

Warszawa, 28.11.2022 r.

**Syndyk masy upadłości
Aquarius Investment Group Sp. z o.o.
w upadłości**

W załączeniu przekazuję operat szacunkowy prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych:

- działka ewid. nr 588 o pow. 0,6106 ha,
- udział 39832/100000 w działce ewid. nr 470/20 o pow. 0,0959 ha,
- udział 25982/100000 w działce ewid. nr 471/10 o pow. 0,0475 ha,

położonych w miejscowości Obrowo (gmina Obrowo, powiat toruński, województwo kujawsko-pomorskie),

w 3 egzemplarzach do wykorzystania.

Z poważaniem

"COBANK"
DORADZTWO GOSPODARCZE
NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA
dr Jarosław Ciepał
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/63
NIP 534-101-25-96 REGON 011551740
tel. 608 679 693

OPERAT SZACUNKOWY

Rodzaj wycenianej nieruchomości:

Prawo własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych:

- działka ewid. nr 588 o pow. 0,6106 ha,

- udział 39832/100000 w działce ewid. nr 470/20 o pow. 0,0959 ha,

- udział 25982/100000 w działce ewid. nr 471/10 o pow. 0,0475 ha,

położonych w miejscowości Obrowo (gmina Obrowo, powiat toruński, województwo kujawsko-pomorskie).

Dla nieruchomości księgi wieczyste o nr TO1T/00118526/3, TO1T/00116076/9 i TO1T/00083554/3 prowadzi Sąd Rejonowy w Toruniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Wartość rynkowa prawa własności gruntu wynosi - działka ewid. nr 588, udział 1/1:

184 382 zł

słownie: sto osiemdziesiąt cztery tysiące trzysta osiemdziesiąt dwa złote.

Wartość rynkowa prawa własności gruntu wynosi - działka ewid. nr 470/20, udział 39832/100000:

1 492 zł

słownie: jeden tysiąc czterysta dziewięćdziesiąt dwa złote.

Wartość rynkowa prawa własności gruntu wynosi - działka ewid. nr 471/10, udział 25982/100000:

482 zł

słownie: czterysta osiemdziesiąt dwa złote.

Wartość likwidacyjna prawa własności gruntu wynosi - działka ewid. nr 588, udział 1/1:

147 506 zł

słownie: sto czterdzieści siedem tysięcy pięćset sześć złotych.

Wartość likwidacyjna prawa własności gruntu wynosi - działka ewid. nr 470/20, udział 39832/100000:

1 194 zł

słownie: jeden tysiąc sto dziewięćdziesiąt cztery złote.

Wartość likwidacyjna prawa własności gruntu wynosi - działka ewid. nr 471/10, udział 25982/100000:

386 zł

słownie: trzysta osiemdziesiąt sześć złotych.

Warszawa, 20-10-2022 r.



Spis treści

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	5
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	5
1.2. ZAKRES WYCENY	5
1.3. SPOSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI	5
2. CEL WYCENY.....	5
3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY	6
3.1. PODSTAWY FORMALNE	6
3.2. PODSTAWY MATERIALNO - PRAWNE	6
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	6
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY WYKONANIU OPERATU SZACUNKOWEGO	7
5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI.....	8
5.1. STAN PRAWNY	8
5.2. STAN WEDŁUG EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW	10
5.3. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI.....	10
5.4. STAN OTOCZENIA.....	12
6. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	14
7. SPOSÓB WYCENY	15
7.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI	15
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY	16
7.3. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	17
7.4. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI EWID. NR 588, UDZIAŁ 1/1	20
7.4.1. <i>Obliczenie zakresu sumy współczynników korygujących (W_d; W_g)</i>	<i>20</i>
7.4.2. <i>Określenie wartości rynkowej gruntu.....</i>	<i>20</i>
7.5. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI EWID. NR 470/20, UDZIAŁ 39832/100000	22
7.5.1. <i>Obliczenie zakresu sumy współczynników korygujących (W_d; W_g).....</i>	<i>22</i>
7.5.2. <i>Określenie wartości rynkowej gruntu.....</i>	<i>22</i>
7.6. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI EWID. NR 471/10, UDZIAŁ 25982/100000	24
7.6.1. <i>Obliczenie zakresu sumy współczynników korygujących (W_d; W_g).....</i>	<i>24</i>
7.6.2. <i>Określenie wartości rynkowej gruntu.....</i>	<i>24</i>
8. OSZACOWANIE WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ.....	26

9. PODSUMOWANIE WYNIKÓW OSZACOWANIA.....	29
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	30
ZAŁĄCZNIKI.....	30

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	Rodzaj wycenianej nieruchomości: Prawo własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych: - działka ewid. nr 588 o pow. 0,6106 ha, - udział 39832/100000 w działce ewid. nr 470/20 o pow. 0,0959 ha, - udział 25982/100000 w działce ewid. nr 471/10 o pow. 0,0475 ha, położonych w miejscowości Obrowo (gmina Obrowo, powiat toruński, województwo kujawsko-pomorskie). Dla nieruchomości księgi wieczyste o nr TO1T/00118526/3, TO1T/00116076/9 i TO1T/00083554/3 prowadzi Sąd Rejonowy w Toruniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych.
Zakres wyceny	Zakresem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej.
Cel wyceny	Celem wyceny jest ustalenie wartości nieruchomości do wykorzystania w postępowaniu upadłościowym.
Sposób określenia wartości	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości:	Wartość rynkowa prawa własności gruntu wynosi - działka ewid. nr 588, udział 1/1: 184 382 zł Wartość rynkowa prawa własności gruntu wynosi - działka ewid. nr 470/20, udział 39832/100000: 1 492 zł Wartość rynkowa prawa własności gruntu wynosi - działka ewid. nr 471/10, udział 25982/100000: 482 zł Wartość likwidacyjna prawa własności gruntu wynosi - działka ewid. nr 588, udział 1/1: 147 506 zł Wartość likwidacyjna prawa własności gruntu wynosi - działka ewid. nr 470/20, udział 39832/100000: 1 194 zł Wartość likwidacyjna prawa własności gruntu wynosi - działka ewid. nr 471/10, udział 25982/100000: 386 zł
Data sporządzenia operatu szacunkowego	20-10-2022

Autor operatu

"COBANK"
DORADZTWO GOSPODARCZE
NOWE TECHNOLOGIE LOGISTYKA
dr Jarosław Ciepał
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/63
NIP 534-101-25-96 REGON 011551740
tel. 608 679 693



1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest:

Prawo własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych:

- działka ewid. nr 588 o pow. 0,6106 ha,
- udział 39832/100000 w działce ewid. nr 470/20 o pow. 0,0959 ha,
- udział 25982/100000 w działce ewid. nr 471/10 o pow. 0,0475 ha,

położonych w miejscowości Obrowo (gmina Obrowo, powiat toruński, województwo kujawsko-pomorskie).

Dla nieruchomości księgi wieczyste o nr TO1T/00118526/3, TO1T/00116076/9 i TO1T/00083554/3 prowadzi Sąd Rejonowy w Toruniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej.

1.3. SPOSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI

Oszacowania wartości prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dokonano przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest ustalenie wartości nieruchomości do wykorzystania w postępowaniu upadłościowym.

3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY

3.1. PODSTAWY FORMALNE

Umowa zlecenia wykonania operatu szacunkowego pomiędzy Syndykiem masy upadłości Aquarius Investment Group Sp. z o. o. w upadłości, a „COBANK” Doradztwo Gospodarcze, Nowe Technologie, Logistyka, dr Jarosław Ciepał, ul. Dobra 18/63, 05-804 Pruszków.

3.2. PODSTAWY MATERIALNO - PRAWNE

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. Nr 261, poz. 2603 z 2004 roku z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2017 poz. 1509);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 z 1971 r. z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, p. 2109 z późn. zm.).

3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe Nr 1 i Nr 3 wraz z notami interpretacyjnymi.
- Księgi wieczyste nr TO1T/00118526/3, TO1T/00116076/9 i TO1T/00083554/3.
- Wypisy z ewidencji gruntów.
- Informacje uzyskane w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Toruniu.
- Uchwała Nr XXIV/150/2000 Rady Gminy Obrowo z dnia 28 kwietnia 2000 roku, w sprawie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Obrowo.
- Informacje uzyskane od Zamawiającego.
- Wizja lokalna.

- Własna baza danych o lokalnym rynku nieruchomości oraz aktualnych cenach rynkowych sprzedaży gruntów.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY WYKONANIU OPERATU

SZACUNKOWEGO

- | | |
|--|------------|
| 4.1. Data sporządzenia wyceny: | 20-10-2022 |
| 4.2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 20-10-2022 |
| 4.3. Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | 20-10-2022 |

5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. STAN PRAWNY

Stan prawny nieruchomości jest uregulowany. Rzeczoznawca majątkowy badał księgi wieczyste nieruchomości.

Dla nieruchomości księgi wieczyste o nr TO1T/00118526/3, TO1T/00116076/9 i TO1T/00083554/3 prowadzi Sąd Rejonowy w Toruniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych

KW TO1T/00118526/3

Typ księgi wieczystej – nieruchomość gruntowa.

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości.

Grunt

Nieruchomość położona jest w województwie kujawsko-pomorskim, w powiecie toruńskim, w gminie Obrowo, w miejscowości Obrowo i obejmuje działki o numerach ewidencyjnych 470/19 i 471/14 o łącznej powierzchni 0,6106 ha.

Sposób korzystania: R - grunty orne

Dział I-SP – Spis praw związanych z własnością.

Brak wpisów.

Dział II – Własność.

Właściciel: Aquarius Investment Group Sp. z o.o., udział 1/1.

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia.

Brak wpisów.

Dział IV – Hipoteka.

Brak wpisów.

UWAGA

ZAPIS W DZIALE I-O OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI JEST NIEAKTUALNY.

Dnia 16 grudnia 2014 roku dokonano scalenia działki ewidencyjnej numer 470/19 i 471/14, z których powstała działka ewidencyjna numer 588 o powierzchni gruntu 0,6106 ha.

KW TO1T/00116076/9

Typ księgi wieczystej – nieruchomość gruntowa.

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości.

Grunt

Nieruchomość położona jest w województwie kujawsko-pomorskim, w powiecie toruńskim, w gminie Obrowo, w miejscowości Obrowo i obejmuje działkę o numerze ewidencyjnym 470/20 o powierzchni 0,0959 ha.

Sposób korzystania: R - grunty orne

Dział I-SP – Spis praw związanych z własnością.

Brak wpisów.

Dział II – Własność.

Właściciele:

1. Aquarius Investment Group Sp. z o.o., udział 39832/100000,
2. w pozostałym udziale - 5 innych właścicieli.

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia.

Brak wpisów.

Dział IV – Hipoteka.

Brak wpisów.

KW TO1T/00083554/3

Typ księgi wieczystej – nieruchomość gruntowa.

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości.

Grunt

Nieruchomość położona jest w województwie kujawsko-pomorskim, w powiecie toruńskim, w gminie Obrowo, w miejscowości Obrowo i obejmuje działkę o numerze ewidencyjnym 471/10 o powierzchni 0,0475 ha.

Sposób korzystania: R - grunty orne

Dział I-SP – Spis praw związanych z własnością.

Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej. Każdoczesnemu właścicielowi niniejszej nieruchomości przysługuje służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez działkę 470/13 pasem szerokości sześciu metrów zgodnie z zaznaczeniem na mapie stanowiącej załącznik do umowy zniesienia współwłasności nieruchomości bez spłat i dopłat z dnia 30.06.2014 roku, Rep. A. Nr 3817/2014 not. Barbary Elżbiety Gawin w Toruniu.

Dział II – Własność.

Właściciele:

1. Aquarius Investment Group Sp. z o.o., udział 25982/100000,
2. w pozostałym udziale - 5 innych właścicieli.

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia.

Brak wpisów.

Dział IV – Hipoteka.

Brak wpisów.

5.2. STAN WEDŁUG EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW

Województwo: kujawsko-pomorskie

Powiat: toruński

Jednostka ewid.: 041507_2, Obrowo

Obręb: 011, Obrowo

Grunt

Lp.	Nr działki	Adres	Symbol i opis użytku	Powierzchnia		Numer KW
				użytku [ha]	działki [ha]	
1.	588		RV RVI LsVI	0,1606 0,3249 0,1251	0,6106	
2	470/20		RV RVI	0,0835 0,0124	0,0959	
3	471/10		RVI	0,0475	0,0475	

5.3. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Lokalizacja

Wyceniane nieruchomości znajdują się miejscowości Obrowo, w powiecie toruńskim, w województwie kujawsko-pomorskim.

Nieruchomości usytuowane są w południowej części nieruchomości, na obszarze rozproszonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i gospodarskiej, w otoczeniu terenów rolnych i leśnych.

Odległość do najbliższych ośrodków miejskich wynosi: do Torunia w kierunku północno-zachodnim - ok. 15 km, do Lipna w kierunku południowo-wschodnim - ok. 25 km, do których można dojechać drogą krajową nr 10, oddaloną w linii prostej od przedmiotowych nieruchomości o ok. 3,5 km, w kierunku północnym. Dojazd do drogi 10 jest możliwy drogą gruntową, a następnie drogą gminną.

Działki

Przedmiotowe nieruchomości obejmują działki ewid. nr 588, 470/20 i 471/10.

Działka ew. nr 588 obr. 0011 Obrowo

Kształt działki regularny, zbliżony do prostokąta. Teren umiarkowanie równy. Działka nie uzbrojona, niezagospodarowana i nieogrodzona. W sąsiedztwie znajduje się sieć wodociągowa oraz elektroenergetyczna zasilająca sąsiednią zabudowę. Teren porośnięty niską roślinnością oraz drzewami. Dojazd do przedmiotowej nieruchomości drogą gruntową.

Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią niezabudowane nieruchomości gruntowe oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Powierzchnia działki wynosi 0,6106 ha.

Działka ew. nr 470/20 obr. 0011 Obrowo

Działka o topologii charakterystycznych dla dróg wewnętrznych. Kształt działki regularny, zbliżony do wydłużonego prostokąta. Teren umiarkowanie równy. Działka nie uzbrojona, niezagospodarowana i nieogrodzona. W sąsiedztwie znajduje się sieć wodociągowa oraz elektroenergetyczna zasilająca sąsiednią zabudowę. Teren porośnięty niską roślinnością oraz drzewami. Dojazd do przedmiotowej nieruchomości drogą gruntową.

Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią niezabudowane nieruchomości gruntowe oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Powierzchnia działki wynosi 0,0959 ha.

Działka ew. nr 471/10 obr. 0011 Obrowo

Działka o topologii charakterystycznych dla dróg wewnętrznych. Kształt działki regularny, zbliżony do wydłużonego prostokąta. Teren umiarkowanie równy. Działka nie uzbrojona, niezagospodarowana i nieogrodzona. W sąsiedztwie znajduje się sieć wodociągowa oraz

elektroenergetyczna zasilająca sąsiednią zabudowę. Teren porośnięty niską roślinnością oraz drzewami. Dojazd do przedmiotowej nieruchomości drogą gruntową.

Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią niezabudowane nieruchomości gruntowe oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Powierzchnia działki wynosi 0,0475 ha.

Układ i sposób zagospodarowania wycenianych działek przedstawia poniższy rysunek.



Źródło: <https://obrowo.e-mapa.net>

5.4. STAN OTOCZENIA

Obrowo (do 1868 gmina Osiek nad Wisłą; 1929-54 gmina Czernikowo, 1973 gmina Dobrzejewice) to gmina wiejska w Polsce położona w województwie kujawsko-pomorskim, w powiecie toruńskim. W latach 1975–1998 gmina administracyjnie należała do województwa toruńskiego. Siedzibą gminy jest Obrowo. Gmina stanowi 13,17% powierzchni powiatu.

Według danych z 31.12.2018 gminę zamieszkiwały 16 652 osoby. Natomiast według danych z 31 grudnia 2019 roku gminę zamieszkiwały 17 753 osoby.

Według danych z roku 2002 gmina Obrowo ma obszar 161,97 km², w tym:

- użytki rolne: 55%,
- użytki leśne: 37%.

6. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Dla obszaru, na którym znajdują się przedmiotowe nieruchomości nie ma sporządzonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie Uchwałą Nr XXIV/150/2000 Rady Gminy Obrowo z dnia 28 kwietnia 2000 roku, w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Obrowo, przedmiotowe działki znajdują się na terenie o przeznaczeniu - tereny rekreacji i budownictwa mieszkaniowego.

7. SPOSÓB WYCENY

7.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI

Oszacowano określoną w Krajowym Standardzie Wyceny Podstawowym 1 wartość rynkową przedmiotu wyceny dla optymalnego sposobu użytkowania.

Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny, przy przyjęciu następujących założeń:

- 1) strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Wartość rynkowa nieruchomości została określona bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży.

Sposób optymalnego użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

Biorąc pod uwagę, że wyceniana nieruchomość będzie użytkowana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania, że nie jest zajęta przez właściciela i że jest dostępna do sprzedaży, określono wartość rynkową wycenianej nieruchomości przy przyjęciu optymalnego aktualnego sposobu użytkowania, jakim jest przeznaczenie gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodziną. W podejściu porównawczym zakłada się, że wartość nieruchomości wycenianej równa jest cenie, która została uzyskana za nieruchomości podobne będące przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości.

7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY

Na potrzeby niniejszej wyceny przyjęto następującą skalę ocen dla wyróżnionych cech rynkowych:

Cecha	Ocena	Opis
Położenie, atrakcyjność lokalizacji	Dobra	odległość do 5 km od ośrodków miejskich, przy drogach głównych
	Przeciętna	odległość od 5 km do 30 km od ośrodków miejskich, przy drogach głównych lub lokalnych
	Słaba	odległość powyżej 5 km od ośrodków miejskich i znacznie utrudniony dojazd.
Sąsiedztwo i otoczenie	Dobra	tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi
	Przeciętna	tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i gospodarskimi
	Słaba	tereny rozproszonej zabudowy i niezabudowane, znaczne oddalenie od koncentracji zabudowy mieszkaniowej
Możliwości inwestycyjne	Dobra	działka niezabudowana, warunki topologiczne korzystne
	Przeciętna	zabudowa do 60% pow. działki, warunki topologiczne korzystne
	Słaba	zabudowa powyżej 60% powierzchni działki, i/lub warunki topologiczne niekorzystne
Kształt i powierzchnia działki	Dobra	powierzchnia powyżej 8000 m ² , kształt regularny
	Przeciętna	powierzchnia od 1000 do 8000 m ² , kształt regularny w miarę symetryczny pozwalający na racjonalne zagospodarowanie powierzchni
	Słaba	powierzchnia do 1000 m ² , i/lub kształt nieregularny (niesymetryczny) znacznie ograniczający racjonalne zagospodarowanie powierzchni

Wycenę gruntu niezabudowanego wykonano przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej, z uwzględnieniem:

- położenia i atrakcyjności lokalizacji,
- sąsiedztwa i otoczenia,
- możliwości zagospodarowania,
- powierzchni i kształtu.

W podejściu porównawczym zakłada się, że wartość nieruchomości wycenianej równa jest cenie, która została uzyskana za nieruchomości podobne będące przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości.

Po przeanalizowaniu całokształtu rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, zbioru cen transakcyjnych uzyskanych dla nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej oraz zbadaniu preferencji potencjalnych klientów ustalone zostały następujące cechy rynkowe i ich wagi:

- położenie i atrakcyjności lokalizacji – 30%
- sąsiedztwo i otoczenie – 30%
- możliwości zagospodarowania – 20%
- powierzchnia i kształt – 20%

7.3. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Dla potrzeb wyceny nieruchomości przeprowadzono analizę rynku cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych w gminie Obrowo i w gminach sąsiadujących, przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz grunty rolne, stanowiących przedmiot prawa własności, w latach okresie od września 2021 roku. Informacje o dokonanych transakcjach kupna – sprzedaży nieruchomości pozyskano w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Toruniu.

Lokalny rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych w gminie Obrowo nie wykazywał w badanym okresie istotniejszych zmian po stronie podaży, popytu i cen. Podaż i popyt nieruchomości były umiarkowane, ceny stabilne.

W analizowanym okresie na analizowanym terenie odnotowano kilkanaście transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości o przeznaczeniu podobnym do nieruchomości wycenianych, o bardzo zróżnicowanych cenach.

Wśród wspomnianych transakcji znalazły się transakcje w jaskrawy sposób odbiegające od cen rynkowych. W wyniku oceny wiarygodności i przydatności do przeprowadzenia wyceny nieruchomości przy podejściu porównawczym przyjęto (po odrzuceniu cen skrajnie niskich lub wysokich) zbiór 24 transakcji gruntami niezabudowanymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (zob. tablica 7.3.1) i 11 transakcji gruntami niezabudowanymi rolnymi dla działek drogowych (zob. tablica 7.3.2).

Tablica 7.3.1. Transakcje gruntami niezabudowanymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przyjęte do porównań

Lp.	Nr dokumentu	Data transakcji	Obręb	Nr działki	Wartość [zł]	Powierzch. [m ²]	Wartość za 1 m ² [zł]
1	3572/2021	01.12.2021	Obrowo	397/5	76 000,00	1 546,00	49,16
2	22787/2021	01.12.2021	Osiek nad Wisłą	246/7, 246/10, 246/14	105 000,00	2 848,00	36,87
3	4833/2021	13.12.2021	Obrowo	303/23	48 000,00	1 014,00	47,34
4	6213/2021	13.12.2021	Zawały	180/18	40 000,00	1 000,00	40,00
5	6338/2021	20.12.2021	Szembekowo	63/14	40 000,00	1 057,00	37,84
7	3775/2022	23.05.2022	Sąsiedzno	29/2	40 000,00	1 334,00	29,99
10	9455/2022	06.06.2022	Kawęczyn	365/8, 365/1	75 000,00	2 946,00	25,46
12	2632/2022	10.06.2022	Kawęczyn	209/19	40 000,00	1 000,00	40,00
16	5010/2022	04.07.2022	Łężynek		80 000,00	1 750,00	45,71
17	2460/2022	20.07.2022	Obrowo	405/16, 405/17	103 748,00	2 804,00	37,00
21	6847/2022	17.08.2022	Zawały	180/12, 180/8	91 500,00	2 415,00	37,89
24	7272/2022	28.07.2022	Obrowo	393/1	170 000,00	3 762,00	45,19

Tablica 7.3.2. Transakcje gruntami rolnymi niezabudowanymi dla działek drogowych przyjęte do porównań

Lp.	Nr dokumentu	Data transakcji	Obszar	Nr działki	Wartość [zł]	Powierzchn. [m ²]	Wartość za 1 m ² [zł]
1	4941/2021	01.10.2021	0020 Zębowo	312/5	62 000,00	9 990,00	6,21
2	6031/2021	02.12.2021	0011 Obrowo	81/1	30 000,00	6 900,00	4,35
3	5676/2021	21.12.2021	0008 Łążyn II	235/2	84 000,00	12 021,00	6,99
4	9/2022	05.01.2022	0008 Łążyn II	144/2	9 000,00	1 355,00	6,64
5	352/2022	19.01.2022	0008 Mazowsze	153/3	211 500,00	45 000,00	4,70
6	783/2021	25.02.2022	0002 Brzeźno	12/6	120 000,00	23 726,00	5,06
7	10162/2022	23.06.2022	0011 Obrowo	131/3	150 000,00	29 625,00	5,06
8	1509/2022	19.07.2022	0017 Zimny Zdrój	53/2	21 500,00	5 000,00	4,30
9	3816/2022	24.08.2022	0021 Zębowiec	55/1	190 000,00	31 400,00	6,05
10	5023/2022	08.09.2022	0002 Czernikótko	214/2	85 000,00	12 900,00	6,59
11	4068/2022	21.09.2022	0019 Zawady	194/1	60 000,00	15 360,00	3,91

7.4. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI EWID. NR 588, UDZIAŁ 1/1

7.4.1. Obliczenie zakresu sumy współczynników korygujących (W_d ; W_g)

$$C_{\max} = 49,16 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 25,46 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 39,37 \text{ zł/m}^2$$

$$W_d = C_{\min}/C_{\text{śr}} = 0,647$$

$$W_g = C_{\max}/C_{\text{śr}} = 1,249$$

Charakterystyka wycenianej nieruchomości.

Lp.	Cechy rynkowe	Opis nieruchomości	Ocena
1.	Położenie, atrakcyjność lokalizacji	Odległość do najbliższych ośrodków miejskich wynosi: do Torunia w kierunku północno-zachodnim - ok. 15 km, do Lipna w kierunku południowo-wschodnim - ok. 25 km.	słaba
2.	Sąsiedztwo i otoczenie	Nieruchomość usytuowana jest w północnej części miejscowości, na obszarze rozproszonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i gospodarskiej, w otoczeniu terenów rolnych i leśnych.	słaba
3.	Możliwości zagospodarowania	Działka niezabudowana, płaska. Utrudniony dojazd.	przeciętna
4.	Powierzchnia i kształt	6 106 m ² , kształt zbliżony do prostokąta	przeciętna

7.4.2. Określenie wartości rynkowej gruntu

Wartość wycenianej nieruchomości określono według formuły:

$$Wr = P \times C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n U_i$$

gdzie:

P – powierzchnia,

$C_{\text{śr}}$ – cena średnia,

U_i – wartość współczynników korygujących odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych nieruchomości.

Poniżej przedstawiono ustalenie sumy współczynników korygujących dla wycenianych nieruchomości.

Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy	Zakres współcz.		Obliczenie współcz.
		Wd	Wg	
Położenie, atrakcyjność lokalizacji	30%	0,194	0,375	0,194
Sąsiedztwo i otoczenie	30%	0,194	0,375	0,194
Możliwości inwestycyjne	20%	0,129	0,250	0,190
Powierzchnia i kształt	20%	0,129	0,250	0,190
Razem	100%	0,647	1,249	0,767

Wartość rynkowa prawa własności gruntu wynosi - działka ewid. nr 588, udział 1/1:

$$W_{RG} = 39,37 \text{ zł/m}^2 \cdot 0,767 \cdot 6\,106 \text{ m}^2 \cdot 1/1 = 184\,381,60 \text{ zł}$$

184 382 zł

słownie: sto osiemdziesiąt cztery tysiące trzysta osiemdziesiąt dwa złote.

7.5. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI EWID. NR 470/20, UDZIAŁ 39832/100000

7.5.1. Obliczenie zakresu sumy współczynników korygujących (W_d ; W_g)

$$C_{\max} = 6,99 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 3,91 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 5,44 \text{ zł/m}^2$$

$$W_d = C_{\min}/C_{\text{śr}} = 0,718$$

$$W_g = C_{\max}/C_{\text{śr}} = 1,285$$

Charakterystyka wycenianej nieruchomości.

Lp.	Cechy rynkowe	Opis nieruchomości	Ocena
1.	Położenie, atrakcyjność lokalizacji	Odległość do najbliższych ośrodków miejskich wynosi: do Torunia w kierunku północno-zachodnim - ok. 15 km, do Lipna w kierunku południowo-wschodnim - ok. 25 km.	słaba
2.	Sąsiedztwo i otoczenie	Nieruchomość usytuowana jest w północnej części miejscowości, na obszarze rozproszonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i gospodarskiej, w otoczeniu terenów rolnych i leśnych.	słaba
3.	Możliwości zagospodarowania	Działka niezabudowana, płaska. Przeznaczenie pod drogę wewnętrzną. Niekorzystna proporcja boków.	słaba
4.	Powierzchnia i kształt	959 m ² , kształt zbliżony do długiego i wąskiego prostokąta	słaba

7.5.2. Określenie wartości rynkowej gruntu

Wartość wycenianej nieruchomości określono według formuły:

$$Wr = P \times C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n U_i$$

gdzie:

P – powierzchnia,

$C_{\text{śr}}$ – cena średnia,

U_i – wartość współczynników korygujących odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych nieruchomości.

Poniżej przedstawiono ustalenie sumy współczynników korygujących dla wycenianych nieruchomości.

Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy	Zakres współcz.		Obliczenie współcz.
		Wd	Wg	
Położenie, atrakcyjność lokalizacji	30%	0,215	0,385	0,215
Sąsiedztwo i otoczenie	30%	0,215	0,385	0,215
Możliwości inwestycyjne	20%	0,144	0,257	0,144
Powierzchnia i kształt	20%	0,144	0,257	0,144
Razem	100%	0,718	1,285	0,718

Wartość rynkowa prawa własności gruntu wynosi - działka ewid. nr470/20, udział 39832/100000:

$$W_{RG} = 5,44 \text{ zł/m}^2 \cdot 0,718 \cdot 959 \text{ m}^2 \cdot 39832/100000 = 1\,492,02 \text{ zł}$$

1 492 zł

słownie: jeden tysiąc czterysta dziewięćdziesiąt dwa złote.

7.6. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI EWID. NR 471/10, UDZIAŁ 25982/100000

7.6.1. Obliczenie zakresu sumy współczynników korygujących (W_d ; W_g)

$$C_{\max} = 6,99 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 3,91 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 5,44 \text{ zł/m}^2$$

$$W_d = C_{\min}/C_{\text{śr}} = 0,718$$

$$W_g = C_{\max}/C_{\text{śr}} = 1,285$$

Charakterystyka wycenianej nieruchomości.

Lp.	Cechy rynkowe	Opis nieruchomości	Ocena
1.	Położenie, atrakcyjność lokalizacji	Odległość do najbliższych ośrodków miejskich wynosi: do Torunia w kierunku północno-zachodnim - ok. 15 km, do Lipna w kierunku południowo-wschodnim - ok. 25 km.	słaba
2.	Sąsiedztwo i otoczenie	Nieruchomość usytuowana jest w północnej części miejscowości, na obszarze rozproszonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i gospodarskiej, w otoczeniu terenów rolnych i leśnych.	słaba
3.	Możliwości zagospodarowania	Działka niezabudowana, płaska. Przeznaczenie pod drogę wewnętrzną. Niekorzystna proporcja boków.	słaba
4	Powierzchnia i kształt	475 m ² , kształt zbliżony do długiego i wąskiego prostokąta	słaba

7.6.2. Określenie wartości rynkowej gruntu

Wartość wycenianej nieruchomości określono według formuły:

$$Wr = P \times C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n U_i$$

gdzie:

P – powierzchnia,

$C_{\text{śr}}$ – cena średnia,

U_i – wartość współczynników korygujących odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych nieruchomości.

Poniżej przedstawiono ustalenie sumy współczynników korygujących dla wycenianych nieruchomości.

Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy	Zakres współcz.		Obliczenie współcz.
		Wd	Wg	
Położenie, atrakcyjność lokalizacji	30%	0,215	0,385	0,215
Sąsiedztwo i otoczenie	30%	0,215	0,385	0,215
Możliwości inwestycyjne	20%	0,144	0,257	0,144
Powierzchnia i kształt	20%	0,144	0,257	0,144
Razem	100%	0,718	1,285	0,718

Wartość rynkowa prawa własności gruntu wynosi - działka ewid. nr 471/10, udział 25982/100000:

$$W_{RG} = 5,44 \text{ zł/m}^2 \cdot 0,718 \cdot 475 \text{ m}^2 \cdot 25982/100000 = 482,05 \text{ zł}$$

482 zł

słownie: czterysta osiemdziesiąt dwa złote.

8. OSZACOWANIE WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ

Zgodnie z celem wyceny niezbędne jest uwzględnienie ograniczeń wpływających na tryb i możliwości sprzedaży nieruchomości w warunkach odbiegających od standardowych. Uwzględniany tutaj jest aspekt ekonomiki prowadzonej procedury sprzedaży majątku upadłego, a zwłaszcza ograniczenie czasowe jak i fakt, iż sprzedaż nieruchomości w warunkach wymuszonych implikuje stan formalno-prawny właściciela obiektu.

Przyjmowane orientacyjne parametry realizacji wartości w trybie sprzedaży likwidacyjnej to:

- sprzedaż w trybie publicznego przetargu ofertowego,
- zakładany efektywny okres ekspozycji nieruchomości na wtórnym rynku, krótszy od racjonalnego.

Warunki sprzedaży w ww. trybie z sposób istotny odbiegają od warunków określonych w definicji określania wartości rynkowej nieruchomości. Różnice sprzedaży nieruchomości szacowanej w trybie sprzedaży likwidacyjnej w stosunku do sprzedaży nieruchomości przy braku ograniczeń.

Występuje tutaj zwiększona presja dotycząca:

- determinacji sprzedającego nieruchomości, wyrażonej zwiększeniem oczekiwanej pewności sprzedaży nieruchomości w założonym czasie ekspozycji nieruchomości na rynku (oczekiwanie, że założony czas ekspozycji nieruchomości będzie czasem maksymalnym w którym sprzedana zostanie nieruchomość, a nie średnim niezbędnym dla sprzedaży nieruchomości właściwym dla rynku),
- ograniczeń trybu ekspozycji, negocjacji i sprzedaży wynikających z ograniczeń nakładanych przez procedury prawne w procedurach likwidacyjnych,
- oczekiwań potencjalnych nabywców nieruchomości, którzy ze względu na świadomość ww. uwarunkowań oczekują nadzwyczajnej premii efektywności kupna nieruchomości w warunkach wymuszonych.

Typowym przykładem realizacji wartości przy sprzedaży nieruchomości w praktyce jest sprzedaż prowadzona przez komornika w postępowaniu egzekucyjnym.

Ustawodawca zdając sobie sprawę ze zmniejszonej efektywności sprzedaży likwidacyjnej, np. w trybie licytacji publicznej w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez komornika (mającej bardzo wyraźne cechy sprzedaży wymuszonej) wprowadził obniżenia ceny wywoławczej w stosunku do ceny oszacowania na poziomie: dla nieruchomości: do 3/4 dla I. licytacji i do 2/3 dla drugiej licytacji, dla ruchomości: do 3/4 dla I. licytacji i do 1/2 dla drugiej licytacji oraz w upadłości w drodze licytacji publicznej dla ruchomości: do 1/2. Zaobserwowana

praktyka pokazuje, że efektywność egzekucji komorniczej, nawet przy ww. opustach jest dość niska, a wiele przetargów komorniczych nie dochodzi do skutku z braku oferentów.

Metodyka określenia WL w zależności od okresu ekspozycji nieruchomości na rynku, założonego prawdopodobieństwa sprzedaży nieruchomości i ceną dla sprzedaży likwidacyjnej

Dla określenia wpływu skrócenia okresu ekspozycji nieruchomości na rynku na spodziewaną cenę jej sprzedaży przyjęto następujące założenia:

- popyt na nieruchomość jest proporcjonalny do okresu efektywnej ekspozycji nieruchomości na rynku, a stosunek %-owych odchyłeń standardowych dla różnych okresów ekspozycji zmienia się zgodnie z pierwiastkiem z odwrotności stosunków tych okresów (zgodnie rozkładem Poissona);
- stosunek %-owych odchyłeń standardowych wynikający z popytu dla różnych okresów ekspozycji nieruchomości na rynku cechował będzie w tej samej proporcji %-owe odchylenia standardowe opisujące rozrzut cenowy transakcji dla tych okresów ekspozycji;
- %-owe odchylenie standardowe określone dla danego okresu ekspozycji nieruchomości na rynku cechować będzie spodziewany rozrzut transakcji dla danego okresu ekspozycji z zachowaniem rozkładu normalnego (co pozwala na określenie relacji cena-prawdopodobieństwo sprzedaży nieruchomości dla założonego stopnia pewności sprzedaży).

Powyżej wyprowadzona metodyka pozwala na określenie zależności pomiędzy założoną pewnością sprzedaży nieruchomości w okresie ekspozycji (mierzoną prawdopodobieństwem sukcesu) a %-ową ceną nieruchomości w stosunku do wartości rynkowej, przy założeniu normalnego rozkładu cen z wyżej określonym %-owym odchyleniem standardowym transakcji.

Określenie wartości współczynnika dla wymuszonej sprzedaży WL/WR

Uwzględniając powyższe określić można spodziewaną zależność pomiędzy wartością dla wymuszonej sprzedaży nieruchomości a skróceniem okresu ekspozycji na rynku – współczynnik WRW/WR.

Dla wartości współczynnika skrócenia okresu ekspozycji do 1/2, wartość współczynnika likwidacyjnego wyniesie:

$$WL/WR = 1 - (1 / 5\%) = 1 - 0,2 = 80\%$$

Współczynnik stosunku WL/WR z uwzględnieniem warunków wymuszenia bez uwzględnienia przetargowego trybu sprzedaży wynosi dla nieruchomości szacowanej 0,80 (80%).

Wyniki badań rynkowych wykazują typowy współczynnik związany z warunkami sprzedaży przetargowej wynoszący: -7,2% (współczynnik: 0,93) co stanowi spodziewaną obniżkę wartości dla sprzedaży wymuszonej w trybie przetargowym wynoszącą: $WL/WR = 0,80 \cdot 0,93 = 0,75$

Biorąc pod uwagę powyższe wyliczenia, a także charakterystykę nieruchomości, stan prawny oraz uwarunkowania ekonomiczne, określenie wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży odbywać się będzie z zastosowaniem współczynnika na poziomie 0,80.

Wartość likwidacyjna prawa własności gruntu wynosi - działka ewid. nr 588, udział 1/1:

$$W_L = 184\,382 \text{ zł} \cdot 0,8 =$$

147 506 zł

słownie: sto czterdzieści siedem tysięcy pięćset sześć złotych.

Wartość likwidacyjna prawa własności gruntu wynosi - działka ewid. nr 470/20, udział 39832/100000:

$$W_L = 1\,492 \text{ zł} \cdot 0,8 =$$

1 194 zł

słownie: jeden tysiąc sto dziewięćdziesiąt cztery złote.

Wartość likwidacyjna prawa własności gruntu wynosi - działka ewid. nr 471/10, udział 25982/100000:

$$W_L = 482 \text{ zł} \cdot 0,8 =$$

386 zł

słownie: trzysta osiemdziesiąt sześć złotych.

9. PODSUMOWANIE WYNIKÓW OSZACOWANIA

Wartość rynkowa prawa własności gruntu wynosi - działka ewid. nr 588, udział 1/1:

184 382 zł

słownie: sto osiemdziesiąt cztery tysiące trzysta osiemdziesiąt dwa złote.

Wartość rynkowa prawa własności gruntu wynosi - działka ewid. nr 470/20, udział 39832/100000:

1 492 zł

słownie: jeden tysiąc czterysta dziewięćdziesiąt dwa złote.

Wartość rynkowa prawa własności gruntu wynosi - działka ewid. nr 471/10, udział 25982/100000:

482 zł

słownie: czterysta osiemdziesiąt dwa złote.

Wartość likwidacyjna prawa własności gruntu wynosi - działka ewid. nr 588, udział 1/1:

147 506 zł

słownie: sto czterdzieści siedem tysięcy pięćset sześć złotych.

Wartość likwidacyjna prawa własności gruntu wynosi - działka ewid. nr 470/20, udział 39832/100000:

1 194 zł

słownie: jeden tysiąc sto dziewięćdziesiąt cztery złote.

Wartość likwidacyjna prawa własności gruntu wynosi - działka ewid. nr 471/10, udział 25982/100000:

386 zł

słownie: trzysta osiemdziesiąt sześć złotych.

"COBANK"
DORADZTWO GOSPODARCZE
NOWE TECHNOLOGIE LOGISTYKA
dr Jarosław Ciepak
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/63
NIP 534-101-25-96 REGON 011551740
tel. 608 679 693



10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autorów i bez uzgodnienia z nimi formy i treści publikacji.
3. Niniejszy operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie.
4. Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego.
5. Autorzy operatu przyjmują odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmują odpowiedzialności wobec osób trzecich.
6. Podstawę do określenia stanu prawnego stanowiły informacje i dokumenty udostępnione przez Zamawiającego; zakłada się, że autorom operatu zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie nieruchomości.
7. Operat nie stanowi analizy prawnej, stan prawny został zbadany jedynie dla potrzeb wyceny.
8. Operat nie stanowi analizy technicznej, stan techniczny zbadano jedynie dla potrzeb wyceny.
9. Wyznaczona wartość nieruchomości jest wartością na dzień wyceny i po tym dniu może ulec zmianie.

ZALĄCZNIKI

- 1) Polisa ubezpieczeniowa przedsiębiorcy.
- 2) Odpisy ksiąg wieczystych.
- 3) Wypisy z rejestru gruntów.
- 4) Położenie nieruchomości na mapach.

"COBANK"
DORADZTWO GOSPODARCZE
NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA
dr Jarosław Ciepał
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/63
NIP 534-101-25-96 REGON 01155174C
tel. 608 679 693

Załącznik 1



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**COBANK Doradztwo Gospodarcze Nowe
Technologie Logistyka Jarosław Ciepał**

05-804 Pruszków, Dobra 18 / 63

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0012053

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: 28/01/2022 - 27/01/2023

na sumę gwarancyjną: 200 000 EUR

słownie: dwieście tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 593.00 PLN

Lidia Machalska
Starczy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

Załącznik 2



Wynik wyszukiwania księgi wieczyste

UWAGA ! Poniższa informacja nie stanowi treści księgi wieczyste. Ujawnione niżej wybrane elementy księgi służą do jej identyfikacji. Treść księgi wieczyste jest dostępna po wybraniu odpowiedniego przycisku w sekcji „Przeoglądanie treści księgi wieczyste”.

Numer księgi wieczyste	TO1T/00083554/3
Typ księgi wieczyste	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH TORUŃ
Data zapisania księgi wieczyste	2007-10-30
Data zamknięcia księgi wieczyste	---
Położenie	KUJAWSKO-POMORSKIE, TORUŃSKI, OBROWO, OBROWO
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	WOSZTYL NOWIŃSKA AGNIESZKA NOWIŃSKI ŁUKASZ PIOTR WOSZTYL NOWIŃSKA AGNIESZKA MAŚLOCH MATREJEK ELŻBIETA

Przeoglądanie treści księgi wieczyste

[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW](#)

[PRZEGLĄDANIE ZUPEŁNEJ TREŚCI KW](#)

[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW - DOTYCHCZASOWA POSTAĆ](#)

[WRÓĆ DO STRONY GŁÓWNEJ](#)

[WRÓĆ DO KRYTERIÓW](#)



KAPITAŁ LUDZKI
CZŁOWIEK - NAJLEPSZA INWESTYCJA



MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI

UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI
FUNDUSZ SPOŁECZNY



PROJEKT WSPÓLFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW UNII EUROPEJSKIEJ W RAMACH EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU SPOŁECZNEGO

<http://www.funduszeuropejskie.gov.pl/efs>

[Biuletyn Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości](#) [Deklaracja dostępności](#)

Wersja 3.9.2.1, 13-04-2022

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	5	Nr podstawy wpisu	15
-----------------------------	---	-------------------	----

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	471/10		1, 11
Obręb ewidencyjny (nazwa)	OBROWO		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 KUJAWSKO-POMORSKIE, TORUŃSKI, OBROWO, OBROWO	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		

Obszar całej nieruchomości	0,0475 HA	Nr podstawy wpisu	15
----------------------------	-----------	-------------------	----

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2007-09-10, STAROSTWO POWIATOWE, TORUŃ; 3, TO1T/00083554/3 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./TO1T/00015487/07/001, 2007-09-17 16:45:00, 2007-10-30-10.03.17.571055, NIE, 1-2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
11	WYCIĄG Z WYKAZU ZMIAN GRUNTOWYCH , 2014-05-15, STAROSTWO POWIATOWE, TORUŃ; 62-63 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00011091/14/001, 2014-07-01 09:10:00, 2014-07-03-09.16.35.343934, NIE, 1-6, TO1T/00118521/8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
15	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2014-04-08, STAROSTWO POWIATOWE, TORUŃ; 1-2, TO1T/00118528/7 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./TO1T/00011101/14/001, 2014-07-01 09:10:00, 2014-07-09-10.31.09.366250, NIE, 1-6, TO1T/00118521/8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**Spis praw związanych z własnością**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1	16
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ	
Treść prawa	KAŻDOCZESNEMU WŁAŚCICIELOWI NINIEJSZEJ NIERUCHOMOŚCI PRZYSŁUGUJE SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ 470/13 PASEM SZEROKOŚCI SZEŚCIU METROW ZGODNIE Z ZAZNACZENIEM NA MAPIE STANOWIĄCEJ ZAŁĄCZNIK DO UMOWY ZNIESIENIA WSPÓŁWLASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI BEZ SPŁAT I DOPLĄT Z DNIA 30.06.2014 ROKU, REP. A. NR 3817/2014 NOT. BARBARY ELŻBIETY GAWIN W TORUNIU.	
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1. Numer księgi wieczystej Kolejny numer wpisu 1	TO1T / 00061378 / 5

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
16	UMOWA ZNIESIENIA WSPÓŁWLASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI BAZ SPŁAT I DOPLĄT, 3817/2014, 2014-06-30, BARBARA ELŻBIETA GAWIN, TORUŃ; 1-6, TO1T/00118521/8 (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/00011102/14/001, 2014-07-01 09:10:00, 2014-07-10-13.36.57.226593, NIE, 1-6, TO1T/00118521/8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	9	25982 /100000	22
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS)	AQUARIUS INVESTMENT GROUP SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 364912839, 0000627432			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	5	43489 /100000	9, 10
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MARIUSZ MATREJEK, ALEKSANDER, BOŻENA, 80012700314			
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	5	43489 /100000	9, 10
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko drugi człon nazwiska złożonego, imię ojca, imię matki, PESEL)	ELŻBIETA MAŚLOCH MATREJEK, CZESŁAW, ELŻBIETA, 81050307668			
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	6	16240 /100000	18
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko drugi człon nazwiska złożonego, imię ojca, imię matki, PESEL)	AGNIESZKA WOSZTYL NOWIŃSKA, JÓZEF, TERESA, 78010407500			
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	7	1143120 /1000000000	20, 21
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ŁUKASZ PIOTR NOWIŃSKI, PIOTR, MAŁGORZATA, 79012607752			
Lp. 6.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	8	141746880 /1000000000	20, 21
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko drugi	AGNIESZKA WOSZTYL NOWIŃSKA, JÓZEF,			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
9	UMOWA SPRZEDAŻY , 7168/2013, 2013-12-20, BARBARA ELŻBIETA GAWIN, TORUŃ; 39-42 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00021443/13/001, 2013-12-23 10:30:00, 2014-01-13-11.18.21.807412, NIE, 39-42 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
10	PROTOKÓŁ PROSTUJĄCY , 220/2014, 2014-01-13, BARBARA ELŻBIETA GAWIN, TORUŃ; 43 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00021443/13/001, 2013-12-23 10:30:00, 2014-01-13-11.18.21.807412, NIE, 39-42 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
18	UMOWA SPRZEDAŻY , 2211/2018, 2018-09-21, WERONIKA MAJEWSKA, KATOWICE; 101-103 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00018254/18/001, 2018-09-21 15:36:00, 2018-10-23-12.39.46.029072, NIE, 98-100 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
20	UMOWA PRZENIESIENIA PRAWA WŁASNOŚCI ORAZ UMOWA SPRZEDAŻY , 7014/2018, 2018-10-30, MAREK OSTROWSKI, MOGILNO; 25-30, TO1T/00118528/7 (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/00020872/18/001, 2018-10-30 13:55:00, 2018-12-14-10.35.57.702400, NIE, 21-24, TO1T/00118528/7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
21	WARUNKOWA UMOWA SPRZEDAŻY ORAZ PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY I PEŁNOMOCNICTWO , 5585/2018, 2018-08-31, MAREK OSTROWSKI, MOGILNO (88-300), ULICA HALLERA NR 25; 32-37, TO1T/00118528/7 (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/00020872/18/001, 2018-10-30 13:55:00, 2018-12-14-10.35.57.702400, NIE, 21-24, TO1T/00118528/7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
22	UMOWA PRZENIESIENIA , 5563/2019, 2019-12-16, KRZYSZTOF GŁADKI, WARSZAWA; 29-40, TO1T/00118526/3 (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/00037827/19/001, 2019-12-16 15:23:00, 2020-01-09-10.28.16.464838, NIE, 26-28, TO1T/00118526/3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR TO1T/00083554/3, STAN Z DNIA 2022-09-23 16:16

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

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)



Wynik wyszukiwania księgi wieczystej

UWAGA ! Poniższa informacja nie stanowi treści księgi wieczystej. Ujawnione niżej wybrane elementy księgi służą do jej identyfikacji. Treść księgi wieczystej jest dostępna po wybraniu odpowiedniego przycisku w sekcji „Przeglądanie treści księgi wieczystej”.

Numer księgi wieczystej	TO1T/00116076/9
Typ księgi wieczystej	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH TORUŃ
Data zapisania księgi wieczystej	2013-11-07
Data zamknięcia księgi wieczystej	---
Położenie	KUJAWSKO-POMORSKIE, TORUŃSKI, OBROWO, OBROWO
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	PIWNICKI JONASZ JAN PIWNICKA ANNA DOMAŃSKA AGATA DOMAŃSKI PIOTR BOGDAN

Przeglądanie treści księgi wieczystej

[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW](#)

[PRZEGLĄDANIE ZŁEPNEJ TREŚCI KW](#)

[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW - DOTYCHCZASOWA POSTAĆ](#)

[WRÓĆ DO STRONY GŁÓWNEJ](#)

[WRÓĆ DO KRYTERIÓW](#)



KAPITAŁ LUDZKI
CZŁOWIEK - NAJLEPSZA WARTOŚĆ



MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI

UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI
FUNDUSZ SPOŁECZNY



PROJEKT WSPÓLFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW UNII EUROPEJSKIEJ W RAMACH EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU SPOŁECZNEGO

<http://www.funduszeuropejskie.gov.pl/efs>

[Biuletyn Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości](#) [Deklaracja dostępności](#)

Wersja 3.9.2.1, 13-04-2022

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	6	Nr podstawy wpisu	11
-----------------------------	----------	-------------------	----

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	470/20		1, 6, 12
Identyfikator działki	041507 2.0011.470/20		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0011, OBROWO		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 KUJAWSKO-POMORSKIE, TORUŃSKI, OBROWO, OBROWO	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		

Obszar całej nieruchomości	0,0959 HA	Nr podstawy wpisu	12
----------------------------	------------------	-------------------	----

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW+WYRYS Z MAPY , 2013-08-22, STAROSTA TORUŃSKI, TORUŃ; 9-10 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00015838/13/001, 2013-09-25 10:00:00, 2013-11-07-13.30.34.701158, NIE, 1-8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
6	WYCIĄG Z WYKAZU ZMIAN GRUNTOWYCH , 2014-04-08, STAROSTWO POWIATOWE, TORUŃ; 31-32 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00011092/14/001, 2014-07-01 09:10:00, 2014-07-04-09.09.04.039575, NIE, 1-6, TO1T/00118521/8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
11	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2014-04-08, STARISTWO POWIATOWE, TORUŃ; 1-2, TO1T/00118526/3 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./TO1T/00011098/14/001, 2014-07-01 09:10:00, 2014-07-07-13.22.48.833181, NIE, 1-6, TO1T/00118521/8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
12	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2014-04-08, STAROSTWO POWIATOWE, TORUŃ; 56 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00005057/19/001, 2019-03-06 07:41:00, 2019-03-06-13.12.41.971180, TAK, 65

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	7	39832 /100000 ---	15
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS)	AQUARIUS INVESTMENT GROUP SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 364912839, 0000627432			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	15042 /100000 ---	2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MAGDALENA ŁAPIŃSKA, LUBOMIR, KRYSZYNA, 80010803101			
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	8	15042 /100000 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	16, 17
	Lp. 2.	9	15042 /100000 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	PIOTR BOGDAN DOMAŃSKI, BOGDAN, MARIA, 85073010332			
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	8	15042 /100000 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	16, 17
	Lp. 2.	9	15042 /100000 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	AGATA DOMAŃSKA, JÓZEF, TERESA, 85120812904			
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	10	15042 /100000 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	18
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ANNA PIWNICKA, GRZEGORZ, EWA, 96093009947			
Lp. 6.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	10	15042 /100000 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	18
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	JONASZ JAN PIWNICKI, JAROSŁAW, JOANNA,			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA SPRZEDAŻY , 4747/2013, 2013-09-21, BARBARA ELŻBIETA GAWIN, TORUŃ; 1-8 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00015838/13/001, 2013-09-25 10:00:00, 2013-11-07-13.30.34.701158, NIE, 1-8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
15	UMOWA PRZENIESIENIA , 5563/2019, 2019-12-16, KRZYSZTOF GŁADKI, WARSZAWA; 29-40, TO1T/00118526/3 (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/00037828/19/001, 2019-12-16 15:23:00, 2020-01-09-10.28.48.326372, NIE, 26-28, TO1T/00118526/3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
16	UMOWA SPRZEDAŻY , 4935/2020, 2020-07-07, BARBARA ELŻBIETA GAWIN, TORUŃ; 14-16, TO1T/00118522/5 (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/00013412/20/001, 2020-07-07 17:02:00, 2020-07-22-10.31.09.928989, NIE, 11-13, TO1T/00118522/5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
17	UMOWA SPRZEDAŻY , 6339/2021, 2021-07-29, BARBARA ELŻBIETA GAWIN, TORUŃ; 17-19, TO1T/00118525/6 (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/00018485/21/001, 2021-07-29 17:04:00, 2021-08-18-11.06.50.210791, NIE, 14-16, TO1T/00118525/6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
18	UMOWA SPRZEDAŻY , 3928/2022, 2022-08-30, FILIP GIZIŃSKI, LUBICZ GÓRNY; 17-20, TO1T/00118524/9 (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/00020328/22/001, 2022-08-30 17:34:00, 2022-09-23-12.59.40.147224, NIE, 14-16, TO1T/00118524/9 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR TO1T/00116076/9, STAN Z DNIA 2022-09-23 16:14

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

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)



Wynik wyszukiwania księgi wieczystej

UWAGA ! Poniższa informacja nie stanowi treści księgi wieczystej. Ujawnione niżej wybrane elementy księgi służą do jej identyfikacji. Treść księgi wieczystej jest dostępna po wybraniu odpowiedniego przycisku w sekcji „Przeglądanie treści księgi wieczystej”.

Numer księgi wieczystej	TO1T/00118526/3
Typ księgi wieczystej	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH TORUŃ
Data zapisania księgi wieczystej	2014-07-07
Data zamknięcia księgi wieczystej	---
Położenie	KUJAWSKO-POMORSKIE, TORUŃSKI, OBROWO, OBROWO
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	AQUARIUS INVESTMENT GROUP SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Przeglądanie treści księgi wieczystej

[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW](#)

[PRZEGLĄDANIE ZŁEPIONEJ TREŚCI KW](#)

[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW - DOFYCHCZASOWA POSTAĆ](#)

[WRÓĆ DO STRONY GŁÓWNEJ](#)

[WRÓĆ DO KRYTERIÓW](#)



NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	2	Nr podstawy wpisu	3
-----------------------------	----------	-------------------	---

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	470/19		1
Obręb ewidencyjny (nazwa)	OBROWO		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 KUJAWSKO-POMORSKIE, TORUŃSKI, OBROWO, OBROWO	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	TO1T / 00116076 / 9, 0,2399 HA		
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	471/14		1, 3
Obręb ewidencyjny (nazwa)	OBROWO		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 KUJAWSKO-POMORSKIE, TORUŃSKI, OBROWO, OBROWO	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	TO1T / 00083554 / 3, 0,3707 HA		

Obszar całej nieruchomości	0,6106 HA	Nr podstawy wpisu	3
----------------------------	------------------	-------------------	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2014-04-08, STAROSTWO POWIATOWE, TORUŃ; 1-2, TO1T/00118526/3 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./TO1T/00011098/14/001, 2014-07-01 09:10:00, 2014-07-07-13.22.48.833181, NIE, 1-6, TO1T/00118521/8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
3	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2014-05-15, STAROSTWO POWIATOWE, TORUŃ; 7-8, TO1T/00118526/3 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./TO1T/00011099/14/001, 2014-07-01 09:10:00, 2014-07-07-13.58.44.468267, NIE, 1-6, TO1T/00118521/8

(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/00118526/3, STAN Z DNIA 2022-09-23 16:11

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 I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 1	---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS)	AQUARIUS INVESTMENT GROUP SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 364912839, 0000627432			5

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
5	UMOWA PRZENIESIENIA , 5563/2019, 2019-12-16, KRZYSZTOF GŁADKI, WARSZAWA; 29-40 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00037826/19/001, 2019-12-16 15:23:00, 2020-01-09-10.27.44.342082, NIE, 26-28 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR TO.IT/00118526/3, STAN Z DNIA 2022-09-23 16:11

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TORUNIU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TO.IT

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O

Dział I-Sp

Dział II

Dział III

Dział IV

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

Załącznik 3

STAROSTA TORUŃSKI
ul. Towarowa 4-6
87-100 Toruń

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: toruński
Jednostka ewidencyjna: 041507_2, Obrowo
Obręb ewidencyjny: 0011, Obrowo

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW DOTYCZĄCY DANYCH PRZEDMIOTOWYCH

sporządzono dnia: 30-09-2022 13:14:26

Nr jednostki rejestrowej: G985

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
588 041507_2.0011.588		0.6106	RV RVI LsVI	0.1606 0.3249 0.1251	

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.6106	ha
Słownie:	sześć tysięcy sto sześć metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
LsVI - Lasy
RV - Grunty orne
RVI - Grunty orne

-

Sporządził(a): Agata Wilk

dokument został podpisany elektronicznie

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

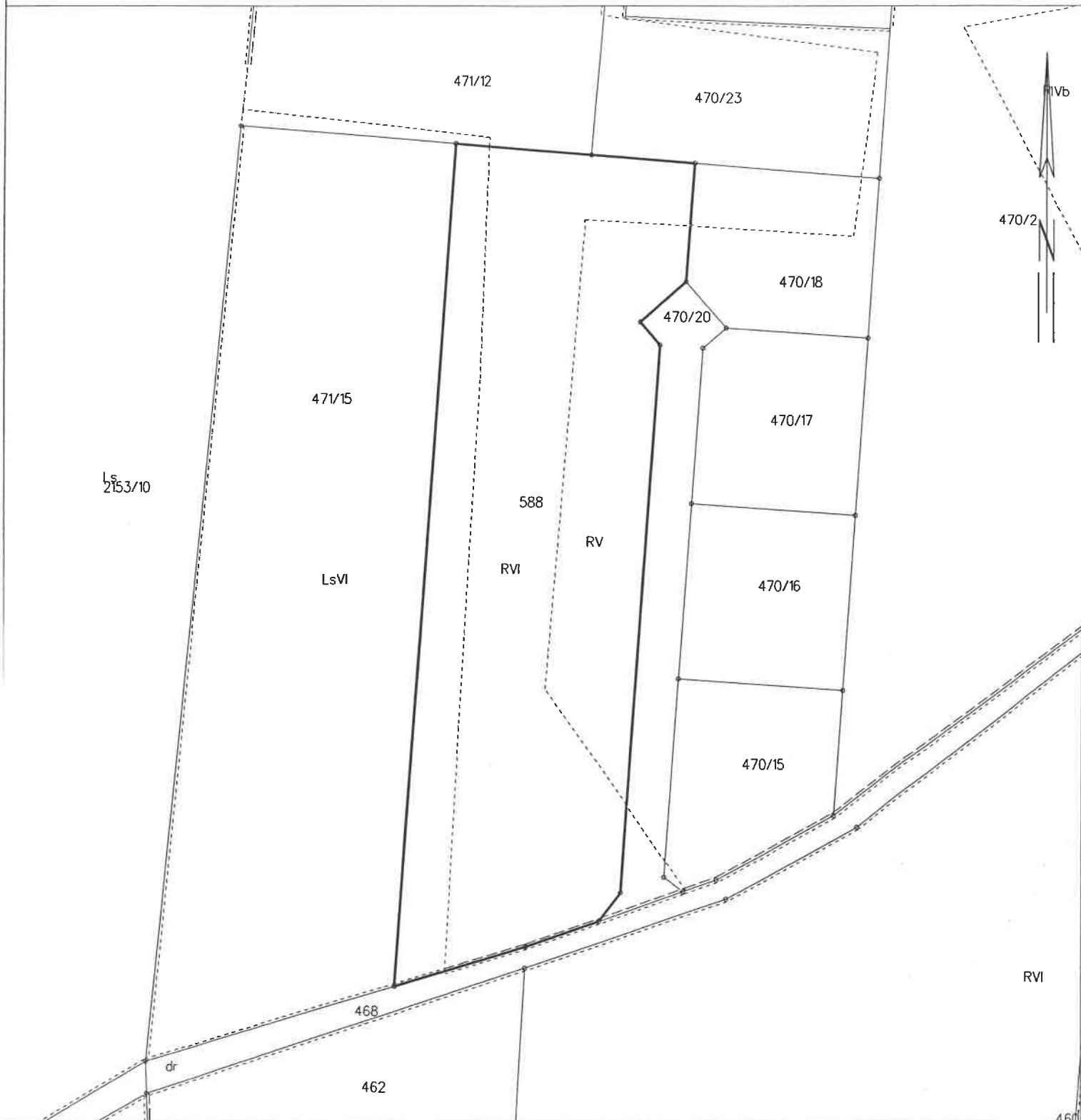
WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

obr. Obrowo 0011: dz. 588

Sekcje mapy: 6.189.28.12.2

NINIEJSZY DOKUMENT JEST PRZEZNACZONY DO DOKONANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ
SKALA 1:1000

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



STAROSTA TORUŃSKI
ul. Towarowa 4-6
87-100 Toruń

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: toruński
Jednostka ewidencyjna: 041507_2, Obrowo
Obręb ewidencyjny: 0011, Obrowo

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW DOTYCZĄCY DANYCH PRZEDMIOTOWYCH

sporządzono dnia: 30-09-2022 13:14:26

Nr jednostki rejestrowej: G967

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
470/20 041507_2.0011.470/20		0.0959	RV RVI	0.0835 0.0124	
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.0959	ha		
Słownie:		dziewięćset pięćdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych			

Oznaczenia użytków i klas
RV - Grunty orne
RVI - Grunty orne

-

Sporządził(a): Agata Wilk

dokument został podpisany elektronicznie

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

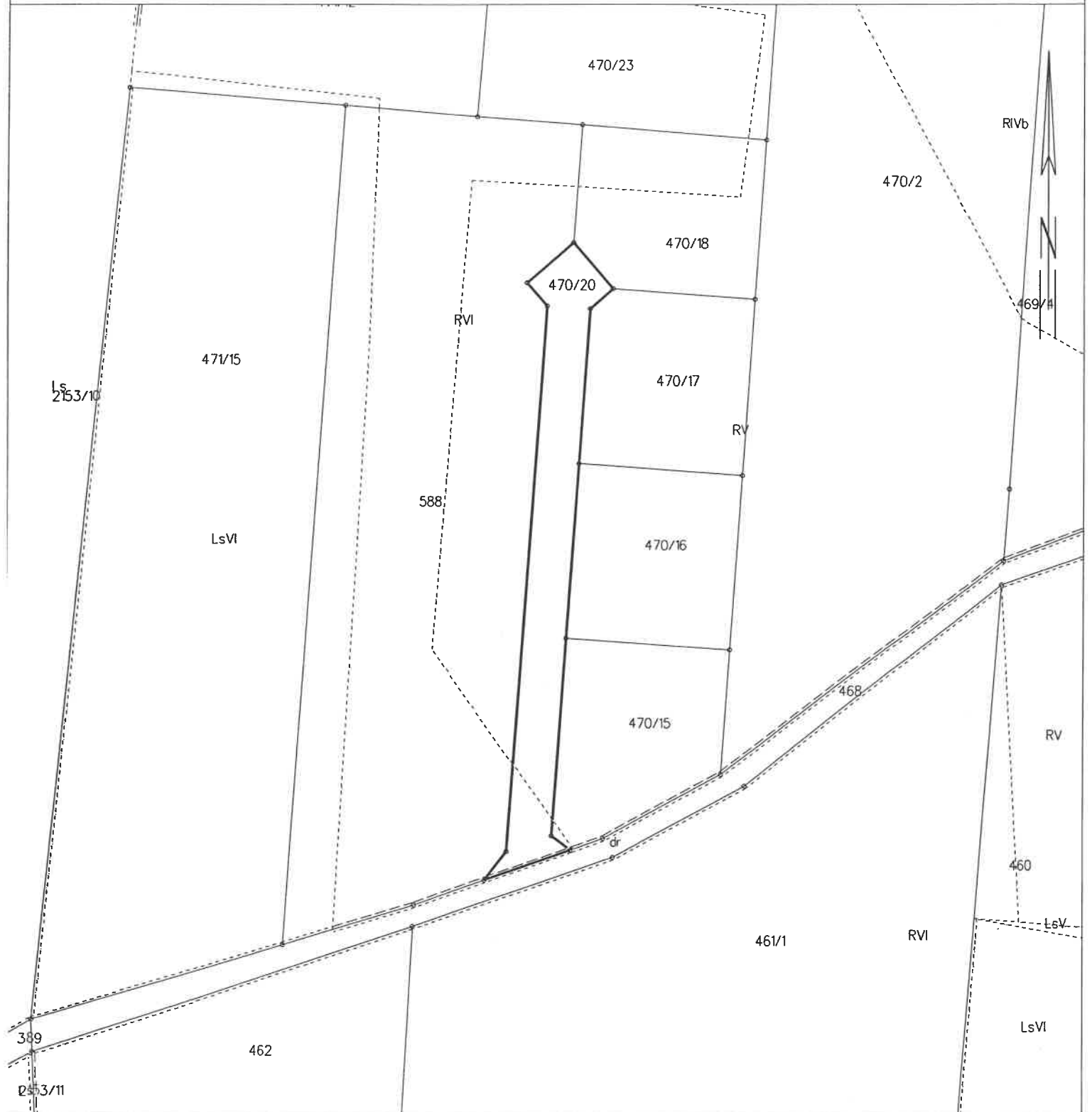
WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

obr. Obrowo 0011: dz. 470/20

Sekcje mapy: 6.189.28.12.2

NINIEJSZY DOKUMENT JEST PRZEZNACZONY DO DOKONANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ
SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF 89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF 2007-NH



STAROSTA TORUŃSKI
ul. Towarowa 4-6
87-100 Toruń

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: toruński
Jednostka ewidencyjna: 041507_2, Obrowo
Obręb ewidencyjny: 0011, Obrowo

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW DOTYCZĄCY DANYCH PRZEDMIOTOWYCH

sporządzono dnia: 30-09-2022 13:14:26

Nr jednostki rejestrowej: G966

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
471/10 041507_2.0011.471/10		0.0475	RVI	0.0475	
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.0475	ha		
Słownie:		czterysta siedemdziesiąt pięć metrów kwadratowych			

Oznaczenia użytków i klas
RVI - Grunty orne

-

Sporządził(a): Agata Wilk

dokument został podpisany elektronicznie

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

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

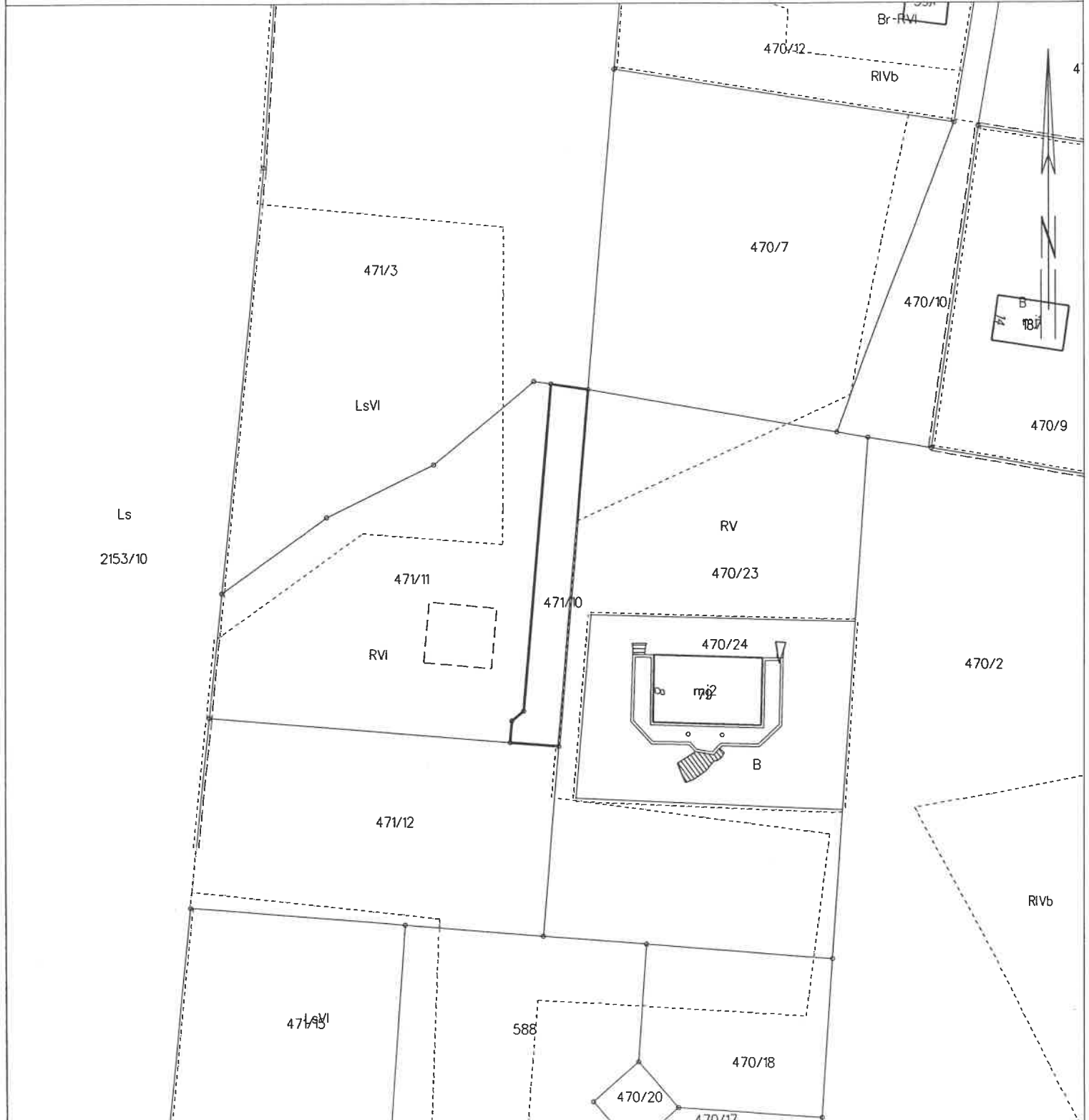
obr. Obrowo 0011: dz. 471/10

Sekcje mapy: 6.189.28.12.2; 6.189.28.07.4

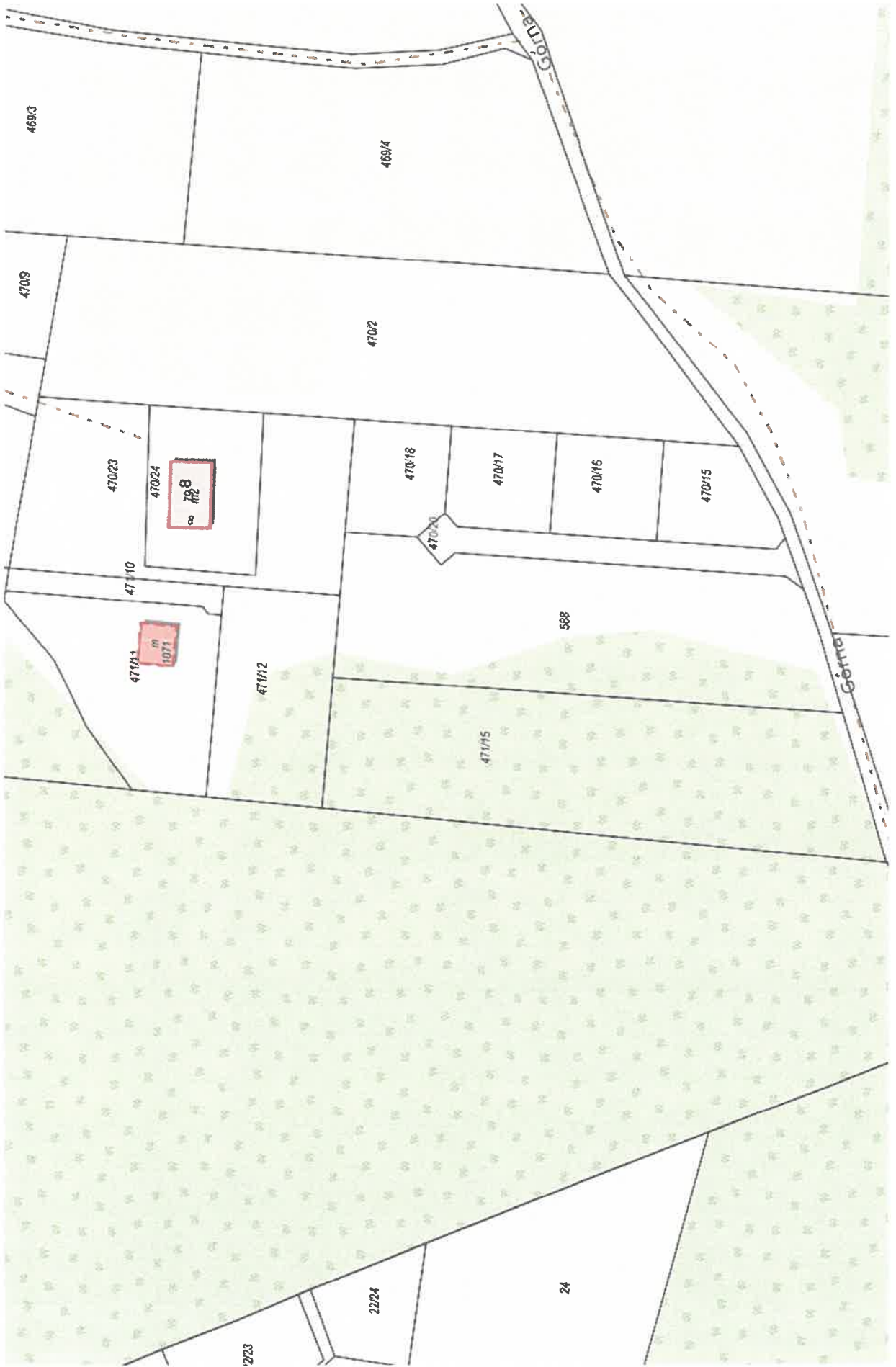
NINIEJSZY DOKUMENT JEST PRZEZNACZONY DO DOKONANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF 2007-NH



Załącznik 4





Załącznik 5



