



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 lokalowej** oznaczonej numerem **10**, położonej **w Toruniu, przy ul. Legionów 53B**, dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą nr **TO1T/00087939/4**, wraz z udziałem wynoszącym **7574 / 3436883** w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali

SPORZĄDZONO DNIA: 30 CZERWCA A.D. 2026

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.....	3
3.3. Podstawy metodologiczne.....	3
3.4. Źródła danych merytorycznych.....	4
4. Określenie dat istotnych dla wyceny	4
5. Opis stanu nieruchomości	4
5.1. Stan prawny	4
Księga Wieczysta.....	4
Dane z kartoteki lokali.....	6
Dostęp do drogi publicznej	6
5.2. Lokalizacja i otoczenie	7
5.3. Opis działki - stan zagospodarowania.....	9
5.4. Opis budynku	12
5.5. Opis lokalu.....	13
6. Przeznaczenie nieruchomości	17
7. Analiza i charakterystyka rynku	21
7.1. Określenie rodzaju nieruchomości, obszaru i okresu analizy	21
7.2. Analiza rynku nieruchomości lokalowych	22
8. Wybór sposobu wyceny.....	23
8.1. Rodzaj określanej wartości	23
8.2. Wybór podejścia i metody wyceny.....	24
8.3. Szczegółowy opis procedury szacowania	24
8.4. Określenie cech rynkowych i stopni ich oceny - metoda	25
8.5. Źródła informacji dla potrzeb wyceny	29
9. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej	29
9.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych	29
9.2. Trend czasowy	30
9.3. Określenie cech rynkowych i stopni ich oceny.....	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 nieruchomości.....	38
10. Wynik wyceny wraz z uzasadnieniem	39
11. Warunki i ograniczenia	39
11.1. Wynik końcowy	39
11.2. Warunki i ograniczenia	39
12. Załączniki.....	40

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest **nieruchomość lokalowa** oznaczona numerem 10, położona w Toruniu, przy ul. Legionów 53B o powierzchni użytkowej wynoszącej **72,30 m²** wraz z pomieszczeniem przynależnym (piwnicą) o powierzchni **3,44 m²**, dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą nr **TO1T/00087939/4**, wraz z udziałem wynoszącym **7574 / 3436883 części w nieruchomości wspólnej**, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą **TO1T/00026822/6**.

Nieruchomość stanowi własność osób fizycznych pozostających w związku małżeńskim na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie aktualnej wartości rynkowej **prawa własności nieruchomości lokalowej** oznaczonej co do przedmiotu powyżej. Wycenę sporządzono dla stanu nieruchomości na dzień oględzin i cen aktualnych.

2. CEL WYCENY

Opracowanie zostało sporządzone na potrzeby postępowania upadłościowego.

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, numer uprawnień 7914.

3.2. Podstawy materialno - prawne

- ✓ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399).
- ✓ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 2026 poz. 232)
- ✓ 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 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2025 poz. 614 ze zm.).

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

- Księgi wieczyste nieruchomości: **TO1T/00087939/4** oraz **TO1T/00026822/6**;
- Wypis z kartoteki lokali;
- 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:	30 czerwca 2026 roku
DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ:	30 czerwca 2026 roku
DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO STAN NIERUCHOMOŚCI:	09 czerwca 2026 roku
DATA WIZJI LOKALNEJ NA NIERUCHOMOŚCI:	09 czerwca 2026 roku

5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny

Księga Wieczysta

Dla wycenianej **nieruchomości lokalowej** urządzono księgę wieczystą nr **TO1T/00087939/4** 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:

DZIAŁ I-0	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	LOKAL	
		POŁOŻENIE:	KUJAWSKO-POMORSKIE, M. TORUŃ, TORUŃ M., TORUŃ
		ULICA, NR BUDYNKU, NR LOKALU:	LEGIONÓW 53B/10
		PRZEZNACZENIE LOKALU:	LOKAL MIESZKALNY
		OPIS LOKALU:	POKÓJ - 4, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1, WC - 1, PRZEDPOKÓJ - 1
		OPIS POMIESZCZEŃ PRZYNALEŻNYCH (RODZAJ POMIESZCZENIA - LICZBA)	PIWNICA NR 10 O POW. 3,44M ² - 1
		KONDYGNACJA:	5,0
		NIERUCHOMOŚĆ, NA KTÓREJ USYTUOWANY JEST BUDYNEK	TO1T / 00026822 / 6
		ODRĘBNOŚĆ	TAK

		POLE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ LOKALU WRAZ Z POWIERZCHNIĄ POMIESZCZEŃ PRZYNALEŻNYCH:	75,7400 M2
DZIAŁ I-SP	SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
		NUMER PRAWA	1
		RODZAJ PRAWA	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU
		WIELKOŚĆ UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ, KTÓRĄ STANOWI GRUNT ORAZ CZĘŚCI BUDYNKU I URZĄDZENIA, KTÓRE NIE SŁUŻĄ WYŁĄCZNIE DO UŻYTKU WŁAŚCICIELI LOKALI	7574 / 3436883
		NUMER KSIĘGI WIECZYSTEJ, Z KTÓREJ WYODRĘBNIONO LOKAL	TO1T / 00026822 / 6
DZIAŁ II	WŁASNOŚĆ	WOJCIECH TOMASZ HINZ, ZYGFRYD, MARIA, 74121605774 - UDZIAŁ 1/1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
		BARBARA ANNA GOŁĘBIEWSKA HINZ, KAZIMIERZ, URSZULA, 71032904909 - UDZIAŁ 1/1	
DZIAŁ III	PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	BRAK WPISÓW	
DZIAŁ IV	HIPOTEKI	LP. 1	
		NUMER HIPOTEKI	1
		RODZAJ HIPOTEKI (ROSZCZENIA)	HIPOTEKA UMOWNA
		SUMA (SŁOWNIE), WALUTA	327710,00 (TRZYSTA DWADZIEŚCIA SIEDEM TYSIĘCY SIEDEMSET DZIESIĘĆ) ZŁ
		WIERZYTELNOŚĆ I STOSUNEK PRAWNY (NUMER WIERZYTELNOŚCI / WIERZYTELNOŚĆ, STOSUNEK PRAWNY)	KAPITAŁ, ODSETKI UMOWNE, KARNE, OPŁATY, PROWIZJE, DOPŁATY DO OPROCENTOWANIA ORAZ WSZELKIE INNE KOSZTY BANKU, UMOWA NR KH/00027087 Z DNIA 2011-09-16 WIERZYTEL HIPOTECZNY
		WIERZYTEL HIPOTECZNY	EURO BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WROCŁAW, 00623459000000

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

Księga wieczysta nieruchomości gruntowej

Dla gruntu prowadzona jest księga wieczysta nr **TO1T/00026822/6** w Sądzie Rejonowym w Toruniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych. Księga nie zawiera wzmianek. Budynek mieszkalny, w którym znajduje się lokal oznaczony nr 53B usytuowany jest na działkach o numerach 046301_1.0003.195/13, 046301_1.0003.680 i 046301_1.0003.193/5. Właścicielem działki gruntu jest Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Toruniu oraz właściciele wyodrębnionych lokali. W Dziale III księgi wieczystej ujawniono wpisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych. Obejmują one przede wszystkim prawa przechodu, korzystania z placów zabaw, placu gospodarczego, śmietnika oraz infrastruktury technicznej. Treść wpisów wskazuje, że mają one charakter typowy dla nieruchomości stanowiących element większego zespołu zabudowy mieszkaniowej. Nie stwierdzono wpisów o charakterze egzekucyjnym, roszczeń ani ograniczeń, które mogłyby ograniczać sposób korzystania z wycenianego lokalu lub wpływać negatywnie na jego wartość rynkową.

W wycenie nie uwzględnia się obciążeń nie uwzględnionych (nie ujawnionych) w Księdze Wieczystej.

Wypis z rejestru lokali

WYPIS Z REJESTRU LOKALI

sporządzono dnia: 30-06-2026 09:38:04

Nr jednostki rejestrowej: L798

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
współność ustawowa 1/1 własność	Hinz Wojciech Tomasz (Zygfryd, Maria) PESEL: 74121605774 adres: ul. Legionów 53B/10, Toruń Gołębiowska-Hinz Barbara Anna (Kazimierz, Urszula) PESEL: 71032904909 adres: ul. Legionów 53B/10, Toruń

Lokale: 1

Nr lokalu Identyfikator	Adres lokalu	Rodzaj	Kondy- gnacja	Pow. użytkowa [m ²]	Nr KW lub inne dokumenty
10 046301_1.0003.77_BUD.109_LOK	Toruń, ul. Legionów 53B/10	mieszkalny	5	72.30	TO1T/00087939/4
Łączna powierzchnia pomieszczeń przynależnych [m ²]: 3.44					
Pomieszczenia przynależne: piwnica o pow. 3.44 m.kw.					
Uwagi: PIWNICA NR 10 O POW. 3.44M2 - 1					

Dostęp do drogi publicznej

Uwarunkowania prawne: nieruchomość wspólna, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, nie służące wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą TO1T/00026822/6 i która stanowi działki gruntu o numerze ewidencyjnym: 046301_1.0003.190/3, 046301_1.0003.190/4, 046301_1.0003.315/6, 046301_1.0003.122/47, 046301_1.0003.683/2, 046301_1.0003.112/5, 046301_1.0003.109/6, 046301_1.0003.195/13, 046301_1.0003.195/10, 046301_1.0003.193/5, 046301_1.0003.680, 046301_1.0003.207/7 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, powiatowej nr 3218C stanowiącej ulicę Legionów.


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

5.2. Lokalizacja i otoczenie

Szacowana nieruchomość położona jest w województwie kujawsko-pomorskim, w mieście na prawach powiatu - Toruniu, przy ulicy Legionów, na osiedlu Chełmińskie Przedmieście.

Toruń to miasto będące siedzibą sejmiku, zarządu i marszałka województwa oraz jednostek im podporządkowanych. Jest również jednym z miast centralnych Bydgosko-Toruńskiego Obszaru Funkcjonalnego oraz stolicą diecezji toruńskiej. Drugie co do wielkości miasto w województwie kujawsko-pomorskim. Położone jest nad Wisłą i Drwęcą. Jego prawobrzeżna część leży na Pomorzu, zaś lewobrzeżna znajduje się na Kujawach. Toruń jest dużym ośrodkiem gospodarczym i handlowym oraz ważnym węzłem drogowym i kolejowym. Pod Toruniem działa Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna. Toruń to ośrodek akademicki, naukowy, kulturalny i turystyczny. W mieście działa orkiestra symfoniczna oraz teatry, kina, liczne muzea i galerie sztuki. W ciągu miesiąca w Toruniu odbywa się średnio sto różnego rodzaju imprez kulturalnych, poczynając od festiwali, koncertów, wystaw, spektakli teatralnych, przeglądów poetyckich i fotograficznych, a na plenerowych pokazach historycznych kończąc. Toruń jest także siedzibą Garnizonu Toruń, orkiestry wojskowej i kilku jednostek wojskowych. Znajduje się tu 6 konsulatów honorowych.

Chełmińskie Przedmieście stanowi jednostkę urbanistyczną położoną w północnej części prawobrzeżnego Torunia, przylegającą do obszaru śródmiejskiego i Zespołu Staromiejskiego. Główną osią komunikacyjną oraz kompozycyjną dzielnicy jest ulica Szosa Chełmińska, będąca jedną z podstawowych arterii miasta, zapewniającą dogodne połączenie z centrum Torunia oraz północnymi rejonami miasta. Obszar charakteryzuje się dobrze rozwiniętą infrastrukturą komunikacyjną, obejmującą sieć transportu autobusowego i tramwajowego, co zapewnia sprawne powiązania z pozostałymi częściami miasta. W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowane są liczne obiekty handlowe, usługowe, edukacyjne oraz placówki ochrony zdrowia. Struktura zabudowy jest zróżnicowana pod względem wieku i standardu technicznego obiektów. Występują tu budynki historyczne z przełomu XIX i XX wieku, kamienice z okresu międzywojennego, wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa wzniesiona w drugiej połowie XX wieku oraz współczesne budynki deweloperskie. W części obszaru występuje również zabudowa jednorodzinna. W strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta Chełmińskie Przedmieście pełni przede wszystkim funkcję mieszkaniową z przewagą zabudowy wielorodzinnej, uzupełnioną przez rozwiniętą funkcję handlowo-usługową oraz obiekty użyteczności publicznej.

Wyceniana nieruchomość położona jest przy ulicy Legionów. W otoczeniu dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z infrastrukturą towarzyszącą na którą składają się: ciągi pieszo-jezdne, skwery, miejsca parkingowe, place zabaw, a także tereny zielone wkomponowane między zabudowę. W otoczeniu usytuowane są również liczne punkty usługowe (między innymi kwiaciarnia, salony fryzjerskie, sklepy spożywcze, gabinety medyczne). W odległości około 500 m na wschód od nieruchomości, zlokalizowana jest szkoła podstawowa. Nieco dalej, przy ulicy Lelewela, w odległości około 680 metrów, mieści się galeria handlowa. Odległość od centrum miasta, przyjętego umownie jako Rynek Staromiejski wynosi około 1,8 km.



Źródło: [https:// www.openstreetmap.org](https://www.openstreetmap.org)

5.3. Opis działki - stan zagospodarowania

Nieruchomość, na gruncie której mieści się budynek wielorodzinny, w którym zlokalizowany jest lokal wyceniany, położona jest pomiędzy ulicami Legionów, Podgórną, Kołłątają oraz Trasą Prezydenta Władysława Raczkiewicza. W skład nieruchomości wchodzi działki o numerach ewidencyjnych: 046301_1.0003.190/3, 046301_1.0003.190/4, 046301_1.0003.315/6, 046301_1.0003.122/47, 046301_1.0003.683/2, 046301_1.0003.112/5, 046301_1.0003.109/6, 046301_1.0003.195/13, 046301_1.0003.195/10, 046301_1.0003.193/5, 046301_1.0003.680, 046301_1.0003.207/7 o łącznej powierzchni 4,0611 ha. Teren nieruchomości jest pełni zagospodarowany. Na gruncie zlokalizowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą, którą tworzą ciągi pieszo-jezdne, tereny zielone, parkingi oraz place zabaw.

Budynek wielorodzinny, w którym mieści się lokal wyceniany, położony jest na gruncie działek o numerach 046301_1.0003.195/13, 046301_1.0003.680 i 046301_1.0003.193/5.

Nieruchomość jest uzbrojona w sieci: kanalizacyjną, wodociągową, elektroenergetyczną, gazową, ciepłowniczą i telekomunikacyjną.





Źródło: <https://polska.e-mapa.net/>

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA DZIAŁEK I OTOCZENIA





5.4. Opis budynku

Budynek wielorodzinny, w którym mieści się lokal wyceniany, położony jest na gruncie działek o numerach 046301_1.0003.195/13, 046301_1.0003.680 i 046301_1.0003.193/5. Jest to budynek wybudowany w technologii uprzemysłowionej, w 1989 roku, o pięciu kondygnacjach nadziemnych, podpiwniczony.

Wejścia do klatek schodowych zrealizowano w formie wiatrołapów wysuniętych poza lico budynku, które wyposażono w betonowe schody oraz rampy podjazdowe dla wózków. Zadaszenia o konstrukcji dwuspadowej pokryto od frontu blachodachówką, a strefę przyziemia wykończono częściowo płytkami klinkierowymi w kolorze ciemnobrązowym. Stolarkę drzwiową stanowią przeszklone profile aluminiowe z zamontowanym systemem domofonowym

Klatka schodowa



Klatka schodowa wyposażona jest w żelbetowe, prefabrykowane schody o konstrukcji dwubiegowej. Posadzki spoczników, podestów oraz stopnie schodowe wykończone są lastrykiem. Schody wyposażone są w stalowe, malowane balustrady z pochwytami. Ściany oraz sufity pokryto tynkiem cementowo-wapiennym, gładzonym i malowanym farbami emulsyjnymi, przy czym do wysokości około 1,5 metra wykonano lamperię.

Opis techniczny budynku	
Konstrukcja budynku	Budynek realizowany metodą uprzemysłowioną, wielka płyta
Fundamenty	Żelbetowe
Ściany zewnętrzne	Ocieplone i otynkowane Elewacja utrzymana w jasnej pastelowej kolorystyce
Dach	Płaski, izolowany
Pokrycie dachu	Papa asfaltowa na lepiku
Schody	Żelbetowe
Okna	PCV
Drzwi do budynku	PCV, częściowo przeszklone
Winda	Brak

Określenie zużycia funkcjonalnego

Zastosowane w przypadku tego budynku projektowe rozwiązania użytkowe odbiegają od stosowanych obecnie w tego typu obiektach. Stopień zużycia funkcjonalnego określono na 35%.

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 35%.

Stopień zużycia całkowitego

Stopień zużycia całkowitego określono na poziomie 35%.

5.5. Opis lokalu

Lokal mieszkalny nr 10 znajduje się na 4 piętrze (V kondygnacji) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, 5-kondygnacyjnym. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi **72,30 m²**, a powierzchnia pomieszczenia przynależnego (piwnicy) wynosi **3,44 m²** i przyjęta została na podstawie zapisów księgi wieczystej.

Według informacji uzyskanych od właściciela mieszkania podczas oględzin, w roku 2022 wykonano remont kuchni, a w roku 2023 remont pokoju dziennego. Przy okazji wykonywania prac modernizacyjnych wymieniono instalację elektryczną w lokalu. Pozostałe pomieszczenia remontowano kilkanaście lat temu.

Standard wykończenia

Element	Opis
Okna	PCV w kolorze białym
Drzwi	Drzwi wejściowe płytowe, wzmocnione w kolorze ciemnobrązowym. Drzwi wewnętrzne płytowe, częściowo przeszklone
Ściany i sufity	Ściany i sufity tynkowane, pokryte gładzią, malowane na jasne, neutralne kolory (jasnoszary, biały oraz w przedpokoju na kolor jasnozielony). W wybranych strefach ściany dodatkowo wykończone białą cegłą dekoracyjną (salon) oraz tapetą (sypialnia), płytą laminowaną o strukturze drewna oraz panelem szklanym z grafiką (kuchnia). W sypialni jedna ze ścian wykończona jest tapetą o wzorze florystycznym. W łazience i toalecie (WC) ściany wykończone płytkami ceramicznymi.
Podłogi	W salonie wyłożone panelami podłogowymi ułożonymi w jodełkę. W pozostałych pokojach drewniana mozaika parkietowa, lakierowana. W kuchni płytki w kolorze szarym (wysoki połysk). W przedpokoju płytki gresowe w kolorze ciemnoszarym. W łazience i toalecie (WC) płytki ceramiczne w kolorze beżowym.
Balkon	Płytki gresowe
Grzejniki	Żeliwne, żeberkowe, w kolorze białym
Instalacje	Elektryczna, wodno-kanalizacyjna, system ogrzewania centralnego
Układ funkcjonalny	Korzystny. Pokoje nieprzechodnie z niezależnymi wejściami z przedpokoju. Wyodrębniona kuchnia z aneksem jadalnianym, osobne pomieszczenie łazienki oraz niezależna toaleta (WC). Bezpośredni dostęp do balkonu z pokoju dziennego (salonu). Przedpokój wyposażony we wnęki pod zabudowę meblową.

Standard wyposażenia lokalu oceniono na 2 w skali 1-3. Ocena wynika z faktu, iż część pomieszczeń (salon i kuchnia) są w bardzo wysokim standardzie, po przeprowadzonym remoncie w ostatnich 5 latach, zaś część pomieszczeń (np. korytarz) wymagają remontu i/lub odświeżenia.

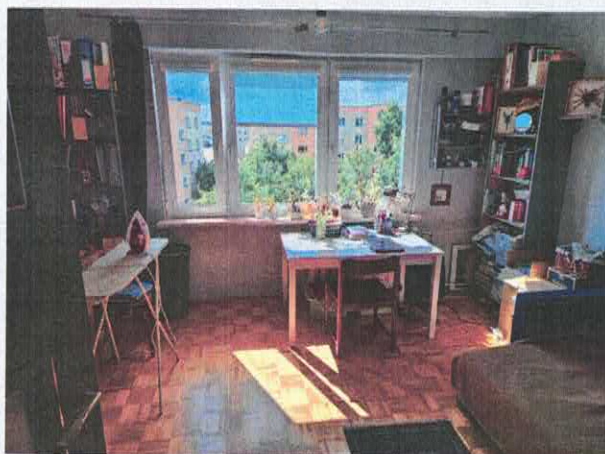
Właściciele lokalu są uprawnieni do korzystania z dodatkowego pomieszczenia wygospodarowanego w przestrzeni pod schodami, w piwnicy. Pomieszczenie to wchodzi w skład zasobów Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej. Prawo do korzystania z pomieszczenia przyznawane jest przez spółdzielnię, odpłatnie. Prawo to nie jest związane bezpośrednio z lokalem, jest prawem osobistym związanym z właścicielami lokalu, którym to prawo zostało przyznane. Nie ma możliwości jego wykupienia ani stałego związania z lokalem. Sporządzająca wycenę otrzymała informację z Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej, że prawo do odpłatnego korzystania z tego pomieszczenia może przejść na spadkobierców właściciela danego lokalu w przypadku jego śmierci, jednak w sytuacji kiedy dochodzi do zbycia nieruchomości nie przechodzi ono automatycznie na nowych nabywców.

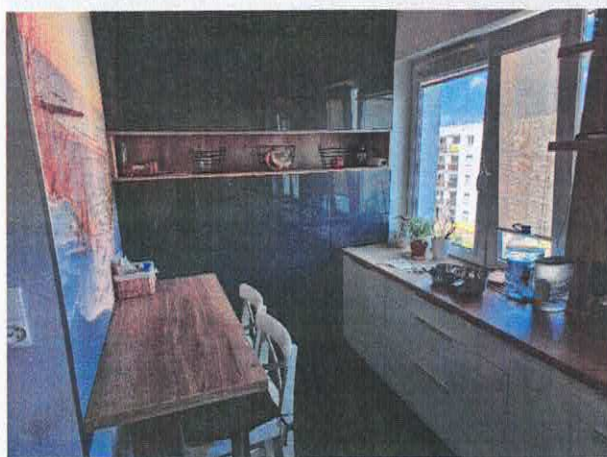
W związku z faktem, że pomieszczenie to nie przynależy do lokalu mieszkalnego – fakt, że korzystają z niego obecni właściciele lokalu nie wpływa na końcowy wynik niniejszej wyceny.

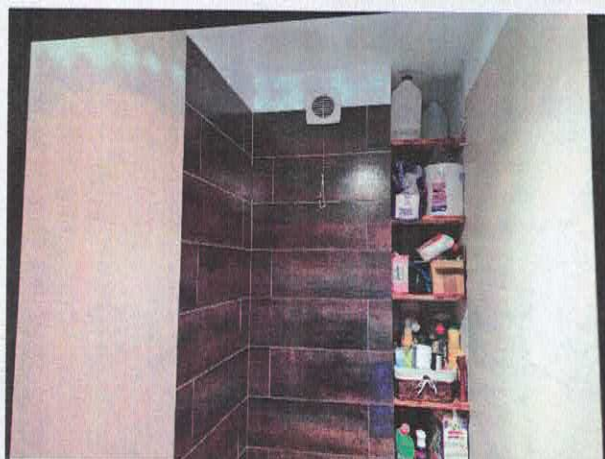
Stan techniczno - użytkowy

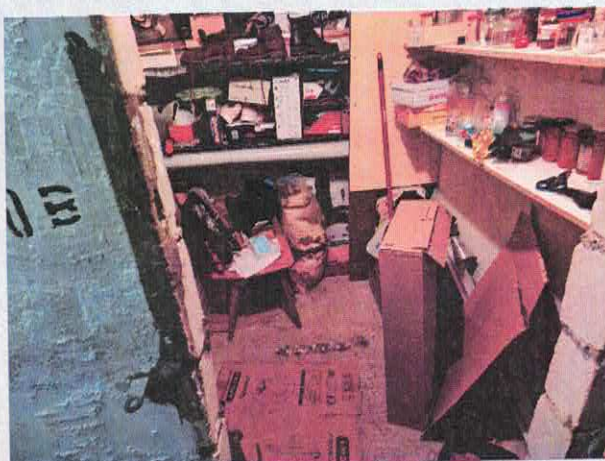
Wykończenie wnętrz oraz elementy stałe i biały montaż w pomieszczeniach sanitarnych znajdują się w dobrym stanie technicznym, nie wymagają poniesienia nakładów finansowych. Kuchnia po generalnym remoncie. Wymieniona instalacja elektryczna.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA WNĘTRZ





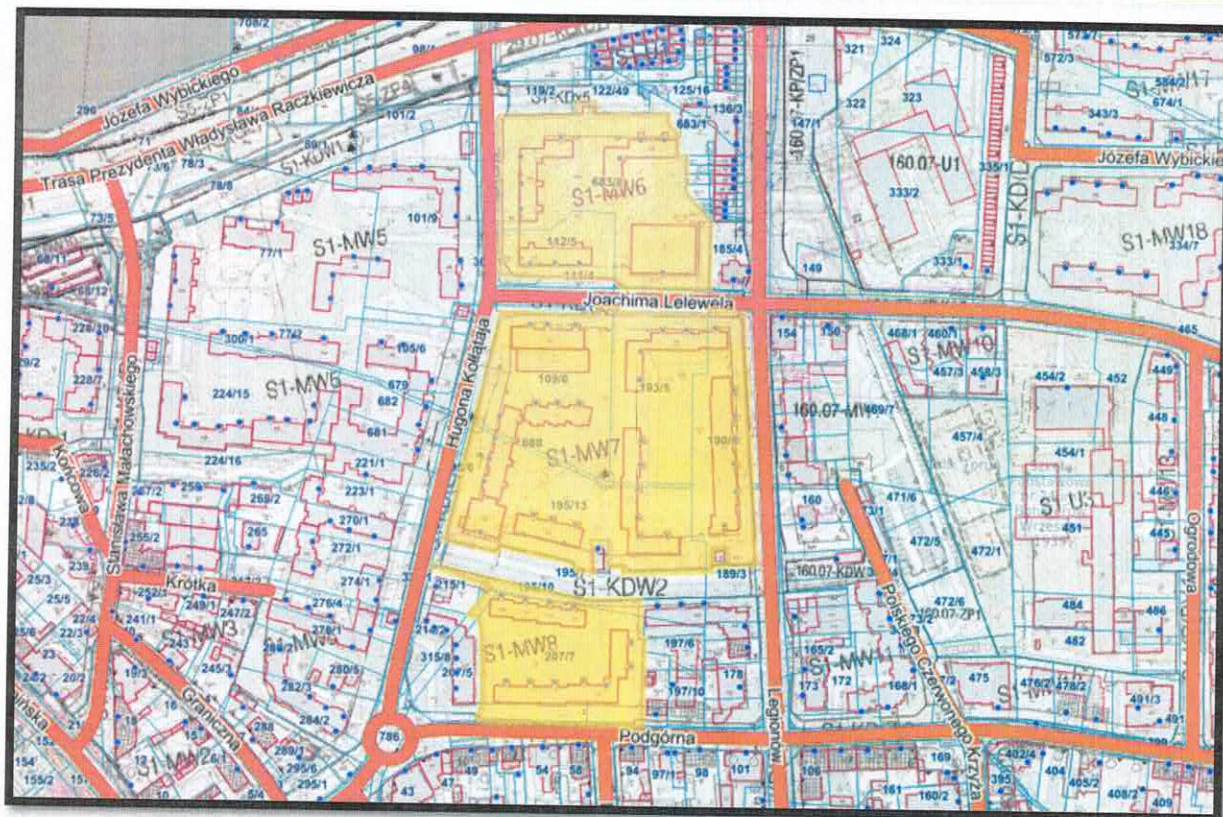




6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość gruntowa obejmująca działki ewidencyjne o numerach: 046301_1.0003.190/3, 046301_1.0003.190/4, 046301_1.0003.315/6, 046301_1.0003.122/47, 046301_1.0003.683/2, 046301_1.0003.112/5, 046301_1.0003.109/6, 046301_1.0003.195/13, 046301_1.0003.195/10, 046301_1.0003.193/5, 046301_1.0003.680, 046301_1.0003.207/7 położona jest na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą nr 424/12 Rady Miasta Torunia z dnia 22 listopada 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia dla terenów położonych w rejonie ul.: Szosa Chełmińska, Podgórna, Legionów i Grudziądzka. Zgodnie z powyższym planem nieruchomość położona jest na terenie następujących jednostek bilansowych: **S1 - MW6, S1 - MW7, S1 - MW8 - 1.**

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, dopuszczalne: usługi wbudowane, istniejące usługi i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna,



Źródło: <https://polska.e-mapa.net/>

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: S1-MW4 - S1-MW26 ustala się:

1. przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) dopuszczalne: usługi wbudowane, istniejące usługi i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, drogi wewnętrzne, zieleń urządzone, infrastruktura techniczna,
 - c) dla terenu S1-MW20 - dodatkowo przeznaczenie dopuszczalne - usługi sytuowane w pierzei ul. Szosa Chełmińska;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obowiązek realizacji budynków w układzie pierzejowym - gdzie ustalono obowiązującą linię zabudowy, postuluje się także ten układ - gdzie ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) w przypadku lokalizacji nowej zabudowy wyłącznie w głębi działek - dopuszcza się ją tylko jako oficynową,
 - c) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
 - d) priorytet działań w ramach rewitalizacji,
 - e) zakaz lokalizacji nowych obiektów tymczasowych - nie związanych z procesem budowy, nowych wolno stojących: budynków usługowych, jednorodzinnych i gospodarczych oraz zakaz zmiany sposobu użytkowania budynków gospodarczych na mieszkalne,
 - f) minimalna powierzchnia działek budowlanych w przypadku wtórnych podziałów - 600m², minimalna szerokość frontów w/w działek - 15 m,
 - g) podziały dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej (np. trafostacji) i dróg wewnętrznych - w wielkości i układzie gwarantującym dostęp i właściwe warunki użytkowania tych obiektów,
 - h) kąty granic bocznych nowo wydzielanych działek względem przylegającej drogi - od 80° do 90°;

3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - nie dotyczy infrastruktury technicznej,
 - b) w promieniu 10 m od pni drzew - pomników przyrody (pokazanych na rysunku planu w terenach S1-MW7 i S1-MW14 oraz przy terenach S1-MW5 i S1-MW24 - ul. Wiązowa) - zakaz robót budowlanych i ziemnych mogących powodować ich zniszczenie lub uszkodzenie,
 - c) dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) dla oznaczonych na rysunku planu obiektów o wartości historyczno-kulturowej:
 - obowiązek uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków robót budowlanych związanych z tymi obiektami (także ich ew. rozbioru lub wymiany),
 - nakaz zachowania typu i formy zabudowy istniejących kamienic (budynków o konstrukcji masywnej murowanej) usytuowanych w pierzejach wzdłuż przyległej do danego terenu drogi,
 - możliwość przebudowy, rozbudowy lub wymiany pozostałych w/w obiektów (w tym o konstrukcji szkieletowej), będących w złym stanie technicznym - przy zachowaniu wymogów, o których mowa w pkt. 6 oraz zachowaniu: szerokości budynku (patrząc od frontu działki) z dopuszczeniem tolerancji +/- 20%, liczby kondygnacji nadziemnych, kolorystyki, materiału, podziałów i detalu elewacji (układ szkieletowy), rozmieszczenia, proporcji otworów i ich podziałów, formy dachu, układu kalenicy, pochylenia połaci oraz pokrycia (materiał i kolor),
 - zakaz umieszczania reklam na tych obiektach (nie dotyczy szyldów związanych z usługami),
 - b) dla części terenów S1-MW15, S1-MW20 i S1-MW21 (zgodnie z rysunkiem planu) oraz terenów S1-MW22 - S1-MW24 i S1-MW26 - strefa ochrony konserwatorskiej - obowiązek uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków projektów w zakresie: lokalizacji i formy inwestycji kubaturowych i reklam, wysokości zabudowy, kształtowania zieleni i materiału nawierzchni utwardzonych terenu,
 - c) nakaz zachowania istniejących przedogródków od strony: ul. Wiązowej - w terenie S1-MW15, ul. Czarlińskiego - w terenie S1-MW21, ul. Piaskowej - w terenach S1-MW21 i S1-MW22 oraz przy ul. Legionów 34-38 i Podgórna 32-38 w terenie S1-MW23;
5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ogrodzenia od strony dróg - wyłącznie ażurowe;
6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) rodzaj zabudowy - śródmiejska, dopuszcza się budowę budynków w zbliżeniu i na granicy działki,
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie nowej zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu (z zastrzeżeniem lit. g), dla istniejących budynków (lub ich części) przekraczających w/w linie - nie dopuszcza się rozbudowy i nadbudowy,
 - c) maksymalny procent powierzchni zabudowy poszczególnych działek budowlanych - 50%, w przyp. działek zabudowanych w ponad 50% - powierzchnia zabudowy nie większa, niż istniejąca,
 - d) wysokość budynków i innych obiektów: maksymalnie 15,5 m i od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych (dopuszcza się 1 kondygnację dla budynków infrastruktury technicznej),
 - e) maksymalna wysokość nowych urządzeń - 17,5 m licząc od poziomu terenu,
 - f) w przypadku rozbudowy lub przebudowy istniejących budynków, obiektów i urządzeń o wysokości wyższej niż określona w lit. d lub lit. e - nie dopuszcza się zwiększania ich wysokości,
 - g) w terenach S1-MW17 i S1-MW19 zgodnie z rysunkiem planu dopuszcza się lokalizację zespołów parkingowo-garażowych - o maksymalnie 2 nadziemnych poziomach parkowania,
 - h) nachylenie połaci dachowych od 3° do 30° (dopuszcza się zachowanie innych niż w/w nachyleń na istniejących budynkach - w przypadku ich rozbudowy, przebudowy, wymiany, itp.),

- i) nakaz zachowania min. 25% powierzchni działki budowlanej jako terenu biologicznie czynnego,
- j) minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów (wyłącznie na terenie inwestycji):
 - 0,8 miejsca na 1 mieszkanie dla zabudowy istniejącej (przebudowa, wymiana),
 - 1,5 miejsca na 1 mieszkanie dla nowej zabudowy,
 - 1 ogólnodostępne miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej usług (w tym dla dostaw);
- 7. granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie występuje potrzeba określania;
- 8. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania;
- 9. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) postuluje się utrzymanie od strony przyległej drogi publicznej pasa zieleni urządzonej o szerokości min. 2 m (nie dotyczy przerw na dojścia i dojazdy oraz miejsc, gdzie istniejące budynki lub linia zabudowy znajdują się w odległości bliższej niż 2 m od przyległej drogi),
 - b) zakaz grodzenia ogólnodostępnych dojść do budynków w terenach S1-MW5, S1-MW8 i S1-MW9
 - c) dla oznaczonych na rysunku planu w terenach S1-MW15 i S1-MW21 części nieruchomości nie będących samodzielными działkami dla nowej zabudowy - możliwość ich zagospodarowania pod przeznaczenie podstawowe wyłącznie wraz z terenem lub działką przyległą;
- 10. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zachowanie ogólnodostępnego ciągu pieszego (oznaczony na rysunku planu w terenie S1-MW16),
 - b) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków - z i do sieci miejskiej, w uzgodnieniu z gestorem, dopuszcza się retencjonowanie i odprowadzanie do gruntu wód opadowych i roztopowych,
 - c) zaopatrzenie w gaz oraz w energię elektryczną - z sieci, w uzgodnieniu z właściwym gestorem,
 - d) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych,
 - e) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej i przyłączy - jako podziemnych,
 - f) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej - w uzgodnieniu z jej gestorem;
- 11. sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu:
 - a) użytkowanie dotychczasowe, parkingi lokalizowane na poziomie terenu,
 - b) dla działek budowlanych, na których znajduje się wyłącznie jeden budynek mieszkalny (nie ujęty jako obiekt o wartości historyczno - kulturowej) - dla podniesienia standardu zamieszkania - dopuszcza się przebudowę, lub rozbudowę tego budynku o powierzchnię nie większą niż 30% dotychczasowej (bez zwiększania ilości mieszkań i kondygnacji), przy zachowaniu ustaleń określonych w pkt 6 lit. a, b, c, i, j oraz wymagań przepisów odrębnych;
- 12. stawkę procentową, na podstawie której oblicza się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%.

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:

Rodzaj rynku: ze względu na charakter nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, analizie poddany został rynek nieruchomości lokalowych;

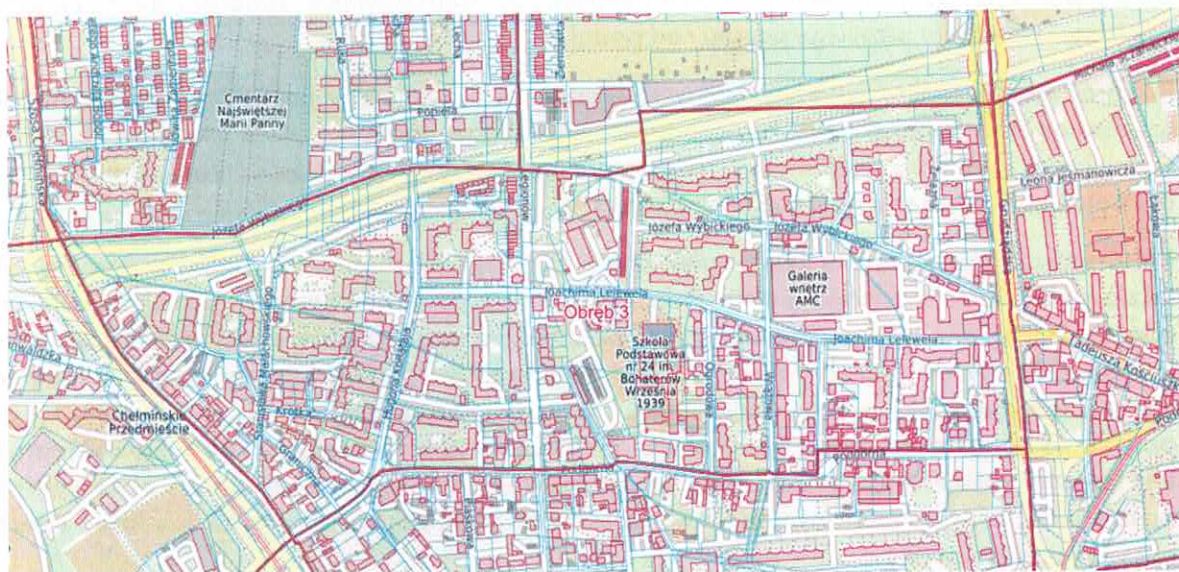
Obszar rynku: miasto Toruń – obręb ewidencyjny nr 0003;

Okres monitorowania cen: ostate 20 miesięcy poprzedzających wycenę;

Jednostka porównawcza: 1 m² powierzchni użytkowej lokalu;

Do wyceny przyjęto wyłącznie nieruchomości podobne pod względem:

- ✓ **położenia:** wszystkie nieruchomości znajdowały się na obszarze miasta Toruń, w obrębie ewidencyjnym 0003; granice obrębu 0003 są wyznaczone przez ulice: Podgórną (od południa), Grudziądzką (od wschodu), Prezydenta Raczkiewicza (od północy) i Szosę Chełmińską (od zachodu); jest to bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości wycenianej.



- ✓ **sposobu korzystania:** lokale mieszkalne;
- ✓ **stanu prawnego:** do bazy nieruchomości lokalowych przyjęto wyłącznie lokale będące przedmiotem prawa własności.
- ✓ **innych cech wpływających na wartość:**
 - powierzchnia użytkowa lokalu (dla potrzeb utworzenia bazy nieruchomości podobnych z uwagi na dużą powierzchnię wycenianego lokalu wzięto pod uwagę wyłącznie nieruchomości lokalowe o powierzchni użytkowej powyżej 40 m²),
 - rok budowy budynku: uwzględniono wyłącznie lokale położone w budynkach wybudowanych w latach 80. i 90. XX wieku,

- o konstrukcja budynku: **uwzględniono wyłącznie lokale położone w budynkach pięciokondygnacyjnych, wybudowanych w technologii uprzemysłowionej, bez windy,**
- o pomieszczenia przynależne: uwzględniono wyłącznie lokale z pomieszczeniami przynależnymi takimi jak piwnica lub komórka lokatorska.

Rzeczoznawca majątkowy przeanalizował transakcje zawierane na rynku miasta Torunia w okresie od października 2024 roku do czerwca 2026 roku. Na bazie zawartych transakcji sprzedaży wyodrębnił cechy rynkowe, które miały wpływ na wysokość cen transakcyjnych uzyskiwanych przez nieruchomości podobne.

7.2. Analiza rynku nieruchomości lokalowych

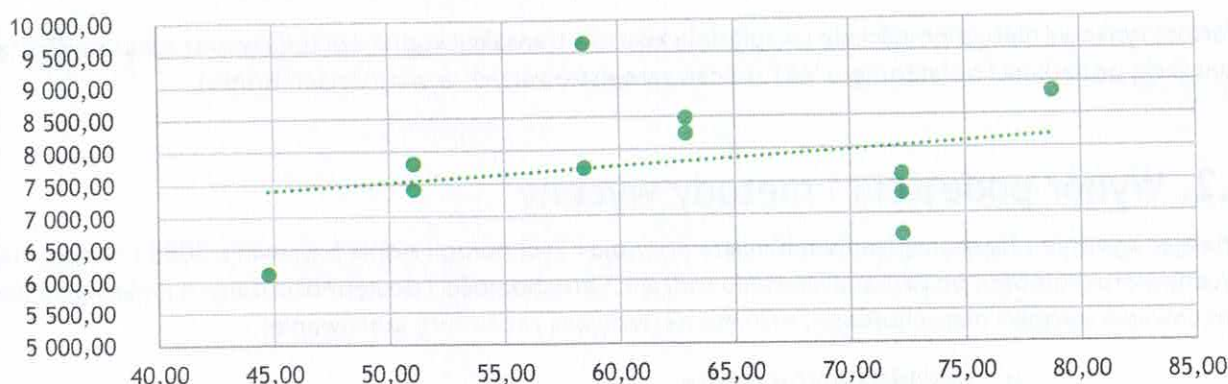
Na podstawie dokonanych czynności można uznać, że rynek lokalny, właściwy dla nieruchomości wycenianej jest rozwinięty w stopniu wysokim. Wyceniana nieruchomość stanowi typowy przedmiot obrotu na lokalnym rynku nieruchomości i charakteryzuje się wysoką płynnością. Na podstawie informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami stwierdzono, że ekspozycja podobnych nieruchomości na lokalnym rynku wynosi ok. 3-6 miesięcy, a czasami dłużej, co wiąże się z jedną z dwóch stron z ustaloną ceną, z drugiej – z trudnościami w dostępie do kredytów hipotecznych.

Potencjalny krąg nabywców to rodziny 2-5 osobowe, przeciętnie zamożne. Ogólnie tendencje na analizowanym rynku są dobre: znaczna część społeczeństwa zainteresowana jest zakupem mieszkania na własne potrzeby. Na podstawie analizy cen ofertowych i transakcyjnych stwierdza się, że rynek nie jest nasycony i występuje przewaga popytu nad podażą.

Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała istotną korelację pomiędzy **standardem lokalu**, a uzyskiwaną ceną jednostkową. Nieruchomości wykończone, nie wymagające nakładów pieniężnych od kupującego, uzyskiwały wyższe ceny, niż nieruchomości w stanie do częściowego lub kompleksowego remontu bądź wykonania prac modernizacyjnych.

Kolejną ważną cechą rynkową była **powierzchnia**. Do bazy nieruchomości podobnych przyjęto wyłącznie lokale o powierzchni użytkowej od 40 m² do 80 m². W badanej bazie transakcji nie znalazła potwierdzenia ogólna zasada, że cena za 1 m² maleje wraz ze wzrostem metrażu. Najwyższe ceny jednostkowe uzyskiwały lokale o powierzchni pomiędzy 55 m² a 65 m². Wynika to ze specyfiki lokalnego popytu – segment ten stanowi optymalny kompromis funkcjonalny dla rodzin (najczęściej model 2+1 lub 2+2). Specyfika projektowa budynków z lat 80. i 90. XX wieku pozwalała na tej przestrzeni wygospodarować przynajmniej trzy ustawne pokoje. Przekłada się to na najwyższą skłonność nabywców do zapłaty za optymalny układ przestrzenny, przy jednoczesnym zachowaniu akceptowalnej ceny całkowitej za cały lokal. Zależność tą obrazuje poniższy wykres.

Stosunek cen jednostkowych do powierzchni lokalu



Kolejną cechą rynkową jaka okazała się mieć wpływ na poziom cen jednostkowych była **kondygnacja**. W bazie uwzględniono wyłącznie lokale położone w budynkach pięciokondygnacyjnych. **Wyższe ceny jednostkowe uzyskiwały lokale położone na kondygnacjach pośrednich, z pominięciem pierwszej (parteru) i ostatniej**. Niższe stawki dla lokali na parterze wynikają z większej ekspozycji na hałas z otoczenia i klatek schodowych oraz mniejszego poczucia prywatności mieszkańców. Z kolei spadek wartości jednostkowej na ostatnim piętrze jest bezpośrednią konsekwencją **braku windy w budynkach** tej generacji, co obniża komfort użytkowania, szczególnie dla osób starszych oraz rodzin z małymi dziećmi.

Wszystkie nieruchomości lokalowe w bazie położone są w budynkach wybudowanych w latach 80. i 90. XX wieku, o zbliżonym stanie techniczno-wizualnym.

Ponieważ wszystkie nieruchomości lokalowe w bazie położone były w obszarze tego samego obrębu ewidencyjnego, nie występowały pomiędzy nimi różnice związane z lokalizacją.

Na podstawie analizy zawartych transakcji, których przedmiotem były nieruchomości lokalowe stanowiące przedmiot prawa własności, położone w budynkach mieszkalnych, 3-kondygnacyjnych, wybudowanych w latach 80. i 90. XX wieku, na badanym rynku ustalono, że **ceny te kształtowały się w granicach od około 6 156,30 zł do około 9 941,51 zł w odniesieniu do 1 m²** powierzchni użytkowej lokalu wraz z udziałem w prawie własności gruntu i w częściach wspólnych budynku. Średnia cena 1 m² pow. użytkowej lokalu mieszkalnego na analizowanym terenie w tym okresie ukształtowała się na badanym rynku na poziomie **ok. 8 050,28 zł** (są to ceny 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 (odjęto VAT od cen zarejestrowanych w wartościach brutto).

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, 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. Ustalenia 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 Sawiłowia 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:

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

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:

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

16. Uzyskane w macierzy ceny skorygowane uwzględniają wpływ na ich kształtowanie wyłącznie badanej cechy poprzez uwzględnienie relacji wszystkich innych cech do wielkości centralnej. Powyższe oznaczają 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*.
17. 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} .

18. 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 Urzędzie Miasta, 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.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ

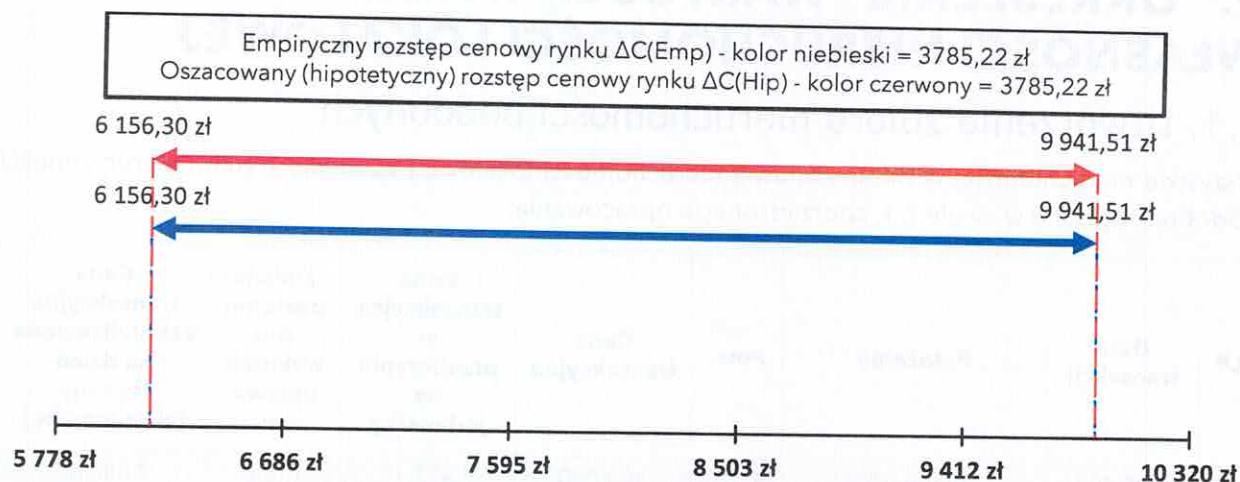
9.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych

Wszystkie nieruchomości w bazie stanowią nieruchomości lokalowe i spełniają kryteria nieruchomości podobnej, opisane w dziale 7.1. sporządzonego opracowania:

LP	Data transakcji	Położenie	Pow.	Cena transakcyjna	Cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę	Zmiana poziomu cen wskutek upływu czasu	Cena transakcyjna zaktualizowana na dzień wyceny [zł/jednostkę]
1	15.05.2026	Legionów 53C	51,10	400 000	7 827,79	1,003	7 850,62
2	14.05.2026	J. Wybickiego 36A	44,80	275 000	6 138,39	1,003	6 156,30
3	21.01.2026	J. Wybickiego 16C	62,90	520 000	8 267,09	1,015	8 387,65
4	24.11.2025	H. Kołłątaja 4	51,10	380 000	7 436,40	1,020	7 588,23
5	03.11.2025	H. Kołłątaja 31D	58,49	453 000	7 744,91	1,020	7 903,04
6	05.09.2025	H. Kołłątaja 31B	72,25	551 000	7 626,30	1,026	7 826,49
7	07.08.2025	Legionów 51A	58,49	565 000	9 659,77	1,029	9 941,51
8	05.08.2025	J. Wybickiego 16C	62,90	535 000	8 505,56	1,029	8 753,64
9	18.12.2024	J. Lelewela 13	78,80	699 000	8 870,56	1,053	9 336,26
10	16.12.2024	J. Lelewela 10	72,30	484 000	6 694,33	1,053	7 045,78
11	15.10.2024	H. Kołłątaja 31B	72,25	530 000	7 335,64	1,058	7 763,55
Cena maksymalna w badanym zbiorze					C _{max} =	9 941,51	
Cena minimalna w badanym zbiorze					C _{min} =	6 156,30	
Cena średnia w badanym zbiorze					C _{śr} =	8 050,28	
Określenie statystyk opisowych i granicy współczynników korygujących dla danych empirycznych							
		SD	992,82		C _{max} /C _{śr} =	1,2349	
		MED.	7 850,62		C _{min} /C _{śr} =	0,7647	
		WS.ZM	12,33%		DC =	3 785,22	

Rozstęp cen: z uwagi na fakt, iż nieruchomość o jednostkowej cenie minimalnej miała wszystkie najniższe oceny cech, które osiągnęły poziom istotności, zaś nieruchomość o cenie maksymalnej – wszystkie najwyższe oceny tych cech, zastosowano empiryczny rozstęp cenowy, zgodnie ze wzorem:

Empiryczny rozstęp cenowy	
Empiryczna cena maksymalna ($C_{\max}$)	9 941,51 zł
Empiryczna cena minimalna ($C_{\min}$)	6 156,30 zł
Empiryczny rozstęp cenowy	$\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$
	3 785,22 zł



9.2. 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 wybranych 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.

Linię trendu opisano równaniem:

$$C = Ad + B$$

Gdzie:

- A będzie współczynnikiem kierunkowym tej prostej. Jego wartość obliczamy przy pomocy funkcji Excela NACHYLENIE(Zakres cen; Daty transakcji).

- B będzie wartością przecięcia tej prostej z osią pionową, tzw. odciętą. Jej wartość obliczamy przy pomocy funkcji Excela ODCIĘTA(Zakres cen; Daty 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

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

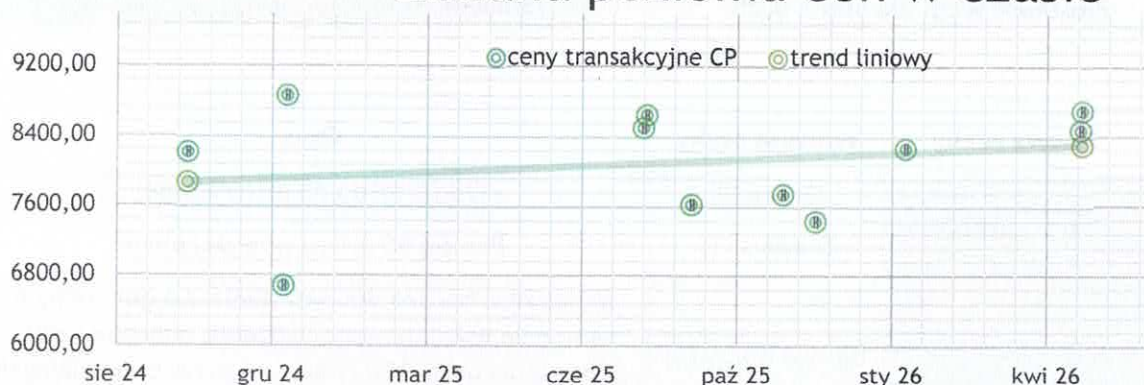
Gdzie n będzie liczbą transakcji, zaś $\bar{d}$ oraz $\bar{C}$ średnimi wartościami odpowiednio dat oraz cen jednostkowych.

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
$y = 0,7593 x - 26736,4812$	3,52%

Komentarz: Baza nieruchomości podobnych wykazała wzrost cen na skutek upływu czasu. W związku z powyższym dokonano aktualizacji cen na dzień wyceny.

Zmiana poziomu cen w czasie



9.3. Określenie cech rynkowych i stopni ich oceny

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

mediana ze skali ocen			1,5	2	1,5
gradacja ocen			2	3	2
Nieruchomości oceniane-podobne			Ocena cech punktowo		
LP	Data transakcji	Położenie	Powierzchnia	Standard lokalu	Kondygnacja
1	15.05.2026	Legionów 53C	1	1	2
2	14.05.2026	J. Wybickiego 36A	1	1	1
3	21.01.2026	J. Wybickiego 16C	2	1	2
4	24.11.2025	H. Kołłątaja 4	1	2	2
5	03.11.2025	H. Kołłątaja 31D	2	1	2
6	05.09.2025	H. Kołłątaja 31B	1	2	2
7	07.08.2025	Legionów 51A	2	3	2
8	05.08.2025	J. Wybickiego 16C	2	2	1
9	18.12.2024	J. Lelewela 13	1	2	2
10	16.12.2024	J. Lelewela 10	1	2	2
11	15.10.2024	H. Kołłątaja 31B	1	2	1
Współczynnik rho			0,65	0,51591	0,35
Waga cechy			43,00%	34,00%	23,00%
Istotność wagi dla alfa = 0,25			istotna	istotna	istotna

Gdzie:

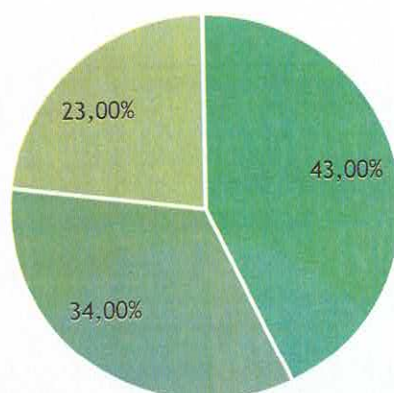
Lp.	Nazwa cechy	Wartość cechy	Opis
1.	Powierzchnia	Dobra (2)	Od 55 m ² do 65 m ² (włącznie)
		Średnia (1)	Poniżej 55 m ² lub powyżej 65 m ²
2.	Standard lokalu	Bardzo dobry (3)	Wnętrze w bardzo dobrym stanie, po generalnym remoncie, lokal do wprowadzenia, niewymagający poniesienia nakładów finansowych od potencjalnych kupujących, nowoczesne wykończenie wnętrz
		Dobry (2)	Lokal w dobrym stanie, do wprowadzenia ale mogący wymagać poniesienia pewnych nakładów finansowych od kupujących celem unowocześnienia aranżacji lub dokonania niewielkich napraw

		Średni (1)	Lokal w umiarkowanie dobrym stanie, wymagający remontu / aranżacji oraz poniesienia znacznych nakładów finansowych od kupujących
		Dobra (2)	Kondygnacje pośrednie - od 2 do 4
3.	Kondygnacja	Średnia (1)	Kondygnacje pierwsza oraz ostatnia (5)

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 progu. (wartości krytycznej)	Obliczony udział cechy	Udział cechy po zaokrągleniu	Udział cechy kwotowo obliczony dla teoretycznego przedziału cenowego
1	2	3	4	5	6	7
Powierzchnia	0,65000	0,2700	0,6500	42,88%	43,00%	1 627,64 zł
Standard lokalu	0,51591		0,5159	34,03%	34,00%	1 286,97 zł
Kondygnacja	0,35000		0,3500	23,09%	23,00%	870,60 zł
W opiniowanym przypadku wielkość krytyczna współczynnika rho odczytana z tablic wynosi 0,27 (rho krytyczne dla n=11 i alfa=0,25 (test dwustronny)) (tabela kolumna 3).				100,00%	100,00%	100,00%

Atrybuty cenotwórcze



■ Powierzchnia ■ Standard lokalu ■ Kondygnacja

9.4. Zakresy poprawek kwotowych

Waga wpływu poszczególnych czynników w podejmowaniu decyzji o zakupie jest zróżnicowana. Wagi cech rynkowych obliczono w punkcie 9.3. 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) na poziomie określonym poprawkami:

Rodzaj cechy	Waga	Wartość poprawek procentowych i kwotowych w stosunku do różnicy ocen			
		różnica ocen	0	1	
Powierzchnia	43,00%	wielkość %	0,00%		43,00%
		kwotowo	0,00		1 627,64
Standard lokalu	34,00%	różnica ocen	0	1	2
		wielkość %	0,00%	17,00%	34,00%
		kwotowo	0,00	643,49	1 286,97
Kondygnacja	23,00%	różnica ocen	0		1
		wielkość %	0,00%		23,00%
		kwotowo	0,00		870,60
Suma	100,00%		0,00		3 785,22

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

9.5. Charakterystyka nieruchomości porównywanych i nieruchomości wycenianej

Do porównań bezpośrednich w parach przyjęto 3 nieruchomości, które w ocenie sporządzającego wycenę stanowią najbardziej reprezentatywny zbiór względem nieruchomości wycenianej:

LP	Data transakcji	Położenie	Powierzchnia	Standard lokalu	Kondygnacja
1	15.05.2026	Ul. Legionów 53C	1	1	2
			Transakcja sprzedaży dokonana dnia 15.05.2026 r. przed notariuszem Aleksandrą Oczachowską. Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość lokalowa położona na drugiej kondygnacji budynku oznaczonego numerem 53C położonego przy ulicy Legionów. Lokal składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, WC oraz przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 51,10 m². Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 5,70 m². Powierzchnia lokalu: 51.10 m² (ocena 1 w skali 1-2) Standard lokalu: średni – lokal wymaga remontu (ocena 1 w skali 1-3) Kondygnacja: 2 (pierwsze piętro) (ocena 2 w skali 1-2)		
9	18.12.2024	Ul. J. Lelewela 13	1	2	2
			Transakcja sprzedaży dokonana dnia 18.12.2024 r. przed Aleksandrą Handziuk – zastępcą Barbary Elżbiety Gawin, notariusza. Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość lokalowa położona na czwartej kondygnacji budynku mieszkalnego oznaczonego numerem 13 położonego przy ulicy Lelewela, oddanego do użytku w 1990 roku. Lokal składa się z czterech pokoi, kuchni, łazienki, WC oraz przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 78,80 m². Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 6,02 m². Powierzchnia lokalu: 78.80 m² (ocena 1 w skali 1-2)		

		 Standard lokalu: dobry - lokal do wprowadzenia, nie wymaga poniesienia większych nakładów finansowych (ocena 2 w skali 1-3) Kondygnacja: 4 (trzecie piętro) (ocena 2 w skali 1-2)	1	2	1	Transakcja sprzedaży dokonana dnia 15.10.2024 r. przed zastępcą notarialnym Elżbietą Radtke - działającą z upoważnienia Krystiana Buszmana, notariusza. Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość lokalowa położona na piątej kondygnacji budynku mieszkalnego oznaczonego numerem 31B położonego przy ulicy Kołłątaja, wybudowanego w 1992 roku. Lokal składa się z czterech pokoi, kuchni, łazienki, WC oraz przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 72,25 m². Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 4,83 m². Powierzchnia lokalu: 72,25 m2 (ocena 1 w skali 1-2) Standard lokalu: dobry, może jedynie wymagać poniesienia pewnych nakładów finansowych celem odświeżenia i własnej aranżacji (ocena 2 w skali 1-3) Kondygnacja: 5 (ostatnia - czwarte piętro) (ocena 1 w skali 1-2)
11	15.10.2024	Ul. H. Kołłątaja 31B				

	1	2	1
WYCENIANIA	Nieruchomość lokalowa stanowiąca przedmiot wyceny mieści się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym przy ulicy Legionów, oznaczonym numerem 53B. Lokal położony jest na piątej kondygnacji. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 72,30 m². Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 3,44 m². Powierzchnia lokalu: 72.30 m2 (ocena 1 w skali 1-2) Stan techniczno-użytkowy lokalu: dobry, nie wymaga poniesienia większych nakładów finansowych, kuchnia po generalnej modernizacji (ocena 2 w skali 1-3) Kondygnacja: 5 (ostatnia - czwarte piętro) (ocena 1 w skali 1-2)	 	



9.6. Określenie wielkości poprawek i określenie wartości rynkowej nieruchomości

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.

LP	Data transakcji	Położenie	Cena transakcyjna zaktualizowana na dzień wyceny (zł/za ujp*)	Poprawki - kwotowo			Suma poprawek	Cena skorygowana
				Powierzchnia	Standard lokalu	Kondygnacja		
1	15.05.2026	Legionów 53C	7 850,62 zł	0,00 zł	643,49 zł	-870,60 zł	-227,11 zł	7 623,51 zł
9	18.12.2024	J. Lelewela 13	9 336,26 zł	0,00 zł	0,00 zł	-870,60 zł	-870,60 zł	8 465,66 zł
11	15.10.2024	H. Kołłątaja 31B	7 763,55 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	7 763,55 zł
Określenie wartości rynkowej nieruchomości (WR)								
1	Średnia arytmetyczna cena poprawiona jednostki porównawczej	$C_{P\bar{S}R} = S_{C_p/n}$			7 950,91 zł			
2	Ilość umownych jednostek porównawczych	P			72,30			
3	Współczynnik korekcyjny	K			1,00			
4	WARTOŚĆ RYNKOWA (WR) PO ZAOKRĄGLENIU	$WR = C_{P\bar{S}R} * P * K$			575 000,00 zł			
5	SŁOWNIE	pięćset siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych						

10. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Ostatecznie przyjęto, że wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej, obejmującej lokal mieszkalny oznaczony numerem 10 o powierzchni użytkowej 72.30 m² położony w Toruniu, przy ul. Legionów 53B, wraz z udziałem wynoszącym 7574 / 3436883 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wyznaczona na w podejściu porównawczym metodą porównywania parami, wynosi:

**WARTOŚĆ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI
LOKALOWEJ WYNOŚI:**

575 000,00 zł
**[słownie: pięćset siedemdziesiąt
pięć tysięcy złotych]**

Uzasadnienie: Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej oszacowana została w oparciu o dane pozyskane z aktów notarialnych oraz przeprowadzoną analizę rynku lokalnego. Uzyskana wartość jednostkowa (7 950,91 zł zł/m²) znajduje się w przedziale cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne i **jest zbliżona do średniej arytmetycznej cen z badanego zbioru transakcji porównawczych** (8 050,28 zł/m²), co znajduje swoje uzasadnienie w cechach jednostkowych wycenianej nieruchomości takich jak między innymi dobry stan techniczno-użytkowy lokalu przy jednoczesnej większej powierzchni oraz położeniu na ostatniej kondygnacji budynku. Z uwagi na powyższe uznano, że otrzymany wynik należy uznać za możliwy do osiągnięcia w obrocie wolnorynkowym.

11. WARUNKI I OGRANICZENIA

11.1. 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.

11.2. 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 **09 czerwca 2026 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 **29 czerwca 2027 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. 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.
7. 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).

12. ZAŁĄCZNIKI

- ✓ Wydruk księgi wieczystej
- ✓ Wypis z kartoteki lokali
- ✓ Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego.

Operat zawiera 40 ponumerowanych stron oraz załączniki.

Operat szacunkowy sporządziła:

Agnieszka Marach-Andruszkiewicz



Bydgoszcz, dnia 30 czerwca 2026 roku

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: m. Toruń
Jednostka ewidencyjna: 046301_1, Toruń
Obręb ewidencyjny: 0003, Obręb 3

Prezydent Miasta Torunia

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU LOKALI

sporządzono dnia: 30-06-2026 09:38:04

Nr jednostki rejestrowej: L798

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
wspólność ustawowa 1/1 własność	Hinz Wojciech Tomasz (Zygryd, Maria) PESEL: 74121605774 adres: ul. Legionów 53B/10, Toruń Gołębiowska-Hinz Barbara Anna (Kazimierz, Urszula) PESEL: 71032904909 adres: ul. Legionów 53B/10, Toruń

Lokale: 1

Nr lokalu Identyfikator	Adres lokalu	Rodzaj	Kondy- gnacja	Pow. użytkowa [m ²]	Nr KW lub inne dokumenty
10 046301_1.0003.77_BUD.109_LOK	Toruń, ul. Legionów 53B/10	mieszkalny	5	72.30	TO1T/00087939/4
Łączna powierzchnia pomieszczeń przynależnych [m ²]: 3.44					
Pomieszczenia przynależne: piwnica o pow. 3.44 m.kw.					
Uwagi: PIWNICA NR 10 O POW. 3,44M2 - 1					

Sporządził(a): Dorota Nawrocka

dokument został podpisany elektronicznie
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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		
Lokal											
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)				Lp. 1.	1	KUJAWSKO-POMORSKIE, M. TORUŃ, TORUŃ M., TORUŃ				Nr podstawy wpisu	1
Ulica	Numer budynku		Numer lokalu		LEGIONÓW			53B		10	
Przeznaczenie lokalu					LOKAŁ MIESZKALNY						
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)					POKÓJ - 4, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1, WC - 1, PRZEDPOKÓJ - 1						
Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba)					PIWNICA NR 10 O POW. 3,44M2 - 1						
Kondygnacja					5,0						
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)				Lp. 1.	TO1T / 00026822 / 6						
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)					TAK						
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych					75,7400 M2						

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I PRZENIESIENIE JEGO WŁASNOŚCI NA CZŁONKA SPÓŁDZIELNI Z DNIA 13.02.2008 ROKU, REP.A.NR 1028/2008 - NOT.J.SZMAŃDY-CZERKAWSKIEJ W TORUNIU.; 1-5 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00003341/08/001, 2008-02-14 11:15:00, 2008-05-13-10.05.11.464989, NIE, 1-5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)



LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1			2
Rodzaj prawa	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU			
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	7574 / 3436883		
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	TO1T / 00026822 / 6	59	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I PRZENIESIENIE JEGO WŁASNOŚCI NA CZŁONKA SPÓŁDZIELNI, 1028/2008, 2008-02-13, JOANNA SZMAŃDA CZERKAWSKA, TORUŃ; 1-5 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00003341/08/001, 2008-02-14 11:15:00, 2008-05-13-10.05.11.464989, NIE, 1-5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Przebieg

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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.	2	1 /1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	3, 4, 5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	WOJCIECH TOMASZ HINZ, ZYGFRYD, MARIA, 74121605774				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 /1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	3, 4, 5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko drugi człon nazwiska złożonego, imię ojca, imię matki, PESEL)	BARBARA ANNA GOŁĘBIEWSKA HINZ, KAZIMIERZ, URSZULA, 71032904909				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA SPRZEDAŻY, 4539/2011, 2011-09-20, MAGDALENA CHYLA, TORUŃ; 32-35 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00017779/11/001, 2011-09-20 12:46:00, 2011-09-29-10.16.32.885390, NIE, 32-35 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
4	POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU, XI NS 232/09, 2009-04-07, SĄD REJONOWY W TORUNIU XI WYDZIAŁ CYWILNY, TORUŃ; 36 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00017779/11/001, 2011-09-20 12:46:00, 2011-09-29-10.16.32.885390, NIE, 32-35 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
5	POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU, XI NS 785/09, 2009-11-17, SĄD REJONOWY W TORUNIU XI WYDZIAŁ CYWILNY, TORUŃ; 37 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00017779/11/001, 2011-09-20 12:46:00, 2011-09-29-10.16.32.885390, NIE, 32-35 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Ewidencja

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-Q	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1			6
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA			
Suma (słownie), waluta	327710,00 (TRZYSTA DWADZIEŚCIA SIEDEM TYSIĘCY SIEDEMSET DZIESIĘĆ) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	KAPITAŁ, ODSETKI UMOWNE, KARNE, OPŁATY, PROWIZJE, DOPLATY DO OPROCENTOWANIA ORAZ WSZELKIE INNE KOSZTY BANKU, UMOWA NR KH/00027087 Z DNIA 2011-09-16	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	EURO BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WROCŁAW, 00623459000000		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	OŚWIADCZENIE BANKU, 2011-09-20, EURO BANK SPÓŁKA AKCYJNA WE WROCŁAWIU; 46-47 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00017780/11/001, 2011-09-20 12:58:11, 2011-10-05-10.40.56.741338, NIE, 42-45 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Prawnik

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 SRM0019129

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: 27/08/2025 - 26/08/2026

na sumę gwarancyjną: 100 000 EUR

słownie: sto tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 738.00 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

