



Biuro Wycen Nieruchomości
EWELINA MUĆKA
87-100 TORUŃ UL. MOHNA 67B/33
TEL. 694 084 797 ewelinamucka@wp.pl

OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA ZABUDOWANA

Adres: Wąbrzeźno ul. 1 Maja 37A, powiat wąbrzeski
Rodzaj nieruchomości: nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem hotelowo-restauracyjnym
Księgi wieczyste: T01W/00029558/7, T01W/00029198/0, T01W/00030121/5
Oznaczenie ewidencyjne: działki nr 107/25, 54/24, 54/23 obręb Wąbrzeźno (0003)
Cel wyceny: dla potrzeb sprzedaży przez Syndyka Masy Upadłości w postępowaniu upadłościowym

Wykonawca:

Ewelina Mućka

Rzecznik Majątkowy

upr. nr 5730



Toruń, dnia 11 marca 2024 r.

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	3
1.1. PRZEDMIOT WYCENY.....	3
1.2. ZAKRES WYCENY	3
2. CEL WYCENY	3
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	3
3.1. PODSTAWA FORMALNA	3
3.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE.....	3
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	4
3.4. PODSTAWY METODOLOGICZNE	4
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY WYKONANIU OPERATU SZACUNKOWEGO	4
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	4
5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	4
5.2. STAN WEDŁUG EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW.....	12
5.3. OCHRONA KONSERWATORSKA	16
5.4. DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ	16
5.5. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	16
5.6. POŁOŻENIE – INFORMACJE OGÓLNE	17
5.7. LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA NIERUCHOMOŚCI	19
5.8. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI	20
5.8.1. OPIS DZIAŁKI	20
5.8.2. OPIS ZABUDOWAŃ	20
5.8.3. USTALENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ BUDYNKU	21
5.8.4. ANALIZA UMÓW NAJMU NIERUCHOMOŚCI	22
6. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.....	22
6.1. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI	22
6.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA	23
7. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	24
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	32
8.1. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH, WAG I ICH OCENA	32
8.2. OKREŚLENIE BAZY NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH PRZYJĘTYCH DO PORÓWNAŃ	32
8.3. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ WG STANU NA DZIEŃ WYCENY	33
9. WYNIK KOŃCOWY.....	34
10. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	35
11. ZAŁĄCZNIKI.....	35

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny są nieruchomości gruntowe zabudowane budynkiem hotelowo-restauracyjnym, położone w miejscowości Wąbrzeźno przy ul. 1 Maja 37A w gminie Wąbrzeźno, powiat wąbrzeski w województwie kujawsko-pomorskim oznaczona jako działki ewidencyjne nr 107/25, 54/24, 54/23 obręb Wąbrzeźno (0003) o powierzchni 0,4648 ha. Stan prawny nieruchomości gruntowej uregulowany jest w księgach wieczystych KW nr TO1W/00029558/7, TO1W/00029198/5, TO1W/00030121/5.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności ww. nieruchomości wraz z wszystkimi częściami składowymi wg stanu na dzień wyceny.

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla potrzeb sprzedaży przez Syndyka Masy Upadłości w postępowaniu upadłościowym.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna

Podstawą formalną opracowania jest zlecenie sporządzenia operatu szacunkowego z dnia 27.09.2023 r. Zamawiającym jest Syndyk Karol Wojciechowski. Autorem operatu jest rzeczoznawca majątkowy Ewelina Mućka, posiadająca uprawnienia nr 5730, biegły sądowy.

3.2. Podstawy materialno-prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst jednolity. Dz. U. 2023, poz. 344,
- Ustawa z dnia 28 lutego 2013 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 1520),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny – tekst jednolity Dz. U. 2022 poz. 1360,
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości – Dz. U. 2023 nr 1832,

Obręb ewidencyjny: 3
Ulica: 1 Maja 37
Sposób korzystania: niezabudowana działka
Budynek: ---
Obszar: 0,0475 ha

Dział I SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:

Wolny od wpisów

Dział II – WŁASNOŚĆ:

Sebastian Tomasz Biestek PESEL 76011701173

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością

Nieodpłatna służebność gruntowa drogi polegająca na prawie przejścia i przejazdu samochodami o dopuszczalnym ciężarze 6 (sześciu) ton - od ulicy 1 maja w kierunku nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr 29198 - przez niniejszą nieruchomość, zgodnie z treścią par. 3 umowy nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości i ustanowienia służebności gruntowej z dnia 12-04-2000 r. Rep. A nr 1590/2000 kancelarii not. R. Czechko (przy kw. 30121 karta 13) - na akt 3. Przepisano do współobciążenia z księgą wieczystą 23646 - wpisano z urzędu dz.kw. 3250/07.

/ 00029558 /

Bezterminowa i nieodpłatna służebność gruntowa na nieruchomości stanowiącej działkę nr 107/25, polegająca na prawie stałego umiejscowienia bramy wjazdowej i utwardzenia dojazdu kostką brukową do nieruchomości władnącej na powierzchni około 250 m² i prawie przejazdu i przechodu przez nieruchomość obciążoną pasem gruntu o długości 33mb i szer. 5-7m, wzdłuż granicy z działkami: 54/34 i 54/35, w miejscu zaznaczonym w załączniku graficznym do aktu, a także na prawie dostępu w celu ich eksploatacji, konserwacji, i napraw, na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego lub właściciela nieruchomości oznaczonej nr działki 54/34, opisanej w księdze wieczystej T01W/00036383/1.

Ostrzeżenie:

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Toruniu V Wydział Gospodarczy z dnia 7 września 2023 r., sygn. Akt T01T/GU/509/2023 - ogłoszona została upadłość osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej - Sebastiana Biestek.

Dział IV – HIPOTEKA

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
Suma: 3805,89 zł
Oznaczenie wierzytelności: należności z tytułu zaległych składek na fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 2-6/2016 w kwocie 2.499,26 zł wraz z odsetkami za zwłokę w kwocie 38,00 zł.
Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie Oddział w Toruniu
Inspektorat w Grudziądzu

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
Suma: 3558,75 zł
Oznaczenie wierzytelności: należności z tytułu zaległych składek na fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 7-8/2016; 3-6/2017 w kwocie 2.291,10 zł wraz z odsetkami w kwocie 69,80 zł oraz kosztami upomnienia w kwocie 11,60 zł.
Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie Oddział w Toruniu Inspektorat w Grudziądzu

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
Suma: 4055,10 zł
Oznaczenie wierzytelności: należności z tytułu zaległych składek na fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 7-12/2017 obejmujące należność główną wraz z odsetkami oraz kosztami upomnienia. dalsze tytuły wykonawcze o numerach: TW1560317003410, TW4560317008267, TW1560317003553, TW4560318001529.
Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie Oddział w Toruniu Inspektorat w Grudziądzu

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
Suma: 2263,28 zł
Oznaczenie wierzytelności: należność główna z tytułu składek na fpifgsp za okres 01/2018-12/2018 wraz z kosztami upomnień i kosztami egzekucyjnymi. Tytuły wykonawcze o numerach: TW1560318003750, TW4560318003142, TW4560318004638, TW4560318006116, TW4560318006856, TW4560319000908.
Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie Oddział w Toruniu Inspektorat w Grudziądzu

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
Suma: 4288,72 zł
Oznaczenie wierzytelności: należność główna z tytułu składek FUS za okres 05/2019-08/2019 wraz z kosztami upomnień, kosztami egzekucyjnymi i odsetkami za zwłokę.
Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie Oddział w Toruniu Inspektorat w Grudziądzu

UWAGA:

1. W księdze wieczystej nie uczyniono wzmianek o ewentualnym złożeniu wniosków.

Stan prawny działki nr 54/24 obręb Wąbrzeźno 0003 uregulowany jest w KW nr **T01W/00029198/5**. Na podstawie badania zapisów w w/w księdze wieczystej w dniu 19.10.2023 r., stwierdzono, co następuje:

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

Dział I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Województwo: ---

Powiat: ---
Gmina: ---
Miejscowość: Wąbrzeźno
Nr działki: 54/24
Obręb ewidencyjny: III
Ulica: Targowa 8
Sposób korzystania: zabudowana działka
Budynek: ---
Obszar: 0,3983 ha

Dział I SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:

Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej

Prawo nieodpłatnej służebności gruntowej drogi polegająca na przejściu i przejeździe samochodami o dopuszczalnym ciężarze do 6 (sześciu) ton - do ul. 1 Maja w kierunku nieruchomości zapisanej w niniejszej księdze 29198 przez nieruchomość objętą księgą wieczystą 29558 i 30121 - na rzecz każdorazowych użytkowników wieczystych lub właścicieli niniejszej nieruchomości oraz na rzecz innych osób, zgodnie z treścią par. 3,5 umowy nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości i ustanowienia służebności gruntowej z dnia 12 kwietnia 2000 r., rep. A nr 1590/00 w kancelarii notarialnej R. Czeczko (przy kw nr 30120 karta 13), nr akt 5.

Księga powiązana: 00029558, /00030121/,

Dział II – WŁASNOŚĆ:

Sebastian Tomasz Biestek (Piotr, Grażyna) PESEL 76011701173

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością

Bezterminowa i nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie korzystania z przyłącza gazowego - rurociągu gazowego g40 o długości 140 mb ułożonego w gruncie, od północno-zachodniego narożnika działki nr 54/34, wzdłuż granicy z działką 54/36, następnie pomiędzy hotelem a budynkami gospodarczymi do północnej granicy działki nr 54/24 w okolicy ulicy targowej, w miejscu zaznaczonym w załączniku graficznym do aktu, a także na prawie dostępu w celu ich eksploatacji, konserwacji i napraw, na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego lub właściciela nieruchomości oznaczonej nr działki 54/34, opisanej w księdze wieczystej to1w/00036383/1.

Działka nr 54/24

TO1W / 00036383 / 1

Prawo osobiste

Wyrażenie zgody przez właściciela na wpis umowy najmu zawarte pomiędzy "Oaza" Bis FHG Sebastian Biestek w Wąbrzeźnie a Oaza Bis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Wąbrzeźnie

Oaza Bis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Ostrzeżenie:

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Toruniu V Wydział Gospodarczy z dnia 7 września 2023 r., sygn. Akt TO1T/GU/509/2023 - ogłoszona została upadłość osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej - Sebastiana Biestek.

Dział IV – HIPOTEKA

Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna

Suma: 2508535,49 zł

Oznaczenie wierzytelności: kapitał kredytu, odsetki, odsetki karne za zwłokę równe czterokrotności oprocentowania kredytu lombardowego, przyznane koszty postępowania oraz inne roszczenia o świadczenia uboczne od kredytu (roszczenia o odszkodowanie za zwłokę, koszty monitów, wezwań do zapłaty i zawiadomień, koszty zaświadczeń, prowizje i opłaty, koszty wycen nieruchomości i audytów prawnych nieruchomości, koszty ubezpieczenia nieruchomości - gdyby obowiązek ten obciążał bank). Umowa kredytu hipotecznego nr dk/kr-b/3478345/12 z dnia 20.12.2012 r.

Wierzyciel hipoteczny: Getin Noble Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 91.785,98 zł

Oznaczenie wierzytelności: należność z tytułu zaległych składek na ubezpieczenie społeczne za okres różn. 2-3/2015; różn. 6/2015; różn. 11/2015, 1-6/2016, ubezpieczenie zdrowotne za okres różn. 8/2014; różn. 2-9/2015; 10-11/2015, 1-6/2016 w kwocie 58.837,65 zł wraz z odsetkami za zwłokę, które wynoszą 2.353,00 zł

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie Oddział w Toruniu Inspektorat w Grudziądzu

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 58071,75 zł

Oznaczenie wierzytelności: należność z tytułu zaległych składek na ubezpieczenie społeczne za okres 7-8/2016; 3-6/2017, ubezpieczenie zdrowotne za okres 7-8/2016; 3-6/2017 w kwocie 37.550,90 zł wraz z odsetkami, które wynoszą 1.140,40 zł oraz kosztami upomnienia w kwocie 23,20 zł

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie Oddział w Toruniu Inspektorat w Grudziądzu

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 52581,90 zł

Oznaczenie wierzytelności: należność z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne oraz zdrowotne za okres 7-12/2017 obejmująca należność główną wraz z odsetkami, kosztami upomnienia. Dalsze tytuły wykonawcze o numerach: tw1560317003408, tw4560317008265, tw4560318001527, tw1560317003409, tw4560318001528, tw4560317008266.

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie Oddział w Toruniu Inspektorat w Grudziądzu

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 63807,40 zł

Oznaczenie wierzytelności: należność główna z tytułu zaległych składek na fus za okres 01/2018-12/2018, fuz za okres 01/2018-12/2018 wraz z odsetkami za zwłokę liczonymi od należności głównej na dzień wystawienia dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki, kosztami upomnienia oraz kosztami egzekucyjnymi. Tytuły wykonawcze stosowane w egzekucji należności pieniężnych numer tw1560318003748, tw1560318003749, tw4560318003140, tw4560318003141, tw4560318004636, tw4560318004637, tw4560318006114, tw4560318006115, tw4560318006854, tw4560318006855, tw4560319000906, tw4560319000907

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie Oddział w Toruniu Inspektorat w Grudziądzu

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 18079,50 zł

Oznaczenie wierzytelności: hipoteka przymusowa ustanowiona na podstawie decyzji nr gk.623.58.2.2015.jk z dnia 18.09.2015 r. Oraz deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi z dnia 22.11.2017 r. Suma hipoteki ustalona została w oparciu o art. 110 kwu : kwota należności głównej w wysokości 10.382,00 zł oraz odsetki od zaległości podatkowych wyliczone na podstawie rozporządzenia ministra finansów z dnia 22 sierpnia 2005 r. (dz.u. Z 2005 r. Nr 165, poz.1373 ze zmianami) w sprawie naliczania odsetek za zwłokę oraz opłaty prolongacyjnej, a także zakresu informacji, które muszą być zawarte w rachunkach- obliczone na dzień 01.07.2019 r. W kwocie 1671,00 zł. Decyzja Burmistrza Wąbrzeźna nr gk.623.58.2.2015.jk z dnia 18.09.2015 r

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Miasto Wąbrzeźno

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 161585,90 zł

Oznaczenie wierzytelności: hipoteka przymusowa ustanowiona na podstawie decyzji nr ef.3120.339.2016.ob z dnia 31.01.2016 r., decyzji nr ef.3120.346.2017.ob z dnia 16.01.2017 r., decyzji nr ef.3120.356.2018.ob z dnia 17.01.2018 r., decyzji nr ef.3120.372.2019.ob z dnia 16.01.2019 r. Suma hipoteki ustalona została w oparciu o art. 110 kwu : kwota należności głównej w wysokości 96060,93 zł oraz odsetki od zaległości podatkowych wyliczone na podstawie rozporządzenia ministra finansów z dnia 22 sierpnia 2005 r. (dz.u. Z 2005 r. Nr 165, poz.1373 ze zmianami) w sprawie naliczania odsetek za zwłokę oraz opłaty prolongacyjnej, a także zakresu informacji, które muszą być zawarte w rachunkach- obliczone na dzień 01.07.2019 r. W kwocie 11663,00 zł. Decyzja nr ef.3120.339.2016.ob z dnia 31.01.2016 r., decyzja nr ef.3120.346.2017.ob z dnia 16.01.2017 r., decyzja nr ef.3120.356.2018.ob z dnia 17.01.2018 r., decyzja nr ef.3120.372.2019.ob z dnia 16.01.2019 r.

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Miasto Wąbrzeźno

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 9455,28 zł

Oznaczenie wierzytelności: należność główna z tytułu składek : na fus za okres 01/2019-04/2019 w kwocie 4196,00 zł, fuz za okres 02/2016, 12/2016, 01/2019-04/2019 w kwocie 1609,69 zł fp w tym sfwon i fgsp za okres 01/2019-04/2019 w kwocie 152,83 zł, koszty upomnień w łącznej kwocie 104,40 zł, koszty egzekucyjne w łącznej kwocie 180,30 zł, odsetki za zwłokę liczone od należności głównej na dzień wystawienia dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki w łącznej kwocie 60,30 zł

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie oddział w Toruniu Inspektorat w Grudziądzu

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 107 148,90 zł

Oznaczenie wierzytelności: zabezpieczenie wierzytelności z tytułu podatku od towarów i usług za miesiące : luty, maj, czerwiec, lipiec, sierpień, wrzesień, 2018 roku oraz kwiecień 2019 roku oraz podatku dochodowego od osób fizycznych za 2017 i 2018 rok w łącznej kwocie 63.551,60 zł , odsetki za zwłokę 7.765 zł , koszty upomnień 116 zł.

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa -Naczelnik Urzędu Skarbowego w Wąbrzeźnie

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 104511,00 zł

Oznaczenie wierzytelności: zobowiązanie podatkowe z tytułu podatku od nieruchomości za rok 2019, 2020 oraz 2021 obejmujące należność główną wraz z odsetkami.

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Miasto Wąbrzeźno

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 20001,43 zł

Oznaczenie wierzytelności: należność główna z tytułu składek : fuz za okres 05/2019-12/2021; fp, fs i fgsp za okres 03/2019-08/2019, koszty upomnień, koszty egzekucyjne, odsetki za zwłokę.

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie Oddział w Toruniu Inspektorat w Grudziądzu

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 4103,91 zł

Oznaczenie wierzytelności: należność główna z tytułu składek na: - fuz za okres 01/2022-08/2022 w kwocie 2316,22 zł wraz z kosztami upomnień, kosztami egzekucyjnymi i odsetkami za zwłokę. trzy dalsze tytuły wykonawcze wskazane w podstawie wpisu pod numerami od 119 do 121.

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Toruniu

UWAGA:

1. W księdze wieczystej nie uczyniono wzmianek o ewentualnym złożeniu wniosków.

Dział IV – HIPOTEKA

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 283 607,46 zł

Oznaczenie wierzytelności: wierzytelności zasądzone nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym wydany przez Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie, VI Wydział Cywilny. Dalszy tytuł wykonawczy numer dwa w postaci nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym z 12.02.2018 r. Wydany przez Sąd Rejonowy Lublin-Zachód W Lublinie, VI Wydział Cywilny o sygn. Akt vi nc-e 160267/18 zaopatrzony w klauzulę wykonalności.

Wierzyciel hipoteczny: Future Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty

UWAGA:

1. W księdze wieczystej nie uczyniono wzmianek o ewentualnym złożeniu wniosków.

Protokół z badania księgi wieczystej zawarto w załączniku.

5.2. Stan według ewidencji gruntów i budynków

**STAROSTA
WĄBRZEŃSKI**

Województwo : kujawsko-pomorskie
Powiat : wąbrzeski
Jednostka ewidencyjna : 041701_1 WĄBRZEŃNO
Obręb : 0003 0003

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GG.6621.1.1030.2023

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
z dnia: 26.10.2023

Jednostka rejestrowa : G.247

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	SEBASTIAN TOMASZ BIESTEK Rodzice: PIOTR, GRAŻYNA Pesel: 76011701173 ŻOŁNIERZA POLSKIEGO 6a/2; 87-200 WĄBRZEŃNO;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
107/25	WĄBRZEŃNO; 1 MAJA	tereny mieszkaniowe	B	0,0475	0,0475	TO1W/00029558/7

Id działki: 041701_1.0003.107/25

Razem powierzchnia działek : 0,0475 ha

Słownie : czterysta siedemdziesiąt pięć m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 26.10.2023

Sporządził : Justyna Banaszek

26.10.2023

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Z up. Starosta
Kierownik Wydziału Gospodarki
Gruntami, Geodezji, Kartografii
Tomasz Świątek

**STAROSTA
WĄBRZESKI**

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GG.6621.1.1030.2023

Województwo : kujawsko-pomorskie
Powiat : wąbrzeski
Jednostka ewidencyjna : 041701_1 WĄBRZEŹNO
Obręb : 0003 0003

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 26.10.2023

Jednostka rejestrowa : G.230

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	SEBASTIAN TOMASZ BIESTEK Rodzice: PIOTR, GRAŻYNA Pesel: 76011701173 ŻOŁNIERZA POLSKIEGO 6a/2; 87-200 WĄBRZEŹNO;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
54/24	WĄBRZEŹNO; 1 MAJA 37a	inne tereny zabudowane	Bi	0,3983	0,3983	TO1W/00029198/5

Id działki: 041701_1.0003.54/24

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 041701_1.0003.522_BUD Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00
Rodzaj wg KŚT: Budynki transportu i łączności Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00
Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00
Liczba kondyg. nad/pod: 1,0/ 0,0
Pow zabud. [m2]: 48
Adres budynku: WĄBRZEŹNO; 1MAJA 37a

Ident. działek: 041701_1.0003.54/24

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 041701_1.0003.523_BUD Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00
Rodzaj wg KŚT: Budynki handlowo-usługowe Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00
Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00
Liczba kondyg. nad/pod: 1,0/ 0,0
Pow zabud. [m2]: 254
Adres budynku: WĄBRZEŹNO; 1MAJA 37a

Ident. działek: 041701_1.0003.54/24

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 041701_1.0003.524_BUD Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00
Rodzaj wg KŚT: Budynki handlowo-usługowe Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00
Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00
Liczba kondyg. nad/pod: 1,0/ 0,0
Pow zabud. [m2]: 12
Adres budynku: WĄBRZEŹNO; 1MAJA 37a

Ident. działek: 041701_1.0003.54/24

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności			
Id budynku:	041701_1.0003.525_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00
Rodzaj wg KŚT:	Budynki handlowo-usługowe	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
		Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Liczba kondyg. nad/pod:	1,0/ 0,0		
Pow zabud. [m2]:	41		
Adres budynku:	WĄBRZEŹNO; 1MAJA 37a		
Ident. działek:	041701_1.0003.54/24		
Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności			
Id budynku:	041701_1.0003.526_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00
Rodzaj wg KŚT:	Budynki handlowo-usługowe	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
		Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Liczba kondyg. nad/pod:	1,0/ 0,0		
Pow zabud. [m2]:	42		
Adres budynku:	WĄBRZEŹNO; 1MAJA 37a		
Ident. działek:	041701_1.0003.54/24		
Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności			
Id budynku:	041701_1.0003.527_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00
Rodzaj wg KŚT:	Budynki handlowo-usługowe	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
		Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Liczba kondyg. nad/pod:	2,0/ 0,0		
Pow zabud. [m2]:	564		
Adres budynku:	WĄBRZEŹNO; 1MAJA 37a		
Ident. działek:	041701_1.0003.54/24		
Razem powierzchnia działek :		0,3983 ha	
Słownie :	trzy tysiące dziewięćset osiemdziesiąt trzy m. kwadr.		

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 26.10.2023

Sporządził : Justyna Banaszek

26.10.2023
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
Z up. Starosty
Krajowy Urząd Geodezji i Kartografii
Gruntami, Geodezji i Kartografii
Tomasz Ścigajew

STAROSTA
WĄBRZEŃSKI

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GG.6621.1.1030.2023

Województwo : kujawsko-pomorskie

Powiat : wąbrzeski

Jednostka ewidencyjna : 041701_1 WĄBRZEŹNO

Obręb : 0003 0003

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 26.10.2023

Jednostka rejestrowa : G.247

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	SEBASTIAN TOMASZ BIESTEK Rodzice: PIOTR, GRAŻYNA Pesel: 76011701173 ZOŁNIERZA POLSKIEGO 6a/2; 87-200 WĄBRZEŹNO;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
54/23	WĄBRZEŹNO; 1 MAJA	inne tereny zabudowane	Bi	0,0190	0,0190	TO1W/00030121/5

Id działki: 041701_1.0003.54/23

Razem powierzchnia działek :

0,0190 ha

Słownie : sto dziewięćdziesiąt m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 26.10.2023

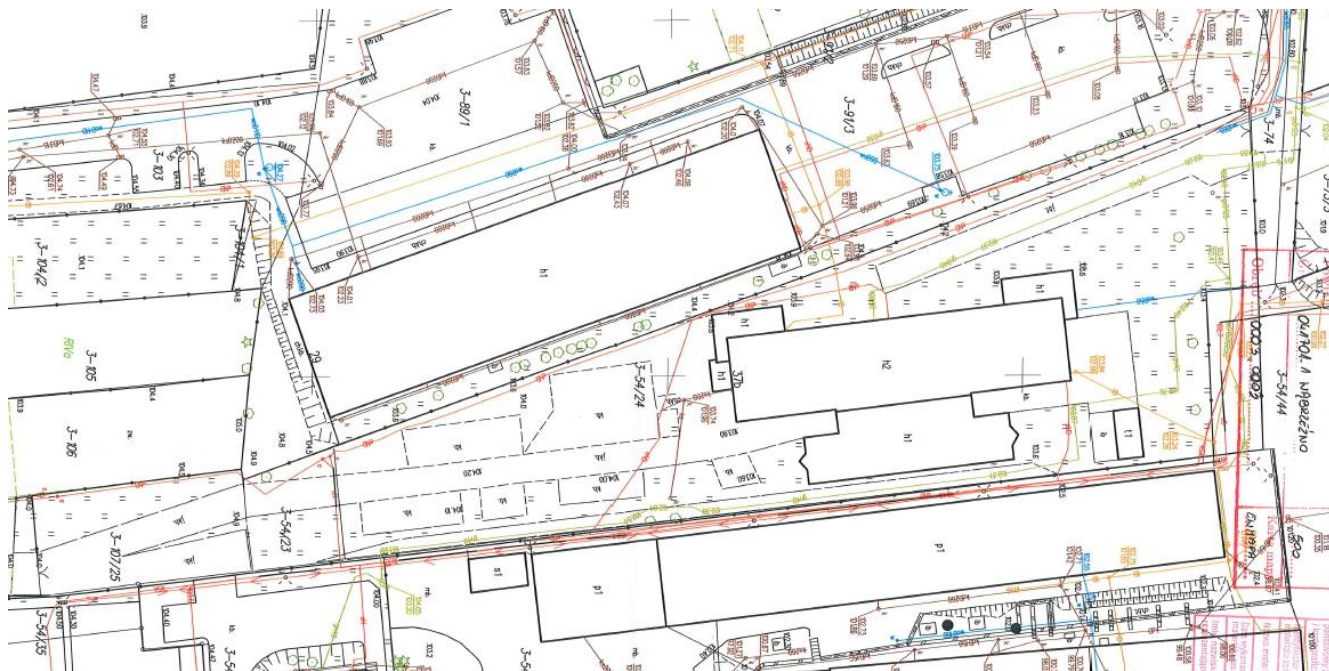
Sporządził : Justyna Banaszek

26.10.2023

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Kierownik Wydziału Gospodarki
Gruntami, Geodezji i Kartografii

Tomasz Ścigajew



Wypisy z ewidencji gruntów i budynków oraz mapę ewidencyjną zawarto w załączniku.

5.3. Ochrona konserwatorska

Nieruchomość nie jest wpisana do gminnej ewidencji zabytków.

5.4. Dostęp do drogi publicznej

Działka nr 54/24 obręb Wąbrzeźno 0003 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej oznaczonej jako działka nr 74 obręb Wąbrzeźno 0003 (stanowiąca użytek dr, o nawierzchni asfaltowej), będąca drogą gminną ul. Targowa.

Działka nr 54/23 obręb Wąbrzeźno 0003 posiada dostęp do drogi publicznej poprzez ustanowioną służebność gruntową na dz. 107/25 obręb Wąbrzeźno 0003.

Działka nr 54/24 obręb Wąbrzeźno 0003 posiada dostęp do drogi publicznej oznaczonej jako 107/25 Wąbrzeźno 0003 będąca własnością Gminy Miasto Wąbrzeźno.

5.5. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na dzień wyceny obszar, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość objęty jest ustaleniami Uchwały nr XXI/133/2004 Rady Miejskiej w Wąbrzeźnie z dnia 24 czerwca 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Wąbrzeźna. i oznaczony jest symbolem A-25 M/U i treści:

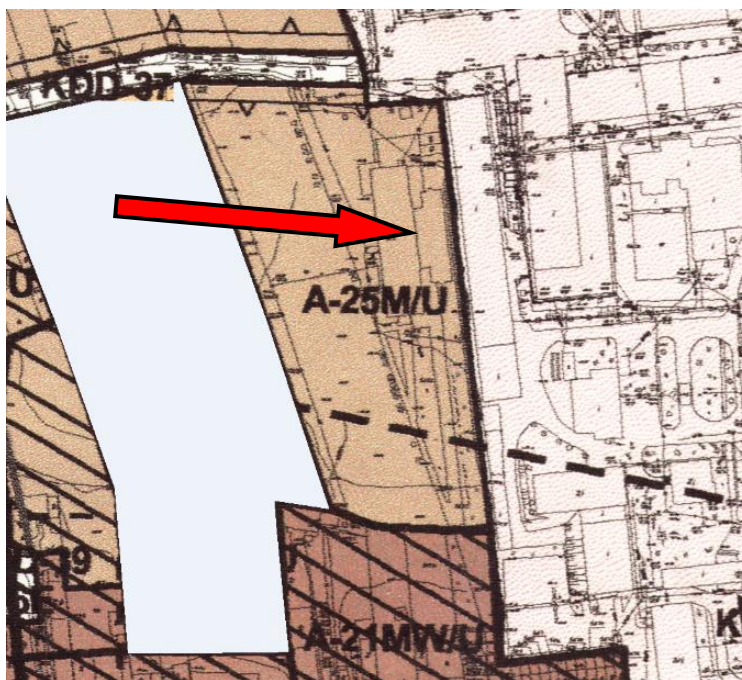
funkcja podstawowa:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,*
- b) zabudowa pensjonatowa,*
- c) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności,*
- d) usługi nieuciążliwe;"*

warunki urbanistyczne:

- a) budynki mieszkalne lub pensjonatowe wolnostojące,*
- b) budynki usługowe wolnostojące lub w połączeniu z zabudową mieszkaniową, pensjonatową,*
- c) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,*
- d) dopuszczalne obiekty towarzyszące – garaże, budynki gospodarcze wolnostojące lub wbudowane w budynek podstawowy o bryle dostosowanej do budynku podstawowego,*
- e) dopuszczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, pensjonatowej, usługowej 12 m,*
- f) dopuszczalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej 5 m,*

- g) pokrycie dachu – na dachach spadzistych dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny w kolorach katalogowych,
- h) zalecane elewacje – w bieli lub w kolorach pastelowych,
- i) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych 1000 m²,
- j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 25% powierzchni działki,
- k) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1.0,
- l) od strony dróg publicznych zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych lub ogrodzeń pełnych,
- m) ustala się obowiązek wprowadzenia szpalerów zieleni wysokiej wzdłuż granicy z terenami przemysłowymi;



5.6. Położenie – informacje ogólne

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny położona jest w śródmiejskiej części miasta Wąbrzeźna. Miasto Wąbrzeźno położone jest w centralnej części Pojezierza Chełmińskiego w województwie kujawsko-pomorskim, na skrzyżowaniu szlaków komunikacji drogowej o znaczeniu wojewódzkim i lokalnym. Najbliższe większe miasta to Grudziądz, położony ok. 35 km na północny- zachód od Wąbrzeźna (siedziba powiatu grodzkiego i ziemskiego), następnie Toruń, położony ok. 45 km na południowy – zachód od miasta (siedziba Sejmiku Województwa Kujawsko –Pomorskiego) i Bydgoszcz położona ok. 80 km na zachód od Wąbrzeźna (siedziba Wojewody Kujawsko-Pomorskiego). Miasto Wąbrzeźno jest głównym ośrodkiem administracyjnym powiatu wąbrzeskiego, obejmującego swoim zasięgiem 5 gmin. Z racji swego korzystnego położenia miasto odgrywa funkcję ponadlokalną i pełni rolę wielofunkcyjnego ośrodka miejskiego. Obszar położony w granicach administracyjnych miasta to w znacznej większości grunty rolne, które zajmują 53,4% powierzchni. Tereny zurbanizowane stanowią

30,9%, lasy i zieleń 2,5%, wody otwarte 10,7% oraz nieużytki 2,2%. Miasto posiada własną obwodnicę o długości 7,8 km, która przyczyniła się do wyeliminowania uciążliwego ruchu tranzytowego w centrum miasta. Wokół obwodnicy powstały dogodne tereny inwestycyjne dla potencjalnych inwestorów.

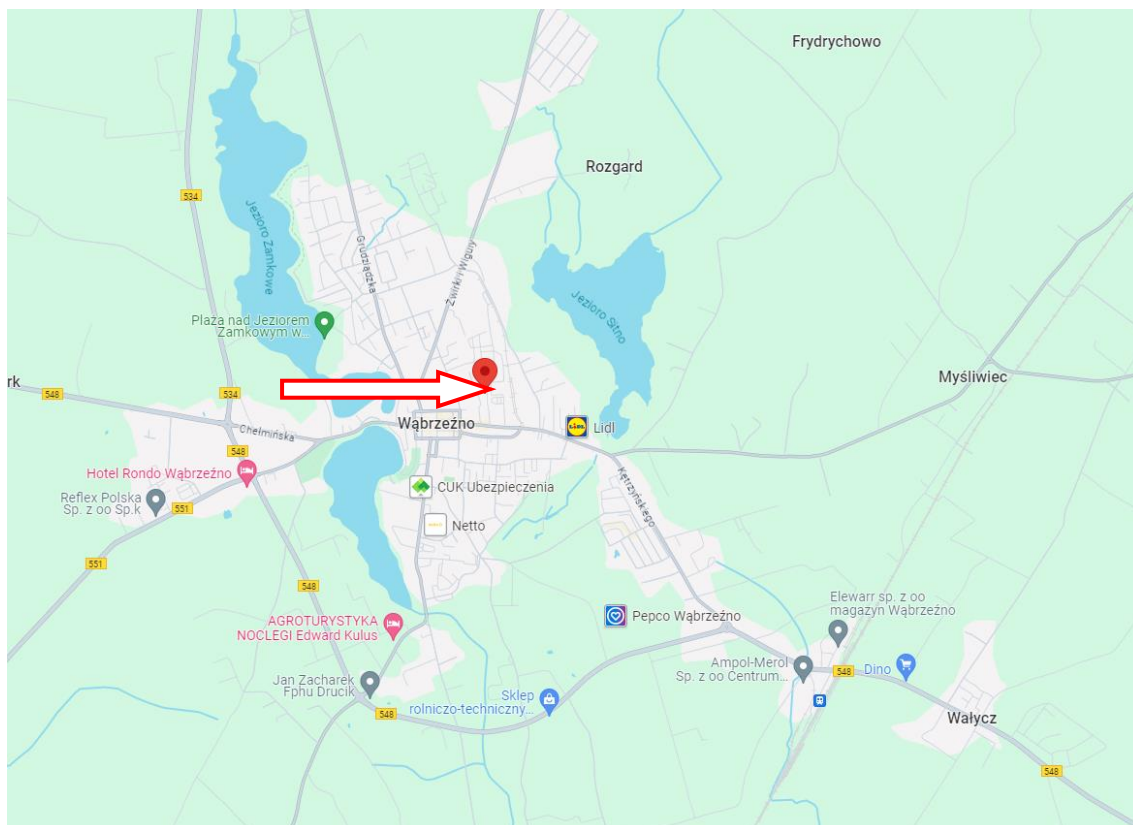
Wąbrzeźno należy do miast posiadających potencjał do rozwoju turystyki na bazie istniejących walorów przyrodniczo-krajobrazowych. Miasto posiada atrakcyjne uwarunkowania historyczne, architektoniczne oraz przyrodnicze. Bardzo ważnym elementem krajobrazu w okolicy Wąbrzeźna są jeziora: Frydek, Sitno i Zamkowe. Do rekreacji wykorzystywane jest Jezioro Zamkowe. Na jego wschodnim brzegu znajdują się kąpielisko miejskie z plażą i pomostem, przystań wodna, wypożyczalnia sprzętu wodnego, amfiteatr i kawiarenki letnie. Jest to miejsce wypoczynku, rekreacji codziennej i weekendowej. Tereny przyjeziorne tworzą ciągi spacerowe.

Na terenie miasta mieszka 13 326 mieszkańców wg danych Regionalnego Banku Danych z 31.12.2021 roku. Gęstość zaludnienia na terenie miasta wynosi 1562 osób na km². Na terenie miasta w roku 2020 poziom bezrobocia wynosił 13,50%.

Wąbrzeźno jest ważnym w skali powiatu ośrodkiem przemysłu rolno - spożywczego i chemicznego. W 2020 roku w mieście (wg rejestru REGON) funkcjonowało 1306 podmiotów gospodarczych, z czego 922 z sektora prywatnego. W 2020 r. większość jednostek stanowiły zakłady osób fizycznych. W strukturze branżowej dominowały jednostki z działu handlu i naprawy oraz z branży budowlanej. Zdecydowana większość to mikro- i małe przedsiębiorstwa. Na terenie miasta funkcjonuje 7 firm z udziałem kapitału zagranicznego. Do liderów gospodarczych i jednocześnie największych pracodawców w Wąbrzeźnie należą: ERGIS – EUROFILMS S.A. – lider w dziedzinie przetwórstwa tworzyw sztucznych w Polsce i nie tylko, REFLEX POLSKA Sp. z o. o. – producent membranowych naczyń ciśnieniowych na cały świat, „AMPOL-MEROL” Sp. z o.o.

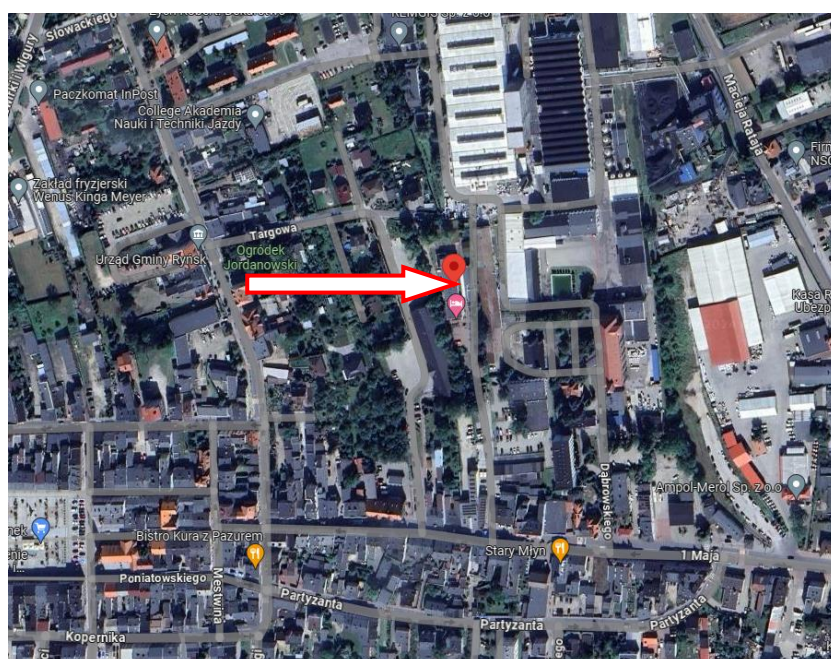
Stopień zwodociągowania miasta Wąbrzeźno wynosi 98 %, zaś ogólna długość sieci wodociągowej wraz z przyłączami to 51,1 km. Stopień skanalizowania miasta Wąbrzeźno wynosi 95 %, zaś ogólna długość sieci kanalizacyjnej wraz z przyłączami- 46.4 km. Miasto posiada nowoczesną mechaniczno - biologiczną oczyszczalnię ścieków, która została wybudowana w 1993 roku. Jest ona zlokalizowana w południowej części Wąbrzeźna. Wąbrzeźno nie posiada centralnej sieci ciepłowniczej. System ciepłowniczy miasta oparty jest na dwóch kotłowniach lokalnych, obsługujących grupy odbiorców.

Na terenie miasta działa Regionalne Wąbrzeskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.. Spółka jest obecnie jednym z największych inwestorów na lokalnym rynku budownictwa wielorodzinnego.



5.7. Lokalizacja szczegółowa nieruchomości

Budynek mieszkalny zlokalizowany jest w śródmiejskiej części miejscowości Wąbrzeźno przy ul. 1 Maja 37A. Sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa handlowo-usługowa oraz obiekty użyteczności publicznej, zabudowa mieszkalna oraz tereny komunikacyjne. Podstawowe obiekty użyteczności publicznej oraz handlowo-usługowe znajdują się w bliskiej odległości. W sąsiedztwie brak uciążliwości. Dojazd możliwy jest od strony ul. 1 Maja.



5.8. Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

5.8.1. Opis działki

Przedmiotem wyceny są trzy nieruchomości gruntowe znaczone jako działki oznaczone nr ewidencyjnym 107/25, 54/24, 54/23 obręb Wąbrzeźno (0003) o łącznej powierzchni 0,4648 ha. Działki te przylegają do siebie i stanowią całość gospodarczą. Kształt jest dość regularny, zbliżony do wydłużonego prostokąta. Ukształtowanie terenu płaskie o dobrych cechach geofizycznych. Działki posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej. Teren nieruchomości zagospodarowany, ogrodzony, ciągi komunikacyjne utwardzone. W centralnej części dz. 54/24 znajduje się budynek hotelowo-restauracyjny Oaza, w tylnej części znajduje się budynek garażowy parterowy murowany o pow. 48 m² oraz placzyk gospodarczy. Wjazd na nieruchomość od ul. 1 Maja. Przy wjeździe znajduje się paczkomat.

5.8.2. Opis zabudowań

Budynek hotelowo-restauracyjny Oaza dysponuje 2 salami restauracyjno-konferencyjnymi oraz 14 pokojami – 2 apartamenty (większy i mniejszy); 1 pokój trzyosobowy, 7 pokoi dwuosobowych. Każdy pokój ma odrębną łazienkę.

Budynek główny hotelu powstał w latach pięćdziesiątych jako hotel robotniczy. Na początku 2000 roku został zmodernizowany i adaptowany do funkcji hotelowo – restauracyjnej. W 2003 r. obiekt został rozbudowany do część restauracyjno-imprezową. Budynek główny jest dwukondygnacyjny z częściowym podpiwniczeniem, część restauracyjno-imprezowa jest parterowa, bez podpiwniczenia. Budynek wykonany jest w technologii tradycyjnej murowanej. Do budynku prowadzi 1 wejście, zlokalizowane od strony frontowej budynku, prowadzące do części hotelowej oraz 1 wejście bezpośrednio do części restauracyjnej. Dodatkowe wejścia techniczne od strony podwórka. Brak windy.

W budynku znajduje się na parterze restauracja oraz sala restauracyjno-imprezowa, kuchnia wraz z zapleczem sanitarnym oraz węzeł sanitarny, na piętrze rozmieszczone są pokoje na ok 21 osób – 14 pokoi. Powierzchnia użytkowa budynku użytkowego wynosi ok. 1.256,19 m². Budynek jest przystosowany na całoroczne przyjmowanie gości.

Poniżej opisano technologię wykonania budynku:

Element konstrukcji	Opis konstrukcji
Fundamenty	Żelbetowe, ściany fundamentowe betonowe lub z bloczków betonowych
Ściany zewnętrzne	Ściany murowane z drobnowymiarowych materiałów budowlanych, otynkowane
Ściany wewnętrzne	Drobnowymiarowe materiały budowlane
Strop	Żelbetowy
Konstrukcja dachu	Stropodach

Ocena stanu technicznego	Budynek w przeciętnym stanie technicznym. Dach wymaga naprawy oraz wymiany pokrycia. Kominy wentylacyjne wymagają prac naprawczych. W jednym z pokoi na skutek nieuszczelnienia uszkodzony został sufit.
--------------------------	--

Poniżej opisano standard wykończenia budynku:

Element	Opis wykończenia
Stolarka okienna	Drewniana, PCV;
Stolarka drzwiowa	Drzwi zewnętrzne typowe, drzwi wewnętrzne fornirowane, płycinowe;
Tynki wewnętrzne	Tynk cementowo – wapienny, gipsowy;
Podłogi	Terakota, panele podłogowe, wykładzina dywanowa
Ściany	Malowane farbami emulsyjnymi, glazura w pomieszczeniach wilgotnych, tapeta;
Pokrycie dachu	Papa;
Elewacja	Tynk mineralny;
Instalacje	Elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna z sieci miejskiej, gazowa, c.o. – kocioł gazowy z zasobnikiem ciepłej wody – kaloryfery, instalacja przeciwpożarowa, wentylacji mechanicznej

Dokumentację fotograficzną zawarto w załączniku.

5.8.3. Ustalenie powierzchni użytkowej budynku

Na podstawie projektu architektoniczno-budowlanego ustalono powierzchnię użytkową budynku. W tabeli poniżej zawarto zestawienie powierzchni poszczególnych pomieszczeń.

Parter		Piętro		Piwnica	
Nazwa pomieszczenia	Pow. użytkowa [mkw]	Nazwa pomieszczenia	Pow. użytkowa [mkw]	Nazwa pomieszczenia	Pow. użytkowa [mkw]
Biuro i recepcja	23,26	Schody	13,15	Schody	9,31
Hall	27,13	Biuro	14,18	Kotłownia	14,78
Pom. Gospodarcze	5,94	Komunikacja	47,43	Suszarńia	23,81
Szatnia	16,26	Apartament z łazienką	37,36	Pralnia	8,51
WC męski	10,94	Pokój hotelowy z łazienką	18,68	Korytarz	7,12
WC damski	10,29	Pokój hotelowy z łazienką	17,37	Razem	63,53
Sala restauracyjna	235,77	Pokój hotelowy z łazienką	17,37		
Przedśionek z szatnią	22,39	Pokój hotelowy z łazienką	15,56		
WC dla niepełnosprawnych	3,83	Pokój hotelowy z łazienką	15,71		
WC męski	4,08	Pokój hotelowy z łazienką	18,43		
Schody	14,29	Magazyn	6,01		
Pokój personelu z łazienką	20,27	Schody	9,31		
Korytarz	5,22	Pokój hotelowy z łazienką	16,50		
Obieralnia	18,52	Pokój hotelowy z łazienką	16,50		
Chłodnia	11,42	Pokój hotelowy z łazienką	16,68		
Magazyn	11,42	Kuchnia	17,14		

Korytarz	27,28	Łazienka	8,17
Dezynfekcja jajek	3,01	Pokój	23,95
Magazyn jajek	3,42	Pokój	20,58
Przygotownia	12,07	Korytarz	10,00
Schody	7,06	Schody	13,25
Kuchnia i zmywalnia	65,04	Pokój hotelowy z łazienką	18,68
Natrysk i przedsionek	3,72	Razem	392,01
Szatnia personelu	11,35		
Schody	13,25		
Łazienka	6,94		
WC Męski	5,54		
WC dla niepełnosprawnych	3,36		
Komunikacja	23,31		
Sala restauracyjna	237,80		
RAZEM	864,18		

5.8.4. Analiza umów najmu nieruchomości

Dnia 27.12.2017 r. właściciel nieruchomości zawarł umowę najmu wycenianej nieruchomości na czas nieokreślony z 1 miesięcznym okresem wypowiedzenia.

UWAGA!

Powyższa umowa z uwagi na 1 miesięczny okres wypowiedzenia nie ma wpływu na wartość.

6. Przedstawienie sposobu wyceny

6.1. Rodzaj określonej wartości

Podstawowe przepisy regulujące zasady wyceny, w tym rodzaje określanych wartości oraz sposoby ich określania zawiera Rozdział 1 Działu IV Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ma on bowiem zastosowanie do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny (z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów). Przepisem wykonawczym do w/w ustawy jest Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości regulujące szczegółowo zagadnienia m.in. rodzajów, metod i technik wyceny oraz sposobów określania wartości dla różnych celów oraz rodzajów nieruchomości.

Wykonując wycenę zgodnie z celem wyceny określa się wartość rynkową. Definicja wartości rynkowej zgodnie z treścią standardów zawodowych jest następująca:

„Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozsądnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

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 zawarcia transakcji w dniu, na który sporządzona zostaje wycena.

6.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

W myśl artykułu 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Po uwzględnieniu wyżej wymienionych uwarunkowań wycenę nieruchomości przeprowadzono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami.

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

Charakter nieruchomości wycenianej, pozwala zastosować podejście porównawcze, gdyż spełnione są trzy główne warunki:

- rynek jest w miarę stabilny,
- odnotowano na rynku odpowiednią ilość transakcji nieruchomości o podobnych cechach, co nieruchomość wyceniana,
- nieruchomości podobne były przedmiotem obrotu na rynku w okresie dwóch ostatnich lat.

Podejście porównawcze, metoda porównywania parami polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (czyli porównywalnych ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość).

7. Analiza rynku nieruchomości

W procesie wyceny przeanalizowano:

- ❑ Obszar – rynek ponadlokalny: teren całej Polski, ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji o podobnym charakterze jak lokalizacja wycenianej nieruchomości;
- ❑ Akty notarialne transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami hotelowo-restauracyjnymi,
- ❑ Okres analizy cen transakcyjnych lata 2021-2024 – z uwagi na ograniczony obrót zakres analizy rozszerzono cały 2021 r.

Rynek turystycznych obiektów noclegowych w Polsce

Turystyka jest jednym z dynamicznie rozwijających się sektorów polskiej gospodarki. Przychody gospodarki turystycznej stanowią ok 6% PKB. Baza noclegowa w Polsce jest niezwykle zróżnicowana.

Rynek obiektów turystycznych w zależności od regionów, województwa, miasta wykazuje dużą specjalizację w konkretne branże: dla Warszawy charakterystyczne są hotele biznesowe, Kraków specjalizuje się w hotelach wypoczynkowo-biznesowych i ekonomicznych. W Zakopanem dominują kwatery, pensjonaty i małe hotele, dla Pomorza zaś charakterystyczne są domy wczasowe, hotele SPA, uzdrowiska. Ponad 1/3 wszystkich obiektów turystycznych noclegowych zlokalizowana jest w południowej Polsce – województwo dolnośląskie, małopolskie, podkarpackie. Prawie ¼ obiektów zlokalizowana jest na Pomorzu. Związane jest to z występowaniem rejonów bogatych w atrakcje turystyczne oraz usytuowanie ważnych ośrodków miejskich – Krakowa, Trójmiasta, Wrocławia, Katowic, generując nie tylko ruch turystyczny ale także biznesowy. Na rozmieszczenie zasobów baz noclegowych wpływają następujące determinanty:

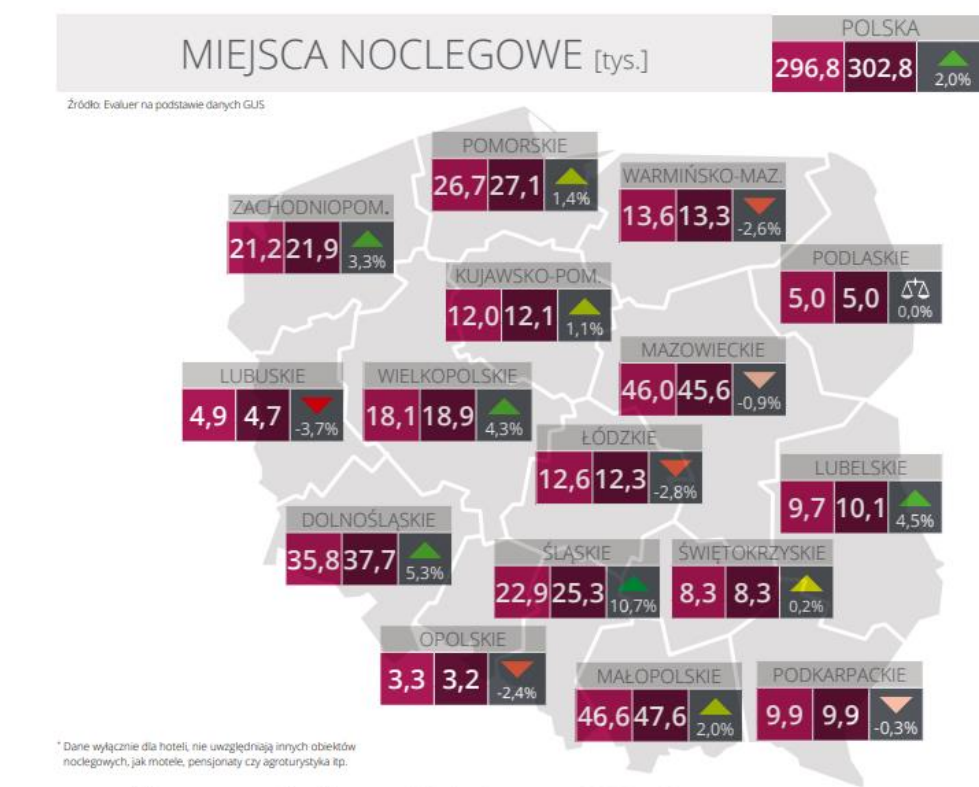
- naturalne – przyrodniczo-krajobrazowe – umożliwiające różne formy wypoczynku i rekreacji, stąd jako najbardziej atrakcyjne postrzegane są tereny nadmorskie, górskie, pojezierza oraz parki narodowe i krajobrazowe,
- historyczno-kulturowe – związane z występowaniem cennych dóbr kultury i dziedzictwa narodowego,
- zdrowotne – dużą popularnością cieszą się uzdrowiska,
- rozrywkowe – branża obecnie intensywnie rozwijająca się, wszelkiego rodzaju parki rozrywki, parki tematyczne, kompleksy sportowo-rekreacyjne.

Również istotnym czynnikiem dla rozwoju bazy turystycznej jest dostępność komunikacyjna oraz standard miejsc noclegowych.

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego w lipcu 2022 roku w Polsce funkcjonowało 2 569 obiektów hotelowych, co stanowi wzrost o 1,9% w porównaniu do analogicznego okresu w 2021 roku. Hotele oferowały 302 828 miejsc noclegowych, jest to

wzrost o 2% r/r. W tym okresie największy wzrost liczby hoteli odnotowano w województwie: wielkopolskim (5,4%), łódzkim (4,9%) i w zachodniopomorskim (3,8%). Przyrost w wysokości od 0,8% do 3,6% wystąpił w województwie: lubelskim, dolnośląskim, podlaskim, świętokrzyskim, małopolskim, kujawsko-pomorskim, śląskim i mazowieckim. Spadek liczby hoteli zanotowano w województwach: opolskim (-5,6%), lubuskim (-3,2%), warmińsko-mazurskim (-2,7%) i pomorskim (-0,9%). Na przestrzeni analizowanego okresu liczba hoteli nie uległa zmianie w województwie podkarpackim. Największy wzrost liczby miejsc noclegowych wystąpił w województwie śląskim (10,7%). W województwach: zachodniopomorskim, wielkopolskim, lubelskim oraz dolnośląskim zawarł się przedział od 3,3% do 5,3%. Większa liczba miejsc noclegowych, w porównaniu do analogicznego okresu w 2021 roku odnotowana została również w województwach: małopolskim, pomorskim, kujawsko-pomorskim i świętokrzyskim (wzrost od 0,2% do 2%). W województwie podlaskim nie uległa ona zmianie. Najwyższy spadek wystąpił w województwie lubuskim (-3,7%), a następnie w województwach: łódzkim (-2,8%), warmińsko-mazurskim (-2,6%) i opolskim (-2,4%). Liczba miejsc noclegowych zmniejszyła się nieznacznie również w województwie mazowieckim (-0,9%) oraz podkarpackim (-0,3%). Biorąc pod uwagę cały kraj, w Polsce od lipca 2021 do lipca 2022 roku, podaż miejsc noclegowych zwiększyła się o 6 067 (2%). Mimo że liczba obiektów hotelowych w niektórych z województw pozostała na tym samym poziomie, liczba miejsc noclegowych uległa zmianie. Wynika to ze zmian w strukturze podaży, w miejsce zamkniętych obiektów otworzyły się nowe z inną liczebnością pokoi.





Według danych GUS w 2022 roku z turystycznych obiektów noclegowych skorzystało 34,2 mln turystów. Wynik ten jest wyższy o 54,3%, niż w roku 2021, jednak nadal o 4% niższy niż w roku 2019. W minionym roku udzielono prawie 90 mln noclegów, czyli o 43,2% więcej niż w roku poprzednim i o 3,6% mniej, niż w 2019. W porównaniu z analogicznym okresem w 2021 roku zwiększył się również stopień wykorzystania miejsc noclegowych - z 32,3% do 40,4%. Duży wzrost tych wartości wynika między innymi z faktu, że w roku 2022 pandemiczne obostrzenia dotyczące limitu osób w obiektach hotelowych po pierwszych dwóch miesiącach zostały zniesione. Wpływ na ten wynik miał również wybuch wojny w Ukrainie. Przez pierwsze miesiące konfliktu uchodźcy w dużej mierze nocowali właśnie w hotelach. Zgodnie z danymi opublikowanymi przez GUS w ciągu całego 2022 roku z hoteli skorzystało 23 780 177 osób. 79,7% tej grupy stanowią turyści z Polski, natomiast 20,3% - z zagranicy. Łącznie liczba gości wzrosła o 65,6% w porównaniu do roku 2021. Liczba osób korzystających z hoteli w zeszłym roku była również wyższa względem przedpandemicznego 2019 roku (o 1,1%). W roku 2022 o ponad połowę, bo o 53,4% r/r, wzrosła liczba polskich klientów hoteli. To o 8% więcej niż w 2019 roku. Liczniejsza reprezentacja zwiedzających z Polski wynikać może ze zwiększonych kosztów podróży zagranicznych, dla których alternatywą jest turystyka krajowa. W minionym roku, w porównaniu do roku 2021, o 140,4% wzrosła także liczba gości z zagranicy i wyniosła 4 820 342 osoby. Wśród gości spoza kraju, którzy w zeszłym roku skorzystali z noclegów w Polsce, dominują obywatele Niemiec (24%), Ukrainy (16,5%), Wielkiej Brytanii (7,3%) oraz Stanów Zjednoczonych (6,8%). W 2021 roku w strukturze turystów zagranicznych, korzystających z noclegów dominowali obywatele z Niemiec (38,6%), Ukrainy (15,6%) i

Wielkiej Brytanii (4,2%). Zestawiając liczbę obywateli innych krajów korzystających z hoteli w 2022 roku do roku 2019 nadal widoczny jest spadek (-19,8%). Mniejsza liczba turystów zagranicznych wynika z postrzegania Polski jako kraju o zagrożonym bezpieczeństwie ze względu na sąsiedztwo Ukrainy, gdzie toczą się działania wojenne. Liczba ta mogłaby być jeszcze niższa, gdyby nie uchodźcy, którzy w pierwszych miesiącach konfliktu licznie korzystali z hoteli.

Opracowano na podstawie „Rynek hoteli oraz condohoteli w Polsce w 2023 r.” Emmerson Evaluation.

Analiza rynku nieruchomości zabudowanych turystycznymi obiektami noclegowymi na terenie województwa kujawsko-pomorskiego

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem hotelowo-restauracyjnym Oaza, położona w miejscowości Wąbrzeźno przy ul. 1 Maja 37A.

Na koniec lipca 2022 r. w województwie kujawsko-pomorskim działały 372 turystyczne obiekty noclegowe, posiadające 10 lub więcej miejsc noclegowych (o 11 obiektów więcej niż rok wcześniej). Zdecydowana większość (84,4%) oferowała wypoczynek całoroczny. Najliczniejszą grupę wśród turystycznych obiektów noclegowych stanowiły obiekty hotelowe, a wśród nich hotele (130, tj. 34,9% turystycznych obiektów noclegowych), których liczba zmniejszyła się w stosunku do poprzedniego roku o 4 obiekty. Następną pod względem liczby obiektów grupą były tzw. inne obiekty hotelowe (13,2%). Zalicza się do nich obiekty spełniające funkcję hotelu, motelu, pensjonatu, którym nie została nadana żadna kategoria, a także obiekty świadczące usługi hotelowe, m.in. domy gościnne i zajazdy. Ich liczba zwiększyła się o 5 obiektów w stosunku do 2021 r. i wyniosła 49 obiektów. Licznymi grupami były też: pokoje gościnne/kwatery prywatne (9,4% turystycznych obiektów noclegowych), ośrodki wczasowe (8,9%) oraz zakłady uzdrowiskowe (7,8%)

Do dyspozycji turystów w województwie były działające w turystycznych obiektach noclegowych placówki gastronomiczne, których na koniec lipca 2022 r. było 341, tj. o 1 więcej niż w poprzednim roku. Ogółem w turystycznych obiektach noclegowych działalność prowadziło 156 restauracji, 85 barów (w tym kawiarnie), 76 stołówek i 24 punkty gastronomiczne.

W województwie kujawsko-pomorskim, w końcu lipca 2022 r., turystyczne obiekty noclegowe dysponowały 31,0 tys. miejsc noclegowych - ich liczba zmniejszyła się o 0,1 tys. w porównaniu z rokiem poprzednim. W większości były to miejsca noclegowe w obiektach całorocznych (83,1% ogółu miejsc w województwie). Największą liczbę miejsc oferowały hotele (39,1%). Istotny odsetek w ogólnej liczbie miejsc noclegowych stanowiły miejsca w zakładach uzdrowiskowych (23,7%). Znacznie mniej było miejsc noclegowych w ośrodkach wczasowych (8,7%), w innych obiektach hotelowych (7,7%) i w ośrodkach szkoleniowo-wypoczynkowych (4,0%). We wszystkich turystycznych obiektach noclegowych w województwie w 2022 r.

udzielono 4,5 mln noclegów i było to o 45,9% więcej niż w poprzednim roku. Najwięcej udzielonych noclegów (47,0%) zapewniono w zakładach uzdrowiskowych, a w hotelach udzielono 37,0% noclegów. Największy wzrost udzielonych noclegów względem poprzedniego roku odnotowano w pokojach gościnnych/kwaterach prywatnych (wzrost o 119,1%). Ponadto wzrost większy niż przeciętny w województwie odnotowano w grupie innych obiektów hotelowych (o 66,9%), a także zakładach uzdrowiskowych (o 51,0%) i hotelach (o 49,6%). Największy spadek liczby udzielonych noclegów wystąpił w hostelach (o 26,0%). W 2022 r. turysta przeciętnie przebywał 3,3 dnia w obiekcie noclegowym zlokalizowanym w województwie kujawsko-pomorskim (o 0,1 dnia krócej niż w roku poprzednim). Turystyczne obiekty noclegowe w województwie kujawsko-pomorskim na koniec lipca 2022 r. dysponowały przeciętnie 83 miejscami noclegowymi na 1 obiekt. Było to o 3 miejsca na 1 obiekt mniej w stosunku do poprzedniego roku.

Stopień wykorzystania miejsc noclegowych w województwie kujawsko-pomorskim w 2022 r. wyniósł 45,3% i był on wyższy o 9,5 p. proc. niż w roku poprzednim. Największe wykorzystanie miejsc noclegowych odnotowano w zakładach uzdrowiskowych (78,6%). W miesiącach letnich (czerwiec-wrzesień) w 2022 r. można było zauważyć wysoki poziom tego wskaźnika (powyżej 50%), który najwyższą wartość przyjął w sierpniu, kiedy to wyniósł 54,7%. W porównaniu do roku poprzedniego największy przyrost stopnia wykorzystania miejsc noclegowych zaobserwowano w kwietniu (z 22,9% w 2021 r. do 45,1% w 2022 r.). Podobne wzrosty miały miejsce również w pierwszych trzech miesiącach 2022 r., co mogło wiązać się z obowiązującymi w 2021 r. ograniczeniami pandemicznymi w działalności turystycznej.

W obiektach hotelowych stopień wykorzystania miejsc noclegowych ogółem wyniósł 36,0% (w samych hotelach było to 38,0%). Najczęściej z miejsc noclegowych w obiektach hotelowych, podobnie jak we wszystkich obiektach turystycznych ogółem, korzystano w lipcu i sierpniu (odpowiednio 44,2% i 47,3%). Najrzadziej z obiektów hotelowych korzystano w styczniu i lutym. Stopień wykorzystania miejsc noclegowych wyniósł w tych miesiącach odpowiednio 22,8% i 27,6%. Natomiast w grupie pozostałych obiektów noclegowych, do której zalicza się m.in. zakłady uzdrowiskowe oraz hostele, wskaźnik wykorzystania miejsc noclegowych ogółem był najwyższy i wyniósł 56,4%. Najczęściej z miejsc noclegowych w pozostałych obiektach hotelowych korzystano w listopadzie i październiku (odpowiednio 63,1% i 62,3%), a najrzadziej w styczniu i lutym (odpowiednio 40,6% i 44,5%).

W 2022 r. z oferty turystycznych obiektów noclegowych skorzystało 1,4 mln turystów, tj. o 50,9% więcej niż w roku poprzednim. Większość z turystów zatrzymała się w hotelach (68,5%). Natomiast spośród pozostałych obiektów licznie odwiedzane były zakłady uzdrowiskowe (11,1% ogółu korzystających z noclegów w województwie). Turyści krajowi stanowili zdecydowaną większość (94,4%) korzystających z turystycznej bazy noclegowej w województwie kujawsko-pomorskim w 2022 r. Najczęściej korzystali oni z hoteli (67,5%) oraz zakładów uzdrowiskowych (11,7%).

Opracowano na podstawie „Turystyka w województwie kujawsko-pomorskim w 2022 r.” Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

Obiekty konkurencyjne

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonano analizy lokalnego rynku nieruchomości hotelowych zlokalizowanych w sąsiedztwie wycenianej nieruchomości.

1.	Wąbrzeźno ul. Mikołaja z Ryńska 11a Hotel Rondo Trzygwiazdkowy hotel położony w odległości ok. 1,7 km. od przedmiotu wyceny, w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 548, 551. Oferuje wynajem 24 w pełni wyposażonych pokoi z bezpłatnym dostępem do Internetu. Do dyspozycji jest 17 pokoi 2-osobowych, 2 studia, 2 apartamenty, gdzie znajduje się dodatkowe pomieszczenie sypialniane, 2 pokoje Lux z dużym łóżkiem i dostępem do tarasu oraz 1 pokój Lux z dużym łóżkiem bez dostępu do tarasu. W obiekcie znajduje się restauracja oraz klub fitness. Dokumentacja fotograficzna: 
2.	Wąbrzeźno ul. Chełmińska Pokoje Restauracja Zamkowa Obiekt restauracyjny z noclegami, oddalony o ok. od wycenianego obiektu. Obiekt ten oferuje do dyspozycji: 2 sale konferencyjne, duża hala namiotowa. Doskonale organizujemy przyjęcia okolicznościowe, wesela, stypy, imprezy firmowe, konferencje, spotkania biznesowe, imprezy plenerowe. Pokoje z łazienkami 2-5 osobowe z łazienkami. Dokumentacja fotograficzna: 
3.	Małe Pułkowo 20 Kuźnia maków Kuźnia Smaków oddalona jest oddalony o ok 13 km od wycenianego obiektu, dysponuje 17 pokojami, w tym jednym apartamentem. Obiekt posiada restaurację oraz dwie sale bankietowe. Dokumentacja fotograficzna:



Ceny transakcyjne nieruchomości podobnych

Ceny transakcyjne na dzień wyceny, tj. ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych zabudowanych zawierały się w przedziale od ok 894 000 zł do ok. 5 515 000 zł. W przeliczeniu na powierzchnię użytkową wynosi od 1 001 do 2046 zł/m², z ceną średnią na poziomie 1.345 zł/m². Zestawienie transakcji porównawczych zawarto w rozdziale 8.2.

Na takie zróżnicowanie cen wśród nieruchomości porównawczych mają lokalizacja i otoczenie, powierzchnia użytkowa obiektu, jednakże największy wpływ wywiera stan techniczny oraz standard wykończenia.

Przeanalizowano również aktualne oferty dotyczące sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych hotelami, ośrodkami wypoczynkowymi lub pensjonatami na terenie województwa kujawsko-pomorskiego. Przykładowe oferty zamieszczono poniżej.

Lp.	Oferta
1.	Tuchola ul. Świecka Hotel „Pod Jeleniem” Hotel 2* z możliwością przekształcenia na 3* mieszczący restaurację, dwie sale bankietowe oraz salę konferencyjną. Hotel o powierzchni 1038,8 m² postawiony na działce o powierzchni 2577 m², położony przy trasie Tuchola-Świecie. Budynek dwukondygnacyjny z częściowym podpiwniczeniem, wybudowany w latach 70-tych (modernizowany), przykryty dachem dwuspadowym. Cena ofertowa 3 800 000 Dokumentacja fotograficzna: 

2.	Grudziądz ul. Chopina Hotel Kowalkowski Obiekt hotelowo-gastronomiczny z parkingiem z 10 pokojami, restauracją z , zapleczem socjalnym i suną, trzypiętrowy całkowicie podpiwniczony, pokryty dachówką ceramiczną o pow. użytk. 560 m².. Cena ofertowa: 2 099 000 zł 
3.	Ciechocinek ul. Zdrojowa Na sprzedaż działający pensjonat położony w ścisłym centrum Ciechocinka w bardzo atrakcyjnej lokalizacji. Duża działka o powierzchni 2350 m² , ładnie zagospodarowana nasadzeniami z wydzielonymi miejscami parkingowymi, częścią gospodarczą i miejscem do wypoczynku i grillowania. Na działce znajdują się budynek główny (pensjonat), budynek mniejszy (apartamenty), budynek handlowy oraz budynek gospodarczy. Pensjonat o powierzchni około 340 m² składa się z 10 pokoi z łazienkami (2-3 osobowych) kompletnie wyposażonych i umeblowanych, kuchnia i aneks kuchenny, jadalnia, recepcja oraz dwa pomieszczenia gospodarcze z kotłownią. Budynek częściowo podpiwniczony. Budynek mniejszy o powierzchni około 200 m² składa się z dwóch 100-metrowych apartamentów. Każdy składa się z salonu, dwóch sypialni, dwóch łazienek i kuchni. Budynek handlowy o powierzchni 80 m² mieści się przy ulicy o dużym natężeniu ruchu pieszego i samochodowego stanowić będzie dodatkowe źródło dochodu. Budynek gospodarczy z garażem ma powierzchnię 50m² . Nieruchomość w 2006 roku rozbudowana i kapitalnie wyremontowana ze wszystkimi instalacjami włącznie. Cena sprzedaży 2 200 000 zł 

8. Określenie wartości nieruchomości

8.1. Określenie cech rynkowych, wag i ich ocena

Na podstawie badania i analizy rynku lokalnego stwierdzono, że na ceny transakcyjne i w efekcie na wartość rynkową nieruchomości wpływają w decydującym stopniu ich cechy. W związku z tym, że rynek nieruchomości nie jest rynkiem doskonałym znalezienie nieruchomości identycznych lub różniących się jedną cechą jest praktycznie niemożliwe.

Poniższe zestawienie przedstawia wybrane cechy oraz ich charakterystykę, uznane za istotne z punktu widzenia wyceny przedmiotowej nieruchomości.

Tab. 1. Skala ocen cech rynkowych dla nieruchomości gruntowych zabudowanych

NAZWA CECHY	WAGA Cechy	SKALA OPISU	CHARAKTERYSTYKA
Lokalizacja ogólna	20%	dobra	Położenie na terenie Krosna
		przeciętna	Położenie na terenie Wąbrzeźna i Kozienic
		słaba	Położenie na terenach wiejskich
Lokalizacja szczegółowa	15%	dobra	Położenie w strefie śródmiejskiej w otoczeniu zwartej zabudowy
		przeciętna	Położenie w strefie peryferyjnej w otoczeniu terenów niskim stopniu zainwestowania
Stan nieruchomości	30%	dobry	Budynek o dobrym standardzie wykończenia, gospodarka remontowa prowadzona na bieżąco
		średni	Budynek o podstawowym standardzie wykończenia, najczęściej występujący na rynku, wymaga poniesienia nakładów na remonty
Powierzchnia budynku mieszkalnego	20%	mała	Powierzchnia użytkowa budynku poniżej 1000 m ²
		przeciętna	Powierzchnia użytkowa budynku między 1000 a 1 500 m ²
		duża	Powierzchnia użytkowa powyżej 1500 m ²
Powierzchnia gruntu	15%	mała	Powierzchnia gruntu poniżej 2000 m ² .
		przeciętna	Powierzchnia gruntu pomiędzy 2000 m ² a 4000 m ²
		duża	Powierzchnia gruntu powyżej 4000 m ² .

8.2. Określenie bazy nieruchomości podobnych przyjętych do porównań

W wyniku przeprowadzonej selekcji, do bazy danych porównawczych wytypowano 4 wiarygodne transakcje nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi do określenia wartości nieruchomości, które odbyły się na badanym rynku w latach 2021-2024. Zestawienie transakcji zawarto w tabeli poniżej.

Tab. 2. Zestawienie nieruchomości podobnych przy wycenie budynku

Data	Miasto	Ulica/Obręb	Pow. gruntu (m ²)	Pow. użytkowa (m ²)	Cena (zł)	Cena jedn. (zł/m ²)
28.12.2022	Kozienice	Kozienice	3 834,00	2 067,00	2 068 292,68	1 000,63
30.06.2022	Dragacz	Dragacz	6 634,00	798,00	1 200 000,00	1 503,76
25.05.2022	Krosno	Krosno	1 951,00	786,00	894 308,94	1 137,80
28.10.2021	Żabia Wola	Huta Żabiowska	6 500,00	2 696,00	5 515 000,00	2 045,62
22.03.2021	Obrowo	Głogowo	3 272,00	1 300,00	1 350 000,00	1 038,46
					C _{max}	2 045,62
					C _{min}	1 000,63
					C _{śr}	1 345,25
					ΔC	1 044,99

8.3. Oszacowanie wartości nieruchomości zabudowanej wg stanu na dzień wyceny

Tab. 3. Arkusz wyceny nieruchomości

Arkusz wyceny nieruchomości			obiekt wyceniany	obiekty przyjęte do porównania								
moment wyceny (rr-mm-dd)				Krosno			Kozienice			Głogowo		
cena nieruchomości			-	894 308,94			2 068 292,68			1 350 000,00		
data transakcji (rr-mm-dd) / trend czasowy			-	25.05.2022		0,00%	28.12.2022		0,00%	22.03.2021		0,00%
cena transakcyjna skorygowana ze względu na trend czasowy			-	894 308,90			2 068 292,70			1 350 000,00		
jednostka porównawcza (m ² powierzchni)			1 256,19	786,00			2 067,00			1 300,00		
cena przypadająca na jednostkę porównawczą			-	1 137,80			1 000,63			1 038,46		
cechy (atributy) przyjęte do porównania	waga (%)	zakres poprawki (zł)	standard cechy	standard cechy	v (%)	V (zł)	standard cechy	v (%)	V (zł)	standard cechy	v (%)	V (zł)
lokalizacja ogólna	20%	209,00	przeciętna	dobra	-50%	-104,50	przeciętna	0%	0,00	słaba	50%	104,50
lokalizacja szczegółowa	15%	156,75	dobra	przeciętna	100%	156,75	dobra	0%	0,00	przeciętna	100%	156,75
stan nieruchomości	30%	313,50	średni	średni	0%	0,00	średni	0%	0,00	średni	0%	0,00
powierzchnia budynku	20%	209,00	przeciętna	mała	-50%	-104,50	duża	0%	0,00	przeciętna	0%	0,00
powierzchnia działki	15%	156,75	duża	mała	100%	156,75	przeciętna	50%	78,37	przeciętna	50%	78,37
suma	100%	1 044,99										
poprawka kwotowa (zł)			-	104,50			78,37			339,62		
cena jednostkowa skorygowana (zł)			-	1 242,30			1 079,00			1 378,08		
wartość jednostki porównawczej (zł)			1 233,13									
wartość nieruchomości szacowanej (zł)			1 549 046									
wartość nieruchomości po zaokrągleniu (zł)			1 549 000									

9. Wynik końcowy

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem hotelowo-restauracyjnym położonej w miejscowości Wąbrzeźno przy ul. 1 Maja 37A dz. 107/25, 54/24, 54/23 obręb Wąbrzeźno (0003) powiat wąbrzeski KW TO1W/00029558/7, TO1W/00029198/5, TO1W/00030121/5

OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA WG STANU NA DZIEŃ WYCENY	1 549 000 zł <i>Jeden milion pięćset czterdzieści dziewięć tysięcy złotych</i>
--	---

Oszacowania wartości rynkowej dokonano w oparciu o przeprowadzoną analizę transakcji na rynku ponadlokalnym w obrocie podobnymi nieruchomościami, analizę trendów i cen kupna-sprzedaży, uwzględniając jednocześnie podstawowe cechy i czynniki mające wpływ na wycenianą nieruchomość.

Zastosowane podejście porównawcze, metoda porównywania parami pozwoliła uzyskać wartość odpowiadającą najbardziej prawdopodobnej cenie możliwej do uzyskania na rynku.

Oszacowana powyżej wartość rynkowa nie odbiega od typowych cen uzyskiwanych za obiekty podobne do wycenianego w rozpatrywanym segmencie rynku nieruchomości i mieści się w przedziale zmienności cen rynkowych nieruchomości podobnych, co jest możliwe do osiągnięcia na badanym rynku lokalnym.

Wycena wykonana dnia 11 marca 2024 r.



10. Klauzule i ustalenia dodatkowe

- Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa,
- Operat nie może być publikowany ani udostępniany osobom trzecim bez zgody autora opracowania.
- Operat nie może być wykorzystywany do celu innego niż określony w operacie szacunkowym.
- Wartość nieruchomości nie zawiera podatku VAT ani innych opłat stosowanych przy zawieraniu transakcji sprzedaży nieruchomości.
- Z uwagi na ochronę danych osobowych (Dz. U. Nr 133, poz. 883 z późniejszymi zmianami) w operacie szacunkowym nie podano nazwisk właścicieli oraz pełnych adresów nieruchomości przyjętych do analizy.
- Obliczenia zostały wykonane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel. Wyniki pośrednie i wynik końcowy mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.
- Operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia jeżeli nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Wykonawca operatu nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem, zamawiającym; otrzymywane wynagrodzenie nie jest uzależnione od wysokości określonej wartości nieruchomości.
- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich, a także za wadliwość lub nieaktualność dokumentacji nieruchomości uzyskanej od Zamawiającego

11. Załączniki

1. Protokół z badania księgi wieczystej
2. Dokumentacja fotograficzna
3. Wypis z ewidencji gruntów
4. Kopia mapy zasadniczej
5. Kopia polisy OC

użytkownika wieczystego lub właściciela nieruchomości oznaczonej nr działki 54/34, opisanej w księdze wieczystej TO1W/00036383/1.

Ostrzeżenie:

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Toruniu V Wydział Gospodarczy z dnia 7 września 2023 r., sygn. Akt TO1T/GU/509/2023 - ogłoszona została upadłość osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej - Sebastiana Biestek.

Dział IV – HIPOTEKA

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 3805,89 zł

Oznaczenie wierzytelności: należności z tytułu zaległych składek na fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 2-6/2016 w kwocie 2.499,26 zł wraz z odsetkami za zwłokę w kwocie 38,00 zł.

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie Oddział w Toruniu Inspektorat w Grudziądzu

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 3558,75 zł

Oznaczenie wierzytelności: należności z tytułu zaległych składek na fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 7-8/2016; 3-6/2017 w kwocie 2.291,10 zł wraz z odsetkami w kwocie 69,80 zł oraz kosztami upomnienia w kwocie 11,60 zł.

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie Oddział w Toruniu Inspektorat w Grudziądzu

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 4055,10 zł

Oznaczenie wierzytelności: należności z tytułu zaległych składek na fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 7-12/2017 obejmujące należność główną wraz z odsetkami oraz kosztami upomnienia. dalsze tytuły wykonawcze o numerach: TW1560317003410, TW4560317008267, TW1560317003553, TW4560318001529.

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie Oddział w Toruniu Inspektorat w Grudziądzu

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 2263,28 zł

Oznaczenie wierzytelności: należność główna z tytułu składek na fpifgsp za okres 01/2018-12/2018 wraz z kosztami upomnień i kosztami egzekucyjnymi. Tytuły wykonawcze o numerach: TW1560318003750, TW4560318003142, TW4560318004638, TW4560318006116, TW4560318006856, TW4560319000908.

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie Oddział w Toruniu Inspektorat w Grudziądzu

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 4288,72 zł

Oznaczenie wierzytelności: należność główna z tytułu składek FUS za okres 05/2019-08/2019 wraz z kosztami upomnień, kosztami egzekucyjnymi i odsetkami za zwłokę.

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie Oddział w Toruniu
Inspektorat w Grudziądzu

Stan prawny działki nr 54/24 obręb Wąbrzeźno 0003 uregulowany jest w KW nr **T01W/00029198/5**. Na podstawie badania zapisów w w/w księdze wieczystej w dniu 19.10.2023 r., stwierdzono, co następuje:

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

Dział I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Województwo: ---

Powiat: ---

Gmina: ---

Miejscowość: Wąbrzeźno

Nr działki: 54/24

Obręb ewidencyjny: III

Ulica: Targowa 8

Sposób korzystania: zabudowana działka

Budynek: ---

Obszar: 0,3983 ha

Dział I SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:

Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej

Prawo nieodpłatnej służebności gruntowej drogi polegająca na przejściu i przejeździe samochodami o dopuszczalnym ciężarze do 6 (sześciu) ton - do ul. 1 Maja w kierunku nieruchomości zapisanej w niniejszej księdze 29198 przez nieruchomość objętą księgą wieczystą 29558 i 30121 - na rzecz każdorazowych użytkowników wieczystych lub właścicieli niniejszej nieruchomości oraz na rzecz innych osób, zgodnie z treścią par. 3,5 umowy nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości i ustanowienia służebności gruntowej z dnia 12 kwietnia 2000 r., rep. A nr 1590/00 w kancelarii notarialnej R. Czeczko (przy kw nr 30120 karta 13), nr akt 5.

Księga powiązana: 00029558, /00030121/,

Dział II – WŁASNOŚĆ:

Sebastian Tomasz Biestek (Piotr, Grażyna) PESEL 76011701173

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością

Bezterminowa i nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie korzystania z przyłącza gazowego - rurociągu gazowego g40 o długości 140 mb ułożonego w gruncie, od północno-zachodniego narożnika działki nr 54/34, wzdłuż granicy z działką 54/36, następnie pomiędzy hotelem a budynkami gospodarczymi do północnej granicy działki nr 54/24 w okolicy ulicy

targowej, w miejscu zaznaczonym w załączniku graficznym do aktu, a także na prawie dostępu w celu ich eksploatacji, konserwacji i napraw, na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego lub właściciela nieruchomości oznaczonej nr działki 54/34, opisanej w księdze wieczystej to1w/00036383/1.

Działka nr 54/24

T01W / 00036383 / 1

Prawo osobiste

Wyrażenie zgody przez właściciela na wpis umowy najmu zawarte pomiędzy "Oaza" Bis FHG Sebastian Biestek w Wąbrzeźnie a Oaza Bis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Wąbrzeźnie

Oaza Bis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Ostrzeżenie:

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Toruniu V Wydział Gospodarczy z dnia 7 września 2023 r., sygn. Akt T01T/GU/509/2023 - ogłoszona została upadłość osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej - Sebastiana Biestek.

Dział IV – HIPOTEKA

Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna

Suma: 2508535,49 zł

Oznaczenie wierzytelności: kapitał kredytu, odsetki, odsetki karne za zwłokę równe czterokrotności oprocentowania kredytu lombardowego, przyznane koszty postępowania oraz inne roszczenia o świadczenia uboczne od kredytu (roszczenia o odszkodowanie za zwłokę, koszty monitów, wezwań do zapłaty i zawiadomień, koszty zaświadczeń, prowizje i opłaty, koszty wycen nieruchomości i audytów prawnych nieruchomości, koszty ubezpieczenia nieruchomości - gdyby obowiązek ten obciążał bank). Umowa kredytu hipotecznego nr dk/kr-b/3478345/12 z dnia 20.12.2012 r.

Wierzyciel hipoteczny: Getin Noble Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 91.785,98 zł

Oznaczenie wierzytelności: należność z tytułu zaległych składek na ubezpieczenie społeczne za okres różn. 2-3/2015; różn. 6/2015; różn. 11/2015, 1-6/2016, ubezpieczenie zdrowotne za okres różn. 8/2014; różn. 2-9/2015; 10-11/2015, 1-6/2016 w kwocie 58.837,65 zł wraz z odsetkami za zwłokę, które wynoszą 2.353,00 zł

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie Oddział w Toruniu Inspektorat w Grudziądzu

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 58071,75 zł

Oznaczenie wierzytelności: należność z tytułu zaległych składek na ubezpieczenie społeczne za okres 7-8/2016; 3-6/2017, ubezpieczenie zdrowotne za okres 7-8/2016; 3-6/2017 w kwocie 37.550,90 zł wraz z odsetkami, które wynoszą 1.140,40 zł oraz kosztami upomnienia w kwocie 23,20 zł

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie Oddział w Toruniu
Inspektorat w Grudziądzu

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 52581,90 zł

Oznaczenie wierzytelności: należność z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne oraz zdrowotne za okres 7-12/2017 obejmująca należność główną wraz z odsetkami, kosztami upomnienia. Dalsze tytuły wykonawcze o numerach: tw1560317003408, tw4560317008265, tw4560318001527, tw1560317003409, tw4560318001528, tw4560317008266.

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie Oddział w Toruniu
Inspektorat w Grudziądzu

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 63807,40 zł

Oznaczenie wierzytelności: należność główna z tytułu zaległych składek na fus za okres 01/2018-12/2018, fuz za okres 01/2018-12/2018 wraz z odsetkami za zwłokę liczonymi od należności głównej na dzień wystawienia dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki, kosztami upomnienia oraz kosztami egzekucyjnymi. Tytuły wykonawcze stosowane w egzekucji należności pieniężnych numer tw1560318003748, tw1560318003749, tw4560318003140, tw4560318003141, tw4560318004636, tw4560318004637, tw4560318006114, tw4560318006115, tw4560318006854, tw4560318006855, tw4560319000906, tw4560319000907

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie Oddział w Toruniu
Inspektorat w Grudziądzu

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 18079,50 zł

Oznaczenie wierzytelności: hipoteka przymusowa ustanowiona na podstawie decyzji nr gk.623.58.2.2015.jk z dnia 18.09.2015 r. Oraz deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi z dnia 22.11.2017 r. Suma hipoteki ustalona została w oparciu o art. 110 kwu : kwota należności głównej w wysokości 10.382,00 zł oraz odsetki od zaległości podatkowych wyliczone na podstawie rozporządzenia ministra finansów z dnia 22 sierpnia 2005 r. (dz.u. Z 2005 r. Nr 165, poz.1373 ze zmianami) w sprawie naliczania odsetek za zwłokę oraz opłaty prolongacyjnej, a także zakresu informacji, które muszą być zawarte w rachunkach- obliczone na dzień 01.07.2019 r. W kwocie 1671,00 zł. Decyzja Burmistrza Wąbrzeźna nr gk.623.58.2.2015.jk z dnia 18.09.2015 r

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Miasto Wąbrzeźno

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 161585,90 zł

Oznaczenie wierzytelności: hipoteka przymusowa ustanowiona na podstawie decyzji nr ef.3120.339.2016.ob z dnia 31.01.2016 r., decyzji nr ef.3120.346.2017.ob z dnia 16.01.2017 r.,

decyzji nr ef.3120.356.2018.ob z dnia 17.01.2018 r., decyzji nr ef.3120.372.2019.ob z dnia 16.01.2019 r. Suma hipoteki ustalona została w oparciu o art. 110 kwu : kwota należności głównej w wysokości 96060,93 zł oraz odsetki od zaległości podatkowych wyliczone na podstawie rozporządzenia ministra finansów z dnia 22 sierpnia 2005 r. (dz.u. Z 2005 r. Nr 165, poz.1373 ze zmianami) w sprawie naliczania odsetek za zwłokę oraz opłaty prolongacyjnej, a także zakresu informacji, które muszą być zawarte w rachunkach- obliczone na dzień 01.07.2019 r. W kwocie 11663,00 zł. Decyzja nr ef.3120.339.2016.ob z dnia 31.01.2016 r., decyzja nr ef.3120.346.2017.ob z dnia 16.01.2017 r., decyzja nr ef.3120.356.2018.ob z dnia 17.01.2018 r., decyzja nr ef.3120.372.2019.ob z dnia 16.01.2019 r.

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Miasto Wąbrzeźno

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 9455,28 zł

Oznaczenie wierzytelności: należność główna z tytułu składek : na fus za okres 01/2019-04/2019 w kwocie 4196,00 zł, fuz za okres 02/2016, 12/2016, 01/2019-04/2019 w kwocie 1609,69 zł fp w tym sfwon i fgsp za okres 01/2019-04/2019 w kwocie 152,83 zł, koszty upomnień w łącznej kwocie 104,40 zł, koszty egzekucyjne w łącznej kwocie 180,30 zł, odsetki za zwłokę liczone od należności głównej na dzień wystawienia dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki w łącznej kwocie 60,30 zł

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie oddział w Toruniu Inspektorat w Grudziądzu

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 107 148,90 zł

Oznaczenie wierzytelności: zabezpieczenie wierzytelności z tytułu podatku od towarów i usług za miesiące : luty, maj, czerwiec, lipiec, sierpień, wrzesień, 2018 roku oraz kwiecień 2019 roku oraz podatku dochodowego od osób fizycznych za 2017 i 2018 rok w łącznej kwocie 63.551,60 zł , odsetki za zwłokę 7.765 zł , koszty upomnień 116 zł.

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa -Naczelnik Urzędu Skarbowego w Wąbrzeźnie

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 104511,00 zł

Oznaczenie wierzytelności: zobowiązanie podatkowe z tytułu podatku od nieruchomości za rok 2019, 2020 oraz 2021 obejmujące należność główną wraz z odsetkami.

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Miasto Wąbrzeźno

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 20001,43 zł

Oznaczenie wierzytelności: należność główna z tytułu składek : fuz za okres 05/2019-12/2021; fp, fs i fgsp za okres 03/2019-08/2019, koszty upomnień, koszty egzekucyjne, odsetki za zwłokę.

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie Oddział w Toruniu Inspektorat w Grudziądzu

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
Suma: 4103,91 zł
Oznaczenie wierzytelności: należność główna z tytułu składek na: - fuz za okres 01/2022-08/2022 w kwocie 2316,22 zł wraz z kosztami upomnień, kosztami egzekucyjnymi i odsetkami za zwłokę. trzy dalsze tytuły wykonawcze wskazane w podstawie wpisu pod numerami od 119 do 121.
Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Toruniu

Stan prawny działki nr 54/23 obręb Wąbrzeźno 0003 uregulowany jest w KW nr **T01W/00030121/5**. Na podstawie badania zapisów w w/w księdze wieczystej w dniu 19.10.2023 r., stwierdzono, co następuje:

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Województwo: ---
Powiat: ---
Gmina: ---
Miejscowość: Wąbrzeźno
Nr działki: 54/23
Obręb ewidencyjny: III
Ulica: 1 Maja
Sposób korzystania: działka nie zabudowana
Przyłączenie: /00029198/
Budynek: ---
Obszar: 0,0190 ha

Dział I SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:

Wolny od wpisów

Dział II – WŁASNOŚĆ:

Sebastian Tomasz Biestek PESEL 76011701173

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością

Nieodpłatna służebność gruntowa drogi polegająca na prawie przejścia i przejazdu samochodami o dopuszczalnym ciężarze do 6 (sześciu) ton - od ulicy 1 maja w kierunku nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej 29198 - na rzecz każdorazowych użytkowników wieczystych lub właścicieli nieruchomości zapisanej w kw nr 29198 oraz na rzecz innych osób - przez niniejszą nieruchomość, zgodnie z treścią § 5 umowy nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości i ustanowienia służebności gruntowej z dnia 12 kwietnia 2000 r., rep. A nr 1590/2000 - nr akt 3.

Bezterminowa i nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie korzystania z przyłącza elektrycznego ułożonego w gruncie - kabla ziemnego o długości 15 mb wzdłuż granicy z działką

54/24, w miejscu zaznaczonym w załączniku graficznym do aktu, a także na prawie dostępu w celu ich eksploatacji, konserwacji i napraw, na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego lub właściciela nieruchomości oznaczonej nr działki 54/34, opisanej w księdze wieczystej T01W/000036383/1.

T01W/00036383/1 działka nr 54/34

Ostrzeżenie:

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Toruniu V Wydział Gospodarczy z dnia 7 września 2023 r., sygn. Akt T01T/GU/509/2023 - ogłoszona została upadłość osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej - Sebastiana Biestek.

Dział IV – HIPOTEKA

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 283 607,46 zł

Oznaczenie wierzytelności: wierzytelności zasądzone nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym wydanym przez Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie, VI Wydział Cywilny. Dalszy tytuł wykonawczy numer dwa w postaci nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym z 12.02.2018 r. Wydany przez Sąd Rejonowy Lublin-Zachód W Lublinie, VI Wydział Cywilny o sygn. Akt vi nc-e 160267/18 zaopatrzony w klauzulę wykonalności.

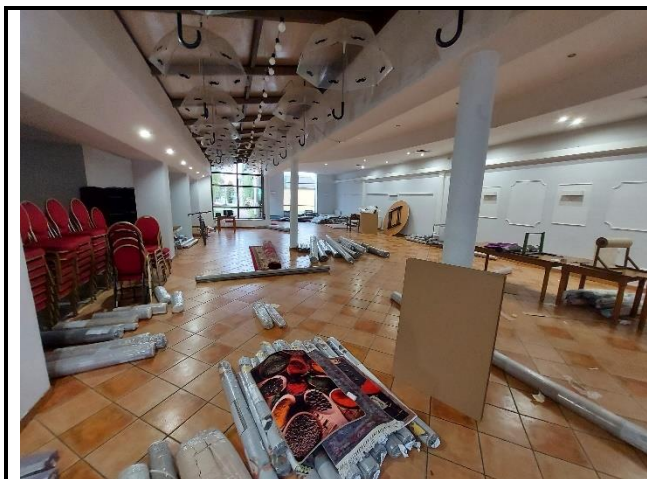
Wierzyciel hipoteczny: Future Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty



Załącznik 2

Dokumentacja fotograficzna









Zamieszczona dokumentacja ma charakter poglądowy. Szczegółowa dokumentacja znajduje się u autora opracowania.

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 26.10.2023

Jednostka rejestrowa : G.247

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	SEBASTIAN TOMASZ BIESTEK Rodzice: PIOTR, GRAŻYNA Pesel: 76011701173 ŻOŁNIERZA POLSKIEGO 6a/2; 87-200 WĄBRZEŻNO;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
107/25	WĄBRZEŻNO; 1 MAJA	tereny mieszkaniowe	B	0,0475	0,0475	TO1W/00029558/7

Id działki: 041701_1.0003.107/25

Razem powierzchnia działek :

0,0475 ha

Słownie : czterysta siedemdziesiąt pięć m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 26.10.2023

Sporządził : Justyna Banaszek

26.10.2023

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ

Z up. Starosty
Kierownik Wydziału Gospodarki
Gruntami, Geodezji i Kartografii
Tomasz Ścigajew

STAROSTA
WĄBRZESKI

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GG.6621.1.1030.2023

Województwo : kujawsko-pomorskie

Powiat : wąbrzeski

Jednostka ewidencyjna : 041701_1 WĄBRZEŻNO

Obręb : 0003 0003

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

z dnia: 26.10.2023

Pozycja kartoteki budynków: KB.230

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub inny dok.
522	54/24	WĄBRZEŻNO; 1MAJA 37a	1. Budynki transportu i łączności 2. 3.	1/0	1. 2002 2.	TO1W/00029198/5

Id budynku: 041701_1.0003.522_BUD

Nr jednostek rejestru gruntów: G.230

Wartość: 0 ()

Nr jednostki rejestru budynków:

Materiał : MUR

Stan użyt. bud.:

St. pewn. ust. daty bud.:

Rej. zabytków:

St. pewn. ust. daty przebud.:

Status budynku: Wybudowany

Zakres przebudowy:

Klasa wg. PKOB:

Pow zabud. [m2]: 48

Data rozbiórki:

Pow. użyt. lokali [m2]:

Przyczyna rozbiórki:

Powierzchnia pom. przyn. lokali:

Powierzchnia lokali wyodrębn.:

Powierzchnia lokali niewyodrębn.:

Pow. użyt. z obmiarów:

Pow. użyt. ust. na podst. projektu:

Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0

Data oddania do użyt.:

Liczba wyodrębnionych lokali: 0

Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:

Łączna liczba izb w budynku:

1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:

Informacje dodatkowe:

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub inny dok.
523	54/24	WĄBRZEŻNO; 1MAJA 37a	1. Budynki handlowo-usługowe 2. 3.	1/0	1. 2003 2.	TO1W/00029198/5

Id budynku: 041701_1.0003.523_BUD

Nr jednostek rejestru gruntów: G.230

Wartość: 0 ()

Nr jednostki rejestru budynków:

Materiał: MUR

Stan użyt. bud.:

St. pewn. ust. daty bud.:

Rej. zabytków:

St. pewn. ust. daty przebud.:

Status budynku: Wybudowany

Zakres przebudowy:

Klasa wg. PKOB:

Pow zabud. [m2]: 254

Data rozbiórki:

Pow. użyt. lokali [m2]:

Przyczyna rozbiórki:

Powierzchnia pom. przyn. lokali:

Powierzchnia lokali wyodrębn.:

Powierzchnia lokali niewyodrębn.:

Pow. użyt. z obmiarów:

Pow. użyt. ust. na podst. projektu:

Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0

Data oddania do użyt.:

Liczba wyodrębnionych lokali: 0

Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:

Łączna liczba izb w budynku:

1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:

Informacje dodatkowe:

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1. Bud. 2. Przeb.	Nr KW lub inny dok.
524	54/24	WĄBRZEŻNO; 1MAJA 37a	1. Budynki handlowo-usługowe 2. 3.	1/0	1. 1957 2.	TO1W/00029198/5

Id budynku: 041701_1.0003.524_BUD

Nr jednostek rejestru gruntów: G.230

Wartość: 0 ()

Nr jednostki rejestru budynków:

Materiał: MUR

Stan użyt. bud.:

St. pewn. ust. daty bud.:

Rej. zabytków:

St. pewn. ust. daty przebud.:

Status budynku: Wybudowany

Zakres przebudowy:

Klasa wg. PKOB:

Pow zabud. [m2]: 12

Data rozbiórki:

Pow. użyt. lokali [m2]:

Przyczyna rozbiórki:

Powierzchnia pom. przyn. lokali:

Powierzchnia lokali wyodrębn.:

Powierzchnia lokali niewyodrębn.:

Pow. użyt. z obmiarów:

Pow. użyt. ust. na podst. projektu:

Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0

Data oddania do użyt.:

Liczba wyodrębnionych lokali: 0

Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:

Łączna liczba izb w budynku:

1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:

Informacje dodatkowe:

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1. Bud. 2. Przeb.	Nr KW lub inny dok.
525	54/24	WĄBRZEŻNO; 1MAJA 37a	1. Budynki handlowo-usługowe 2. 3.	1/0	1. 1957 2.	TO1W/00029198/5

Id budynku: 041701_1.0003.525_BUD Nr jednostek rejestru gruntów: G.230

Wartość: 0 () Nr jednostki rejestru budynków:

Materiał : MUR Stan użyt. bud.: St. pewn. ust. daty bud.:

Rej. zabytków: St. pewn. ust. daty przebud.:

Status budynku: Wybudowany Zakres przebudowy:

Klasa wg. PKOB:

Pow zabud. [m2]: 41 Data rozbiórki:

Pow. użyt. lokali [m2]: Przyczyna rozbiórki:

Powierzchnia pom. przyn. lokali: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.:

Pow. użyt. z obmiarów: Pow. użyt. ust. na podst. projektu:

Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0 Data oddania do użytk.:

Liczba wyodrębnionych lokali: 0

Ilość mieszkań o określonej liczbie izb: Łączna liczba izb w budynku:

1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:

Informacje dodatkowe:

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub inny dok.
526	54/24	WĄBRZEŻNO; 1MAJA 37a	1. Budynki handlowo-usługowe 2. 3.	1/0	1. 1957 2.	TO1W/00029198/5

Id budynku: 041701_1.0003.526_BUD Nr jednostek rejestru gruntów: G.230

Wartość: 0 () Nr jednostki rejestru budynków:

Materiał : MUR Stan użyt. bud.: St. pewn. ust. daty bud.:

Rej. zabytków: St. pewn. ust. daty przebud.:

Status budynku: Wybudowany Zakres przebudowy:

Klasa wg. PKOB:

Pow zabud. [m2]: 42 Data rozbiórki:

Pow. użyt. lokali [m2]: Przyczyna rozbiórki:

Powierzchnia pom. przyn. lokali: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.:

Pow. użyt. z obmiarów: Pow. użyt. ust. na podst. projektu:

Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0 Data oddania do użytk.:

Liczba wyodrębnionych lokali: 0

Ilość mieszkań o określonej liczbie izb: Łączna liczba izb w budynku:

1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:

Informacje dodatkowe:

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub inny dok.
527	54/24	WĄBRZEŻNO; 1MAJA 37a	1. Budynki handlowo-usługowe 2. 3.	2/0	1. 1957 2.	TO1W/00029198/5

Id budynku: 041701_1.0003.527_BUD

Nr jednostek rejestru gruntów: G.230

Wartość: 0 ()

Nr jednostki rejestru budynków:

Materiał: MUR

Stan użyt. bud.:

St. pewn. ust. daty bud.:

Rej. zabytków:

St. pewn. ust. daty przebud.:

Status budynku: Wybudowany

Zakres przebudowy:

Klasa wg. PKOB:

Pow zabud. [m2]: 564

Data rozbiórki:

Pow. użyt. lokali [m2]:

Przyczyna rozbiórki:

Powierzchnia pom. przyn. lokali:

Powierzchnia lokali wyodrębn.:

Powierzchnia lokali niewyodrębn.:

Pow. użyt. z obmiarów:

Pow. użyt. ust. na podst. projektu:

Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0

Data oddania do użyt.:

Liczba wyodrębnionych lokali: 0

Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:

Łączna liczba izb w budynku:

1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:

Informacje dodatkowe:

Wypis zawiera dane według stanu na dzień: 26.10.2023

Sporządził: Justyna Banaszek

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

26.10.2023

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ

Zup. Starosty
Kierownik Wydziału Gospodarki
Gruntami, Geodezji i Kartografii

Tomasz Ścigłojew

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 26.10.2023

Jednostka rejestrowa : G.230

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	SEBASTIAN TOMASZ BIESTEK Rodzice:PIOTR, GRAŻYNA Pesel: 76011701173 ŻOŁNIERZA POLSKIEGO 6a/2; 87-200 WĄBRZEŻNO;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
54/24	WĄBRZEŻNO; 1 MAJA 37a	inne tereny zabudowane	Bi	0,3983	0,3983	TO1W/00029198/5
Id działki: 041701_1.0003.54/24						

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 041701_1.0003.522_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki transportu i łączności

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 1,0/ 0,0

Pow zabud. [m2]: 48

Adres budynku: WĄBRZEŻNO; 1MAJA 37a

Ident. działek: 041701_1.0003.54/24

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 041701_1.0003.523_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki handlowo-usługowe

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 1,0/ 0,0

Pow zabud. [m2]: 254

Adres budynku: WĄBRZEŻNO; 1MAJA 37a

Ident. działek: 041701_1.0003.54/24

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 041701_1.0003.524_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki handlowo-usługowe

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 1,0/ 0,0

Pow zabud. [m2]: 12

Adres budynku: WĄBRZEŻNO; 1MAJA 37a

Ident. działek: 041701_1.0003.54/24

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 041701_1.0003.525_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00
Rodzaj wg KŚT: Budynki handlowo-usługowe	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
	Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Liczba kondyg. nad/podz: 1,0/ 0,0		
Pow zabud. [m2]: 41		
Adres budynku: WĄBRZEŻNO; 1MAJA 37a		

Ident. działek: 041701_1.0003.54/24

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 041701_1.0003.526_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00
Rodzaj wg KŚT: Budynki handlowo-usługowe	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
	Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Liczba kondyg. nad/podz: 1,0/ 0,0		
Pow zabud. [m2]: 42		
Adres budynku: WĄBRZEŻNO; 1MAJA 37a		

Ident. działek: 041701_1.0003.54/24

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 041701_1.0003.527_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00
Rodzaj wg KŚT: Budynki handlowo-usługowe	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
	Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Liczba kondyg. nad/podz: 2,0/ 0,0		
Pow zabud. [m2]: 564		
Adres budynku: WĄBRZEŻNO; 1MAJA 37a		

Ident. działek: 041701_1.0003.54/24

Razem powierzchnia działek : 0,3983 ha

Słownie : trzy tysiące dziewięćset osiemdziesiąt trzy m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 26.10.2023

Sporządził : Justyna Banaszek

26.10.2023

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
Z up. Starosty
Urząd Gminy i Miasta Górska
Gruntami, Geodezji i Kartografii
Tomasz Ścigajew

STAROSTA
WĄBRZESKI

.....
(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GG.6621.1.1030.2023

Województwo : kujawsko-pomorskie

Powiat : wąbrzeski

Jednostka ewidencyjna : 041701_1 WĄBRZEŻNO

Obręb : 0003 0003

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 26.10.2023

Jednostka rejestrowa : G.247

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	SEBASTIAN TOMASZ BIESTEK Rodzice: PIOTR, GRAŻYNA Pesel: 76011701173 ŻOŁNIERZA POLSKIEGO 6a/2; 87-200 WĄBRZEŻNO;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
54/23	WĄBRZEŻNO; 1 MAJA	inne tereny zabudowane	Bi	0,0190	0,0190	TO1W/00030121/5

Id działki: 041701_1.0003.54/23						
---------------------------------	--	--	--	--	--	--

Razem powierzchnia działek :

0,0190 ha

Słownie : sto dziewięćdziesiąt m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 26.10.2023

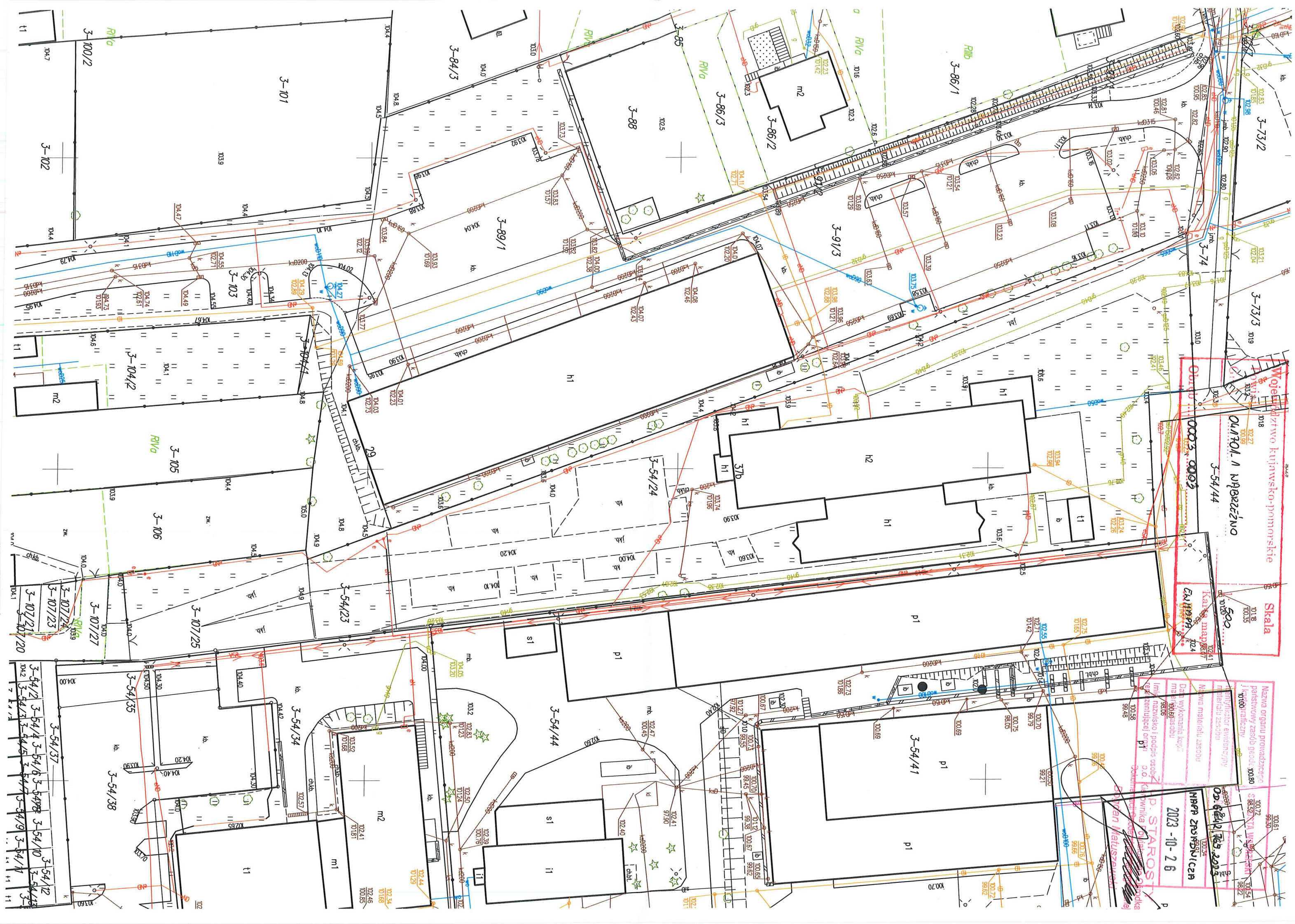
Sporządził : Justyna Banaszek

26.10.2023

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ

Starosta
Kierownik Wydziału Gospodarki
Gruntami, Geodezji i Kartografii

Tomasz Ścigniew





POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ NR 1016030108



1 Okres ubezpieczenia: od 18.12.2023 r. do 17.12.2024 r.

2 Ubezpieczający: BIURO WYCEN NIERUCHOMOŚCI EWELINA MUĆKA

Adres siedziby: JANA MOHNA 67b m. 33, 87-100 TORUŃ
E-mail: Nieustalony

Telefon: +48694084797

REGON: 341517093

3 Ubezpieczony: BIURO WYCEN NIERUCHOMOŚCI EWELINA MUĆKA

Adres siedziby: JANA MOHNA 67b m. 33, 87-100 TORUŃ
E-mail: Nieustalony

Telefon: +48694084797

REGON: 341517093

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

4	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna	
		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
		500 000 EUR	500 000 EUR

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

5 Składka łączna: 1 311,12 PLN
Składka została opłacona w całości.

Warunki ubezpieczenia

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.

Oświadczenia

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.
3. ☐ * 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.
4. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o automatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.
5. ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie 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, Allor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
6. ☐ * 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, Allor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
7. ☒ * Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, 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 uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

8. ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie 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, Allor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
9. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
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 polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:

PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Allor Bank SA - Allor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1016030108/pc:100000525479755/BE20 PIN: 9608

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DSPOCZA/23G11_01/20231213.1203/proddpu02-270195244.3/FILE/pc:100000525479755





Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

- Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
- Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką 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 doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty 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 reklamację, skargę 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 60 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 trwałego nośnika informacji.
- Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - niewygodnego rozstrzygnięcia w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - niewykonania 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.
- Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
- W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygania 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

- 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 Ubezpieczonego na innym trwałym 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 trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności www.rf.gov.pl.
- Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

BIURO WYCN NIERUCHOMOŚCI EWELINA MUĆKA
E-mail: ewelinamucka@wp.pl
Telefon: +48694084797

Dodatkowych informacji udzieli:

Agent Ubezpieczeniowy Iwiński Piotr
tel.: +48 603070764

Data zawarcia umowy: 13.12.2023 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 wysokości składki, jaką jestem skłonny/sklonna zapłacić.


Pieczęć i podpis ubezpieczającego

BIURO WYCN NIERUCHOMOŚCI EWELINA MUĆKA
Ubezpieczający


Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Agencja PZU
87-100 Toruń, ul. Wojska Polskiego 11E

Mirosława Pluta - Iwińska
kom. 697 994 777

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

Biuro Wycen Nieruchomości
Ewelina Mućka
ul. Mohna 67B/33, 87-100 Toruń
tel. 694 084 797
NIP 8762321184

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

