

# OPERAT SZACUNKOWY

WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI  
DO NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ  
POŁOŻONEJ WE WŁOCŁAWKU  
PRZY UL. BOTANICZNEJ 20

działka ewidencyjna 12, obręb Michelin KM 10, pow. 1341 m<sup>2</sup>



Toruń 17.10.2025 r.

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<b>OPIS PRZEDMIOTU WYCENY</b>	Przedmiotem wyceny jest prawo własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej we Włocławku przy ul. Botanicznej 20, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 12, obręb Michelin KM 10, o powierzchni 1341 m <sup>2</sup> , dla której Sąd Rejonowy we Włocławku, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WL1W/00015984/4. Nieruchomość gruntowa zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, w zabudowie wolnostojącej, o powierzchni użytkowej mieszkalnej wynoszącej 103,4 m <sup>2</sup> oraz powierzchni zabudowy wynoszącej 137 m <sup>2</sup> .
<b>CEL WYCENY</b>	Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb sprzedaży.
<b>ZAKRES WYCENY</b>	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej
<b>METODOLOGIA WYCENY</b>	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami
<b>OKREŚLONA WARTOŚĆ</b>	<b>Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej, na dzień sporządzenia wyceny nieruchomości wynosi :</b>  <b><u>575.263 zł</u></b>  <b>słownie :</b> pięćset siedemdziesiąt pięć tysięcy dwieście sześćdziesiąt trzy złote
<b>DATA SPORZĄDZENIA OPERATU</b>	17.10.2025 r.
<b>AUTOR OPERATU</b>	Iwona Małkiewicz

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

Podpis : .....



## SPIS TREŚCI

<b>1. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.....</b>	<b>4</b>
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 wyceny .....	4
1.6 Źródła danych merytorycznych .....	4
1.7 Daty istotne dla operatu szacunkowego .....	5
<b>2. Opis przedmiotu wyceny .....</b>	<b>5</b>
2.1 Stan prawny nieruchomości .....	5
2.2 Uwarunkowania planistyczne .....	8
2.3 Opis nieruchomości gruntowej .....	8
<b>3. Opis procedury szacowania .....</b>	<b>11</b>
3.1 Rodzaj określonej wartości .....	11
3.2 Wybór podejścia i metody wyceny .....	11
<b>4. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości .....</b>	<b>12</b>
<b>5. Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie całkowitego wykończenia .....</b>	<b>14</b>
5.1 Założenia do wyceny .....	14
5.2 Określenie cech rynkowych i ich ocena .....	14
5.3 Aktualizacja cen z tytułu upływu czasu .....	15
5.4 Wysokość wag cech rynkowych .....	15
5.5 Określenie cech rynkowych porównywanych nieruchomości .....	16
5.6 Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie całkowitego wykończenia .....	17
<b>6. Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej (gruntu) .....</b>	<b>19</b>
6.1 Założenia do wyceny .....	19
6.2 Określenie cech rynkowych i ich ocena .....	19
6.3 Aktualizacja cen z tytułu upływu czasu .....	20
6.4 Wysokość wag cech rynkowych .....	21
6.5 Określenie cech rynkowych porównywanych nieruchomości .....	22
6.6 Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej (gruntu) .....	22
<b>7. Określenie wysokości nakładów niezbędnych do wykończenia budynku mieszkalnego .....</b>	<b>24</b>
<b>8. Określenie aktualnej wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej .....</b>	<b>25</b>
<b>9. Wynik końcowy wyceny .....</b>	<b>26</b>
9.1 Analiza wyników .....	26
<b>10. Klauzule i ustalenia dodatkowe .....</b>	<b>26</b>
<b>11. Załączniki .....</b>	<b>27</b>

# 1. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

## 1.1 Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej we Włocławku przy ul. Botanicznej 20, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 12, obręb Michelin KM 10, o powierzchni 1341 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy we Włocławku, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WL1W/00015984/4.

Nieruchomość gruntowa zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, w zabudowie wolnostojącej, o powierzchni użytkowej mieszkalnej wynoszącej 103,4 m<sup>2</sup> oraz powierzchni zabudowy wynoszącej 137 m<sup>2</sup>.

**Zakres wyceny** obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej.

## 1.2 Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb sprzedaży.

## 1.3 Podstawy formalne wyceny

**Zamawiający** : syndyk masy upadłości Aleksandry Jankowskiej - Centrum Restrukturyzacji i Upadłości sp. z o.o. w Toruniu KRS 655226 – zlecenie wyceny z dnia 01.07.2025 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/00015984/4 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 6 czerwca 2025 r., sygn. akt : TO1T/GU/380/2025 oraz sygn. akt : TO1T/GU/380/2025 – sprostowanie.

Dane z aktów notarialnych transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych zawartych na terenie dzielnicy Michelin miasta Włocławek, w okresie od stycznia 2024 do kwietnia 2025 (w przypadku nieruchomości gruntowych zabudowanych) oraz w okresie od czerwca 2024 do lipca 2025 (w przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych).

### 1.7 Daty istotne dla operatu szacunkowego

Data oględzin : 4 sierpnia 2025 r.

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny : 17 października 2025 r.

Data, na którą określono w wycenie stan przedmiotu wyceny : 4 sierpnia 2025 r.

Data sporządzenia wyceny : 17 października 2025 r.

## 2. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

### 2.1 Stan prawny nieruchomości

*Według zapisów w Księdze Wieczystej*

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy Sąd Rejonowy we Włocławku VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr WL1W/00015984/4

#### **Księga Wieczysta Nr WL1W/00015984/4**

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

DZIAŁ I : OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Położenie	województwo : kujawsko - pomorskie Gmina : Miasto Włocławek Miejscowość : Włocławek
Działka ewidencyjna - nr działki - obręb ewidencyjny - ulica - sposób korzystania - przyłączenie KW	12 2100 Michelin KM 10 Botaniczna nr 20 B – tereny mieszkaniowe TO1T/00005063/4
Obszar	0,1341 ha
DZIAŁ I : SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
brak wpisów	
DZIAŁ II : WŁASNOŚĆ	
Udział 1/1	Aleksandra Jankowska (Ireneusz Małgorzata) PESEL 81050405441

DZIAŁ III : PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
Rodzaj wpisu Treść wpisu	Inny wpis Wzmianka o ogłoszeniu upadłości dłużniczki Aleksandry Jankowskiej osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej - zgodnie z treścią postanowienia o ogłoszeniu upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z dnia 06 czerwca 2025r., sygn. akt. TOTI/GU/380/2025 wydanego przez Sąd Rejonowy w Toruniu V Wydział Gospodarczy
DZIAŁ IV : HIPOTEKI	
<p><u>Hipoteka umowna łączna</u> na kwotę 2.430.000 zł (słownie : dwa miliony czterysta trzydzieści tysięcy)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wierzytelność : roszczenia banku o : 1. spłatę kredytów, 2. odsetki umowne od wykorzystanych kredytów, 3. odsetki umowne lub ustawowe należne za opóźnienie w spłacie kredytów lub za opóźnienie w spłacie odsetek, 4. zapłatę prowizji i opłat wynikających z umów, 5. zwrot kosztów ustanowienia, utrzymania, zmiany zabezpieczenia kredytów, 6. zwrot kosztów dochodzenia roszczeń objętych zabezpieczeniem hipotecznym, 7. roszczenie banku o naprawienie szkód wynikłych z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań wynikających z czynności bankowej udzielenia kredytów lub czynności zabezpieczenia spłaty tych kredytów.</li> <li>- stosunek prawny : umowa o kredyt Biznes Ekspres Nr S0981381/01/00 z dnia 30 marca 2022 r.</li> <li>- wierzytelność : zapłata wierzytelności wekslowej, która powstanie po uzupełnieniu weksla; odsetki umowne lub ustawowe należne za opóźnienie w zapłacie wierzytelności wekslowej lub za opóźnienie w spłacie odsetek.</li> <li>- stosunek prawny : weksel własny in blanco wystawiony przez Aleksandrę Jankowską na rzecz banku w związku z zawarciem umowy o kredyt Biznes Ekspres nr S0981381/01/00 z dnia 30 marca 2022 r.</li> <li>- wierzytelność : roszczenia banku o : 1. spłatę kredytów, 2. odsetki umowne od wykorzystanych kredytów, 3. odsetki umowne lub ustawowe należne za opóźnienie w spłacie kredytów lub za opóźnienie w spłacie odsetek, 4. zapłatę prowizji i opłat wynikających z umów, 5. zwrot kosztów ustanowienia, utrzymania, zmiany zabezpieczenia kredytów, 6. zwrot kosztów dochodzenia roszczeń objętych zabezpieczeniem hipotecznym, 7. roszczenie banku o naprawienie szkód wynikłych z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań wynikających z czynności bankowej udzielenia kredytów lub czynności zabezpieczenia spłaty tych kredytów.</li> <li>- stosunek prawny : umowa o kredyt w rachunku bieżącym nr S0981381/02/00 z dnia 30 marca 2022 r.</li> <li>- wierzytelność : zapłata wierzytelności wekslowej, która powstanie po uzupełnieniu weksla; odsetki umowne lub ustawowe należne za opóźnienie w zapłacie wierzytelności wekslowej lub za opóźnienie w spłacie odsetek.</li> <li>- stosunek prawny : weksel własny in blanco wystawiony przez Aleksandrę Jankowską na rzecz banku w związku z zawarciem umowy o kredyt w rachunku bieżącym nr S0981381/02/00 z dnia 30 marca 2022 r.</li> <li>- księga współobciążona : WL1W/00084428/3</li> <li>- księga współobciążona : WL1W/00095095/9</li> <li>- księga współobciążona : WL1W/00070761/8</li> </ul>	

- wierzyciel hipoteczny : Santander Bank Polska Spółka Akcyjna  
siedziba : Warszawa, REGON 930041341, KRS 0000008723

Hipoteka przymusowa na kwotę 22977,96 zł (słownie : dwadzieścia dwa tysiące dziewięćset siedemdziesiąt siedem 96/100)

- wierzytelność : nieopłacone składki na ubezpieczenie zdrowotne za okres 08/2022 – 11/2022

- stosunek prawny : umowa ubezpieczenia

- wierzyciel hipoteczny : Zakład Ubezpieczeń Społecznych z siedzibą w Warszawie

Hipoteka przymusowa na kwotę 12853,57 zł (słownie : dwanaście tysięcy osiemset pięćdziesiąt trzy 57/100)

nieopłacone składki na ubezpieczenie zdrowotne za okres 03/2024

- stosunek prawny : umowa ubezpieczenia

- wierzyciel hipoteczny : Zakład Ubezpieczeń Społecznych z siedzibą w Warszawie

Hipoteka przymusowa na kwotę 15481,21 zł (słownie : piętnaście tysięcy czterysta osiemdziesiąt jeden 21/100)

nieopłacone składki na ubezpieczenie zdrowotne za okres 02/2024, 04/2024

- stosunek prawny : umowa ubezpieczenia

- inne informacje : kwota należności głównej wraz z odsetkami, kosztami egzekucyjnymi, kosztami upomnień powiększona o połowę na podstawie art.110 (1) ustawy z dnia 06.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz. U. 2023 poz. 1984)

- wierzyciel hipoteczny : Zakład Ubezpieczeń Społecznych z siedzibą w Warszawie

*Według zapisów ewidencji gruntów*

Jednostka rejestrowa G.11	
Udział 1/1 własność	Aleksandra Jankowska (Ireneusz Małgorzata)
Charakter własności	Własność
Księga Wieczysta	WL1W/00015984/4
Obręb ewidencyjny	2100 Michelin KM 10
Nr działki	12
Powierzchnia	0.1341 ha
Użytek gruntowy	B – tereny mieszkaniowe

## 2.2 Uwarunkowania planistyczne

### *Dane z miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego*

Na obszarze, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość obowiązuje aktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr VII/38/2015 Rady Miasta Włocławek z dnia 27 kwietnia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek, dla obszaru położonego w części jednostki strukturalnej Michelin pomiędzy terenem lasu, granicą miasta oraz ulicami : Bluszczową, Szpalerową, Ziołową i Mielecińską.

Zgodnie z założeniami planu, przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolem **24MN**, dla którego ustalenia brzmią :

### § 17.1 Przeznaczenie terenu :

- 1) przeznaczenie terenu – podstawowe : zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie terenu – dopuszczalne : usługi nieuciążliwe.



## 2.3 Opis nieruchomości gruntowej

### *Lokalizacja i sąsiedztwo*

Nieruchomość gruntowa zabudowana położona jest we Włocławku przy ul. Botanicznej 20. Nieruchomość gruntowa położona jest w odległości ok. 650 m od ulicy Jana Pawła II, stanowiącej główną arterię komunikacyjną dzielnicy południowych, łączącą centralną część miasta z dzielnicami Mielecin, Michelin, Ostrowy Leśne oraz Odłogi. Dojazd do nieruchomości prowadzi drogą o nawierzchni bitumicznej.

Odległość do szkoły podstawowej wynosi ok. 600 m, do przychodni zdrowia ok. 1 km, do najbliższego dyskontu (Biedronki) ok. 1,7 km, do placówki

pocztowej ok. 900 m, natomiast do placówki banku ok. 4,6 km. Lokalizację określam jako bardzo dobrą.

Nieruchomość gruntowa zlokalizowana jest wewnątrz osiedla, na którym istnieje budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Sąsiaduje z działkami gruntu, które są zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Nieruchomość położona jest przy drodze publicznej, kategorii drogi dojazdowej (ul. Botanicznej) oraz drogi lokalnej (ul. Brzezynowej). Hałas uliczny jest słyszalny, jednakże wejście do budynku znajduje się od strony drogi dojazdowej, a w niewielkiej odległości od nieruchomości (ok. 100 m) występują tereny zadrzewione. Sąsiedztwo określam jako dobre.



#### *Opis działki*

Nieruchomość gruntowa jest zabudowana domem jednorodzinnym w zabudowie wolnostojącej, jak również występują na niej liczne zadrzewienia i krzewy.

Teren nieruchomości został ogrodzony z bramą wjazdową oraz furką od strony ulicy Botanicznej.

Media : energia elektryczna, wodno – kanalizacyjna i gazowa (z sieci gminnej).

Powierzchnia działki : 1341 m<sup>2</sup>

Kształt : regularny, prostokątny.

Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej.

#### *Opis budynku mieszkalnego*

Budynek mieszkalny został wybudowany w 1988 roku.

Obecnie w budynku trwają prace modernizacyjne i remontowe, polegające między innymi na usunięciu ścian działowych na poziomie parteru, adaptacji pomieszczeń piwnicznych na mieszkalne, zabudowie terenu pod tarasem, wymianie instalacji technicznych, w tym centralnego ogrzewania, jednakże w starostwie powiatowym nie został złożony żaden wniosek o zmianę sposobu użytkowania pomieszczeń

piwnicznych oraz ww. rozbudowę, dlatego jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkalnej wynikającej z inwentaryzacji wykonanej przez rzeczoznawcę majątkowego w 2021 roku.

Bryła budynku posiada dwie kondygnacje (parter i piwnicę).

Fundamenty betonowe.

Ściany nadziemne murowane z gazobetonu.

Elewacja zewnętrzna ocieplona styropianem. Warstwa wykończeniowa elewacji w postaci tynku szlachetnego typu baranek.

Dach płaski kryty papą.

Stołarka okienna PCV.

Stołarka drzwiowa wewnętrzna : brak.

Ściany : wykończone płytami karton-gips oraz tynkiem i gładzią bez powłok malarskich oraz glazury.

Posadzki : wylewki betonowe bez warstwy wykończeniowej.

Wyposażenie budynku w instalację : elektryczną, wodno – kanalizacyjną, gazową oraz centralnego ogrzewania.

Budynek posiada przyłącze gazowe, natomiast w salonie zamontowano kominek.

Powierzchnia użytkowa mieszkalna : 103,4 m<sup>2</sup>

Powierzchnia zabudowy : 137 m<sup>2</sup>

Stan techniczny i funkcjonalny budynku opisano na podstawie dokonanych oględzin i określono jako wymagający prac wykończeniowych.

Dane dotyczące powierzchni użytkowej przyjęto na inwentaryzacji sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego w 2021 roku.

Dane dotyczące powierzchni zabudowy budynku przyjęto na podstawie wypisu z rejestru gruntów.

### 3. OPIS PROCEDURY SZACOWANIA

#### 3.1 Rodzaj określonej 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 rozeznaniem 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 przedmiotu wyceny dokonano przy zastosowaniu **podejścia porównawczego, metoda 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 2023 r. 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 zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, o powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wynoszącej od 107,36 m<sup>2</sup> do 185 m<sup>2</sup> oraz rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną o powierzchni gruntu wynoszącej od 581 m<sup>2</sup> do 2540 m<sup>2</sup>.
2. Obszar rynku : obszar dzielnicy Michelin miasta Włocławek stanowiący w rozumieniu zasad wyceny lokalny rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych.
3. Okres badania cen : styczeń 2024 – październik 2025.

Obszar ten, w rozumieniu zasad wyceny stanowi lokalny rynek nieruchomości. W celu dokonania analizy lokalnego rynku nieruchomości badano akty notarialne, a także obserwowano zmiany podaży i popytu. Z informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami wynika, że popyt na nieruchomości gruntowe niezabudowane w analizowanym rejonie utrzymuje się na średnim poziomie, natomiast wśród gruntów zabudowanych największe zainteresowanie dotyczy budynków mieszkalnych o metrażu ok. 100 – 150 m<sup>2</sup>, nie wymagających ponoszenia większych nakładów finansowych na remont i modernizację. Nabywców interesują zarówno domy wybudowane w nowoczesnej technologii z wykorzystaniem aktualnie obecnych materiałów budowlanych, jak również budownictwo kilkunastoletnie, które ze względu na niższą cenę zakupu pozwala na dowolne wykończenie i prace modernizacyjne w zakresie własnych możliwości finansowych.

Ponieważ wszystkie nieruchomości przyjęte do porównania (zarówno zabudowane, jak i niezabudowane) położone były na terenie dzielnicy Michelin, w podobnej odległości od punktów użyteczności publicznej (szkół, przedszkoli, przychodni zdrowia, apteki, placówki banku i poczty) oraz punktów handlowo – usługowych, dlatego w procesie szacowania pominięto wpływ cechy „lokalizacja” na wartość przedmiotu wyceny. Analizując ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych lokalnego rynku, stwierdzono, że największy wpływ na wysokość cen transakcyjnych mają takie cechy jak ciche, spokojne sąsiedztwo, z dala od głównych ciągów komunikacyjnych, w bezpośrednim lub bliskim sąsiedztwie lasów lub terenów zielonych, powierzchnia gruntu, umożliwiająca swobodne korzystanie z niezabudowanej części działki, przeznaczonej na trawnik, bądź miejsce służące do odpoczynku / rekreacji np. altanę, wiatę, zadaszenie itp., a przede wszystkim rok budowy budynku mieszkalnego oraz jego stan techniczny.

W celu dokonania analizy lokalnego rynku nieruchomości gruntowych analizowano informacje z aktów notarialnych, a także obserwowano zmiany podaży i popytu. Przy analizie rynku lokalnego nie uwzględniono transakcji, co do

których zachodzi podejrzenie, że były zawierane w szczególnych warunkach (np. darowizna, zamiana, sprzedaż bezprzetargowa). Na podstawie zebranych danych transakcyjnych nie udało się potwierdzić spadku bądź wzrostu cen w stosunku do upływu czasu. Przyjęto zatem stabilizację cen w czasie.

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 : sąsiedztwa, powierzchni gruntu, roku budowy budynku mieszkalnego.

## 5. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI DO NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ W STANIE CAŁKOWITEGO WYKOŃCZENIA

### 5.1 Założenia do wyceny

Przeprowadzono następującą procedurę szacowania :

- dokonano analizy lokalnego rynku nieruchomości, których przedmiotem sprzedaży było prawo własności do nieruchomości gruntowych zabudowanych na podstawie transakcji zawartych w okresie od stycznia 2024 do kwietnia 2025 roku (Załącznik 1),
- określono cechy rynkowe oraz ich wagi, wpływające na wartość rynkową nieruchomości gruntowych zabudowanych,
- wybrano trzy nieruchomości gruntowe zabudowane 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 3.

Tabela nr 3

Lp.	CECHA RYNKOWA	OCENA	OPIS
1.	Śsiedztwo	Bardzo dobre	Położenie przy drodze wewnętrznej lub dojazdowej. W najbliższym sąsiedztwie występują tereny zielone (lasy), znikoma emisja zanieczyszczeń, hałas uliczny praktycznie nie występuje.
		Dobre	Położenie przy drodze dojazdowej lub lokalnej, z dala od głównych ciągów komunikacyjnych. W najbliższym sąsiedztwie brak terenów zielonych, znikoma emisja zanieczyszczeń, hałas uliczny umiarkowany.
		Przeciętne	Położenie przy drodze lokalnej lub zbiorczej, wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych. W najbliższym sąsiedztwie brak terenów zielonych, znikoma emisja zanieczyszczeń, hałas uliczny słyszalny, może być uciążliwy.
2.	Powierzchnia gruntu	Duża	Powyżej 1500 m <sup>2</sup>
		Średnia	Od 800 do 1500 m <sup>2</sup>
		Mała	Poniżej 800 m <sup>2</sup>





Tabela 4

Rodzaj cechy	Cena transakcyjna 1m <sup>2</sup> nieruch. gruntowej zabudowanej różniącej się jedną cechą [zł/m <sup>2</sup> ]	$\frac{(C_w - C_m)}{\Delta C} \times 100\%$
Sąsiedztwo	C <sub>4</sub> = 4784,17	30,74 %
	C <sub>6</sub> = 3810,16	
	Średnia	
		<b>30,74 %</b>
Powierzchnia gruntu	C <sub>6</sub> = 3810,16	19,38 %
	C <sub>9</sub> = 4424,16	
	Średnia	
		<b>19,38 %</b>
Rok budowy budynku mieszkalnego	C <sub>1</sub> = 5839,42	78,52 %
	C <sub>2</sub> = 3351,35	
	Średnia	
		<b>78,52 %</b>
	Razem	<b>128,64 %</b>
	Współczynnik korygujący do wyliczonych wag	100% / 128,64 % = <b>0,777</b>

Po uwzględnieniu współczynnika korygującego **0,777** i po ostatecznym zaokrągleniu wagi poszczególnych cech wynoszą :

Tabela 5

Nazwa cechy	Wysokość wag cech rynkowych	Zakres kwotowy
Sąsiedztwo	<b>25%</b>	<b>792,19 zł</b>
Powierzchnia gruntu	<b>15%</b>	<b>475,32 zł</b>
Rok budowy budynku mieszkalnego	<b>60%</b>	<b>1901,26 zł</b>
	<b>100%</b>	<b>3168,77 zł</b>

## 5.5 Określenie cech rynkowych porównywanych nieruchomości

Charakterystyka cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych.

Tabela 6

	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
Data transakcji	22.01.2024 r.	24.06.2024 r.	14.11.2024 r.
Adres	Wrocławsk Aleja Jana Pawła II	Wrocławsk ul. Parkowa	Wrocławsk ul. Wiązowa
Pow. użytkowa budynku mieszkalnego	137 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	138,80 m <sup>2</sup>
Pow. gruntu w m <sup>2</sup>	1448 m <sup>2</sup>	1200 m <sup>2</sup>	1043 m <sup>2</sup>
Sąsiedztwo	przeciętne	dobre	dobre
Rok budowy budynku mieszkalnego	1966 generalny remont w 2021 roku	1984	1983



Tabela 7

Lp.	Cechy rynkowe	Nier. wyceniana	Nier. A	Nier. B	Nier. C
1.	Sąsiedztwo	dobre *	przeciętne	dobre	dobre
2.	Pow. gruntu	średnia	średnia	średnia	średnia
3.	Rok budowy budynku miesz.	bardzo dobry	bardzo dobry	przeciętny	przeciętny

\* przedmiotowa nieruchomość położona jest co prawda zarówno przy drodze kategorii drogi dojazdowej KDD, jak również drogi zbiorczej KDZ, jednakże wejście do budynku znajduje się od strony drogi dojazdowej, a w niewielkiej odległości od nieruchomości (ok. 100 m) występują tereny zadrzewione

### 5.6 Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie całkowitego wykończenia

Tabela 8 przedstawia procentowy wpływ cech rynkowych na wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej i określa wartość współczynników korygujących.

Tabela 8

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł]	Różnice między X i A	Różnice między X i B	Różnice między X i C
1.	Sąsiedztwo	25	792,19	+ 396,10	-	-
2.	Pow. gruntu	15	475,32	-	-	-
3.	Rok budowy budynku miesz.	60	1901,26	-	+ 1901,26	+ 1901,26
<b>Razem</b>		<b>100</b>	<b>3168,77</b>	<b>+ 396,10</b>	<b>+ 1901,26</b>	<b>+ 1901,26</b>
<b>Cena transakcyjna</b>				<b>5839,42</b>	<b>3666,67</b>	<b>4315,56</b>
<b>Cena skorygowana o poprawki kwotowe</b>				<b>6235,52</b>	<b>5567,93</b>	<b>6216,82</b>

Wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowej obliczono jako średnią arytmetyczną ze skorygowanych cen nieruchomości porównawczych :

$$C_{sr} = W1m^2 = (6235,52 \text{ zł/m}^2 + 5567,93 \text{ zł/m}^2 + 6216,82 \text{ zł/m}^2) / 3 = 6006,76 \text{ zł/m}^2$$



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

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

gdzie :

$WR_N$  – wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej,

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

$P_u$  – powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego stanowiącego część składową nieruchomości gruntowej zabudowanej.

Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej wynosi :

$$WR_N = 6006,76 \text{ zł/m}^2 \times 103,40 \text{ m}^2 = 621.098,98 \text{ zł}$$

Przyjęta wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej wynosi : **621.099 zł**



## 6. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI DO NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ (GRUNTU)

### 6.1 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 czerwca 2024 do lipca 2025 roku (Załącznik 2),
- określono cechy rynkowe i wagi tych cech wpływające na wartość rynkową nieruchomości gruntowych niezabudowanych,
- wybrano trzy nieruchomości gruntowe niezabudowane, których przedmiotem sprzedaży było prawo własności do nieruchomości gruntowej i dokonano szczegółowej 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.

### 6.2 Określenie cech rynkowych i ich ocena

Przyjęte do analizy rynku lokalnego cechy rynkowe i ich skalę ocen przedstawiono w tabeli nr 9.

Tabela 9

Lp.	CECHA RYNKOWA	OCENA	OPIS
1.	Sąsiedztwo	Bardzo dobre	Położenie przy drodze wewnętrznej lub dojazdowej. W najbliższym sąsiedztwie występują tereny zielone (lasy), znikoma emisja zanieczyszczeń, hałas uliczny praktycznie nie występuje.
		Dobre	Położenie przy drodze dojazdowej lub lokalnej, z dala od głównych ciągów komunikacyjnych. W najbliższym sąsiedztwie brak terenów zielonych, znikoma emisja zanieczyszczeń, hałas uliczny umiarkowany.
		Przeciętne	Położenie przy drodze lokalnej lub zbiorczej, wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych. W najbliższym sąsiedztwie brak terenów zielonych, znikoma emisja zanieczyszczeń, hałas uliczny słyszalny, może być uciążliwy.
2.	Powierzchnia gruntu	Mała	Poniżej 800 m <sup>2</sup>
		Średnia	Od 800 do 1500 m <sup>2</sup>
		Duża	Od 1501 do 3000 m <sup>2</sup>



### 6.3 Aktualizacja cen z tytułu upływu czasu

W wyniku analizy rynku lokalnego stwierdzono, że ceny nieruchomości lokalowych w badanym okresie miały tendencję spadkową. Do obliczenia trendu czasowego wybrano transakcje różniące się datą sprzedaży, przy takich samych pozostałych cechach.

Trend czasowy obliczono według następującego wzoru:

$$Tr = [(C_p - C_w) / C_w] \cdot 100\%$$

gdzie:

Tr – trend czasowy,

C<sub>p</sub> – cena transakcyjna 1 m<sup>2</sup> uzyskana w transakcji późniejszej,

C<sub>w</sub> – cena transakcyjna 1 m<sup>2</sup> uzyskana w transakcji wcześniejszej

t – liczba miesięcy dzieląca te transakcje,

Z zestawienia nieruchomości porównawczych (Załącznik nr 2) wybrano następujące pary nieruchomości :

I (5 i 9)

$$[(C_9 - C_5) / C_5 \times t] \times 100\% = [(219,95 - 202,70) / 202,70 \times 3] \times 100\% = 2,84 \%$$

II (6 i 9)

$$[(C_9 - C_6) / C_6 \times t] \times 100\% = [(219,95 - 220,00) / 220,00 \times 1] \times 100\% = -0,02 \%$$

III (7 i 9)

$$[(C_9 - C_7) / C_7 \times t] \times 100\% = [(219,95 - 220,00) / 220,00 \times 1] \times 100\% = -0,02 \%$$

IV (5 i 6)

$$[(C_6 - C_5) / C_5 \times t] \times 100\% = [(220,00 - 202,70) / 202,70 \times 2] \times 100\% = 4,27 \%$$

V (5 i 7)

$$[(C_7 - C_5) / C_5 \times t] \times 100\% = [(101,36 - 109,57) / 109,57 \times 5] \times 100\% = 4,27 \%$$

$$Tr = (2,84 \% - 0,02 \% - 0,02 \% + 4,27 \% + 4,27 \%) / 5 = 2,27 \%$$

Trend czasowy jest dodatni i wynosi 2,27 % miesięcznie.

Z powyższych obliczeń wynika, że trend czasowy jest dodatni i wynosi 2,27 % w skali miesiąca oraz 27,24% w skali roku, co jest wynikiem nierealnym na typowym rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dlatego przyjęto stabilizację cen w czasie.



## 6.4 Wysokość wag cech rynkowych

Wykorzystując skalę ocen cech rynkowych zawartą w tabeli 9 określono wagi tych cech przyjmując do porównania nieruchomości różniące się tylko jedną cechą.

Wysokość wag przedstawiono w tabeli 10, gdzie :

$C_{max}$  – najwyższa cena transakcyjna za 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowej,

$C_{min}$  – najniższa cena transakcyjna za 1m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowej,

$\Delta C$  – różnica między najwyższą a najniższą ceną transakcyjną.

$$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 287,56 \text{ zł/m}^2 - 157,69 \text{ zł/m}^2 = 129,87 \text{ zł/m}^2$$

**Tabela 10**

Rodzaj cechy	Cena transakcyjna 1m <sup>2</sup> nieruch. gruntowej niezabudowanej różniącej się jedną cechą [zł/m <sup>2</sup> ]	$\frac{(C_w - C_m) \times 100\%}{\Delta C}$
Sąsiedztwo	$C_1 = 206,54$	37,61 %
	$C_3 = 157,69$	
	Średnia	
Powierzchnia gruntu	$C_4 = 169,29$	39,05 %
	$C_6 = 220,00$	
	Średnia	
	Razem	<b>76,66 %</b>
	Współczynnik korygujący do wyliczonych wag	$100\% / 76,66\% =$ <b>1,304</b>

Po uwzględnieniu współczynnika korygującego **1,304** i po ostatecznym zaokrągleniu wagi poszczególnych cech wynoszą :

**Tabela 11**

Nazwa cechy	Wartość wag cech rynkowych	Zakres kwotowy
Sąsiedztwo	<b>50%</b>	<b>64,94 zł</b>
Powierzchnia gruntu	<b>50%</b>	<b>64,94 zł</b>
<b>Razem :</b>	<b>100%</b>	<b>129,88 zł</b>



## 6.5 Określenie cech rynkowych porównywanych nieruchomości

Charakterystyka cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych.

**Tabela 12**

	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
Data transakcji	09.06.2025 r.	09.06.2025 r.	21.07.2025 r.
Adres	Włocławek ul. Paprocia	Włocławek ul. Paprocia	Włocławek ul. Paprocia
Pow. gruntu	1073 m <sup>2</sup>	1073 m <sup>2</sup>	1073 m <sup>2</sup>
Sąsiedztwo	bardzo dobre	bardzo dobre	bardzo dobre

**Tabela 13**

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nier. A	Nier. B	Nier. C
1.	Sąsiedztwo	dobre *	bardzo dobre	bardzo dobre	bardzo dobre
2.	Powierzchnia gruntu	średnia	średnia	średnia	średnia

\* przedmiotowa nieruchomość położona jest co prawda zarówno przy drodze kategorii drogi dojazdowej KDD, jak również drogi zbiorczej KDZ, jednakże wejście do budynku znajduje się od strony drogi dojazdowej, a w niewielkiej odległości od nieruchomości (ok. 100 m) występują tereny zadrzewione

## 6.6 Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej (gruntu)

Tabela 14 przedstawia procentowy wpływ cech rynkowych na wartość nieruchomości gruntowej i określa wartość współczynników korygujących.

**Tabela 14**

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł]	Różnice między X i A	Różnice między X i B	Różnice między X i C
1.	Sąsiedztwo	50	64,94	- 32,47	- 32,47	- 32,47
2.	Powierzchnia gruntu	50	64,94	-	-	-
<b>Razem</b>		<b>100</b>	<b>129,88</b>	<b>- 32,47</b>	<b>- 32,47</b>	<b>- 32,47</b>
<b>Cena transakcyjna</b>				<b>220,00</b>	<b>220,00</b>	<b>219,95</b>
<b>Cena skorygowana o poprawki kwotowe</b>				<b>187,53</b>	<b>187,53</b>	<b>187,48</b>

Wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowej obliczono jako średnią arytmetyczną ze skorygowanych cen nieruchomości porównawczych :

$$C_{sr} = W/m^2 = (187,53 \text{ zł/m}^2 + 187,53 \text{ zł/m}^2 + 187,48 \text{ zł/m}^2) / 3 = 187,51 \text{ zł/m}^2$$



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

$$WR = W1m^2 \times Pu$$

gdzie :

WR – wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej (gruntu),

W1m<sup>2</sup> - wartość rynkowa 1m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowej,

Pu – powierzchnia gruntu w m<sup>2</sup>.

Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej (gruntu) wynosi :

$$WR = 187,51 \text{ zł/m}^2 \times 1341 \text{ m}^2 = 251.450,91 \text{ zł}$$

Przyjęta wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej (gruntu) wynosi : **251.451 zł**



## 7. OKREŚLENIE WYSOKOŚCI NAKŁADÓW NIEZBĘDNYCH DO WYKOŃCZENIA BUDYNKU MIESZKALNEGO

### Ilość jednostek obmiarowych

- a) powierzchnia zabudowy **137,00 m<sup>2</sup>**  
 b) powierzchnia użytkowa mieszkalna **103,40 m<sup>2</sup>**

Określenia wysokości nakładów niezbędnych do wykończenia budynku mieszkalnego dokonano w oparciu o Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO cz. I – obiekty kubaturowe, wyd. Sekocenbud, zeszyt 50/2025, III kw. 2025 r.

### Wysokość nakładów niezbędnych do wykończenia budynku mieszkalnego

Kod	Obiekt 1110-119 Opis	Jednostka miary	Udział %
31-300	STAN WYKOŃCZENIOWY WEWNĘTRZNY - Drzwi i okna wewnętrzne - Roboty malarskie - Posadzki - Inne roboty wykończeniowe wewnętrzne	m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej (mieszkalnej)	1,3 1,1 5,5 0,3
31-400	STAN WYKOŃCZENIOWY ZEWNĘTRZNY - Różne roboty zewnętrzne	m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej (mieszkalnej)	1,7
41-200	INSTALACJE I URZĄDZENIA ZAOPATRZENIA W CIEPŁO - Instalacje w kotłowni	m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej (mieszkalnej)	2,5
<b>Razem :</b>			<b>12,4</b>



## 8. OKREŚLENIE AKTUALNEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI DO NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

Wartość rynkową budynku mieszkalnego obliczono na podstawie następującego wzoru :

$$\text{WRB} = \text{WRNzab.} - \text{WRG}$$

gdzie :

WRB – wartość rynkowa budynku,

WRNzab. – wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej,

WRG – wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej (gruntu),

$$\text{WRB} = 621.099 \text{ zł} - 251.451 \text{ zł} = 369.648 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa budynku mieszkalnego po wykończeniu wynosi : **369.648 zł**

Na stronie 25 operatu szacunkowego została określona wysokość nakładów niezbędnych do wykończenia budynku mieszkalnego. Stanowią one 12,4 % wartości odtworzeniowej budynku w stanie całkowitego wykończenia.

Wartość rynkową budynku mieszkalnego należy zatem pomniejszyć o 12,4%.

$$369.648 \text{ zł} \times 87,6 \% = \mathbf{323.812 \text{ zł}}$$

Aktualna wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej wynosi :

$$\text{WRNzab.} = \text{WRB} + \text{WRG}$$

gdzie :

WRNzab. – wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej,

WRB – wartość rynkowa budynku,

WRG – wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej (gruntu),

$$\text{WRNzab.} = 323.812 \text{ zł} + 251.451 \text{ zł} = \mathbf{575.263 \text{ zł}}$$



## 9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

**Wartość rynkowa** prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej we Włocławku przy ul. Botanicznej 20, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 12, obręb Michelin KM 10, w poziomie cen z października 2025 roku wynosi :

**575.263 zł**

**słownie** : pięćset siedemdziesiąt pięć tysięcy dwieście sześćdziesiąt trzy złote

### 9.1 Analiza wyników

Analizując transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych na terenie dzielnicy Michelin miasta Włocławek, uwzględniając przede wszystkim sąsiedztwo, powierzchnię gruntu oraz rok budowy i stan techniczny budynku mieszkalnego, otrzymany wynik 6006,76 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (według stanu po wykończeniu budynku mieszkalnego) można uznać za prawdopodobny.

Wartość 1m<sup>2</sup> wycenianej nieruchomości odpowiada pod względem poziomu cenom transakcyjnym sprzedaży prawa własności do nieruchomości podobnych.

Otrzymana wartość mieści się w przedziale cenowym (C<sub>min</sub> ; C<sub>max</sub>), co pozwala sądzić, że została określona prawidłowo.

## 10. 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.



## 11. ZAŁĄCZNIKI

1. Tabela 1
2. Tabela 2
3. Protokół badania księgi wieczystej nr WL1W/00015984/4
4. Postanowienie Sądu Rejonowego w Toruniu V Wydział Gospodarczy z dnia 6 czerwca 2025 r., sygn. akt : TO1T/GU/380/2025 oraz sygn. akt : TO1T/GU/380/2025 – sprostowanie.
6. Uproszczony wypis z rejestru gruntów.
7. Wypis z kartoteki budynków.
8. Mapa ewidencji gruntów.
9. Dokumentacja fotograficzna.
10. Kopia polisy ubezpieczeniowej OC rzeczoznawcy majątkowego.

Operat składa się z 27 ponumerowanych stron i został sporządzony w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z czego jeden egzemplarz został przekazany Zleceniodawcy.

Toruń dnia 17 października 2025 r.

Autor operatu : Iwona Malkiewicz



## Załącznik 1

Lp.	Data	Adres	Pow. użytkowa w m <sup>2</sup>	Pow. gruntu w m <sup>2</sup>	Cena zł/m <sup>2</sup> pow. użytkowej	Cena transakcyjna	Sąsiedztwo	Rok budowy	Rodzaj zabudowy
1	22.01.2024	Włocławek Aleja Jana Pawła	137,00	1448	5839,42	800.000	przeciętne	1966 remont w 2021	2/0 wolnostojąca
2	26.01.2024	Włocławek Aleja Jana Pawła	185,00	893	Cmin = 3351,35	620.000	przeciętne	1990 do remontu	2/0 wolnostojąca
3	24.06.2024	Włocławek ul. Parkowa	150,00	1200	3666,67	550.000	dobrze	1984	2/0 wolnostojąca
4	01.08.2024	Włocławek ul. Łowiecka	139,00	748	4784,17	665.000	bardzo dobrze	1990	2/0 wolnostojąca
5	17.10.2024	Włocławek ul. Fryzowa	106,00	652	5660,38	600.000	dobrze	1975	2/0 wolnostojąca
6	14.11.2024	Włocławek ul. Michelińska	149,60	676	3810,16	570.000	dobrze	1996	2/0 wolnostojąca
7	14.11.2024	Włocławek ul. Wiązowa	138,80	1043	4315,56	599.000	dobrze	1983	2/0 wolnostojąca
8	20.12.2024	Włocławek ul. Zachodnia	165,00	1248	3848,48	635.000	przeciętne	1979 remont w 2003	2/0 wolnostojąca
9	28.01.2025	Włocławek ul. Bluszczowa	178,00	1469	4424,16	787.500	dobrze	2001	1/0 wolnostojąca
10	29.01.2025	Włocławek ul. Sarnia	107,36	1245	Cmax = 6520,12	700.000	dobrze	2002	2/0 wolnostojąca
11	29.04.2025	Włocławek ul. Szkolna	174,00	2400	4022,99	700.000	dobrze	1975	1/0 wolnostojąca
					Cena średnia zł/m <sup>2</sup>	4186,96			

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 2019r., poz. 1781)

Sporządziła : Iwona Mańkiewicz



## Załącznik nr 2

Lp.	DATA	ADRES	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena zł/m <sup>2</sup>	Cena transakcyjna	Sąsiedztwo	Kształt	Dostęp do drogi	Przeznaczenie planistyczne
1	27.06.2024	Włocławek ul. Skryta	581	206,54	120.400	dobrze	prostokąt	bezpośredni	mpzp : MN
2	04.09.2024	Włocławek Aleja Jana Pawła II	1273	286,72	365.000	przecięte	zbliżony do prostokąta	bezpośredni do KDZ	mpzp : MN/U
3	17.12.2024	Włocławek ul. Metałowa	761	Cmin = 157,69	120.000	przecięte	prostokąt	bezpośredni do KDL	mpzp : MN/U
4	07.03.2025	Włocławek ul. Zachodnia	2540	169,29	430.000	bardzo dobrze	prostokąt	bezpośredni do KDZ	mpzp : MN
5	29.04.2025	Włocławek ul. Mixdra	925	202,70	187.500	bardzo dobrze	prostokąt	udział w drodze wewnętrznej	mpzp : MN
6	09.06.2025	Włocławek ul. Paprocina	1073	220,00	236.060	bardzo dobrze	prostokąt	bezpośredni do KDL	mpzp : MN/MW/U
7	09.06.2025	Włocławek ul. Paprocina	1073	220,00	236.000	bardzo dobrze	prostokąt	bezpośredni do KDL	mpzp : MN/MW/U
8	30.06.2025	Włocławek ul. Ustronna	852	Cmax = 287,56	245.000	bardzo dobrze	zbliżony do prostokąta	udział w drodze wewnętrznej	mpzp : MN
9	21.07.2025	Włocławek ul. Paprocina	1073	219,95	236.001	bardzo dobrze	zbliżony do prostokąta	bezpośredni do KDL	mpzp : MN
				Cena średnia zł/m <sup>2</sup>	218,94				

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).



**Załącznik nr 3****Księga Wieczysta Nr WL1W/00015984/4**

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

<b>DZIAŁ I : OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b>	
Położenie	województwo : kujawsko - pomorskie Gmina : Miasto Włocławek Miejscowość : Włocławek
Działka ewidencyjna - nr działki - obręb ewidencyjny - ulica - sposób korzystania - przyłączenie KW	12 2100 Michelin KM 10 Botaniczna nr 20 B – tereny mieszkaniowe TO1T/00005063/4
Obszar	0,1341 ha
<b>DZIAŁ I : SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</b>	
brak wpisów	
<b>DZIAŁ II : WŁASNOŚĆ</b>	
Udział 1/1	Aleksandra Jankowska (Ireneusz Małgorzata) PESEL 81050405441
<b>DZIAŁ III : PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</b>	
Rodzaj wpisu Treść wpisu	Inny wpis Wzmianka o ogłoszeniu upadłości dłużniczki Aleksandry Jankowskiej osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej - zgodnie z treścią postanowienia o ogłoszeniu upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z dnia 06 czerwca 2025r., sygn. akt. TO1T/GU/380/2025 wydanego przez Sąd Rejonowy w Toruniu V Wydział Gospodarczy
<b>DZIAŁ IV : HIPOTEKI</b>	
<u>Hipoteka umowna łączna</u> na kwotę 2.430.000 zł (słownie : dwa miliony czterysta trzydzieści tysięcy) - wierzytelność : roszczenia banku o : 1. spłatę kredytów, 2. odsetki umowne od wykorzystanych kredytów, 3. odsetki umowne lub ustawowe należne za opóźnienie w spłacie kredytów lub za opóźnienie w spłacie odsetek, 4. zapłatę prowizji i opłat wynikających z umów, 5. zwrot kosztów ustanowienia, utrzymania, zmiany zabezpieczenia kredytów, 6. zwrot kosztów dochodzenia roszczeń objętych zabezpieczeniem hipotecznym, 7. roszczenie banku o naprawienie szkód wynikłych z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań wynikających z czynności bankowej udzielenia kredytów lub czynności zabezpieczenia spłaty tych kredytów. - stosunek prawny : umowa o kredyt Biznes Ekspres Nr S0981381/01/00 z dnia 30 marca 2022 r. - wierzytelność : zapłata wierzytelności wekslowej, która powstanie po uzupełnieniu weksla; odsetki umowne lub ustawowe należne za opóźnienie w zapłacie wierzytelności wekslowej lub za opóźnienie w spłacie odsetek. - stosunek prawny : weksel własny in blanco wystawiony przez Aleksandrę Jankowską na rzecz banku w związku z zawarciem umowy o kredyt Biznes Ekspres nr S0981381/01/00 z dnia 30 marca 2022 r.	



- wierzytelność : roszczenia banku o : 1. spłatę kredytów, 2. odsetki umowne od wykorzystanych kredytów, 3. odsetki umowne lub ustawowe należne za opóźnienie w spłacie kredytów lub za opóźnienie w spłacie odsetek, 4. zapłatę prowizji i opłat wynikających z umów, 5. zwrot kosztów ustanowienia, utrzymania, zmiany zabezpieczenia kredytów, 6. zwrot kosztów dochodzenia roszczeń objętych zabezpieczeniem hipotecznym, 7. roszczenie banku o naprawienie szkód wynikłych z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań wynikających z czynności bankowej udzielenia kredytów lub czynności zabezpieczenia spłaty tych kredytów.
- stosunek prawny : umowa o kredyt w rachunku bieżącym nr S0981381/02/00 z dnia 30 marca 2022 r.
- wierzytelność : zapłata wierzytelności wekslowej, która powstanie po uzupełnieniu weksla; odsetki umowne lub ustawowe należne za opóźnienie w zapłacie wierzytelności wekslowej lub za opóźnienie w spłacie odsetek.
- stosunek prawny : weksel własny in blanco wystawiony przez Aleksandrę Jankowską na rzecz banku w związku z zawarciem umowy o kredyt w rachunku bieżącym nr S0981381/02/00 z dnia 30 marca 2022 r.
- księga współobciążona : WL1W/00084428/3
- księga współobciążona : WL1W/00095095/9
- księga współobciążona : WL1W/00070761/8
- wierzyciel hipoteczny : Santander Bank Polska Spółka Akcyjna  
siedziba : Warszawa, REGON 930041341, KRS 0000008723

Hipoteka przymusowa na kwotę 22977,96 zł (słownie : dwadzieścia dwa tysiące dziewięćset siedemdziesiąt siedem 96/100)

- wierzytelność : nieopłacone składki na ubezpieczenie zdrowotne za okres 08/2022 – 11/2022
- stosunek prawny : umowa ubezpieczenia
- wierzyciel hipoteczny : Zakład Ubezpieczeń Społecznych z siedzibą w Warszawie

Hipoteka przymusowa na kwotę 12853,57 zł (słownie : dwanaście tysięcy osiemset pięćdziesiąt trzy 57/100)

nieopłacone składki na ubezpieczenie zdrowotne za okres 03/2024

- stosunek prawny : umowa ubezpieczenia
- wierzyciel hipoteczny : Zakład Ubezpieczeń Społecznych z siedzibą w Warszawie

Hipoteka przymusowa na kwotę 15481,21 zł (słownie : piętnaście tysięcy czterysta osiemdziesiąt jeden 21/100)

nieopłacone składki na ubezpieczenie zdrowotne za okres 02/2024, 04/2024

- stosunek prawny : umowa ubezpieczenia
- inne informacje : kwota należności głównej wraz z odsetkami, kosztami egzekucyjnymi, kosztami upomnień powiększona o połowę na podstawie art.110 (1) ustawy z dnia 06.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz. U. 2023 poz. 1984)
- wierzyciel hipoteczny : Zakład Ubezpieczeń Społecznych z siedzibą w Warszawie



## Postanowienie TO1T/GU/380/2025/5

### 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](https://krz-wer.ms.gov.pl)

Identyfikator dokumentu

5bf187e-ea5f-413d-8513-85bc1436294a

Data pobrania dokumentu w  
systemie teleinformatycznym

09.06.2025 19:07:14

Weryfikacja autentyczności  
poprzez kod QR



Dokument ma moc urzędowo poświadczonego 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 TO11/GU/380/2025

### Postanowienie

Dnia 6 czerwca 2025r.

Sąd Rejonowy w Toruniu – V Wydział Gospodarczy

w składzie: przewodniczący SSR Maciej J. Nawoniki

po rozpoznaniu dnia 6 czerwca 2025r. w Toruniu,

na przesłuchaniu niejawnym

(prawy z wniosku) Aleksandry Jankowskiej

o ogłoszeniu upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

#### postanawia:

1. ogłosić upadłość dłużnika: Aleksandry Jankowskiej, PESEL 81050405441, NIP 8882647971, zamieszkałej we Wrocławku przy ul. Izabeli Zbiegniewskiej 10/26 ( kod pocztowy 87-800 Wrocławek ),
2. określić, że dłużnik jest osobą fizyczną nieprowadzącą działalności gospodarczej,
3. wyznaczyć syndykiem Centrum Restrukturyzacji i Upadłości sp. z o.o. w Toruniu, numer KRS 655226, prowadzącą działalność w Toruniu przy ul. Grudziądzkiej 74 – 76 /101 ( kod pocztowy 87-100 Toruń ),
4. 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 a wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003r. prawo upadłościowe na adres syndyka: Toruń, ul. Grudziądzka 74 - 76/101 ( kod pocztowy 87-100 Toruń ),
5. 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 a wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003r. prawo



upadłościowe na adres syndyka: Toruń, ul. Grudziądzka 74 – 76/101 ( kod pocztowy 87-100 Toruń ),

6. określić, że postępowanie będzie prowadzone w trybie art. 491<sup>1</sup> ust. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003r. prawo upadłościowe ( zgodnie z przepisami części pierwszej wymienionej ustawy ),
7. określić, że funkcję sędziego komisarza będzie pełnił referendarz,
8. określić, że funkcję zastępcy sędziego komisarza będzie pełnił referendarz,
9. stwierdzić, że podstawa jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2015/848 z dnia 20 maja 2015r. w sprawie postępowania upadłościowego a wszczęte postępowanie upadłościowe jest głównym postępowaniem upadłościowym w rozumieniu wymienionego przepisu.

#### Uzasadnienie:

Art. 1

Sąd ogłosił upadłość wnioskodawcy, ponieważ w świetle jego orzeczeń, które nie podlegają weryfikacji, jest niewypłacalny ( art. 10 w związku z art. 11 ust. 1 i art. 491<sup>1</sup> ust. 1 ustawy prawo upadłościowe ).

Art. 6

Sąd ustalił, że postępowanie będzie się toczyć w myśl zasad ogólnych z uwagi uprzednie prowadzenie przez wnioskodawcę działalności gospodarczej, racjonalne zabezpieczenie na jego majątku, wartość jego wierzytelni i wysokość ich wierzytelności, co przekłada się na stopień skomplikowania sprawy ( art. 491<sup>1</sup> ust. 2 zd. 1 ustawy prawo upadłościowe ).

Art. 9

Sąd Rejonowy w Toruniu ma jurysdykcję krajową w sprawie, ponieważ dłużnik mieszka w Polsce ( art. 3 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego ).



## Postanowienie TO1T/GU/380/2025/14

### PROWADZĄCY AKTA

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

### WERYFIKACJA DOKUMENTU

Adres do weryfikacji  
autentyczności

[krz-wer.ms.gov.pl](https://krz-wer.ms.gov.pl)

Identyfikator dokumentu

F732649d-1db2-4c2c-8fa2-a6dc8fa501b8

Data pobrania dokumentu w  
systemie teleinformatycznym

09.06.2025 19:11:09

Weryfikacja autentyczności  
poprzez kod QR



Dokument ma moc urzędowo poświadczonego 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 TO11/GU/380/2025

### Postanowienie

Dnia 6 czerwca 2025r.

Sąd Rejonowy w Toruniu – V Wydział Gospodarczy

w składzie: przewodniczący SSR Mariusz J. Naworski

po rozpoznaniu dnia 6 czerwca 2025r. w Toruniu

na posiedzeniu niejawnym

Sprawy z wniosku Aleksandry Jankowskiej

o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

**postanawia sprostować postanowienie wydane dnia 6 czerwca 2025r. w ten sposób, że w punkcie 1. ( pierwszym ) w miejsce nazwiska „Jankowskaiej” wpisać nazwisko „Jankowskiej”**

albowiem skutkiem oczywistej omyłki pisarskiej Sąd nieprawidłowo zapisał nazwisko wnioskodawcy wobec czego postanowienie należało sprostować na podstawie art. 350 § 1 w związku z art. 361 k.p.c. i 229 ustawy prawo upadłościowe; omyłka jest bowiem oczywista.

## UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 25.09.2025

Jednostka rejestrowa : G:11

Lp.	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	ALEKSANDRA JANKOWSKA Rodzice: IRENEUSZ, MAŁGORZATA ZBIEGNIIEWSKIEJ 10/26; 87-800 WŁOCŁAWEK	Własność	1/1

  

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów kasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
12	BOTANICZNA 20	tereny mieszkaniowe	B	0,1341	0,1341	WL1W00015984/4

Id działki: 046401\_1.2100.12

### Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 046401\_1.2100.33\_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KST: Budynki mieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 1/1

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Pow zabud. [m2]: 137

Adres budynku: BOTANICZNA 20

Ident. działek: 046401\_1.2100.12

Razem powierzchnia działek :

0,1341 ha

Słownie : jeden tysiąc trzysta czterdzieści jeden m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 25.09.2025

Sporządził : Radosław Pietrowski

25.09.2025 Z up. PREZYDENTA MIASTA

Radosław Pietrowski

Starszy inspektor

Referat Katastru

Wydział Ewidencji Gruntów i Budynków

Radosław  
Juliusz  
Pietrowski

Elektronicznie  
podpisany przez  
Radosław Juliusz  
Pietrowski  
Data: 2025.09.25  
09:49:57 +02'00'

## WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

z dnia: 25.09.2025

Pozycja kartoteki budynków: KB.11

Nr ewid. bud.	Działka	Adres budynku	Rodzaj wg. KST:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Nr KW lub inny dok.
33	12	BOTANICZNA 20	Budynki mieszkalne	1/1	
Id budynku: 046401_1.2100.33_BUD Pow zabud. [m2]: 137			Nr jednostek rejestru gruntów: G.11 Nr jednostki rejestru budynków: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.: Powierzchnia pom. przyn. lokali:		

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 25.09.2025

Sporządził : Radosław Pietrowski

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

25.09.2025

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Radosław Pietrowski  
Starszy Inspektor  
Biłomiej Kabiszko  
Wydział Ewidencji Geotabe i Budynków

Radosław  
Juliusz  
Pietrowski

Elektronicznie  
podpisany przez  
Radosław Juliusz  
Pietrowski  
Data: 2025.09.25  
09:55:36 +02'00'



**Mapa ewidencyjna**  
**Skala 1:1000**

**Województwo:** kujawsko-pomorskie

**Powiat:** M. Włocławek

**Jednostka ewidencyjna:** WŁOCŁAWEK-m.

**Identyfikator jednostki:** 0464011

**Obręb:** Michelin k.m.10

**Numer obrębu:** 2100



**DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA**









**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**  
 Numer polisy 1029129988



<b>1</b>	<b>Okres ubezpieczenia: od 19.03.2025 r. do 18.03.2026 r.</b>	
<b>2</b>	<b>Ubezpieczający: TAGOWA WYCENA I POŚREDNICTWO W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI IWONA MAŁKIEWICZ</b> Adres siedziby: KRÓTKA 1, 87-162 GREBOCIN E-mail: MAŁKIEWICZ@TAGOWA.PL	REGON: 140570815 Telefon: +48607392305
<b>3</b>	<b>Ubezpieczony: TAGOWA WYCENA I POŚREDNICTWO W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI IWONA MAŁKIEWICZ</b> Adres siedziby: KRÓTKA 1, 87-162 GREBOCIN E-mail: MAŁKIEWICZ@TAGOWA.PL	REGON: 140570815 Telefon: +48607392305
<b>4</b>	<b>Zakres ubezpieczenia obowiązkowego</b> Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	<b>Suma gwarancyjna</b> Na jedno zdarzenie   Na wszystkie zdarzenia 50 000 EUR   50 000 EUR
<b>5</b>	<b>Składka łączna: 204,70 PLN</b> Składka została opłacona w całości.	
<b>6</b>	<b>Warunki ubezpieczenia</b> 1) Tytuł umowy ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2013 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 21 kwietnia 2013 r., Pz. 935).	2) Umowa z dnia 20 maja 2023 r. w ubezpieczeniach obowiązkowych, ubezpieczeniowych Funduszu Gwarancyjnym i Polisa Klucz Ubezpieczyciel Kierunkowy.
<b>7</b>	<b>Oświadczenia</b> 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia o świadczenie obowiązkowe otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. SI * 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, PEGA SA, Akor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zorientowane do określonej preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty. 4. SI * 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. Zapewniam/ym się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych. 6. SI * Wyrażam zgodę na otrzymanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEGA SA, Akor Bank SA informacji marketingowych ze przedsiębiorstw usługach gwarancyjnych (grupowa telefonizacja, kampanie reklamowe itp.). 7. SI * Wyrażam zgodę na otrzymanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEGA SA, Akor Bank SA informacji marketingowych ze przedsiębiorstw środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS, MMS). 8. SI * Wyrażam zgodę na przekazywanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentów zawierających informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 8 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wyników lub zawartość umowy ubezpieczenia w PZU SA ze przedsiębiorstwem a) banku komunikacji elektronicznej, w tym wirtualnego (NVO/VNB) lub e-bank, na wysłany przez mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przez mnie danych	Kontaktowych, zobowiązuje się uaktualnić moje dane, które którymś z nich otrzymał informacje ze przedsiębiorstw środków komunikacji elektronicznej. 9. Oświadczam, że otrzymałem/am informacje o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczanym mi dokumencie Informacja w Administratora danych osobowych. 10. W zakresie, w jakim podaję/ę przedstawiam/ę dane/ym dane/ym danych osobowych jest zgodą, nie Pan/ym przez jej wyrażenie. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo prawnie 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. * SI w celu ustalenia zgodę Firma następujących: PZU SA - Powiatowe Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń na Żyć w Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powiatowe 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 Opieki Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEGA SA - Bank Poczty Kaso Opoki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 02-084 Warszawa; Akor Bank SA - Akor Bank Spółka Akcyjna, ul. Lepiańska 18D, 02-222 Warszawa; TUW PZU SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1029129988/800003ab-49ba-4199-85ca-7881d9b1d440/8E29 PYN: 9865



### Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Rolistwa, skargi lub zażalenia składa się w formie jednolitej (nie dotyczy) karta.
2. Rolistwa, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
  - 1) na piśmie – pocztą albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pocztą na adres: PZU SA ul. Puławska 154, 02-676 Warszawa (także tylko do konsumentów);
  - 2) na piśmie – wysłane na adres do dostawcy elektronicznego PZU SA w rozumieniu ustawy o dostawcach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
  - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład numerem bezpłatnej linii 801-102-102, albo osobiście na protokołach podczas wizyty w siedzibie, o której mowa w ust. 1;
  - 4) w postaci elektronicznej – wysłując e-mail na adres reklamacyj@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamacje, skargi lub zażalenia:
  - 1) w sprawie reklamacji, jeżeli nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4;
  - 2) w sprawie skarg i zażaleń w przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia:
    - 1) wyjątkowo pocztą, jeżeli nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4;
    - 2) wyjątkowo elektronicznie, jeżeli musi zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
    - 3) jeżeli przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
4. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je zgłosiła:
  - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć osobą elektroniczną wyłącznie na własną prośbę;
  - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego twardego nośnika informacji.
5. Działalność, która służy reklamacji, przyjmującą prośbę skierowaną do Biura Finansowego w związku z:
  - 1) nieuwzględnieniem roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
  - 2) niewykonaniem czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonych zgodnie z treścią tej ustawy w terminie przewidzianym w odpowiedzi na tę reklamację.

7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na prowadzoną sprawę.
8. Reklamacje umiarkowane są w zakresie rozpatrywania reklamacji przez podmiot rynku finansowego i w Rzeczniku Finansowym oraz w zakresie dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU prowadzi mediację prawnego rozwiązywania sporów.
10. Informacje uwzględnione w rozmiarze ustawy o postępowaniu rozpatrywania sporów konsumenckich, wdrożony dla PZU do postępowania rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, ubezpieczeniemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługują także zwolnienia się o prawa do Miegocih i Powołanych Kauczyków Konsumentów.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, łączącym na piśmie startującą i postępowanie sporów rozstrzygnięto sporów i koszty skąd są powołanym platformy internetowego systemu rozstrzygnięto sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/odr/index.html>. Za działacza Nadzoru ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Zażyciu słownym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. WZI sąsiadują na stronie Komisji Nadzoru Finansowego.

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

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na dotychczasowy ubezpieczony zobowiązuje się do zmiany ubezpieczyciela, na piśmie lub w formie elektronicznej na inny twardego nośnika. W przypadku zmiany ubezpieczyciela, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OMC zawieże też ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OMC na twardego nośnika, wysłanie elektronicznej kopii Umowy ubezpieczenia, na adres PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
2. Z zachowaniem powyższych, niniejszym postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed zmianą polisy OMC Ubezpieczający PZU SA wyśle e-mail na adres do poczty elektronicznej, który ubezpieczający przed przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi polisy, w tym z listem, dzięki któremu ubezpieczający może zostać oskarżony ubezpieczyciela.

**Potwierdzam dane kontaktowe**  
**TAGOWA WYCENA I POŚREDNICTWO W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI IWONA MAŁKIEWICZ**  
 E-mail: [MAŁKIEWICZ@TAGOWA.PL](mailto:MAŁKIEWICZ@TAGOWA.PL)  
 Telefon: +48607392305

**Dodatkowych informacji udzieli:**  
 Agencja Ubezpieczeniowa Maciej Kardach

Data zawarcia umowy: 18.03.2025 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń posiadał ode mnie informacje w celu ustalenia wysokości składki i wypłatę na do zakresu ochrony ubezpieczeniowej w składowym zakresie.

**PODPISZANY**  
 IWONA MAŁKIEWICZ  
 UL. ŻELAZNA 14A-KOŁO SZCZEPANÓW  
 05-120-001  
 Dokument podpisany elektronicznie  
 Data: 2025-03-18

**TAGOWA WYCENA I POŚREDNICTWO W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI IWONA MAŁKIEWICZ**  
 Ubezpieczający

**PODPISZANY**  
 IWONA MAŁKIEWICZ  
 UL. ŻELAZNA 14A-KOŁO SZCZEPANÓW  
 05-120-001  
 Dokument podpisany elektronicznie  
 Data: 2025-03-18

**MACIEJ KARDACH**  
 UL. MAŁKOWSKA 10  
 05-120-001  
 Dokument podpisany elektronicznie  
 Data: 2025-03-18

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

