



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 zabudowanej
położonej w miejscowości
Mała Nieszawka przy ul. Wodociągowej 11
(gm. Wielka Nieszawka, pow. toruński,
woj. kujawsko-pomorskie)

działka ewidencyjna nr 320/10 KW – TO1T/00003605/2



Przemysław Bukowski

Bydgoszcz, dnia 22.10.2024 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona w m. Mała Nieszawka przy ul. Wodociągowej 11 (woj. kujawsko-pomorskie, powiat toruński, gmina Wielka Nieszawka). Stanowi ją działka ewidencyjna nr 320/10 o powierzchni 0,2074 ha. Na nieruchomościach znajduje się parterowy budynek mieszkalny z poddaszem nieużytkowym o powierzchni zabudowy 91 m² nadający się do rozbiórki oraz parterowy budynek niemieszkalny (gospodarczy) o powierzchni zabudowy 9 m².

Działka ewidencyjna nr 320/10 posiada założoną księgę wieczystą nr TO1T/00003605/2 prowadzoną przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu. Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości wraz z częściami składowymi.

Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości, dla celów jej sprzedaży, w związku z postępowaniem upadłościowym (sygnatura akt BY1B/GUp/17/2024) wobec Sebastiana Pasturka.

Właściciel

Sebastian Bogdan Pasturek (Stanisław, Krystyna) w udziale 1/1.

Metoda wyceny

Podjęcie porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.

**Data, na którą określono
wartość rynkową**

03.10.2024 r.

Aktualna wartość rynkowa nieruchomości

$W_N = 331\,000\text{ zł}$

Słownie: trzysta trzydzieści jeden tysięcy złotych

Data sporządzenia operatu

22.10.2024 r.

Opracował:

Rzecznik Majątkowy Przemysław Bukowski



SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. PODSTAWA FORMALNA WYCENY	4
3.2. PODSTAWA PRAWNA WYCENY	4
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH WYKORZYSTANYCH PRZY SPORZĄDZANIU OPERATU SZACUNKOWEGO	4
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	5
5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	5
5.1. STAN PRAWNY	5
5.2. OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW	6
5.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	7
5.4. OPIS GŁÓWNYCH CECH NIERUCHOMOŚCI	7
6. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI	8
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	9
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY	10
9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY	11
10. KLAUZULE	11
11. ZAŁĄCZNIKI	12

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona w m. Mała Nieszawka przy ul. Wodociągowej 11 (woj. kujawsko-pomorskie, powiat toruński, gmina Wielka Nieszawka). Stanowi ją działka ewidencyjna nr 320/10 o powierzchni 0,2074 ha. Na nieruchomościach znajduje się parterowy budynek mieszkalny z poddaszem nieużytkowym o powierzchni zabudowy 91 m² nadający się do rozbiórki oraz parterowy budynek niemieszkalny (gospodarczy) o powierzchni zabudowy 9 m².

Działka ewidencyjna nr 320/10 posiada założoną księgę wieczystą nr TO1T/00003605/2 prowadzoną przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości wraz z częściami składowymi.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości, dla celów jej sprzedaży, w związku z postępowaniem upadłościowym (sygnatura akt BY1B/GUp/17/2024) wobec Sebastiana Pasturka.

3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna wyceny

Podstawę formalną opracowania operatu szacunkowego stanowi zlecenie z dnia 09.09.2024r.

Zlecniodawca: Kasnowski Restrukturyzacje Sp. z o.o.

3.2. Podstawa prawna wyceny

- 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)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U.2023.1610 t.j. z późn. zmian.)
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny

3.3. Źródła danych wykorzystanych przy sporządzaniu operatu szacunkowego

- Księga wieczysta nr TO1T/00003605/2 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu
- Ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez Starostę Toruńskiego
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wielka Nieszawka (wsie Mała Nieszawka, Wielka Nieszawka, Cierpice)
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 03.10.2024 r.
- Dokumentacja udostępniona przez Zlecniodawcę
- Informacje z aktów notarialnych transakcji sprzedaży nieruchomości uzyskane w Starostwie Toruńskim

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- Data sporządzenia wyceny: 22.10.2024 r.
- Data określenia wartości: 03.10.2024 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 03.10.2024 r.
- Data oględzin przedmiotu wyceny: 03.10.2024 r.

5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Stan prawny

Dla szacowanej nieruchomości VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu prowadzi księgę wieczystą KW Nr TO1T/00003605/2.

Typ księgi:

Nieruchomość gruntowa

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości:

Działki ewidencyjne:

Nr działki: 320/10

Obręb ewidencyjny: Wielka Nieszawka

Położenie: województwo kujawsko-pomorskie, powiat toruński, gmina Wielka Nieszawka, miejscowość Mała Nieszawka

Obszar całej nieruchomości: 0,2074 ha

Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością:

Brak wpisów

Dział II:

Właściciel:

Sebastian Bogdan Pasturek (Stanisław, Krystyna) w udziale 1/1

Dział III:

Numer wpisu: 4

Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe

Treść wpisu: nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu pasem zaczynającym się od szerokości 10,75 metrów, od wschodniej granicy a kończącym się szerokością 12,31 metrów na zachodniej granicy wzdłuż całej linii krańcowej północnej granicy obciążonej działki numer 320/11 na rzecz działki numer 320/12

Przedmiot wykonywania: działka numer 320/11

Wskazanie innej nieruchomości władnącej: TO1T/00088109/4

Numer wpisu: 6

Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością

Treść wpisu: służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu pasem biegnącym wzdłuż zabudowań przez nieruchomość służebną do drogi publicznej na rzecz każdorazowego właściciela działki oznaczonej numerem 320/2

Wskazanie innej nieruchomości władnącej: TO1T/00003605/2

Numer wpisu: 8

Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: wzmianka o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 1828/23 na wniosek komornika sądowego Magdaleny Różnowicz

Osoba fizyczna: Anna Popławska oraz Grzegorz Mach

Numer wpisu: 9

Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: wzmianka o przyłączeniu do toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie GKM 43/24 na wniosek komornika sądowego Łukasza Brudzyńskiego

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Fluidra Polska Sp. z o.o.

Numer wpisu: 10

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: wzmianka o ogłoszeniu upadłości Sebastiana Pasturka

Dział IV:

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / TO1T / 19261 / 24 / 1 - 2024-08-30, 07:34:02 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ ŁĄCZNEJ

Widnieje wpis dotyczący hipoteki (szczegóły w załączniku)

Uwaga: w dziale I księgi wieczystej błędnie jest wskazany obręb ewidencyjny. Jest: Wielka Nieszawka a powinno być: Mała Nieszawka.

W wyniku analizy zapisów w dziale III księgi wieczystej (numer wpisu 4 i 6) stwierdzam, iż nie obciążają one i nie mają wpływu na wartość rynkową wycenianej nieruchomości.

Powyższy stan prawny ustalono na podstawie badania przedmiotowej księgi wieczystej w systemie informatycznym.

5.2. Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów i budynków

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

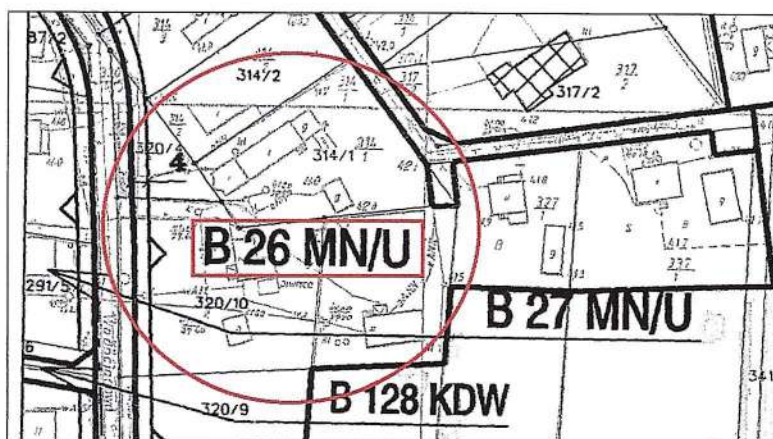
- nr księgi wieczystej: TO1T/00003605/2
- województwo: kujawsko-pomorskie
- powiat: toruński
- jednostka ewidencyjna: 041508_2, Wielka Nieszawka
- obręb ewidencyjny: 0003, Mała Nieszawka
- nr jednostki rejestrowej: G36

Numer działki	Adres	Ozn. użyt. i kont. klasyf.	Opisy użytków	Powierzchnia użytku [ha]	Powierzchnia działki [ha]
320/10	Mała Nieszawka, ul. Wodociągowa 11	B	Tereny mieszkaniowe	0,1099	0,2074
		RVI	Grunty orne	0,0975	

- identyfikator: 041508_2.0003.633_BUD
- adres: Mała Nieszawka, ul. Wodociągowa 11
- rodzaj wg KŚT: budynki mieszkalne
- kondygnacje nadziemne: 2
- kondygnacje podziemne: 0
- powierzchnia zabudowy: 91 m²

-
- Kąpiele HPL - EuroHPL
Wyposażenie łazienek
- 320/4
- 320/10
- 320/13
- 320/9
- 11b
- 114b
- 114a
- 12
- 14
- 294
- Wodociągowa
- Wodociągowa

Zgodnie z postanowieniami zawartymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Wielka Nieszawka (wsie Mała Nieszawka, Wielka Nieszawka, Cierpice), zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Nr XVIII/96/04 z 20 sierpnia 2004 r., nieruchomości będące przedmiotem wyceny znajdują się na obszarze oznaczonym symbolem B26MN/U: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług.



Gmina Wielka Nieszawka - gmina wiejska w województwie kujawsko-pomorskim, w powiecie toruńskim. Gmina Wielka Nieszawka ma obszar 216,28 km², w tym: użytki rolne: 8%, użytki leśne: 55%. Gmina stanowi 17,59% powierzchni powiatu. Ze względu na lesistość i znaczne zwydmienie, teren gminy jest obszarem chronionego krajobrazu. Ponadto cała powierzchnia

leśna znajduje się w strefie tzw. "lasów ochronnych wokół Torunia", stanowiących "zielone płuca miasta".

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie gminy Wielka Nieszawka. Na obszarze lokalizacji przedmiotu wyceny, obserwuje się umiarkowany rozwój budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego. Na obszarze gminy Wielka Nieszawka znajduje się Aquapark OLENDER. Nieruchomość znajduje się w odległości ok 3 km od Urzędu Gminy, około 5 km od granic administracyjnych miasta Torunia. Punkty handlowe podstawowych branż, szkoła, kościół, przychodnia itp., znajdują się w promieniu kilkuset metrów. Bezpośrednie otoczenie i sąsiedztwo stanowią nieruchomości zabudowane budynkami jednorodzinnymi o zróżnicowanym stanie techniczno – użytkowym, w większości zabudowane budynkami wieloletnimi, nieruchomości o zabudowie dwufunkcyjnej, pojedyncze nieruchomości niezabudowane. Nieruchomości położone są w odległości 130 m od drogi wojewódzkiej DW 273.

Wyceniana nieruchomość ma kształt regularny. Teren działki płaski, częściowo ogrodzony (siatka druciana). Nieruchomość wyposażona jest w przyłącze wodociągowe, kanalizacyjne oraz elektroenergetyczne.

Na nieruchomościach znajduje się parterowy budynek mieszkalny z poddaszem nieużytkowym o powierzchni zabudowy 91 m², wybudowany w 1975 r. i ze względu na jego zużycie funkcjonalne i techniczne, nadający się do rozbiórki oraz parterowy budynek niemieszkalny (gospodarczy) o powierzchni zabudowy 9 m².

6. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

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.”

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Na potrzeby wyceny dokonano analizy lokalnego rynku (gmina Wielka Nieszawka) nieruchomości gruntowych niezabudowanych oraz zabudowanych budynkami zakwalifikowanymi do rozbiórki, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, stanowiących przedmiot prawa własności. Okres badania cen – od grudnia 2022 r. do dnia wyceny.

W badanym okresie podaż oraz popyt są zrównoważone oraz stabilne. Zawarto kilkadziesiąt umów sprzedaży nieruchomości gruntowych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, stanowiących przedmiot prawa własności, z których do dalszej analizy przyjęto 16 ze względu na podobieństwo i wiarygodność transakcji.

UWAGA: na wycenianej działce znajduje się budynek mieszkalny, którego zużycie funkcjonalne oraz stan techniczny kwalifikują go do wyburzenia. W związku z faktem, iż, koszt jego wyburzenia jest niewielki i pokrywa się z wartością odzyskanych materiałów, samą działkę traktuje się jako niezabudowaną.

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

Nr	Lokalizacja	Data sprzedaży	Cena sprzedaży [zł]	Powierzchnia [m ²]	cena/m ² [zł]	cena skoryg./m ² [zł]
1	Wielka Nieszawka	02.10.2023	134 500	1666	80,73	84,77
2	Wielka Nieszawka	28.09.2023	135 000	1666	81,03	85,08
3	Mała Nieszawka	03.10.2023	250 000	2992	83,56	87,73
4	Mała Nieszawka	01.03.2024	299 600	2996	100,00	102,92
5	Wielka Nieszawka	30.11.2023	205 000	1923	106,60	111,05
6	Mała Nieszawka	07.03.2024	149 000	1327	112,28	115,56
7	Wielka Nieszawka	18.04.2023	166 000	1425	116,49	125,23
8	Cierpice	20.12.2023	143 000	1216	117,60	122,01
9	Wielka Nieszawka	25.07.2023	228 000	1915	119,06	126,01
10	Wielka Nieszawka	03.07.2023	155 000	1266	122,43	130,08
11	Mała Nieszawka	04.03.2024	218 660	1682	130,00	133,79
12	Wielka Nieszawka	20.07.2023	183 000	1314	139,27	147,39
13	Mała Nieszawka	26.01.2024	200 000	1349	148,26	153,20
14	Cierpice	02.06.2023	195 000	1315	148,29	158,17
15	Mała Nieszawka	16.12.2022	400 000	2501	159,94	174,60
16	Mała Nieszawka	27.03.2023	215 000	1205	178,42	191,80

W badanym okresie stwierdzono zmianę cen nieruchomości wskutek upływu czasu na poziomie 5%/rok. W wyniku tej analizy stwierdzono, że ceny transakcyjne

podobnych nieruchomości gruntowych zawierają się w granicach od 84,77 do 191,80 zł/m², średnio 128,09 zł/m² powierzchni gruntu. Zakres cen ΔC wynosi 107,04 zł/m². Czynnikiem wpływającymi na zmiany poziomu cen na przedmiotowym rynku są: lokalizacja szczegółowa (waga 45%), dojazd do nieruchomości (waga 10%), kształt nieruchomości (waga 15%) oraz powierzchnia nieruchomości (waga 30%). Wszystkie nieruchomości przyjęte do wyceny znajdują się na terenach z dostępem do mediów.

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
lokalizacja szczegółowa	lepsza gorsza	obręb Mała Nieszawka, Wielka Nieszawka obręb Cierpice
dojazd do nieruchomości	korzystny niekorzystny	droga utwardzona droga gruntowa
kształt nieruchomości	korzystny niekorzystny	regularny nieregularny
powierzchnia nieruchomości	mała średnia duża	do 1300 m ² 1300 – 1800 m ² powyżej 1800 m ²

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

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

Cecha	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
lokalizacja szczegółowa	lepsza	lepsza	lepsza
dojazd do nieruchomości	korzystny	niekorzystny	korzystny
kształt nieruchomości	korzystny	korzystny	korzystny
powierzchnia nieruchomości	duża	średnia	mała

Na badanym rynku lokalnym zanotowano następujące ceny za 1 m² powierzchni gruntu:

$$C_{\text{sr}} = 128,09 \text{ zł}$$

$$C_{\text{min}} = 84,77 \text{ zł}$$

$$C_{\text{max}} = 191,80 \text{ zł}$$

Obliczenie wartości współczynników korygujących:

$$\frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{sr}}} = 0,662 \quad \frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{sr}}} = 1,497$$

Obliczenie wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości:

Cecha	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników dla nieruchomości wycenianej (U_i)
lokalizacja szczegółowa	45	0,298	0,673	0,673
dojazd do nieruchomości	10	0,066	0,150	0,150
kształt nieruchomości	15	0,099	0,225	0,225
powierzchnia nieruchomości	30	0,199	0,449	0,199
		suma		1,247

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni gruntu:

$$W_{R\ 1m^2} = C_{sr} \cdot \sum U_i$$

$$W_{R\ 1m^2} = 128,09\ \text{zł} \cdot 1,247 = 159,72\ \text{zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności wycenianej nieruchomości wynosi:

$$W_R = W_{R\ 1m^2} \cdot P$$

$$W_R = 159,72\ \text{zł/m}^2 \cdot 2\ 074\ \text{m}^2 = 331\ 259,28\ \text{zł}$$

przyjęto: 331 000 zł

9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa prawa własności wycenianej nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w m. Mała Nieszawka przy ul. Wodociągowej 11 (KW nr TO1T/00003605/2) według stanu i cen na dzień wyceny wynosi:

$$W_N = 331\ 000\ \text{zł}$$

Słownie: trzysta trzydzieści jeden tysięcy złotych



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

10. KLAUZULE

- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowił osobisty wgląd do księgi wieczystej w dniu 03.10.2024 r.
- Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady lub błędy w przedstawionej dokumentacji prawnej i technicznej nieruchomości.
- Operat szacunkowy może być wykorzystany do celu dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku.
- Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez

jego zgody przez osoby trzecie i do innego celu niż określonego w punkcie 2 niniejszego operatu.

- Wartość rynkowa nieruchomości została określona bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- Oświadczam, że spełniam warunki niezależności przy sporządzaniu przedmiotowej wyceny - z właścicielami wycenianej nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawa do wycenianej nieruchomości, a także osobami z nimi powiązanymi nie łączą mnie żadne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny.

Operat zawiera 12 ponumerowanych stron oraz załączniki wymienione w pkt 11.

11. ZAŁĄCZNIKI

- Wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów
- Mapa ewidencyjna
- Protokół z oględzin nieruchomości
- Dokumentacja fotograficzna
- Polisa OC

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **TO1T/00003605/2**, STAN Z DNIA 2024-09-12 09:00

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

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	7	8

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		320/10		1, 2, 3, 4, 5, 8
Obręb ewidencyjny (nazwa)		WIELKA NIESZAWKA		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1 KUJAWSKO-POMORSKIE, TORUŃSKI, WIELKA NIESZAWKA, MAŁA NIESZAWKA	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,2074 HA	8

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	W ŁAMIE 4 WPISANO: MAPY NR 1, NR JEDN.REJ.36, SP.DOK.12. W ŁAMIE 5 WPISANO: DZIAŁKA ZABUDOWANA, ROLA, ŁĄKA. W ŁAMIE 8 DO NR 1 WPISANO: MIEJSCE POŁOŻENIA, NUMERACJĘ DZIAŁEK I OBSZAR NIERUCHOMOŚCI SPROSTOWANO Z URZĘDU NA PODSTAWIE ZAWIADOMIENIA Z DNIA 23.01.85 R. WPISANO DNIA 23 STYCZNIA 1985 ROKU. DO NR 3 WPISANO: NUMERACJĘ DZIAŁEK I OBSZAR NIERUCHOMOŚCI SPROSTOWANO Z URZĘDU NA PODSTAWIE ZAWIADOMIENIA DZKW 1511/92. WPISANO DNIA 6 KWIETNIA 1992 R. DO NR 4 WPISANO: NUMERACJĘ DZIAŁEK I OBSZAR NIERUCHOMOŚCI SPROSTOWANO Z URZĘDU NA PODSTAWIE ZAWIADOMIENIA Z DNIA 30.05.1997 R. WPISANO DNIA 12 STYCZNIA 1998 R.	---
	Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	6

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OPIS I PLAN ; DOK. NR 1 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) 1955-06-24 00:00:00, NIE (chwila wpisu, czy z urzędu)
2	OPIS I MAPA (podstawa oznaczenia) 1985-01-23 00:00:00, TAK (chwila wpisu, czy z urzędu)
3	OPIS I MAPA (podstawa oznaczenia)

	1989-02-06 00:00:00, TAK (chwila wpisu, czy z urzedu)
4	OPIS I MAPA (podstawa oznaczenia) DZ. KW./00001511/92/, 1992-04-06 00:00:00, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzedu)
5	OPIS I MAPA (podstawa oznaczenia) 1998-01-12 00:00:00, TAK (chwila wpisu, czy z urzedu)
8	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2011-10-21, STAROSTWO POWIATOWE, TORUŃ; 6, TO1T/00109897/8 (podstawa oznaczenia, data sporzadzenia, nazwa organu, siedziba organu; połozenie dokumentu - numer karty akt, połozenie dokumentu - numer ksiegi wieczystej) DZ. KW./TO1T/00020349/11/001, 2011-10-26 08:15:00, 2011-11-28-10.05.53.107026, NIE, 1-3, TO1T/00109897/8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzedu, połozenie wniosku - numer karty akt, połozenie wniosku - numer ksiegi)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **TO1T/00003605/2**, STAN Z DNIA 2024-09-12 09:00

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-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **TO1T/00003605/2**, STAN Z DNIA 2024-09-12 09:00

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 / 1	---	12
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		SEBASTIAN BOGDAN PASTUREK, STANISŁAW, KRYSTYNA, 74072504630			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
12	UMOWA SPRZEDAŻY , 1573/2019, 2019-03-18, NATALIA GARDZIEJEWSKA KANIEWSKA, CHEŁMŻA; 65-67 (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./TO1T/00006153/19/001, 2019-03-18 13:57:00, 2019-03-27-12.34.49.668764, NIE, 63-64 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt</i>)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **TO1T/00003605/2**, STAN Z DNIA 2024-09-12 09:00

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 / 18989 / 24 / 1 - 2024-08-27, 09:28:35 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	4			7
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE			
Treść wpisu	NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU PASEM ZACZYNAJĄCYM SIĘ OD SZEROKOŚCI 10,75 METRÓW, OD WSCHODNIEJ GRANICY A KOŃCZĄCYM SIĘ SZEROKOŚCIĄ 12,31 METRÓW NA ZACHODNIEJ GRANICY WZDŁUŻ CAŁEJ LINII KRAŃCOWEJ PÓŁNOCNEJ GRANICY OBCIĄŻONEJ DZIAŁKI NUMER 320/11 NA RZECZ DZIAŁKI NUMER 320/12			
Przedmiot wykonywania	DZIAŁK ANUMER 320/11			
Wskazania innej nieruchomości - nieruchomości władnąca	Lp. 1.	Numer księgi	TO1T / 00088109 / 4	
		Inne informacje	WPIS W DZIALE-I-SP	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	6			11
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ			
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PASEM BIEGNĄCYM WZDŁUŻ ZABUDOWAŃ PRZEZ NIERUCHOMOŚĆ SŁUŻEBNĄ DO DROGI PUBLICZNEJ NA RZECZ KAŻDORAZOWEGO WŁAŚCICIELA DZIAŁKI OZNACZONEJ NUMEREM 320/2			
Wskazania innej nieruchomości - nieruchomości władnąca	Lp. 1.	Numer księgi	TO1T / 00003605 / 2	
		Inne informacje	WPIS W DZIALE I-SP	
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	8			17
Rodzaj wpisu	INNY WPIS			
Treść wpisu	WZMIANKA O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1828/23 NA WNIOSEK KOMORNIKA SĄDOWEGO MAGDALENY RÓŻNOWICZ			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko)	Lp. 1.	ANNA POPŁAWSKA		
	Lp. 2.	GRZEGORZ MACH		
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	9			18
Rodzaj wpisu	INNY WPIS			
Treść wpisu	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE GKM 43/24 NA WNIOSEK KOMORNIKA SĄDOWEGO ŁUKASZA BRUDZYŃSKIEGO			

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	FLUIDRA POLSKA SP. Z O.O., WROCŁAW	
--	--------	------------------------------------	--

Komentarz do migracji

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

DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
7	UMOWA DAROWIZNY I USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI , 700/2008, 2008-02-15, ZGIGNIEW MALESZA, TORUŃ; 1-3, TO1T/00088109/4 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./TO1T/00003748/08/001, 2008-02-18 12:47:00, 2008-05-30-15.00.08.935161, NIE, 1-3, TO1T/00088109/4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
11	UMOWA DAROWIZNY I O USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ , 315/1985, 1985-01-23, PAŃSTWOWE BIURO NOTARIALNE W TORUNIU - NOTARIUSZ MARIA SALMONOWICZ; 2-3, TO1T/00026089/5 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./TO1T/00017241/18/002, 2018-09-06 13:06:00, 2018-09-07-11.43.40.700462, TAK, 41, TO1T/00026089/5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
17	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 1828/23, 2023-11-10, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TORUNIU MAGDALENA RÓŻNOWICZ; 111 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00024435/23/001, 2023-11-15 08:58:00, 2023-12-15-10.42.00.979633, NIE, 108-109 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
18	WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , GKM 43/24, 2024-02-07, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TORUNIU ŁUKASZ BRUDZYŃSKI; 125 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00003289/24/001, 2024-02-07 15:15:00, 2024-03-27-14.41.12.800773, NIE, 122-123, 127 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR TO1T/00003605/2, STAN Z DNIA 2024-09-12 09:00

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

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / TO1T / 19261 / 24 / 1 - 2024-08-30, 07:34:02 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ ŁĄCZNEJ

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		1		14, 19
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta		750000,00 (SIEDEMSET PIĘCDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI UMOWNE, ODSETKI OD PRZETERMINOWANYCH NALEŻNOŚCI, PROWIZJE I OPŁATY, PRYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA WINDYKACYJNEGO, UMOWA O KREDYT W RACHUNKU BIEŻĄCYM NR 1256/2019 Z DNIA 31.10.2019R.	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.		PRZEJŚCIE NA RZECZ SPÓŁKI TORUŃSKI FUNDUSZ PORĘCZEŃ KREDYTOWYCH SP. Z O.O. HIPOTEKI W KWOCIE 750000 ZŁ USTANOWIONEJ NA RZECZ NICOLAUS BANK SPÓŁDZIELCZY W TORUNIU, JAKO ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCEJ Z UMOWY O KREDYT W RACHUNKU BIEŻĄCYM NR 1256/2019 Z DNIA 31.10.2019 R. W CZĘŚCI DOTYCZĄCEJ KWOTY 349746,17 ZŁ TYTUŁEM ROSZCZENIA ZWROTNEGO SPÓŁKI TORUŃSKI FUNDUSZ PORĘCZEŃ KREDYTOWYCH SP. Z O.O.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.		BANK SPÓŁDZIELCZY W TORUNIU, TORUŃ, 000495289, 0000116492	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 2.		TORUŃSKI FUNDUSZ PORĘCZEŃ KREDYTOWYCH SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, TORUŃ, 871629491, 0000130814	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
14	OŚWIADCZENIE, 2019-10-31, BANK SPÓŁDZIELCZY W TORUNIU; 84 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00033066/19/001, 2019-11-04 13:22:00, 2019-11-26-11.55.44.107931, NIE, 82-83 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
19	ZAŚWIADCZENIE, 2024-02-06, NICOLAUS BANK SPÓŁDZIELCZY W TORUNIU; 139 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00004800/24/001, 2024-02-29 09:00:00, 2024-04-15-13.36.40.391303, NIE, 134-138 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

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

(nazwa organu wydającego dokument)

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

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 24-09-2024 14:01:06

Nr jednostki rejestrowej: G36

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Pasturek Sebastian Bogdan (Stanisław, Krystyna) adres: Zajezerze 5C, 88-140 Zajezerze

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
320/10 041508_2.0003.320/10	Mała Nieszawka, ul. Wodociągowa 11	0.2074	RVI B	0.0975 0.1099	TO1T/00003605/2

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 633, 968.

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.2074	ha
Słownie:	dwa tysiące siedemdziesiąt cztery metry kwadratowe	

Oznaczenia użytków i klas
B - Tereny mieszkaniowe
RVI - Grunty orne

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 2

Identyfikator	041508_2.0003.633_BUD	Kondygnacje nadziemne: 2
Działka	041508_2.0003.320/10	Kondygnacje podziemne: 0
Adres	Mała Nieszawka, ul. Wodociągowa 11	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 91
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Uwagi: -		

Identyfikator	041508_2.0003.968_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1
Działka	041508_2.0003.320/10	Kondygnacje podziemne: 0
Adres	-	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 9
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Uwagi: -		

Sporządził(a): Zuzanna Sijka

dokument został podpisany elektronicznie

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

Województwo: kujawsko-pomorskie

Powiat: toruński

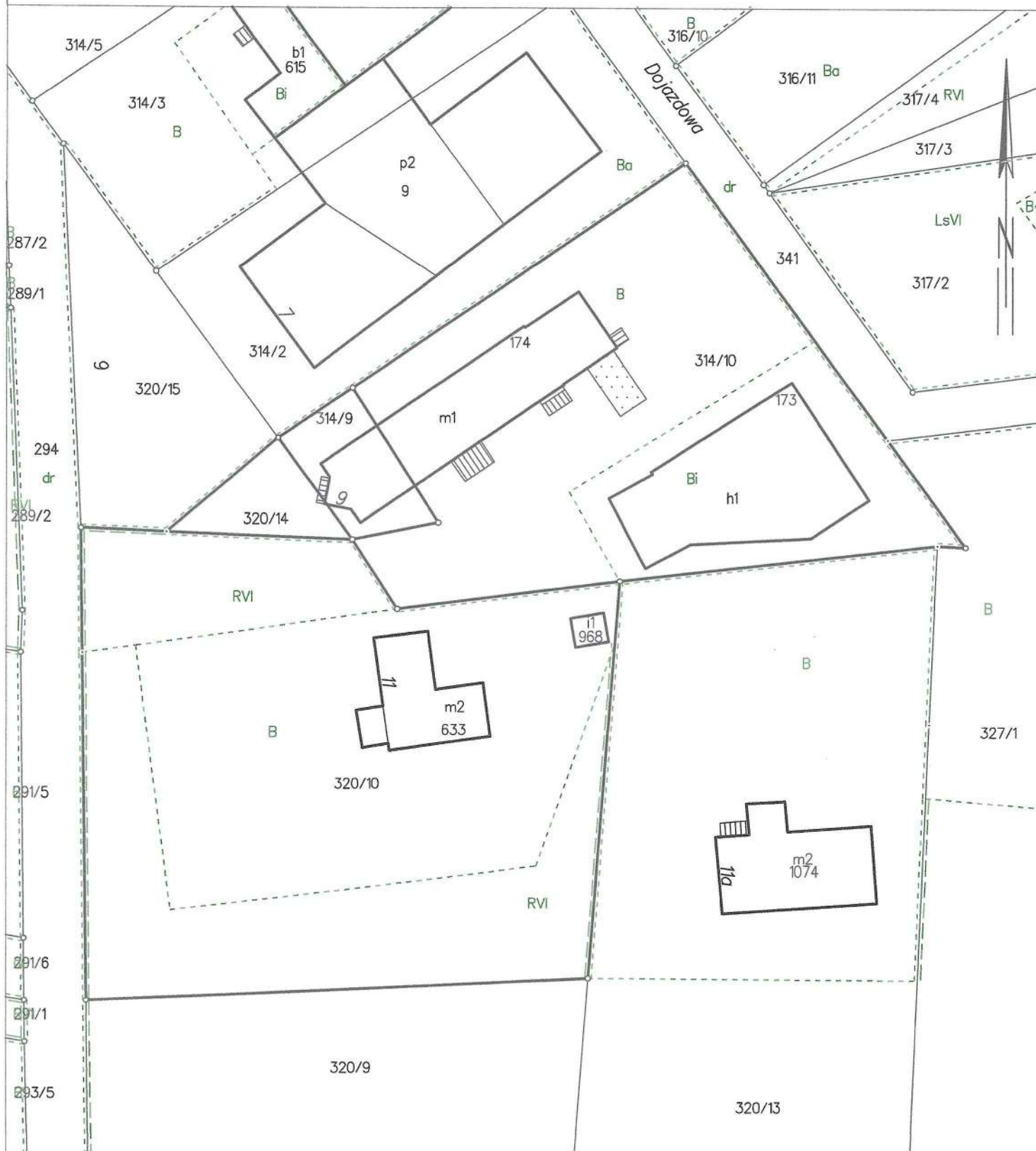
Jednostka ewidencyjna: 041508_2, Wielka Nieszawka

Obręb: 0003, Mała Nieszawka

Działka: 314/9, 314/10, 320/10, 320/14

MAPA EWIDENCYJNA SKALA 1:500

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



Protokół z oględzin nieruchomości

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny znajduje się w miejscowości Mała Nieszawka w gminie Wielka Nieszawka, powiecie toruńskim, województwie kujawsko – pomorskim. Dojazd do drogi publicznej (DW 273, działka ewidencyjna nr 65) odbywa się poprzez ulicę Wodociagową (działka ewidencyjna nr 294, wąska droga o nawierzchni z kostki brukowej, stanowiąca własność gminy Wielka Nieszawka).

Nieruchomość znajduje się w odległości ok 3 km od Urzędu Gminy, około 5 km od granic administracyjnych miasta Torunia. Punkty handlowe podstawowych branż, szkoła, kościół, przychodnia itp., znajdują się w promieniu kilkuset metrów. Bezpośrednie otoczenie i sąsiedztwo stanowią nieruchomości zabudowane budynkami jednorodzinnymi o zróżnicowanym stanie techniczno – użytkowym, w większości zabudowane budynkami wieloletnimi, nieruchomości o zabudowie dwufunkcyjnej, pojedyncze nieruchomości niezabudowane. Nieruchomości położone są w odległości 130 m od drogi wojewódzkiej DW 273.

Wyceniana nieruchomość ma kształt regularny. Teren działki płaski, częściowo ogrodzony (siatka druciana). Nieruchomość wyposażona jest w przyłącze wodociągowe, kanalizacyjne oraz elektroenergetyczne.

Na nieruchomościach znajduje się parterowy budynek mieszkalny z poddaszem nieużytkowym o powierzchni zabudowy 91 m², wybudowany w 1975 r. i ze względu na jego zużycie funkcjonalne i techniczne, nadający się do rozbiórki oraz parterowy budynek niemieszkalny (gospodarczy) o powierzchni zabudowy 9 m².



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, Golłoba 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