

OPERAT SZACUNKOWY

WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI
DO NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ NR 1
– LOKALU USŁUGOWEGO
POŁOŻONEGO WE WŁOCŁAWKU
PRZY UL. REJA 12D

Autor opracowania:

Iwona Małkiewicz


Toruń 06.08.2025 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	Przedmiotem wyceny jest prawo własności do nieruchomości lokalowej nr 1 – lokalu usługowego o powierzchni użytkowej 96,51 m ² , położonej na parterze budynku wielorodzinnego (bloku) zlokalizowanego przy ul. Reja 12D we Włocławku, dla której Sąd Rejonowy we Włocławku VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr WL1W/00070761/8.
CEL WYCENY	Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości lokalowej dla potrzeb sprzedaży.
ZAKRES WYCENY	Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości lokalowej.
METODOLOGIA WYCENY	Podejście porównawcze Metoda porównywania parami
OKREŚLONA WARTOŚĆ RYNKOWA	<p>Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości lokalowej, na dzień wyceny wynosi :</p> <p style="text-align: center;"><u>445.982 zł</u></p> <p>słownie : czterysta czterdzieści pięć tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt dwa złote</p>
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	6 sierpnia 2025 r.
AUTOR OPERATU	Iwona Małkiewicz

Operat został sporządzony w oparciu o Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców 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 wyceny	4
1.6 Źródła danych merytorycznych	4
1.7 Daty istotne dla operatu szacunkowego	5
2. Opis przedmiotu wyceny	5
2.1 Stan prawny przedmiotu wyceny	5
2.2 Lokalizacja i sąsiedztwo	7
2.3 Stan techniczno – użytkowy budynku	7
2.4 Opis nieruchomości lokalowej	8
3. Opis procedury szacowania	9
3.1 Rodzaj określanej wartości	9
3.2 Wybór podejścia i metody wyceny	9
4. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	10
5. Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości lokalowej	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	14
5.5 Określenie cech rynkowych porównywanych lokali mieszkalnych	15
5.6 Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości lokalowej	15
6. Wynik końcowy wyceny	16
6.1 Analiza wyników	16
7. Klauzule i ustalenia dodatkowe	17
8. Załączniki	17

1. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

1.1 Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności do nieruchomości lokalowej nr 1 – lokalu usługowego o powierzchni użytkowej 96,51 m², położonej na parterze budynku wielorodzinnego (bloku) zlokalizowanego przy ul. Reja 12D we Włocławku, dla której Sąd Rejonowy we Włocławku VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr WL1W/00070761/8.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości lokalowej.

1.2 Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości lokalowej dla potrzeb sprzedaży.

1.3 Podstawy formalne wyceny

Zamawiający : 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, Rzecznawca 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 Rzecznawców Majątkowych – jako zasada dobrej praktyki zawodowej.

1.6 Źródła danych merytorycznych

Źródła informacji :

Księga Wieczysta nr WL1W/00095095/9 prowadzona przez Sąd Rejonowy we Włocławku, VI Wydział Ksiąg Wieczystych

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 lokalowych, zawartych w okresie od lipca 2023 do listopada 2024 roku na terenie Włocławka, stanowiącego w rozumieniu zasad wyceny lokalny rynek nieruchomości.

1.7 Daty istotne dla operatu szacunkowego

Data oględzin : 4 sierpnia 2025 r.

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny : 6 sierpnia 2025 r.

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

Data sporządzenia wyceny : 6 sierpnia 2025 r.

2. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

2.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

Według zapisów w Księdze Wieczystej

Dla nieruchomości lokalowej Sąd Rejonowy we Włocławku VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr WL1W/00070761/8

Księga Wieczysta Nr WL1W/00070761/8

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

DZIAŁ I : OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Położenie	województwo : kujawsko – pomorskie Gmina : Włocławek M. Miejscowość : Włocławek
Lokal - ulica - numer budynku - numer lokalu - przeznaczenie lokalu - opis lokalu - kondygnacja - przyłączenie KW - odrębność	Reja 12 D 1 - usługowy lokal niemieszkalny pomieszczenie usługowe (1), WC (1) 1,0 WL1W/00033646/5 TAK
Obszar	96,5100 m ²
DZIAŁ I : SPIS PRAW	
Rodzaj prawa Udział związany : - wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali - numer księgi wieczystej	Udział związany z własnością lokalu 53/345 WL1W/00033646/5
DZIAŁ II : WŁASNOŚĆ	
Udział 1/1	Aleksandra Jankowska (Ireneusz Małgorzata) PESEL 81050405441

DZIAŁ III : PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
Numer wzmianki	Dz.KW./WL1W/14468/25/1
Opis wzmianki	Wpis ogłoszenia upadłości
Chwila zamieszczenia	2025-07-22-12.08.36.351858
DZIAŁ IV : HIPOTEKI	
<p><u>Hipoteka umowna łączna</u> na kwotę 2.430.000,00 zł (słownie : dwa miliony czterysta trzydzieści tysięcy)</p> <p>- <u>wierzytelność 1</u> : 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.</p> <p>- stosunek prawny : umowa o kredyt biznes ekspres nr S0981381/01/00 z dnia 30 marca 2022 r.</p> <p>- <u>wierzytelność 2</u> : 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.</p> <p>- 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.</p> <p>- <u>wierzytelność 3</u> : 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.</p> <p>- stosunek prawny : umowa o kredyt w rachunku bieżącym nr S0981381/02/00 z dnia 30 marca 2022 r.</p> <p>- <u>wierzytelność 4</u> : 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.</p> <p>- 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.</p> <p>- księga współobciążona : WL1W/00084428/3, WL1W/00095095/9, WL1W/00015984/4</p> <p>- wierzyciel hipoteczny : Santander Bank Polska Spółka Akcyjna, siedziba : Warszawa, REGON 930041341, KRS 0000008723</p> <p><u>Hipoteka przymusowa</u> na kwotę 29.262,79 zł (słownie : dwadzieścia dziewięć tysięcy dwieście sześćdziesiąt dwa 79/100)</p> <p>- wierzytelność : nieopłacone składki na ubezpieczenie zdrowotne za okres 12/2022; 12/2023</p> <p>- stosunek prawny : umowa ubezpieczenia</p> <p>- wierzyciel hipoteczny : Zakład Ubezpieczeń Społecznych z siedzibą w Warszawie</p>	

Hipoteka przymusowa na kwotę 39.059,07 zł (słownie : trzydzieści dziewięć tysięcy pięćdziesiąt dziewięć 07/100)

- wierzycielność : należność objęta tytułami wykonawczymi
- stosunek prawny : podatek dochodowy od osób fizycznych - płatnik, niezapłacony podatek VAT z okresów miesięcznych (VAT-7), niezapłacony podatek VAT z okresów kwartalnych (VAT-7K)
- 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 : Naczelnik Urzędu Skarbowego z siedzibą we Włocławku, rola instytucji : organ reprezentujący Skarb Państwa

Hipoteka przymusowa na kwotę 20.756,92 zł (słownie : dwadzieścia tysięcy siedemset pięćdziesiąt sześć 92/100)

- wierzycielność 1 : nieopłacone składki na ubezpieczenie społeczne za okres 01/2024
- stosunek prawny : umowa ubezpieczenia
- wierzycielność 2 : nieopłacone składki na ubezpieczenia zdrowotne za okres 01/2024, 03/2024
- stosunek prawny : umowa ubezpieczenia
- wierzycielność 3 : nieopłacone składki na fundusz pracy, fundusz solidarnościowy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 01/2024, 03/2024
- 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 REGON 000017756

2.2 Lokalizacja i sąsiedztwo

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa położona jest na parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnym (bloku), zlokalizowanego przy ul. Reja 12D we Włocławku, w odległości ok. 400 m od ulicy Okrzei, stanowiącej jedną z głównych arterii komunikacyjnych miasta oraz fragment drogi krajowej DK 91 Gdańsk - Częstochowa.

Ulica Reja jest ulicą jednokierunkową, wzdłuż której zlokalizowane są budynki mieszkalne, z lokalami usługowymi usytuowanymi na parterze. Wzdłuż ulicy Reja odbywa się ruch pieszy o średnim natężeniu, a budynek mieszkalny, w którym położony jest przedmiotowy lokal, znajduje się w pobliżu strefy handlu i usług. Widoczność witryny lokalu jest dobra.

2.3 Stan techniczny – użytkowy budynku

Budynek mieszkalny wielorodzinny, o 5 kondygnacjach naziemnych, wybudowany w 2006 roku.

Budynek wyposażony jest w instalację : elektryczną, wodną, kanalizacyjną, gazową oraz centralnego ogrzewania z miejskiej sieci ciepłowniczej.

2.4 Opis nieruchomości lokalowej

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa - lokal usługowy nr 1, o powierzchni użytkowej 96,51 m², usytuowany jest na parterze.

Składa się z trzech samodzielnych pomieszczeń (gabinetu i sali rehabilitacyjnych), zaplecza socjalnego, dwóch toalet oraz otwartej przestrzeni stanowiącej aktualnie recepcję dla prowadzonych działalności.

Toalety bez oświetlenia dziennego.

Tynki wewnętrzne i okładziny ścian.

Ściany pomieszczeń wykończone gładzią.

W toaletach częściowo gładź, a częściowo glazura.

W miejscach występowania umywalk ściany pomieszczeń również zostały wykończone glazurą.

Podłogi i posadzki

We wszystkich pomieszczeniach na posadzkach położona została wykładzina PCV.

Stolarka drzwiowa i okienna

Stolarka drzwiowa (wewnętrzna) płytowa pełna w bardzo dobrym stanie technicznym.

Stolarka okienna oraz drzwiowa zewnętrzna PCV, w bardzo dobrym stanie technicznym.

Instalacje

Lokal wyposażony jest w instalacje :

- wodno – kanalizacyjną (z sieci miejskiej),
- centralnego ogrzewania (ogrzewanie podłogowe),
- elektryczną,
- klimatyzacyjną.

Stan techniczny i standard nieruchomości lokalowej został oceniony podczas oględzin. Nie wymaga on nakładów na modernizację i został oceniony jako bardzo dobry.

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 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 lokalowych (lokali usługowych) o powierzchni od 39,00 m² do 89,97 m², położonych najczęściej w budynkach wielorodzinnych, o zróżnicowanej liczbie kondygnacji, zbudowanych w tradycyjnej, murowanej technologii;
2. Obszar rynku : teren miasta Włocławek, stanowiący w rozumieniu zasad wyceny lokalny rynek nieruchomości lokalowych niemieszkalnych.
3. Okres badania cen : lipiec 2023 – sierpień 2025.

W celu dokonania analizy lokalnego rynku nieruchomości badano akty notarialne, a także obserwowano zmiany podaży i popytu. Rok 2020 i 2021 obnażył małą elastyczność rynku biurowego. Wraz z trwaniem pandemii okazało się, że praca zdalna jest nie tylko możliwa, ale i efektywna. Powszechny w 2020 i na początku 2021 roku model pracy zdalnej skłonił wiele firm do analizy modelu pracy, zarówno w zakresie optymalizacji kosztów, jak i znalezienia najlepszych rozwiązań, które umożliwią osiągnięcie lepszej równowagi między pracą w biurze i pracą zdalną. Szacuje się, że powierzchnie wynajmowane pod biura (oraz mniejsze zakłady usługowe, mogące świadczyć usługi na odległość) zmniejszyły się średnio o 20%. Efektem spowolnienia gospodarczego była redukcja etatów, co z kolei wpłynęło na spadek popytu na ww. powierzchnie. Transakcje na rynku powierzchni biurowych i usługowych dotyczyły w ww. okresie atrakcyjnych, prestiżowych lokalizacji, głównie na terenie największych miast. Obniżki i zwolnienia z czynszów ze strony wynajmujących wymogły na najemcach ustępstwa w postaci długoterminowych przedłużeń umów, co wpłynęło na zmniejszenie atrakcyjności powierzchni użytkowych w budynkach klasy B oraz położonych poza centrum miast. Firmy, które musiały utrzymywać działalność stacjonarną, zaczęły inwestować w zabezpieczenie miejsc pracy pracowników, co wymagało często zwiększenia średniej powierzchni przypadającej na pracownika. W 2022 roku w budowie pozostawało o ok. 34% mniej powierzchni użytkowej w porównaniu z analogicznym okresem 2021 roku. Jednocześnie wzrósł współczynnik pustostanów i na największych rynkach Polski wynosił blisko 14%, natomiast w mniejszych miastach sięgał nawet 20%. Zmniejszoną aktywność deweloperów należy powiązać z wysokimi cenami materiałów budowlanych, wzrostem kosztów zatrudnienia, a także wzrostem kosztów obsługi kredytów budowlanych. Co prawda warszawski rynek powierzchni użytkowych ustabilizował się, a podaż wolnych powierzchni stopniowo maleje, jednakże rynki w rejonie mniejszych miast jeszcze długo będą odczuwały skutki pandemii. Wymogi Unii Europejskiej stawiają przed właścicielami starszych budynków konieczność ich modernizacji w duchu zrównoważonego rozwoju i wspierania neutralności klimatycznej. Czynsze najmu powierzchni usługowych w mniejszych aglomeracjach są zdecydowanie niższe niż w latach poprzednich, a nawet jeżeli udało się je gdzieniegdzie utrzymać na

dotychczasowy poziomie to wzrost kosztów utrzymania skutecznie obniżył ich atrakcyjność.

W 2022 roku większość firm podjęła co prawda decyzję o całkowitej rezygnacji z obostrzeń podyktowanych pandemią COVID-19 i powróciła do tradycyjnego funkcjonowania, jednakże wcześniejsza konieczność reorganizacji pracy odbiła swoje piętno na sektorze biurowym. Blisko 90% firm zdecydowało się na wdrożenie i utrzymanie hybrydowego modelu pracy, natomiast ok. 5% podjęło decyzję o całkowitej transformacji w kierunku przejścia na pracę zdalną. W wielu firmach i organizacjach zauważamy większą elastyczność w organizacji pracy zawodowej, uzależnioną oczywiście od zakresu obowiązków pracownika. Najczęściej zakłada się, że pracownik powinien spędzać w biurze od 40 do 60% czasu pracy, przy czym pracodawcy nadal chętniej widzieliby wszystkich pracowników w biurze.

Z informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami wynika, że popyt na zakup lokali użytkowych w analizowanym rejonie utrzymuje się na średnim poziomie, natomiast podaż tego typu lokali jest dość znaczna. Obecnie dużym zainteresowaniem cieszy się najem lokali użytkowych, szczególnie jeżeli przeznaczenie lokalu i charakter prowadzonej w nim działalności nie gwarantuje wieloletniej stabilizacji dochodu. Widoczne jest zainteresowanie najmem lokali o średnim metrażu, niekoniecznie o wysokim standardzie (zasobność portfela i samodzielne dokonywanie przeróbek).

Przy analizie rynku lokalnego nie uwzględniono transakcji, co do których zachodzi podejrzenie, że były zawierane w szczególnych warunkach (sprzedaż bezprzetargowa, darowizna, zamiana). W badanym okresie zakres cenowy wynosił od 3051,49 zł/m² do 5396,76 zł/m² powierzchni użytkowej.

W wyniku analizy lokalnego rynku oraz analizy transakcji kupna – sprzedaży ustalono, że ceny nieruchomości na tym terenie zależne są przede wszystkim od następujących cech rynkowych :

- lokalizacji,
- dostępności miejsc parkingowych,
- standardu lokalu.

W tabeli 1 (Załącznik nr 1) przedstawiono wybrane do dalszej analizy transakcje sprzedaży prawa własności do nieruchomości lokalowych.

5. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI DO NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ

5.1 Założenia do wyceny

Przeprowadzono następującą procedurę szacowania:

- określono rynek lokalny, na którym znajduje się przedmiot wyceny, uwzględniając jego rodzaj, obszar, preferencje zainteresowanych oraz okres badania cen transakcyjnych,
- dokonano analizy lokalnego rynku powierzchni użytkowych na podstawie transakcji zawartych w okresie od kwietnia 2023 do września 2024 roku,
- określono cechy rynkowe i wagi tych cech, wpływające na wartość powierzchni użytkowych,
- wybrano trzy nieruchomości lokalowe i dokonano ich charakterystyki,
- określono różnice (poprawki kwotowe) w wartości pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami przyjętymi do porównania,
- określono wartość prawa własności do nieruchomości lokalowej 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 2.

Tabela 2

Lp.	CECHA RYNKOWA	OCENA	OPIS
1.	Lokalizacja	Bardzo dobra	Położenie w okolicy o dużym natężeniu ruchu pieszego, bardzo dobra widoczność lokalu, lokalizacja w strefie handlu i usług.
		Dobra	Położenie w okolicy o średnim natężeniu ruchu pieszego, dobra widoczność lokalu, lokalizacja w pobliżu strefy handlu i usług.
2.	Dostępność miejsc parkingowych	Bardzo dobra	W najbliższym sąsiedztwie dostępność wielu bezpłatnych miejsc parkingowych.
		Dobra	W najbliższym sąsiedztwie brak bezpłatnych miejsc parkingowych / strefa płatnego parkowania.
		Przeciętna	W najbliższym sąsiedztwie brak miejsc parkingowych.
3.	Standard lokalu	Bardzo dobry	Lokal wykończony z zastosowaniem wysokiej jakości materiałów. Spełnia oczekiwania większości zainteresowanych. Nie wymaga ponoszenia nakładów finansowych na modernizację.
		Dobry	Lokal nie wymaga większych prac modernizacyjnych, a standard zastosowanych materiałów wykończeniowych i rozwiązań architektonicznych jest typowy, przeciętny.
		Przeciętny	Lokal wymaga znacznych prac remontowych i/lub modernizacyjnych.



5.4 Wysokość wag cech rynkowych

Wykorzystując skalę ocen wag zawartą w tabeli 2 wyliczono wagi cech, przyjmując do porównania nieruchomości lokalowe różniące się tylko jedną cechą.

Obliczenie wag przedstawiono w tabeli 3, gdzie:

C_{max} – najwyższa cena transakcyjna 1 m² pow. użytkowej,

C_{min} – najniższa cena transakcyjna 1 m² pow. użytkowej,

ΔC – różnica między najwyższą, a najniższą ceną transakcyjną.

$$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 5396,76 \text{ zł/m}^2 - 3051,49 \text{ zł/m}^2 = 2345,27 \text{ zł/m}^2$$

Tabela 3

Rodzaj cechy	Cena transakcyjna 1m ² nieruchomości lokalowych różniących się jedną cechą [zł/m ²]	$\frac{(C_w - C_m)}{\Delta C} \times 100\%$
Lokalizacja	$C_7 = 3483,31$	37,19 %
	$C_9 = 4355,40$	
	Średnia	
Parking	$C_1 = 4536,29$	63,31 %
	$C_6 = 3051,49$	
	Średnia	
Standard lokalu	$C_2 = 4102,56$	55,18 %
	$C_3 = 5396,76$	
	Średnia	
	Razem	155,68 %
	Współczynnik korygujący do wyliczonych wag	100 % / 155,68 % = 0,642

Po zastosowaniu współczynnika korygującego w wysokości 0,642 i ostatecznym zaokrągleniu wysokość wag cech rynkowych wynosi :

Tabela 4

Nazwa cechy	Wysokość wag cech rynkowych	Zakres kwotowy
Lokalizacja	25%	586,32 zł
Parking	40%	938,11 zł
Standard lokalu	35%	820,84 zł
Razem :	100%	2345,27 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	30.10.2023 r.	15.10.2024 r.	14.11.2024 r.
Adres	Włocławek ul. Starodębska 8	Włocławek ul. Reja 10	Włocławek ul. Przedmiejska 1
Pow. użytkowa lokalu	50,03 m ²	68,90 m ²	63,70 m ²
Lokalizacja	dobra	dobra	dobra
Parking	dobry	dobry	dobry
Standard lokalu	dobry	dobry	dobry

Tabela 6

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nier. A	Nier. B	Nier. C
1.	Lokalizacja	dobra	dobra	dobra	dobra
2.	Parking	dobry	dobry	dobry	dobry
3.	Standard lokalu	bardzo dobry	dobry	dobry	dobry

5.6 Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości lokalowej

Tabela 7 przedstawia procentowy wpływ cech rynkowych na wartość rynkową prawa własności do nieruchomości 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.	Lokalizacja	25	586,32	-	-	-
2.	Parking	40	938,11	-	-	-
3.	Standard lokalu	35	820,84	+ 410,42	+ 410,42	+ 410,42
Razem		100	2345,27	+ 410,42	+ 410,42	+ 410,42
Cena transakcyjna				5396,76	3483,31	3751,96
Cena skorygowana o poprawki kwotowe				5807,18	3893,73	4162,38

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

$$C_{sr} = W_{1m^2} = (5807,18 \text{ zł/m}^2 + 3893,731 \text{ zł/m}^2 + 4162,38 \text{ zł/m}^2) / 3 = 4621,10 \text{ zł/m}^2$$



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

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

gdzie :

WR – wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości lokalowej,

W1m² - wartość rynkowa 1m² powierzchni użytkowej nieruchomości lokalowej,

Pu – powierzchnia użytkowa przedmiotowej nieruchomości lokalowej w m².

Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości lokalowej wynosi :

$$WR = 4621,10 \text{ zł/m}^2 \times 96,51 \text{ m}^2 = 445.982,36 \text{ zł}$$

Przyjęta wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości lokalowej wynosi :
445.982 zł

6. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości lokalowej nr 1 – lokalu usługowego o powierzchni użytkowej 96,51 m² położonego przy ul. Reja 12D we Włocławku, w poziomie cen z sierpnia 2025 roku wynosi:

445.982 zł

słownie : czterysta czterdzieści pięć tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt dwa złote

6.1 Analiza wyników

Na podstawie analizy transakcji sprzedaży prawa własności do nieruchomości lokalowych, w stanie technicznym i funkcjonalnym porównywalnym do stanu przedmiotu wyceny, na terenie Włocławka, uwzględniając przede wszystkim lokalizację, dostępność miejsc parkingowych oraz standard lokalu, otrzymany wynik 4621,10 zł/m² można uznać za prawdopodobny. Przedmiotowa nieruchomość posiada jedną cechę najlepszą (standard lokalu) i dwie pośrednie, z trzech cech różnicujących poszczególne nieruchomości lokalowe.

Otrzymana wartość 4621,10 zł/m² mieści się w przedziale cenowym (C_{min} ; C_{max}), pomiędzy ceną średnią, a ceną maksymalną (Załącznik 1), 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.
- 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 przedmiot wyceny. Czynności podjęte w ramach przeprowadzenia oględzin nie stanowią ekspertyzy technicznej.
- Określona wartość nie zawiera podatku VAT.

8. ZAŁĄCZNIKI

1. Tabela 1
2. Protokół badania księgi wieczystej KW Nr WL1W/00070761/8
3. 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.
4. Kopia polisy ubezpieczeniowej OC rzeczoznawcy majątkowego.
5. Dokumentacja fotograficzna.

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

Toruń dnia 6 sierpnia 2025 r.

Autor operatu : Iwona Małkiewicz



Załącznik 1

Lp.	DATA	ADRES	Pow. użytkowa w m ²	Cena zł/m ²	Cena trans.	Lokalizacja	Parking	Piętro	Standard lokalu
1	14.07.2023	Kaliska 94	39,68	4536,29	180.000	bardzo dobra	bardzo dobry	0	przeciętny
2	05.09.2023	Reja 12	39,00	4102,56	160.000	dobra	dobry	0	przeciętny
3	30.10.2023	Starodębska 8	50,03	Cmax = 5396,76	270.000	dobra	dobry	0	dobry
4	14.05.2024	3 Maja 24	44,00	3636,36	160.000	bardzo dobra	dobry	0	dobry
5	25.07.2024	Kaliska 41	89,97	3667,89	330.000	dobra	bardzo dobry	0	bardzo dobry
6	17.09.2024	Plac Wolności 13	45,06	Cmin = 3051,49	137.500	bardzo dobra	przeciętny	0	przeciętny
7	15.10.2024	Reja 10	68,90	3483,31	240.000	dobra	dobry	0	dobry
8	14.11.2024	Przedmiejska 1	63,70	3751,96	239.000	dobra	dobry	0	dobry
9	15.11.2024	Kościuszki 8	57,40	4355,40	250.000	bardzo dobra	dobry	0	dobry
			Cena średnia zł/m ²	3998,00					

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 Małkiewicz

Załącznik 2

Księga Wieczysta Nr WL1W/00070761/8

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

DZIAŁ I : OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Położenie	województwo : kujawsko – pomorskie Gmina : Włocławek M. Miejscowość : Włocławek
Lokal - ulica - numer budynku - numer lokalu - przeznaczenie lokalu - opis lokalu - kondygnacja - przyłączenie KW - odrębność	Reja 12 D 1 - usługowy lokal niemieszkalny pomieszczenie usługowe (1), WC (1) 1,0 WL1W/00033646/5 TAK
Obszar	96,5100 m ²
DZIAŁ I : SPIS PRAW	
Rodzaj prawa Udział związany : - wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali - numer księgi wieczystej	Udział związany z własnością lokalu 53/345 WL1W/00033646/5
DZIAŁ II : WŁASNOŚĆ	
Udział 1/1	Aleksandra Jankowska (Ireneusz Małgorzata) PESEL 81050405441
DZIAŁ III : PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
Numer wzmianki Opis wzmianki Chwila zamieszczenia	Dz.KW./WL1W/14468/25/1 Wpis ogłoszenia upadłości 2025-07-22-12.08.36.351858
DZIAŁ IV : HIPOTEKI	
<u>Hipoteka umowna łączna</u> na kwotę 2.430.000,00 zł (słownie : dwa miliony czterysta trzydzieści tysięcy) - <u>wierzytelność 1</u> : 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 2 : 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 3 : 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 4 : 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, WL1W/00095095/9, WL1W/00015984/4
- wierzyciel hipoteczny : Santander Bank Polska Spółka Akcyjna, siedziba : Warszawa, REGON 930041341, KRS 0000008723

Hipoteka przymusowa na kwotę 29.262,79 zł (słownie : dwadzieścia dziewięć tysięcy dwieście sześćdziesiąt dwa 79/100)

- wierzytelność : nieopłacone składki na ubezpieczenie zdrowotne za okres 12/2022; 12/2023
- stosunek prawny : umowa ubezpieczenia
- wierzyciel hipoteczny : Zakład Ubezpieczeń Społecznych z siedzibą w Warszawie

Hipoteka przymusowa na kwotę 39.059,07 zł (słownie : trzydzieści dziewięć tysięcy pięćdziesiąt dziewięć 07/100)

- wierzytelność : należność objęta tytułami wykonawczymi
- stosunek prawny : podatek dochodowy od osób fizycznych - płatnik, niezapłacony podatek VAT z okresów miesięcznych (VAT-7), niezapłacony podatek VAT z okresów kwartalnych (VAT-7K)
- 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 : Naczelnik Urzędu Skarbowego z siedzibą we Włocławku, rola instytucji : organ reprezentujący Skarb Państwa



Hipoteka przymusowa na kwotę 20.756,92 zł (słownie : dwadzieścia tysięcy siedemset pięćdziesiąt sześć 92/100)

- wierzytelność 1 : nieopłacone składki na ubezpieczenie społeczne za okres 01/2024

- stosunek prawny : umowa ubezpieczenia

- wierzytelność 2 : nieopłacone składki na ubezpieczenia zdrowotne za okres 01/2024, 03/2024

- stosunek prawny : umowa ubezpieczenia

- wierzytelność 3 : nieopłacone składki na fundusz pracy, fundusz solidarnościowy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 01/2024, 03/2024

- 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 REGON 000017756



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

Identyfikator dokumentu 5bf18f7e-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 TO1T/GU/380/2025

Postanowienie

Dnia 6 czerwca 2025r.

Sąd Rejonowy w Toruniu – V Wydział Gospodarczy

w składzie: przewodniczący SSR Maciej 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:

1. ogłosić upadłość dłużnika: Aleksandry Jankowskiej, PESEL 81050405441, NIP 8882647971, zamieszkałej we Włocławku przy ul. Izabeli Zbiegniewskiej 10/26 (kod pocztowy 87-800 Włocławek),
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. 491¹ 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 podstawą 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:

Ad. 1

Sąd ogłosił upadłość wnioskodawcy, ponieważ w świetle jego oświadczeń, które nie podlegają weryfikacji, jest niewypłacalny (art. 10 w związku z art. 11 ust. 1 i art. 491² ust. 1 ustawy prawo upadłościowe).

Ad. 6.

Sąd ustalił, że postępowanie będzie się toczyć w myśl zasad ogólnych z uwagi uprzednie prowadzenie przez wnioskodawcę działalności gospodarczej, rzeczowe zabezpieczenie na jego majątku, wielość jego wierzycieli i wysokość ich wierzytelności, co przekłada się na stopień skomplikowania sprawy (art. 491¹ ust. 2 zd. 1 ustawy prawo upadłościowe).

Ad. 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 Warneńczyka 1, 87-100 Toruń

WERYFIKACJA DOKUMENTU

Adres do weryfikacji
autentyczności

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 TO1T/GU/380/2025

Postanowienie

Dnia 6 czerwca 2025r.

Sąd Rejonowy w Toruniu - V Wydział Gospodarczy

w składzie: przewodniczący SSR Maciej 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.

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 siedzby: KRÓTKA 1, 87-162 GREBOCIN E-mail: MAŁKIEWICZ@TAGOWA.PL	Telefon: +48607392305 REGON: 340579815						
3	Ubezpieczony: TAGOWA WYCENA I POŚREDNICTWO W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI IWONA MAŁKIEWICZ Adres siedzby: KRÓTKA 1, 87-162 GREBOCIN E-mail: MAŁKIEWICZ@TAGOWA.PL	Telefon: +48607392305 REGON: 340579815						
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego								
4	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.	<table border="1"> <tr> <th colspan="2">Suma gwarancyjna</th> </tr> <tr> <th>Na jedno zdarzenie</th> <th>Na wszystkie zdarzenia</th> </tr> <tr> <td>50 000 EUR</td> <td>50 000 EUR</td> </tr> </table>	Suma gwarancyjna		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia	50 000 EUR	50 000 EUR
Suma gwarancyjna								
Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia							
50 000 EUR	50 000 EUR							
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. Pz. 805);
 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

7 Oświadczenia

1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
 3. * Wyrażam zgodę na 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 zorientowane do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty.
 4. * 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. Zapoznałem/am się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych.
 6. * 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 (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
 7. * 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. * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentów zawierających informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust. 1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wykonywaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
 9. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

W polu zmieścił zgodę

Pełne nazwy spółek:
 PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żelazna 1, 01-066 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuchowska 38D, 02-232 Warszawa; TUJM PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polki Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.



Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 15A, 00-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wysyłając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez względu na formę, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególności skumulowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpoczęcie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi, w którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1) – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługujące prawo wnieślenia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) niewyegzaminowania roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykorzystania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wagą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje zgłoszone są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość posiadawego rozpatrywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do posiadawego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługują prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z posiadawego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r., – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za stabilność Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem obowiązkowym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzrowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na czuły rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powstają przy zawarciu ubezpieczenia przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na zgłoszenie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem składki składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z listami, której któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

TAGOWA WYCENA I POŚREDNICTWO W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI IWONA MAŁKIEWICZ
E-mail: MAŁKIEWICZ@TAGOWA.PL
Telefon: +48607392305

Dodatkowych informacji udzieli:

Agent Ubezpieczeniowy Maciej Karłowicz

Data zawarcia umowy: 18.03.2025 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń opisał mi informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej na skizzi/okładzinie załączki.



PODSZAFIANY

IWONA
MAŁKIEWICZ

18.03.2025 14:40:08 (DRTV+)

Dokument podpisany elektronicznie
podlega założeń

TAGOWA WYCENA I POŚREDNICTWO W OBROTCIE
NIERUCHOMOŚCIAMI IWONA MAŁKIEWICZ
Ubezpieczający



PODSZAFIANY

IWONA
MAŁKIEWICZ

18.03.2025 14:40:08 (DRTV+)

Dokument podpisany elektronicznie
podlega założeń

Pieczęć:



MACIEJ KARŁOWICZ

UŁ. MALINOWA 10

00-100 WARSZAWA

REGON 142626010

KRS 0000382200

0000382200

0000382200

0000382200

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

1029129988/800003ab-49b8-4199-85ea-7881d9b1df49/BE20 PIN: 9865

801 102 102 pzu.pl

2/2



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA





