Biuro Wyceny Nieruchomości
w Toruniu

Tel. 603 875 336
e-mail: elzbietabielecka@o2.pl

OPERAT SZACUNKOWY

wartości rynkowej nieruchomości gruntowej położonej w Brodnicy przy ulicach Tatarakowa, Spacerowa na działkach nr 2204/24 i 2204/23 gmina Brodnica M., powiat brodnicki, województwo kujawsko - pomorskie

Cel wyceny: sprzedaż

Wartość rynkowa: ***867 000 PLN***
Słownie: osiemset sześćdziesiąt siedem tysięcy złotych

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
ELŻBIETA BIELECKA
87-100 TORUŃ
UL. DEKERTA 22
TEL. 603 875 336
(465)
UPRAWNIENIA NR 2028

WYKONAŁA:
mgr inż. budownictwa Elżbieta Bielecka
87 100 TORUŃ ul. Jana Dekerta 22
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
uprawnienia MGPiB nr 2028

Toruń, 9 marzec 2026 rok

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

adres:
BRODNICA
Ulica Spacerowa, Tatarakowa
gmina Brodnica M.
powiat M. Brodnica
województwo kujawsko – pomorskie

Działka nr: **2204/23, 2204/24**
K.W. gruntowa nr TO1B/00044069/4

2. CEL WYCENY:

Sprzedaż

3. WŁAŚCICIEL :

Osoba prawna

4. RODZAJ NIERUCHOMOŚCI:

nieruchomość gruntowa

5. ZAKRES WYCENY:

nieruchomość niezabudowana

6. ZASTOSOWANE PODEJŚCIE WYCENY:

Podejście porównawcze

7. WARTOŚĆ :

Wartość rynkowa nieruchomości**: *867 000 PLN***
Słownie: osiemset sześćdziesiąt siedem tysięcy złotych

8. DATA: 2026-03-09

PODPIS:

SPIS TREŚCI OPERATU SZACUNKOWEGO

I. Dane wyjściowe.....str. 4
1. Podstawy formalne.
2. Podstawy prawne wyceny.
3. Przepisy merytoryczne.
II. Opis przedmiotu wyceny.....str. 6
1. Stan prawny.
2. Oznaczenie nieruchomości.
3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne.
4. Opis techniczny nieruchomości.
5. Stan otoczenia nieruchomości.
III. Procedura wyceny.....str. 8
1. Wybór procedury szacowania.
2. Data proceduralna.
IV. Wartość przedmiotu wyceny.....str. 10
1. Analiza rynku nieruchomości.
2. Określenie wartości nieruchomości niezabudowanej.
3. Wnioski.
V. Dane końcowe.....str. 18
1. Zastrzeżenia i klauzule.
2. Data sporządzenia opinii.
3. Wykaz załączników.

I. DANE WYJŚCIOWE.

1. Podstawy formalne.

1.1. Zleceniodawca.

Zleceniodawcą jest syndyk Beata Szarszewska masy upadłości Master Property Sp. z o.o.

.

1.2. Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość niezabudowana położona w Brodnicy przy ulicy Spacerowej na działce nr 2204/23 i Tatarakowej na działce nr 2204/24, objęta księgą wieczysta nr TO1B/00044069/4

1.3. Cel wyceny.

Wycenę sporządzono dla potrzeb sprzedaży

1.4. Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.

Data wizji lokalnej	*– 23 luty 2026 rok*
Data sporządzenia wyceny na dzień	*– 23 luty 2026 rok*
Data określenia stanu nieruchomości	*– 23 luty 2026 rok*
Data określenia przeznaczenia	*– 23 luty 2026 rok*
Data wykonania operat	*– 9 marzec 2026 rok*

1.5. Zakres wyceny.

Wycenie podlega prawo własności do:
- *nieruchomości niezabudowanej,*
- *wg stanu i cen na dzień 23 luty 2026 rok.*

2. Podstawy prawne wyceny.

☑ *Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r.* ***prawo upadłościowe*** *(Dz. U. z 2025 r. poz. 614, 1085, 1170, 1172.2024 poz. 794)*

☑ *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku* ***o gospodarce nieruchomościami*** *(Dz. U. z 2024 r. poz. 1145. 1222, 1717, 1881, z 2025 r. poz. 1077, 1080.)*

☑ *Rozporządzenie MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 5 września 2023 r.* ***w sprawie wyceny nieruchomości*** *(Dz. U. z dnia 8 września 2023 r. Poz. 1832).*

3. Przepisy merytoryczne.

3.1. Przepisy uzupełniające.

☑ ***Standardy Zawodowe*** *Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w Warszawie stosowane w ramach dobrej praktyki zawodowej.*

☑ ***Europejskie Standardy Wyceny*** *- Tegova,*

☑ *Ustawa z dnia 10 maja 2018 roku* ***o ochronie danych osobowych*** *(Dz. U. z 2019 r. poz. 1781)).*

3. Przepisy merytoryczne.

3.1. Przepisy uzupełniające.

☑ ***Standardy Zawodowe*** *wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych stosowane w ramach dobrej praktyki zawodowej.*
☑ ***Europejskie Standardy Wyceny*** *- Tegova,*
☑ *Ustawa z dnia 10 maja 2018 roku* ***o ochronie danych osobowych*** *(Dz. U. z 2019 r. poz. 1781)*

3.2. Źródła informacji:

- *wizja lokalna ,*
- *Księgi Wieczyste,*
- *Ewidencja Gruntów,*
- *zagospodarowanie przestrzenne miasta,*
- *informacje o cenach sprzedaży nieruchomości z aktów notarialnych udostępnionych przez urząd miasta.*

3.3. Materiały uzupełniające:

- *„ Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego" – Mieczysław Prystupa.*

II. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY.

1. Stan prawny – załącznik nr 1

KW nr TO1B/00044069/4	Rodzaj nieruchomości	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
DZIAŁ I-0	Oznaczenie nieruchomości	województwo – kujawsko pomorskie powiat – gmina – miejscowość – Brodnica ulica Wczasowa
		Działka nr 2204/24 – grunty orne, Działka nr 2204/23 – grunty orne o obszarze 0,3121 ha
		Budynek
DZIAŁ I - SP	Spis praw związanych z własnością	Brak wpisów
DZIAŁK II	Własność	Master Property S. z o.o. w Gdyni
DZIAŁ III	Prawa, roszczenia, ograniczania	Wzmianka o upadłości
DZIAŁ IV	Hipoteka	Hipoteka umowna w wysokości 600000 zł na rzecz Tadeusza Ryszarda Drozda

2. Oznaczenie nieruchomości.

Nieruchomość w Ewidencji Gruntów prowadzonej przez Urząd Miasta w Brodnicy , położona jest w obrębie nr 0001 BRODNICA M.,
Jednostka ewidencyjna: Brodnica:
jednostka rejestrowa nr G.4828:

- *działka nr 2204/23 o powierzchni 1396 m^2 , użytek: RV;*
- *działka nr 2204/24 o powierzchni 1725 m^2, użytek RV.*

Łączna powierzchnia gruntu: 3121 mkw.

3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne.

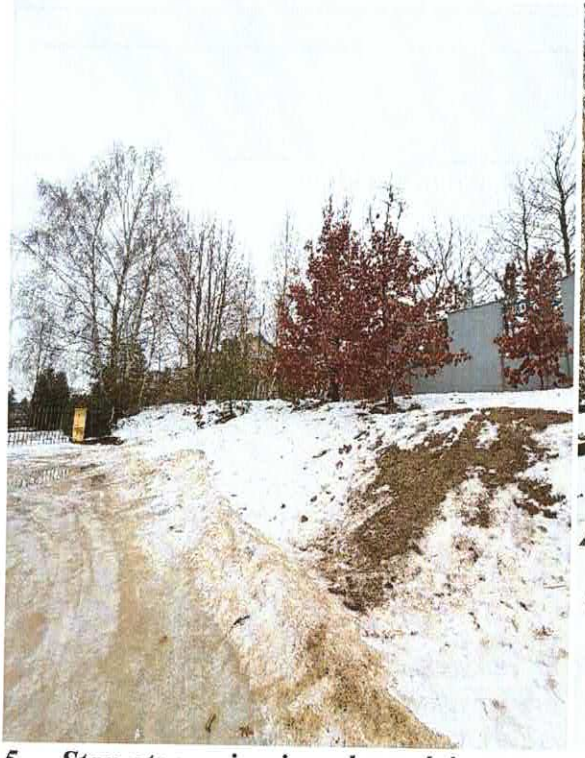
Zgodnie z obowiązującym Miejscowym Planem Zagospodarowania dla obszaru w rejonie ulic Wczasowej i Niskie Brodno do jeziora Niskie Brodno w Brodnicy zatwierdzonego Uchwałą nr NR XVII/181/2008 RADY MIEJSKIEJ W BRODNICY z dnia 12 sierpnia 2008 r. przedmiotowa nieruchomość leży w jednostce planistycznej 5 MN oznaczającej ;
przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; obowiązuje: a) zabudowa wolno stojąca, b) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic gminnych, c) zakaz wtórnych podziałów działek, d) strefa ochrony archeologicznej zlokalizowana na terenie 5 MN; dopuszcza się lokal użytkowy wbudowany w budynek mieszkalny na nieuciążliwe usługi typu

bytowego, jak drobny handel, działalność biurowa, gabinet lekarski itp. o powierzchni nie przekraczającej norm określonych prawem budowlanym.

4. Opis techniczny nieruchomości.

4.1. GRUNT

Przedmiotowe działki tworzą jeden kompleks użytkowy pomiędzy ulicami Spacerowa i Tatarakowa, ze skarpą rzędu 11 m w kierunku jeziora Niskie Brodno, położony pomiędzy ulicą Spacerową a Tatarakową o nawierzchni utwardzonej, w odległości ~ 3 km od centrum miasta Dużego Rynku. W terenie znajdują się media infrastruktury technicznej – sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, światłowód i energii. Na gruncie jest skrzynka energetyczna. Grunt jest niezabudowany i niezagospodarowany, skarpa w kierunku jeziora jest gęsto zadrzewiona i zakrzewiona. Grunt ma kształt wielokąta zbliżonego do prostokąta, teren od strony ulicy Tatarakowej ma skarpę rzędu 1,5 m. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w wielorodzinna.



5. Stan otoczenia nieruchomości.

Brodnica to miasto i gmina w województwie kujawsko pomorskim, w powiecie brodnickim obecnie położonym po obu stronach rzeki Drwęcy. Według danych z 2013 roku miasto liczyło 28579 mieszkańców. Powierzchnia miasta 22,87 km^2 i stanowi 2.2 % powierzchni powiatu. W mieście największym obiektem przemysłowym jest Zakład Sprzętu Motoryzacyjnego Polmo, przemysłu spożywczego Fabryka Żelatyny, zakłady mięsne Polmeat, mleczarnia Bromilk, ponadto rozwija się przemysł drzewny, meblarski i piekarniczy. Przez Brodnicę przebiega droga krajowa Toruń – Olsztyn oraz drogi kolejowe.

Preferowane kierunki inwestycyjne to gazyfikacyjna, hotele, gastronomia, obiekty sportowo rekreacyjne, turystyka, zagospodarowanie obiektów i terenów przemysłowych, budowa obiektów przemysłowych, przetwórstwo rolno – spożywcze.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora.

III. PROCEDURA WYCENY.

1. Wybór procedury szacowania.

Wyceny nieruchomości dokonują rzeczoznawcy majątkowi, a w wyniku tej wyceny określa się następujące wartości:
- wartość rynkową nieruchomości - stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.
- wartość odtworzeniową nieruchomości - określa się ją dla nieruchomości, które nie są lub nie mogą być (ze względu na użytkowanie bądź przeznaczenie) przedmiotem obrotu rynkowego oraz w przypadku gdy wymagają tego przepisy szczególne. Wartość ta równa jest kosztom jej odtworzenia z uwzględnieniem stopnia jej zużycia;
- wartość katastralną nieruchomości - ustala się ją dla nieruchomości, o jakich mowa jest w przepisach o podatku od nieruchomości.

Biegły jako rzeczoznawca majątkowy dokonuje wyboru odpowiedniej metody oraz techniki szacowania nieruchomości. Musi on przy tym uwzględnić takie czynniki jak: cel wyceny, rodzaj nieruchomości, jej położenie, funkcję, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania nieruchomości, a także dostępne dane o cenach podobnych nieruchomości.

Szczegółowa analiza rynku pod względem cech nieruchomości wycenianej i celu wyceny wykazała warunki dla określenia wartości rynkowej.

Wartość rynkową nieruchomości określiłam w podejściu ***porównawczym, metodą porównania parami.*** *Za jednostkę odniesienia przyjęłam 1 mkw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub gruntu niezabudowanego.*

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. Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków.
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, a także cechy tych nieruchomości
Wartość rynkowa jako średnia arytmetyczna ze skorygowanych cen nieruchomości porównawczych:

$$Wm^2 = \frac{C_1 + \ldots + C_i}{i}$$

Gdzie:
Wm^2 - wartość rynkowa jednego metra kwadratowego szacowanej nieruchomości
C_1 , C_i - ceny jednostkowe nieruchomości porównawczych po skorygowaniu
i - liczba transakcji przyjętych do porównania w metodzie porównywania parami

Obliczenie wartości nieruchomości wycenianej przez przemnożenie określonej wartości jednostkowej przez liczbę jednostek nieruchomości wycenianej, wg wzoru:

$WRN = Wm^2 \times P \times E$, gdzie:

WRN - wartość rynkowa szacowanej nieruchomości

Wm^2 - wartość rynkowa 1 m^2 jednostki porównawczej,

P - powierzchnia szacowanej nieruchomości

E - współczynnik eksperta [0,9 - 1,1]

Uwaga – współczynnik eksperta stosujemy w uzasadnionych przypadkach

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami.

1. *Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,*
2. *Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.*
3. *Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.*
4. *Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.*
5. *Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.*
6. *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.*
7. *Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.*
8. *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.*
9. *Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.*
10. *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.*
11. *Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).*

W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami.

Wartość budynków określiłam w podejściu kosztowym , metodą odtworzeniowa w technice wskaźnikowej.

Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne.

Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny.

2. ***Data proceduralna wyceny.***

Stan określony na dzień: 23 luty 2026 rok.

IV. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY.

1.1.Analiza rynku nieruchomości gruntowej.

Analizie poddany był rynek nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z prawem własności na terenie miasta Brodnicy. Monitorowanie preferencji potencjalnych kupujących wykazało, że wpływ na ceny mają tylko niektóre cechy, od których przeciętny inwestor uzależnia chęć zakupu. Cechy te charakteryzują atrybuty, a obserwacja zachowań nabywców tego typu nieruchomości wykazała następujące cechy: położenie centralne na osiedlu, w sąsiedztwie terenów rekreacyjnych,, z pełną infrastrukturą techniczną, bez ograniczeń i uciążliwości związanych z zabudową. Cechy te mają wpływ na cenę w różnym stopniu, co obrazują wagi cech rynkowych. Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określiłam na podstawie analizy rynku lokalnego oraz badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości. Okres badania transakcji rynkowych obejmuje lata 2026-2022. Wydłużenie okresu analizy związane jest nie dużą ilością transakcji gruntów o przeznaczeniu mieszkaniowym w okresie dwóch lat.

Transakcje rynkowe nieruchomości porównawczych:

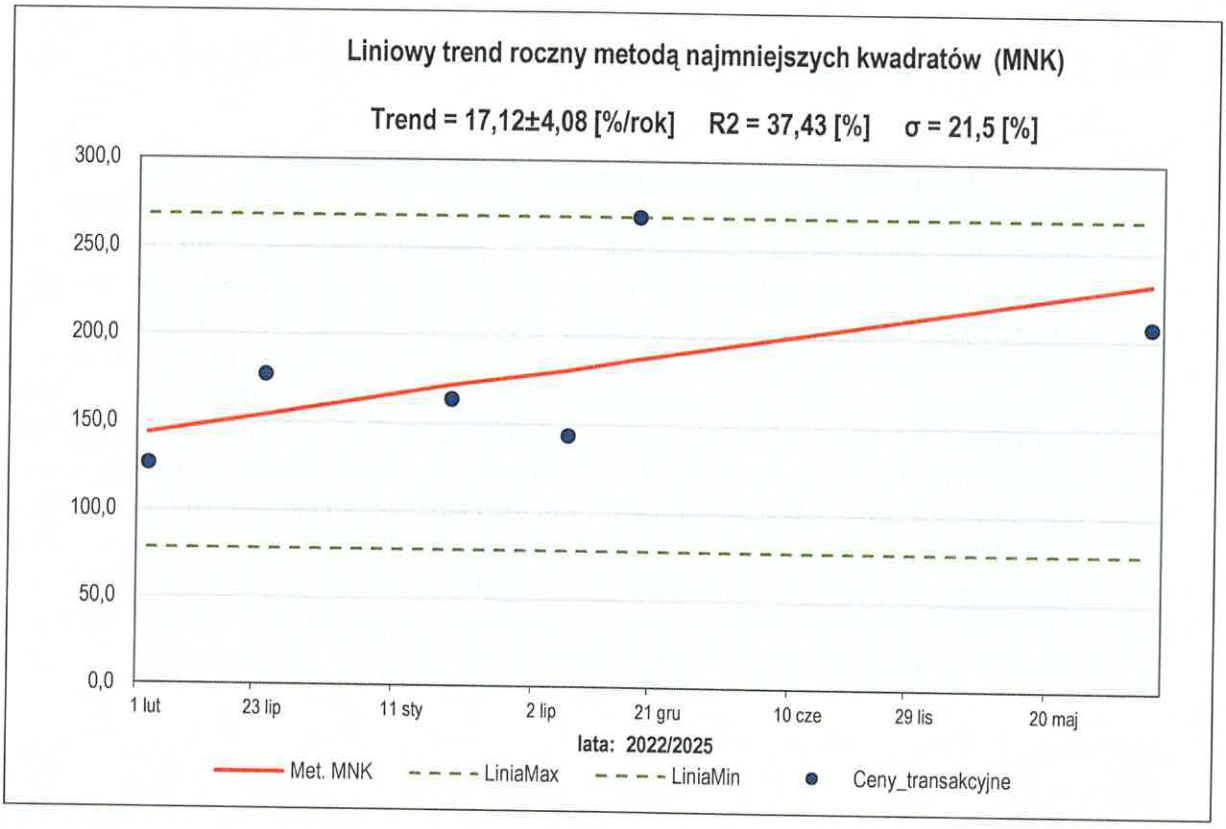
Numer transakcji	Data transakcji	Obręb	Ulica	Rodzaj nabywanego prawa	Cena działek	Powierzchnia działek	Podstawa wpisu przeznaczenia	Przeznaczenie podstawowe	Droga dojazdowa
1	10.09.2025	Brodnica	Lidzbarska	własność	139000	669	plan miejscowy	bud. mieszk. mn	dostęp do drogi publicznej
2	15.11.2023	Brodnica	18 Stycznia	własność	186991,87	696	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	bud. mieszk. mn	dostęp do drogi publicznej
3	09.08.2023	Brodnica	Michałowska	własność	150000	1042	plan miejscowy	bud. mieszk. mn	współwłasność działki dojazdowej
4	30.03.2023	Brodnica	Niskie Brodno	własność	205000	1250	plan miejscowy	bud. mieszk. mn	dostęp do drogi publicznej
5	12.07.2022	Brodnica	Spacerowa	własność	350000	1973	plan miejscowy	bud. mieszk. mn	dostęp do drogi publicznej
6	09.02.2022	Brodnica	Wrzosowa	własność	210000	1658	plan miejscowy	bud. mieszk. mn	współwłasność działki dojazdowej
7	09.02.2022	Brodnica	Wrzosowa	własność	105000	828	plan miejscowy	bud. mieszk. mn	współwłasność działki dojazdowej

Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określiłam na podstawie analizy rynku miejscowego oraz badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości oraz informacji z biur pośrednictwa.

Ceny gruntu na rynku zależne są przede wszystkim od następujących cech rynkowych:

Lokalizacja
Ukształtowanie gruntu
Infrastruktura techniczna
Podstawa przeznaczenia
Droga dojazdowa
Powierzchnia gruntu

Badanie zmian cen w okresie analizy:



Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

Rynek został podzielony w zależności od:

- *Lokalizacja:*

Ranga cechy	*Opis cechy*
1	*preferowana: podobne sąsiedztwo nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zieleni, centralne położenie na osiedlu, brak uciążliwości – drogi dojazdowe*
2	*Sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej – drogi lokalne*
3	*Sąsiedztwo inne – główne drogi*

- *Ukształtowanie gruntu:*

Ranga cechy	*Opis cechy*
1	*bardzo korzystne ukształtowanie terenu: kształt prostokątny, teren płaski, brak ograniczeń w zabudowie*
2	*Kształt mniej foremny, małe ograniczenia w zabudowie, skarpy*
3	*Kształt nieforemny, znaczne ograniczenia w zabudowie*

- *Infrastruktura techniczna:*

Ranga cechy	*Opis cechy*
1	*Pełna: energia, woda , kanalizacja, gaz, światłowód, dojazd utwardzony*
2	*Nie pełna infrastruktura: energia, woda, kanalizacja, światłowód, dojazd utwardzony*
3	*Podstawowa infrastruktura: energia, woda, kanalizacja*

- *Podstawa przeznaczenia*

Ranga cechy	*Opis cechy*
1	*Plan miejscowy*
2	*Studium*

- *Droga dojazdowa*

Ranga cechy	*Opis cechy*
1	*Droga gmina*
2	*Współwłasność drogi*

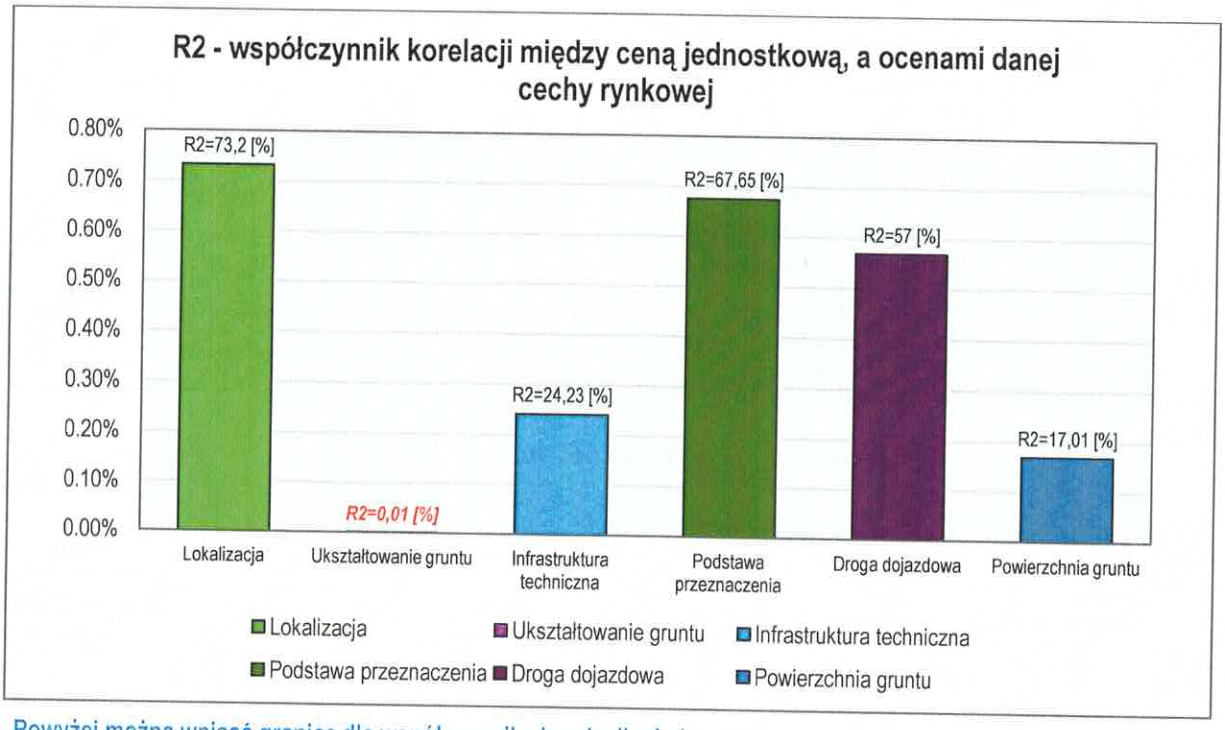
- *Powierzchnia gruntu: od 669 m^2 do 1973 m^2*

Cechy nieruchomości porównawczych:

Numer transakcji	Data transakcji	Ulica	Cena działek	Powierzchnia działek	lokalizacja	Ukształtowanie gruntu	Infrastruktura techniczna	Podstawa wpisu przeznaczenia	Droga dojazdowa	Cena jednostkowa aktualizowana
1	10.09.2025	Lidzbarska	139000	669	3	1	2	1	1	223,95
2	15.11.2023	18 Stycznia	186991,87	696	3	1	2	2	1	373,39
3	09.08.2023	Michałowska	150000	1042	1	1	3	1	2	206,67
4	30.03.2023	Niskie Brodno	205000	1250	2	2	1	1	1	245,62
5	12.07.2022	Spacerowa	350000	1973	1	3	2	1	1	287,38
6	09.02.2022	Wrzosowa	210000	1658	1	1	3	1	2	214,29
7	09.02.2022	Wrzosowa	105000	828	1	1	3	1	2	214,54

L.p	Parametr	Wartość
1	Minimalna jedn.cena aktualizowana **Cmin**	**206,67**
2	Maksymalna jedn. cena aktualizowana **Cmax**	**373,39**
3	ΔC cen jednostkowych aktualizowanych	**166,72**
4	Średnia jedn. cena aktualizowana **Cśr (μ)**	**252,26**
5	Mediana jedn.cen aktualizowanych **M**	**223,95**
6	Dominanta jedn. cen aktualizowanych **D**	**232,40**

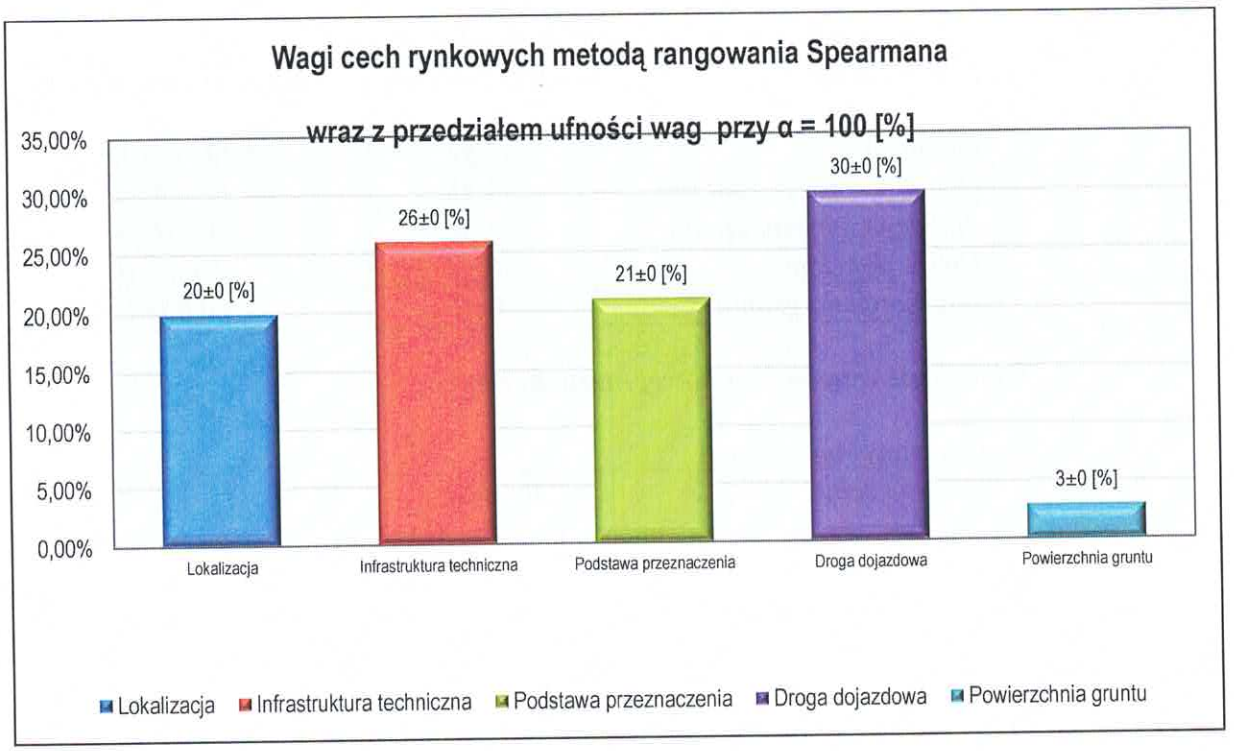
Analiza przydatności cech rynkowych :



Powyżej można wpisać granicę dla współczynnika korelacji między ceną , a ocenami danej cechy, czyli R2 (domyślnie 1%) - oznacza to, że cecha, która posiada R2 poniżej 1% na wykresie będzie zaznaczona na czerwono i powinna zostać wyeliminowana z wyceny, bo nie ma praktycznie wpływu na wynik szacowania.

Wagi określiłam metodą ***rangowanie Spearmana*** *o największej ufności. Wycena nieruchomości metodą rangowania Spearmana, jest pomocna w analizie danych i ustalaniu wag cech wpływających na wartość nieruchomości w podejściu porównawczym na podstawie nieruchomości porównawczych. Współczynnik korelacji rang Spearmana pozwala ocenić monotoniczną zależność między cechami nieruchomości a ich cenami transakcyjnymi, co może pomóc w wyborze cech istotnych dla wyceny i ustaleniu ich wpływu na wartość nieruchomości.*

W wycenie nieruchomości, współczynnik korelacji rang Spearmana może być użyty do określenia wag cech rynkowych, co pomaga w bardziej obiektywnym ustaleniu wpływu poszczególnych cech na cenę. Metoda ta polega na przypisaniu rang poszczególnym cechom i obliczeniu współczynnika korelacji rang, a następnie standaryzacji wyników. Wielkość wag określiłam za pomocą programu komputerowego do obliczeń statystycznych.



Wybrano następujące wagi do wyceny:

Wagi - rangowanie Spearmana

Lokalizacja	Infrastruktura techniczna	Podstawa przeznaczenia	Droga dojazdowa	Powierzchnia gruntu
20,00%	26,00%	21,00%	30,00%	3,00%

L.p.	Nazwa cechy rynkowej ciągłej	Ocena najlepsza	Ocena najgorsza	Δ
1	**Powierzchnia gruntu**	*669*	*1973*	1304

Przyjęte wagi cech rynkowych:

Nr cechy:	*Nazwa cechy*	*Waga w %*
1	*Lokalizacja*	*20*
2	*Infrastruktura techniczna*	*26*
3	*Podstawa przeznaczenia*	*21*
4	*Droga dojazdowa*	*30*
5	*Powierzchnia gruntu*	*3*

Zakres kwotowy dla poszczególnych cech rynkowych.

Nr cechy:	Nazwa cechy	*Waga w %*	*Kwota w zł*
1	*Lokalizacja*	*20*	*33,34*
2	*Infrastruktura techniczna*	*26*	*43,35*
3	*Podstawa przeznaczenia*	*21*	*35,01*
4	*Droga dojazdowa*	*30*	*50,02*
5	*Powierzchnia gruntu*	*3*	*5,00*
∑		*100*	**166,72**

Zakres kwotowy dla poszczególnych poprawek:

Nr cechy:	Nazwa cechy	*Zakres kwotowy w zł*	*Poprawki skokowe w zł*
1	*Lokalizacja*	*33,34*	*±33,34÷±16,67÷0*
2	*Infrastruktura techniczna*	*43,35*	*±43,35÷±21,68÷0*
3	*Podstawa przeznaczenia*	*35,01*	*±35,01÷0*
4	*Droga dojazdowa*	*50,02*	*±50,02÷0*
5	*Powierzchnia gruntu*	*5,00*	*±0,0038*

2. ***Określenie wartości rynkowej nieruchomości.***

Cechy nieruchomości wycenianej

Nr cechy:	*Nazwa cechy*	*Atrybuty*
1	*Lokalizacja*	*1*
2	*Infrastruktura techniczna*	*2*
3	*Podstawa przeznaczenia*	*1*
4	*Droga dojazdowa*	*1*
5	*Powierzchnia gruntu*	*3121*

Do porównania przyjęłam transakcje o podobnej lokalizacji:

Porównanie cech rynkowych dla nieruchomości nr 3

L.p.	Cechy	Waga W %	Zakres kwotowy w zł/1m^2	Nieruchomość wyceniana	Transakcja nieruchomości porównawczej:	Poprawka w zł / 1 m^2
1	*Lokalizacja*	*20*	*33,34*	*1*	*1*	0
2	*Infrastruktura techniczna*	*26*	*43,35*	*2*	*3*	+21,68
3	*Podstawa przeznaczenia*	*21*	*35,01*	*1*	*1*	0
4	*Droga dojazdowa*	*30*	*50,02*	*1*	*2*	+50,02
5	*Powierzchnia gruntu*	*3*	*5,00*	*3121*	*1042*	-7,90
6	Cena zaktualizowana w zł/m^2	------- ------- -------	---------- ---------- ----------	206,67		
7	Σ poprawek w zł/1m^2	------- -------	---------- ----------	63,80		
8	Cena poprawiona w zł/1 m^2	------- ------- -------	---------- ---------- ----------	270,47		

Porównanie cech rynkowych dla nieruchomości nr 5

L.p.	Cechy	Waga W %	Zakres kwotowy w zł/1m^2	Nieruchomość wyceniana	Transakcja nieruchomości porównawczej:	Poprawka w zł / 1 m^2
1	*Lokalizacja*	*20*	*33,34*	*1*	*1*	0
2	*Infrastruktura techniczna*	*26*	*43,35*	*2*	*2*	0
3	*Podstawa przeznaczenia*	*21*	*35,01*	*1*	*1*	0
4	*Droga dojazdowa*	*30*	*50,02*	*1*	*1*	0
5	*Powierzchnia gruntu*	*3*	*5,00*	*3121*	*1973*	-4,36
6	Cena zaktualizowana w zł/m^2	------- ------- -------	---------- ---------- ----------	287,38		
7	Σ poprawek w zł/1m^2	------- -------	---------- ----------	-4,36		
8	Cena poprawiona w zł/1 m^2	------- ------- -------	---------- ---------- ----------	283,02		

Porównanie cech rynkowych dla nieruchomości nr 6

L.p.	Cechy	Waga W %	Zakres kwotowy w zł/1m^2	Nieruchomość wyceniana	Transakcja nieruchomości porównawczej:	Poprawka w zł / 1 m^2
1	*Lokalizacja*	*20*	*33,34*	*1*	*1*	0
2	*Infrastruktura techniczna*	*26*	*43,35*	*2*	*3*	+21,68
3	*Podstawa przeznaczenia*	*21*	*35,01*	*1*	*1*	0
4	*Droga dojazdowa*	*30*	*50,02*	*1*	*2*	+50,02
5	*Powierzchnia gruntu*	*3*	*5,00*	*3121*	*1658*	-5,56
6	Cena zaktualizowana w zł/m^2	------- ------- -------	---------- ---------- ----------	214,29		
7	Σ poprawek w zł/1m^2	------- -------	---------- ----------	66,14		
8	Cena poprawiona w zł/1 m^2	------- ------- -------	---------- ---------- ----------	280,43		

Porównanie cech rynkowych dla nieruchomości nr 7

L.p.	Cechy	Waga W %	Zakres kwotowy	Nieruchomość wyceniana	Transakcja nieruchomości porównawczej:	Poprawka w zł / 1 m^2

			w zł/1m^2			
1	*Lokalizacja*	*20*	*33,34*	*1*	*1*	0
2	*Infrastruktura techniczna*	*26*	*43,35*	*2*	*3*	+21,68
3	*Podstawa przeznaczenia*	*21*	*35,01*	*1*	*1*	0
4	*Droga dojazdowa*	*30*	*50,02*	*1*	*2*	+50,02
5	*Powierzchnia gruntu*	*3*	*5,00*	*3121*	*826*	-8,72
6	Cena zaktualizowana w zł/m^2	------- ------- -------	---------- ---------- ----------	214,54		
7	Σ poprawek w zł/1m^2	------- -------	---------- ----------	62,98		
8	Cena poprawiona w zł/1 m^2	------- ------- -------	---------- ---------- ----------	277,52		

Wartość rynkowa 1 m^2 gruntu wynosi:

L.p.	*Wyszczególnienie*	*Wartość 1 mkw. w zł*
1	*nieruchomość nr 3*	270,47
2	*nieruchomość nr 5*	283,02
3	*nieruchomość nr 6*	280,43
4	*nieruchomość nr 7*	277,52
Nieruchomość wyceniana ∑[1+2+3+4]:4		**277,86**

2.2. Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

277,86 zł/m^2 · 3121 m^2 = 867 201,06 zł ≈ ***867 000 PLN***

Słownie: osiemset sześćdziesiąt siedem tysięcy złotych

3. WNIOSKI.

W procesie wyceny określiłam wartość rynkową nieruchomości w wysokości 867 000 zł. W przeliczeniu na 1 mkw. powierzchni wartość wynosi 277,86 zł/m^2. Analiza rynku wykazała, że ceny rynkowe podobnych nieruchomości wahają się od 206,67 zł do 373,39 zł. w przeliczeniu na 1 mkw. powierzchni gruntu. Uzyskana wartość rynkowa mieści się w granicach cen rynkowych, osiągając wartość powyżej średniej ceny rynkowej (252,26 zł/mkw.) na co wpływ ma lokalizacja w terenie rekreacyjnym.

V. DANE KOŃCOWE.

1. Zastrzeżenia i klauzule.

1.1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z zasadami wyceny rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

1.2. Wartość rynkowa nieruchomości została określona dla faktycznego sposobu korzystania.

1.3. Operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu aniżeli określonego w operacie.

1.4. Wyceniająca nie odpowiada za wady ukryte wycenianych obiektów, które nie mogła stwierdzić przy dokonaniu wizji lokalnej.

1.5. Wartość określona została na dzień wyceny.

*1.6. Określona w operacie wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia opłat i podatków w związku z transakcją kupna – sprzedaży, w tym podatku **VAT**.*

1.7. Operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody wyceniającej.

2. Data sporządzenia operatu: ***9 marzec 2026 rok.***

O P R A C O W A Ł A :

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
ELŻBIETA BIELECKA
87-100 TORUŃ
UL. DEKERTA 22
TEL. 603 875 336
(48)
UPRAWNIENIA NR 2028

3.Wykaz załączników:

nr 1 – protokół z księgi wieczystej,
nr 2 – wypis z Rejestru gruntów,
nr 3 – protokół z wizji lokalnej,
nr 4 – RODO,
nr 5 – ubezpieczenie OC.

ZAŁĄCZNIK NR 1

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ

Rubryka 0.1 - Informacje podstawowe

	Numer i nazwa pola	Treść pola
1.	**Numer księgi**	TO1B / 00044069 / 4
2.	Oznaczenie wydziału	---
	A: nazwa sądu	**SĄD REJONOWY W BRODNICY**
	B: siedziba sądu	**BRODNICA**
	C: kod wydziału	**TO1B**
	D: numer wydziału	**V**
	E: nazwa wydziału	**WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH**

	Numer i nazwa pola	Indeks zmiany	Treść pola
3.	Typ księgi	---	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Rubryka 0.2 - Dane o założeniu księgi wieczystej

	Numer i nazwa pola	Indeks zmiany	Treść pola
1.	Stan w czasie założenia	---	ZAŁOŻENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ W WYNIKU ODŁĄCZENIA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI Z INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ
2.	Chwila zapisania księgi	---	2009-06-23-16.31.05.301932
3.	Chwila ujawnienia księgi	---	2009-07-01-12.19.49.510780
4.	Data założenia dotychczasowej księgi wieczystej	---	2009-01-05

Rubryka 0.3 - Dane o zamknięciu księgi wieczystej

	Numer i nazwa pola	Indeks zmiany	Treść pola
1.	Chwila zamknięcia księgi	---	---
2.	Podstawa zamknięcia księgi	---	---

Rubryka 0.4 - Podstawa zmiany

Brak wpisu

Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów
	Brak wpisu

ZAŁĄCZNIK NR 1

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Rubryka 1.1 - Wzmianki w dziale I-O

Brak wpisu

Rubryka 1.2 - Numer nieruchomości

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola ---
1. Numer bieżący nieruchomości	1, 2	3

Rubryka 1.3 - Położenie

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola ---
1.	1. Numer porządkowy	1, 2	1
	2. Województwo	1, 2	KUJAWSKO-POMORSKIE
	3. Powiat	---	---
	4. Gmina	---	---
	5. Miejscowość	1, 2	BRODNICA
	6. Dzielnica	---	---

Rubryka 1.4 - Oznaczenie

Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna

Lp.	Numer i nazwa pola			Indeks Wpisu	Treść pola ---
1.	1. Identyfikator działki			---	---
	2. Numer działki			1, 2	2204/24
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego		---	---
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego		1, 2	BRODNICA-MIASTO
	4. Położenie		1.	1, 2	1
	5. Ulica		1.	1, 2	WCZASOWA
	6. Sposób korzystania			1, 2	GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi		---	/ /
		Obszar		---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi		1, 2	/ 00017211 /
		Obszar		1, 2	0,1725 HA
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
2.	1. Identyfikator działki			---	---
	2. Numer działki			1, 2	2204/23
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego		---	---
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego		1, 2	BRODNICA-MIASTO
	4. Położenie		1.	1, 2	1
	5. Ulica		1.	1, 2	WCZASOWA
	6. Sposób korzystania			1, 2	GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi		---	/ /
		Obszar		---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi		1, 2	/ 00017211 /
		Obszar		1, 2	0,1396 HA
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---

Podrubryka 1.4.2 - Budynek

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.3 - Urządzenie

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.4 - Lokal

Brak wpisu

Rubryka 1.5 - Obszar

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
		---
1. Obszar	1, 2	0,3121 HA

Rubryka 1.6 - Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków

Brak wpisu

Rubryka 1.7 - Podstawa oznaczenia (sprostowania)

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 1.8 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 1.9 - Komentarz

Pole 1.9.0.1 - Komentarz do migracji

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola

A: Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	---	W ŁAMIE 8 WIDNIEJE WPIS: PRZY ZAŁOŻENIU KSIĘGI WIECZYSTEJ, PO ODŁĄCZENIU Z KW NR 17211, WNIOSEK Z DNIA 12 LISTOPADA 2008 ROKU GODZ.8.30 DZ.KW.NR 6378/08, AKT NOT. Z DNIA 7 LISTOPADA 2008 ROKU REP.A NR 15369/08, UMOWA SPRZEDAŻY, SPORZĄDZONY PRZEZ NOT.WACŁAWA JANKOWSKIEGO W KANC.NOT. W BRODNICY PRZY UL.SĄDOWEJ 8A, KARTA 2-4 AKT.
B: Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale	---	3

ZAŁĄCZNIK NR 1

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów
	Brak wpisu

ZAŁĄCZNIK NR 1

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Rubryka 2.1 - Wzmianki w dziale II

Brak wpisu

Rubryka 2.2 - Właściciel

Podrubryka 2.2.1 - Udział

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola ---
1.	1. Numer udziału w prawie	13, 14	2
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	13, 14	1 / 1
	3. Rodzaj wspólności	---	---

Podrubryka 2.2.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	Treść pola ---
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	13, 14	2
	2. Nazwa		13, 14	MASTER PROPERTY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	3. Siedziba		13, 14	GDYNIA
	4. REGON		13, 14	382467897
	5. Stan przejściowy		---	---
	6. KRS		13, 14	0000770039

Podrubryka 2.2.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Rubryka 2.3 - Właściciel wyodrębnionego lokalu

Brak wpisu

Rubryka 2.4 - Użytkownik wieczysty

Brak wpisu

Rubryka 2.5 - Uprawniony

Brak wpisu

Rubryka 2.6 - Podstawa nabycia

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 2.7 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 2.8 - Komentarz

Brak wpisu

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Zestawienie rubryk - podstaw wpisów

Nr		
13	Dane o wniosku	DZ. KW. / TO1B / 00004690 / 21 / 001

Podrubryka - Akt notarialny

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola ---
1.	1. Tytuł aktu		---	---	UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI
	2. Numer rep A				7889/2021
	3. Data sporządzenia				2021-07-19
	Notariusz	4. Imię pierwsze			WACŁAW
		5. Imię drugie			---
		6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego			JANKOWSKI
		7. Drugi człon nazwiska złożonego			---
		8. Siedziba			KANCELARIA NOTARIALNA W BRODNICY UL. SĄDOWA 8A

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	9. Numer karty akt	---	---	103-105
		10. Numer księgi			/ /

ZAŁĄCZNIK NR 1

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Rubryka 3.1 - Wzmianki w dziale III

Lp.	Numer i nazwa pola	Treść pola
1.	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / TO1B / 4616 / 25 / 1
	1 B. Opis wzmianki	WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI
	2. Chwila zamieszczenia	2025-07-23-13.54.59.119503
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---

Rubryka 3.5 - Podstawa wpisu

Brak wpisu

Rubryka 3.6 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Brak wpisu

Rubryka 3.7 - Komentarz

Brak wpisu

ZAŁĄCZNIK NR 1

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Rubryka 4.1 - Wzmianki w dziale IV

Brak wpisu

Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola ---
1. Numer hipoteki (roszczenia)	17	4

Rubryka 4.3 - Napis

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola ---
1. Napis	---	---

Rubryka 4.4 - Treść wpisu

Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola				Indeks Wpisu	Treść pola ---
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)				17	HIPOTEKA UMOWNA
2. Suma				17	600000,00
3. Suma słownie				17	SZEŚĆSET TYSIĘCY
4. Waluta sumy				17	ZŁ
5. Odsetki		A: rodzaj odsetek		---	---
		B: wysokość odsetek		---	---
6. Udział			1.	---	---
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej			1.	---	---
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1.	17	1
		B: wierzytelność	1.	17	ZABEZPIECZENIE KAPITAŁU POŻYCZKI Z OPROCENTOWANIEM OKREŚLONYM W UMOWIE POŻYCZKI Z DNIA 13 LISTOPADA 2019 ROKU, ZMIENIONEJ ANEKSEM Z DNIA 21 LUTEGO 2022 ROKU, W TYM ODSETEK ZA OPÓŹNIENIE, KOSZTÓW POSTĘPOWANIA ORAZ INNYCH ŚWIADCZEŃ UBOCZNYCH
		C: stosunek prawny	1.	17	UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 13 LISTOPADA 2019 ROKU WRAZ Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI
9. Termin zapłaty				---	---
10. Pierwszeństwo			1.	---	---
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa				---	---
12. Księga współobciążona	1.	A: nr księgi wieczystej		---	/ /
		B: nr hipoteki (roszczenia)		---	---
13. Inne informacje				---	---
14. Numer hipoteki w RZHLZ				---	---
15. Rodzaj zmiany			1.	---	---

Wierzyciel hipoteczny

Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola ---
1.	1. Imię pierwsze	17	TADEUSZ
	2. Imię drugie	17	RYSZARD
	3. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	17	DROZDA
	4. Drugi człon nazwiska złożonego	---	---
	5. Imię ojca	17	KAZIMIERZ
	6. Imię matki	17	JANINA
	7. PESEL	17	49040301012
	8. Administrator hipoteki	---	---

Rubryka 4.5 - Podstawa wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 4.6 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 4.7 - Komentarz

Brak wpisu

Rubryka 4.8 - Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym

Brak wpisu

ZAŁĄCZNIK NR 2

STAROSTA BRODNICKI

.....
(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo : **kujawsko-pomorskie**
Powiat : **brodnicki**
Jednostka ewidencyjna : **040201_1 BRODNICA**
Obręb : **0001 BRODNICA-MIASTO**

Nr kancelaryjny : GG.6621.494.2026

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 23.02.2026

Jednostka rejestrowa : **G.4828**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	MASTER PROPERTY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W GDYNI AUGUSTYNA NECLA 17/4; 81-377 GDYNIA;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
2204/23	SPACEROWA	grunty orne	RV	0,1396	0,1396	TO1B/00044069/4
Id działki: **040201_1.0001.2204/23**						
2204/24	TATARAKOWA	grunty orne	RV	0,1725	0,1725	TO1B/00044069/4
Id działki: **040201_1.0001.2204/24**						

Razem powierzchnia działek : 0,3121 ha

Słownie : trzy tysiące sto dwadzieścia jeden m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 23.02.2026

Sporządził : Beata Skowrońska

z up. STAROSTY
Skowrońska
Beata Skowrońska
geodeta
w Wydziale Geodezji, Katastru

23.02.2026 .....
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Załącznik nr 3

PROTOKÓŁ Z CZYNNOŚCI BIEGŁEGO SĄDOWEGO

1. Miejscowość i data sporządzenia protokołu	Brodnica 23 lutego 2026 r.
2. Określenie miejsca sporządzenia protokołu:	Brodnica ul. Tatarakowa
3. Osoby uczestniczące w czynnościach biegłego sądowego:	1. Biegła Elżbieta Bielecka 2. Wiktoria Radulska – pracownik 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10.

4. Ustalenia dokonane w trakcie czynności, oświadczenia osób uczestniczących:

4a) czy są ustanowione ograniczone prawa rzeczowe ——

4b) czy są zawarte umowy najmu i dzierżawy ——

4c) czy są decyzje administracyjne dotyczące nieruchomości ——

4d) czy jest prowadzona działalność na nieruchomości (jaka?) ——

4e) stan na dzień 23 lutego 2026 r.

4f) ceny na dzień 23 lutego 2026 r.

4g) zakres wyceny grunt niezabudowany o dużym spadku w kierunku jeziora. Brak uzbrojenia. Na działce porastają w większości samosiejki. W sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa ~~jedno~~ wielorodzinna i rezydencjonalna

	.....
5.Dokumenty udostępnione – przekazane biegłemu przez osoby uczestniczące w oględzinach:	.....
6. Podpisy osób uczestniczących w czynnościach biegłego:	1..... 2..... 3..... 4..... 5.....
	6..... 7..... 8..... 9..... 10.....

ZAŁĄCZNIK NR 4

Biuro Rzeczoznawcy Majątkowego jako administrator danych osobowych przetwarzanych w operacie szacunkowym dba o bezpieczeństwo danych osobowych w szczególności poprzez stosowną ich ochronę oraz zabezpieczenie przed dostępem osób nieuprawnionych.

- *Dane osobowe zawarte w operatach szacunkowych są przeznaczone wyłącznie dla zleceniodawcy oraz uprawnionych na podstawie przepisów prawa odbiorców.*
- *Rozpowszechnianie, kopiowanie, ujawnianie lub przekazywanie osobom trzecim w jakiejkolwiek formie informacji zawartych w niniejszym dokumencie w całości lub w części jest zakazane bez uprzedniej pisemnej zgody właściciela operatu.*
- *Dane osobowe przetwarzane w niniejszym operacie szacunkowym są przetwarzane zgodnie z prawem tj. przepisami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (RODO) a w szczególności z art. 5 ust. 1 a) oraz z art. 6 ust.1 b w celu wykonania umowy oraz art. 6 ust. 1 c w celu przetwarzania niezbędnego do wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze w związku z art. 155 ustawy 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121)*
- *Zgodnie z art. 5 ust. 1 dane osobowe muszą być zbierane w konkretnych, wyraźnych i prawnie uzasadnionych celach i nieprzetwarzane dalej w sposób niezgodny z tymi celami oraz adekwatne, stosowne oraz ograniczone do tego, co niezbędne do celów, w których są przetwarzane*
- *Biuro Rzeczoznawcy majątkowego jest członkiem Toruńskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, które podejmuje szereg działań na rzecz starannego zabezpieczenia danych osobowych i poszanowania prawa do prywatności m.in. realizując okresowe dedykowane szkolenia członków TRSM z zakresu ochrony danych osobowych, które mają na celu podnoszenie świadomości naruszeń ochrony danych oraz podnoszenie kompetencji rzeczoznawców majątkowych jako administratorów danych.*

ZAŁĄCZNIK NR 5

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1016895479

1 **Okres ubezpieczenia: od 29.01.2026 r. do 28.01.2027 r.**

2 **Ubezpieczający: BWN ELŻBIETA BIELECKA**
Adres siedziby: JANA DEKERTA 22, 87-100 TORUŃ
E-mail: Nieustalony
Telefon: +48603875336
REGON: 870461434

3 **Ubezpieczony: BWN ELŻBIETA BIELECKA**
Adres siedziby: JANA DEKERTA 22, 87-100 TORUŃ
E-mail: Nieustalony
Telefon: +48603875336
REGON: 870461434

4 **Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

	Suma gwarancyjna	
	Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	100 000 EUR	100 000 EUR

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

Postanowienia dodatkowe
Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

5 **Składka łączna: 387,66 PLN**

	Jednorazowo
Kwota w PLN	387,66
Termin płatności	09.02.2026

6 **Numer rachunku bankowego do zapłaty składki**
37 1240 6960 3014 0110 1507 1138
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1016895479

7 **Warunki ubezpieczenia**
1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
   1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).
   2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

ZAPŁACONO KARTĄ PŁATNICZĄ

8 **Postanowienia dodatkowe**
Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych
1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu wypłaconego z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.

9 **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. Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
4. ☑ * 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, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
5. ☑ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
6. ☑ * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
7. Zapoznałam/em się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych
8. ☑ * 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, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
9. ☑ * 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 posiadać ubezpieczenia w tej firmie.
10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* ☑ w polu oznacza zgodę

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

10

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 – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji) albo nadane w placówce podmiotu zajmującego się doręczaniem korespondencji na terenie Unii Europejskiej;
   2) na piśmie – na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA: AE:PL-87870-55695-FHIFV-22, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o którym mowa w ustawie o doręczeniach 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 wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
   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 przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
   1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
   2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą 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 uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
13. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

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

Potwierdzam dane kontaktowe
BWN ELŻBIETA BIELECKA
E-mail: Nie ustalono
Telefon: +48603875336

Dodatkowych informacji udzieli:
Agent Ubezpieczeniowy Dariusz Rumiński
tel.: +48 501327821

Data zawarcia umowy: 26.01.2026 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/skłonna zapłacić.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

BWN ELŻBIETA BIELECKA
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

AGENT UBEZPIECZENIOWY PZU
Dariusz Rumiński
tel. 501 327 821

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)