



**WYCENA NIERUCHOMOŚCI Przemysław Bukowski**

ul. Golłoba 1/20  
85-791 Bydgoszcz  
tel. 691-859-645  
www.bukowskiwycena.pl  
e-mail: biuro@bukowskiwycena.pl

# OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości gruntowej niezabudowanej  
położonej w woj. kujawsko-pomorskim,  
powiecie toruńskim, gminie Łysomice,  
we wsi Kamionki Duże  
działka ewidencyjna nr 145/1  
KW – TO1T/00007665/8



Opracował:  
Przemysław Bukowski

Bydgoszcz, dnia 02.03.2024 r.



# WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

## 1. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w gminie Łysomice, we wsi Kamionki Duże. Stanowi ją działka ewidencyjna nr 145/1 o powierzchni 0,0872 ha.

Dla ww. nieruchomości VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu prowadzi księgę wieczystą nr TO1T/00007665/8.

Zgodnie z zapisami w księdze wieczystej właścicielem nieruchomości jest Baumat Spółka z o.o. z siedzibą w Toruniu w udziale 1/2 oraz Mirosław Kazimierz Sypek (Stanisław, Paulina) w udziale 1/2.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości wraz z częściami składowymi.

## 2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości, w celu sprzedaży, w związku z ogłoszoną upadłością dłużnika „Baumat” Spółka z o.o. (postanowienie z dnia 08.02.2024 r. sygn. akt BY1B/GU/997/2023).

## 3. SPOSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI

Wartość nieruchomości została określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

## 4. WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości:

**89 000 zł**

(słownie: osiemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych)

## 5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data określenia stanu i wartości przedmiotu wyceny: 26.02.2024 r.

Data sporządzenia operatu szacunkowego: 02.03.2024 r.



## SPIS TREŚCI

1.	PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....	4
2.	CEL WYCENY .....	4
3.	PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....	4
3.1.	PODSTAWA FORMALNA .....	4
3.2.	PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE .....	4
3.3.	ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH .....	4
3.4.	DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO .....	5
4.	OPIS I STAN NIERUCHOMOŚCI .....	5
4.1.	STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI .....	5
4.2.	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW .....	6
4.3.	PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI .....	6
4.4.	OPIS NIERUCHOMOŚCI .....	7
5.	PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY .....	8
6.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI .....	9
7.	OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....	10
8.	WYNIK KOŃCOWY WYCENY .....	11
9.	KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE .....	11
10.	WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW .....	11

## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w gminie Łysomice, we wsi Kamionki Duże. Stanowi ją działka ewidencyjna nr 145/1 o powierzchni 0,0872 ha.

Dla ww. nieruchomości VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu prowadzi księgę wieczystą nr TO1T/00007665/8.

Zgodnie z zapisami w księdze wieczystej właścicielem nieruchomości jest Baumat Spółka z o.o. z siedzibą w Toruniu w udziale 1/2 oraz Mirosław Kazimierz Sypek (Stanisław, Paulina) w udziale 1/2.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości wraz z częściami składowymi.

## **2. CEL WYCENY**

Określenie wartości rynkowej nieruchomości, w celu sprzedaży, w związku z ogłoszoną upadłością dłużnika „Baumat” Spółka z o.o. (postanowienie z dnia 08.02.2024 r. sygn. akt BY1B/GU/997/2023).

## **3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **3.1. PODSTAWA FORMALNA**

Przedmiotową wycenę wykonano na podstawie zlecenia z dnia 09.08.2023 r.

Zleceniodawca: „Baumat” Sp. z o.o. w upadłości

### **3.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE**

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2023.344 t.j. z późn. zmian.)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 poz. 1832)
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny

### **3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH**

- ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez Starostę Toruńskiego
- księga wieczysta nr TO1T/00007665/8 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łysomice
- umowy sprzedaży nieruchomości
- oględziny nieruchomości przeprowadzone w dn. 26.02.2024 r.

### 3.4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- data sporządzenia operatu szacunkowego – 02.03.2024 r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 26.02.2024 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 26.02.2024 r.
- data dokonania oględzin nieruchomości – 26.02.2024 r.

## 4. OPIS I STAN NIERUCHOMOŚCI

### 4.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Stan prawny określono na podstawie badania księgi wieczystej nr TO1T/00007665/8 prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu.

#### **Typ księgi:**

Nieruchomość gruntowa

#### **Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości:**

Działki ewidencyjne:

- numer działki: 145/1
- identyfikator działki: 041506\_2.0002.145/1
- obręb ewidencyjny: 0002, Kamionki Duże
- położenie: woj. kujawsko-pomorskie, powiat toruński, gmina Łysomice, miejscowość Kamionki Duże
- sposób korzystania: B – tereny mieszkaniowe
- obszar całej nieruchomości: 0,0872 ha

#### **Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością:**

Brak wpisów

#### **Dział II:**

##### Właściciel:

Baumät Spółka z o.o. z siedzibą w Toruniu w udziale 1/2 oraz Mirosław Kazimierz Sypek (Stanisław, Paulina) w udziale 1/2

#### **Dział III:**

Wzmianki (*numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki*)

1. DZ. KW. / TO1T / 3958 / 24 / 1 - 2024-02-16, 09:53:28 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Widnieją wpisy dotyczące innego wpisu oraz ostrzeżeń (szczegóły w załączniku)

#### **Dział IV:**

Widnieją wpisy dotyczące hipotek (szczegóły w załączniku)

## 4.2. OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW

Stan wg ewidencji gruntów i budynków określono na podstawie badania ewidencji gruntów oraz wglądu do mapy ewidencyjnej, prowadzonych przez Starostę Toruńskiego

- nr księgi wieczystej: TO1T/00007665/8
- województwo: kujawsko-pomorskie
- powiat: toruński
- jednostka ewidencyjna: 041506\_2, Łysomice
- obręb ewidencyjny: 0002, Kamionki Duże
- nr jednostki rejestrowej: G45

Numer działki	Ares	Ozn. użyt. i kont. klasyf.	Opisy użytków	Powierzchnia	
				użytków [ha]	działki [ha]
145/1	-	B	tereny mieszkaniowe	0,0872	0,0872

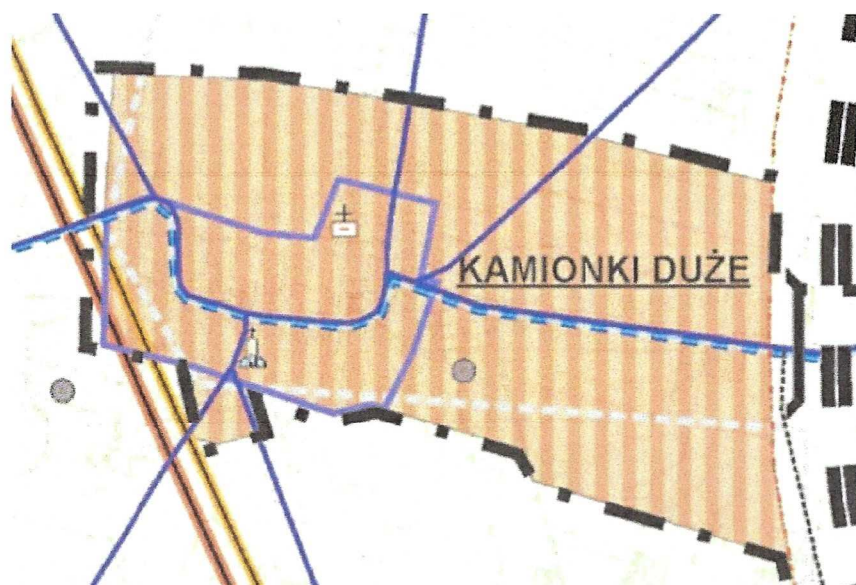
- identyfikator budynku: 041506\_2.0002.203\_BUD
- adres: Kamionki Duże 65
- rodzaj wg KŚT: budynki mieszkalne
- kondygnacje nadziemne: 1
- kondygnacje poziome: 0
- powierzchnia zabudowy: 168 m<sup>2</sup>

*UWAGA: Rozbieżność zapisów w księdze wieczystej i ewidencji prowadzonej przez Starostę Toruńskiego w zakresie sposobu korzystania z nieruchomości (opisu użytków). Z zapisów ww. ewidencji wynika, iż działka stanowi grunt zabudowany budynkiem mieszkalnym. W rzeczywistości jest to grunt niezabudowany.*

## 4.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Dla przedmiotowego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z uchwałą nr LIX/371/2023 Rady Gminy Łysomice z dnia 28 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łysomice, nieruchomość znajduje się na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz wielorodzinnej z usługami.



#### 4.4. OPIS NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w województwie kujawsko-pomorskim, powiecie toruńskim, gminie Łysomice, w północnej części wsi Kamionki Duże. Stanowi ją działka ewidencyjna nr 145/1 o powierzchni 0,0872 ha. Położona jest przy drodze gminnej o nawierzchni asfaltowej (nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej). Kształt nieruchomości regularny (zbliżony do prostokąta). Teren działki płaski, nieogrodzony. Działka jest uzbrojona w media (przyłącze wody, kanalizacji, elektroenergetyczne oraz teletechniczne). Sąsiedztwo nieruchomości stanowią: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz grunty rolne. W dniu oględzin stwierdzono, iż przez środek działki został urządzony dojazd o szerokości około 5 m do sąsiedniej działki ewidencyjnej, tj. 145/2, na której stoi zabudowa znajdująca się na granicy działek.



Protokół z oględzin nieruchomości oraz dokumentacja fotograficzna stanowią załączniki niniejszego operatu.

## **5. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY**

Uwzględniając przepisy prawne, standardy zawodowe, stan rynku, cel wyceny oraz rodzaj prawa do przedmiotowej nieruchomości do określenia wartości rynkowej zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Zgodnie z art. 150 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

*„Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.”*

Zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. 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.”*

Zgodnie z art. 153 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

*„Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.”*

Zgodnie z par. 4 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości:

*„Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.”*

Zgodnie z par. 7 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości:

*„W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.”*

Zgodnie z par. 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości:

*„Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.”*



## 6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Na potrzeby wyceny dokonano analizy lokalnego rynku podobnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych, stanowiących przedmiot prawa własności. Do analizy przyjęto tylko te nieruchomości, które są przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe.

Okres badania cen – od stycznia 2022 r. do dnia wyceny.

Obszar rynku – w obrębie Kamionki Duże w analizowanym okresie nie odnotowano ani jednej transakcji nieruchomością podobną, dlatego rozszerzono analizowany obszar o sąsiednie obręby: Kamionki Małe, Gostkowo oraz Turzno.

W badanym okresie podaż przewyższa popyt. Zawarto kilkanaście umów sprzedaży niezabudowanych podobnych nieruchomości, z których do dalszej analizy przyjęto 13 ze względu na podobieństwo i wiarygodność transakcji.

Zestawienie nieruchomości podobnych, na podstawie których dokonano analizy przedmiotowego rynku:

Nr	Lokalizacja	Data sprzedaży	Cena sprzedaży [zł]	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	cena/m <sup>2</sup> [zł]	cena skoryg./m <sup>2</sup> [zł]
1	Gostkowo	08.11.2022	70000	1259	55,60	55,60
2	Gostkowo	11.01.2022	80000	1407	56,86	56,86
3	Turzno	17.01.2023	75000	1304	57,52	57,52
4	Turzno	28.04.2023	50000	863	57,94	57,94
5	Kamionki Małe	19.01.2023	75000	1065	70,42	70,42
6	Turzno	23.02.2022	87000	1217	71,49	71,49
7	Gostkowo	11.02.2022	75000	1000	75,00	75,00
8	Kamionki Małe	02.06.2022	100000	1260	79,37	79,37
9	Turzno	06.10.2023	95000	997	95,29	95,29
10	Gostkowo	04.03.2022	100000	1001	99,90	99,90
11	Gostkowo	26.08.2022	120000	1151	104,26	104,26
12	Gostkowo	12.05.2022	98000	938	104,48	104,48
13	Gostkowo	17.03.2023	112500	962	116,94	116,94

W wyniku tej analizy stwierdzono, że ceny transakcyjne podobnych nieruchomości gruntowych zawierają się w granicach od 55,60 do 116,94 zł/m<sup>2</sup>, średnio 80,39 zł/m<sup>2</sup> powierzchni gruntu. Zakres cen ΔC wynosi 61,34 zł/m<sup>2</sup>. W badanym okresie nie stwierdzono zmian cen nieruchomości wskutek upływu czasu. Czynniki wpływającymi na zmiany poziomu cen na przedmiotowym rynku są: otoczenie i sąsiedztwo (waga 25%), powierzchnia nieruchomości (waga 15%), dojazd do nieruchomości (waga 25%) oraz uzbrojenie nieruchomości (waga 35%). Wszystkie nieruchomości podobne miały regularny kształt. Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości na przedmiotowym rynku lokalnym.

Na potrzeby niniejszej wyceny przyjęto następującą skalę oceny cech rynkowych:

Cecha	Skala	Opis
otoczenie i sąsiedztwo	korzystne	działki budowlane grunty rolne, stara zabudowa mieszkaniowa
	niekorzystne	
powierzchnia nieruchomości	mała	do 1 000 m <sup>2</sup>
	średnia	powyżej 1 000 m <sup>2</sup>

<b>dojazd do nieruchomości</b>	korzystny niekorzystny	dojazd drogą utwardzoną dojazd drogą gruntową
<b>uzbrojenie nieruchomości</b>	korzystne niekorzystne	W pobliżu przebiegają sieci: w, k, e, t w pobliżu brak sieci

## 7. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Zestawienie cech rynkowych nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej:

Cecha	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
<b>otoczenie i sąsiedztwo</b>	niekorzystne	niekorzystne	korzystne
<b>powierzchnia nieruchomości</b>	mała	średnia	mała
<b>dojazd do nieruchomości</b>	korzystny	niekorzystny	korzystny
<b>uzbrojenie nieruchomości</b>	korzystne	niekorzystne	korzystne

Na badanym rynku lokalnym zanotowano następujące ceny za 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu:

$$\begin{aligned} C_{\text{śr}} &= 80,39 \text{ zł} \\ C_{\text{min}} &= 55,60 \text{ zł} \\ C_{\text{max}} &= 116,94 \text{ zł} \end{aligned}$$

Obliczenie wartości współczynników korygujących:

$$\frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{śr}}} = 0,692 \quad \frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{śr}}} = 1,455$$

Obliczenie wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości:

Cecha	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników dla nieruchomości wycenianej (U <sub>i</sub> )
<b>otoczenie i sąsiedztwo</b>	25	0,173	0,364	0,173
<b>powierzchnia nieruchomości</b>	15	0,104	0,218	0,218
<b>dojazd do nieruchomości</b>	25	0,173	0,364	0,364
<b>uzbrojenie nieruchomości</b>	35	0,242	0,509	0,509
		<b>suma</b>		<b>1,264</b>

Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu:

$$\begin{aligned} W_{R\ 1m^2} &= C_{\text{śr}} \cdot \sum U_i \\ W_{R\ 1m^2} &= 80,39 \text{ zł} \cdot 1,264 = 101,61 \text{ zł} \end{aligned}$$

Wartość rynkowa prawa własności wycenianej nieruchomości wynosi:

$$\begin{aligned} W_R &= W_{R\ 1m^2} \cdot P \\ W_R &= 101,61 \text{ zł/m}^2 \cdot 872 \text{ m}^2 = 88\ 603,92 \text{ zł} \\ &\text{przyjęto: } 89\ 000 \text{ zł} \end{aligned}$$

## 8. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości wynosi:

**89 000 zł**

(słownie: **osiemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych**)



Oszacowana wartość rynkowa wycenianej nieruchomości dla przyjętego celu wyceny odpowiada cenom uzyskiwanym na lokalnym rynku nieruchomości do niej podobnych.

## 9. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- a) operat sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny
- b) operat może być wykorzystany wyłącznie dla celu określonego w operacie
- c) autor operatu nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony
- d) operat nie może być publikowany w całości lub części bez zgody autora i uzgodnienia z nim formy i treści publikacji
- e) zakłada się, że autorowi operatu są znane wszystkie okoliczności mające wpływ na oszacowaną wartość
- f) oszacowana wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem, w tym podatku VAT
- g) zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami „Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154”

## 10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

- Załącznik nr 1 – Wydruk księgi wieczystej
- Załącznik nr 2 – Uproszczony wypis z rejestru gruntów
- Załącznik nr 3 – Mapa ewidencyjna
- Załącznik nr 4 – Protokół z oględzin nieruchomości
- Załącznik nr 5 – Dokumentacja fotograficzna
- Załącznik nr 6 – Polisa OC

Operat zawiera 11 stron numerowanych oraz 6 załączników.

## TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR TO1T/00007665/8, STAN Z DNIA 2024-02-27 08:15

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TORUNIU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TO1T

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

## DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	3	Nr podstawy wpisu	1, 2
-----------------------------	---	-------------------	------

## Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	145/1		1, 2, 14
Identyfikator działki	041506_2.0002.145/1		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0002, KAMIONKI DUŻE		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 KUJAWSKO-POMORSKIE, TORUŃSKI, ŁYSOMICIE, KAMIONKI DUŻE	
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE		

Obszar całej nieruchomości	0,0872 HA	Nr podstawy wpisu	1, 2
----------------------------	-----------	-------------------	------

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	<b>OPIS I PLAN; NR 1 (DOK. ZAST.)</b> (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) //00002510/60/, 1960-11-22 00:00:00, 1960-11-23 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
2	<b>OPIS I MAPA NR 1</b> (podstawa oznaczenia) DZ. KW./00010944/04/, 2004-07-20 00:00:00, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)
14	<b>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ</b> , 2022-06-06, STAROSTA TORUŃSKI, TORUŃ; 91-92 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00014032/22/001, 2022-06-07 13:29:00, 2022-07-06-13.01.38.350966, TAK, 90 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **TO1T/00007665/8**, STAN Z DNIA 2024-02-27 08:15

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TORUNIU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TO1T

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

<b>Dział I-O</b>	<b>Dział I-Sp</b>	<b>Dział II</b>	<b>Dział III</b>	<b>Dział IV</b>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

**BRAK WPISÓW**

**Powrót**

## TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR TO1T/00007665/8, STAN Z DNIA 2024-02-27 08:15

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TORUNIU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TO1T

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

## DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

## Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 / 2	---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	BAUMAT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, TORUŃ, 00139775500000			13

Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 2	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MIROSLAW KAZIMIERZ SYPEK, STANISLAW, PAULINA, 65040902534			3, 4

## Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nieobjętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	PRZY WNIOSKU UJAWNIONO 5733-5/04, NATOMIAST DLA POTRZEB MIGRACJI PRZYJĘTO 5733/04	Nr podstawy wpisu
		---

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	<b>POSTANOWIENIE SĄDU REJONOWEGO</b> , XI NS 249/02, 2002-03-05, SĄD REJONOWY W TORUNIU, TORUŃ; 29 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00005733/04/, 2004-04-09 11:42:00, 2004-07-20 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
4	<b>UMOWA DZIAŁU SPADKU</b> , 424/04, 2004-04-06, M WITUCHOWSKI, KOWALEWO POMORSKIE; 23-25 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00005733/04/, 2004-04-09 11:42:00, 2004-07-20 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
13	<b>POSTANOWIENIE O PRZYSĄDZENIU WŁASNOŚCI</b> , XI CO 156/12, 2014-01-29, SĄD REJONOWY XI WYDZIAŁ CYWILNY, TORUŃ; 82 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00006885/14/001, 2014-04-17 11:17:53, 2014-05-06-10.12.17.179404, NIE, 73-75 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **TO1T/00007665/8**, STAN Z DNIA 2024-02-27 08:15

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TORUNIU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TO1T

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

## DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

## 1. DZ. KW. / TO1T / 3958 / 24 / 1 - 2024-02-16, 09:53:28 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1			---
Rodzaj wpisu	INNY WPIS			
Treść wpisu	CIĘŻAR REALNY TEJ TREŚCI, ŻE WŁAŚCICIEL ZOBOWIĄZANY JEST DO DOSTARCZENIA 416,59 CENTNARÓW METRYCZNYCH ŻYTA - PŁATNYCH W RÓWNYCH RATACH ROCZNYCH PRZEZ OKRES LAT 20 POCZĄWSZY OD DNIA 1 GRUDNIA 1960 R. NA WNIOSEK Z DNIA 22 LISTOPADA 1960 R. DZ. KW. 2510/60. WPISANO DNIA 23 LISTOPADA 1960 R. WYMIENIONY CIĘŻAR REALNY PRZENIESIONO DO WSPÓŁBCIĄŻENIA PRZY ODŁĄCZENIU DZIAŁKI NR 295 DO KW. NR 36934 - WPISANO DNIA 23 LUTEGO 1995 R. WPIS PRZENIESIONO PRZY ODŁĄCZENIU DZIAŁKI 145/2 DO KW. 5211, NA WNIOSEK Z DNIA 9 KWIETNIA 2004 R. O GODZ. 11.42, DZ. KW. 5733-5/04 - WPISANO DNIA 20 LIPCA 2004 R.			
Nieruchomość współobciążona	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	/ 00036934 /	
Skarb Państwa (Nazwa)	Lp. 1.	SKARB PAŃSTWA		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2			6
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE			
Treść wpisu	TYLKO NA UDZIALE 1/2 ANDRZEJA SYPEK WZMIANKA O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1237/11 NA WNIOSEK KOMORNIKA SĄDOWEGO Z DNIA 23.01.2012R.			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	BAUMAT SP. Z O.O., TORUŃ		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3			15, 16
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE			
Treść wpisu	TYLKO NA UDZIALE 1/2 BAUMAT SP. Z O.O. OSTRZEŻENIE O USTANOWIENIU TYMCZASOWEGO NADZORCY SĄDOWEGO			

## Komentarz do migracji

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

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	<b>WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI</b> , KM 1237/11, 2012-01-23, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TORUNIU TOMASZ SOBECKI; 52 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00001573/12/001, 2012-01-24 13:42:10, 2012-02-01-12.30.02.140888, NIE, 50-51 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
15	<b>POSTANOWIENIE</b> , BY1B/GU/997/2023, 2023-11-17, SĄD REJONOWY W BYDGOSZCZY XV WYDZIAŁ GOSPODARCZY, BYDGOSZCZ; 103-104 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00026291/23/001, 2023-12-05 09:58:00, 2024-02-13-10.14.33.111516, NIE, 101-102 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
16	<b>OBWIESZCZENIE</b> , 20231117/00143, 2023-11-17, SĄD REJONOWY W BYDGOSZCZY XV WYDZIAŁ GOSPODARCZY; 105 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./TO1T/00026291/23/001, 2023-12-05 09:58:00, 2024-02-13-10.14.33.111516, NIE, 101-102  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

**Powrót**



## TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR TO1T/00007665/8, STAN Z DNIA 2024-02-27 08:15

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TORUNIU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TO1T

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

## DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu	
Numer hipoteki (roszczenia)	2			5	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA				
Suma (słownie), waluta	62125,65 (SZEŚĆDZIESIĄT DWA TYSIĄCE STO DWADZIEŚCIA PIĘĆ 65/100) ZŁ				
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE ROSZCZENIA O ZAPŁATĘ		
Inne informacje	TYLKO NA UDZIALE 1/2 ANDRZEJA SYPKA				
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	BAUMAT SPÓŁKA Z O.O., TORUŃ			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu	
Numer hipoteki (roszczenia)	3			7, 8, 9, 10, 11, 12	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA				
Suma (słownie), waluta	1234,50 (JEDEN TYSIĄC DWIEŚCIE TRZYDZIEŚCI CZTERY 50/100) ZŁ				
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	NIEOPŁACONY PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI ZA ROK 2008-2013, DECYZJA NR: FKIV 3110/29 /2008, FKIV 3110/32/2009, FKIV 3110/37/2010, FKIV 3120/38/2011, RF.FK.IV.3120.40.2012, RF-FKIV.3120.1.35.2013		
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>					
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	GMINA ŁYSOMICE, ŁYSOMICE			

## Komentarz do migracji

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

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
5	<b>POSTANOWIENIE</b> , V GC 405/11, 2011-06-27, SĄD REJONOWY WYDZIAŁ V GOSPODARCZY, TORUŃ; 46 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00012587/11/001, 2011-07-04 11:55:19, 2011-07-29-11.01.33.910611, NIE, 40-41 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
7	<b>DECYZJA</b> , FKIV 3110/29/2008, WÓJT GMINY ŁYSOMICE; 60 (wskazanie podstawy, sygnatura, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00021396/13/001, 2013-12-23 09:25:39, 2014-01-15-09.26.49.642260, NIE, 57-59 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
8	<b>DECYZJA</b> , FKIV 3110/32/2009, 2009-02-04, WÓJT GMINY ŁYSOMICE; 61 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00021396/13/001, 2013-12-23 09:25:39, 2014-01-15-09.26.49.642260, NIE, 57-59 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
9	<b>DECYZJA</b> , FKIV 3110/37/2010, 2010-02-02, WÓJT GMINY ŁYSOMICE; 62 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00021396/13/001, 2013-12-23 09:25:39, 2014-01-15-09.26.49.642260, NIE, 57-59 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
10	<b>DECYZJA</b> , FKIV 3120/38/2011, 2011-02-03, WÓJT GMINY ŁYSOMICE; 63 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00021396/13/001, 2013-12-23 09:25:39, 2014-01-15-09.26.49.642260, NIE, 57-59 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
11	<b>DECYZJA</b> , RF.FK.IV 3120.40.2012, 2012-02-06, WÓJT GMINY ŁYSOMICE; 64 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00021396/13/001, 2013-12-23 09:25:39, 2014-01-15-09.26.49.642260, NIE, 57-59 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

12 **DECYZJA**, RF-FKIV. 3120.1.35.2013, 2013-02-06, WÓJT GMINY ŁYSOMICE; 65  
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)  
DZ. KW./TO1T/00021396/13/001, 2013-12-23 09:25:39, 2014-01-15-09.26.49.642260, NIE, 57-59  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

**Powrót**

Województwo: kujawsko-pomorskie

Powiat: toruński

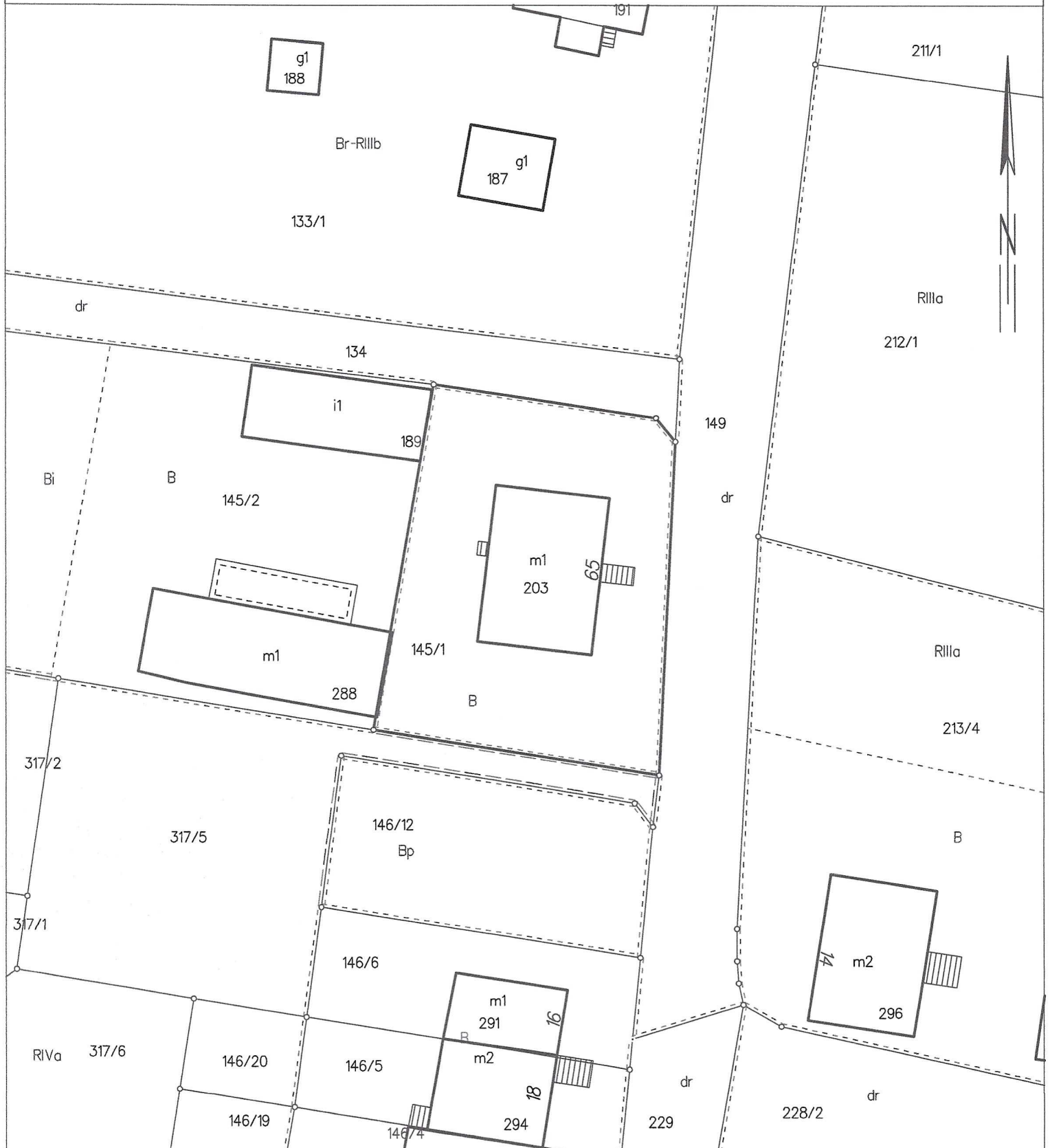
Jednostka ewidencyjna: 041506\_2, Łysomice

Obręb: 0002, Kamionki Duże

Działka: 145/1

# MAPA EWIDENCYJNA SKALA 1:500

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

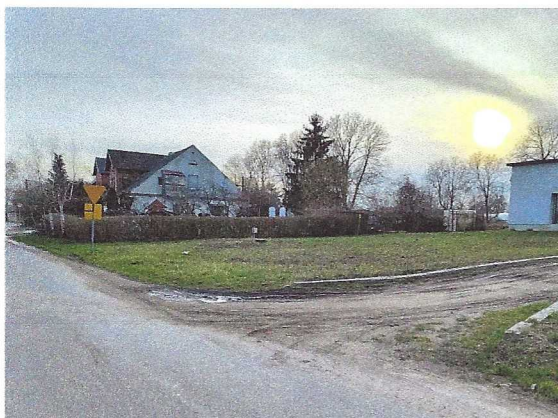


## PROTOKÓŁ Z OGŁĘDZIN NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w województwie kujawsko-pomorskim, powiecie toruńskim, gminie Łysomice, w północnej części wsi Kamionki Duże. Stanowi ją działka ewidencyjna nr 145/1 o powierzchni 0,0872 ha. Położona jest przy drodze gminnej o nawierzchni asfaltowej (nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej). Kształt nieruchomości regularny (zbliżony do prostokąta). Teren działki płaski, nieogrodzony. Działka jest uzbrojona w media (przyłącze wody, kanalizacji, elektroenergetyczne oraz teletechniczne). Sąsiedztwo nieruchomości stanowią: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz grunty rolne. W dniu oględzin stwierdzono, iż przez środek działki został urządzony dojazd o szerokości około 5 m do sąsiedniej działki ewidencyjnej, tj. 145/2, na której stoi zabudowa znajdująca się na granicy działek.



## DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

### **Wycena Nieruchomości Przemysław Bukowski**

**85-791 Bydgoszcz, Golloba 1 / 20**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0015454**

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: 15/01/2024 - 14/01/2025**

**na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR**

**słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 146.00 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