Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego Karolina Czaja
ul. Kopernika 8, 87-300 Brodnica, tel. 609 102 381

GKm 40/22

OPERAT SZACUNKOWY

WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W TORUNIU PRZY UL. SZOSA CHEŁMIŃSKA 113

**DZIAŁKA NR 110/2 O POWIERZCHNI 0,0250 HA,
OBRĘB 0036 TORUŃ**

KSIĘGA WIECZYSTA NR TO1T/00002244/6 PROWADZONA PRZEZ SĄD REJONOWY W TORUNIU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH

**OPRACOWAŁA:
KAROLINA CZAJA
Rzeczoznawca majątkowy
Nr uprawnień 6348**

BRODNICA, DNIA 19 LIPIEC 2023 ROKU

Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego Karolina Czaja
ul. Kopernika 8, 87-300 Brodnica, tel. 609 102 381

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres	Toruń ul. Szosa Chełmińska 113, powiat Toruń, woj. kujawsko- pomorskie
Księga Wieczysta	Księga Wieczysta nr TO1T/00002244/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy Toruniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.
Oznaczenie w ewidencji gruntów	Wyodrębniona geodezyjnie działka gruntu nr 110/2 o powierzchni 0,0250 ha jednostka ewidencyjna 046301_1 Toruń, obręb 0036 Obręb 36, powiat toruński, woj. kujawsko- pomorskie
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	
Forma władania	Prawo własności
Opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, stanowiąca działkę nr 110/2 o pow. 0,0250 ha, zabudowaną budynkiem mieszkalno - usługowym, dwukondygnacyjnym, o powierzchni użytkowej 92 m² (na parterze budynku znajdują się pomieszczenia piekarni, na piętrze pomieszczenia mieszkalne – nieużytkowane, zniszczone po pożarze) oraz budynkiem gospodarczym o pow. zabudowy 45 m².
Lokalizacja	Nieruchomość zlokalizowana jest w Toruniu przy drodze wojewódzkiej nr 553, ul. Szosa Chełmińska. Lokalizację szczegółową stanowią budynki wielorodzinne i obiekty handlowo-usługowe. Po przeciwnej stronie DW553 znajduje się przedszkole, w sąsiedztwie placówka banku, restauracje i liczne obiekty handlowo - usługowe. W odległości około 800 m od wycenianej nieruchomości znajduje się Wojewódzki Szpital Zespolony, a najbliższa Szkoła Podstawowa oddalona jest około 450 m od przedmiotu wyceny. Uniwersytet położony jest około 2,5 km, a Stare Miasto ok 3,2 km od nieruchomości.
Dostęp do nieruchomości	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej, asfaltowej, będącej we władaniu władz wojewódzkich, z obu stron, od strony zachodniej dz. nr 143/2, od strony wschodniej do ul. Szosa Chełmińska, DW553, dwa pasy ruchu w obu kierunkach dz. nr 110/1.
DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI	
Cel oszacowania	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym
Oszacowane wartości	Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalno- usługowym i budynkiem gospodarczym, zlokalizowanej w Toruniu przy ulicy Szosa Chełmińska 113, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 110/2, zapisaną w księdze wieczystej nr TO1T/00002244/6 wynosi: **490 000 zł** *Słownie: czterysta dziewięćdziesiąt tysięcy złotych* Wartość rynkowa udziału wynoszącego 814/8800 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalno - usługowym i budynkiem gospodarczym, zlokalizowanej w Toruniu przy ulicy Szosa Chełmińska 113, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 110/2, zapisaną w księdze wieczystej nr TO1T/00002244/6 wynosi: Wysokość udziału 814/8800 części nieruchomości wynosi: **45 325 zł** *Słownie: czterdzieści pięć tysięcy trzysta dwadzieścia pięć złotych*

Daty oszacowania	Operat szacunkowy wykonano: • w dniu 19.07.2023 roku, • według stanu na dzień 19.04.2023 roku • na poziomie cen na dzień 19.07.2023 roku, • na podstawie wizji lokalnej z dnia 19.04.2023 roku i 10.07.2023r.

Opracował:

KAROLINA CZAJA

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest działka zabudowana nr 110/2 o pow. 250 m², zabudowana budynkiem mieszkalno - usługowym, dwukondygnacyjnym, o powierzchni zabudowy 65 m² oraz budynkiem gospodarczym o pow. zabudowy 45 m².

Dla przedmiotowej nieruchomości VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu prowadzi **Księgę Wieczystą nr TO1T/00002244/6.**

Dane ewidencyjne:
Województwo: kujawsko - pomorskie
Powiat: m. Toruń
Jednostka ewidencyjna: 046301_1, Toruń
Obręb: 0036, Obręb 36
Jednostka rejestrowa: G.42

Właściciele:

Udział *Forma władania*	*Dane osoby fizycznej/ instytucji*
74/880 Współwłasność	Dożynkiewicz Maria Alicja (Antoni, Łucja)
74/8800 Współwłasność	Dożynkiewicz Maria Alicja (Antoni, Łucja)
814/8800 współwłasność	Górski Grzegorz Antoni (Antoni, Łucja)
74/880 współwłasność	Górski Grzegorz Antoni (Antoni, Łucja)
74/880 współwłasność	Górski Grzegorz Antoni (Antoni, Łucja)
74/880 współwłasność	Górski Grzegorz Antoni (Antoni, Łucja)
74/880 współwłasność	Górski Grzegorz Antoni (Antoni, Łucja)
74/880 współwłasność	Górski Grzegorz Antoni (Antoni, Łucja)
74/880 współwłasność	Górski Grzegorz Antoni (Antoni, Łucja)
wspólność ustawowa 140/880 współwłasność	Górski Grzegorz Antoni (Antoni, Łucja) Górska Grażyna Teresa (Wincenty, Janina)
74/880 współwłasność	Górski Józef Wojciech (Antoni, Łucja)
74/8800 współwłasność	Górski Józef Wojciech (Antoni, Łucja)
74/880 współwłasność	Górski Marian Łucjan (Antoni, Łucja)
74/8800 współwłasność	Górski Marian Łucjan (Antoni, Łucja)
74/8800 współwłasność	Górski Wojciech Tadeusz (Antoni, Teresa)
814/8800 **współwłasność**	**Jabłońska Łucja (Albin, Zdzisława)**
74/880 współwłasność	Nawsuć Wiesława Krystyna (Antoni, Łucja)
74/8800 współwłasność	Nawsuć Wiesława Krystyna (Antoni, Łucja)

Nr działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
110/2	Toruń, Szosa Chełmińska 113	Inne tereny zabudowane	Bi	0,0250	0,0250	TO1T/00002244/6
046301_1.0036.110/2						

2. ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje wyodrębnioną geodezyjnie działkę gruntu nr 110/2 o powierzchni 250 m^2 oraz części składowe gruntu, w postaci: budynku mieszkalno- usługowego o powierzchni zabudowy 92 m^2 oraz budynku gospodarczo o powierzchni zabudowy 45 m^2.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej udziału 814/8800 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym.

4. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1. PODSTAWA FORMALNA

Zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Toruniu Joanna Jutrowska
Zlecenie z dnia 15.02.2023 – GKm 40/22

Autor opracowania: Rzeczoznawca majątkowy
mgr inż. Karolina Czaja, uprawnienia 6348 (biegły sądowy)

4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI

— Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity. Dz.U. z 2023 r. poz. 344),
— Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2021 poz. 555),
— Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny – tekst jednolity Dz. U. 2022 poz. 1340 z późniejszymi zmianami.
— Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. 2016, poz. 1263).
— Kodeks postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 r. (Dz.U. 1964 Nr 43 poz. 296) z późn. zmianami.

4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

— Powszechne Krajowe Zasady Wyceny opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,

4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

— Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 19 kwietnia 2023 roku i 10 lipca 2023r.
— Badanie zapisów w Księdze Wieczystej nr TO1T/00002244/6, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Toruniu, Wydział VI Ksiąg Wieczystych przeprowadzone 19 kwietnia 2023 roku,
— Badanie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych,
— Uproszczony wypis z rejestru gruntów wydany z dnia 19 lipca 2023 roku,
— Mapa zasadnicza z dnia 24 maja 2023 roku,
— https://mtorun.webewid.pl/
— https://polska.geoportal2.pl/

5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

— Data sporządzenia wyceny	19.07.2023r.
— Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	19.07.2023r.
— Data, na którą określono w wycenie stan przedmiotu wyceny	19.04.2023r.
— Data dokonania oględzin nieruchomości	19.04.2023r., 10.07. 2023r.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO

Działka nr 110/2 położona jest w Toruniu, obręb geodezyjny 0036, powiat Toruń, woj. kujawsko- pomorskie.

Toruń – miasto na prawach powiatu w północnej Polsce, siedziba władz samorządowych województwa kujawsko-pomorskiego – marszałka, zarządu i sejmiku województwa oraz jednostek im podporządkowanych, a także jednej z najlepszych uczelni w Polsce – Uniwersytetu Mikołaja Kopernika. Jest również siedzibą władz powiatu toruńskiego i stolicą rzymskokatolickiej diecezji toruńskiej, jednym z miast centralnych Bydgosko-Toruńskiego Obszaru Funkcjonalnego oraz centralnym ośrodkiem Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego. Drugie co do wielkości miasto w województwie kujawsko-pomorskim. Położone jest nad Wisłą i Drwęcą. Jego prawobrzeżna część leży na Pomorzu, zaś lewobrzeżna znajduje się na Kujawach.
Toruń, z liczbą 198 tys. stałych mieszkańców, zajmuje 16. miejsce pod względem liczby ludności w Polsce. Jest dużym ośrodkiem gospodarczym i handlowym oraz ważnym węzłem drogowym i kolejowym. Pod Toruniem działa Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna. Toruń to ośrodek akademicki, naukowy, kulturalny i turystyczny. W mieście działa orkiestra symfoniczna oraz teatry, kina, liczne muzea i galerie sztuki. W ciągu miesiąca w Toruniu odbywa się średnio sto różnego rodzaju imprez kulturalnych, poczynając od festiwali, koncertów, wystaw, spektakli teatralnych, przeglądów poetyckich i fotograficznych, a na plenerowych pokazach historycznych kończąc. Toruń jest także siedzibą Garnizonu Toruń, orkiestry wojskowej i kilku jednostek wojskowych. Znajduje się tu 6 konsulatów honorowych. W Toruniu działa blisko 150 placówek oświatowych różnego rodzaju i szczebla. W Toruniu znajduje się również kilkadziesiąt placówek ochrony zdrowia, w tym 6 szpitali.

W Toruniu odbywa się szereg krajowych i międzynarodowych imprez sportowych, których bazę stanowią m.in. Motoarena Toruń im. Mariana Rosego, lodowisko Tor-Tor im. Józefa Stogowskiego i Arena Toruń, na której w 2021 roku odbyły się 36. Halowe Mistrzostwa Europy w Lekkoatletyce.
W Toruniu swoją siedzibę mają liczne instytucje szczebla wojewódzkiego, m.in. Wojewódzki Urząd Pracy i Komenda Wojewódzka Państwowej Straży Pożarnej.
Toruń leży na skrzyżowaniu dróg tranzytowych biegnących z południa kraju na północ (Paneuropejski korytarz transportowy) i z zachodu na wschód. W okolicach miasta (osiedle Czerniewice) krzyżuje się jedyna w województwie autostrada A1 z drogą szybkiego ruchu S10 (węzeł Toruń Południe). Poza tym przez miasto przebiegają cztery drogi krajowe i 10 dróg wojewódzkich. Węzły drogowe w okolicach Torunia

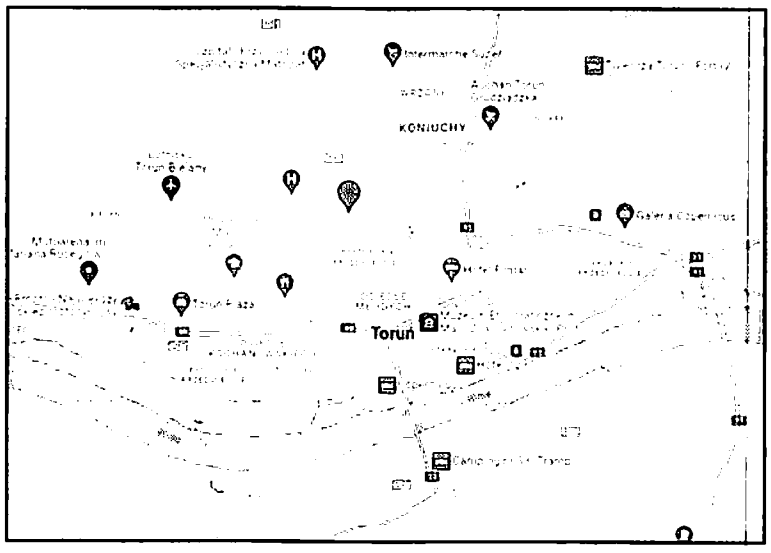
- Toruń Południe[123] – A1/S10
- Lubicz – (Toruń Wschód) A1/S10[124]
- Turzno – (Toruń Północ) A1/15
- Toruń Zachód – S10/15

  drogi krajowe:
- 10 w kierunku Bydgoszczy, Szczecina i Warszawy
- 15 w kierunku Inowrocławia, Poznania, Krotoszyna, Wrocławia do Olsztyna
- 80 w kierunku Bydgoszczy
- 91 w kierunku Gdańska i Łodzi

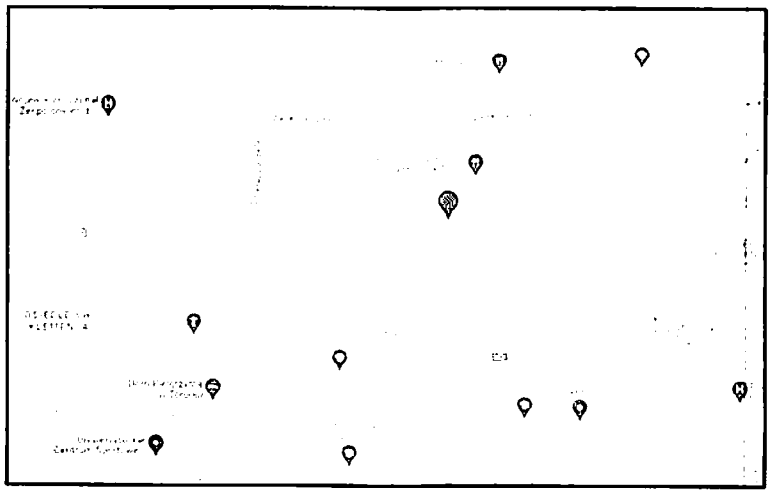
Do największych przedsiębiorstw w Toruniu należą m.in. GK Neuca (farmaceutyka i kosmetyka), Toruńskie Zakłady Materiałów Opatrunkowych (farmaceutyka i kosmetyka), Krajowa Spółka Cukrowa (przemysł spożywczy), ThyssenKrupp Energostal (przemysł metalowy), GK Apator (przemysł elektrotechniczny), Cereal Partners Poland Toruń Pacific (przemysł spożywczy), Nova Trading (przemysł metalowy), Geofizyka Toruń (górnictwo naftowe), Janus (przemysł spożywczy), RUG Riello Urządzenia Grzewcze (budownictwo), Rywal-RHC (przemysł elektrotechniczny).

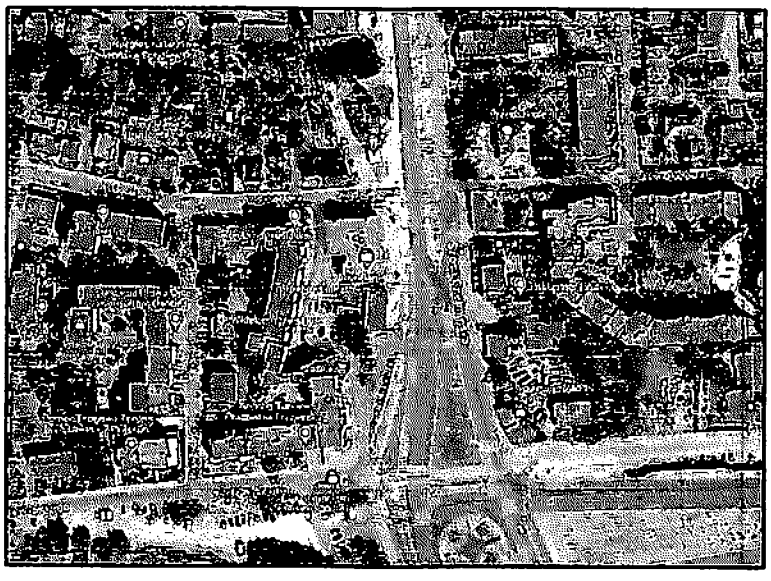
Nieruchomość zlokalizowana jest w pośredniej części miasta Toruń przy drodze wojewódzkiej nr 553, ul. Szosa Chełmińska.
Lokalizację szczegółową stanowią budynki wielorodzinne i obiekty handlowo- usługowe. Po przeciwnej stronie DW553 znajduje się przedszkole, w sąsiedztwie placówka banku, restauracje i liczne obiekty handlowo- usługowe. W odległości ok. 800 m od wycenianej nieruchomości znajduje się Wojewódzki Szpital Zespolony, a najbliższa Szkoła Podstawowa oddalona jest ok 450 m od przedmiotu wyceny. Uniwersytet położony jest ok. 2,5 km, a Stare Miasto ok 3,2 km od nieruchomości.

Lokalizacja nieruchomości na tle miasta Toruń



Lokalizacja bliższa nieruchomości





źródło: http://maps.google.pl

6.2. DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, asfaltowej, będącej we władaniu władz wojewódzkich, z obu stron, od strony zachodniej dz. nr 143/2, od strony wschodniej do ul. Szosa Chełmińska, DW553, dwa pasy ruchu w obu kierunkach, dz. nr 110/1.

Widok drogę dojazdową

6.3. EWIDENCJA GRUNTÓW I BUDYNKÓW

Zgodnie z danymi zawartymi w Ewidencji Gruntów przedmiotowa nieruchomość zapisana jest w następujący sposób:

Dane ewidencyjne:

Dane ewidencyjne:
Województwo: kujawsko - pomorskie
Powiat: m. Toruń
Jednostka ewidencyjna: 046301_1, Toruń
Obręb: 0036, Obręb 36
Jednostka rejestrowa: G.42

Właściciele:

Udział *Forma władania*	*Dane osoby fizycznej/ instytucji*
74/880 Współwłasność	Dożynkiewicz Maria Alicja (Antoni, Łucja)
74/8800 Współwłasność	Dożynkiewicz Maria Alicja (Antoni, Łucja)
814/8800 współwłasność	Górski Grzegorz Antoni (Antoni, Łucja)
74/880 współwłasność	Górski Grzegorz Antoni (Antoni, Łucja)
74/880 współwłasność	Górski Grzegorz Antoni (Antoni, Łucja)
74/880 współwłasność	Górski Grzegorz Antoni (Antoni, Łucja)
74/880 współwłasność	Górski Grzegorz Antoni (Antoni, Łucja)
74/880 współwłasność	Górski Grzegorz Antoni (Antoni, Łucja)

74/880 współwłasność	Górski Grzegorz Antoni (Antoni, Łucja)
wspólność ustawowa 140/880 współwłasność	Górski Grzegorz Antoni (Antoni, Łucja) Górska Grażyna Teresa (Wincenty, Janina)
74/880 współwłasność	Górski Józef Wojciech (Antoni, Łucja)
74/8800 współwłasność	Górski Józef Wojciech (Antoni, Łucja)
74/880 współwłasność	Górski Marian Łucjan (Antoni, Łucja)
74/8800 współwłasność	Górski Marian Łucjan (Antoni, Łucja)
74/8800 współwłasność	Górski Wojciech Tadeusz (Antoni, Teresa)
814/8800 współwłasność	**Jabłońska Łucja (Albin, Zdzisława)**
74/880 współwłasność	Nawsuć Wiesława Krystyna (Antoni, Łucja)
74/8800 współwłasność	Nawsuć Wiesława Krystyna (Antoni, Łucja)

Nr działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
110/2	Toruń, Szosa Chełmińska 113	Inne tereny zabudowane	Bi	0,0250	0,0250	TO1T/00002244/6,
046301_1.0036.110/2						

Identyfikator	046301_1.0036.12_BUD	Kondygnacje nadziemne: 2 Kondygnacje podziemne: 0 Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m²]: 84
Działka	046301_1.0036.110/2, 046301_1.0036.110/1	
Adres	Toruń, Szosa Chełmińska 113	
Rodzaj wg KŚT	Budynki handlowo- usługowe	
Uwaga: Budynek należy również do jednostki rejestrowej nr: 046301_1_0036.G265		

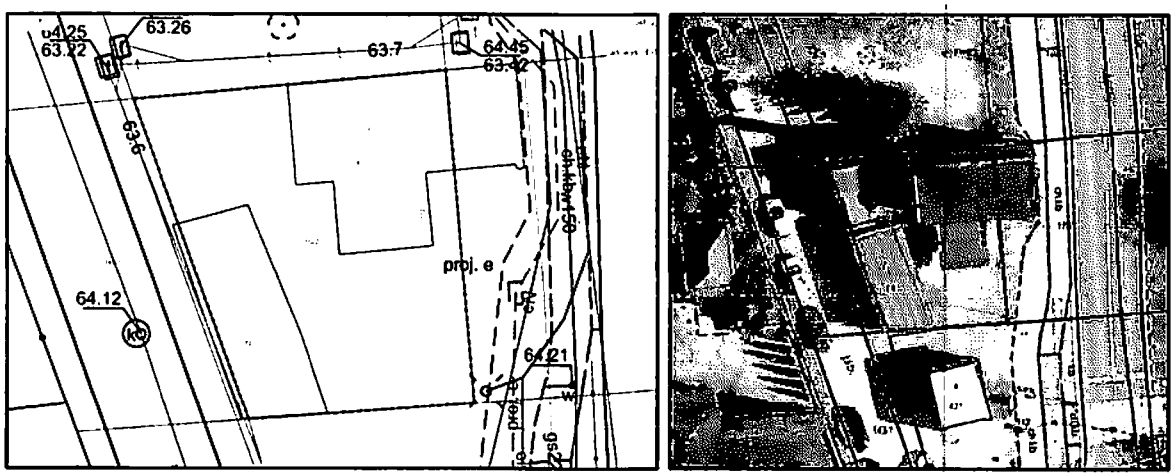
Identyfikator	046301_1.0036.13_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0 Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m²]: 49
Działka	046301_1.0036.110/2,	
Adres	-	
Rodzaj wg KŚT	Pozostałe budynki niemieszkalne	
Uwaga: Budynek należy również do jednostki rejestrowej nr: 046301_1_0036.G265		

Zapisy zawarte w KW nr TO1T/00002244/6, są zgodne z zapisami w Ewidencji Gruntów.

6.4. OPIS DZIAŁEK

Działka zabudowana nr 110/2 o powierzchni wynoszącej 250 m² posiada kształt regularny zbliżony do trapezu. Na działce usytuowany jest budynek piekarni z częścią mieszkalną oraz budynek gospodarczy. Obrys budynków wykracza poza granice działki. Teren pomiędzy zabudowaniami nieutwardzony, ubity żwirem. Przy budynku ciąg komunikacyjny utwardzony płytami betonowymi. Konfiguracja terenu płaska.

Granica przedmiotowej działki nr 110/2

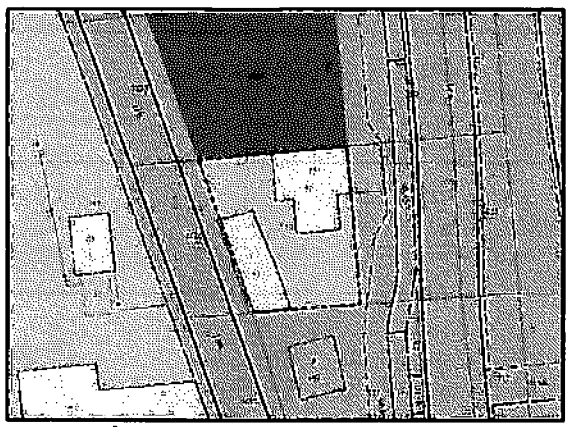


źródło: https://mtorun.webewid.pl/e-uslugi/portal-mapowy

Przez sąsiednią działkę, bezpośrednio przy budynku, przebiegają następujące media infrastruktury technicznej:

- energetyczna,
- telekomunikacyjna,
- gazociągowa,
- wodociągowa.

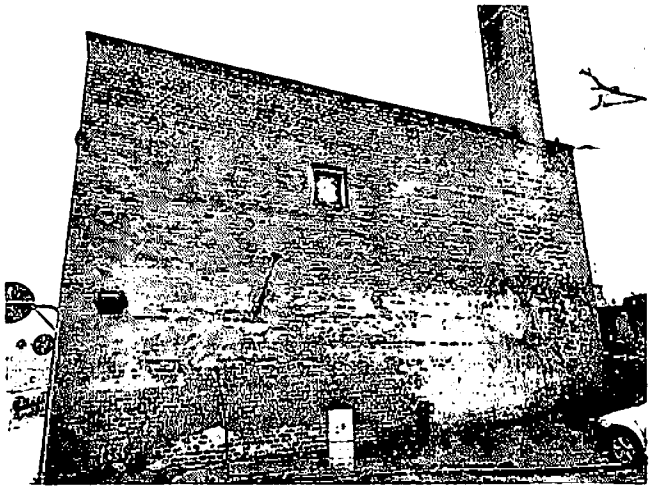
Działki sąsiadujące nr 110/1, 143/2 i 113 pozostają we władaniu województwa, natomiast działka nr 109/2 znajduje się we władaniu miasta Toruń.

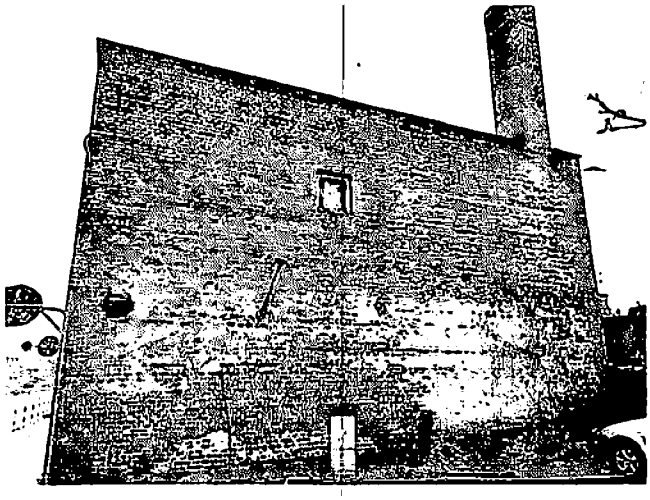


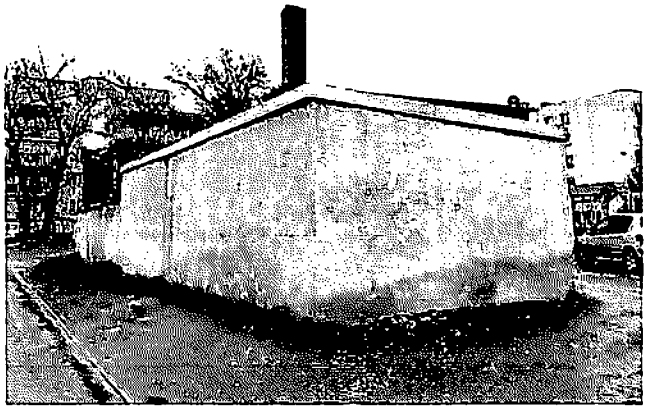
Źródło: https://mtorun.webewid.pl/

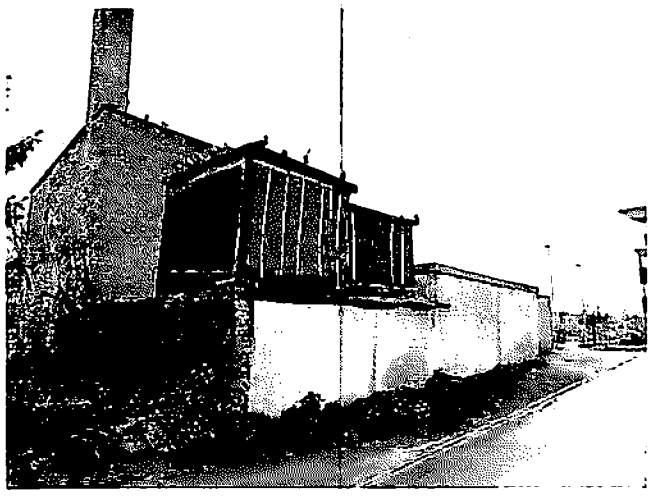
Dokumentacja fotograficzna budynków z zewnątrz i zagospodarowania działki

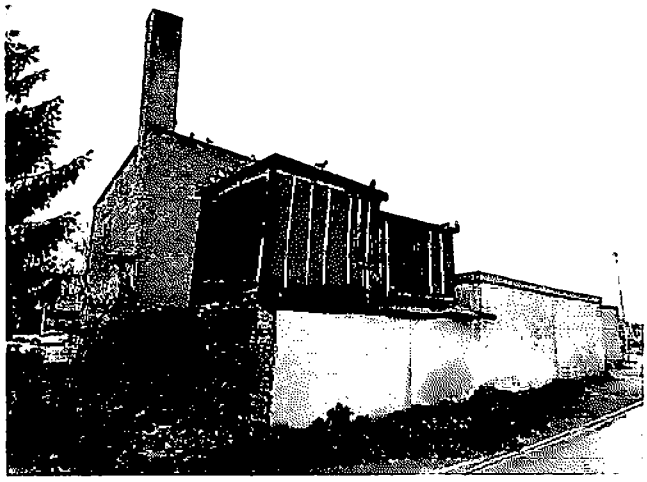
Dokumentacja fotograficzna budynków z zewnątrz i zagospodarowania działki

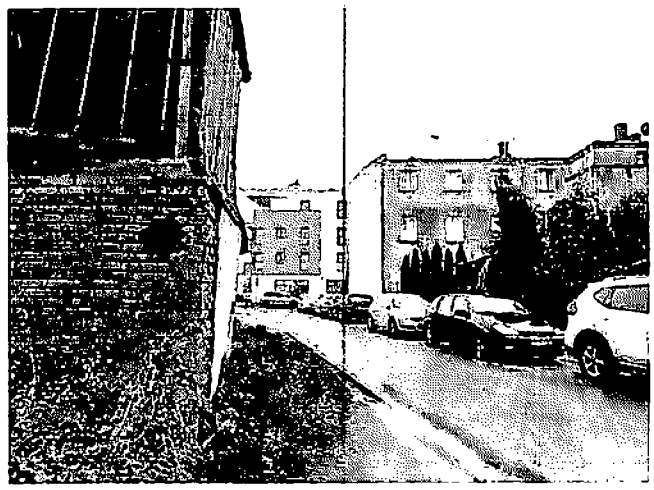


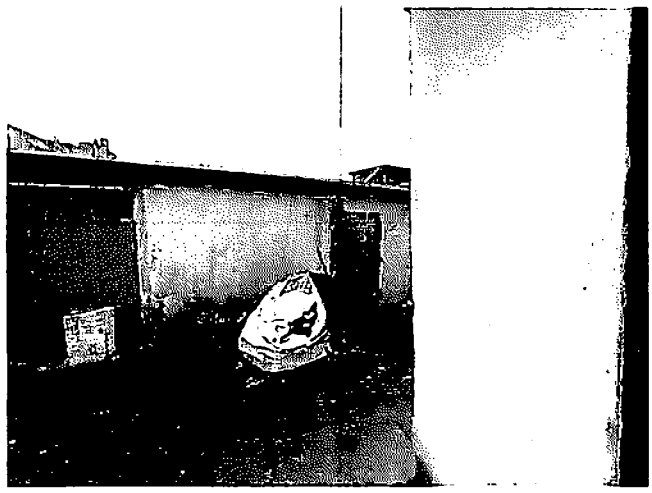


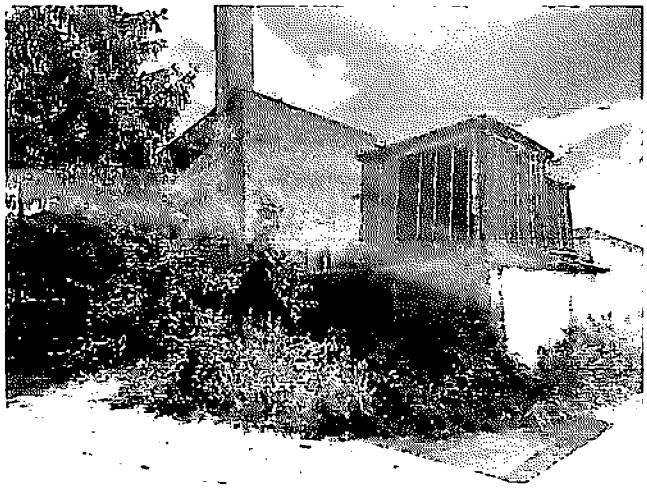


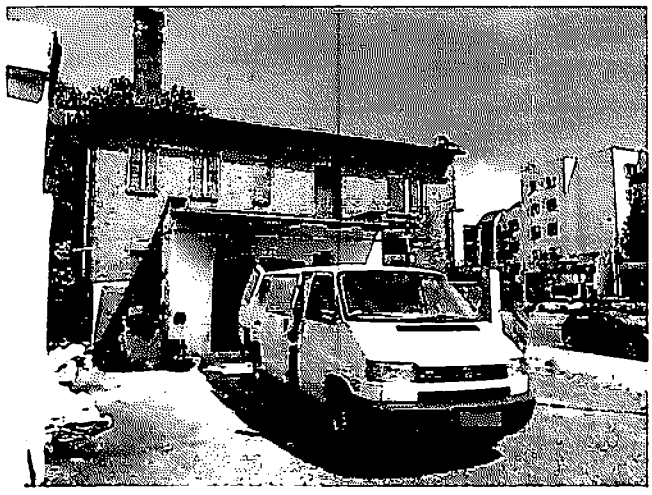












6.5. OPIS BUDYNKÓW

BUDYNEK MIESZKALNO - USŁUGOWEGO

Charakterystyka ogólna obiektu:

Funkcja budynku: mieszkalno-usługowa
Technologia budowy: murowana
Powierzchnia zabudowy: 65 m^2
Powierzchnia użytkowa: 92 m^2
Liczba kondygnacji: 2
Podpiwniczenie: brak
Rodzaj zabudowy: wolnostojący

Część budynku o powierzchni zabudowy 65 m^2 położona jest na działce nr 110/2 , część budynku o powierzchni zabudowy 19 m^2 położona na działce nr 110/1.
Zakresem wyceny objęto część budynku położoną na działce 110/2.
Na parterze znajdują się pomieszczenia piekarni, na piętrze nieużytkowane pomieszczenia mieszkalne, w których kilka lat temu miał miejsce pożar.
W piekarni znajduje się piec piekarniczy murowany o powierzchni zabudowy 11m^2, posiadający walory zabytkowe.
Budynek nie jest wpisany do Rejestru Zabytków.

Rok budowy: lata przedwojenne XX w.

Rozwiązania konstrukcyjno – materiałowe:
- technologia budowy – tradycyjna murowana,
- fundamenty – z cegły i kamienia
- ściany nadziemia – murowane z cegły pełnej, częściowo otynkowane w przybudówce,
- dach kryty papą i eternitem, podbitka drewniana,
- schody zewnętrzne żelbetowe, balustrady balkonowe metalowe,
- komin murowany z cegły,
-

Elementy wykończenia budynku:
- stolarka okienna na parterze PCV, na piętrze drewniana, szyby częściowo powybijane na piętrze,
- drzwi zewnętrzne do piekarni metalowe,
- drzwi zewnętrzne do części mieszkalnej drewniane,
- podłogi na parterze obłożone płytkami, w części mieszkalnej drewniane,
- ściany na parterze częściowo malowane, częściowo obłożone płytkami ceramicznymi,
- w pomieszczeniach piekarni znajduje się murowany piec piekarniczy, obłożony płytkami, o powierzchni ok. 11,15 m^2,
- na piętrze około 6 lat temu miał miejsce pożar, po którym nie przeprowadzono remontu, pomieszczenia są nieużywane,

Budynek wyposażony jest m.in. w następujące instalacje:
- energetyczną,

— wodociągową,
— kanalizacyjną.

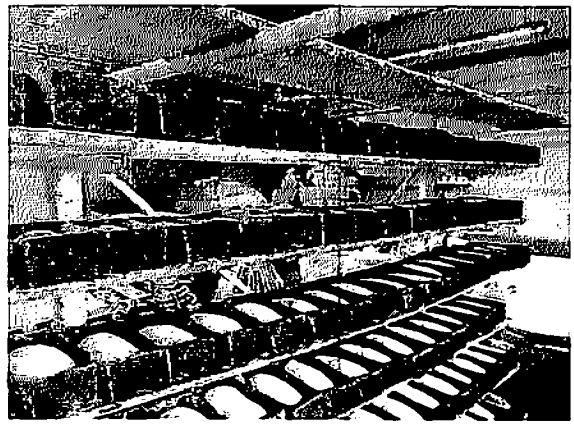
Układ funkcjonalny obejmuje:
Pater: korytarz, pomieszczenie z piecem piekarniczy, łazienka, wc, pomieszczenie socjalne
Piętro: 3 pokoje, pomieszczenie gospodarcze

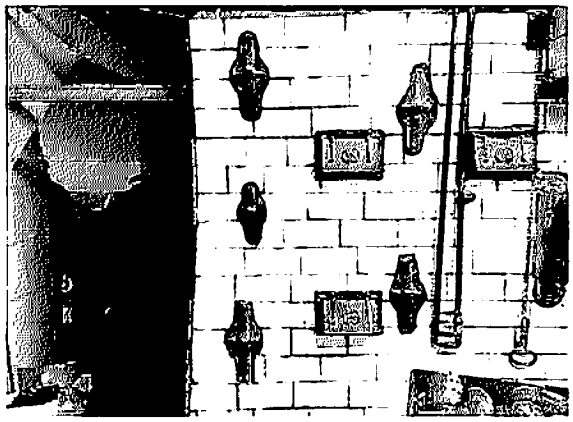
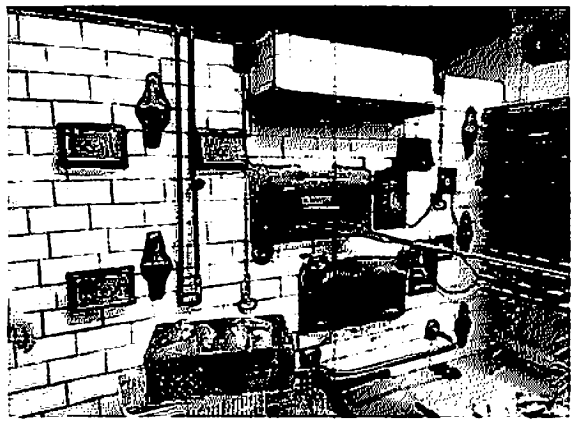
Stan techniczny:

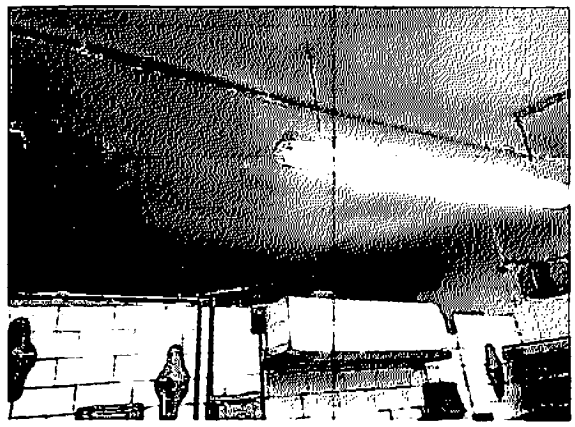
Stan techniczny zabudowy i standard wykończenia pomieszczeń określono jako słaby, do generalnego remontu.

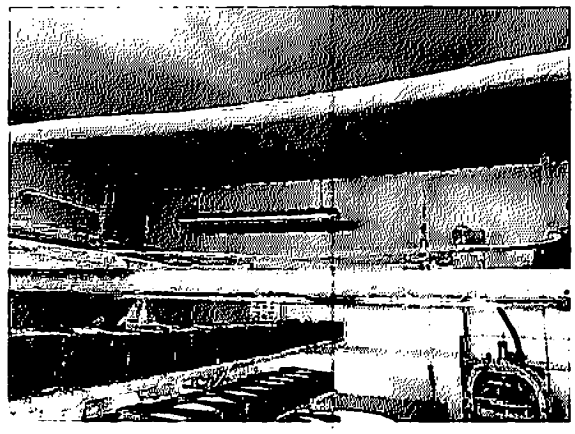
Dokumentacja fotograficzna budynku

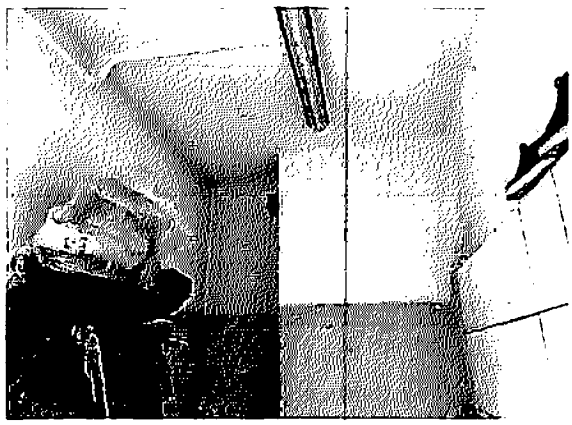
Parter

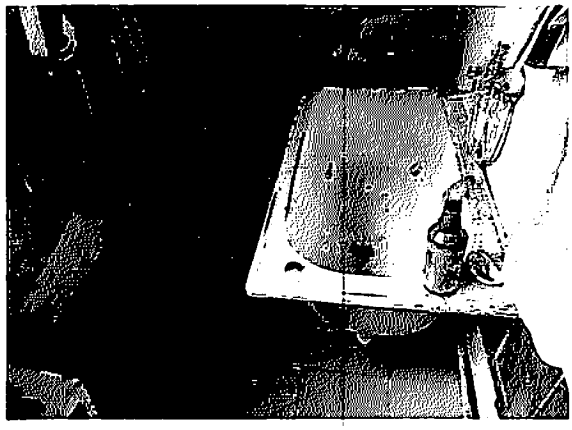
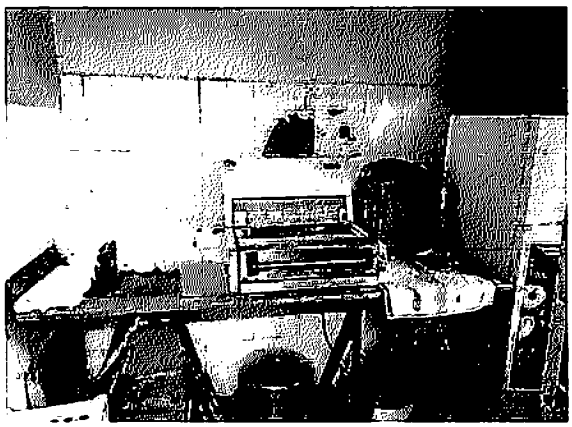



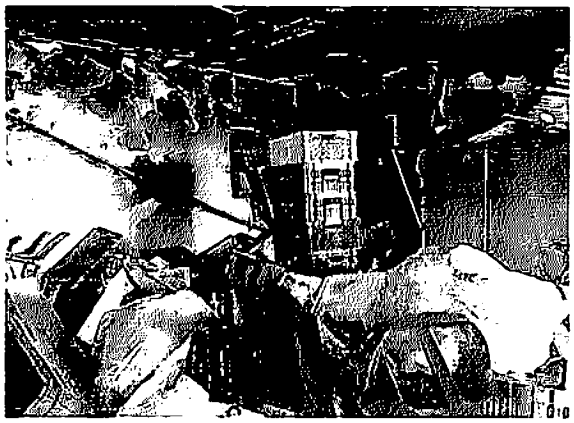


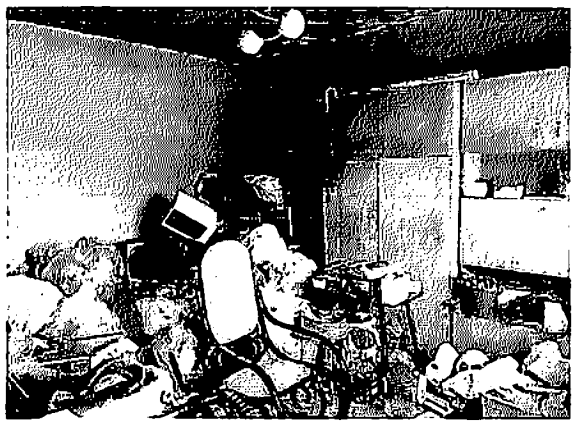



Piętro



BUDYNEK GOSPODARCZY

Charakterystyka ogólna obiektu:
Funkcja budynku: gospodarczy
Technologia budowy: murowana
Powierzchnia zabudowy: 45 m^2
Powierzchnia użytkowa: 42 m^2
Liczba kondygnacji: 1
Podpiwniczenie: brak
Rok budowy: lata przedwojenne XX w.

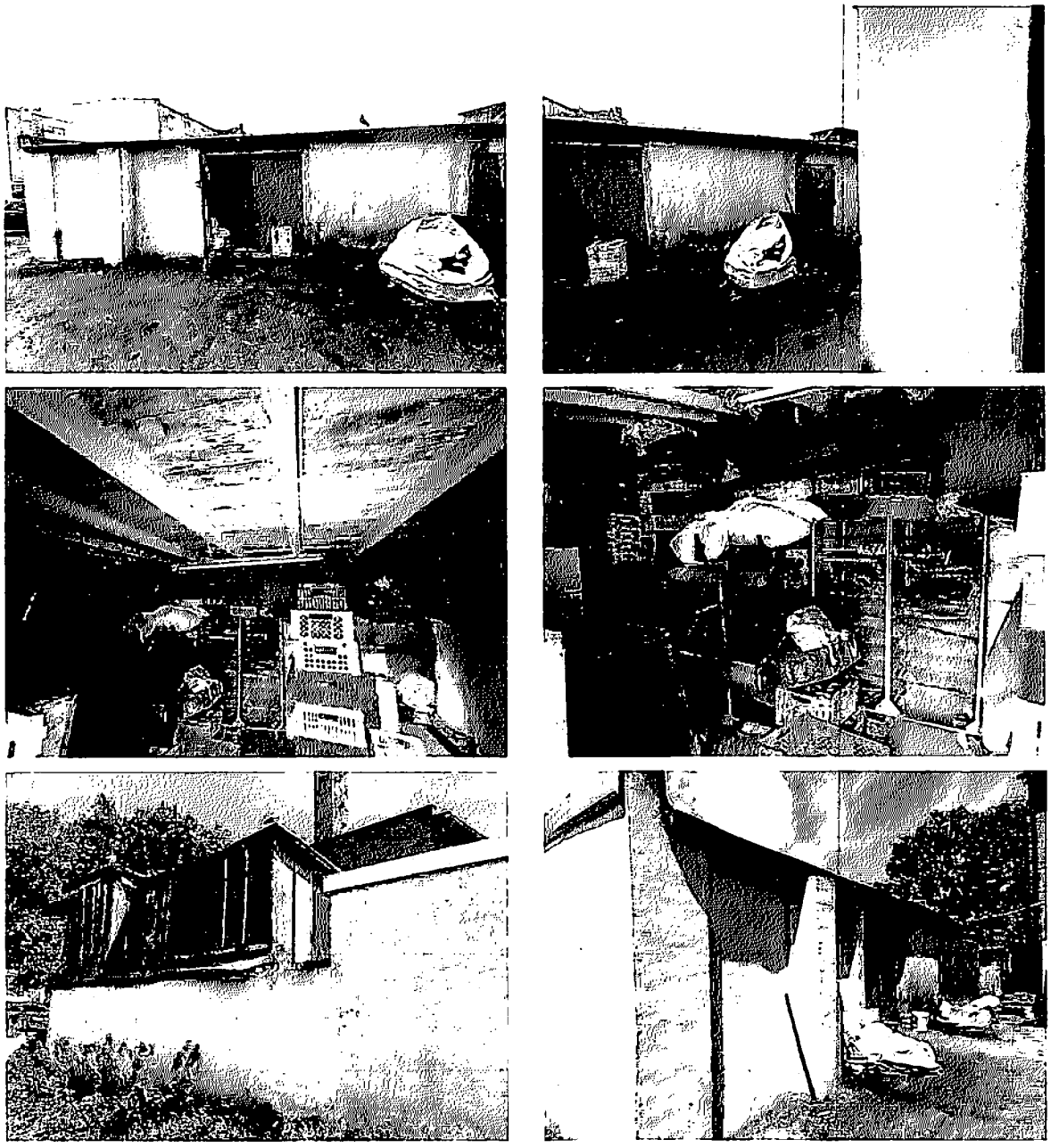
Rozwiązania konstrukcyjno – materiałowe:
- technologia budowy – tradycyjna murowana,
- fundamenty – kamienne,
- ściany nadziemia – murowane z cegły pełnej, otynkowane,
- dach jednospadowy, kryty papą,
- wrota drewniane, drzwi drewniane,
- posadzka betonowa
- do budynku przylega budynek gołębnika, który nie został naniesiony na mapy, budynek jest częściowo murowany z cegły, fundamenty z kamienia, nad budynkiem znajduje się nadbudówka ze ścianami obłożonymi papą , przymocowaną deskami

Budynek wyposażony jest w instalację energetyczną.

Budynek częściowo nachodzi na działkę sąsiednią nr 143/2.

Stan budynku i standard wykończenia słaby.

Dokumentacja fotograficzna budynku gospodarczego



6.6. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

6.6.1 KSIĘGA WIECZYSTA NIERUCHOMOSCI ZABUDOWANEJ

Dla przedmiotowej nieruchomości Wydział VI Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu prowadzi **Księgę Wieczystą nr TO1T/00002244/6.**

W poszczególnych działach **Księgi Wieczystej nr TO1T/00002244/6** zapisano – według stanu z dnia 19 kwietnia 2023 roku:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
Numer bieżący nieruchomości		4	
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	—		
Numer działki		110/2	
Identyfikator działki		046301_1.0036.110/2	
Obręb ewidencyjny *(numer)*		36	
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	KUJAWSKO-POMORSKIE, M. TORUŃ, TORUŃ M., TORUŃ
Ulica		SZOSA CHEŁMIŃSKA	
Sposób korzystania		B - TERENY MIESZKANIOWE	
Obszar całej nieruchomości		**0,0250 HA**	

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ
BRAK WPISÓW

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ			
Właściciele			
Lp. 1.	—		
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	4	74 /880
	Lp. 2.	16	74 /8800
Osoba fizyczna *(imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*		MARIAN ŁUCJAN GÓRSKI, ANTONI, ŁUCJA, 45020208012	
Lp. 2.	—		
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	7	74 /880
	Lp. 2.	18	74 /8800
Osoba fizyczna *(imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*		WIESŁAWA KRYSTYNA NAWSUĆ, ANTONI, ŁUCJA, 50021902209	
Lp. 3.	—		
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	8	74 /880
	Lp. 2.	19	74 /8800
Osoba fizyczna *(imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*		JÓZEF WOJCIECH GÓRSKI, ANTONI, ŁUCJA, 52010411019	
Lp. 4.	—		
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	9	74 /880
	Lp. 2.	20	74 /8800
Osoba fizyczna *(imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*		MARIA ALICJA DOŻYNKIEWICZ, ANTONI, ŁUCJA, 53051901868	
Lp. 5.	—		
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	10	74 /880
	Lp. 2.	11	140 /880
	Lp. 3.	13	74 /8800
	Lp. 4.	23	74 /8800
	Lp. 5.	24	74 /880
	Lp. 6.	25	74 /8800
	Lp. 7.	26	74 /880
	Lp. 8.	27	814 /8800
Osoba fizyczna *(imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*		GRZEGORZ ANTONI GÓRSKI, ANTONI, ŁUCJA, 57120112919	
Lp. 6.	—		
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	11	140 /880
Osoba fizyczna *(imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)*		GRAŻYNA TERESA GÓRSKA, WINCENTY, JANINA	
Lp. 7.	—		

Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	21	74 /8800
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*		WOJCIECH TADEUSZ GÓRSKI, ANTONI, TERESA, 71033109556	
Lp. 8.		---	
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	28	814 /8800
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*		ŁUCJA JABŁOŃSKA, ALBIN, ZDZISŁAWA, 65021200622	

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA		
Lp. 1.	---	
Numer wpisu	7	
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	TYLKO NA UDZIALE ŁUCJI JABŁOŃSKIEJ WYNOSZĄCYM 814/8800 CZĘŚCI WZMIANKA O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI W SPRAWIE GKM 40/22 NA WNIOSEK KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TORUNIU JOANNY JUTROWSKIEJ Z DNIA 28.12.2022 ROKU.	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, KRS)*	Lp. 1.	"LEXUS SG" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, KIELCE, 0000224303

DZIAŁ IV - HIPOTEKA			
Lp. 1.	—		
Numer hipoteki (roszczenia)		14	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		93873,40 (DZIEWIĘĆDZIESIĄT TRZY TYSIĄCE OSIEMSET SIEDEMDZIESIĄT TRZY 40/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCE Z NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM, NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM Z DNIA 27.07.2018 ROKU SĄDU REJONOWEGO W TORUNIU V WYDZIAŁ GOSPODARCZY, SYGN. AKT V GNC 1684/18.
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON, KRS)*	Lp. 1.	"LEXUS SG" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, KIELCE, 290485343, 0000224303	

6.6.2. PRAWA OSÓB TRZECICH

W dziale III księgi wieczystej ujawniono wpis o wszczęciu egzekucji na udziale Łucji Jabłońskiej wynoszącym 814/8800 części, wzmianka o toczącej się egzekucji w sprawie GKM 40/22 na wniosek Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Toruniu Joanny Jutrowskiej z dnia 28.12.2022 roku.

W dziale IV ujawniono wpis hipoteki umownej przymusowej na rzecz wierzyciela "LEXUS SG" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ.

Hipoteka nie została uwzględniona w wycenie.

6.7. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z Uchwałą nr 102/07 Rady Miasta Torunia z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla odcinka ulicy Szosa Chełmińska, pomiędzy ul. Wodociągową a ul. Polną w Toruniu, działka nr 110/2 Obręb 0036 położona jest w granicach obszaru oznaczonego symbolem C7-U2. Przeznaczenie podstawowe „U – usługi", przeznaczenie dopuszczalne: obiekty mniejszej architektury, drogi wewnętrzne, zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej.

7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

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

Wartość rynkową nieruchomości określono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.

Dla nieruchomości zabudowanej jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m^2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalno- usługowego.

Wartość rynkową nieruchomości określono zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przyjmując założenie, iż wartość tą 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.

Podejście porównawcze

Zgodnie z art. 153 ust. 1 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.

Przez pojęcie nieruchomości podobnej należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Zgodnie z § 4.1 i 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

Metoda porównywania parami

Zgodnie z pkt. 4.1. Noty interpretacyjnej NI1 *Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości*, przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
- Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m^2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH BUDYNKIEM MIESZKALNO-USŁUGOWYM

8.1. ANALIZA RYNKU

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalno- usługowym zlokalizowanej w Toruniu przy ul. Szosa Chełmińska, dokonano analizy rynku lokalnego miasta Toruń. Z uwagi na niewielką liczbę transakcji podobnych obszar rynku poszerzono o miasto Grudziądz i Brodnicę. Do dalszych analiz wybrano budynki mieszkalno-usługowe oraz kamienice, głównie w średnim i słabym stanie technicznym.

W celu przeprowadzenia analizy rynku zebrano informacje o cenach transakcyjnych z aktów notarialnych dotyczących lat od 2021 do dnia wyceny.

Ceny transakcyjne tych nieruchomości kształtowały się w przedziale od 3 708,33 zł/m^2 do 5 820,95 zł/m^2. Na badanym rynku znaleziono wystarczającą liczbę transakcji nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej.

Zestawienie nieruchomości podobnych prezentuje poniższa tabela:

Lp.	Rep. A.	Data	Gmina	Miejscowość	Pow. uż. bud [m²]	Pow. działki [m²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena 1 m² pow. uż.
1	12188/2022	2022-11-24	Brodnica	ul. Przykop	167,00	891	770 000 zł	4 610,78 zł
2	778/2022	2022-05-11	Grudziądz	ul. Spichrzowa	278,95	180	1 100 000 zł	3 943,36 zł
3	3042/2022	2022-05-10	Toruń	ul. Przedzamcze	220,00	180	1 050 000 zł	4 772,73 zł
4	1579/2022	2022-02-10	Brodnica	ul. Strzelecka	170,00	175	738 000 zł	4 341,18 zł
5	370/2022	2022-01-28	Toruń	ul. Łódzka	232,80	1 014	870 000 zł	3 737,11 zł
6	6985/2022	2022-11-04	Toruń	ul. Rynek Nowomiejski	515,38	286	3 000 000 zł	5 820,95 zł
7	5624/2021	2021-12-09	Toruń	ul. Pod Krzywą Wieżą	120,00	126	445 000 zł	3 708,33 zł

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z aktów notarialnych.

Podstawą analizy rynku były dane uzyskane w Starostwie Powiatowym w Toruniu, Grudziądzu i Brodnicy dotyczące cen transakcyjnych kupna/sprzedaży nieruchomości będących przedmiotem obrotu na badanym rynku oraz informacje uzyskane w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami. Wszystkie transakcje oceniono pod względem wiarygodności, jeśli chodzi o warunki zawarcia transakcji, przedmiot sprzedaży oraz uzyskane ceny transakcyjne. Z badanej próby wyeliminowane takie, które nie spełniają warunków transakcji rynkowych oraz takie, których cechy znacznie odbiegają od średnich cen transakcyjnych zanotowanych na rynku lokalnym w badanym okresie czasu.
W badanym okresie czasu nie zaobserwowano tendencji zmiany cen. Ceny utrzymywały się na poziomie stabilnym. Na podstawie badania rynku, analiz własnych oraz preferencji potencjalnych nabywców wynika, że ceny nieruchomości na analizowanym rynku tworzą głównie następujące czynniki: stan zabudowy, lokalizacja, powierzchnia gruntu, dodatkowa zabudowa, powierzchnia użytkowa budynku.

Rynek lokalny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalno- usługowymi zachowuje się stosunkowo stabilnie, nie wykazując stałego trendu zmiany cen, w związku z powyższym do obliczeń przyjęto ceny transakcyjne nieruchomości podobnych, bez korygowania ich na moment wyceny.

8.2. CHARAKTERYSTYKA RYNKU I WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI W KONTEKŚCIE CECH RYNKOWYCH

Na podstawie informacji uzyskanych w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami oraz badań własnych na temat preferencji nabywców ustalono, iż na wysokość cen nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalno- usługowymi położonymi na analizowanym terenie mają wpływ następujące cechy:

- stan zabudowy,
- lokalizacja,
- powierzchnia gruntu,
- dodatkowa zabudowa,
- powierzchnia użytkowa budynku.

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1.	Stan zabudowy	dobry	budynek w dobrym stanie technicznym i standardzie wykończenia pomieszczeń, prace remontowe prowadzone są na bieżąco.
		średni	budynek w średnim stanie technicznym i standardzie wykończenia pomieszczeń, częściowo remontowany na bieżąco, wymagający przeprowadzenia prac remontowych w średnim zakresie.
		słaby	budynek w słabym stanie technicznym i standardzie wykończenia pomieszczeń, wymagający przeprowadzenia prac remontowych w szerokim zakresie lub generalnego remontu.
2.	Lokalizacja	bardzo korzystna	cecha ta uwzględnia między innymi takie elementy jak bezpośrednie otoczenie nieruchomości (sąsiedztwo), rodzaj zabudowy, warunki dojazdu, jakość dróg, odległość od centrum miast, a także wielkość i stopień rozwoju miasta
		korzystna	
		mniej korzystna	
3.	Powierzchnia gruntu	mała	do 500 m^2 włącznie
		duża	powyżej 500 m^2
4.	Dodatkowa zabudowa	korzystne	na nieruchomości znajdują się dodatkowe zabudowania gospodarcze lub gospodarczo- garażowe
		mniej korzystna	na nieruchomości brak dodatkowych zabudowań gospodarcze lub gospodarczo- garażowych
6.	Powierzchnia użytkowa	mała	do 150 m^2 włącznie
		średnia	od 150 m^2 do 250 m^2
		duża	powyżej 250 m^2

Źródło: opracowanie własne

Analizując zespół cech nieruchomości wyodrębniono te, które różnicują nieruchomości, jednocześnie mają wpływ na cenę nieruchomości. Cechy te uporządkowano następująco, wyznaczając zakres kwotowy wag cech rynkowych.

Wagi poszczególnych cech rynkowych określono jako ich procentowy udział w całkowitej rozpiętości cen ΔC. Wartość wag określono na podstawie badania preferencji potencjalnych nabywców. Wagi, które w największym stopniu wpływają na jej cenę, przedstawiono w poniższej tabeli.

Na podstawie powyższych wyników przyjęto wagi cech:

Lp	Rodzaj cechy	Waga cechy
1	Stan zabudowy	20%
2	Lokalizacja	35%
3	Powierzchnia gruntu	5%
4	Dodatkowa zabudowa	5%
5	Powierzchnia użytkowa budynku	35%
	Razem	100%

C_{max}= 5 820,95 zł /m^2 C_{min}= 3 708,33 zł/m^2

$\Delta C = C_{max} - C_{min}$ = 2 112,61 zł/m^2

8.3. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH

Wartość nieruchomości określono na podstawie założenia, że wartość rynkowa stanowi średnią arytmetyczną, uzyskaną z porównań w parach nieruchomości wycenianej z nieruchomościami najbardziej podobnymi do wycenianej. Ze zbioru wybrano następujące nieruchomości do porównania:

Nieruchomość nr 1

Nieruchomość składa się z działki o powierzchni 891 m^2, położona jest w Brodnicy przy ul. Przykop. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, murowany, krytym papą, składającym się z budynku mieszkalnego parterowego ze strychem, położonym od strony ulicy Przykop, łącznika parterowego oraz budynku mieszkalnego jednopiętrowego z poddaszem o łącznej pow. użytkowej 167 m^2, wybudowanym w 1900 r. oraz budynek gospodarczy, murowany, kryty papą. Budynek charakteryzuje się słabym stanem zabudowy. Otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa.
Cena transakcyjna: 770 000 zł
Cena jednostkowa za m^2: 4 610,78 zł
Data transakcji: 24.11.2022 r.

Nieruchomość nr 2

Nieruchomość składa się z działki o powierzchni 180 m^2, położona jest w Grudziądzu przy ul. Spichrzowej. Nieruchomość zabudowana jest murowanym budynkiem spichlerza, dwukondygnacyjnym, niepodpiwniczonym, krytym dachówką ceramiczną, o powierzchni użytkowej 278,95m^2, w tym parter niemieszkalny o powierzchni użytkowej 114,30m^2 oraz piętro i poddasze mieszkalne o powierzchni użytkowej 164,65m^2, wybudowany w 1900 roku. Znajduje się w dzielnicy starego Miasta wpisanej do rejestru zabytków. Budynek charakteryzuje się słabym stanem zabudowy. Otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa- kamienice.
Cena transakcyjna: 1 100 000 zł
Cena jednostkowa za m^2: 3 943,36 zł
Data transakcji: 11.05.2022 r.

Nieruchomość nr 3

Nieruchomość składa się z działki o powierzchni 180 m^2, położona jest w Toruniu przy ul. Przedzamcze. Nieruchomość zabudowana jest murowanym budynkiem pełniącym funkcję użytkową, trzykondygnacyjnym, niepodpiwniczonym, o powierzchni użytkowej 220,00 m^2, wybudowany w 1971 roku. Znajduje się w dzielnicy Starego Miasta. Budynek charakteryzuje się średnim stanem zabudowy. Otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa- kamienice.
Cena transakcyjna: 1 050 000 zł
Cena jednostkowa za m^2: 4 772,73 zł
Data transakcji: 10.05.2022 r.

Nieruchomość nr 4

Nieruchomość składa się z działki o powierzchni 175 m^2, położona jest w Brodnicy przy ul. Strzeleckiej. Nieruchomość zabudowana jest dwoma budynkami w zabudowie zwartej, o funkcji mieszkalno- usługowej, murowanymi, krytymi papą, o łącznej pow. użytkowej 170 m^2, wybudowanymi w 1850 i 1955 r. Budynek charakteryzuje się słabym stanem zabudowy. Otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa- kamienice.
Cena transakcyjna: 738 000 zł

Cena jednostkowa za m^2: 4 341,18 zł
Data transakcji: 10.02.2022 r.

Nieruchomość nr 5
Nieruchomość składa się z działki o powierzchni 1 014 m^2, położona jest w Toruniu, przy ul. Łódzkiej. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalno- usługowym trzykondygnacyjnym, murowanym, z dachem krytym papą, o powierzchni użytkowej 232,80m^2, wybudowanym w 1936 roku oraz dwoma budynkami niemieszkalnymi w zabudowie zwartej: jednokondygnacyjnym o powierzchni zabudowy 15,80 m^2 i trzykondygnacyjnym o powierzchni użytkowej 122 m^2. Budynki charakteryzują się średnim stanem zabudowy. Otoczenie stanowią obiekty handlowo- usługowe.
Cena transakcyjna: 870 000 zł
Cena jednostkowa za m^2: 3 737,11 zł
Data transakcji: 28.01.2022 r.

Nieruchomość nr 6
Nieruchomość składa się z działki o powierzchni 286 m^2, położona jest w Toruniu, przy ul. Rynek Nowomiejski. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalno- usługowym trzykondygnacyjnym, murowanym, o powierzchni użytkowej 515,38 m^2, wybudowanym w 1500 roku. Budynki charakteryzują się dobrym stanem zabudowy. Otoczenie stanowią obiekty o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej i usługowej -kamienice.
Cena transakcyjna: 3 000 000 zł
Cena jednostkowa za m^2: 5 820,95 zł
Data transakcji: 04.11.2022 r.

Nieruchomość nr 7
Nieruchomość składa się z działki o powierzchni 126 m^2, położona jest w Toruniu, przy ul. Pod Krzywą Wieżą. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalno- usługowym trzykondygnacyjnym, murowanym, o powierzchni użytkowej 120,00 m^2, wybudowanym w 1800 roku. Budynki charakteryzują się dobrym stanem zabudowy. Otoczenie stanowią obiekty o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej i usługowej -kamienice.
Cena transakcyjna: 445 000 zł
Cena jednostkowa za m^2: 3 708,33 zł
Data transakcji: 09.12.2022 r.

8.4. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM MIESZKALNO- USŁUGOWYM

Przeprowadzono porównanie nieruchomości wycenianej, kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określone wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości przedstawiono w tabeli nr 8.4.1

Przy wycenie zastosowano ekstrapolację cechy „powierzchnia użytkowa budynku", ponieważ żadna z nieruchomości porównawczych nie ma tak małej powierzchni użytkowej jak nieruchomość wyceniana.

Tabela 8.4.1. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Toruniu ul. Szosa Chełmińska

Opis nieruchomości	Nieruchomość wyceniana	Obiekty przyjęte do porównania								
		1			2			3		
gmina	Toruń	Brodnica			Grudziądz			Toruń		
adres	ul. Szosa Chełmińska 113	ul. Przykop			ul. Spichrzowa			ul. Przedzamcze		
Powierzchnia użytkowa budynku w m²	92	167,00			278,95			220,00		
Powierzchnia gruntu	250	891,00			180,00			180,00		
Data wyceny / transakcji	Lipiec 2023	listopad 2022			maj 2022			maj 2022		
Cena 1 m²		4 610,78 zł			3 943,36 zł			4 772,73 zł		
Określenie wartości nieruchomości										
Cechy porównawcze	Skala cechy	Skala cechy	Waga	Poprawka kwotowa	Skala cechy	Waga	Poprawka kwotowa	Skala cechy	Waga	Poprawka kwotowa
Stan zabudowy	słaby	słaby	20%	0,00 zł	słaby	20%	0,00 zł	średni	20%	-211,26 zł
Lokalizacja	bardzo korzystna	mniej korzystna	35%	739,42 zł	korzystna	35%	369,71 zł	bardzo korzystna	35%	0,00 zł
Powierzchnia gruntu	mała	duża	5%	-105,63 zł	mała	5%	0,00 zł	mała	5%	0,00 zł
Dodatkowa zabudowa	korzystna	korzystna	5%	0,00 zł	korzystna	5%	0,00 zł	mniej korzystna	5%	105,63 zł
Powierzchnia użytkowa budynku	bardzo mała	średnia	35%	739,42 zł	duża	35%	1 109,12 zł	średnia	35%	739,42 zł
Suma poprawek kwotowych		Suma	100%	1 373,20 zł	Suma	100%	1 478,83 zł	Suma	100%	633,78 zł
Cena poprawiona		5 983,98 zł			5 422,19 zł			5 406,51 zł		

Tabela 8.4.1. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Toruniu ul. Szosa Chełmińska

Opis nieruchomości	Nieruchomość wyceniana	Obiekty przyjęte do porównania			
		4	5	6	7
gmina	Toruń	Brodnica	Toruń	Toruń	Toruń
adres	ul. Szosa Chełmińska 113	ul. Strzelecka	ul. Łodzka	ul. Rynek Nowomiejski	ul. Pod Krzywą Wieżą
Powierzchnia użytkowa budynku w m²	92	170,00	232,80	515,38	120,00
Powierzchnia gruntu	250	175,00	1 014,00	286,00	126,00
Data wyceny / transakcji	lipiec 2023	luty 2022	styczeń 2022	listopad 2022	grudzień 2021
Cena 1 m²		4 341,18 zł	3 737,11 zł	5 820,95 zł	3 708,33 zł

Określenie wartości nieruchomości

Cechy porównawcze	Skala cechy	Skala cechy	Waga	Poprawka kwotowa	Skala cechy	Waga	Poprawka kwotowa	Skala cechy	Waga	Poprawka kwotowa	Skala cechy	Waga	Poprawka kwotowa
Stan zabudowy	słaby	słaby	20%	0,00 zł	średni	20%	-211,26 zł	dobry	20%	-422,52 zł	dobry	20%	-422,52 zł
Lokalizacja	bardzo korzystna	mniej korzystna	35%	739,42 zł	bardzo korzystna	35%	0,00 zł	bardzo korzystna	35%	0,00 zł	bardzo korzystna	35%	0,00 zł
Powierzchnia gruntu	mała	mała	5%	0,00 zł	duża	5%	-105,63 zł	mała	5%	0,00 zł	mała	5%	0,00 zł
Dodatkowa zabudowa	korzystna	mniej korzystna	5%	105,63 zł	korzystna	5%	0,00 zł	mniej korzystna	5%	105,63 zł	mniej korzystna	5%	105,63 zł
Powierzchnia użytkowa budynku	bardzo mała	średnia	35%	739,42 zł	średnia	35%	739,42 zł	duża	35%	1 109,12 zł	mała	35%	369,71 zł
Suma poprawek kwotowych		Suma	100%	1 584,46 zł	Suma	100%	422,52 zł	Suma	100%	792,23 zł	Suma	100%	52,82 zł
Cena poprawiona		5 925,64 zł			4 159,64 zł			6 613,18 zł			3 761,15 zł		

Wartość 1 m²	5 324,61 zł
Wartość ogółem	489 864,12 zł
Przyjęto (po zaokrągleniu)	**490 000 zł**
Wysokość udziału 814/8800 części nieruchomości (po zaokrągleniu)	**45 325 zł**

Przedział cenowy	
Cmax	5 820,95 zł
Cmin	3 708,33 zł
średnia	4 419,21 zł
deltaC	2 112,61 zł

Cecha porównawcza	Waga	Zakres kwotowy / natężenie cechy		
		min	średnia	max
Stan zabudowy	20%	0,00 zł	-211,26 zł	-422,52 zł
Lokalizacja	35%	739,42 zł	369,71 zł	0,00 zł
Powierzchnia gruntu	5%	0,00 zł	-52,82 zł	-105,63 zł
Dodatkowa zabudowa	5%	0,00 zł	-	105,63 zł
Powierzchnia użytkowa budynku	35%	0,00 zł	369,71 zł	739,42 zł

KAROLINA CZAJA

9. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalno- usługowym i budynkiem gospodarczym, zlokalizowanej w Toruniu przy ulicy Szosa Chełmińska 113, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 110/2, zapisaną w księdze wieczystej nr TO1T/00002244/6 wynosi:

490 000 zł

Słownie: czterysta dziewięćdziesiąt tysięcy złotych

Wartość rynkowa udziału wynoszącego 814/8800 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalno - usługowym i budynkiem gospodarczym, zlokalizowanej w Toruniu przy ulicy Szosa Chełmińska 113, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 110/2, zapisaną w księdze wieczystej nr TO1T/00002244/6 wynosi:

Wysokość udziału 814/8800 części nieruchomości wynosi:

45 325 zł

Słownie: czterdzieści pięć tysięcy trzysta dwadzieścia pięć złotych

Określona wartość odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny, zawiera się w przedziale cen minimalnych i maksymalnych zanotowanych na rynku.

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

— niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
— opracowanie nie może być wykorzystane do żadnego innego celu aniżeli określony w opracowaniu,
— ocena stanu technicznego budynku nie stanowi ekspertyzy technicznej,
— Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT.

11. ZAŁĄCZNIKI

— Wypis z rejestru gruntów z dnia 19 lipca 2023 roku,
— Mapa zasadnicza z dnia 24 maja 2023 roku,
— Wydruk z Elektronicznej Księgi Wieczystej dla przedmiotowej nieruchomości wygenerowany 19 kwietnia 2023 roku,
— Polisa Rzeczoznawcy.

KAROLINA CZAJA

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **TO1T/00002244/6**, STAN Z DNIA 2023-04-19 06:41

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TORUNIU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TO1T

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	**4**	19

Działki ewidencyjne

		Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---	1, 2, 18
Numer działki	**110/2**	
Identyfikator działki	046301_1.0036.110/2	
Obręb ewidencyjny *(numer)*	36	
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1. 1 KUJAWSKO-POMORSKIE, M. TORUŃ, TORUŃ M., TORUŃ	
Ulica	SZOSA CHEŁMIŃSKA	
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	**0,0250 HA**	19

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	**3**	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	**OPIS I MAPA** *(podstawa oznaczenia)* //00004104/01/, 2001-04-12 00:00:00, TAK *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)*
2	**WYCIĄG GŁ.**; SP. DOK. NR 7 *(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)* //00003834/01/, 2001-04-05 00:00:00, 2001-04-12 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
18	**WYKAZ ZMIAN W REJESTRZE GRUNTÓW**, 2016-03-14, URZĄD MIASTA WYDZIAŁ GEODEZJI I KARTOGRAFII, TORUŃ; 181-182 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./TO1T/00006828/16/001, 2016-04-12 11:17:21, 2016-04-13-12.59.25.000689, TAK, 180 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
19	**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**, 2016-03-14, PREZYDENT MIASTA TORUNIA, TORUŃ; 666-667, TO1T/00059001/5 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)*

DZ. KW./TO1T/00006685/16/001, 2016-04-11 11:29:26, 2016-04-19-12.09.21.000563, NIE, 662-665, TO1T/00059001/5
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **TO1T/00002244/6**, STAN Z DNIA 2023-04-19 06:41

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TORUNIU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TO1T

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **TO1T/00002244/6**, STAN Z DNIA 2023-04-19 06:41

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TORUNIU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TO1T

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1. ---

Nr podstawy wpisu: 3, 4, 5, 6, 8, 14

Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*

Lp. 1.	**4**	**74 /880**	---
Lp. 2.	**16**	**74 /8800**	---

Osoba fizyczna *(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*: **MARIAN ŁUCJAN GÓRSKI**, ANTONI, ŁUCJA, 45020208012

Lp. 2. ---

Nr podstawy wpisu: 3, 4, 5, 6, 8, 14

Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*

Lp. 1.	**7**	**74 /880**	---
Lp. 2.	**18**	**74 /8800**	---

Osoba fizyczna *(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*: **WIESŁAWA KRYSTYNA NAWSUĆ**, ANTONI, ŁUCJA, 50021902209

Lp. 3. ---

Nr podstawy wpisu: 3, 4, 5, 6, 8, 14

Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*

Lp. 1.	**8**	**74 /880**	---
Lp. 2.	**19**	**74 /8800**	---

Osoba fizyczna *(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*: **JÓZEF WOJCIECH GÓRSKI**, ANTONI, ŁUCJA, 52010411019

Lp. 4. ---

Nr podstawy wpisu: 3, 4, 5, 6, 8, 10, 11, 12, 13, 14

Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*

Lp. 1.	**9**	**74 /880**	---
Lp. 2.	**20**	**74 /8800**	---

Osoba fizyczna *(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*: **MARIA ALICJA DOŻYNKIEWICZ**, ANTONI, ŁUCJA, 53051901868

Lp. 5. ---

Nr podstawy wpisu: 3, 4, 5, 6, 8, 16, 17, 21, 22

Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*

Lp. 1.	**10**	**74 /880**	---
Lp. 2.	**11**	**140 /880**	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
Lp. 3.	**13**	**74 /8800**	---
Lp. 4.	**23**	**74 /8800**	---
Lp. 5.	**24**	**74 /880**	---
Lp. 6.	**25**	**74 /8800**	---
Lp. 7.	**26**	**74 /880**	---
Lp. 8.	**27**	**814 /8800**	---

Osoba fizyczna *(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*: **GRZEGORZ ANTONI GÓRSKI**, ANTONI, ŁUCJA, 57120112919

Lp. 6. ---

Nr podstawy wpisu: 5, 6

Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*

Lp. 1.	**11**	**140 /880**	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA

Osoba fizyczna *(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)*	**GRAŻYNA TERESA GÓRSKA**, WINCENTY, JANINA	
Lp. 7.	---	Nr podstawy wpisu 8, 14
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1. **21 74 /8800** ---	
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*	**WOJCIECH TADEUSZ GÓRSKI**, ANTONI, TERESA, 71033109556	
Lp. 8.	---	Nr podstawy wpisu 23
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1. **28 814 /8800** ---	
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*	**ŁUCJA JABŁOŃSKA**, ALBIN, ZDZISŁAWA, 65021200622	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	**POSTANOWIENIE SĄDU**, I NS II 600/66, 1966-09-22, SĄD REJONOWY W TORUNIU; SP. DOK. 6 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW.//00004005/92/, 1992-08-26 00:00:00, 1992-11-17 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
4	**POSTANOWIENIE**, IC/91, 1991-06-20; SP. DOK. 6 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW.//00004005/92/, 1992-08-26 00:00:00, 1992-11-17 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
5	**UMOWA SPRZEDAŻY**, 2595/02, 2002-10-11, J M LIBERADZKA; 39-41 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW.//00010635/02/, 2002-10-11 14:25:00, 2002-10-29 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
6	**POSTANOWIENIE SĄDU**, I. NS. II. 842/92, 1995-09-12, SĄD REJONOWY W TORUNIU - WYDZIAŁ CYWILNY; 42 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW.//00010635/02/, 2002-10-11 14:25:00, 2002-10-29 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
8	**POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU**, XI NS 1449/06, 2007-01-22, SĄD REJONOWY W TORUNIU XI WYDZIAŁ CYWILNY, TORUŃ; 79 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./TO1T/00005383/08/001, 2008-03-10 12:11:01, 2008-06-26-16.08.07.345827, NIE, 67-78 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
10	**POSTANOWIENIE SĄDU**, I NS II 600/66, 1966-09-22, SĄD REJONOWY W TORUNIU; SP. DOK. 6 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./TO1T/00022775/08/001, 2008-10-24 08:18:12, 2008-10-24-10.41.56.850657, TAK, 106 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
11	**POSTANOWIENIE**, IC/91, 1991-06-20; SP. DOK. 6 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./TO1T/00022775/08/001, 2008-10-24 08:18:12, 2008-10-24-10.41.56.850657, TAK, 106 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
12	**UMOWA SPRZEDAŻY**, 2595/02, 2002-10-11, J M LIBERADZKA; 39-41 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska; położenie dokumentu - numer karty akt)*

DZ. KW./TO1T/00022775/08/001, 2008-10-24 08:18:12, 2008-10-24-10.41.56.850657, TAK, 106
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

13 **POSTANOWIENIE SĄDU**, I. NS. II. 842/92, 1995-09-12, SĄD REJONOWY W TORUNIU - WYDZIAŁ CYWILNY; 42
(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./TO1T/00022775/08/001, 2008-10-24 08:18:12, 2008-10-24-10.41.56.850657, TAK, 106
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

14 **POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU**, XI NS 1449/06, 2007-01-22, SĄD REJONOWY W TORUNIU XI WYDZIAŁ CYWILNY; 136
(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./TO1T/00024487/08/001, 2008-11-17 12:37:41, 2009-02-10-12.52.34.726540, NIE, 127-135
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

16 **UMOWA DAROWIZNY**, 3650/2009, 2009-07-02, BARBARA ELŻBIETA GAWIN, TORUŃ; 206-208, TO1T/00000106/3
(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
DZ. KW./TO1T/00016070/09/001, 2009-07-03 12:44:00, 2009-10-13-16.51.50.070223, NIE, 206-208, TO1T/00000106/3
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

17 **UMOWA DAROWIZNY**, 8330/2009, 2009-12-21, MAREK KRZYSZTOF KOLASIŃSKI, TORUŃ; 206-209, TO1T/00000106/3
(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
DZ. KW./TO1T/00027490/09/001, 2009-12-22 11:46:00, 2010-02-03-10.59.53.804081, NIE, 206-209, TO1T/00000106/3
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

20 **ZARZĄDZENIE REFERENDARZA SĄDOWEGO Z DNIA 02.06.2016 ROKU, DZ. KW.TO1T/00011085/16**; 188
(wskazanie podstawy; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./TO1T/00011085/16/001, 2016-06-02 08:11:32, 2016-06-02-10.04.29.448825, TAK, 188
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

21 **UMOWA SPRZEDAŻY**, 1206/2017, 2017-05-30, MAGDALENA CHYŁA, TORUŃ; 202-205
(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./TO1T/00013697/17/001, 2017-05-30 15:28:00, 2017-06-09-13.01.02.713455, NIE, 200-201
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

22 **UMOWA SPRZEDAŻY**, 1657/2017, 2017-07-26, MAGDALENA CHYŁA, TORUŃ; 213-216
(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./TO1T/00018090/17/001, 2017-07-26 14:01:00, 2017-07-28-13.13.21.445767, NIE, 211-212
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

23 **POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU**, XI NS 682/17, 2017-08-08, SĄD REJONOWY TORUNIU XI WYDZIAŁ CYWILNY, TORUŃ; 224
(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./TO1T/00025690/22/001, 2022-10-31 10:35:00, 2022-11-23-10.52.12.767988, NIE, 221-223
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **TO1T/00002244/6**, STAN Z DNIA 2023-04-19 06:40

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TORUNIU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TO1T

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O **Dział I-Sp** **Dział II** **Dział III** **Dział IV**

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

			Nr podstawy wpisu
Lp. 1.		---	26
Numer wpisu		**7**	
Rodzaj wpisu		**INNY WPIS**	
Treść wpisu		TYLKO NA UDZIALE ŁUCJI JABŁOŃSKIEJ WYNOSZĄCYM 814/8800 CZĘŚCI WZMIANKA O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI W SPRAWIE GKM 40/22 NA WNIOSEK KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TORUNIU JOANNY JUTROWSKIEJ Z DNIA 28.12.2022 ROKU.	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, KRS)*	Lp. 1.	**"LEXUS SG" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**, KIELCE, 0000224303	

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	**5**	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
26	**WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU**, GKM 40/22, 2022-12-28, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TORUNIU JOANNA JUTROWSKA; 239 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./TO1T/00030941/22/001, 2022-12-28 14:20:00, 2023-01-13-13.28.06.902733, NIE, 236-237 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **TO1T/00002244/6**, STAN Z DNIA 2023-04-19 06:40

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TORUNIU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TO1T

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

			Nr podstawy wpisu
Lp. 1.		---	
Numer hipoteki (roszczenia)		**14**	24, 25
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta		**93873,40** (DZIEWIĘĆDZIESIĄT TRZY TYSIĄCE OSIEMSET SIEDEMDZIESIĄT TRZY 40/100) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1 WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCE Z NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM, NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM Z DNIA 27.07.2018 ROKU SĄDU REJONOWEGO W TORUNIU V WYDZIAŁ GOSPODARCZY, SYGN. AKT V GNC 1684/18.	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON, KRS)*	Lp. 1.	**"LEXUS SG" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**, KIELCE, 290485343, 0000224303	

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	**13**	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	**NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM**, V GNC 1684/18, 2018-07-27, SĄD REJONOWY W TORUNIU V WYDZIAŁ GOSPODARCZY, TORUŃ; 226 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./TO1T/00025690/22/002, 2022-10-31 10:35:00, 2022-11-23-10.52.12.767988, NIE, 221-223 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
25	**POSTANOWIENIE O NADANIU KLAUZULI WYKONALNOŚCI**, V GCO 2284/22, 2022-10-14, SĄD REJONOWY W TORUNIU V WYDZIAŁ GOSPODARCZY, TORUŃ; 225 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./TO1T/00025690/22/002, 2022-10-31 10:35:00, 2022-11-23-10.52.12.767988, NIE, 221-223 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

Znak sprawy: WGIK.6621.1.1403.2023

Województwo: **kujawsko-pomorskie**
Powiat: **m. Toruń**
Jednostka ewidencyjna: **046301_1, Toruń**
Obręb ewidencyjny: **0036, Obręb 36**

Prezydent Miasta Torunia

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 19-07-2023 11:46:40

Nr jednostki rejestrowej: **G42**

Osoby: 18

Udział Forma władania	*Dane osoby fizycznej / instytucji*
74/880 współwłasność	Dożynkiewicz Maria Alicja (Antoni, Łucja)
74/8800 współwłasność	Dożynkiewicz Maria Alicja (Antoni, Łucja)
814/8800 współwłasność	Górski Grzegorz Antoni (Antoni, Łucja)
74/880 współwłasność	Górski Grzegorz Antoni (Antoni, Łucja)
74/880 współwłasność	Górski Grzegorz Antoni (Antoni, Łucja)
74/880 współwłasność	Górski Grzegorz Antoni (Antoni, Łucja)
74/8800 współwłasność	Górski Grzegorz Antoni (Antoni, Łucja)
74/8800 współwłasność	Górski Grzegorz Antoni (Antoni, Łucja)
74/8800 współwłasność	Górski Grzegorz Antoni (Antoni, Łucja)
wspólność ustawowa 140/880 współwłasność	Górski Grzegorz Antoni (Antoni, Łucja) Górska Grażyna Teresa (Wincenty, Janina)
74/880 współwłasność	Górski Józef Wojciech (Antoni, Łucja)
74/8800 współwłasność	Górski Józef Wojciech (Antoni, Łucja)
74/880 współwłasność	Górski Marian Łucjan (Antoni, Łucja)
74/8800 współwłasność	Górski Marian Łucjan (Antoni, Łucja)
74/8800 współwłasność	Górski Wojciech Tadeusz (Antoni, Teresa)
814/8800 współwłasność	Jabłońska Łucja (Albin, Zdzisława)
74/880 współwłasność	Nawsuć Wiesława Krystyna (Antoni, Łucja)
74/8800 współwłasność	Nawsuć Wiesława Krystyna (Antoni, Łucja)

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki *Identyfikator*	*Adres*	*Powierzchnia [ha]*	*Użytek i klasa bonitacyjna*		*Nr KW lub inne dokumenty*
			Oznaczenie	*Pow. [ha]*	
110/2 046301_1.0036.110/2	Toruń, ul. Szosa Chełmińska 113	0.0250	Bi	0.0250	-nr KW ukryty-
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 12, 13.					

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.0250	ha
Słownie:	dwieście pięćdziesiąt metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
Bi - Inne tereny zabudowane

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 2

Identyfikator	**046301_1.0036.12_BUD**	*Kondygnacje nadziemne:* **2** *Kondygnacje podziemne:* **0** *Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m²]:* **84** *Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]:* **-** *Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]:* **-** *Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]:* **-**
Działka	046301_1.0036.110/1, 046301_1.0036.110/2	
Adres	Toruń, ul. Szosa Chełmińska 113	
Rodzaj wg KŚT	budynki handlowo-usługowe	
Uwagi: -		
UWAGA: Budynek należy również do jednostki rejestrowej nr: 046301_1.0036.G265		

Identyfikator	**046301_1.0036.13_BUD**	*Kondygnacje nadziemne:* **1** *Kondygnacje podziemne:* **0** *Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m²]:* **49** *Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]:* **-** *Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]:* **-** *Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]:* **-**
Działka	046301_1.0036.110/2	
Adres	-	
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne	
Uwagi: -		

Signed by /
Podpisano przez:

Jarosław Jerzy
Jabłoński
Gmina Miasta Toruń

Date / Data:
2023-07-19 11:48

Sporządził(a): Jarosław Jabłoński

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

Nr konc.:WGK.6642.652.2023

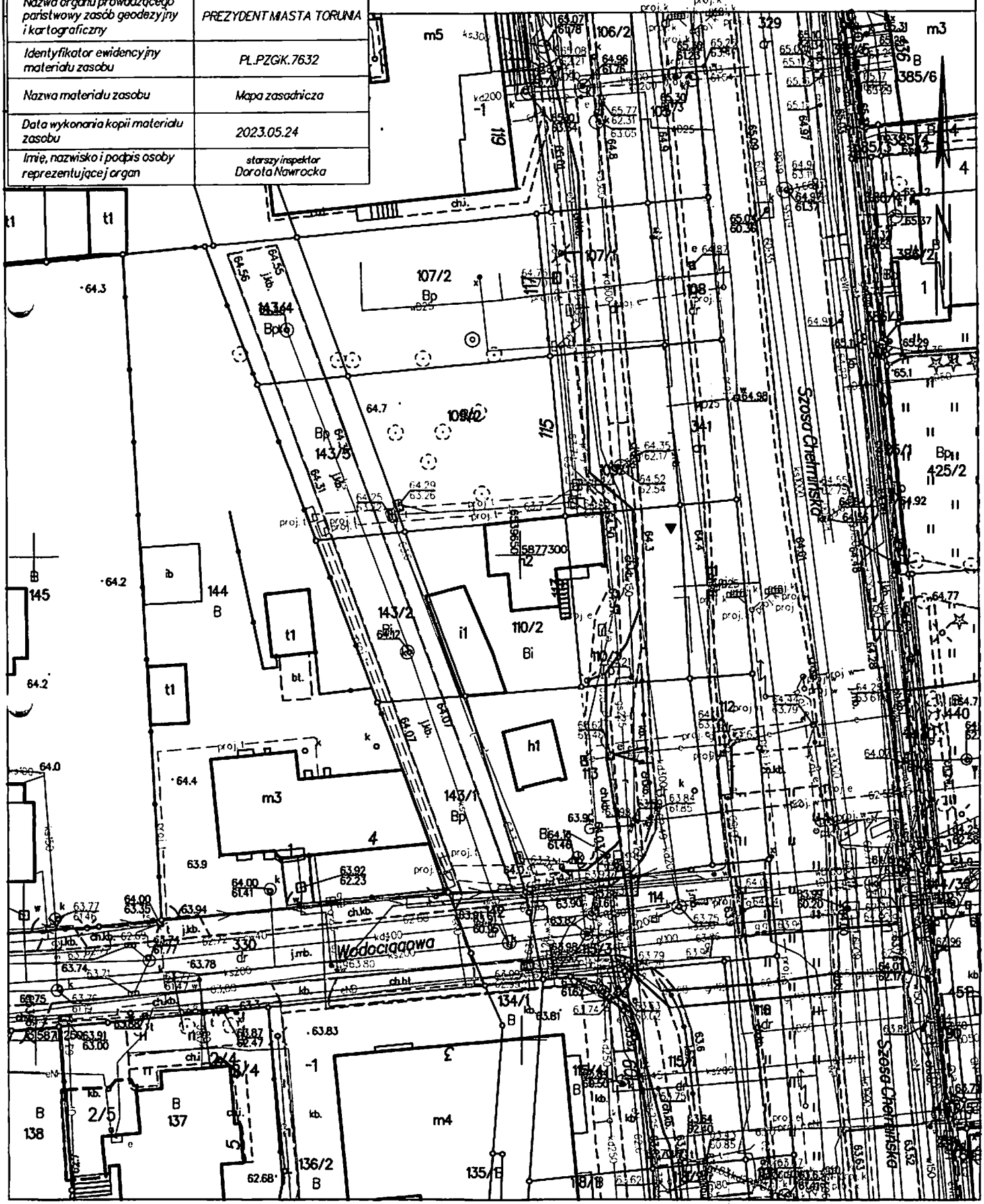
Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: m. Toruń
Jednostka ewidencyjna: 046301_1, Toruń
Obręb: 0036
Działka: 110/2

Signed by / Podpisano przez:
Dorota Nawrocka
Gmina Miasta Toruń
Date / Data:
2023-05-24 08:47

MAPA ZASADNICZA DO CELÓW OPINIODAWCZYCH
SKALA 1:500

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	PREZYDENT MIASTA TORUNIA
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PL.PZGK.7632
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Data wykonania kopii materiału zasobu	2023.05.24
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	starszy inspektor Dorota Nawrocka



UWAGA!!! Od 1.04.2020 r. zmiana numeru rachunku bankowego kancelarii:
ING Bank Śląski S.A. Oddział w Toruniu 57 10501979 1000 0097 2122 9475

Komornik Sądowy
przy Sądzie Rejonowym w Toruniu
Joanna Jutrowska
Kancelaria Komornicza nr VIII w Toruniu
87-100 Toruń, I. Łyskowskiego 29/35
tel.56 642-98-76
e-mail: torun.jutrowska@komornik.pl
GKm 40/22

Toruń, dnia 15-02-2023
Sz P
Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego
Karolina Czaja

ul. Kopernika 8
87-300 Brodnica

#J.J. *0070001630126*/N0172/

0070001630126

ZLECENIE BIEGŁEMU DOKONANIA OSZACOWANIA
ORAZ CZYNNOŚCI NIEZBĘDNYCH DLA SPORZĄDZENIA OPISU UŁAMKOWEJ CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Toruniu Joanna Jutrowska w sprawie egzekucyjnej z wniosku wierzyciela:
"LEXUS SG" sp. z o.o.
25-501 Kielce, ul. Sienkiewicza 66/5
którego reprezentuje: **"LEXUS SG" sp. z o.o. R.Pr. Tomasz Korski,**
25-501 Kielce, ul. Sienkiewicza 66/5
przeciwko dłużnikowi:
Łucja Jabłońska
PESEL: **65021200622**, NIP: **9561028199**,
87-100 Toruń, ul. Ugory 121
prowadzonej na podstawie tytułu wykonawczego:
Nakaz zapłaty w post. upominawczym SR w Toruniu z dnia 27-07-2018 r., sygn. akt V GNc 1684/18, zaopatrzony w klauzulę wykonalności z dnia 16-11-2022 r.

na mocy przepisu art. 948 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego powołuje biegłego:

Karolina Czaja

celem dokonania oszacowania udziału wynoszącego 814/8800 część nieruchomości zabudowanej położonej pod adresem: 87-100 Toruń, ul. Szosa Chełmińska 113, Toruń, dla której Sąd Rejonowy w Toruniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze TO1T/00002244/6.

Ponadto, komornik zleca biegłemu dokonanie czynności niezbędnych do opisu udziału wynoszącego 814/8800 część nieruchomości zabudowanej.

Wynagrodzenie za sporządzenie opinii (operatu szacunkowego) zostanie przyznane po jej złożeniu wraz z kartą pracy biegłego. Należność za czynności zostanie uiszczona po uprawomocnieniu się postanowienia o przyznaniu wynagrodzenia i przedłożeniu rachunku.

W przypadku, jeżeli biegły nie jest stałym biegłym sądowym (wpisanym aktualnie na listę biegłych sądowych) należy niezwłocznie poinformować o tym komornika.

Komornik Sądowy
Joanna Jutrowska

Pouczenie:
Stosownie do treści przepisu art. 10 ust 2 ustawy o kosztach komorniczych postanowienie o przyznaniu należności (wynagrodzenia) komornik wydaje na wniosek podmiotu uprawnionego do jego otrzymania. Złożenie faktury lub rachunku jest równoznaczne ze złożeniem wniosku. Wniosek składa się w terminie 7 dni od dnia dokonania czynności uzasadniającej przyznanie należności pod rygorem wygaśnięcia prawa do przyznania należności.

Zgodnie z treścią przepisu art. 767 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego na każdą czynność komornika, przysługuje skarga do sądu rejonowego. Skarga przysługuje również na zaniechanie dokonania czynności przez komornika. Do prowadzenia egzekucji został wybrany komornik poza właściwością ogólną, więc skargę rozpatruje sąd, który byłby właściwy według zasad ogólnych. Skargę wnosi się do Sądu Rejonowego w terminie tygodniowym od daty zawiadomienia strony o dokonaniu czynności (art. 767 § 4 kpc).
Zgodnie z treścią przepisu art. 767 § 1 kpc na każdą czynność komornika, przysługuje skarga do w Toruniu Sądu Rejonowego w Toruniu. Skarga przysługuje również na zaniechanie dokonania czynności przez komornika. Skargę wnosi się do Sądu Rejonowego w Toruniu w terminie tygodniowym od daty

zawiadomienia strony o dokonaniu czynności (art. 767 § 2 kpc).
Skarga na czynność komornika powinna czynić zadość wymaganiom pisma procesowego oraz określać zaskarżoną czynność lub czynność, której zaniechano, jak również wniosek o zmianę, uchylenie lub dokonanie czynności wraz z uzasadnieniem oraz podlega opłacie sądowej w kwocie 50 zł.
Skrócona klauzula informacyjna w sprawach dotyczących wykonywania czynności w postępowaniu egzekucyjnym i zabezpieczających
Administratorem danych osobowych jest Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Toruniu z siedzibą przy ul. Łyskowskiego 29/35, 87-100 Toruń telefon 56 642 98 76. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane są w celu prowadzenia postępowania egzekucyjnego, zabezpieczającego oraz innych czynności, których wykonanie jest obowiązkiem prawnie ciążącym na administratorze (art. 6 ust. 1 lit. c RODO) wynikającym z art. 3 ustawy z dnia 22 marca 2018r. o komornikach sądowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 771). Więcej informacji o przetwarzaniu danych osobowych, znajduje się w siedzibie kancelarii.

Adresat oryginału: Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego Karolina Czaja
Do wiadomości: 1. Łucja Jabłońska, 87-100 Toruń
2. "LEXUS SG" sp. z o.o. R.Pr. Tomasz Korski, 25-501 Kielce
Przyjęcia interesantów: 7.30 do 15.30, czwartek 8.00 do 17.00
W korespondencji oraz przy wpłatach należy podać sygnaturę sprawy: **GKm 40/22**

CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego Karolina Czaja

87-300 Brodnica, Kopernika 8

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0014704

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 08/07/2023 - 07/07/2024
na sumę gwarancyjną: 200 000 EUR
słownie: dwieście tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 593.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista d/s Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48