



Ewa Mordzak
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY nr upr. 3735
87-100 Toruń, ul. Owsiana 36/9
e-mail: emordzak@wycena-nieruchomosci.biz
tel. 603 938 178

OPERAT SZACUNKOWY

Z wyceny nieruchomości gruntowej zabudowanej,
oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 54/26.
Nieruchomość położona w m. Dzikowo, w gminie Obrowo, w powiecie toruńskim,
w województwie kujawsko – pomorskim.
Dla nieruchomości prowadzona jest Sąd Rejonowy w Toruniu
VI Wydział Ksiąg Wieczystych KW nr TO1T/00078069/8.



Operat wykonała:
Ewa Mordzak,
Rzeczoznawca Majątkowy.
Nr Upnień 3735

Toruń, 6 grudnia 2023 r.

TO1T/GUp/34/2023



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości:

Nieruchomość oznaczona jako działka ewidencyjna nr 54/26 o powierzchni 1577 m², położona w m. Dzikowo, w gminie Obrowo, w powiecie toruńskim, w województwie kujawsko - pomorskim. Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Toruniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych KW nr TO1T/00078069/8.

Stan techniczny – użytkowy nieruchomości, wg stanu na dzień oględzin.

Działka nr 54/26 o powierzchni 1577 m², o kształcie pięciokątą, z niewielkimi deniwelacjami, ogrodzona i zagospodarowana sklasyfikowana jest w ewidencji gruntów jako „B” tereny mieszkaniowe.

Nieruchomość wyposażona jest w przyłącze energetyczne i wodociągowe. Przyłącze kanalizacyjne zrealizowane zostało poprzez wybudowanie przydomowej oczyszczalni.

KAŻDOCZESNEMU WŁAŚCICIELOWI NINIEJSZEJ NIERUCHOMOŚCI PRZYSŁUGUJE SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE CZERPANIA WODY ZE STUDNI ZNAJDUJĄCEJ SIĘ W OBRĘBIE DZIAŁKI NR 54/16 I CZĘŚCIOWO W OBRĘBIE DZIAŁKI NR 54/15 WRAZ Z PRAWEM WYKONYWANIA W RAMACH ISTNIEJĄCEGO PROJEKTU PRZYŁĄCZA WODY I PRZEPROWADZENIA DO NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ, PRZY PARTYCYPOWANIU WSPÓLNIE Z INNYMI KORZYSTAJĄCYMI, W KOSZTACH WYKONANIA PRZYŁĄCZY I EKSPLOATACJI POWYŻSZEJ STUDNI.

Nieruchomość zabudowana jest:

- wolnostojącym budynkiem jednorodzinnym o Pu 113,6 m² (wg. pozwolenia na budowę i zawiadomienia o zakończeniu budowy), wg. stanu na dzień oględzin 139,24 m²; Pz 104,5 m²; w 2010 r. zgłoszono do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego zakończenie budowy i zamiar przystąpienia do użytkowania budynku; na dzień oględzin budynek jest zamieszkały;
- budynkiem garażowym niezewidencjonowanym o pow. zabudowy do 30 m².

Obszar działki ogrodzony, brama wjazdowa stalowa, otwierana automatycznie. Dojście do budynku mieszkalnego i komunikacja utwardzone kostką granitową. Na terenie działki znajduje się poza tym oczko wodne, drewniany domek gospodarczy, miejsce do grillowania oraz roślinność ogrodowa. Nieutwardzony obszar działki porośnięty trawą. Bezpośredni dojazd do nieruchomości drogą gruntową.

Nieruchomość posiada dostęp do gminnej drogi publicznej nr 101019C, ulicy Leśnej – działki drogowej nr 55/1 (KW nr TO1T/00036156/9) ze zjazdem i wyjazdem z i do drogi publicznej.

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Obrowo zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIV/150/2000 Rady Gminy Obrowo z 28 kwietnia 2000 r., działka nr 54/26 oznaczona jest na mapie studium symbolem **E18/UTL** (E – strefa usług turystycznych o funkcji podstawowej – rekreacyjno – turystycznej).

Zakres wyceny:

Prawo własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej.

Cel wyceny:

Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej, dla aktualnego sposobu użytkowania, wg stanu na dzień oględzin, według poziomu cen na datę sporządzenia wyceny, na potrzeby postępowania upadłościowego toczącego się wobec Jarosława Joachimiaka – sygn. TO1T/GUp/34/2023.

Uwarunkowania wyceny:

Wartość rynkowa została określona dla aktualnego sposobu użytkowania (nieruchomość o funkcji mieszkalnej), wg stanu na dzień oględzin, według poziomu cen na datę sporządzenia wyceny.

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości na dzień oględzin wynosi:

Oszacowano: $W_{RN} = 620\ 000$ zł

Słownie złotych: sześćset dwadzieścia tysięcy.

Wartość udziału $\frac{1}{2}$:

Oszacowano: $W_{UDZ} = 310\ 000$ zł

Słownie złotych: trzysta dziesięć tysięcy

Operat wykonała:

Rzeczoznawca Majątkowy, Ewa Mordzak, Nr Uprawnień 3735

Data wykonania operatu:

6 grudnia 2023 r.



SPIS TREŚCI

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU, ZAKRESU I UWARUNKOWAŃ WYCENY	str. 4
2. CEL WYCENY	str. 4
3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO-PRAWNE WYCENY	str. 5
3.1. Podstawy formalne wyceny	str. 5
3.2. Podstawy prawne wyceny	str. 5
3.3. Źródła danych o nieruchomości	str. 5
4. DATY ISTOTNE DLA OKRESLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	str. 5
5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	str. 5
5.1. Opis stanu nieruchomości	str. 5
5.2. Stan prawny nieruchomości.	str. 5
5.3. Lokalizacja, otoczenie i informacje ogólne	str. 6
5.4. Opis działki	str. 8
5.4.1. Dostęp do drogi publicznej	str. 9
5.5. Opis budynku	str. 10
6. MOCNE I SŁABE STRONY NIERUCHOMOŚCI	str. 17
7. UWARUNKOWANIA PLANSTYCZNE	str. 17
8. METODOLOGIA	str. 19
9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	str. 23
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	str. 33
11. OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁU WYNOSZĄCEGO ½ W NIERUCHOMOŚCI	str. 37
12. WYNIK KOŃCOWY WYCENY	str. 37
13. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	str. 37
14. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	str. 38

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU, ZAKRESU I UWARUNKOWAŃ WYCENY.

1.1. Przedmiot wyceny:

Nieruchomość oznaczona jako działka ewidencyjna nr 54/26 o powierzchni 1577 m², położona w m. Dzikowo, w gminie Obrowo, w powiecie toruńskim, w województwie kujawsko - pomorskim. Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Toruniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych KW nr TO1T/00078069/8.

Stan techniczno – użytkowy nieruchomości, wg stanu na dzień oględzin.

Działka nr 54/26 o powierzchni 1577 m², o kształcie pięciokąta, z niewielkimi deniwelacjami, ogrodzona i zagospodarowana sklasyfikowana jest w ewidencji gruntów jako „B” tereny mieszkaniowe. Nieruchomość wyposażona jest w przyłącze energetyczne i wodociągowe. Przyłącze kanalizacyjne zrealizowane zostało poprzez wybudowanie przydomowej oczyszczalni.

KĄŻDOCZESNEMU WŁAŚCICIELOWI NINIEJSZEJ NIERUCHOMOŚCI PRZYSŁUGUJE SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE CZERPANIA WODY ZE STUDNI ZNAJDUJĄCEJ SIĘ W OBRĘBIE DZIAŁKI NR 54/16 I CZĘŚCIOWO W OBRĘBIE DZIAŁKI NR 54/15 WRAZ Z PRAWEM WYKONYWANIA W RAMACH ISTNIEJĄCEGO PROJEKTU PRZYŁĄCZA WODY I PRZEPROWADZENIA DO NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ, PRZY PARTYCYPOWANIU WSPÓLNIE Z INNYMI KORZYSTAJĄCYMI, W KOSZTACH WYKONANIA PRZYŁĄCZY I EKSPLOTACJI POWYŻSZEJ STUDNI.

Nieruchomość zabudowana jest:

- wolnostojącym budynkiem jednorodzinnym o Pu 113,6 m² (wg. pozwolenia na budowę i zawiadomienia o zakończeniu budowy), wg. stanu na dzień oględzin 139,24 m², Pz 104,5 m²; w 2010 r. zgłoszono do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego zakończenie budowy i zamiar przystąpienia do użytkowania budynku; na dzień oględzin budynek jest zamieszkały;
- budynkiem garażowym niezewidencjonowanym o pow. zabudowy do 30 m².

Obszar działki ogrodzony, brama wjazdowa stalowa, otwierana automatycznie. Dojście do budynku mieszkalnego i komunikacja utwardzone kostką granitową. Na terenie działki znajduje się poza tym oczko wodne, drewniany domek gospodarczy, miejsce do grillowania oraz roślinność ogrodowa. Nieutwardzony obszar działki porośnięty trawą. Bezpośredni dojazd do nieruchomości drogą gruntową.

Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej o randze drogi gminnej nr 101019C, ulicy Leśnej – działki drogowej nr 55/1 (KW nr TO1T/00036156/9) ze zjazdem i wyjazdem z i do drogi publicznej.

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Obrowo zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIV/150/2000 Rady Gminy Obrowo z 28 kwietnia 2000 r., działka nr 54/26 oznaczona jest na mapie studium symbolem **E18/UTL** (E – strefa usług turystycznych o funkcji podstawowej – rekreacyjno – turystycznej).

1.2. Zakres wyceny:

Prawo własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej.

1.3. Uwarunkowania wyceny.

Wartość rynkowa została określona dla aktualnego sposobu użytkowania (nieruchomość o funkcji mieszkaniowej), wg stanu na dzień oględzin, według poziomu cen na datę sporządzenia wyceny.

2. CEL WYCENY.

Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej, dla aktualnego sposobu użytkowania, wg stanu na dzień oględzin, według poziomu cen na datę sporządzenia wyceny, na potrzeby postępowania upadłościowego toczącego się wobec Jarosława Joachimiaka – sygn. TO1T/GUp/34/2023.

3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO - PRAWNE WYCENY

3.1. Podstawy formalne wyceny

Zleceniodawca: Jarosław Joachimiak, Dzikowo ul. Leśna 37, 87-125 Dzikowo. Sygnatura TO1T/GUp/34/2023.

Zleceńbiorca: Rzecznik Majątkowy, Ewa Mordzak, Nr Uprawnień 3735.

3.2. Podstawy prawne wyceny

- Ustawa z 21 sierpień 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 1832).
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz.U. 2023 r. poz. 1860).

3.3. Źródła danych o nieruchomości.

- Akta Księgi wieczystej nr TO1T/00078069/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Toruniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone 15 listopada 2023 r.
- Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Toruniu – pozyskanie danych z ewidencji gruntów dla działek ew. nr 54/26.
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego uchwalone Uchwałą Rady Gminy Obrowo nr XXIV/50/2000 z 28 kwietnia 2000 r.
- Analiza cen transakcyjnych nieruchomości zweryfikowanych na podstawie wglądu w akty notarialne (podstawa prawna: *Art. 155 Ustawy o gospodarce nieruchomościami*).
- Dokumentacja budowlana.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.

Data sporządzenia wyceny - 6 grudnia 2023 r.

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 6 grudnia 2023 r.

Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny – 15 listopada 2023 r.

Data dokonania oględzin nieruchomości – 15 listopada 2023 r.

5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Opis stanu nieruchomości.

Stan nieruchomości określono na dzień 15 listopada 2023 r.

5.2. Stan prawny nieruchomości.

Nieruchomość podlegająca wycenie stanowi przedmiot prawa własności, które przysługuje w udziałach po ½ **Pani Joannie Niewiadomskiej oraz Panu Jarosławowi Joachimiak.**

Stan prawny ustalono na podstawie danych uzyskanych z ewidencji gruntów i budynków, informacji zawartych w KW nr TO1T/00078069/8, a także ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Obrowo.

W procesie wyceny dokonano:

- wglądu w dniu 6 grudnia 2023 r., w elektronicznym systemie informacji o księgach wieczystych, do KW nr TO1T/00078069/8, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Toruniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych – protokół z badania ksiąg wieczystych stanowi załącznik do operatu szacunkowego;
- wglądu w dniu 6 grudnia 2023 r. do rejestru gruntów Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Toruniu – protokół z badania ewidencji gruntów znajduje się w treści operatu szacunkowego;
- wglądu w dniu 6 grudnia 2023 r. do dokumentów Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Obrowo nr XXIV/50/2000 z 28 kwietnia 2000 r. – protokół z zapisów studium znajduje się w treści operatu szacunkowego.

5.2.1. Stan prawny nieruchomości według Księgi Wieczystej

Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Toruniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu KW nr TO1T/00078069/8 - stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie informacji zawartych w elektronicznym systemie informacji o księgach wieczystych – na dzień 6 grudnia 2023 r.

Protokół z badania KW stanowi załącznik nr 1 do operatu.

5.2.2. Stan według ewidencji gruntów i budynków.

Stan z ewidencji gruntów i budynków zweryfikowano dnia 6 grudnia 2023 r. i jest zgodny ze stanem wykazany poniżej.

STAROSTA TORUŃSKI ul. Towarowa 4-6 87-100 Toruń (nazwa organu wydającego dokument)		Województwo: kujawsko-pomorskie Powiat: toruński Jednostka ewidencyjna: 041507_2, Obrowo Obręb ewidencyjny: 0003, Dzikowo		
UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW sporządzono dnia: 30-06-2023 07:40:48				
Nr jednostki rejestrowej: G433				
Osoby: 2				
Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji			
1/2 współwłasność	Joachimiak Jarosław (Henryk, Ewa) adres: ul. Leśna 37, 87-125 Dzikowo			
1/2 współwłasność	Niewiadomska Joanna (Ryszard, Stanisława) adres: ul. Leśna 37, 87-125 Dzikowo			
Działki ewidencyjne: 1				
Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna Oznaczenie Pow. [ha]	Nr KW lub inne dokumenty
54/26 041507_2.0003.54/26		0.1577	B 0.1577	TO1T/00078069/8
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.1577	ha	
Słownie:		jeden tysiąc pięćset siedemdziesiąt siedem metrów kwadratowych		
Oznaczenia użytków i klas				
B - Tereny mieszkaniowe				
Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 1				
Identyfikator	041507_2.0003.68_BUD	Kondygnacje nadziemne: 2 Kondygnacje podziemne: 0		
Działka	041507_2.0003.54/26	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m²]: 109 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]: -		
Adres	Dzikowo 9b			
Rodzaj wg KST	budynki mieszkalne			
Uwagi: -				

5.3. Lokalizacja, otoczenie i informacje ogólne

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny, położona jest w m. Dzikowo, w gminie Obrowo, w powiecie toruńskim.

Gmina Obrowo położona jest wzdłuż drogowej i kolejowej trasy Toruń-Warszawa. Przebiegające obok siebie szlaki komunikacyjne dzielą ją na dwie części, zbliżone do siebie wielkością – część północną, o charakterze rolniczo-przemysłowym i część południową, obejmującą głównie tereny leśne. Siedzibą gminy jest Obrowo licząca ok. 13 tys. osób. Strukturę Gminy stanowi 21 sołectw wiejskich.

W gminie obserwowany jest rozwój małych i średnich firm, a także rozwój budownictwa jednorodzinnego, zwłaszcza w rejonie wsi: Głogowo, Brzozówka, Zawady, Obrowo, Osiek nad Wisłą, Stajenczynki, Dzikowo, Silno. Jest to obszar o największej podaży taniego budownictwa jednorodzinnego (segment nieruchomości zabudowanych niewielkimi budynkami jednorodzinnymi – do 100 m²), które cieszą się popytem ze strony uczestników rynku, ponieważ stanowią alternatywę wobec bardzo drogiej mieszkań w Toruniu.

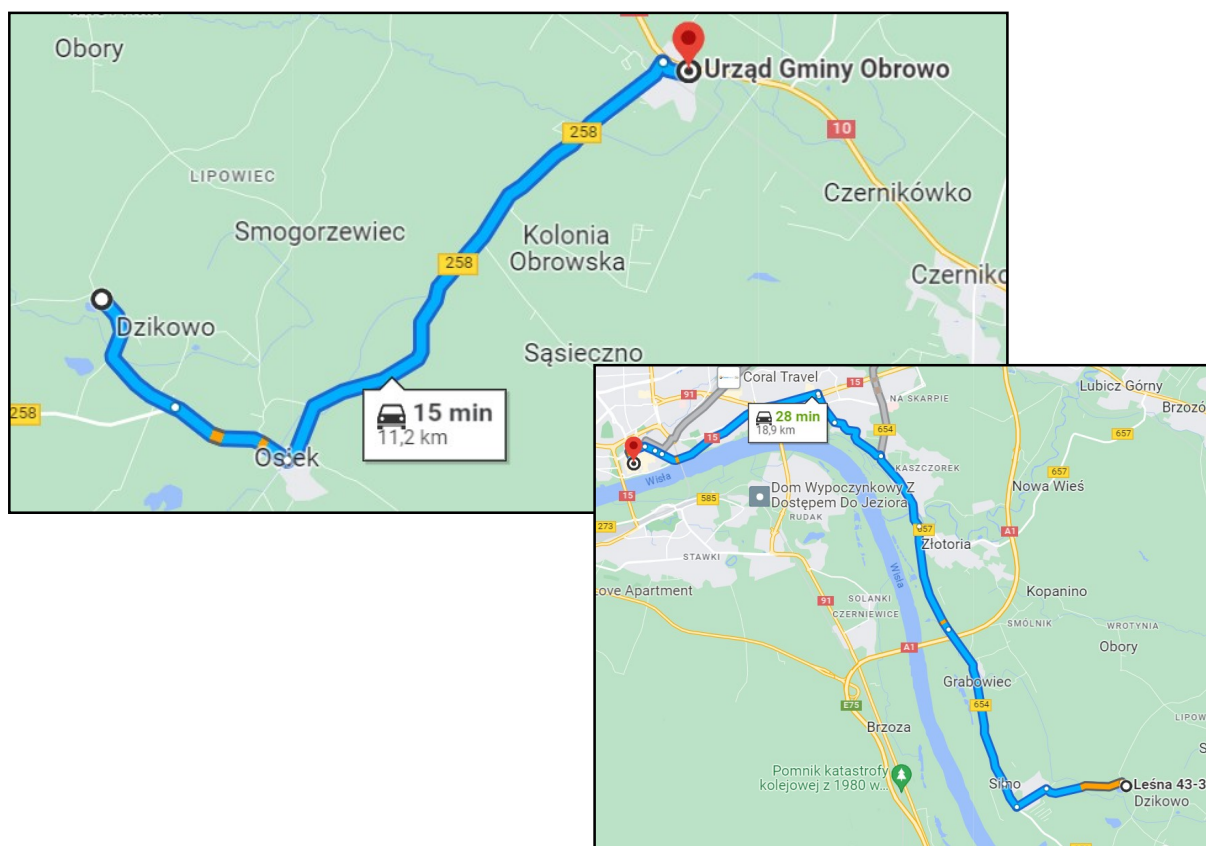
Dzikowo wieś o liczbie mieszkańców 565 osób (źródło informacji: <https://www.bip.obrowo.pl/3519,statystyka>), położona w gminie Obrowo. Wieś położona w otoczeniu lasów, w znacznej części nad Jeziorem Dzikowskim (ciekawostka: jezioro posiada tzw. podwójne dno: pierwsza warstwa składa się z bujnych zarośli wodnych i gałęzi spadających z drzew, natomiast druga jest mulista). Wieś położona w odległości ok 3 km gdzie zlokalizowana jest infrastruktura społeczna (sklepy, szkoła, świetlica, kościół, i in). Na obszarze miejscowości od lat rozwija się budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Integralnymi częściami wsi Dzikowo są: Antoniewo (część wsi) oraz Chrapy (kolonia)

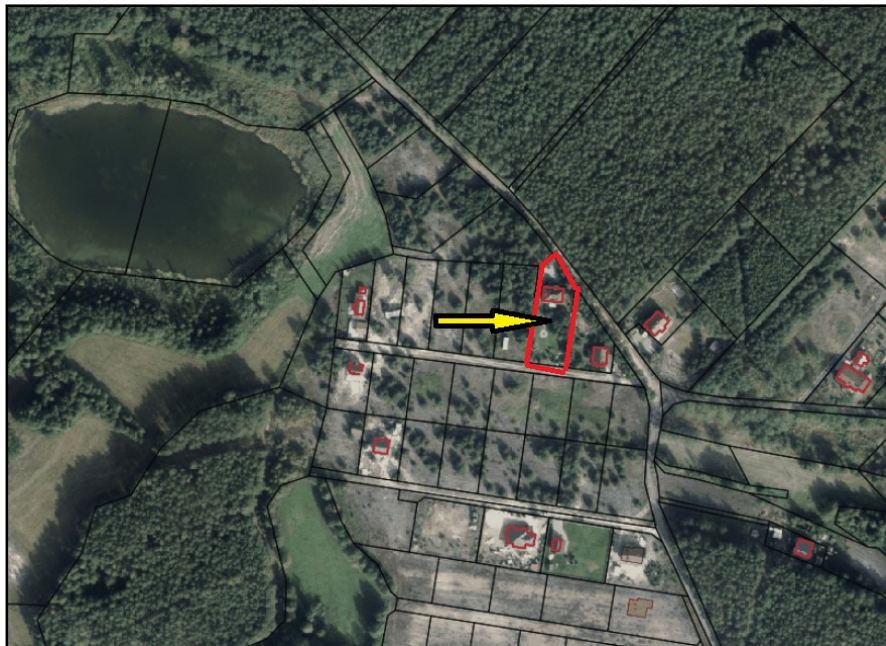
Lokalizacja przedmiotu wyceny

Przedmiot wyceny usytuowany jest w m. Dzikowo, położonej w odległości około 11,2 km od Urzędu Gminy oraz 23 km od centrum Torunia. Nieruchomość usytuowana jest na obszarze o niskiej intensywności zabudowy, w bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się znaczne obszary leśne, nieruchomości zabudowane, niezabudowane, obszar gruntów pod wodami powierzchniowymi stojącymi (Ws) prawdopodobnie należący do osób prywatnych. Dostęp do zbiornik wodnego utrudniony. Bezpośredni dojazd do nieruchomości drogą gruntową, możliwy wyłącznie własnym środkiem lokomocji (przystanek komunikacji zbiorowej w odległości ok 3 km). W bezpośrednim sąsiedztwie brak jest infrastruktury społecznej.

Fragment mapy obrazujący lokalizację nieruchomości względem centrum Torunia i UG



Fragment mapy www.google.pl/maps obrazujący lokalizację i otoczenie nieruchomości



5.4. Opis działki.

Działka nr 54/26 o powierzchni 1577 m², o kształcie pięciokąta, ogrodzona i zagospodarowana sklasyfikowana jest w ewidencji gruntów jako „B” tereny mieszkaniowe.

Nieruchomość wyposażona jest w przyłączy energetyczne i wodociągowe. Przyłączy kanalizacyjne zrealizowane zostało poprzez wybudowanie przydomowej oczyszczalni.

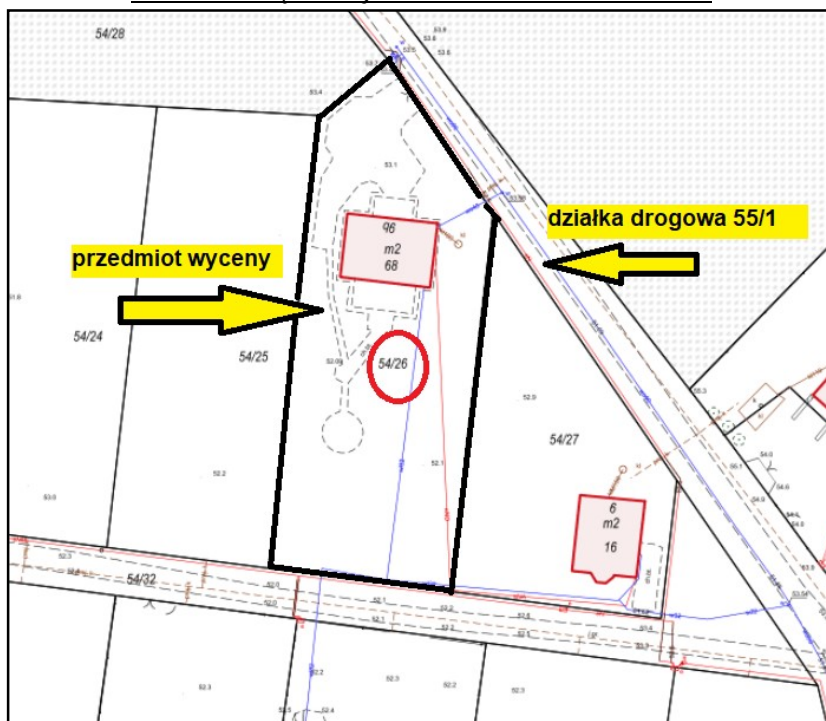
KAŻDOCZESNEMU WŁAŚCICIELOWI NINIEJSZEJ NIERUCHOMOŚCI PRZYSŁUGUJE SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE CZERPANIA WODY ZE STUDNI ZNAJDUJĄCEJ SIĘ W OBRĘBIE DZIAŁKI NR 54/16 I CZĘŚCIOWO W OBRĘBIE DZIAŁKI NR 54/15 WRAZ Z PRAWEM WYKONYWANIA W RAMACH ISTNIEJĄCEGO PROJEKTU PRZYŁĄCZA WODY I PRZEPROWADZENIA DO NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ, PRZY PARTYCYPOWANIU WSPÓLNIE Z INNYMI KORZYSTAJĄCYMI, W KOSZTACH WYKONANIA PRZYŁĄCZY I EKSPLOTACJI POWYŻSZEJ STUDNI.

Nieruchomość zabudowana jest:

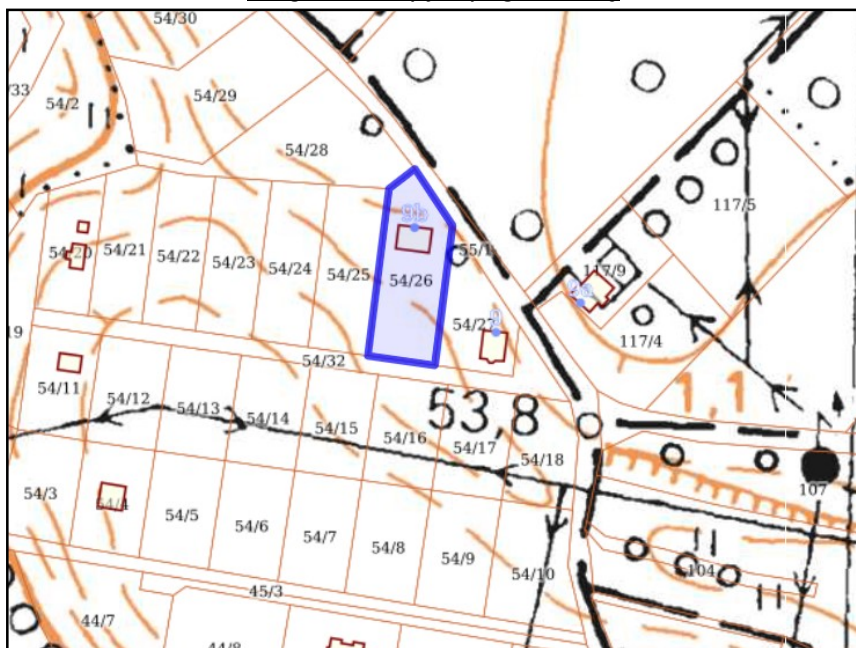
- wolnostojącym budynkiem jednorodzinnym o Pu 113,6 m² (wg. pozwolenia na budowę i zawiadomienia o zakończeniu budowy), wg. stanu na dzień oględzin 139,24 m², Pz 104,5 m²; w 2010 r. zgłoszono do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego zakończenie budowy i zamiar przystąpienia do użytkowania budynku; na dzień oględzin budynek jest zamieszkały;
- budynkiem garażowym niezewidencjonowanym o pow. zabudowy do 30 m².

Obszar działki ogrodzony, brama wjazdowa stalowa, otwierana automatycznie. Dojście do budynku mieszkalnego i komunikacja utwardzone kostką granitową. Na terenie działki znajduje się poza tym oczko wodne, drewniany domek gospodarczy, miejsce do grillowania oraz roślinność ogrodowa. Nieutwardzony obszar działki porośnięty trawą. Bezpośredni dojazd do nieruchomości drogą gruntową. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej.

Fragment mapy z geoportalu powiatu toruńskiego ze wskazaniem przedmiotu wyceny wraz z siecią uzbrojenia i ukształtowania terenu



Fragment mapy topograficznej



5.4.1. Dostęp do drogi publicznej.

Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej o randze drogi gminnej nr 101019C, ulicy Leśnej – działki drogowej nr 55/1 (KW nr TO1T/00036156/9) ze zjazdem i wyjazdem z i do drogi publicznej.



5.5. Opis budynku.

Budynek wzniesiony na podstawie *prawomocnej decyzji - pozwolenia na budowę* nr AB.7351-7-363/06 z 13 listopada 2006 r.

Zakończenie budowy i zamiar przystąpienia do użytkowania zgłoszone zostało do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego 12 marca 2010 r.

Zarówno w pozwoleniu na budowę (wydane do projektu budynku mieszkalnego jednorodzinnego „GOZDAWA” Pracowni Projektowej ARCHETON) jak i w zgłoszeniu do PINB wykazana została powierzchnia użytkowa 113,6 m².

Informacyjnie podaje się, że budynek ma powierzchnię użytkową 139,24 m². Zwiększenie powierzchni wynika z faktu wykonania w miejscu garażu i pomieszczenia gospodarczego pokoju i pomieszczenia gospodarczego z zejściem do pomieszczenia kotłowni, które znajduje się w podpiwniczeniu.

PROGRAM UŻYTKOWY BUDYNKU

LP	WYKAZ POMIESZCZEŃ	PU [M ²]
PARTER		
1	POKÓJ DZIENNY	31,9
2	KUCHNIA	10,58
3	PRZEDPOKÓJ	12,23
4	WC	1,87
5	POKÓJ PRACOWANIA	14,5
6	POMIESZCZENIE GOSPODARCZE Z ZEJŚCIEM DO KOTŁOWNI	9,2
7	SCHODY	2,38
RAZEM		82,66
PODDASZE		
1	POKÓJ	11,05
2	GARDEROBA	2,19
3	POKÓJ	13,72
4	ŁAZIENKA	9,12
5	POKÓJ	10,3
6	GARDEROBA	3,05
7	PRZEDPOKÓJ	7,15
RAZEM		56,58
ŁĄCZNIE		139,24

DANE KONSTRUKCYJNO MATERIAŁOWE:

- ✓ konstrukcja budynku - murowana;
- ✓ ławy fundamentowe żelbetowe z betonu żwirowego, zaizolowane, zbrojone;
- ✓ ściany fundamentowe murowane zaizolowane;
- ✓ ściany konstrukcyjne zewnętrzne parteru i poddasza murowane;
- ✓ ściany działowe – murowane;
- ✓ elewacje - tynk mineralny cienkowarstwowy, malowany farbami fasadowymi;
- ✓ kominy – SCHIEDEL
- ✓ strop – nad parterem TERIVA, nad poddaszem obudowany płytami GK;
- ✓ nadproża żelbetowe monolityczne;
- ✓ schody wewnętrzne drewniane;
- ✓ dach wielospadowy; konstrukcji drewnianej zaizolowany termicznie; kryty gontem; w dachu zamontowano okna dachowe FAKRO; podbitka dachu drewniana;
- ✓ rynny i rury spustowe pcv;
- ✓ stolarka okienna – drewniana - wyposażona w rolety antywłamaniowe sterowane elektronicznie;
- ✓ cokół licowany płytkami elewacyjnymi;
- ✓ taras w poziomie parteru – deski tarasowe (taras wymaga odświeżenia);
- ✓ izolacje:
 - przeciwwilgociowa: pozioma ścian fundamentowych i podłóg na gruncie, pionowa ścian fundamentowych;
 - termiczna: strop nad poddaszem wełna mineralna gr. 20 cm.; ściany zewnętrzne (styropian), podłogi na gruncie (styropian), fundament (styropian ok. 10 cm);
 - akustyczna - styropian, w ścianach działowych wełna mineralna

Podłogi i posadzki

- ✓ w zależności od rodzaju pomieszczenia – gres szklwiony, salon na parterze panele drewniane, na poddaszu panele podłogowe;

Tynki i okładziny ścian

- ✓ tynki cementowo-wapienne
- ✓ w zależności od rodzaju pomieszczenia – płytki ceramiczne, gładzie malowane farbami kryjącymi;

Instalacje w budynku

- ✓ elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania (kotłownia wyposażona w piec na eko-groszek, grzejniki stalowe), ogrzewanie podłogowe w łazience na piętrze;

Inne elementy wykończenia

- ✓ armatura łazienkowa i biały montaż o typowym standardzie; wanna z hydromasażem;
- ✓ zabudowy – zabudowa kuchni z 2009 r.; fronty kuchni z płyty MDF;
- ✓ stolarka drzwiowa wewnętrzna – drewniana; drzwi wejściowe – antywłamaniowe;
- ✓ balkony – płyta balkonowa licowana płytkami ceramicznymi mrozoodpornymi, balustrady stalowe (kute);
- ✓ dodatkowe elementy oświetleniowe w łazience na poddaszu;

Podstawowe dane gabarytowe wg pozwolenia na budowę:

Powierzchnia użytkowa budynku

→ wg. pozwolenia na budowę 113,60 m²

→ wg. stanu na dzień oględzin 139,24 m²

Powierzchnia zabudowy 104,50 m²

Kubatura 535,69 m³

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA
ELEWACJE BUDYNKU



Pomieszczenia w budynku mieszkalnym



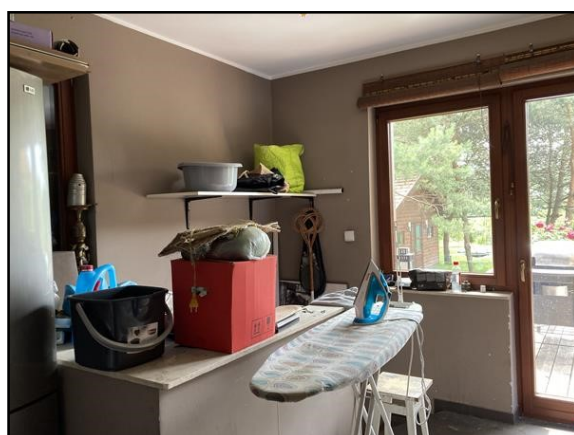


Poddasze



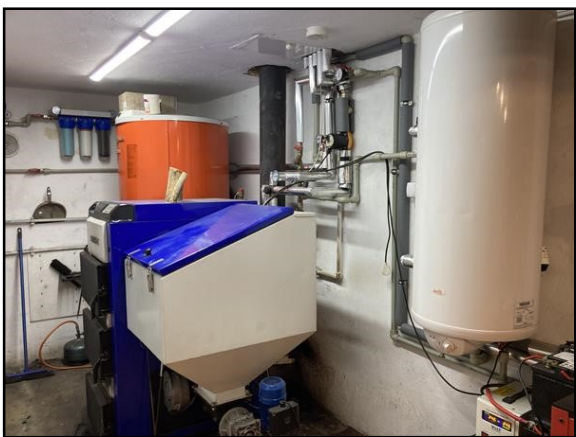


Pomieszczenia powstałe w miejscu garażu i pomieszczenia gospodarczego



Kotłownia w podpiwniczeniu





5.1. Garaż.

Dla obiektu brak dokumentacji budowlanej

Obiekt jednokondygnacyjny o powierzchni zabudowy ok. 30 m², posadowiony na płycie fundamentowej, zadaszony z dachem dwuspadowym krytym dachówką ceramiczną. Brama garażowa stalowa, uchylna. Drzwi drewniane. Posadzki wyłożone płytkami podłogowymi, ściany licowane drewnianymi panelami. Obiekt ogrzewany, docieplony.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



5.2. Zagospodarowanie terenu działki.

Obszar działki ogrodzony, brama wjazdowa stalowa, otwierana automatycznie. Dojście do budynku mieszkalnego i komunikacja utwardzone kostką granitową. Na terenie działki znajduje się poza tym oczko wodne, drewniany domek gospodarczy, miejsce do grillowania oraz roślinność ogrodowa. Nieutwardzony obszar działki porośnięty trawą.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



DROGA DOJAZDOWA



6. MOCNE I SŁABE STRONY NIERUCHOMOŚCI.

Do mocnych stron nieruchomości należy zaliczyć:

- 1/ Typowa powierzchnia użytkowa budynku.
- 2/ Budynek wolnostojący.
- 3/ Typowa powierzchnia działki.

Do słabych stron nieruchomości należy zaliczyć:

- 1/ Obszar lokalizacji nieruchomości oddalony od infrastruktury społecznej z możliwością dojazdu wyłącznie własnym środkiem lokomocji.
- 2/ Budynek wymaga odświeżenia.
- 3/ Elementy zagospodarowania działki wymagają pielęgnacji.
- 4/ Brak dokumentacji na zmianę funkcji pomieszczenia garażu oraz na wykonanie częściowego podpiwniczenia w budynku. Projekt pierwotny nie zakładał podpiwniczenia budynku.
Wykaz dopuszczalnych zmian w projekcie nie uwzględnia zmiany funkcji pomieszczeń ani możliwości wykonania chociażby częściowego podpiwniczenia.

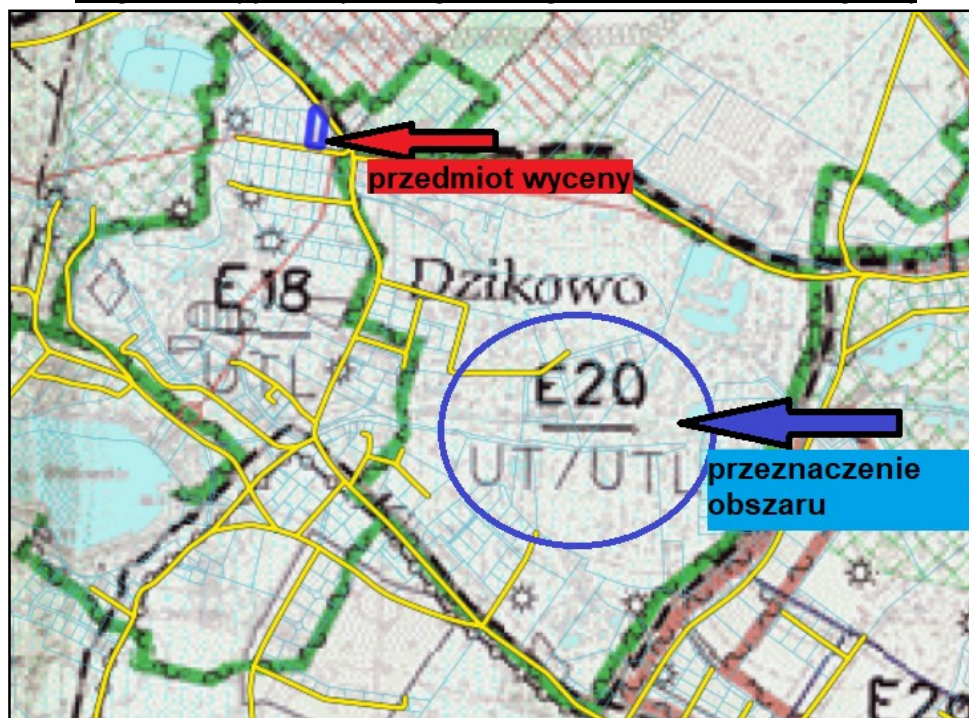
7. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

Dzikowo, gm. Obrowo, działka nr 54/26.

Dla przedmiotowego obszaru brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla działki nie wydano warunków zabudowy. W związku z powyższym zgodnie z treścią art. 65.1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw przyjęto przeznaczenie zgodne ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (SUiKZP).

Według Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Obrowo, które zatwierdzono Uchwałą Nr XXIV/150/2000 Rady Gminy Obrowo z 28 kwietnia 2000 r., działka nr 54/26 oznaczona jest na mapie studium symbolem **E18/UTL** (E – strefa usług turystycznych o funkcji podstawowej – rekreacyjno – turystycznej).

Fragment mapy z załącznika graficznego do Studium wraz z legendą



KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	
STREFY FUNKcjONALNE	
A	granica stref
B	usługi komercyjne
C	budownictwo mieszkaniowe
D	uprawy warzywniczo-ogrodnicze
E	usługi turystyczne
F	rekreacja i budownictwo mieszkaniowe
G	kompleks leśny
H	usługi komercyjne i rolnictwo
I	tereny leśne
J	usługi rekreacyjne
OBSZARY FUNKcjONALNE (funkcje podstawowe)	
	funkcja mieszkaniowa
	funkcja usług komercyjnych
	funkcja rekreacyjno-turystyczna
	funkcja ogrodniczo-warzywnicza
~~~~~	obszary wymagające sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
OZNACZENIA FUNKCJI	
MN	budownictwo mieszkaniowe
UK	usługi komercyjne
RPO	uprawy warzywniczo-ogrodnicze
UT	usługi rekreacyjno-turystyczne
UTL	budownictwo lotniskowe

**Strefa E – usługi turystyczne**

obejmuje tereny położone na obszarze sołectw:

**Silno, Dzikowo, Osiek i Smogorzewiec** (część południowa) ograniczona od południa – rz. Wisłą, od zachodu – drogą gminną Silno – Nowy Świat, od północy – zwartym kompleksem leśnym, od wschodu – granice sołectwa Osiek.

E18 – teren w pobliżu zbiorników wodnych (m. in. jeziora Dzikowskiego) w układzie pasmowym. Teren z istniejącą zabudową letniskową (w części przekształcona zabudowa siedliskowa). Konieczność uporządkowania zagospodarowania pod względem przestrzennym i komunikacyjnym.

Podstawowa funkcja – zabudowa letniskowa. Minimalna wielkość działek 1500 m², z 60% powierzchnią ekopozytywną. W rejonie jez. Dzikowskiego (na wschód od jeziora) – minimalna wielkość działki 2000 m², z 70% powierzchnią ekopozytywną. Zabudowa parterowa z poddaszem użytkowym. Zakaz uruchamiania innych funkcji w obszarze (poza strefą przyjeziorną). Sukcesywne przekształcanie zabudowy zagrodowej w mieszkaniową lub letniskową.

Na działce dopuszczony tylko obiekt mieszkaniowy. Pomieszczenia gospodarcze w formie wbudowanej lub dobudowanej.

Lokalizacje obiektów kubaturowych, na terenach o mniej korzystnych warunkach budowlanych powinny być ustalone indywidualnie, w oparciu o opinię geotechniczną.

Utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni.

Konieczność urządzenia kąpieliska gminnego i terenów plażowych (trawiastych) w części nadbrzeżnej jeziora. Rejon kąpieliska wymaga zagwarantowania odpowiedniego parkingu oraz usług gastronomiczno – rekreacyjnych. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ten obszar wymaga szczegółowego rozwiązania, łącznie z istniejącą zabudową zagrodową, zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora.

Obsługa komunikacyjna przez drogi gminne.

## **12. WYNIK KOŃCOWY WYCENY.**

Oszacowana wartość rynkowa prawa własności do zabudowanej nieruchomości położonej m. Dzikowo, w gm. Obrowo, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 54/26 wynosi **620 000 zł.** Wartość udziału ½ wynosi **310 000 zł**

Czynnikami, które mają wpływ na wartość wycenianej nieruchomości są:

- lokalizacja nieruchomości;
- powierzchnia działki;
- powierzchnia budynku ;
- stan techniczno-użytkowy;
- stan zagospodarowania nieruchomości;

Oszacowana wartość rynkowa uwzględnia atrybuty cech prawnych, fizycznych i ekonomicznych przedmiotu wyceny. Otrzymaną wartość należy uznać za najbardziej prawdopodobną do wynegocjowania na rynku, na dzień sporządzenia operatu szacunkowego, przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy będą miały stanowczy zamiar zawarcia umowy, będą działać z rozeznaniem, postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej
- upłynie czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.

### **13. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE**

1. Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym, a także zasadami dobrej praktyki wyceny.
2. Wycena została sporządzona dla określonego celu przedstawionego w punkcie II niniejszego opracowania i tylko do tego celu może być wykorzystana.
3. Operat nie może być cytowany, powielany, ani publikowany, tak w całości jak i w części, w żadnej formie bez uprzedniej pisemnej zgody wykonawcy. Nie dotyczy udostępniania operatu zgodnie z celem jego.
4. Przyjęta metoda ustalenia wartości nieruchomości zakłada, że na przedmiocie wyceny nie są zastrzeżone prawa osób trzecich.
5. Wycena została sporządzona w oparciu o przeprowadzone oględziny, informacje uzyskane od właścicieli oraz dane z urzędów.
6. Określenie stanu nieruchomości zostało dokonane wyłącznie na potrzeby operatu szacunkowego i nie stanowi ekspertyzy w rozumieniu przepisów prawa.
7. Wartości określone w opinii zostały określone na podstawie całkowitych cen, jakie nabywcy płacili za nieruchomości. Wartość rynkowa oszacowana została zgodnie z dyspozycją wynikającą z Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami.
8. Określona wartość rynkowa nieruchomości może ulec zmianie w wyniku zmiany koniunktury gospodarczej na rynku.
9. Wszelkie obliczenia prowadzone są w programie Microsoft Office Excel. Zaokrąglenia wynikają z zaokrągleń programu.
10. Od dnia przekazania operatu Zleceniodawcy autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za udostępnienie osobom trzecim niniejszego opracowania i przetwarzanie danych poufnych oraz danych osobowych wynikających bezpośrednio z operatu jak też danych wynikających pośrednio z tego opracowania.
11. Operat szacunkowy ma charakter poufny i może być wykorzystana przez Zamawiającego zgodnie z celem szacowania, zaś jej treść może być rozpatrywana tylko i wyłącznie razem z treścią dokumentów udostępnionych autorowi przez Zamawiającego, a dotyczących nieruchomości szacowanej i jej stanu, których kopie załączono do operatu.
12. Wykorzystanie operatu szacunkowego niezgodnie z celem wyceny lub przez osoby trzecie wyklucza odpowiedzialność wykonawcy.
13. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialność za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie oględzin nieruchomości, ani na podstawie dostępnych dokumentów.
14. Operat szacunkowy może być wykorzystywany co celu, dla którego został sporządzony przez okres 12-stu miesięcy od daty jej sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 UGN.
15. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie 12 miesięcy jedynie po potwierdzeniu jego aktualności wyłącznie przez wykonawcę. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w treści operatu przez rzeczoznawcę majątkowego który ją sporządził.
16. Wszystkie zawarte w operacie szacunkowym stwierdzenia faktów są prawdziwe i zgodne z rzeczywistością, zaś informacje uzyskane z akt i dokumentów oraz od osób trzecich uznano za wiarogodne.
17. Zakłada się, że nie ukryto żadnych faktów, które mogłyby mieć istotny wpływ na wycenę nieruchomości.
18. Pełne zestawienie nieruchomości wykorzystanych w niniejszej wycenie, jako informacja chroniona przepisem art. 175 ust 3 UGN, znajduje się w archiwum autora operatu.
19. Niniejsza wycena nie uwzględnia wyników badań środowiskowych.

20. Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego została przyjęta na podstawie dokumentacji budowlanej i pomiaru budynku.
21. Oszacowana wartość nie uwzględnia ewentualnych kosztów związanych z usankcjonowaniem stanu prawnego budynku, związanego ze zmianą funkcji garażu i wykonania podpiwniczenia pod częścią budynku.

#### **14. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW**

1. Protokół z KW nr TO1T/00078069/8 – załącznik nr 1
2. Kopia mapy ewidencyjnej z portalu WebEwid– załącznik nr 2.
3. Zgłoszenie budynku do użytkowania – załącznik nr 3.
4. Rzut kondygnacji – załącznik nr 4.
5. Protokół z oględzin nieruchomości – załącznik nr 5.
6. Kopia polisy ubezpieczeniowej – załącznik nr 6.

Pozostałe dokumenty źródłowe, w tym kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów, notatkę z zapisów Studium Uwarunkowań i Zagospodarowania Przestrzennego oraz dokumentację fotograficzną zamieszczono w treści operatu i nie stanowią one dodatkowych załączników.

**Protokół z badania księgi wieczystej KW nr TO1T/00078069/8  
sporządzony w trybie art. 155 ust 2 UoGN  
(t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.)**

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

<b>DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b>			
Nr podstawy wpisu			
Numer bieżący nieruchomości	1	1	
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	Nr podstawy wpisu		
Numer działki	54/26	1	
Obręb ewidencyjny (nazwa)	DZIKOWO		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	KUJAWSKO-POMORSKIE, TORUŃSKI, OBROWO, DZIKOWO
Sposób korzystania	BP - ZURBANIZOWANE TERENY NIEZABUDOWANE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	TO1T / 00032382 / 4, 0,1577 HA		
Nr podstawy wpisu			
Obszar całej nieruchomości	0,1577 HA	1	
<b>DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU</b>			
Nr podstawy wpisu			
1	<b>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW</b> , 2006-07-06, STAROSTWO POWIATOWE, TORUŃ; 4-5, TO1T/00078069/8 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i>		
	DZ. KW./TO1T/00010410/06/001, 2006-07-10 09:55:00, 2006-09-05-10.36.50.520497, NIE, 1-3 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>		
<b>DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</b>			
Spis praw związanych z własnością			
Lp. 1.	Nr podstawy wpisu		
Numer prawa	1	3	
Rodzaj prawa	<b>UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ</b>		
Treść prawa	KAŻDOCZESNEMU WŁAŚCICIELOWI NINIEJSZEJ NIERUCHOMOŚCI PRZYSŁUGUJE SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE CZERPIANIA WODY ZE STUDNI ZNAJDUJĄCEJ SIĘ W OBRĘBIE DZIAŁKI NR 54/16 I CZĘŚCIOWO W OBRĘBIE DZIAŁKI NR 54/15 WRAZ Z PRAWEM WYKONYWANIA W RAMACH ISTNIEJĄCEGO PROJEKTU PRZYŁĄCZA WODY I PRZEPROWADZENIA DO NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ, PRZY PARTYCYPOWANIU WSPÓLNIE Z INNYMI KORZYSTAJĄCYMI, W KOSZTACH WYKONANIA PRZYŁĄCZY I EKSPLOATACJI POWYŻSZEJ STUDNI.		

Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	TO1T / 00032382 / 4
		Kolejny numer wpisu	5

#### DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	<b>UMOWA SPRZEDAŻY I USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ</b> , 6998/2006, 2006-07-06, AGNIESZKA ESKA KRÓLIKOWSKA, TORUŃ; 1-3, TO1T/00078069/8 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> <b>DZ. KW./TO1T/00010411/06/001</b> , 2006-07-10 09:55:00, 2006-09-11-10.19.56.762545, NIE, 1-3 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>

#### DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

##### Właściciele

Lp. 1.	Nr podstawy wpisu		
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1 1 /2	---4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	JAROSŁAW JOACHIMIAK, HENRYK, EWA, 74050606370		
Lp. 2.	Nr podstawy wpisu		
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2 1 /2	---4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	JOANNA NIEWIADOMSKA, RYSZARD, STANISŁAWA, 77062109903		

#### DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	<b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 5150/207, 2007-10-15, RYSZARD ŁASZEWSKI, TORUŃ; 13-16 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> <b>DZ. KW./TO1T/00017410/07/001</b> , 2007-10-16 12:03:00, 2007-11-30-08.24.04.554351, NIE, 13-16 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>

#### DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)	
1.	REP.C. / KOMO / 183122 / 23 - 2023-11-28, 09:30:47
1. 1	DZ. KW. / TO1T / 25524 / 23 / 1 - 2023-11-29, 11:31:39 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

Lp. 1.	Nr podstawy wpisu		
Numer wpisu	1		6
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	TYLKO NA UDZIALE JOANNY NIEWIADOMSKIEJ W UDZIALE 1/2 CZEŚCI: WZMIANKA O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 2238/22 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDIE REJONOWYM W TORUNIU JAROSŁAWA GRAJKOWSKIEGO		
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NR 2		

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW	
Lp. 2.	Nr podstawy wpisu		
Numer wpisu	2		7
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	TYLKO NA UDZIALE JOANNY NIEWIADOMSKIEJ W UDZIALE 1/2 CZĘŚCI: WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 2522/22 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDIE REJONOWYM W TORUNIU JAROSŁAWA GRAJKOWSKIEGO		
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NR 2		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW	
Lp. 3.	Nr podstawy wpisu		
Numer wpisu	3		8
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	WZMIANKA OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI JAROSŁAWA JOACHIMIAKA ZGODNIE Z POSTANOWIENIEM Z 2023-08-23 O SYGN. AKT TO1T/GU/391/2023 WYDANEGO PRZEZ SĄD REJONOWY W TORUNIU, V WYDZIAŁ GOSPODARCZY		
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NR 1		

#### DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 2238/22, 2022-12-07, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TORUNIU JAROSŁAW GRAJKOWSKI; 36 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./TO1T/00029101/22/001, 2022-12-07 09:13:00, 2023-01-30-14.00.14.008559, NIE, 30-31 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
7	WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 2522/22, 2022-12-20, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TORUNIU JAROSŁAW GRAJKOWSKI; 48 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./TO1T/00030412/22/001, 2022-12-20 12:46:00, 2023-03-15-11.53.25.826658, NIE, 42-43 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
8	POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI JAROSŁAWA JOACHIMIAKA, TO1T/GU/391/2023, 2023-08-23, SĄD REJONOWY W TORUNIU, V WYDZIAŁ GOSPODARCZY, TORUŃ; 62 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./TO1T/00020144/23/001, 2023-10-02 15:19:00, 2023-11-22-14.27.25.502034, NIE, 60-61 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

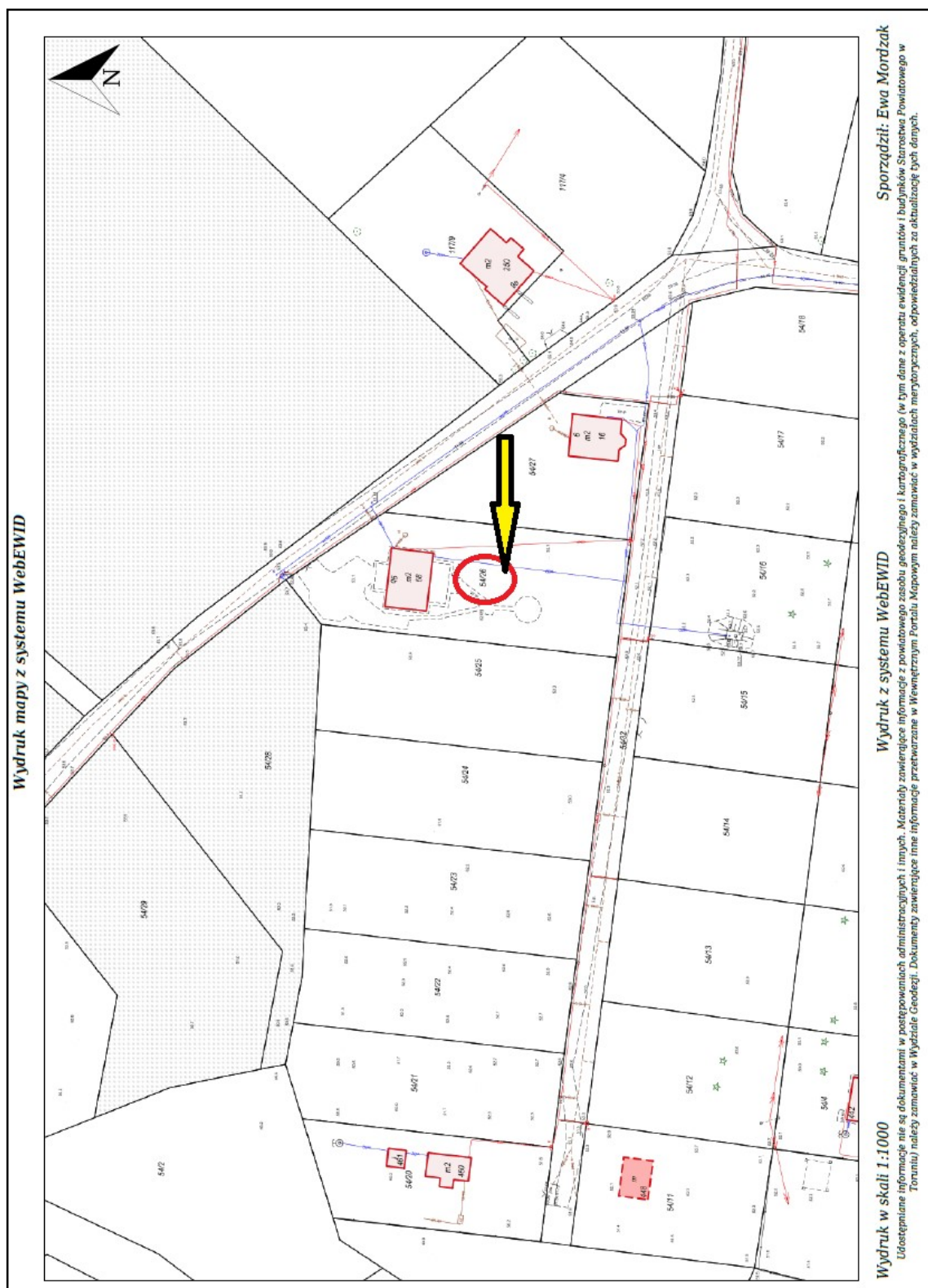
#### DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	Nr podstawy wpisu		
Numer hipoteki (roszczenia)	1		5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA		
Suma (słownie), waluta	788460,00 (SIEDEMSET OSIEMDZIESIĄT OSIEM TYSIĘCY CZTERYSTA SZEŚCZDZIESIĄT) ZŁ		
Odsetki (rodzaj)	ZMIENNE		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer	Lp. 1.	1	KREDYT

wierzytelności / wierzytelność)			
Termin zapłaty	2048-02-08		
Inne informacje	KREDYT UDZIELONY NA PODSTAWIE UMOWY NR KH/0448/09/2007 Z DNIA 2007-10-11		
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	BANK MILLENNIUM SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA	
<b>DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU</b>			
Nr podstawy wpisu			
5	<b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 5150/207, 2007-10-15, RYSZARD ŁASZEWSKI, TORUŃ; 13-16 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i>		
	DZ. KW./TO1T/00017410/07/002, 2007-10-16 12:03:00, 2007-11-30-08.24.04.554351, NIE, 13-16 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>		

Toruń, 6 grudnia 2023 r.

Sporządziła:



Imię i nazwisko (nazwa) inwestora /  
 Kuchnia c. o. w. 65.000  
 682-762-020  
 /adres, telefon/

POWIATOWY INSPEKTORAT  
 INSPEKTOR BUDOWLANEGO  
 w Toruniu *Prace* dnia 10.03.2010  
 12 03 2010

POWIATOWY INSPEKTOR NADZORU BUDOWLANEGO  
 UL. DEKERTA 24 87-100 TORUŃ

Na podstawie art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r., nr 156 poz. 1118 ze zm.)

Zawiadamiam  
 o zakończeniu budowy i zamiarze do użytkowania / wnioskuje o udzielenie pozwolenia na użytkowanie niższej  
 określonego obiektu budowlanego.

Powyższe zawiadomienie dotyczy robót objętych decyzją o pozwoleniu na budowę z dnia 15.11.2006  
 znak: 12.11.2006.1-24.1.166 wydaną przez Starostę Powiatowy w Toruniu  
 obejmującą budowę: wybudowanie i posadowienie domu jedynego z garażem i szambo  
 w miejscowości: Dąbrowa / nazwa inwestycji /  
 przy ul. c. o. w. 65.000  
 na działce o nr ewidencyjnym 54/26 stanowiącej własność J. Kuchnia c. o. w. 65.000

o następujących danych:

1. powierzchnia zabudowy 104,5 m ² m ²	1. Wodna: sieć wodociągowa, ujęcie własne
2. pow. użytkowa (całkowita) 247,31 m ²	2. Kanalizacja: sieć kanalizacyjna, szambo
3. pow. użytkowa mieszkalna 113,96 m ²	3. Punkty sanit. (ilość): ustęp 2, wanna 1
4. powierzchnia garażu - m ²	prysznic 1
5. kubatura 555,61 m ³ m ³	4. Gazowa: sieć gaz, zbiornik naziemny, butla
6. liczba kondygnacji naziemnych 2	5. Elektryczna
7. wysokość budynku 5,06	6. C.o.: sieć, kotłownia własna
8. ilość izb /pokoje+kuchnia/ 7	7. Ciepła woda pobierana z sieci centralnej w Toruniu
9. ilość mieszkań x-izbowych -	

Data rozpoczęcia budowy 30.11.2006 Do całkowitego zakończenia budowy pozostało  
 wykonanie

Które to roboty zobowiązuję się wykonać w terminie do - W czasie realizacji obiektu  
 budowlanego wprowadzono następujące zmiany

UWAGA! Do użytkowania obiektu budowlanego można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu o  
 zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 21 dni od dnia doręczenia zawiadomienia nie wniesie sprzeciwu lub  
 odmówi wydania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego w drodze decyzji.

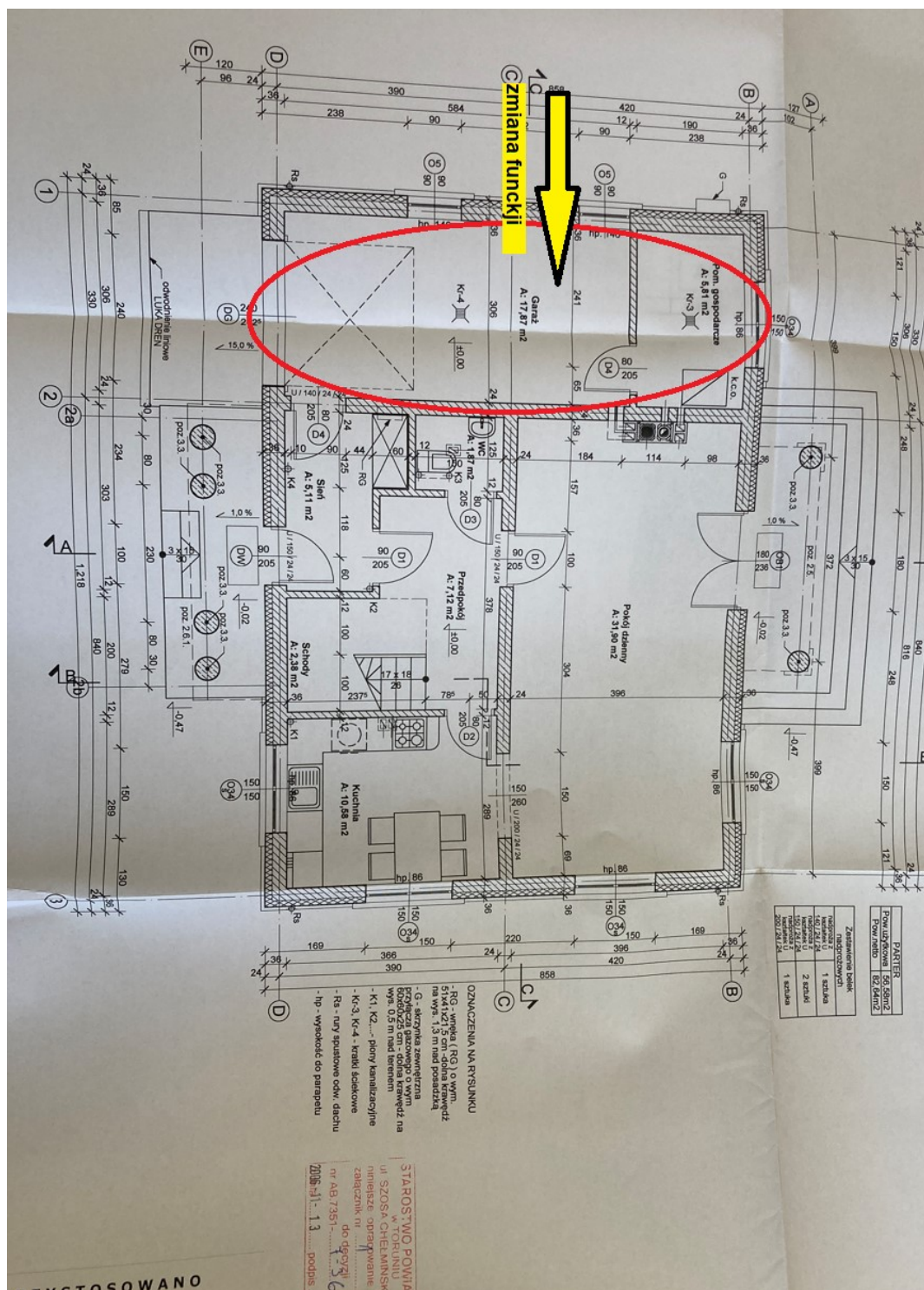
Załączniki (zgodnie z art. 57 ustawy Pb):

1. Oryginał dziennika budowy.
2. Protokół odbioru robót.
3. Oświadczenie kierownika budowy o zgodności wykonanego obiektu z projektem bud., pozwoleniem na bud. i przepisami oraz o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy, a także w razie korzystania drogi, ulicy, sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu.
4. Protokoły badań i sprawdzeń (opinia kominiarska, prot. sprawdzeń szczelności inst. gazowej, prot. odbioru instal. wod.-kan., instal. c. o., wewnętrznej instalacji elektrycznej, prot. odbioru przyłącza energet., przyłącza wod.-kan.) - wystawione przez osoby posiadające stosowne uprawnienia i należące do Izby Inżynierów Budownictwa.
5. Aktualna inwentaryzacja geodezyjna.
6. Oświadczenie o niezgłoszeniu sprzeciwu instytucji lub uwag do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego i zamiarze przystąpienia do jego użytkowania przez organy wymienione w art. 56 ustawy Prawo budowlane².
7. Kserokopia decyzji pozwolenia na budowę.
8. Oświadczenie kierownika budowy o szczelności szamba.

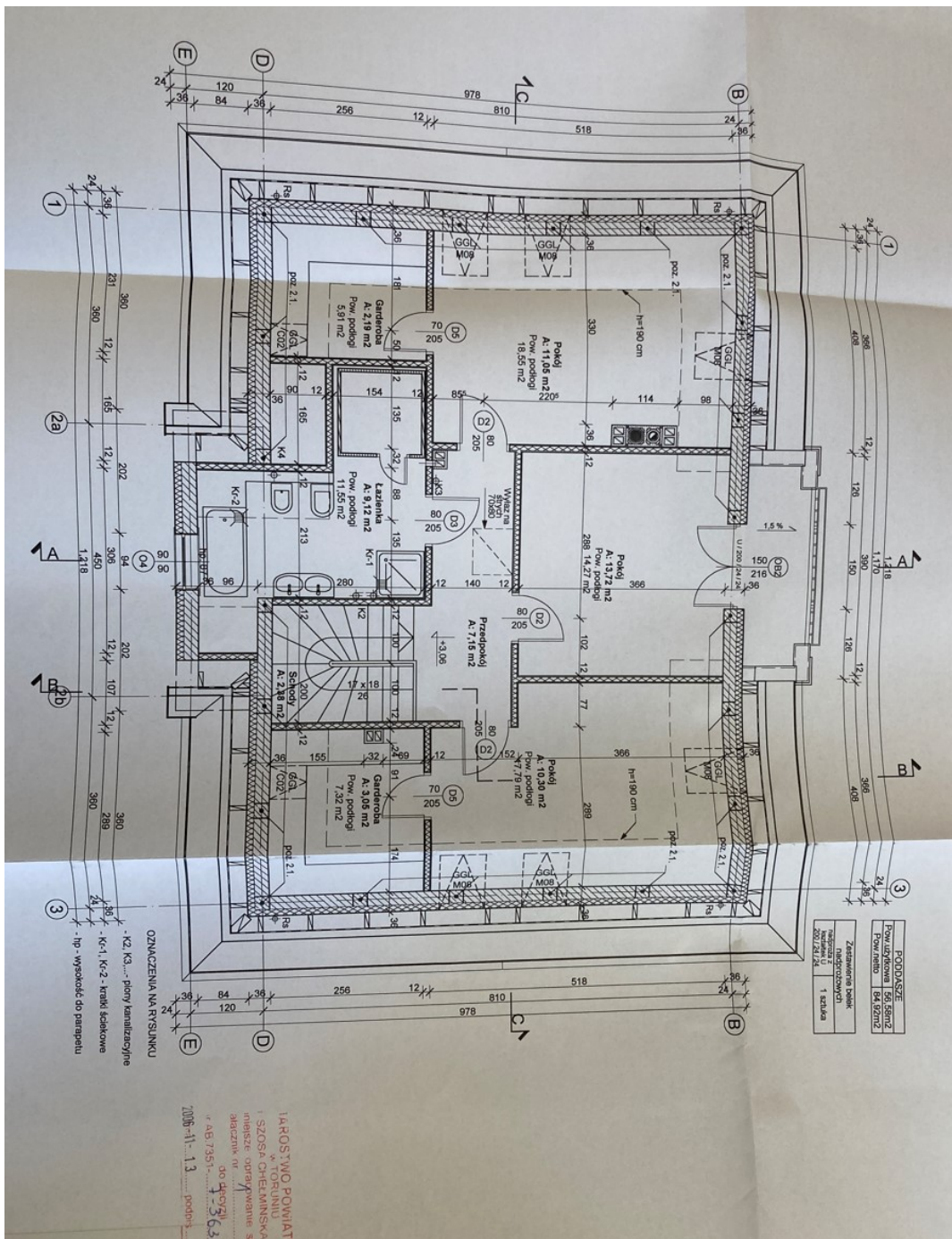
Niepotrzebne skreślić.  
 W przypadku wymaganego prawem uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu.

/podpis inwestora/

## RZUT PARTERU



## RZUT PARTERU



**PROTOKÓŁ Z OGŁĘDZIN PRZEDMIOTU WYCENY**

<b>Położenie nieruchomości</b>	Dzikowo, gm. Obrowo, powiat toruński.
<b>Rodzaj nieruchomości</b>	Nieruchomość gruntowa zabudowana.
<b>Przeznaczenie</b>	Funkcja mieszkalna
<b>Stan nieruchomości</b>	Nieruchomość oznaczona jako działka ewidencyjna nr 54/26 o powierzchni 1577 m², położona w m. Dzikowo, w gminie Obrowo, w powiecie toruńskim, w województwie kujawsko - pomorskim. Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Toruniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych KW nr TO1T/00078069/8.   <u>Stan techniczno – użytkowy nieruchomości, wg stanu na dzień oględzin.</u>   Działka nr 54/26 o powierzchni 1577 m², o kształcie pięciokąta z niewielkimi deniwelacjami, ogrodzona i zagospodarowana sklasyfikowana jest w ewidencji gruntów jako „B” tereny mieszkaniowe.   Nieruchomość wyposażona jest w przyłącze energetyczne i wodociągowe. Przyłącze kanalizacyjne zrealizowane zostało poprzez wybudowanie przydomowej oczyszczalni.   <u>Nieruchomość zabudowana jest:</u>       → wolnostojącym budynkiem jednorodzinnym o Pu 113,6 m² (wg. pozwolenia na budowę i zawiadomienia o zakończeniu budowy), wg. stanu na dzień oględzin 139,24 m²; Pz 104,5 m²; w 2010 r. zgłoszono do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego zakończenie budowy i zamiar przystąpienia do użytkowania budynku; na dzień oględzin budynek jest zamieszkały;     → budynkiem garażowym niezewidencjonowanym o pow. zabudowy do 30 m².       Obszar działki ogrodzony, brama wjazdowa stalowa, otwierana automatycznie. Dojście do budynku mieszkalnego i komunikacja utwardzone kostką granitową. Na terenie działki znajduje się poza tym oczko wodne, drewniany domek gospodarczy, miejsce do grillowania oraz roślinność ogrodowa. Nieutwardzony obszar działki porośnięty trawą. Bezpośredni dojazd do nieruchomości drogą gruntową.   Nieruchomość posiada dostęp do gminnej drogi publicznej nr 101019C, ulicy Leśnej – działki drogowej nr 55/1 (KW nr TO1T/00036156/9) ze zjazdem i wyjazdem z i do drogi publicznej.   <u><b>Lokalizacja ogólna</b></u>   <u><b>Dzikowo</b></u> wieś o liczbie mieszkańców 565 (<i>źródło informacji: <a href="https://www.bip.obrowo.pl/3519_statystyka">https://www.bip.obrowo.pl/3519_statystyka</a></i>), położna w gminie Obrowo. Wieś położna w otoczeniu lasów, w znacznej części nad Jeziorem Dzikowskim (<i>ciekawostka: jezioro posiada tzw. podwójne dno: pierwsza warstwa składa się z bujnych zarośli wodnych i gałęzi spadających z drzew, natomiast druga jest mulista</i>). Wieś położona w odległości ok 3 km gdzie zlokalizowana jest infrastruktura społeczna (sklepy, szkoła, świetlica, kościół, i in). Na obszarze miejscowości od lat rozwija się budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Integralnymi częściami wsi Dzikowo są: Antoniewo (część wsi) oraz Chrapy (kolonia)   <u><b>Lokalizacja przedmiotu wyceny</b></u>   Przedmiot wyceny usytuowany jest w m. Dzikowo, położonej w odległości około 11,2 km od Urzędu Gminy oraz 23 km od centrum Torunia. Nieruchomość usytuowana jest na obszarze o niskiej intensywności zabudowy, w bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się znaczne obszary leśne, nieruchomości zabudowane, niezabudowane, obszar gruntów pod wodami powierzchniowymi stojącymi (Ws) prawdopodobnie należący do osób prywatnych. Dostęp do zbiornik wodnego utrudniony. Bezpośredni dojazd do nieruchomości drogą gruntową, możliwy wyłącznie

	własnym środkiem lokomocji (przystanek komunikacji zbiorowej w odległości ok 3 km). W bezpośrednim sąsiedztwie brak jest infrastruktury społecznej.
<b>Oznaczenie nieruchomości.</b>	Dz. ew. nr 54/26 o powierzchni 1577 m ² , KW nr TO1T/00078069/8
<b>Budynki oraz budowlę i urządzenia</b>	<b><u>Budynek mieszkalny</u></b>  Budynek wzniesiony na podstawie <i>prawomocnej decyzji - pozwolenia na budowę</i> nr AB.7351-7-363/06 z 13 listopada 2006 r.  <i>Zakończenie budowy i zamiar przystąpienia do użytkowania zgłoszone zostało do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego 12 marca 2010 r.</i>  Zarówno w pozwoleniu na budowę (wydane do projektu budynku mieszkalnego jednorodzinnego „GOZDAWA” Pracowni Projektowej ARCHETON) jak i w zgłoszeniu do PINB wykazana została powierzchnia użytkowa 113,6 m².  Informacyjnie podaje się, że budynek ma powierzchnię użytkową 139,24 m². Zwiększenie powierzchni wynika z faktu wykonania w miejscu garażu i pomieszczenia gospodarczego pokoju i pomieszczenia gospodarczego z zejściem do pomieszczenia kotłowni, które znajduje się w podpiwniczeniu.   <b><u>DANE KONSTRUKCYJNO MATERIAŁOWE:</u></b>       ✓ konstrukcja budynku - murowana;     ✓ ławy fundamentowe żelbetowe z betonu żwirowego, zaizolowane, zbrojone;     ✓ ściany fundamentowe murowane zaizolowane;     ✓ ściany konstrukcyjne zewnętrzne parteru i poddasza murowane;     ✓ ściany działowe – murowane;     ✓ elewacje - tynk mineralny cienkowarstwowy, malowany farbami fasadowymi;     ✓ kominy – SCHIEDEL     ✓ strop – nad parterem TERIVA, nad poddaszem obudowany płytami GK;     ✓ nadproża żelbetowe monolityczne;     ✓ schody wewnętrzne drewniane;     ✓ dach wielospadowy; konstrukcji drewnianej zaizolowany termicznie; kryty gontem; w dachu zamontowano okna dachowe FAKRO; podbitka dachu drewniana;     ✓ rynny i rury spustowe pcv;     ✓ stolarka okienna – drewniana - wyposażona w rolety antywłamaniowe sterowane elektronicznie;     ✓ cokół licowany płytkami elewacyjnymi;     ✓ taras w poziomie parteru – deski tarasowe (taras wymaga odświeżenia);     ✓ izolacje:      ○ przeciwwilgociowa: pozioma ścian fundamentowych i podłóg na gruncie, pionowa ścian fundamentowych;     ○ termiczna: strop nad poddaszem wełna mineralna gr. 20 cm.; ściany zewnętrzne (styropian), podłogi na gruncie (styropian), fundament (styropian ok. 10 cm);     ○ akustyczna - styropian, w ścianach działowych wełna mineralna             <b><u>Podłogi i posadzki</u></b>  ✓ w zależności od rodzaju pomieszczenia – gres szklwiony, salon na parterze panele drewniane, na poddaszu panele podłogowe;   <b><u>Tynki i okładziny ścian</u></b>  ✓ tynki cementowo-wapienne  ✓ w zależności od rodzaju pomieszczenia – płytki ceramiczne, gładzie malowane farbami kryjącymi;   <b><u>Instalacje w budynku</u></b>  ✓ elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania

	(kotłownia wyposażona w piec na eko-groszek, grzejniki stalowe), ogrzewanie podłogowe w łazience na piętrze;   <b>Inne elementy wykonczenia</b>       ✓ armatura łazienkowa i biały montaż o typowym standardzie; wanna z hydromasażem;     ✓ zabudowy – zabudowa kuchni z 2009 r.; fronty kuchni z płyty MDF;     ✓ stolarka drzwiowa wewnętrzna – drewniana; drzwi wejściowe – antywłamaniowe;     ✓ balkony – płyta balkonowa licowana płytkami ceramicznymi mrozoodpornymi, balustrady stalowe (kute);     ✓ dodatkowe elementy oświetleniowe w łazience na poddaszu;       <u>Podstawowe dane gabarytowe wg pozwolenia na budowę:</u>   Powierzchnia użytkowa budynku   → wg. pozwolenia na budowę 113,60 m²   → wg. stanu na dzień oględzin 139,24 m²   Powierzchnia zabudowy 104,50 m²   Kubatura 535,69 m³   <b><u>Garaż.</u></b>   <u>Dla obiektu brak dokumentacji budowlanej</u>   Obiekt jednokondygnacyjny o powierzchni zabudowy ok. 30 m², posadowiony na płycie fundamentowej, zadaszony z dachem dwuspadowym krytym dachówką ceramiczną. Brama garażowa stalowa, uchylna. Drzwi drewniane. Posadzki wyłożone płytkami podłogowymi, ściany licowane drewnianymi panelami. Obiekt ogrzewany, docieplony.   <b><u>Zagospodarowanie terenu działki.</u></b>   Obszar działki ogrodzony, brama wjazdowa stalowa, otwierana automatycznie. Dojście do budynku mieszkalnego i komunikacja utwardzone kostką granitową. Na terenie działki znajduje się poza tym oczko wodne, domek gospodarczy (drewniany), miejsce do grillowania oraz roślinność ogrodowa. Nieutwardzony obszar działki porośnięty trawą.
<b>Prawa i obciążenia</b>	W dziale III ujawniono wpis dotyczący egzekucji z nieruchomości oraz postanowienie o ogłoszeniu upadłości Jarosława Joachimiaka. W Dziale IV ujawniono wpis hipoteki. Wpisy nie mają wpływu na wartość rynkową nieruchomości. W dziale IV wpisów brak.   W dziale I sp. spis praw - ujawniono wpis:   <i>KĄDROCZESNEMU WŁAŚCICIELOWI NINIEJSZEJ NIERUCHOMOŚCI PRZYSŁUGUJE SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE CZERPIANIA WODY ZE STUDNI ZNAJDUJĄCEJ SIĘ W OBRĘBIE DZIAŁKI NR 54/16 I CZĘŚCIOWO W OBRĘBIE DZIAŁKI NR 54/15 WRAZ Z PRAWEM WYKONYWANIA W RAMACH ISTNIEJĄCEGO PROJEKTU PRZYŁĄCZA WODY I PRZEPROWADZENIA DO NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ, PRZY PARTYCYPOWANIU WSPÓLNIE Z INNYMI KORZYSTAJĄCYMI, W KOSZTACH WYKONANIA PRZYŁĄCZY I EKSPLOTACJI POWYŻSZEJ STUDNI. Wpis nie ma wpływu na wartość nieruchomości.</i>
<b>Źródła informacji o prawach i obciążeniach</b>	KW nr TO1T/00078069/8, dane z akt księgi wieczystej, dane z ewidencji gruntów i budynków
<b>Ubezpieczenia</b>	---
<b>Tytuł własności</b>	Nieruchomość stanowi współwłasność w udziałach po ½ <b><u>Pani Joannie Niewiadomskiej oraz Pana Jarosława Joachimiak.</u></b>
<b>Sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika</b>	Dla potrzeb mieszkaniowych
<b>Zgłoszone prawa do nieruchomości</b>	Prawo własności.

<b>Inne szczegóły istotne dla oznaczenia lub oszacowania nieruchomości</b>	---
<b>Rejestr zabytków</b>	Nie dotyczy.
<b>Przeznaczenie w MPZP/Studium</b>	Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Obrowo zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIV/150/2000 Rady Gminy Obrowo z 28 kwietnia 2000 r., działka nr 54/26 oznaczona jest na mapie studium symbolem <u>E18/UTL</u> (E – strefa usług turystycznych o funkcji podstawowej – rekreacyjno – turystycznej).
<b>Dostęp do drogi publicznej</b>	Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej o randze drogi gminnej nr 101019C, ulicy Leśnej – działki drogowej nr 55/1 (KW nr TO1T/00036156/9) ze zjazdem i wyjazdem z i do drogi publicznej.
<b>Rodzaj i jakość dróg dojazdowych</b>	Dojazd drogą gminną o nawierzchni gruntowej
<b>Faktyczny sposób realizacji dostępu do drogi publicznej</b>	j.w.
<b>Dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej</b>	Nieruchomość wyposażona jest w przyłącze energetyczne i wodociągowe. Przyłącze kanalizacyjne zrealizowane zostało poprzez wybudowanie przydomowej oczyszczalni.
<b>Zgodność ze stanem ujawnionym w KW</b>	Stan faktyczny zgodny ze stanem ujawnionym w KW.
<b>Zgodność ze stanem ujawnionym w ewidencji gruntów</b>	Stan wg ewidencji gruntów zgodny ze stanem faktycznym. Informacyjnie podaje się, że garaż nie figuruje w rejestrach budynków.



**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**  
NR 1050289911



<b>1</b>	<b>Okres ubezpieczenia: od 30.05.2022 r. do 29.05.2023 r.</b>									
<b>2</b>	<b>Ubezpieczający: FUNDACJA ALTERNOVA</b> Adres siedziby: JERZEGO WASZCZYKA 6A m. 2, 65-664 ZIELONA GÓRA E-mail: ghauzner@alternova.pl	REGON: 365187257 Telefon: +48505411655								
<b>3</b>	<b>Ubezpieczony: MORDZAK EWA MORDZAK WYCENA NIERUCHOMOŚCI</b> Adres siedziby: CWiSIANA 36 m. 9, 87-100 TORUŃ E-mail: Neustalony	REGON: 870283790 Telefon: Klient odmówił								
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zakres ubezpieczenia obowiązkowego</th> <th colspan="2">Suma gwarancyjna</th> </tr> <tr> <th>Na jedno zdarzenie</th> <th>Na wszystkie zdarzenia</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzecznictwa majątkowego</td> <td>250 000 EUR</td> <td>250 000 EUR</td> </tr> </tbody> </table>			Zakres ubezpieczenia obowiązkowego	Suma gwarancyjna		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzecznictwa majątkowego	250 000 EUR	250 000 EUR
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego	Suma gwarancyjna									
	Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia								
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzecznictwa majątkowego	250 000 EUR	250 000 EUR								
<b>4</b>	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.									
<b>Postanowienia dodatkowe</b> Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych										
<b>5</b>	<b>Składka łączna: 731,02 PLN</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Jednorazowo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Termin płatności</td> <td>08.06.2022</td> </tr> <tr> <td>Kwota w PLN</td> <td>731,02</td> </tr> </tbody> </table>		Jednorazowo	Termin płatności	08.06.2022	Kwota w PLN	731,02	<b>6</b> <b>Numer rachunku bankowego do zapłaty składki</b> 43 1240 6960 3014 0110 1908 5278 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1050289911		
	Jednorazowo									
Termin płatności	08.06.2022									
Kwota w PLN	731,02									
<b>7</b>	<b>Warunki ubezpieczenia</b> 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.									
<b>8</b>	<b>Postanowienia dodatkowe</b> <b>Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych</b> 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU ze zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, na które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania ze szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.									
<b>9</b>	<b>Oświadczenia</b> 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.									

1050289911/pc:100000410674699/BE20 PIN: 2386

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 zgodna z taryfą operatora)  
OSPOCZA/21611_02/20220525.0803/proddpou05-231-032436.3/PZU/pc:100000410674699

1/2





## Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

- Reklamacje, skargi lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
- Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
  - na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłą pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
  - na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczaniu elektronicznych, poczyniony od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
  - w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dowiadując pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podpiszany w jednostce, o której mowa w ust. 1;
  - w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
- PZU rozpatruje reklamacje, skargi lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
- W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
  - wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
  - wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
  - określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 50 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
- Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
  - w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
  - w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego twardego nośnika informacji.
- Osoba fizyczna, która złożyła reklamację przysługującą prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
  - nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
  - niewykonalenia czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
- Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
- Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty

rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.

- PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
- Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
- Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługują prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
- W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
- Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
- PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

## Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

- Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu: Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
- W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonemu na innym twardej nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na twardej nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na tydzień PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
- Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wysła e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkami, dzięki którym ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

## Potwierdzam dane kontaktowe

FUNDACJA ALTERNOVA  
E-mail: [g.hauzner@alternova.pl](mailto:g.hauzner@alternova.pl)  
Telefon: +48505411655

Data zawarcia umowy: 25.05.2022 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu w/w umowy/ów.

*Gregor Hauzner*  
CZŁONEK ZARZĄDU  
FUNDACJA ALTERNOVA

FUNDACJA ALTERNOVA  
Ubezpieczający

*Gregor Hauzner*  
CZŁONEK ZARZĄDU  
FUNDACJA ALTERNOVA

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

**SAVED JACK UBEZPIECZENIA**  
*Jack Dachtera*  
ul. Lilii Węgierskiej 8, 65-342 Zielona Góra  
tel. 664 71 70 83 / [jacek.dachtera@op.pl](mailto:jacek.dachtera@op.pl)  
NIP 9291352822, REGON 670711354  
Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

**FUNDACJA ALTERNOVA**  
ul. Jerzego Waszczyka 6A/  
65-664 Zielona Góra  
KRS: 0000632876  
NIP: 9291895092, REGON: 385187257

801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl  
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

1050289911/pc:100000410674699/BE20 PIN: 2386

(801 102 102 pzu.pl

2/2

