

OPERAT SZACUNKOWY

WYCENA NIERUCHOMOŚCI, MASZYN I URZĄDZEŃ
mgr inż. Michał Majchrzycki, tel. (61)8 619 124, kom. 601 87 51 69,

KAWIT



Wartość rynkowa 1/3 udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu wg stanu i poziomu cen z daty oszacowania wynosi:

$$W_{R\ 1/3} = 970\ \text{PLN}$$

TEMAT:

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU 1/3 W PRAWIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU, POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI GRZYWNA, DZIAŁKA 1/70, KSIĘGA WIECZYSTA TO1T/00069326/2.

SPORZĄDZIŁ

mgr inż. Michał Majchrzycki nr.upr. 3971
Biegły sądowy Sądu Okręgowego w Poznaniu
ds. wyceny nieruchomości i przedsiębiorstw.

Poznań 5 czerwiec 2020 roku



WYCIĄG Z OPINI

OPIS NIERUCHOMOŚCI:

Przedmiotem niniejszego opracowania jest 1/3 udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o funkcji drogowej położonej w Grzywnie, działka nr 1/70, dla której jest prowadzona księga wieczysta TO1T/00069326/2. W ewidencji gruntów i budynków oznaczona jest, jako działka nr 1/70 o powierzchni 1 333 m². Pozostałe dane ewidencyjne gruntu: województwo – kujawsko - pomorskie, powiat – toruński, jednostka ewidencyjna: Chełmża - gmina, obręb 0011 Grzywna, mapa: arkusz 1. Działka nr 1/70 jest działką o regularnym kształcie /wydłużonego prostokąta/ o funkcji drogowej, zapewniającej dojazd do działek sąsiednich między innymi do działki 1/78 od drogi gminnej, będącej drogą publiczną. Teren działki jest płaski, jest utwardzony w części masa bitumiczną i kostką betonową - trylinką.

CEL WYCENY:

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej 1/3 udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o funkcji drogowej w związku z toczącym się postępowaniem upadłościowym, sygn. akt XI GUp 90/20.

Wartość rynkowa 1/3 udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu wg stanu i poziomu cen z daty oszacowania wynosi:

$$W_R 1/3 = 970 \text{ PLN}$$

Data sporządzenia opinii:

Podpis:

5 czerwiec 2020 roku



ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:

1. Przedmiot i zakres wyceny.
2. Cel wyceny.
3. Określenie podstaw opracowania opinii.
 - 3.1. Podstawa formalna.
 - 3.2. Uwarunkowania prawne.
 - 3.3. Źródła danych merytorycznych.
 - 3.4. Materiały pomocnicze
4. Określenie dat istotnych dla opinii.
5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny.
 - 5.1. Stan prawny.
 - 5.2. Przeznaczenie w m p z p.
 - 5.3. Lokalizacja i otoczenie.
 - 5.4. Stan techniczno-użytkowy
6. Metodyka wyceny.
 - 6.1. Analiza i charakterystyka rynku
 - 6.2. Opis metody wyceny.
7. Określenie wartości nieruchomości.
8. Wnioski końcowe.
9. Klauzule i zastrzeżenia.
10. Załączniki



1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem niniejszego opracowania jest 1/3 udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o funkcji drogowej położonej w Grzywnie, działka nr 1/70, dla której jest prowadzona księga wieczysta TO1T/00069326/2. W ewidencji gruntów i budynków oznaczona jest, jako działka nr 1/70 o powierzchni 1 333 m². Pozostałe dane ewidencyjne gruntu: województwo – kujawsko - pomorskie, powiat – toruński, jednostka ewidencyjna: Chełmża - gmina, obręb 0011 Grzywna, mapa: arkusz 1.

2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej 1/3 udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o funkcji drogowej w związku z toczącym się postępowaniem upadłościowym, sygn. akt XI GUp 90/20.

3. Określenie podstaw opracowania opinii.

3.1. Podstawa formalna.

Zlecenie Syndyka Ever Home S.A.

3.2. Uwarunkowania prawne.

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115 z 1997 r. z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości, oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z późniejszymi zmianami)

Wartość rynkową oszacowano zgodnie z art. 150 ust. 1, art. 152 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o Gospodarce Nieruchomościami (Dz. U. Nr 46 z 2000 r., poz. 543, z późniejszymi zmianami) oraz § 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r., poz. 2109). Do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości zastosowano szczegółowe regulacje metodologiczne przewidziane w Standardach Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania ustalana jest zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Określona wartość nieruchomości musi odzwierciedlać stan rynku w dniu wyceny i odpowiadać cenie, jaką można by uzyskać przy zawarciu umowy



sprzedaży. Należy przyjąć przy tym, że w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz w okresie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie.

Zgodnie z art. 4 ust. 6 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115 z 1997 r., poz. 741, z późniejszymi zmianami) poprzez wycenę nieruchomości należy rozumieć postępowanie w wyniku, którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości.

Do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości zastosowano szczegółowe regulacje metodologiczne przewidziane w Powszechnych Krajowych Standardach Wyceny opracowanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a w szczególności:

- Nota interpretacyjna NI 1: „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.

Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania definicji wartości rynkowej. Jej rozumienie nie jest uzależnione od faktycznego zwarcia transakcji w dniu, na który sporządzona zostaje wycena. Przy szacowaniu nieruchomości Rzeczoznawca określa wartość rynkową prawa własności nieruchomości, a nie jego cenę sprzedaży.

3.3. Źródła danych merytorycznych.

- Księga wieczysta TO1T/00069326/2 prowadzona przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu.
- Uchwała LI/325/98 Rady Miejskiej gminy Stęszew z dnia 28 marca 2019 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Mapa ewidencyjna działki nr 1/70.
- Oględziny nieruchomości w dniu 18 maja 2020 roku.
- Notowania cen transakcyjnych nieruchomości w obrocie Starostwo Powiatowe w Toruniu.
- Informacje uzyskane od stron.
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych.

3.4. Materiały pomocnicze

- Żróbek S., Cellmer R., Czerkies J., Muczyński A., „Wycena wartości rynkowej nieruchomości” Wydawnictwo UM-M, Olsztyn 2001;
- Cymerman R., Hopfer A., „System i procedury szacowania nieruchomości”, Wydanie II, Z C O Zielona Góra 2000;
- Prystupa M. „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego”. Warszawa 2001
- Hopfer A., Żróbek R., Żróbek S., „Szacowanie nieruchomości podejściem dochodowym”, Wydawnictwo Twigger, Warszawa 2001 ;
- Kucharska – Stasiak E., „Wartość rynkowa nieruchomości”, Twigger, Warszawa 2001.



- Materiały seminarium „Szacowanie Wartości nieruchomości dla potrzeb sektora bankowego” Warszawa 2003.
- Prystupa M. „Wycena Mienia – Poradnik menadżera”, Centrum Informacji Menadżera, Warszawa 2000.
- „Wycena Nieruchomości i Przedsiębiorstw” wydana przez „TWIGGER” Warszawa w 1994 r.
- „Wycena Nieruchomości i Przedsiębiorstw” Skrypt ART w Olsztynie wydany pod redakcją prof. A. Hopfera,
- Artykuły dotyczące problematyki wycen nieruchomości opublikowane w kwartalniku „Rzeczoznawca Majątkowy” wydawanym przez PFRM i „ Wycena” wydawanym przez AR-T w Olsztynie.

4. Określenie dat istotnych dla opinii.

- | | |
|--|---------------|
| - Data sporządzenia opinii: | 05.06.2020 r. |
| - Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 05.06.2020 r. |
| - Data na którą określono stan prawny przedmiotu wyceny: | 02.06.2020 r. |
| - Data oględzin nieruchomości: | 18.05.2020 r. |

5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny.

Stan prawny.

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości zbadano na podstawie księgi wieczystej TO1T/00069326/2, prowadzonej przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu.

KW TO1T/00069326/2.

DZIAŁ I: Wpisy dotyczące oznaczenia nieruchomości:

Oznaczenie nieruchomości

Numer działki: 1/70.

Położenie (*obręb ewidencyjny*) – Grzywna.

Sposób korzystania: droga.

Obszar 0,1333 ha.

DZIAŁ I SP:

Prawo użytkowania wieczystego.

Okres użytkowania. 2089-12-05.

Sposób korzystania. Działka gruntu w użytkowaniu wieczystym przeznaczony pod zabudowę domem mieszkalnym

DZIAŁ II: Wpisy dotyczące prawa własności:

Lista wskazań udziałów w prawie (*numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności*):
1/1.

Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (*Nazwa*): Gmina Chełmża.

**Użytkownicy wieczystości.**

Lista wskazań udziałów w prawie (*numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności*):
1/3.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*Nazwa, siedziba, REGON*): "PRZEDSIĘBIORSTWO MATERIAŁÓW IZOLACYJNYCH IZOLACJA-MATIZOL" Spółka Akcyjna, Gorlice.

Lista wskazań udziałów w prawie (*numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności*):
1/3.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*Nazwa, siedziba, REGON*): EVER HOME Spółka Akcyjna, Wysogotowo, 301736372, 0000419513.

Lista wskazań udziałów w prawie (*numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności*):
1/3.

Osoba fizyczna (*Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL*): Mieczysław Wiesław Świtajski, Maksymilian, Irena, 45082503999.

DZIAŁ III: Wpisy dotyczące obciążeń i ograniczeń:

Inny wpis.

Treść wpisu. Przy odłączeniu z KW 31297 działki 1/16 tu przeniesiono do współobciążenia: - służebność gruntowa drogi na rzecz każdoczesnego właściciela lub wieczystego użytkownika nieruchomości stanowiącej działki 1/7 i 1/29 zapisanych w kw 46285, polegającej na prawie przechodu i przejazdu przez działkę nr 1/13 drogą dojazdową położoną w Małej Grzywnie wpisano dnia 28-11-1997.

Inny wpis.

Treść wpisu. Przy odłączeniu z KW 31297 działki 1/16 tu przeniesiono do współobciążenia: - służebność gruntowa przechodu i przejazdu na działce nr 1/13 i 1/16 stanowiących drogi ,objętych kw 31297 na rzecz każdoczesnych właścicieli użytkowników wieczystych bądź właścicieli nieruchomości stanowiącej działkę nr 1/25 w kw 50453 wpisano dnia 27-01-1999.

Inny wpis.

Treść wpisu. Przy odłączeniu z KW 31297 działki 1/16 tu przeniesiono do współobciążenia: - służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu na działce nr 1/69 stanowiącej drogi KW 31297 i działce nr 1/70 zapisanej w KW. nr 69326 na rzecz każdoczesnych użytkowników wieczystych bądź właścicieli nieruchomości o nr działki nr 1/57 w KW 50626.

Inny wpis.

Treść wpisu. Przy odłączeniu z KW 31297 działki 1/16 tu przeniesiono do współobciążenia: - nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez działkę gruntu oznaczoną numerem 1/13 o pow.0.30.76 ha objętą księgą wieczystą KW 31297 na rzecz każdoczesnych użytkowników wieczystych bądź właścicieli działki gruntu oznaczonej nr 1/62 o pow.0.04.97 zapisanej w KW 57786 wpisano dnia 3-01-2001.

Inny wpis.

Treść wpisu. Przy odłączeniu z KW 31297 działki 1/16 tu przeniesiono do współobciążenia: - nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez działkę gruntu oznaczoną numerem 1/13 o pow.0.30.76 ha objętą księgą wieczystą kw 31297 na rzecz każdoczesnych użytkowników wieczystych bądź właścicieli działki gruntu oznaczonej numerem 1/9



o pow.0.26.94 ha,1/14 o pow.0.10.79 ha objętych księga wieczystą nr 41640; działek gruntu oznaczonych numerem 1/36 o pow.0.15.92 ha ,1/39 o pow.0.02.67 ha, 1/43 o pow.0.03.83 ha, objętych księgą wieczystą 47109. Wpisano dnia 3-01-2001.

Inny wpis.

Treść wpisu. Przy odłączeniu z KW 31297 działki 1/16 tu przeniesiono do współobciążenia: - służebność gruntowa na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego bądź właścicieli działki 1/18 o pow.0.07.18 ha zapisanej w KW.58601,polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez działkę gruntu oznaczone numerami 1/13 o pow.0.30.76 ha i 1/16 o pow.0.11.29 ha wpisano dnia 7-03-2001.

Inny wpis.

Treść wpisu. Przy odłączeniu z KW 31297 działki 1/16 tu przeniesiono do współobciążenia: - nieodpłatna służebność gruntowa na rzecz każdorazowych użytkowników wieczystych bądź właścicieli działki gruntu oznaczonej numerem 1/40 o pow.0.08.86 ha zapisanej w KW 58602 polegającej na prawie przechodu i przejazdu przez działkę gruntu 1/13 o pow.0.30.76 ha wpisano dnia 7-03-2001

DZIAŁ IV: Wpisy dotyczące hipotek:

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość.

Hipoteka umowna łączna. Suma (słownie), waluta 19500000,00 (dziewiętnaście milionów pięćset tysięcy) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny*).

1. Kredyt, odsetki, prowizje, opłaty, zwrot kosztów, roszczenia banku oraz przyszłe wierzytelności banku, które mogą powstać w związku z umową IRS, "umowa 1" o kredyt inwestycyjny nr K00772/15 z dnia 22.06.2015 roku.

2. Kredyt, odsetki, prowizje, opłaty, zwrot kosztów, roszczenia banku oraz spłata kredytu obrotowego w kwocie 1.400.000,00 zł, który został udzielony na podstawie umowy o multiliniję nr K00774/15 z dnia 22.06.2015 r. Co ustalono w aneksie nr 1 z dnia 23.07.2013 roku, "umowa 2" o multiliniję nr K00774/15 z dnia 22.06.2015 roku oraz aneksu nr 1 z dnia 23.07.2015 roku.

Księga Współobciążone. TO1T / 00113384 / 0.

Wierzyciel hipoteczny. BANK ZACHODNI WBK Spółka Akcyjna, Wrocław, 93004134100000.

5.2. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Dla przedmiotowego terenu jest aktualnie obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego. Uchwała LI/325/98 z dnia 18 czerwca 1998 roku. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmża w części wsi Grzywna obejmującej tereny pod przemysł oraz usługi rzemieślnicze z zabudową mieszkaniową.

Przedmiotowy teren jest oznaczony symbolem 33 PP, dla którego zostało określone przeznaczenie podstawowe – przemysł.

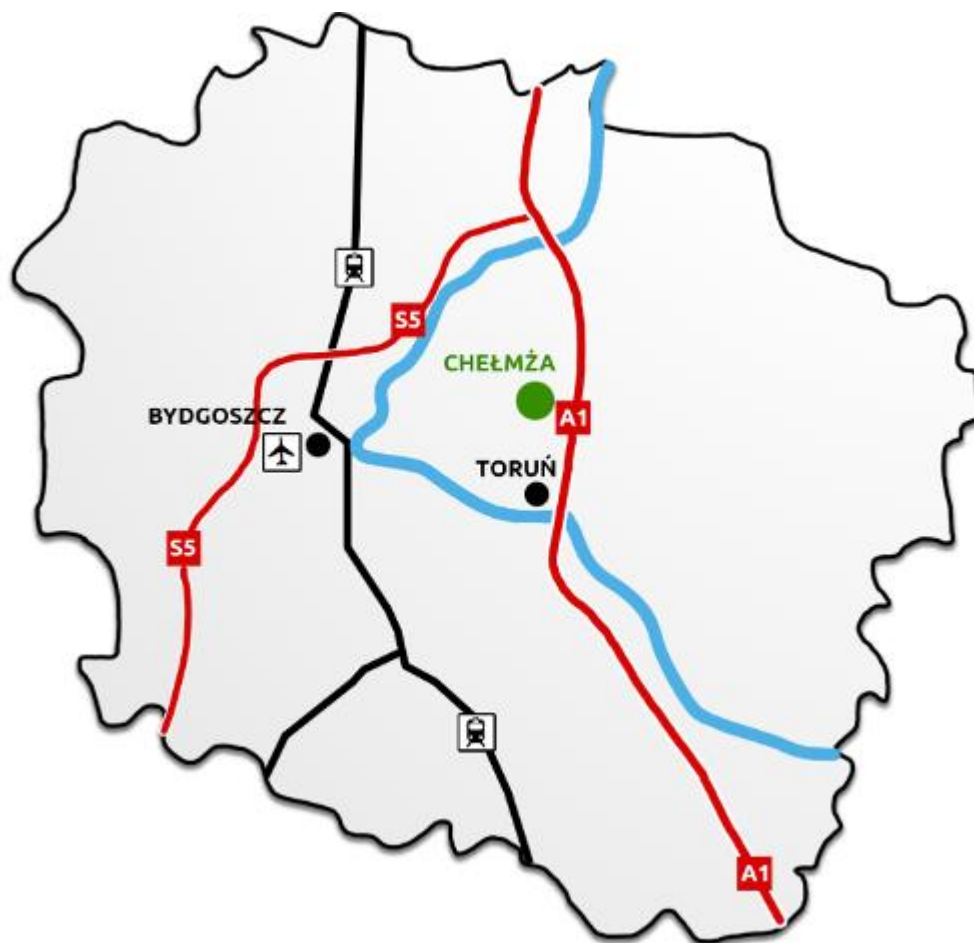
Faktyczny sposób użytkowania nieruchomości: **droga dojazdowa.**



5.3. Lokalizacja i otoczenie.

Powiat Toruński położony jest w centralnej części województwa kujawsko-pomorskiego. Zajmuje powierzchnię 1229,7 km² w jego skład wchodzi jedno miasto i osiem gmin wiejskich, okalających centralnie położone miasto Toruń. Są to: gmina Chełmża, Czernikowo, Lubicz, Łubianka, Łysomice, Obrowo, Zawiesz Wielka i Wielka Nieszawka oraz miasto Chełmża. Zamieszkały przez około 90 tys. osób. Powiat graniczy z powiatami: bydgoskim, chełmińskim, wąbrzeskim, golubsko – dobrzyńskim, lipnowskim i inowrocławskim. Podstawowy szkielet komunikacyjny powiatu tworzą drogi krajowe: Nr 1: Gdańsk – Toruń – Cieszyn, Nr 10: Warszawa – Toruń – Szczecin, Nr 52: Konin – Toruń – Olsztyn, A-1: autostrada Północ-Południe oraz sieć dróg wojewódzkich i gminnych.,

Gmina Chełmża położona jest w północnej części powiatu toruńskiego, niecałe 17 km od centrum Torunia. Obszar gminy wynosi 17 872 ha / w tym 14 914 ha użytków rolnych i 2024 ha lasów i jezior/, administracyjnie dzieli się na 28 sołectw i 34 miejscowości zamieszkałe przez około 9 700 mieszkańców.



Przedmiotowa nieruchomość jest zlokalizowana na terenie miejscowości Grzywna w strefie zabudowy przemysłowo usługowej w odległości około 2 km od Chełmży i 3 km od drogi krajowej nr 91 łączącej Gdańsk z Częstochową.

5.4. Stan techniczno-użytkowy

Opis gruntu

Działka nr 1/70 jest działką drogi wewnętrznej, zapewniającej dojazd do działek leżących wzdłuż tej działki między innymi do działki 1/78 z drogi gminnej, będącej drogą publiczną. Teren działki ma nawierzchnie utwardzoną masą bitumiczną i trylinką.

6. Metodyka wyceny.

6.1. Analiza i charakterystyka rynku.

W trakcie wyceny przeprowadzono badanie lokalnego rynku nieruchomości gruntowych o funkcji drogowej. Badaniami objęto ceny transakcyjne na podobne nieruchomości pod względem funkcji do nieruchomości wycenianej, z terenu gminy i gmin powiatu toruńskiego. Należy



podkreślić że ten segment rynku jest bardzo słabo rozwinięty, na przestrzeni ostatnich 24 miesięcy na tak zdefiniowanym terenie odnotowano zaledwie kilka transakcji spełniających ogólne kryteria podobieństwa. Do porównań przyjęto transakcje działkami drogowymi których funkcja wynika z zapisów w miejscowym planie lub wypisów z rejestru gruntów. Pod uwagę brano przede wszystkim, lokalizację i powierzchnię nieruchomości. Takie zdefiniowanie rynku analizy jest spowodowane cechami rynkowymi wycenianej nieruchomości. Wynikającymi głównie z faktu, że w przypadku nieruchomości o funkcji drogowej, bardzo rzadko są one przedmiotem obrotu rynkowego pomiędzy osobami fizycznymi lub prawnymi z wyłączeniem jednostek samorządu terytorialnego. Najczęściej działki drogowe są przedmiotem obrotu pomiędzy osobami fizycznymi nie jako przy okazji nabycia działki wiodącej np. budowlanej, które stanowią dojazd do nieruchomości głównej i są uwzględniane w cenie działki "głównej" lub ich wartość w akcie notarialnym jest podawana za symboliczną kwotę. Znaczącym segmentem rynku nieruchomości drogowych są działki stanowiące przedmiot wywłaszczenia na cel publiczny którym są inwestycje drogowe, jednak ten rynek nie stanowi przedmiotu analizy. Z powodu znacznego zróżnicowania rynku oraz przepisów związanych z wyceną w przypadku odszkodowań na cel publiczny. Kwoty odszkodowań ustalane w drodze decyzji nie stanowią cen transakcyjnych a tym samym nie mogą stanowić podstawy do określania wartości rynkowej nieruchomości o funkcji drogowej. Jednak należy zwrócić uwagę na jeden istotny aspekt a dokładnie na czynnik determinujący wartość gruntu przeznaczonego na drogę publiczną lub wewnętrzną. Stanowi on pochodną wartości gruntu z którego został wydzielony. Czyli istotna jest funkcja gruntu sąsiedniego i podobne zależności można zauważyć w przypadku nielicznych transakcji działkami stanowiącymi drogi prywatne czy wewnętrzne. Nabywca działki budowlanej w przypadku gdy nabywana działka nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, musi nabyć udział w nieruchomości lub służebność dojazdu aby wypełnić definicję działki budowlanej.

Dla potrzeb wyceny autor opinii zebrał informacje z aktów notarialnych, które obejmowały przeprowadzone transakcje z w/w obszaru i transakcje działkami stanowiącymi drogi wewnętrzne. Okres badania od czerwca 2018 roku do daty wyceny. Analizy danych rynkowych dokonano na podstawie informacji uzyskanych z aktów notarialnych, oględzin szacowanej oraz podobnych nieruchomości. Ceny gruntów o funkcji drogowej na rozpatrywanym lokalnym rynku nieruchomości, dla udziałów kształtowały głównie się w przedziale od 1,25 zł/m² do 7,20 zł/m².

Poniżej przytaczam próbkę transakcji nieruchomościami o funkcji drogowej o podobnych parametrach rynkowych do nieruchomości szacowanej, położonymi na terenie powiatu.

Lp	Data aktu	Powierzchnia działki	Lokalizacja	Cena transakcyjna w zł	Cena 1 m ² powierzchni	Wielkość udziału	Rodzaj prawa
1	VI.2018	1333	Grzywna	1200	2,70	1/3	UW
2	X.2018	2350	Łysomice	1000	7,20	1/17	Prawo własności
3	II.2019	36	Zakrzewko	702	19,50	1/1	Prawo własności
4	III.2019	325	Łubianka	260	1,25	13/1000	Prawo własności
5	V.2019	5273	Łysomice	2000	5,20	5/69	Prawo własności
6	X.2019	5273	Łysomice	100	1,30	1/69	Prawo własności
7	X.2019	1813	Turzno	1000	4,40	1/8	Prawo własności



Cen transakcyjnych odnotowanych w aktach notarialnych nie korygowano o trend czasowy, przede wszystkim z powodu małej ilości transakcji i specyfiki rynku, należy tutaj rozumieć nieidentyczne parametry fizyczne nieruchomości będących w obrocie takie jak powierzchnia działek, szczegółowa funkcja i lokalizacja z sąsiedztwem. Obliczanie trendu czasowego dla tego typu nieruchomości uważam, że jest obarczone zbyt dużym marginesem błędu. Ponadto należy zwrócić uwagę że analiza rynku była wykonywana w czasie obowiązywania rygorów stanu epidemii wirusa COVID 19, w czasie której nastąpiło zamrożenie rynku nieruchomości. Obecnie nie ma żadnych przesłanek w jaki sposób zareaguje rynek nieruchomości na kryzys wywołany stanem tej epidemii.

6.2. Opis metody wyceny.

Postępowanie w wyniku, którego określona zostaje wartość nieruchomości regulowane jest przepisami Działu IV „Wycena Nieruchomości” – ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. nr 46, poz. 543 z 2000 r.), Ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 141, poz. 1492 z 2004 r.), Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z 2004 r.), oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny. Należy podkreślić, że wycena dokonywana przez rzeczoznawcę majątkowego, chociaż wyrażona w jednostkach monetarnych, nie jest określeniem ceny, (która jest faktem rynkowym zaistniałym) a opinią o wartości. Wybór metody do wyceny wartości rynkowej danej nieruchomości należy do rzeczoznawcy majątkowego. Powinien się on przy tym kierować wynikami analizy rynku.

Do wyznaczenia wartości nieruchomości gruntowej zastosowano podejście porównawcze metodą porównywania parami. Polega ona 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.

Ponieważ nieruchomość wyceniana jest nieruchomością gruntową o funkcji drogowej do porównań przyjęto nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego i tej samej funkcji oraz porównywalne pod względem cech rynkowych. Jako wyróżniki przyjęto cechy najbardziej charakterystyczne dla aktualnych trendów rynkowych takie jak: przeznaczenie, lokalizacja, powierzchnia, funkcja gruntów sąsiednich i wielkość zbywanego udziału.

Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie. Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Rzeczoznawca



majątkowy określa na potrzeby wyceny właściwy rynek nieruchomości podobnych, biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, przedstawiając w szczególności:

- a) rodzaj rynku (np. rynek lokali mieszkalnych, lokali handlowych, gruntów niezabudowanych, itp.
- b) obszar rynku (np. osiedle mieszkaniowe, dzielnica, miasto, gmina);
- c) okres badania cen (np. miesiąc, kwartał, rok);
- d) informacje o popycie i podaży (w tym oferty), potencjał rozwojowy oraz inne czynniki ekonomiczne, które uzna za istotne.

Analiza rynku ma na celu ustalenie cech rynkowych nieruchomości oraz ocenić wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych, które mogą stanowić wagi cech rynkowych. Cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to m.in. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno - użytkowe i prawne, wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen. Do wyceny przyjmuje się informacje o cenach transakcyjnych pochodzących z umów zawartych w formie aktu notarialnego. Wagą cechy może być jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny. Nie wyklucza się także innych sposobów wyrażania wpływu cech rynkowych na ceny. Rzeczoznawca majątkowy określa jednostkę porównawczą, do której odnosi się cena transakcyjna, a także stosuje identyczne jednostki dla nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, m² powierzchni budynku, m³ kubatury). W szczególnie uzasadnionych wypadkach jednostką porównawczą może być nieruchomość. Wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy można określić w zależności od stanu rynku, uwzględniając:

- a) wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości;
- b) analogię do podobnych pod względem rodzaju i obszaru rynków lokalnych;
- c) badanie i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości;
- d) inny wiarygodny sposób.

Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Przy zastosowaniu metody porównawczej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniony wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada szczególne wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnienie współczynnika korekcyjnego K winno być w każdym przypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.



7. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

Nieruchomość 1

W czerwcu 2018 roku w Grzywnie gm. Chełmża /rep A. 2482/2018/, dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości o obszarze 1333 m², stanowiącej drogę wewnętrzną /działkę drogową w m.p.z.p oznaczona symbolem PP/ zapewniającą dojazd z drogi gminnej do posesji położonych przy w/w działce o nawierzchni utwardzonej. Lokalizacja na terenie zabudowy o funkcji komercyjnej - gospodarczej, sąsiedztwo stanowią działki zabudowane obiektami o funkcji magazynowo produkcyjnej. Użytkowanie wieczyste, udział 1/3.

Cena transakcyjna: 1 200 zł (2,70 zł/m²)

Nieruchomość 2

W październiku 2019 roku w Łysomice gm. Łysomice /rep A. 4624/2019/, dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości o obszarze 5273 m², stanowiącej działkę drogową /w studium oznaczona symbolem MN / zapewniającą dostęp do ulicy Ogrodowej dla działek położonych wzdłuż w/w działki drogowej. Lokalizacja na terenie zabudowy mieszkalnej, sąsiedztwo stanowią działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i niezabudowane. Prawo własności, udział 1/69.

Cena transakcyjna: 100 zł (1,30 zł/m²)

Nieruchomość 3

W październiku 2019 roku w Turznie gm. Łysomice /rep A. 3797/2019/, dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości o obszarze 1813 m², stanowiącej działkę drogową /w m.p.z.p oznaczona symbolem MN / zapewniającą dostęp do ulicy Toruńskiej dla działek położonych wzdłuż w/w działki drogowej. Lokalizacja na terenie zabudowy mieszkalnej, sąsiedztwo stanowią działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i niezabudowane. Prawo własności, udział 1/8.

Cena transakcyjna: 1 000 zł (4,40 zł/m²)

🚩 Ocena rynku w aspekcie przyjętych cech rynkowych.

Zdefiniowany powyżej rynek nieruchomości stanowi przesłankę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech rynkowych (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową. Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne techniczne i użytkowe, które mają wpływ na jej wartość rynkową. Mają one z reguły charakter lokalny, i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im określonych wag na podstawie analizy rynku lokalnego.

Na potrzeby wyceny w aspekcie nieruchomości porównawczych przyjęto w ramach ustalonych cech rynkowych skalę ocen:



Lp.	CECHA	OCENA
1	Lokalizacja i sąsiedztwo	Dobre /działka drogowa w bezpośrednim sąsiedztwie zwartej zabudowy/, średnie / działka drogowa w sąsiedztwie gruntów o małej intensywności zabudowy/.
2	Dostępność komunikacyjna	Dobra /drogi powiatowe /, średnia /drogi lokalne gminne /
3	Wielkość udziału	1/1, 1/2, poniżej 1/2
4	Rodzaj prawa	Prawo własności, użytkowanie wieczyste

Ocena przedmiotu wyceny i nieruchomości porównawczych w aspekcie przyjętych cech rynkowych.

Porównanie obiektu wycenianego i obiektów porównawczych:

CECHA	CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI			
	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
Lokalizacja i sąsiedztwo	Dobre	Dobre	Dobre	Dobre
Dostępność komunikacyjna	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia
Wielkość udziału	1/3	1/3	1/69	1/8
Rodzaj prawa	UW	UW	Prawo własności	Prawo własności

Określenie wag cech rynkowych.

Wartość poprawek ustalono na podstawie różnic wartości rynkowych dla nieruchomości podobnych, ale różniących się poszczególnym atrybutem na podstawie preferencji rynkowych. Przyjęto założenie, iż nieruchomości różnią się o ile to możliwe, tylko jednym atrybutem (atrybutem analizowanym). Najczęściej spotykanym sposobem pomiaru jest wykorzystywanie zasady ceteris paribus (pozostałe równe). Według tej zasady można określić, jak zmieni się cena nieruchomości, jeżeli zmieni się o pewną wielkość jej cecha. Korzystając z zakresu zmienności wartości rynkowej pomiędzy ceną minimalną C_{min} , a ceną maksymalną C_{max} , będziemy poszukiwać zmian cen i zmian wartości rynkowej w przedziale $[C_{min}; C_{max}]$.

Na podstawie rynku lokalnego ustalono, że wśród zawartych transakcji sprzedaży, podobnych nieruchomości, cena minimalna 1 m² powierzchni wynosi: 1,30 zł, a cena maksymalna 1 m² powierzchni wynosi: 4,40 zł.

$$\Delta C = C_{max} - C_{min}$$

$$\Delta C = 3,10 \text{ zł}$$



Cechy rynkowe i ich wagi:

Lp.	CECHA RYNKOWA	Waga (%)	Zakres kwotowy (zł)
1	Lokalizacja i sąsiedztwo	30	0,93
2	Dostępność komunikacyjna	20	0,62
3	Wielkość udziału	20	0,62
4	Rodzaj prawa	30	0,93
Razem		100	3,10 zł

Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych

Para porównawcza X - 1

Nazwa cechy różnicującej	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 1	Waga (%)	Zakres kwotowy w zł	Poprawka
Lokalizacja i sąsiedztwo	Dobre	Dobre	30	0,93	0
Dostępność komunikacyjna	Średnia	Średnia	20	0,62	0
Wielkość udziału	1/3	1/3	20	0,62	0
Rodzaj prawa	UW	UW	30	0,93	0
SUMA					0

Obliczona wartość X_1 wynosi: **2,70 zł/m²**

Para porównawcza X - 2

Nazwa cechy różnicującej	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 2	Waga (%)	Zakres kwotowy w zł	Poprawka
Lokalizacja i sąsiedztwo	Dobre	Dobre	30	0,93	0
Dostępność komunikacyjna	Średnia	Średnia	20	0,62	0
Wielkość udziału	1/3	1/69	20	0,62	0
Rodzaj prawa	UW	Prawo własności	30	0,93	-0,93
SUMA					-0,93

Obliczona wartość X_2 wynosi: $1,30 \text{ zł/m}^2 - 0,93 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{0,37 \text{ zł/m}^2}$



Para porównawcza X - 3

Nazwa cechy różnicującej	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 3	Waga (%)	Zakres kwotowy w zł	Poprawka
Lokalizacja i sąsiedztwo	Dobre	Dobre	30	0,93	0
Dostępność komunikacyjna	Średnia	Średnia	20	0,62	0
Wielkość udziału	1/3	1/8	20	0,62	0
Rodzaj prawa	UW	Prawo własności	30	0,93	-0,93
SUMA					-0,93

Obliczona wartość X_3 wynosi: $4,40 \text{ zł/m}^2 - 0,93 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{3,47 \text{ zł/m}^2}$

$$W_{\text{śr}} = (X_1 + X_2 + X_3)/3 = (2,70 \text{ zł} + 0,37 \text{ zł} + 3,47 \text{ zł})/3 = \mathbf{2,18 \text{ zł}}$$

Wartość rynkowa 1/3 udziału w prawie własności /działki 1/70/ nieruchomości gruntowej o powierzchni $1\,333 \text{ m}^2$ według stanu i poziomu cen na dzień wyceny, wynosi:

$$W_{R\,1/3} = (2,18 \text{ zł/m}^2 \times 1\,333 \text{ m}^2) \times 1/3 = \mathbf{969 \text{ zł}}$$

Przyjęto:

$$W_{R\,1/3} = \mathbf{970 \text{ zł}}$$

Słownie: dziewięćset siedemdziesiąt złotych.

8. Wnioski końcowe.

Określona wartość rynkowa wycenianego 1/3 udziału w prawie własności w nieruchomości gruntowej dla przyjętego celu wyceny została określona na **970** złotych według stanu i poziomu cen na datę oszacowania.

Przy określaniu wartości uwzględniono te cechy przedmiotu wyceny, które wpływają na wartość rynkową.

Ustalona wartość rynkowa nie obejmuje podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca zobowiązany jest zapłacić, a w szczególności podatku VAT.

9. Klauzule i zastrzeżenia.



- ◆ Niniejsza opinia sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- ◆ Niniejsze opracowanie nie może być opublikowane w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- ◆ Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystane dla innego celu, aniżeli określonego w operacie.
- ◆ Podstawę do określenia stanu prawnego stanowiły dokumenty i materiały, które uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
- ◆ Wycena opiera się na dokonanej wizji lokalnej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez administrację obiektu.
- ◆ Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
- ◆ Autor opinii nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani na podstawie dostępnych dokumentów.
- ◆ Niedopuszczalne jest, bez porozumienia z autorem, wprowadzanie jakichkolwiek zmian w niniejszym opracowaniu.
- ◆ Zastrzega się wykluczenie odpowiedzialności rzeczoznawcy wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania opinii w innym celu, aniżeli został on sporządzony, ani w przypadku, gdy od daty wykonania opinii zaistniały przesłanki na rynku nieruchomości lub inne okoliczności na samej nieruchomości, które wpłynęły na wartość nieruchomości.

Poznań 5 czerwiec 2020 roku.

Opracował:



Załącznik nr 1.

Protokół badania KW TO1T/00069326/2.

DZIAŁ I: Wpisy dotyczące oznaczenia nieruchomości:

Oznaczenie nieruchomości

Numer działki: 1/70.

Położenie (*obręb ewidencyjny*) – Grzywna.

Sposób korzystania: droga.

Obszar 0,1333 ha.

DZIAŁ I SP:

Prawo użytkowania wieczystego.

Okres użytkowania. 2089-12-05.

Sposób korzystania. Działka gruntu w użytkowaniu wieczystym przeznaczony pod zabudowę domem mieszkalnym

DZIAŁ II: Wpisy dotyczące prawa własności:

Lista wskazań udziałów w prawie (*numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności*): 1/1.

Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (*Nazwa*): Gmina Chełmża.

Użytkownicy wieczysti.

Lista wskazań udziałów w prawie (*numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności*): 1/3.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*Nazwa, siedziba, REGON*): "PRZEDSIĘBIORSTWO MATERIAŁÓW IZOLACYJNYCH IZOLACJA-MATIZOL" Spółka Akcyjna, Gorlice.

Lista wskazań udziałów w prawie (*numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności*): 1/3.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*Nazwa, siedziba, REGON*): EVER HOME Spółka Akcyjna, Wysogotowo, 301736372, 0000419513.

Lista wskazań udziałów w prawie (*numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności*): 1/3.

Osoba fizyczna (*Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL*): Mieczysław Wiesław Świtajski, Maksymilian, Irena, 45082503999.

DZIAŁ III: Wpisy dotyczące obciążeń i ograniczeń:

Inny wpis.

Treść wpisu. Przy odłączeniu z KW 31297 działki 1/16 tu przeniesiono do współobciążenia: -służebność gruntowa drogi na rzecz każdorazowego właściciela lub wieczystego użytkownika nieruchomości stanowiącej działki 1/7 i 1/29 zapisanych w kw 46285, polegającej na prawie przechodu i przejazdu przez działkę nr 1/13 drogą dojazdową położoną w Małej Grzywnie wpisano dnia 28-11-1997.

Inny wpis.

Treść wpisu. Przy odłączeniu z KW 31297 działki 1/16 tu przeniesiono do współobciążenia: -służebność gruntowa przechodu i przejazdu na działce nr 1/13 i 1/16 stanowiących drogi ,objętych kw 31297 na rzecz każdorazowych właścicieli użytkowników wieczystych bądź właścicieli nieruchomości stanowiącej działkę nr 1/25 w kw 50453 wpisano dnia 27-01-1999.

Inny wpis.

Treść wpisu. Przy odłączeniu z KW 31297 działki 1/16 tu przeniesiono do współobciążenia: -służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu na działce nr 1/69 stanowiącej drogi KW 31297 i działce nr 1/70 zapisanej w KW. nr 69326 na rzecz każdorazowych użytkowników wieczystych bądź właścicieli nieruchomości o nr działki nr 1/57 w KW 50626.

Inny wpis.

Treść wpisu. Przy odłączeniu z KW 31297 działki 1/16 tu przeniesiono do współobciążenia: -nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez działkę gruntu oznaczoną numerem 1/13 o pow.0.30.76 ha objętą księgą wieczystą KW 31297 na rzecz każdorazowych użytkowników wieczystych



bądź właścicieli działki gruntu oznaczonej nr 1/62 o pow.0.04.97 zapisanej w KW 57786 wpisano dnia 3-01-2001.

Inny wpis.

Treść wpisu. Przy odłączeniu z KW 31297 działki 1/16 tu przeniesiono do współobciążenia: -nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez działkę gruntu oznaczoną numerem 1/13 o pow.0.30.76 ha objętą księgą wieczystą kw 31297 na rzecz każdorazowych użytkowników wieczystych bądź właścicieli działki gruntu oznaczonej numerem 1/9 o pow.0.26.94 ha,1/14 o pow.0.10.79 ha objętych księgą wieczystą nr 41640; działek gruntu oznaczonych numerem 1/36 o pow.0.15.92 ha ,1/39 o pow.0.02.67 ha, 1/43 o pow.0.03.83 ha, objętych księgą wieczystą 47109. Wpisano dnia 3-01-2001.

Inny wpis.

Treść wpisu. Przy odłączeniu z KW 31297 działki 1/16 tu przeniesiono do współobciążenia: - służebność gruntowa na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego bądź właścicieli działki 1/18 o pow.0.07.18 ha zapisanej w KW.58601,polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez działkę gruntu oznaczone numerami 1/13 o pow.0.30.76 ha i 1/16 o pow.0.11.29 ha wpisano dnia 7-03-2001.

Inny wpis.

Treść wpisu. Przy odłączeniu z KW 31297 działki 1/16 tu przeniesiono do współobciążenia: - nieodpłatna służebność gruntowa na rzecz każdorazowych użytkowników wieczystych bądź właścicieli działki gruntu oznaczonej numerem 1/40 o pow.0.08.86 ha zapisanej w KW 58602 polegającej na prawie przechodu i przejazdu przez działkę gruntu 1/13 o pow.0.30.76 ha wpisano dnia 7-03-2001

DZIAŁ IV: Wpisy dotyczące hipotek:

Wpisy dotyczące użytkownika wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość.

Hipoteka umowna łączna. Suma (słownie), waluta 19500000,00 (dziewiętnaście milionów pięćset tysięcy) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny*).

1. Kredyt, odsetki, prowizje, opłaty, zwrot kosztów, roszczenia banku oraz przyszłe wierzytelności banku, które mogą powstać w związku z umową IRS, "umowa 1" o kredyt inwestycyjny nr K00772/15 z dnia 22.06.2015 roku.

2. Kredyt, odsetki, prowizje, opłaty, zwrot kosztów, roszczenia banku oraz spłata kredytu obrotowego w kwocie 1.400.000,00 zł, który został udzielony na podstawie umowy o multilinię nr K00774/15 z dnia 22.06.2015 r. Co ustalono w aneksie nr 1 z dnia 23.07.2013 roku, "umowa 2" o multilinię nr K00774/15 z dnia 22.06.2015 roku oraz aneksu nr 1 z dnia 23.07.2015 roku.

Księga Współobciążone. TO1T / 00113384 / 0.

Wierzyciel hipoteczny. BANK ZACHODNI WBK Spółka Akcyjna, Wrocław, 93004134100000.

Badania dokonał:

Michał Majchrzycki.



Załącznik nr 2.

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

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: toruński
Jednostka ewidencyjna: 041502_2, Chełmża - gmina
Obręb ewidencyjny: 041502_2.0011, Grzywna

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 19-05-2020 10:11:46

Nr jednostki rejestrowej: G342

Osoby: 4

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	GMINA CHEŁMŻA siedziba: ul. Wodna 2, 87-140 Chełmża
1/3 współużytkowanie wieczyste	EVER HOME SPÓŁKA AKCYJNA siedziba: ul. Bukowska 10A, 62-081 Wysogotowo koresp. ul. Bukowska 10A, 62-081 Wysogotowo
1/3 współużytkowanie wieczyste	Sobolewski Jacek (Jan, Krystyna) adres: ul. Juliusza Słowackiego 71/1, Toruń koresp. ul. Słowackiego 71/1, 87-100 Toruń
1/3 współużytkowanie wieczyste	Świtajski Mieczysław Wiesław (Maksymilian, Irena) adres: ul. Goździkowa 12, 87-100 Toruń

Działki ewidencyjne: 1

Arkusz	Nr działki	Adres / Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Użytek	Pow. [ha]	
1	1/70		0.1333	dr	0.1333	TO1T/00069326/2
Identyfikator: 041502_2.0011.1/70;						
Razem powierzchnia działek [ha]:			0.1333	ha		
Słownie:			jeden tysiąc trzysta trzydzieści trzy metry kwadratowe			

Oznaczenia użytków i klas

dr - Drogi

Ryszarda Stefańska
19-05-2020

(sporządził: data i podpis)



(pieczęć urzędowa)

Toruń, dnia 19.05.2020 r.
Z up. STAROSTY

Ryszarda Stefańska
Starosta 19-05-2020
ds. ewidencji gruntów i budynków

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



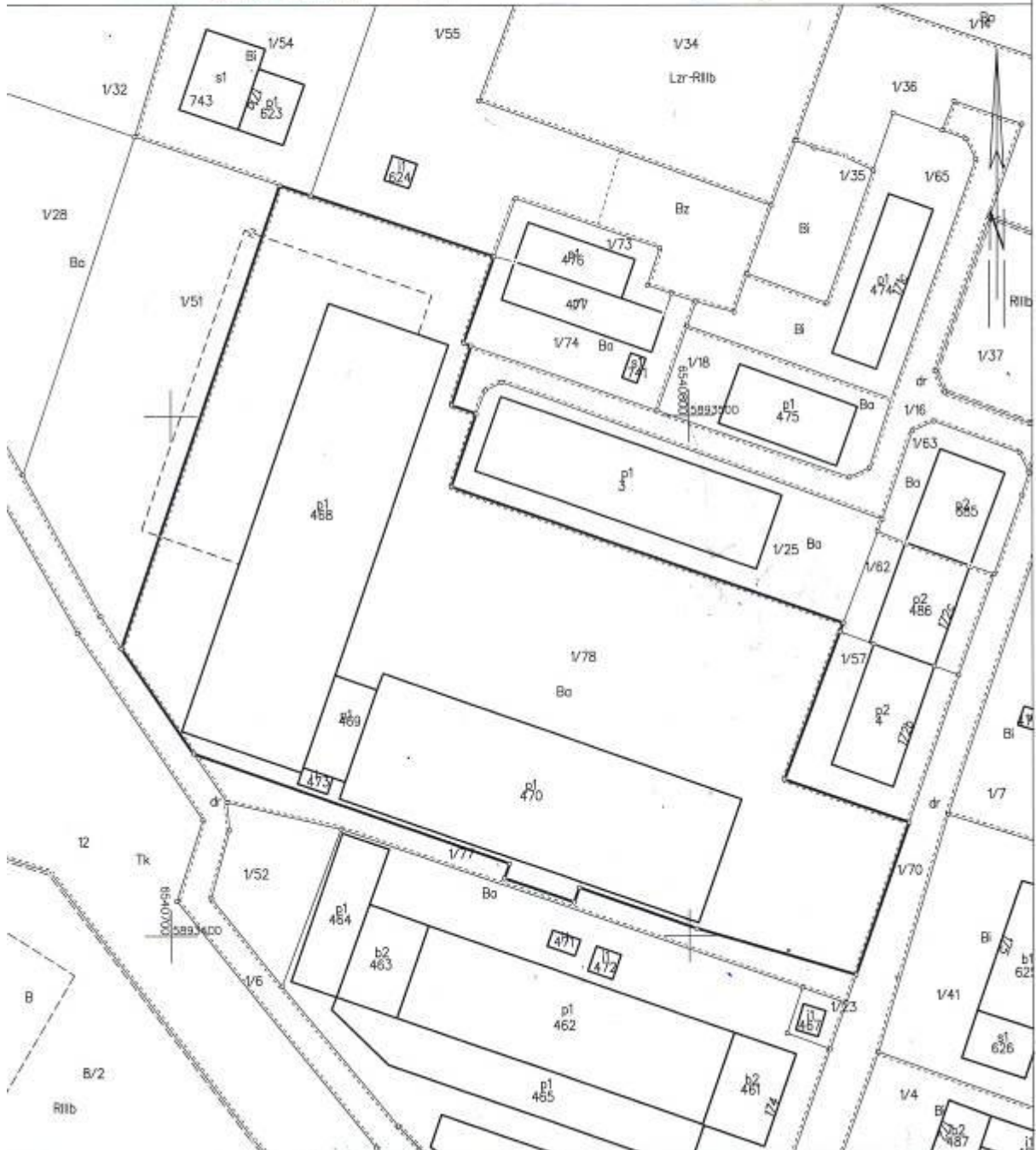
Załącznik nr 3.

Podważać się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ wydający dokumenty katastralne	STAROSTA TORUŃSKI
Nazwa materiału źródła	Kawit
Identyfikator ewidencyjny materiału źródła	P.0415
Data wykonania kopii	19 MAJ 2020
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	GEODETA

Województwo: kujawsko-pomorskie
 Powiat: toruński
 Jednostka ewidencyjna: 041502_2, Chełmża - gmina
 Obręb: 0011, Grzywna
 Działka: 1/78

MAPA EWIDENCJI GRUNTÓW SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRS89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-KRON86-NH



Toruń dn. 2020-05-19
 Sporządził(a) wydruk: Justyna Szeferka



Załącznik nr 4.

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1022637442

1	Okres ubezpieczenia: od 30.08.2019 r. do 29.08.2020 r.	
2	Ubezpieczający: MICHAŁ MAJCHRZYCKI Adres korespondencyjny: GWIAZDZISTA 25A, 61-149 POZNAŃ E-mail: Klient odmówił	Telefon: Klient odmówił PESEL: 62030901159
3	Ubezpieczony: MICHAŁ MAJCHRZYCKI Adres zamieszkania: GWIAZDZISTA 25A, 61-149 POZNAŃ E-mail: Klient odmówił	Telefon: Klient odmówił PESEL: 62030901159
4	Zakres ubezpieczenia dobrowolnego	Suma gwarancyjna Na jeden wypadek ubezpieczeniowy Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe
	Odpowiedzialność cywilna rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego (klauzula nr 72)	100 000 PLN 100 000 PLN
5	Składka łączna: 332,50 PLN Jednorazowo Kwota w PLN: 332,50 Termin płatności: 10.09.2019	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 44 1240 6960 3014 0110 0983 1945 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1022637442
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6	lipca 2018 r.
	Postanowienia dodatkowe	
8	Ubezpieczenie dobrowolne Klauzula nr 72 Klauzula odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego 1. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych niniejszej klauzuli postanowień OWU, PZU obejmuje ochroną ubezpieczeniową odpowiedzialność cywilną osoby fizycznej niebędącej przedsiębiorcą – biegłego sądowego za szkody powstałe wskutek wykonywania czynności w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, określonych w art. 174 3a Ustawy o gospodarce nieruchomościami.	2. PZU SA nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe: 1) wskutek ujawnienia wiadomości poufnej; 2) wskutek niedotrzymania terminów lub harmonogramu wykonania czynności zawodowych, chyba że jest ono następstwem szkody objętej ubezpieczeniem; 3) w wyniku błędnego przeliczenia waluty.
9	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, odciskach i podstawić prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zobowiązaniu do podpisywania decyzji. Informację udostępniono również pod adresem: www.pzu.pl. 4. Oświadczam, że otrzymałem informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawiartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 5. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie skierowane do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty. 6. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 7. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 8. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).	9. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przesłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informację, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * W celu oznaczenia zgody: Pełna nazwa spółki: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-132 Warszawa.

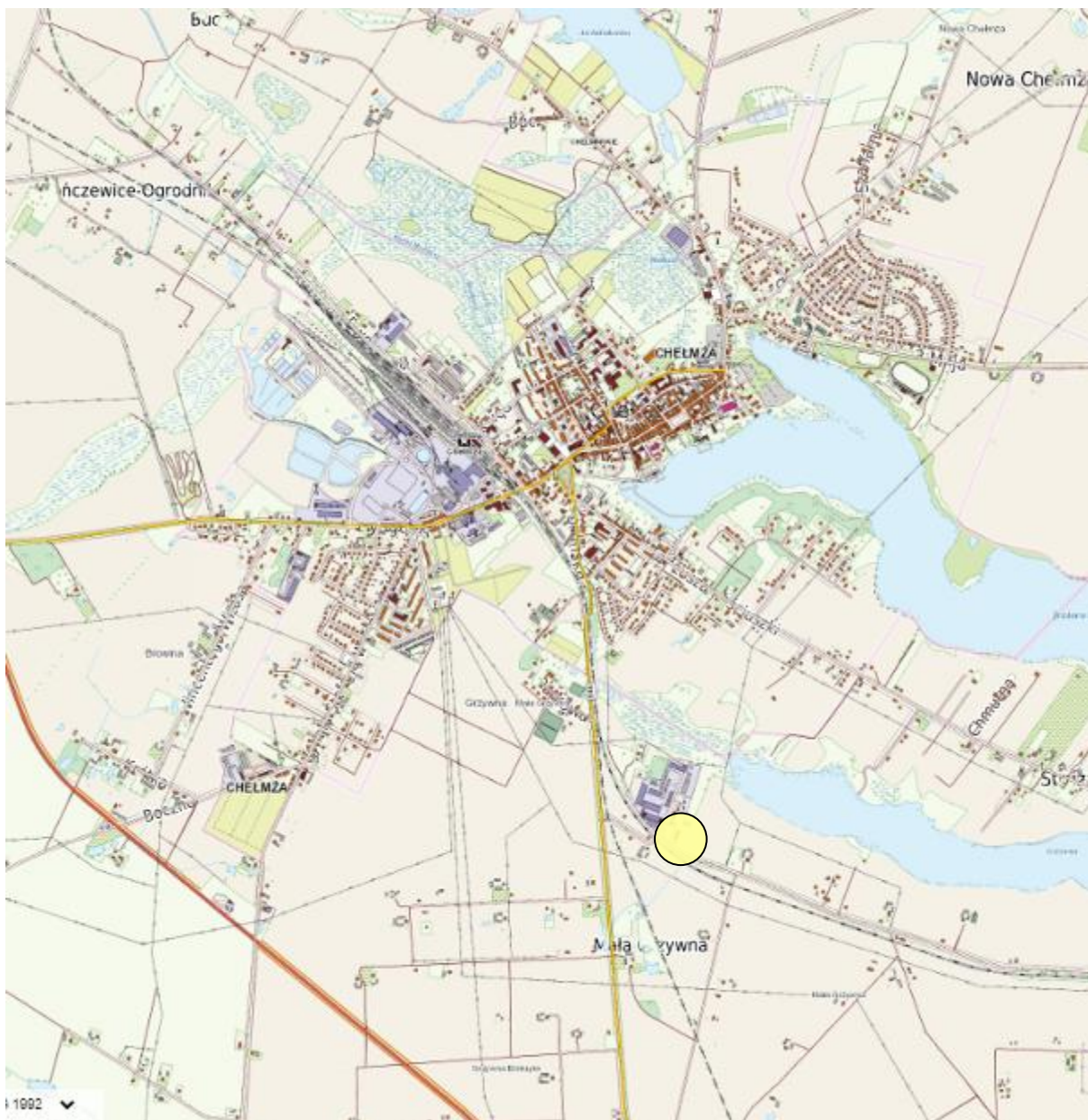
DSP/P/1022637442/6626/pc:10000226645310/BE20

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodnie z taryfą operatora)

1/2

OSP/7A/1967 05/2019/0937 1446/10000226645310 12454604 1/3/1 P/10000226645310

PLAN SYTUACYJNY



* <https://e-mapa.net/>

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Działka nr 1/70



Działka nr 1/70.



Działka nr 1/70.



Droga gminna.