

OPERAT SZACUNKOWY

WARTOŚCI RYNKOWEJ

UDZIAŁU W WYSOKOŚCI $\frac{3}{4}$ W PRAWIE WŁASNOŚCI
DO NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ
POŁOŻONEJ W LUDWINOWIE gm. WŁOCŁAWEK

oznaczonej jako działka ewidencyjna 91/9, pow. 3000 m²



Toruń 19.03.2025 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

| | |
|----------------------------------|---|
| OPIS PRZEDMIOTU WYCENY | Przedmiotem wyceny jest prawo własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w Ludwinowie, w gminie Włocławek, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 91/9 o powierzchni 3000 m ² , dla której Sąd Rejonowy we Włocławku, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr WL1W/00077818/2. |
| CEL WYCENY | Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości $\frac{1}{4}$ w prawie własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 91/9 dla potrzeb sprzedaży. |
| ZAKRES WYCENY | Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału w wysokości $\frac{1}{4}$ w prawa własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 91/9. |
| METODOLOGIA WYCENY | Podejście porównawcze Metoda porównywania parami |
| OKREŚLONA WARTOŚĆ | <p>Wartość rynkowa udziału w wysokości $\frac{1}{4}$ w prawie własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 91/9 na dzień sporządzenia wyceny nieruchomości wynosi :</p> <p style="text-align: center;"><u>53.663 zł</u></p> <p>słownie : pięćdziesiąt trzy tysiące sześćset sześćdziesiąt trzy złote</p> <p>Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 91/9 na dzień sporządzenia wyceny nieruchomości wynosi :</p> <p style="text-align: center;"><u>71.550 zł</u></p> <p>słownie : siedemdziesiąt jeden tysięcy pięćset pięćdziesiąt złotych</p> |
| DATA SPORZĄDZENIA OPERATU | 19.03.2025 r. |
| AUTOR OPERATU | Iwona Małkiewicz |

Operat został sporządzony w oparciu o Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych

Podpis :



SPIS TREŚCI

| | |
|---|-----------|
| 1. Podstawy opracowania operatu szacunkowego..... | 4 |
| 1.1 Przedmiot i zakres wyceny | 4 |
| 1.2 Cel wyceny | 4 |
| 1.3 Podstawy formalne wyceny | 4 |
| 1.4 Podstawy prawne wyceny | 4 |
| 1.5 Podstawy metodologiczne | 4 |
| 1.6 Źródła danych merytorycznych | 4 |
| 1.7 Daty istotne dla operatu szacunkowego | 5 |
| 2. Opis przedmiotu wyceny | 5 |
| 2.1 Stan prawny nieruchomości | 5 |
| 2.2 Uwarunkowania planistyczne | 8 |
| 2.3 Opis nieruchomości gruntowej | 8 |
| 3. Opis procedury szacowania | 10 |
| 3.1 Rodzaj określanej wartości | 10 |
| 3.2 Wybór podejścia i metody wyceny | 10 |
| 4. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości | 11 |
| 5. Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości ¼ w prawie własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej | 12 |
| 5.1 Założenia do wyceny | 12 |
| 5.2 Określenie cech rynkowych i ich ocena | 12 |
| 5.3 Aktualizacja cen z tytułu upływu czasu | 13 |
| 5.4 Wysokość wag cech rynkowych | 13 |
| 5.5 Określenie cech rynkowych porównywanych nieruchomości | 14 |
| 5.6 Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości ¼ w prawie własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej | 14 |
| 6. Wynik końcowy wyceny | 16 |
| 6.1 Analiza wyników | 16 |
| 7. Klauzule i ustalenia dodatkowe | 16 |
| 8. Załączniki | 17 |

1. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

1.1 Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w Ludwinowie, w gminie Włocławek, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 91/9 o powierzchni 3000 m², dla której Sąd Rejonowy we Włocławku, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr WL1W/00077818/2.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału w wysokości $\frac{3}{4}$ w prawie własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 91/9.

1.2 Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości $\frac{3}{4}$ prawa własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 91/9 dla potrzeb sprzedaży.

1.3 Podstawy formalne wyceny

Zamawiający : Centrum Restrukturyzacji i Upadłości sp. z o.o. - syndyk Violetty Agnieszki Lorenc – zlecenie wyceny z dnia 18.02.2025 r.

Wykonawca : TAGOWA Wycena i Pośrednictwo w Obrocie Nieruchomościami Iwona Małkiewicz ul. Krótka 1, 87-162 Grębocin.

Iwona Małkiewicz, Rzeczoznawca Majątkowy – nr uprawnień 4798.

1.4 Podstawy prawne wyceny

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.).

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (tekst jednolity Dz.U. z 2023r., poz. 1832).

1.5 Podstawy metodologiczne

Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – jako zasada dobrej praktyki zawodowej.

1.6 Źródła danych merytorycznych

Źródła informacji :

Księga Wieczysta nr WL1W/00077818/2 prowadzona przez Sąd Rejonowy We Włocławku VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Ewidencja gruntów i budynków Starostwa Powiatowego we Włocławku.

Postanowienie Sądu Rejonowego w Toruniu V Wydział Gospodarczy z dnia 7 października 2024 r., sygn. akt : TO1T/GU/357/2024

Dane z aktów notarialnych transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych zawartych w okresie od maja 2023 do września 2024 na terenie gminy Włocławek.

1.7 Daty istotne dla operatu szacunkowego

Data oględzin : 7 marca 2025 r.

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny : 19 marca 2025 r.

Data, na którą określono w wycenie stan przedmiotu wyceny : 7 marca 2025 r.

Data sporządzenia wyceny : 19 marca 2025 r.

2. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

2.1 Stan prawny nieruchomości

Według zapisów w Księdze Wieczystej

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy we Włocławku VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WL1W/00077818/2

Księga Wieczysta Nr WL1W/00077818/2

Znajdująca się w Sądzie Rejonowym we Włocławku przy ul. Kilińskiego 20

| | |
|---|---|
| DZIAŁ I : OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI | |
| Położenie | województwo : kujawsko - pomorskie powiat : włocławski Gmina : Włocławek Miejscowość : Ludwinowo |
| Działka ewidencyjna - nr działki - obręb ewidencyjny - sposób korzystania - przyłączenie KW | 91/9 0014 Ludwinowo R – grunty orne WL1W/00006071/5 |
| Obszar | 0,3000 ha |
| DZIAŁ I : SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ | |
| Rodzaj prawa | Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w Dziale III innej księgi wieczystej |
| Treść prawa | Uprawnienie z tytułu nieodpłatnej służebności gruntowej drogi polegającej na prawie przejścia i przejazdu pasem ziemi o szerokości 8 m od drogi publicznej przez działkę nr 90/9 objętej księgą wieczystą WL1W/00070611/2 na rzecz każdego właściciela działki nr 91/9 objętej niniejszą księgą wieczystą - tu przepisano do łącznego współuprawnienia w związku z odłączeniem działki nr 91/9 o pow. 0,30 ha z księgi wieczystej WL1W/00006071/5 |
| Księga powiązana | WL1W/00070611/2 |
| DZIAŁ II : WŁASNOŚĆ | |
| Udział ½ | Violetta Agnieszka Lorenc (Jan Halina) PESEL 75101903082 |

| | |
|--|---|
| Udział ¼ | Violetta Agnieszka Lorenc (Jan Halina) PESEL 75101903082 |
| Udział ¼ | Daria Lorenc (Mariusz Violetta) PESEL 00222901765 |
| DZIAŁ III : PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA | |
| Rodzaj wpisu Treść wpisu | Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością Wzmianka o wszczęciu postępowania egzekucyjnego z nieruchomości przez naczelnika urzędu skarbowego we Włocławku - zgodnie z treścią pisma - zajęcie nieruchomości z dnia 01 września 2022 r. Znak 0420-SEE.ZL.7111.23.1.2022. Wzmianka dotyczy udziału nr 3, należącego do Violetty Lorenc, wynoszącego ¼ części we współwłasności nieruchomości. |
| Rodzaj zmiany | Z uwagi na zbieg egzekucji sądowej i administracyjnej co do udziału ¼ części nieruchomości należącej do Violetty Lorenc Naczelnik Urzędu Skarbowego we Włocławku przekazał wniosek egzekucyjny do kancelarii komornika sądowego przy sądzie rejonowym we Włocławku Michała Walasa, który został zarejestrowany pod numerem KM 526/23. |
| Skarb Państwa | Naczelnik Urzędu Skarbowego siedziba : Włocławek rola instytucji : organ reprezentujący Skarb Państwa |
| DZIAŁ IV : HIPOTEKI | |
| <u>Hipoteka przymusowa</u> na kwotę 26867,00 zł (słownie : dwadzieścia sześć tysięcy osiemset sześćdziesiąt siedem) - wierzytelność : zabezpieczenie należności Skarbu Państwa z tytułu zobowiązań podatkowych - stosunek prawny : zarządzenie zabezpieczenia - 0420-SEW.4251.11.2018 dnia 12.12.2018 r. wydane przez Naczelnika Urzędu Skarbowego we Włocławku - wierzyciel hipoteczny : Naczelnik Urzędu Skarbowego we Włocławku siedziba : Włocławek REGON 00102114500254 rola instytucji : organ reprezentujący Skarb Państwa | |
| <u>Hipoteka przymusowa</u> na kwotę 18221,50 zł (słownie : osiemnaście tysięcy dwieście dwadzieścia jeden 50/100) - wierzytelność : zabezpieczenie należności Skarbu Państwa z tytułu zobowiązań podatkowych - stosunek prawny : - tytuł wykonawczy - 0420-SEW.723.1245.2019 dnia 10 kwietnia 2019 roku, wydane przez Naczelnika Urzędu Skarbowego we Włocławku; - tytuł wykonawczy - 0420-SEW.723.1248.2019 dnia 10 kwietnia 2019 roku, wydane przez Naczelnika Urzędu Skarbowego we Włocławku; - wierzyciel hipoteczny : Naczelnik Urzędu Skarbowego we Włocławku siedziba : Włocławek rola instytucji : organ reprezentujący Skarb Państwa | |

Hipoteka przymusowa na kwotę 1188,00 zł (słownie : jeden tysiąc sto osiemdziesiąt osiem)

- wierzytelność : zabezpieczenie należności Skarbu Państwa
- stosunek prawny : - tytuł wykonawczy - 0420-SEW.723.1250.2019 dnia 10 kwietnia 2019 roku, wydane przez Naczelnika Urzędu Skarbowego we Włocławku; - tytuł wykonawczy - 0420-SEW.723.1251.2019 dnia 10 kwietnia 2019 roku, wydane przez Naczelnika Urzędu Skarbowego we Włocławku;
- wierzyciel hipoteczny : Naczelnik Urzędu Skarbowego we Włocławku
siedziba : Włocławek
rola instytucji : organ reprezentujący Skarb Państwa

Hipoteka przymusowa na kwotę 134675,54 zł (słownie : sto trzydzieści cztery tysiące sześćset siedemdziesiąt pięć 54/100)

- wierzytelność : należność objęta tytułami wykonawczymi z tytułu zobowiązań podatkowych.
- stosunek prawny : tytuły wykonawcze nr: - 0420-SEW.723.3201.2019 z dnia 23.08.2019 r.; - 0420-SEW.723.3200.2019 z dnia 23.08.2019 r.; - 0420-SEW.723.3199.2019 z dnia 23.08.2019 r.; - 0420-SEW.723.3198.2019 z dnia 23.08.2019 r.; - 0420-SEW.723.3197.2019 z dnia 23.08.2019 r.; - 0420-SEW.723.3196.2019 z dnia 23.08.2019 r.; - 0420-SEW.723.3191.2019 z dnia 23.08.2019 r.; - wydany przez Naczelnika Urzędu Skarbowego we Włocławku.
- wierzyciel hipoteczny : Naczelnik Urzędu Skarbowego we Włocławku
siedziba : Włocławek
REGON 00102114500254
rola instytucji : organ reprezentujący Skarb Państwa

Hipoteka przymusowa na kwotę 873,00 zł (słownie : osiemset siedemdziesiąt trzy)

- wierzytelność : należność objęta tytułem wykonawczym z tytułu zobowiązań podatkowych.
- stosunek prawny : tytuł wykonawczy nr: - 0420-SEW.723.3192.2019 z dnia 23.08.2019 r.- wydany przez Naczelnika Urzędu Skarbowego we Włocławku.
- wierzyciel hipoteczny : Naczelnik Urzędu Skarbowego we Włocławku
siedziba : Włocławek
REGON 00102114500254
rola instytucji : organ reprezentujący Skarb Państwa

Według zapisów ewidencji gruntów

| Jednostka rejestrowa G.82 | |
|---------------------------|--|
| Udział ¼ | Daria Lorenc (Mariusz Violetta) |
| Udział ½ | Violetta Agnieszka Lorenc (Jan Halina) |
| Udział ¼ | Violetta Agnieszka Lorenc (Jan Halina) |
| Charakter własności | Własność |
| Księga Wieczysta | WL1W/00077818/2 |
| Obręb ewidencyjny | Ludwinowo |
| Nr działki | 91/9 |
| Powierzchnia | 0.3000 ha |

2.2 Uwarunkowania planistyczne

Dane z miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego

Na terenie, na którym położony jest przedmiot wyceny, brak aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z treścią Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Włocławek przyjętego Uchwałą nr LXXI/509/24 Rady Gminy Włocławek z dnia 28 lutego 2024 r. przedmiotowa działka znajduje się w strefie funkcjonalnej „B” mieszkaniowo – usługowej, na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową oraz w strefie ochrony pośredniej ujęć wody.

Dla przedmiotowej działki nie zostały wydane warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.



2.3 Opis nieruchomości gruntowej

Lokalizacja i sąsiedztwo

Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona jest w Ludwinowie, w gminie Włocławek, w odległości ok. 200 m od drogi wojewódzkiej nr 265 Brześć Kujawski – Gostynin. W odległości ok. 2,5 km od nieruchomości znajduje się szkoła podstawowa i przychodnia zdrowia. Najbliższy dyskont spożywczy (DINO) znajduje się w odległości ok. 2,7 km. Lokalizację określam jako dobrą.

Nieruchomość gruntowa zlokalizowana jest na osiedlu, na którym występuje rozdrobniona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Co prawda w bliskim sąsiedztwie znajdują się tereny leśne, jednakże nieruchomość znajduje się również w odległości ok. 200 m od drogi wojewódzkiej, dlatego sąsiedztwo określam jak pośrednie tj. dobre.



Opis działki

Nieruchomość gruntowa jest niezabudowana, nieogrodzona i nie jest uzbrojona.

Powierzchnia działki : 3000 m²

Kształt : zbliżony do prostokąt.

Nieruchomość posiada zapewniony dostęp do drogi publicznej dzięki nieodpłatnej służebności gruntowej przejścia i przejazdu przez teren działki ewidencyjnej nr 90/9.

3. OPIS PROCEDURY SZACOWANIA

3.1 Rodzaj określanej wartości

W operacie szacunkowym określono wartość rynkową przedmiotu wyceny, którą 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 rozeznanem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

3.2 Wybór podejścia i metody wyceny

Zgodnie z artykułem 154 (ust. 1) ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.) : *„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, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cenach nieruchomości podobnych”.*

Zgodnie z powyższym, określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny dokonano przy zastosowaniu **podejścia porównawczego, metodą porównywania parami**. Według ustawy o gospodarce nieruchomościami : *„Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej”.*

Według Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (tekst jednolity Dz.U. z 2023r., poz. 1832) *„Przy zastosowaniu **podejścia porównawczego** konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen”.*

*„Przy **metodzie porównywania parami** porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównania wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach”.*

4. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Dla potrzeb wyceny określono:

1. Rynek lokalny, jako rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, o powierzchni gruntu wynoszącej od 1500 m² do 5229 m².
2. Obszar rynku : obszar gminy Włocławek powiatu włocławskiego, stanowiący w rozumieniu zasad wyceny lokalny rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych.
3. Okres badania cen : marzec 2023 – marzec 2025.

Obszar gminy Włocławek, w rozumieniu zasad wyceny, stanowi lokalny rynek nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny. Rynek ten charakteryzuje się niewielką ilością zawieranych transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Poza transakcjami sprzedaży wymienionymi w Załączniku nr 1 do operatu szacunkowego, na terenie wsi Ludwinowo w analizowanym okresie, odnotowano również jedną transakcję sprzedaży nieruchomości o powierzchni 3089 m² w kwocie 24,93 zł/m² (data transakcji 05.09.2024 r.), dla której wydane zostały warunki zabudowy budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym. Ze względu na powyższe, ww. transakcja nie została uwzględniona w procesie szacowania.

W celu dokonania analizy lokalnego rynku nieruchomości badano akty notarialne, a także obserwowano zmiany podaży i popytu. Z analizy treści aktów notarialnych wynika, że popyt na nieruchomości gruntowe niezabudowane w analizowanym rejonie utrzymuje się co prawda na niskim poziomie, jednakże dla części działek ewidencyjnych powstałych z podziału działki 91 zostały wydane warunki zabudowy budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, co pozwala przypuszczać, że zabudowa terenów sąsiadujących z przedmiotem wyceny to jedynie kwestia czasu. Stosunkowo korzystna lokalizacja, niewielka odległość od punktów handlowo – usługowych, środków komunikacji miejskiej, szkół i przedszkoli ma dodatkowe znaczenie dla osób pracujących w systemie zmianowym, ponieważ bliskość lokali handlowo – usługowych pozwala na zaspokojenie bieżących potrzeb w stosunkowo krótkim czasie. Ponadto regularny kształt gruntu oraz bliskość terenów leśnych czyni przedmiot wyceny atrakcyjnym na lokalnym rynku nieruchomości podobnych.

Przy analizie rynku lokalnego nie uwzględniono transakcji, co do których zachodzi podejrzenie, że były zawierane w szczególnych warunkach (np. darowizna, zamiana, sprzedaż bezprzetargowa).

W wyniku analizy lokalnego rynku oraz analizy transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych ustalono, że ceny nieruchomości na tym terenie zależne są przede wszystkim od następujących cech rynkowych : powierzchni i kształtu gruntu.

5. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU W WYSOKOŚCI $\frac{1}{4}$ W PRAWIE WŁASNOŚCI DO NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ

5.1 Założenia do wyceny

Przeprowadzono następującą procedurę szacowania :

- dokonano analizy lokalnego rynku nieruchomości, których przedmiotem sprzedaży było prawo własności do nieruchomości gruntowych niezabudowanych na podstawie transakcji zawartych w okresie od maja 2023 do września 2024 roku (Załącznik 1),
- określono cechy rynkowe oraz ich wagi, wpływające na wartość rynkową nieruchomości gruntowych niezabudowanych,
- wybrano trzy nieruchomości gruntowe niezabudowane i dokonano charakterystyki tych nieruchomości,
- określono różnice (poprawki kwotowe) w wartości pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami przyjętymi do porównania,
- określono wartość nieruchomości gruntowej jako średnią arytmetyczną z wartości uzyskanych poprzez porównanie w poszczególnych parach porównawczych.

5.2 Określenie cech rynkowych i ich ocena

Przyjęte do analizy rynku lokalnego cechy rynkowe i ich skalę ocen przedstawiono w tabeli nr 2.

Ponieważ wszystkie nieruchomości przyjęte do bazy porównawczej posiadają tę samą, dobrą lokalizację, dlatego w procesie szacowania pominięto wpływ cechy „lokalizacja” na określoną wartość przedmiotu wyceny.

Tabela nr 2

| Lp. | CECHA RYNKOWA | OCENA | OPIS |
|-----|---------------------|-------------|--|
| 1. | Powierzchnia gruntu | Duża | Od 1000 do 2500 m ² |
| | | Bardzo duża | Powyżej 2500 m ² |
| 2. | Kształt gruntu | Korzystny | Kształt regularny, kwadrat, prostokąt lub zbliżony do kwadratu lub prostokąta pozwalający na racjonalne wykorzystanie całej powierzchni działki. |
| | | Przeciętny | Kształt nieregularny, wielobok (np. trapez, trójkąt itp.), który nie pozwala na racjonalne wykorzystanie większej powierzchni działki. |



5.3 Aktualizacja cen z tytułu upływu czasu

Do obliczenia trendu czasowego należy przyjąć transakcje różniące się datą sprzedaży, przy takich samych pozostałych cechach.

Z zestawienia nieruchomości przyjętych do porównania (Załącznik nr 1) nie udało się co dobrać ani jednej pary nieruchomości o takich samych cechach, ale innych datach sprzedaży, dlatego przyjęto stabilizację cen w czasie.

5.4 Wysokość wag cech rynkowych

Wykorzystując skalę ocen cech rynkowych zawartą w tabeli 2 określono wagi tych cech przyjmując do porównania nieruchomości gruntowe niezabudowane różniące się tylko jedną cechą.

Wysokość wag przedstawiono w tabeli 3, gdzie :

C_{max} – najwyższa cena transakcyjna 1 m² nieruchomości gruntowej niezabudowanej,

C_{min} – najniższa cena transakcyjna 1 m² nieruchomości gruntowej niezabudowanej,

ΔC – różnica między najwyższą a najniższą ceną transakcyjną.

$$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 40,00 \text{ zł/m}^2 - 19,12 \text{ zł/m}^2 = 20,88 \text{ zł/m}^2$$

Tabela 3

| Rodzaj cechy | Cena transakcyjna 1m ² nieruchomości gruntowej niezabudowanej różniącej się jedną cechą [zł/m ²] | $\frac{(C_w - C_m) \times 100\%}{\Delta C}$ |
|---------------------|---|---|
| Powierzchnia gruntu | $C_1 = 34,66$ | 74,43 % |
| | $C_3 = 19,12$ | |
| | Średnia | |
| Kształt gruntu | $C_1 = 34,66$ | 25,57 % |
| | $C_4 = 40,00$ | |
| | Średnia | |
| | Razem | 100 % |

Wagi poszczególnych cech wynoszą :

Tabela 4

| Nazwa cechy | Wysokość wag cech rynkowych | Zakres kwotowy |
|---------------------|-----------------------------|----------------|
| Powierzchnia gruntu | 75% | 15,66 zł |
| Kształt gruntu | 25% | 5,22 zł |
| | 100% | 20,88 zł |



5.5 Określenie cech rynkowych porównywanych nieruchomości

Charakterystyka cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych.

Tabela 5

| | Nieruchomość A | Nieruchomość B | Nieruchomość C |
|------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Data transakcji | 14.07.2023 r. | 09.01.2024 r. | 09.09.2024 r. |
| Adres | Ludwinowo gm. Włocławek | Ludwinowo gm. Włocławek | Ludwinowo gm. Włocławek |
| Pow. gruntu w m ² | 3062 m ² | 5229 m ² | 1500 m ² |
| Lokalizacja | dobra | dobra | dobra |
| Kształt gruntu | prostokąt | trapez | prostokąt |

Tabela 6

| Lp. | Cechy rynkowe | Nier. wyceniana | Nier. A | Nier. B | Nier. C |
|-----|------------------------|--------------------|-------------|-------------|-----------|
| 1. | Powierzchnia gruntu | bardzo duża | bardzo duża | bardzo duża | duża |
| 2. | Kształt gruntu | korzystny | korzystny | przeciętny | korzystny |

5.6 Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości ¼ w prawie własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej

Tabela 7 przedstawia procentowy wpływ cech rynkowych na wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej i określa wartość współczynników korygujących.

Tabela 7

| Lp. | Rodzaj cechy | Waga cechy [%] | Zakres kwotowy [zł] | Różnice między X i A | Różnice między X i B | Różnice między X i C |
|--|----------------|----------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 1. | Pow. gruntu | 75 | 15,66 | - | - | - 15,66 |
| 2. | Kształt gruntu | 25 | 5,22 | - | + 5,22 | - |
| Razem | | 100 | 20,88 | - | + 5,22 | - 15,66 |
| Cena transakcyjna | | | | 22,86 | 19,12 | 40,00 |
| Cena skorygowana o poprawki kwotowe | | | | 22,86 | 24,34 | 24,34 |

Wartość rynkową 1 m² nieruchomości gruntowej obliczono jako średnią arytmetyczną ze skorygowanych cen nieruchomości porównawczych :

$$C_{sr} = W/m^2 = (22,86 \text{ zł/m}^2 + 24,34 \text{ zł/m}^2 + 24,34 \text{ zł/m}^2) / 3 = 23,85 \text{ zł/m}^2$$



Wartość rynkową prawa własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej obliczono na podstawie następującego wzoru :

$$WR_U = W_{1m^2} \times P_u \times U$$

gdzie :

WR_U – wartość rynkowa udziału w prawa własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej,

W_{1m^2} - wartość rynkowa $1m^2$ nieruchomości gruntowej niezabudowanej,

P_u – powierzchnia gruntu w m^2 ,

U – wysokość udziału.

$$WR = 23,85 \text{ zł}/m^2 \times 3000 \text{ m}^2 \times \frac{3}{4} = 53.662,50 \text{ zł}$$

Przyjęta wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi : **53.663 zł**



6. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa udziału w wysokości $\frac{3}{4}$ w prawie własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Ludwinowie, w gminie Włocławek, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 91/9, w poziomie cen z marca 2025 roku wynosi :

53.663 zł

słownie : pięćdziesiąt trzy tysiące sześćset sześćdziesiąt trzy złote

Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Ludwinowie, w gminie Włocławek, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 91/9, w poziomie cen z marca 2025 roku wynosi :

71.550 zł

słownie : siedemdziesiąt jeden tysięcy pięćset pięćdziesiąt złotych

6.1 Analiza wyników

Analizując transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych na terenie gminy Włocławek powiatu włocławskiego, uwzględniając przede wszystkim powierzchnię oraz kształt gruntu, otrzymany wynik 23,85 zł/m² powierzchni gruntu można uznać za prawdopodobny.

Wartość 1m² wycenianej nieruchomości odpowiada pod względem poziomu cenom transakcyjnym sprzedaży prawa własności do nieruchomości podobnych.

Otrzymana wartość mieści się w przedziale cenowym (Cmin ; Cmax), co pozwala sądzić, że została określona prawidłowo.

7. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- Operat szacunkowy został sporządzony w oparciu o przepisy prawa oraz Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Niniejszy operat szacunkowy uwzględnia stan prawny nieruchomości wynikający z treści wpisów do elektronicznej księgi wieczystej.
- Operat może być wykorzystany wyłącznie dla celu, dla którego został sporządzony.
- Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do celu innego niż cel, dla którego został sporządzony.
- Operat szacunkowy jest ważny dla celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy, pod warunkiem, że nie nastąpiły znaczące zmiany mające wpływ na jego treść.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa powyżej, po potwierdzeniu jego aktualności przez jego autora.



- Operat szacunkowy został sporządzony w oparciu o przeprowadzone oględziny nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny. Czynności podjęte w ramach przeprowadzenia oględzin nie stanowią ekspertyzy technicznej.
- Określona wartość nie uwzględnia podatku VAT.

8. ZAŁĄCZNIKI

1. Tabela 1
2. Uproszczony wypis z rejestru gruntów.
3. Protokół badania księgi wieczystej nr WL1W/00077818/2
4. Postanowienie Sądu Rejonowego w Toruniu V Wydział Gospodarczy z dnia 7 października 2024 r., sygn. akt : TO1T/GU/357/2024
5. Kopia mapy ewidencyjnej.
6. Dokumentacja fotograficzna.
7. Kopia polisy ubezpieczeniowej OC rzeczoznawcy majątkowego.

Operat składa się z 17 ponumerowanych stron i został sporządzony w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z czego jeden egzemplarz został przekazany Zleceniodawcy.

Toruń dnia 19 marca 2025 r.

Autor operatu : Iwona Małkiewicz



Załącznik nr 1

| Lp. | DATA | ADRES | Pow. [m ²] | Cena zł/m ² | Cena transakcyjna | Lokalizacja | Kształt | Przeznaczenie planistyczne |
|-----|------------|----------------------------|----------------------------|------------------------|-------------------|-------------|-----------|---|
| 1 | 17.05.2023 | Ludwinowo gm. Włocławek | 1500 | 34,66 | 52.000 | dobra | trapez | brak mpzp i WZ Studium : teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową |
| 2 | 14.07.2023 | Ludwinowo gm. Włocławek | 3062 | 22,86 | 70.000 | dobra | prostokąt | brak mpzp i WZ, Studium : strefa ekologiczno – rolnicza F, obszary naturalnej retencji wody oraz zagrożone podtopieniami |
| 3 | 09.01.2024 | Ludwinowo gm. Włocławek | 5229 | Cmin = 19,12 | 100.000 | dobra | trapez | brak mpzp i WZ Studium : MU |
| 4 | 09.09.2024 | Ludwinowo gm. Włocławek | 1500 | Cmax = 40,00 | 60.000 | dobra | prostokąt | brak mpzp i WZ Studium : teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową |

W zbiorze danych pominięto numery danych i dane osobowe ze względu na ustawę o ochronie danych osobowych z 10 maja 2018 r. (Dz.U. z 2018r., poz. 1000).

Sporządziła : Iwona Malkiewicz



STAROSTA WŁOCŁAWSKI

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GEO.6621.973.2025

Województwo : KUJAWSKO-POMORSKIE

Powiat : WŁOCŁAWSKI

Jednostka ewidencyjna : 041813_2 WŁOCŁAWEK

Obręb : 0014 LUDWINOWO

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 10.03.2025

Jednostka rejestrowa : G.82

| Lp | Podmiot ewidencyjny | Charakter własności / władania | Udział |
|----|---|--------------------------------|--------|
| 1 | DARIA LORENC Rodzice:MARIUSZ,VIOLETTA Pesel: 00222901765 ZYGMUNTA KRASIŃSKIEGO 3/41; 87-800 WŁOCŁAWEK; | Własność | 1/4 |
| 2 | VIOLETTA AGNIESZKA LORENC Rodzice:JAN,HALINA Pesel: 75101903082 ZYGMUNTA KRASIŃSKIEGO 3/41; 87-800 WŁOCŁAWEK; | Własność | 1/2 |
| 3 | VIOLETTA AGNIESZKA LORENC Rodzice:JAN,HALINA Pesel: 75101903082 ZYGMUNTA KRASIŃSKIEGO 3/41; 87-800 WŁOCŁAWEK; | Własność | 1/4 |

| Numer działki | Położenie działki | Opis użytku | Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac. | Pow. użytku [ha] | Pow. działki [ha] | Nr KW lub inny dokument własności |
|--------------------------------|-------------------|-------------|---|------------------|-------------------|-----------------------------------|
| 91/9 | LUDWINOWO | grunty orne | RVI | 0,3000 | 0,3000 | WL1W/00077818/2 |
| Id działki: 041813_2.0014.91/9 | | | | | | |

Razem powierzchnia działek :

0,3000 ha

Słownie : trzy tysiące m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 10.03.2025

Sporządził : Izabela Stasiak

Joanna

Elektronicznie
podpisany przez
Joanna Bilińska

10.03.2025 Bilińska

Data: 2025.03.10
13:40:31 +01'00'

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Załącznik nr 3

Księga Wieczysta Nr WL1W/00077818/2

Znajdująca się w Sądzie Rejonowym we Włocławku przy ul. Kilińskiego 20

| | |
|---|---|
| DZIAŁ I : OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI | |
| Położenie | województwo : kujawsko - pomorskie powiat : włocławski Gmina : Włocławek Miejscowość : Ludwinowo |
| Działka ewidencyjna - nr działki - obręb ewidencyjny - sposób korzystania - przyłączenie KW | 91/9 0014 Ludwinowo R – grunty orne WL1W/00006071/5 |
| Obszar | 0,3000 ha |
| DZIAŁ I : SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ | |
| Rodzaj prawa | Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w Dziale III innej księgi wieczystej |
| Treść prawa | Uprawnienie z tytułu nieodpłatnej służebności gruntowej drogi polegającej na prawie przejścia i przejazdu pasem ziemi o szerokości 8 m od drogi publicznej przez działkę nr 90/9 objętej księgą wieczystą WL1W/00070611/2 na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 91/9 objętej niniejszą księgą wieczystą - tu przepisano do łącznego współuprawnienia w związku z odłączeniem działki nr 91/9 o pow. 0,30 ha z księgi wieczystej WL1W/00006071/5 |
| Księga powiązana | WL1W/00070611/2 |
| DZIAŁ II : WŁASNOŚĆ | |
| Udział ½ | Violetta Agnieszka Lorenc (Jan Halina) PESEL 75101903082 |
| Udział ¼ | Violetta Agnieszka Lorenc (Jan Halina) PESEL 75101903082 |
| Udział ¼ | Daria Lorenc (Mariusz Violetta) PESEL 00222901765 |
| DZIAŁ III : PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA | |
| Rodzaj wpisu | Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością |
| Treść wpisu | Wzmianka o wszczęciu postępowania egzekucyjnego z nieruchomości przez naczelnika urzędu skarbowego we Włocławku - zgodnie z treścią pisma - zajęcie nieruchomości z dnia 01 września 2022 r. Znak 0420-SEE.ZL.7111.23.1.2022. Wzmianka dotyczy udziału nr 3, należącego do Violetty Lorenc, wynoszącego ¼ części we współwłasności nieruchomości. |



| | |
|---------------|---|
| Rodzaj zmiany | Z uwagi na zbieg egzekucji sądowej i administracyjnej co do udziału ¼ części nieruchomości należącej do Violetty Lorenc Naczelnik Urzędu Skarbowego we Włocławku przekazał wniosek egzekucyjny do kancelarii komornika sądowego przy sądzie rejonowym we Włocławku Michała Walasa, który został zarejestrowany pod numerem KM 526/23. |
| Skarb Państwa | Naczelnik Urzędu Skarbowego siedziba : Włocławek rola instytucji : organ reprezentujący Skarb Państwa |

DZIAŁ IV : HIPOTEKI

Hipoteka przymusowa na kwotę 26867,00 zł (słownie : dwadzieścia sześć tysięcy osiemset sześćdziesiąt siedem)

- wierzytelność : zabezpieczenie należności Skarbu Państwa z tytułu zobowiązań podatkowych
- stosunek prawny : zarządzenie zabezpieczenia - 0420-SEW.4251.11.2018 dnia 12.12.2018 r. wydane przez Naczelnika Urzędu Skarbowego we Włocławku
- wierzyciel hipoteczny : Naczelnik Urzędu Skarbowego we Włocławku
siedziba : Włocławek
REGON 00102114500254
rola instytucji : organ reprezentujący Skarb Państwa

Hipoteka przymusowa na kwotę 18221,50 zł (słownie : osiemnaście tysięcy dwieście dwadzieścia jeden 50/100)

- wierzytelność : zabezpieczenie należności Skarbu Państwa z tytułu zobowiązań podatkowych
- stosunek prawny : - tytuł wykonawczy - 0420-SEW.723.1245.2019 dnia 10 kwietnia 2019 roku, wydane przez Naczelnika Urzędu Skarbowego we Włocławku; - tytuł wykonawczy - 0420-SEW.723.1248.2019 dnia 10 kwietnia 2019 roku, wydane przez Naczelnika Urzędu Skarbowego we Włocławku;
- wierzyciel hipoteczny : Naczelnik Urzędu Skarbowego we Włocławku
siedziba : Włocławek
rola instytucji : organ reprezentujący Skarb Państwa

Hipoteka przymusowa na kwotę 1188,00 zł (słownie : jeden tysiąc sto osiemdziesiąt osiem)

- wierzytelność : zabezpieczenie należności Skarbu Państwa
- stosunek prawny : - tytuł wykonawczy - 0420-SEW.723.1250.2019 dnia 10 kwietnia 2019 roku, wydane przez Naczelnika Urzędu Skarbowego we Włocławku; - tytuł wykonawczy - 0420-SEW.723.1251.2019 dnia 10 kwietnia 2019 roku, wydane przez Naczelnika Urzędu Skarbowego we Włocławku;
- wierzyciel hipoteczny : Naczelnik Urzędu Skarbowego we Włocławku
siedziba : Włocławek
rola instytucji : organ reprezentujący Skarb Państwa

Hipoteka przymusowa na kwotę 134675,54 zł (słownie : sto trzydzieści cztery tysiące sześćset siedemdziesiąt pięć 54/100)



- wierzytelność : należność objęta tytułami wykonawczymi z tytułu zobowiązań podatkowych.

- stosunek prawny : tytuły wykonawcze nr: - 0420-SEW.723.3201.2019 z dnia 23.08.2019 r.; - 0420-SEW.723.3200.2019 z dnia 23.08.2019 r.; - 0420-SEW.723.3199.2019 z dnia 23.08.2019 r.; - 0420-SEW.723.3198.2019 z dnia 23.08.2019 r.; - 0420-SEW.723.3197.2019 z dnia 23.08.2019 r.; - 0420-SEW.723.3196.2019 z dnia 23.08.2019 r.; - 0420-SEW.723.3191.2019 z dnia 23.08.2019 r.; - wydany przez Naczelnika Urzędu Skarbowego we Włocławku.

- wierzyciel hipoteczny : Naczelnik Urzędu Skarbowego we Włocławku
siedziba : Włocławek

REGON 00102114500254

rola instytucji : organ reprezentujący Skarb Państwa

Hipoteka przymusowa na kwotę 873,00 zł (słownie : osiemset siedemdziesiąt trzy)

- wierzytelność : należność objęta tytułem wykonawczym z tytułu zobowiązań podatkowych.

- stosunek prawny : tytuł wykonawczy nr: - 0420-SEW.723.3192.2019 z dnia 23.08.2019 r.- wydany przez Naczelnika Urzędu Skarbowego we Włocławku.

- wierzyciel hipoteczny : Naczelnik Urzędu Skarbowego we Włocławku
siedziba : Włocławek

REGON 00102114500254

rola instytucji : organ reprezentujący Skarb Państwa



Postanowienie TO1T/GU/357/2024/16

PROWADZĄCY AKTA

Sąd Sąd Rejonowy w Toruniu, V Wydział Gospodarczy
Adres ul. Władysława Warneńczyka 1, 87-100 Toruń

WERYFIKACJA DOKUMENTU

Adres do weryfikacji
autentyczności

krz-wer.ms.gov.pl

Identyfikator dokumentu

791a1ebe-9e91-489c-9c2d-976f6da4b58f

Data pobrania dokumentu w
systemie teleinformatycznym

14.10.2024 13:11:23

Weryfikacja autentyczności
poprzez kod QR



Dokument ma moc urzędowo poświadzonego odpisu, bez opatrywania pieczęcią urzędową i podpisem upoważnionego pracownika. Weryfikacja istnienia dokumentu i treści może nastąpić za pośrednictwem usługi systemu teleinformatycznego obsługującego postępowania sądowe pod adresem podanym powyżej lub poprzez zeskanowanie kodu QR. Weryfikacja dokumentu jest bezpłatna i nie wymaga uwierzytelnienia się.



sygn. akt TO1T/GU/357/2024

Postanowienie

Dnia 7 października 2024 roku

Sąd Rejonowy w Toruniu, V Wydział Gospodarczy,

w składzie:

Przewodniczący:

sędzia KATARZYNA KARWOWSKA

po rozpoznaniu w dniu 7 października 2024 roku w Toruniu,

na posiedzeniu niejawnym

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z wniosku dłużnika, którym jest Violetta Agnieszka Lorenc,

postanawia

- ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Violetta Agnieszka Lorenc, PESEL 75101903082, NIP 8882278628, miejsce zamieszkania: Włocławek, adres Zygmunta Krasńskiego 3/41, 87-800 Włocławek, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: ul. Grudziądzka 74-76 lok. 101, 87-100 Toruń;
- wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciężących na nieruchomości syndykowi: ul. Grudziądzka 74-76 lok. 101, 87-100 Toruń;



4. wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnił: CENTRUM RESTRUKTURYZACJI I UPADŁOŚCI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ (KRS 0000655226);
5. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 1 Prawa upadłościowego;
6. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE, L. z 2015 r. Nr 141, str. 19 z późn. zm.), a postępowanie ma charakter główny;
7. przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnił: CENTRUM RESTRUKTURYZACJI I UPADŁOŚCI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ (KRS 0000655226) załączkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 1000,00 (jeden tysiąc złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Toruniu na rachunek bankowy syndyka o numerze: 70 1090 2590 0000 0001 4829 2725.

UZASADNIENIE

W niniejszej sprawie spełnione zostały wszystkie wymagane przez ustawę z dnia 23 lutego 2003 r. prawo upadłościowe przesłanki do ogłoszenia upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

Z tego względu, na podstawie art. 491(1) ust. 1, i art. 491(5) pr. up. Sąd postanowił jak w pkt 1-5 sentencji postanowienia.

O jurysdykcji sądów polskich przesadza treść art. 3 ust.1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE, L. z 2015 r. Nr 141, str. 19 z późn. zm.).

Z uwagi na fakt, że miejsce zamieszkania (miejsce zwykłego pobytu) dłużnika znajduje się w Polsce i tu regularnie zarządza swoją działalnością o charakterze ekonomicznym,

jako takie jest ono również rozpoznawalne dla osób trzecich, orzeczono jak w punkcie 6 sentencji

postanowienia.

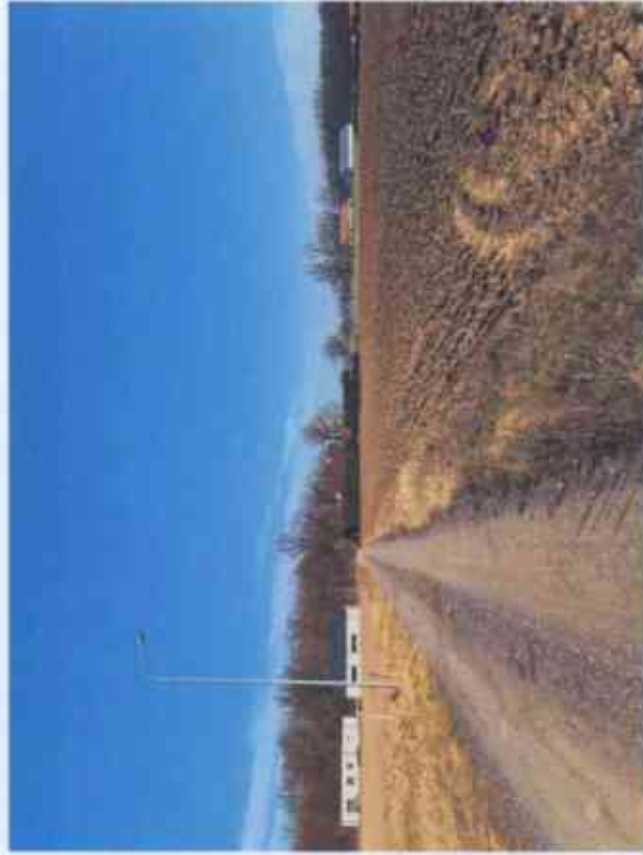
Podpis:

Mapa ewidencyjna
Skala 1:2000

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: włocławski
Jednostka ewidencyjna: Gmina Włocławek
Obręb: Ludwinowo



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1029129988



| | | |
|----------|---|---|
| 1 | Okres ubezpieczenia: od 19.03.2025 r. do 18.03.2026 r. | |
| 2 | Ubezpieczający: TAGOWA WYCENA I POŚREDNICTWO W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI IWONA MAŁKIEWICZ Adres siedziby: KRÓTKA 1, 87-162 GREBOCIN E-mail: MAŁKIEWICZ@TAGOWA.PL Telefon: +48607352305 | REGON: 340579815 |
| 3 | Ubezpieczony: TAGOWA WYCENA I POŚREDNICTWO W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI IWONA MAŁKIEWICZ Adres siedziby: KRÓTKA 1, 87-162 GREBOCIN E-mail: MAŁKIEWICZ@TAGOWA.PL Telefon: +48607352305 | REGON: 340579815 |
| 4 | Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego | Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 50 000 EUR 50 000 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: 204,70 PLN Składka została opłacona w całości. | |
| 6 | 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 2002 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 użyłem/am informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty. 4. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 5. Zapobiegaję sobie w dostępnym zakresie do przetwarzania moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych. 6. <input checked="" type="checkbox"/> * 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, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (razemowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 7. <input checked="" type="checkbox"/> * 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, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 8. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym DMU 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 realizacją lub zawarciem umowy 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, zobowiązuję się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 9. Oświadczam, że otrzymywałem/am informacje o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja Administratora danych osobowych. 10. W zakresie, w jakim podstawa przetwarzania moich danych osobowych jest zgoda, ma Pan/Pani prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysłać e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 15a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * <input checked="" type="checkbox"/> w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powiatowy 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. Żelazna 1, 01-066 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Lepuszyńska 38D, 02-232 Warszawa; TJW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa. | |

1029129988/800003ab-49b8-4199-85ea-7881d9b1d49/BE20 P1N: 9865

Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9833, NIP 020-025-10-48, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, stron. infolinia: 801 02 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) 06PCC2A24F1_01/20250118.1321/prod/epu01-77117013.3.PLE/800003ab-49b8-4199-85ea-7881d9b1d49

