunki inwestorom chcącym uczestniczyć w jego rozwoju. W Toruniu dobrze funkcjonuje system banków oraz urząd celny. Do zagospodarowania są budynki i tereny z pełną infrastrukturą przeznaczone na cele usługowo-handlowe i przemysłowe.

Gmina Wielka Nieszawka zajmująca 216,3 km² powierzchni, obejmuje swymi granicami 4 sołectwa i zamieszkuje ją ponad 4000 osób. Gmina leży na południowym skraju powiatu toruńskiego w centralnej części województwa kujawsko-pomorskiego. Graniczy z powiatem bydgoskim, inowrocławskim i aleksandrowskim. Naturalną granicą północną gminy jest rzeka Wisła, zaś w jej zachodniej części płynie dolny odcinek Strugi Zielonej, która zasilana jest tam wodami podziemnymi. Przed ujściem do Wisły przyjmuje prawoboczny dopływ tzw. Kanał Podgórz - Dybowo (odwadniający Nizinę Nieszawską). Pod względem geograficznym gmina leży w południowej części szerokiego rozszerzenia pradoliny Wisły zwanego Kotliną Toruńsko- Bydgoską na obszarze dwóch mezoregionów: Kotliny Toruńskiej i Równiny Inowrocław w makroregionie Pojezierza Chełmińsko- Dobrzyńskiego.

Wartość rynkową nieruchomości rozumianą jako przewidywaną cenę możliwą do uzyskania na wolnym rynku nieruchomości tego samego rodzaju określono przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen w obrocie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Rynek takich nieruchomości jest

dostatecznie rozwinięty na terenie gminy Zławieś Wielka, gdzie w ciągu 2020 - 2021 roku zanotowano odpowiednią ilość transakcji kupna-sprzedaży. Do wyceny przyjęto transakcje nieruchomości jak najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej. Na atrakcyjność rynku nieruchomości gmin okalających miasta ma wpływ przede wszystkim lokalizacja na wsi, ale stosunkowo blisko miasta, powiązana z krótkim czasem dojazdu (odległość do 15 km od centrum miasta). Cena 1 m² działek z możliwością zabudowy w zależności od cech różniących, m.in. lokalizację, powierzchnię i uzbrojenie wynosi od ok **50 zł/m²** do **80 zł/m²** powierzchni. Z uwagi na analizę porównawczą transakcji zaistniałych w okresie ok 15 miesięcy od daty wyceny przyjęto trend na poziomie 0,0% rocznie tj. 0,0% miesięcznie. W wyniku szczegółowej analizy rynku lokalnego, w tym wywiadów przeprowadzonych w agencjach obrotu nieruchomościami w zakresie preferencji nabywców nieruchomości przyjęto następujące cechy rynkowe:

Dla działek niezabudowanych:

- **lokalizacja,**
- **powierzchnia działki,**
- **kształt**
- **uzbrojenie,**
- **dostępność komunikacyjna.**

8. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny.

8.1. Analiza transakcji porównawczych.

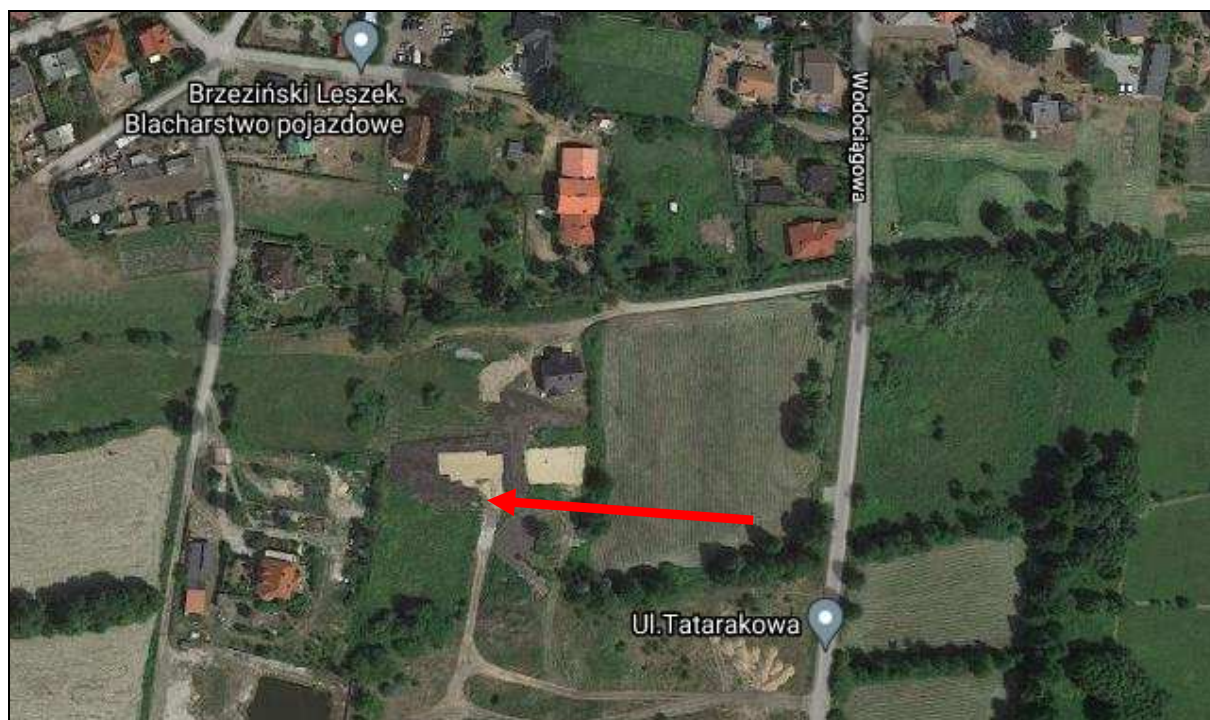
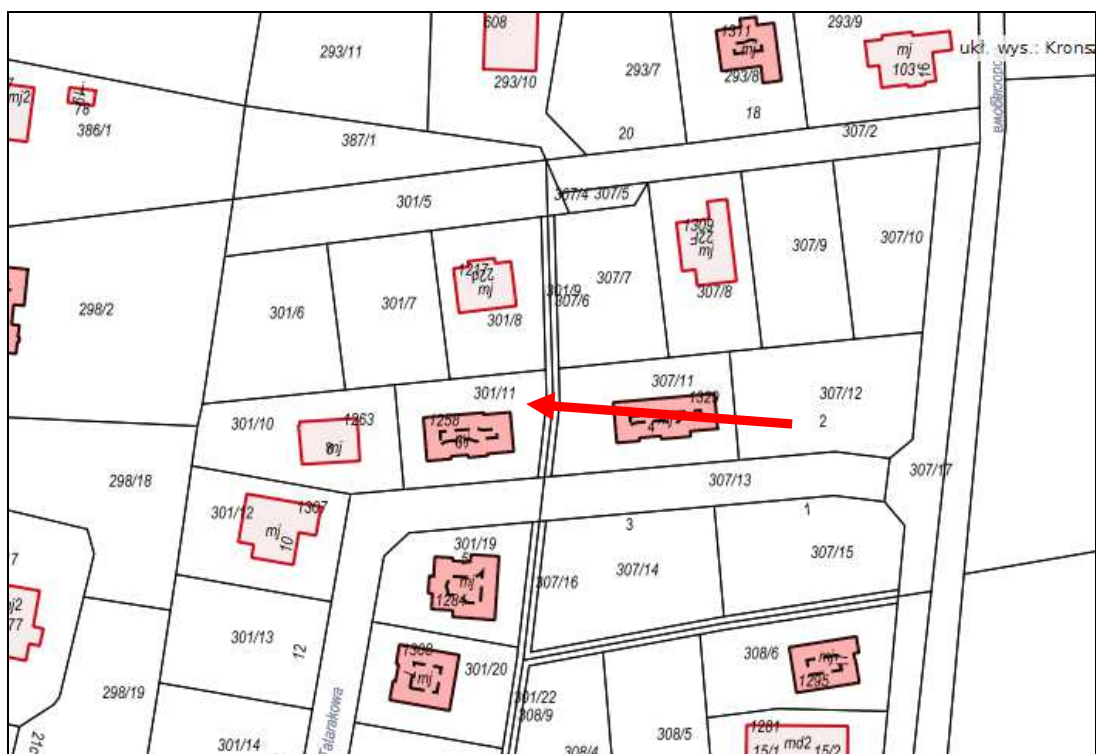
OBLICZENIE WARTOŚCI GRUNTU

W celu określenia wartości nieruchomości zebrano informacje o zaistniałych na rynku lokalnym transakcjach dotyczących podobnych nieruchomości. Ze względu na wysoki stopień zużycia technicznego obiektów Za jednostkę porównawczą do analiz przyjęto cenę 1 m² powierzchni gruntów. Do przeprowadzenia analiz przyjęto działki rolne zlokalizowane na lokalnym rynku o podobnych walorach i ekspozycji.

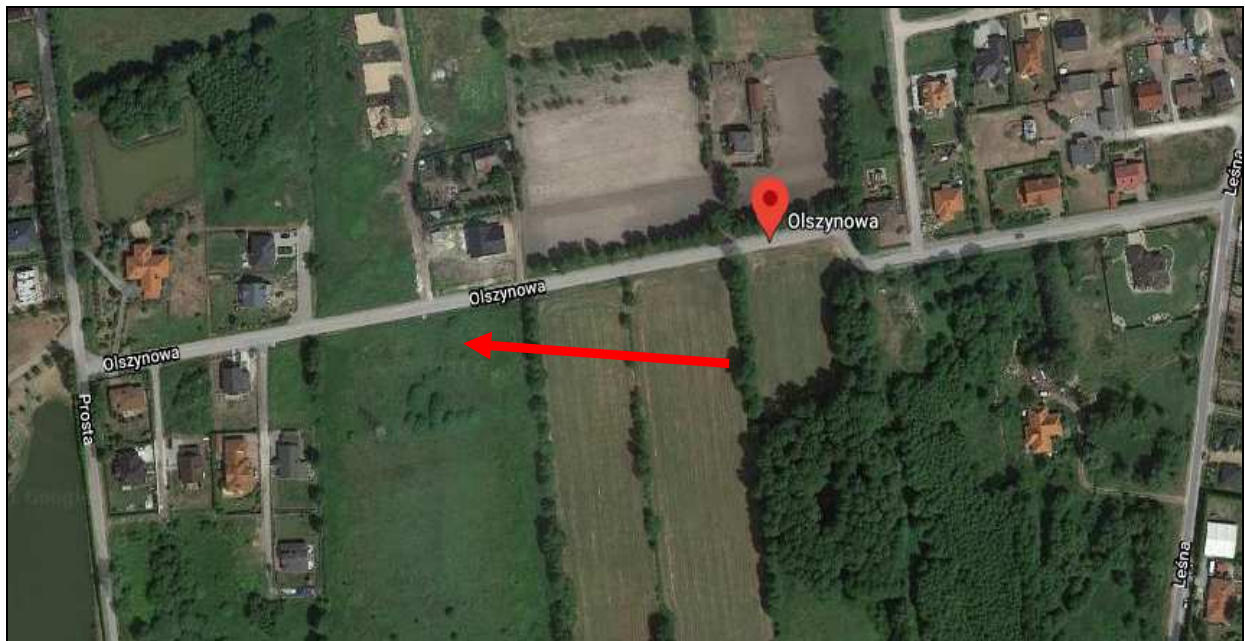
Lp.	Gmina	Miejscowość	Nr działki	Data transakcji	Pow. działki	Cena	Cena 1m ²
1	Wielka Nieszawka	Wielka Nieszawka	-	30.06.2020	1931	160 000 zł	82,86 zł
2	Wielka Nieszawka	Mała Nieszawska	307/6, 307/11, 307/13	2020-03-10	1887	100 000 zł	52,99 zł
3	Wielka Nieszawka	Mała Nieszawska	230/72	2020-08-12	1910	100 000 zł	52,36 zł
4	Wielka Nieszawka	Mała Nieszawska	279/19, 279/20, 279/21, 279/22	2020-05-05	2717	200 100 zł	73,65 zł
5	Wielka Nieszawka	Mała Nieszawska	268/33	2020-10-01	1084	70 000 zł	64,58 zł
minimalna jednostkowa cena transakcyjna							52,36 zł
średnia jednostkowa cena transakcyjna							65,29 zł
maksymalna jednostkowa cena transakcyjna							82,86 zł
delta C							30,50 zł

Do dalszej analizy przyjęto transakcje zaznaczone na zielono

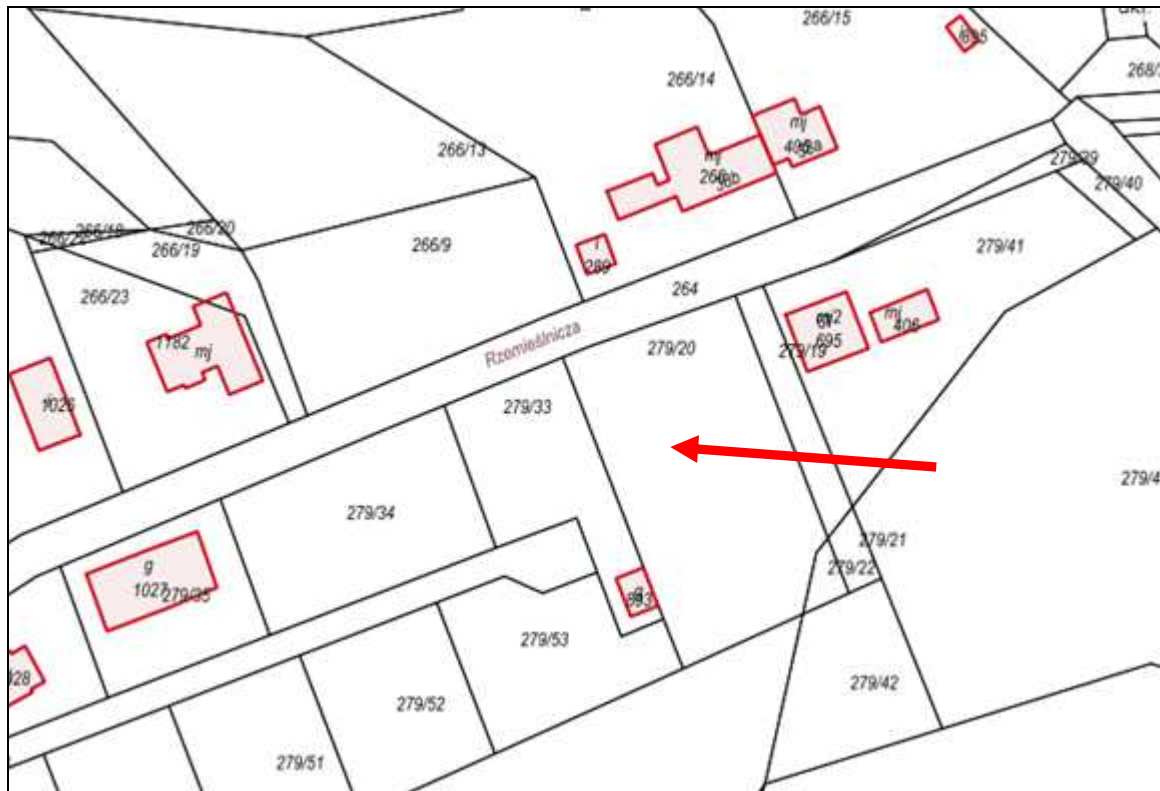
Działki 307/6, 307/11, 307/13 ul brak nazwy



Działka 230/72 ul Olszynowa



Działki 279/19, 279/20, 279/21, 279/22 ul Rzemieślnicza



Wartość rynkowa 1 m² powierzchni gruntu na analizowanym rynku zawiera się pomiędzy ceną minimalną (52,36 zł/m²) i maksymalną (82,86 zł/m²).

$$\text{Delta C } (\Delta C) = C \text{ max} - C \text{ min} = 82,86 \text{ zł/m}^2 - 52,36 \text{ zł/m}^2 = 30,50 \text{ zł/m}^2$$

Przyjęte wagi poszczególnych cech rynkowych oraz zakresy kwotowe przedstawiono w poniższej tabeli (zakresy kwotowe obliczono mnożąc procentowy udział poszczególnych cech przez ΔC):

Nr cechy	Nazwa cechy	Udział w całości (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]
1	lokalizacja nieruchomości	30	9,15 zł
2	powierzchnia działki	20	6,10 zł
3	kształt działki	10	3,05 zł
4	uzbrojenie	10	3,05 zł
5	zabudowa	15	4,58 zł
6	dostępność komunikacyjna	15	4,58 zł
	razem	100	30,50 zł

Charakterystyka rynku i nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

Dla scharakteryzowania rynku przyjęto następującą klasyfikację cech rynkowych:

- **Lokalizacja nieruchomości** – kryterium stanowi odległości od centrum miejscowości:
- bardzo dobra, - dobra, - słaba,
- **Powierzchnia działki** – nieruchomości pod względem powierzchni podzielono na 3 grupy,
 - - małe o powierzchni do 1 500 m², - średnie o powierzchni od 1 500 m² do 2 500 m², - duże o powierzchni ponad 2 500 m²,
- **Kształt działki:**
 - regularny- kształt umożliwiający pełne wykorzystanie działki,
 - nieregularny- działka z licznymi wcięciami i skosami utrudniającymi jej wykorzystanie,
- **Uzbrojenie:**
 - brak,
 - podstawowe- energia elektryczna, woda z własnego ujęcia,
 - pełne- energia elektryczna, woda z sieci, kanalizacja, gaz, i inne media,
- **zabudowa:**
 - brak,
 - słaba - budynki do likwidacji ,
 - dobra - budynki do likwidacji z możliwością czasowego wykorzystania
- **Dostępność komunikacyjna:**
 - bardzo dobra – dobra jakość dróg dojazdowych, bardzo dobry dostęp do sieci dróg, bardzo dobre skomunikowanie z sąsiednimi ośrodkami,
 - dobra – dobra jakość dróg dojazdowych, dobra dostęp do sieci dróg i dobra skomunikowanie z sąsiednimi ośrodkami,
 - słaba - słaba jakość dróg dojazdowych, słaby dostęp do sieci dróg i słabe skomunikowanie z sąsiednimi ośrodkami.

8.2. Porównanie nieruchomości parami.

Porównanie nieruchomości parami (wartość gruntu).

Opis			Obiekt wyceniany	Obiekty przyjęte do porównań					
				A		B		C	
Data transakcji			2021-12-06	2020-03-10		2020-08-12		2020-05-05	
Cena transakcyjna [zł/m ²]				52,99 zł		52,36 zł		73,65 zł	
Powierzchnia fizyczna gruntu [m ²]			2522	1887		1910		2717	
Cechy rynkowe	Udział w całości (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Opis	Opis	Poprawka [zł/m ²]	Opis	Poprawka [zł/m ²]	Opis	Poprawka [zł/m ²]
lokalizacja nieruchomości	30	9,15 zł	db	db	0,00	dobra	0,00	db	0,00
powierzchnia działki	20	6,10 zł	duża	średnia	-3,05	średnia	-3,05	duża	0,00
kształt działki	10	3,05 zł	korzystny	korzystny	0,00	korzystny	0,00	korzystny	0,00
uzbrojenie	10	3,05 zł	podst	podst	0,00	podst	0,00	podst	0,00
zabudowa	15	4,58 zł	dobra	brak	4,58	brak	4,58	słaba	2,29
dostępność komunikacyjna	15	4,58 zł	bdb	słaba	4,58	bdb	0,00	db	2,29
Suma poprawek	100	30,50 zł			6,10		1,53		4,58
Wartość rynkowa 1 m ² gruntu po poprawkach				59,09 zł		53,89 zł		78,23 zł	
Suma wartości bezwzględnych poprawek				7,63 zł		3,05 zł		2,29 zł	
Wartość rynkowa 1 m ² gruntu liczona jako średnia [zł]				63,73 zł					

8.3. Obliczenie wartości rynkowej gruntu.

Wartość rynkową nieruchomości (W_G) obliczono stosując następującą formułę:

$$W_G = P \times C$$

gdzie:

P – powierzchnia gruntu

C – wartość rynkowa 1 m² powierzchni gruntu (z tabeli).

$$W_g = 2\,522 \text{ m}^2 \times 63,73 \text{ zł/m}^2 = 160\,727,06 \text{ zł} \text{ przyjęto } 160\,700 \text{ zł}$$

Wartość udziału

Wysokość udziału w nieruchomości wspólnej należącej do Haliny Kłosowkiej wynosi 7/12

Wartość udziału wynosi:

$$W_U = W_g / 12 \times 7$$

$$W_U = 160\,700 \text{ zł} / 12 \times 7 = 93\,741 \text{ zł} \approx 93\,700 \text{ zł}$$

8.4. Obliczenie wartości sprzedaży wymuszonej i likwidacyjnej.

Określenie wartości nieruchomości przy sprzedaży szybkiej (wymuszonej) i likwidacyjnej

Ze względu na postępowanie upadłościowe w wycenie została również obliczona wartość przy sprzedaży w warunkach wymuszonych oraz wartość likwidacyjna

RYNKOWA WARTOŚĆ LIKWIDACYJNA PRZY SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ jest to *przewidywana cena która może być uzyskana ze sprzedaży nieruchomości na prawidłowo ogłoszonym i przeprowadzonym przetargu publicznym, aukcji lub licytacji, w przypadku konieczności sprzedaży i przy założeniu, że sprzedawca jest zmuszony do transakcji poprzez okoliczności zaś nieruchomości sprzedaje się w takim stanie i w takim miejscu w jakim się one aktualnie znajdują. Jeżeli na prawidłowo ogłoszonym i przeprowadzonym przetargu publicznym, aukcji lub licytacji, nieruchomość nie znajdzie nabywcy występuje konieczność sprzedaży w trybie likwidacyjnym. Tryb ten przewiduje sprzedaż na podstawie najwyższej lub w skrajnych przypadkach jakiegokolwiek oferty jaka została złożona przez oferenta.* Powyższe wartości uwzględnia m.in. rodzaj nieruchomości, stan techniczny, stan użytkowy, a także warunki popytu i podaży określające atrakcyjność rynkową poprzez stopień utraty wartości.

Podstawą wyceny w wyżej wymienionym celu są, w zakresie możliwym do przeprowadzenia:

- szczegółowa identyfikacja przedmiotu wyceny,
- ustalenia dotyczące kompletności i sprawności,
- ustalenia dotyczące skutków eksploatacji i możliwości dalszego użytkowania.

Korekta cena przy sprzedaży wymuszonej

Przy ustalaniu wysokości korekty oparto się na analizie poziomu cen sprzedaży uzyskanych w licytacjach komorniczych oraz sprzedaży przez syndyków masy upadłościowej . Wysokość upustów przy tego typu sprzedażach wynosi 25-30% ze względu na nietypowość nieruchomości (sprzedaż udziału) przyjęto współczynnik 70%.

$$W_{WS} = W_n \times K_1$$

$$W_{WS} = 93\,700 \text{ zł} \times 0,7 = 65\,590 \text{ zł} \approx 65\,600 \text{ zł}$$

Korekta ceny przy sprzedaży likwidacyjnej

Przy ustalaniu wysokości korekty oparto się na analizie poziomu cen sprzedaży uzyskanych w licytacjach komorniczych oraz sprzedaży przez syndyków masy upadłościowej . Wysokość upustów przy tego typu sprzedażach wynosi około 30% -40% ze względu na nietypowość nieruchomości (sprzedaż udziału) przyjęto współczynnik 60%.

Wartość wymuszonej sprzedaży określono ze wzoru:

$$W_{WS} = W_n \times K_2$$

$$W_{WSL} = 93\,700 \text{ zł} \times 0,6 = 56\,220 \text{ zł} \approx 56\,200 \text{ zł}$$

9. Wynik końcowy wyceny.

Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę nr 207/6 o powierzchni 0,2522 ha, zlokalizowaną w miejscowości Mała Nieszawka, gmina Wielka Nieszawka, powiat toruński, woj. kujawsko – pomorskie. Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny objęta jest księgą wieczystą KW **TO1T/00003590/3** prowadzoną przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu., na dzień wyceny wynosi:

Wartość udziału na dzień wyceny:

93 700 zł
słownie: dziewięćdziesiąt trzy tysiące siedemset złotych

Wartość udziału w trybie sprzedaży wymuszonej:

65 600 zł
słownie: sześćdziesiąt pięć tysięcy sześćset złotych

Wartość udziału w trybie sprzedaży likwidacyjnej:

56 200 zł
słownie: pięćdziesiąt sześć tysięcy dwieście złotych

Określona w operacie szacunkowym wartość jest wartością rynkową i ma swoje potwierdzenie w transakcjach na lokalnym rynku. W trakcie szacowania uwzględniono te cechy nieruchomości, które mają wpływ na jej wartość. Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości może ulec zmianie w wyniku zmian koniunktury gospodarczej oraz zmian na lokalnym rynku nieruchomości.

10. Klauzule i ustalenia dodatkowe.

1. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
2. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie oględzin nieruchomości, ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
3. Przyjęta w operacie szacunkowym ocena stanu technicznego wycenianego obiektu nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.
4. Operat szacunkowy może być wykorzystywany wyłącznie do celu, w jakim został sporządzony.
5. Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.

11. Załączniki.

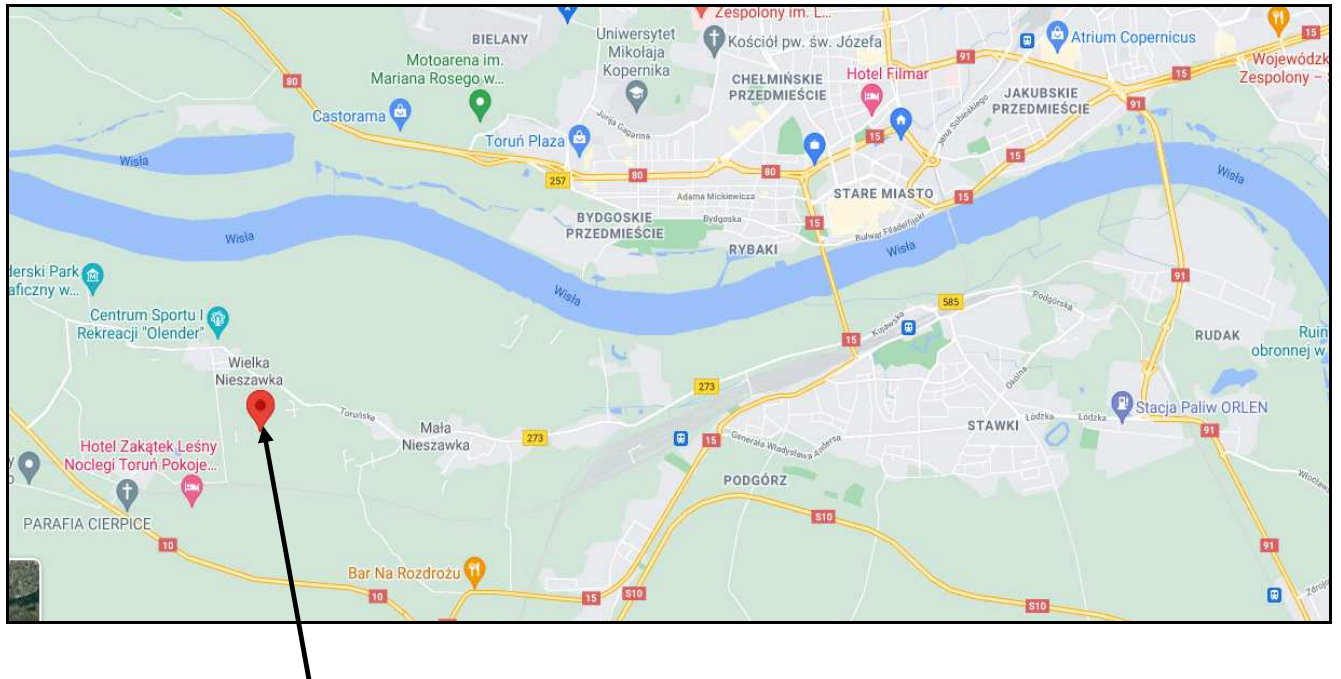
1. Wypis z rejestru gruntów,
2. Mapa ewidencyjna,
3. Mapa lokalizacji nieruchomości.

Operat zawiera 32 ponumerowane strony.

Operat szacunkowy sporządził:
mgr inż. Jarosław Jewiak

(pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)

Mapa lokalizacji nieruchomości.



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

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: toruński
Jednostka ewidencyjna: 041508_2, Wielka Nieszawka
Obręb ewidencyjny: 0003, Mała Nieszawka

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 16-11-2021 13:40:09

Nr jednostki rejestrowej: G30

Osoby: 6

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/12 współwłasność	Karolewski Wiesław Jan (Feliks, Jadwiga) adres: ul. Chelmińska 30, Chelmża
1/12 współwłasność	Karolewski Zbigniew Edward (Feliks, Jadwiga) adres: ul. Przemysłowa 4, 87-103 Mała Nieszawka
1/12 współwłasność	Karolewski Zdzisław (Feliks, Jadwiga) adres: ul. Kolejowa 41A, Inowrocław
7/12 współwłasność	Kłosowska Halina (Feliks, Jadwiga) adres: ul. Przemysłowa 4, 87-103 Mała Nieszawka
1/12 współwłasność	Murawska Teresa Barbara (Feliks, Jadwiga) adres: ul. Przemysłowa 2, 87-103 Mała Nieszawka
1/12 współwłasność	Olejniczak Wanda Marta (Feliks, Jadwiga) adres: Rudy 7/1

Działki ewidencyjne: 2

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
207/5 041508_2.0003.207/5		0.30	RV ŁIV PsIV W	0.01 0.02 0.26 0.01	TO1T/00031220/4
207/6 041508_2.0003.207/6		0.2522	B	0.2522	TO1T/00003590/3

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 1022, 1023.

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.5522	ha
Słownie:	pięć tysięcy pięćset dwadzieścia dwa metry kwadratowe	

Oznaczenia użytków i klas
B - Tereny mieszkaniowe
ŁIV - Łąki trwałe
PsIV - Pastwiska trwałe
RV - Grunty orne
W - Grunty pod rowami

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 2

Identyfikator	041508_2.0003.1022_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	041508_2.0003.207/6	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 34
Adres	ul. Przemysłowa 4	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Uwagi:	-	

Identyfikator	041508_2.0003.1023_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	041508_2.0003.207/6	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 87
Adres	ul. Przemysłowa 4	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -

Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Uwagi: -		

Sporządził(a): Natalia Rybacka-Kondrat

dokument został podpisany elektronicznie

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

