



WYCENA NIERUCHOMOŚCI Przemysław Bukowski

ul. Chałubińskiego 2/9

85-794 Bydgoszcz

tel. 691-859-645

www.bukowskiwycena.pl

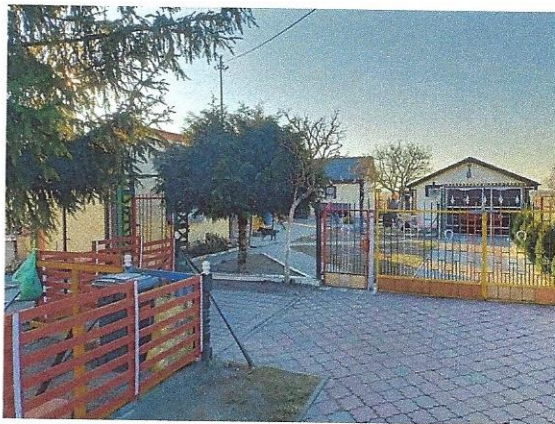
e-mail: biuro@bukowskiwycena.pl

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej
w woj. kujawsko-pomorskim, powiecie bydgoskim,
gminie Nowa Wieś Wielka,
miejscowości Kobylarnia przy ul. Spacerowej 30

księga wieczysta nr BY1B/00192713/0

działka ewidencyjna nr 36/3



Bydgoszcz, dnia 06.03.2023 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana murem, parterowym jednorodzinny budynek mieszkalny o łącznej powierzchni użytkowej 61,62 m² oraz trzema budynkami niemieszkalnymi o łącznej powierzchni zabudowy 128 m².</p> <p>Nieruchomość położona jest w miejscowości Kobyłarnia (woj. kujawsko-pomorskie, powiat bydgoski, gmina Nowa Wieś Wielka) przy ul. Spacerowej 30.</p> <p>Stanowi ją działka ewidencyjna nr 36/3 o powierzchni 0,1100 ha.</p> <p>Dla ww. nieruchomości X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą nr BY1B/00192713/0.</p> <p>Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości.</p>
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości, dla celów jej sprzedaży, w związku z postanowieniem upadłościowym prowadzonym pod sygn. akt BY1B/GUp-s/112/2023.
Właściciel	Właścicielem nieruchomości, zgodnie z zapisami w księdze wieczystej, jest Danuta Barbara Cerekwicka (Zygmunt, Łucja) w udziale 1/5, Hanna Helena Cicha (Zygmunt, Łucja) w udziale 1/5, Barbara Koper (Zygmunt, Łucja) w udziale 1/5, Ewelina Kośmider (Zygmunt, Łucja) w udziale 1/5 oraz Teresa Maria Wójcik (Zygmunt, Łucja) w udziale 1/5.
Metoda wyceny	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
Data, na którą określono wartość rynkową	02.03.2023 r.
Aktualna wartość rynkowa nieruchomości	<p>W_N = 252 000 zł</p> <p>Słownie: dwieście pięćdziesiąt dwa tysiące złotych</p>
Data sporządzenia operatu	06.03.2023 r.
Opracował:	Rzecznik Majątkowy Przemysław Bukowski



SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. PODSTAWA FORMALNA	4
3.2. PODSTAWY PRAWNE I MERYTORYCZNE	4
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI	4
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	4
5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	5
5.1. STAN PRAWNY	5
5.2. OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW	5
5.3. OPIS GŁÓWNYCH CECH NIERUCHOMOŚCI	6
6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI	7
7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	8
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	8
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY	9
10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY	10
11. KLAUZULE	10
12. ZAŁĄCZNIKI	11

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana murowanym, parterowym jednorodziennym budynkiem mieszkalnym o łącznej powierzchni użytkowej 61,62 m² oraz trzema budynkami niemieszkalnymi o łącznej powierzchni zabudowy 128 m².

Nieruchomość położona jest w miejscowości Kobyłarnia (woj. kujawsko-pomorskie, powiat bydgoski, gmina Nowa Wieś Wielka) przy ul. Spacerowej 30.

Stanowi ją działka ewidencyjna nr 36/3 o powierzchni 0,1100 ha.

Dla ww. nieruchomości X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą nr BY1B/00192713/0.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości, dla celów jej sprzedaży, w związku z postanowieniem upadłościowym prowadzonym pod sygn. akt BY1B/GUp-s/112/2023.

3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Przedmiotową wycenę wykonano na podstawie zlecenia z dnia 27.02.2023 r.

Zleceniodawca: Syndyk masy upadłości w osobie Kasnowski Restrukturyzacje Sp. z o.o.

3.2. Podstawy prawne i merytoryczne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2021.555 j.t.)
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny

3.3. Źródła danych o nieruchomości

- Księga wieczysta nr BY1B/00192713/0 prowadzona przez X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bydgoszczy
- Ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez Starostę Bydgoskiego
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowa Wieś Wielka
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 02.03.2023 r.
- Informacje z aktów notarialnych transakcji sprzedaży nieruchomości uzyskane w Starostwie Bydgoskim

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- Data sporządzenia wyceny: 06.03.2023 r.
- Data określenia wartości: 02.03.2023 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 02.03.2023 r.
- Data oględzin przedmiotu wyceny: 02.03.2023 r.

5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Stan prawny

Stan prawny określono na podstawie badania księgi wieczystej nr BY1B/00192713/0 prowadzonej przez X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bydgoszczy.

Typ księgi:

Nieruchomość gruntowa

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości:

Działka ewidencyjna:

- numer działki: 36/3
- obręb ewidencyjny: 0008, Kobylarnia
- położenie: woj. kujawsko-pomorskie, powiat bydgoski, gmina Nowa Wieś Wielka, miejscowość Kobylarnia
- sposób korzystania: R – grunty orne
- obszar całej nieruchomości: 0,1100 ha

Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością:

Brak wpisów

Dział II:

Właściciel:

Danuta Barbara Cerekwicka (Zygmunt, Łucja) w udziale 1/5, Hanna Helena Cicha (Zygmunt, Łucja) w udziale 1/5, Barbara Koper (Zygmunt, Łucja) w udziale 1/5, Ewelina Kośmider (Zygmunt, Łucja) w udziale 1/5 oraz Teresa Maria Wójcik (Zygmunt, Łucja) w udziale 1/5

Dział III:

- numer wpisu: 2
- rodzaj wpisu: inny wpis
- treść wpisu: z udziału w prawie własności nieruchomości, dla której prowadzona jest przedmiotowa księga wieczysta wszczęto egzekucję sądową, którą prowadzi komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy Jakub Głuchowski w sprawie gkm 78/22.
- przedmiot wykonania: udział nr 6 należący do Teresy Wójcik wynoszący 1/5 części
- inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: SIG Spółka z o.o.

Dział IV:

Brak wpisu

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)	
1.	DZ. KW. / BY1B / 5376 / 23 / 1 - 2023-02-17, 09:05:55 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ
2.	DZ. KW. / BY1B / 45250 / 22 / 1 - 2022-12-23, 11:39:49 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ
3.	DZ. KW. / BY1B / 45201 / 22 / 1 - 2022-12-23, 09:26:47 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ
4.	DZ. KW. / BY1B / 45202 / 22 / 1 - 2022-12-23, 09:25:52 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ

5.2. Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów i budynków

Stan wg ewidencji gruntów i budynków określono na podstawie badania ewidencji gruntów i budynków oraz wglądu do mapy ewidencyjnej, prowadzonych przez Starostwo Powiatowe w Bydgoszczy

- nr księgi wieczystej: BY1B/00192713/0
- województwo: kujawsko-pomorskie
- powiat: bydgoski
- jednostka ewidencyjna: 040305_2, Nowa Wieś Wielka
- obręb ewidencyjny: 0008, Kobylarnia

Numer działki	Położenie	Ozn. użyt. i kont. klasyf.	Opisy użytków	Powierzchnia	
				użytków [ha]	działki [ha]
36/3	-	B	Tereny mieszkaniowe	0,1100	0,1100

Nr ewid. bud.	Funkcja	Adres	Nr działki	Pow. zabudowy [m ²]	Ilość kondygnacji nad./pod.	Rod budowy	Konstrukcja ścian
168	budynek mieszkalny jednorodzinny	Kobylarnia, ul. Spacerowa 30	36/3	86	1/-	brak danych	mur
158	pozostały budynek niemieszkalny	brak danych	36/3	68	1/-	brak danych	mur
159	pozostały budynek niemieszkalny	brak danych	36/3	29	1/-	brak danych	mur
162	pozostały budynek niemieszkalny	brak danych	36/3	31	1/-	brak danych	mur

5.3. Opis głównych cech nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w miejscowości Kobylarnia w gminie Nowa Wieś Wielka przy ul. Spacerowej 30. Miejscowość Kobylarnia znajduje się około 12 km na południe od rogatek miasta Bydgoszczy. Nieruchomość stanowi działka ewidencyjna nr 36/3 o powierzchni 0,1100 ha. Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą gruntową (ul. Spacerowa), poprzez działkę ewidencyjną nr 36/2, stanowiącą własność gminy Nowa Wieś Wielka (BY1B/00122630/3). Działka posiada kształt regularny.



Teren płaski, ogrodzony (siatka druciana na stalowych słupkach z bramą wjazdową i furką z prętów stalowych). Teren działki porośnięty trawą oraz roślinnością ozdobną. Dojścia do budynków oraz wjazd do garażu utwardzone kostką brukową.

W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz grunty użytkowane rolniczo. W centrum m. Brzoza oddalonej o około 3 km znajdują się wszystkie podstawowe punkty handlowo-usługowe.

Działka uzbrojona jest w sieć elektroenergetyczną. W drodze przebiega sieć wodociągowa. Zabudowę działki stanowi murowany, parterowy jednorodzinny budynek mieszkalny o łącznej powierzchni użytkowej 61,62 m² oraz trzy budynki niemieszkalne o łącznej powierzchni zabudowy 128 m².

Budynek mieszkalny jednorodzinny (nr ewidencyjny 168):

Budynek mieszkalny, jednorodzinny, parterowy, niepodpiwniczony z dachem płaskim. Budynek wolnostojący składający się z trzech przechodnich pokoi (17,95, 10,72, 13,87 m²), kuchni (8,10 m²), dwóch korytarzy (1,32, 3,20 m²), WC (1,10 m²), łazienki (3,67 m²) oraz pomieszczenia gospodarczego (1,69 m²). Jego powierzchnia użytkowa wynosi 61,62 m². Budynek został wybudowany w latach 70-tych XX w. Budynek na fundamencie betonowym. Ściany murowane. Stropodach żelbetowy. Dach płaski kryty papą. Stolarka okienna PCW. Drzwi wewnętrzne płycinowe. Drzwi wejściowe stalowe. Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne. Elewacja z tynku mineralnego strukturalnego. W pokojach i korytarzach na podłodze panele podłogowe. W pozostałych pomieszczeniach płytki ceramiczne. W łazience, WC i kuchni na ścianach płytki ceramiczne. W korytarzach na ścianach boazeria. W pokojach na ścianach tapety. Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, wodną (własne ujęcie – hydrofor) oraz kanalizacyjną (osadnik). Ogrzewany jest piecami kaflowymi (w dwóch pokojach), w kuchni jest kuchenka węglowa.

Stan techniczny budynku oraz jego standard oceniam jako średni – budynek wymaga prac remontowych.

Budynek niemieszkalny (nr ewidencyjny 158):

Budynek parterowy, niepodpiwniczony, wybudowany w latach 70-tych XX w. Składa się z garażu oraz dwóch pomieszczeń gospodarczych o łącznej powierzchni użytkowej 59,85 m². Konstrukcja budynku drewniana szkieletowa. Ściany z desek. Dach drewniany kryty w części płytami falistymi, w części deskami i papą. Posadzka betonowa. Budynek wyposażony w instalację elektryczną. Stan techniczny dostateczny.

Budynek niemieszkalny (nr ewidencyjny 159):

Budynek parterowy, częściowo podpiwniczony, wybudowany w latach 70-tych XX w. Składa się z dwóch pomieszczeń gospodarczych o łącznej powierzchni użytkowej 20,42 m². Ściany zewnętrzne budynku murowane. Strop żelbetowy. Dach drewniany kryty deskami i papą. Posadzka betonowa. Budynek wyposażony w instalację elektryczną. Stan techniczny dostateczny.

Budynek niemieszkalny (nr ewidencyjny 162):

Budynek parterowy, niepodpiwniczony, wybudowany w latach 70-tych XX w. Składa się z dwóch pomieszczeń gospodarczych o łącznej powierzchni użytkowej 14,71 m². Konstrukcja budynku drewniana szkieletowa. Ściany z desek. Dach drewniany kryty deskami i papą. Posadzka betonowa. Budynek wyposażony w instalację elektryczną. Stan techniczny dostateczny.

6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Dla przedmiotowego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Dnia 30 listopada 2020 r. Rada Gminy Nowa Wieś Wielka podjęła uchwałę nr XXI/205/20 w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Wieś Wielka. Przedmiotowa działka położona jest na obszarze oznaczonym symbolem RM – teren zabudowy zagrodowej.

7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

Uwzględniając przepisy prawne, standardy zawodowe, stan rynku, cel wyceny oraz rodzaj prawa do przedmiotowej nieruchomości do określenia wartości rynkowej zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Zgodnie z art. 150 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami: „Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.”

Zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

„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.”

Zgodnie z art. 153 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

„Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.”

Zgodnie z par. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

„1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

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

(...)

4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.”

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Na potrzeby wyceny dokonano analizy lokalnego rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, stanowiących przedmiot prawa własności.

Obszar rynku – gmina Nowa Wieś Wielka oraz sąsiadująca Białe Błota.

Okres badania cen – od kwietnia 2021 r. do dnia wyceny

W badanym okresie na przedmiotowym rynku popyt i podaż się równoważą. Do analizy wybrano 13 transakcji dotyczących nieruchomości gruntowych zabudowanych, ze względu na podobieństwo i wiarygodność transakcji. Wybrano transakcje dotyczące gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi wybudowanymi przed 1990 r.

Zestawienie nieruchomości podobnych, na podstawie których dokonano analizy przedmiotowego rynku zamieszczono w załączniku niniejszego operatu.

W wyniku tej analizy stwierdzono, że ceny transakcyjne podobnych nieruchomości gruntowych zabudowanych zawierają się w granicach od 2 000,00 do 5 777,78 zł/m², średnio 3 864,79 zł/m² powierzchni użytkowej budynku. Zakres cen ΔC wynosi 3 777,78 zł/m².

W badanym okresie stwierdzono zmianę cen nieruchomości wskutek upływu czasu na poziomie 0%/rok. Czynniki wpływającymi na zmiany poziomu cen na przedmiotowym rynku są: stan techniczny budynku mieszkalnego oraz jego standard wykończenia (waga

40%), lokalizacja (waga 15%), dojazd do nieruchomości (waga 10%), powierzchnia działki (waga 15%), zagospodarowanie działki (waga 5%) oraz dodatkowa zabudowa (waga 15%). Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości na przedmiotowym rynku lokalnym.

Na potrzeby niniejszej wyceny przyjęto następującą skalę oceny cech rynkowych:

Cecha	Skala	Opis
Stan techniczny budynku mieszkalnego oraz jego standard wykończenia	Dobry Średni Słaby	Budynek nadający się do zamieszkania Budynek wymaga prac remontowych Budynek przeznaczony do kapitalnego remontu
Lokalizacja	Lepsza Gorsza	Białe Błota, Brzoza Pozostałe miejscowości
Dojazd do nieruchomości	Korzystny Niekorzystny	Droga utwardzona Droga gruntowa
Powierzchnia działki	Duża Średnia	900 – 1400 m ² 550 – 900 m ²
Zagospodarowanie działki	Korzystne Niekorzystne	Działka zagospodarowana Działka wymagająca nakładów
Dodatkowa zabudowa	Korzystna Niekorzystna	Znajdują się dodatkowe budynki gospodarcze, garażowe Brak dodatkowej zabudowy

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

Zestawienie cech rynkowych nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej:

Cecha	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
Stan techniczny budynku mieszkalnego oraz jego standard wykończenia	Średni	Słaby	Dobry
Lokalizacja	Gorsza	Gorsza	Lepsza
Dojazd do nieruchomości	Niekorzystny	Korzystny	Korzystny
Powierzchnia działki	Duża	Średnia	Średnia
Zagospodarowanie działki	Korzystne	Niekorzystne	Korzystne
Dodatkowa zabudowa	Korzystna	Niekorzystna	Korzystna

Na badanym rynku lokalnym zanotowano następujące ceny za 1 m² powierzchni użytkowej budynku:

$$C_{\text{śr}} = 3\,864,79 \text{ zł}$$

$$C_{\text{min}} = 2\,000,00 \text{ zł}$$

$$C_{\text{max}} = 5\,777,78 \text{ zł}$$

Obliczenie wartości współczynników korygujących:

$$C_{\text{min}} / C_{\text{śr}} = 0,517$$

$$C_{\text{max}} / C_{\text{śr}} = 1,495$$

Obliczenie wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości:

Cecha	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników dla nieruchomości wycenianej
Stan techniczny budynku mieszkalnego oraz jego standard wykończenia	40	0,207	0,598	0,403
Lokalizacja	15	0,078	0,224	0,078
Dojazd do nieruchomości	10	0,052	0,150	0,052
Powierzchnia działki	15	0,078	0,224	0,224
Zagospodarowanie działki	5	0,026	0,075	0,075
Dodatkowa zabudowa	15	0,078	0,224	0,224
		suma		1,056

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej wycenianego budynku wynosi:

$$W_{R\ 1m^2} = C_{\text{sr}} \cdot \sum U_i$$

$$W_{R\ 1m^2} = 3\ 864,79\ \text{zł} \cdot 1,056 = 4\ 081,22\ \text{zł}$$

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości wynosi:

$$W_R = W_{R\ 1m^2} \cdot P_{uz}$$

$$W_R = 4\ 081,22\ \text{zł/m}^2 \cdot 61,62\ \text{m}^2 = 251\ 484,78\ \text{zł}$$

przyjęto: 252 000 zł

10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa prawa własności wycenianej nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Kobylarnia w gminie Nowa Wieś Wielka (KW nr BY1B/00192713/0) według stanu i cen na dzień wyceny wynosi:

$$W_N = 252\ 000\ \text{zł}$$

Słownie: dwieście pięćdziesiąt dwa tysiące złotych



Oszacowana wartość rynkowa wycenianej nieruchomości dla przyjętego celu wyceny odpowiada cenom uzyskiwanym na lokalnym rynku nieruchomości do niej podobnych.

11. KLAUZULE

- operat sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny
- operat może być wykorzystany wyłącznie dla celu określonego w operacie
- autor operatu nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony
- zakłada się, że autorowi operatu są znane wszystkie okoliczności mające wpływ na oszacowaną wartość
- oszacowana wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca będzie zobowiązany zapłacić w związku z jego nabyciem, w tym podatku VAT
- zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami „Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego

został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154”

- g) powierzchnię użytkową budynku przyjęto na podstawie obmiaru własnego
- h) ocena stanu technicznego budynku nie stanowi ekspertyzy budowlanej
- i) oświadczam, że spełniam warunki niezależności przy sporządzaniu przedmiotowej wyceny – z właścicielem wycenianej nieruchomości nie łączą mnie żadne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny

Operat zawiera 11 ponumerowanych stron oraz załączniki wymienione w pkt 12.

12. ZAŁĄCZNIKI

- Wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów
- Wypis z kartoteki budynków
- Mapa ewidencyjna
- Protokół z oględzin nieruchomości
- Dokumentacja fotograficzna
- Zestawienie podobnych nieruchomości gruntowych zabudowanych
- Polisa OC

WYDRUK AKTUALNEJ TREŚCI KSIĘGI WIECZYTEJ

stan na dzień 2023-02-28 godz. 07:30:38

Numer księgi

BY1B / 00192713 / 0

Nazwa sądu SĄD REJONOWY W BYDGOSZCZY
Siedziba sądu BYDGOSZCZ
Kod wydziału BY1B
Numer i nazwa wydziału X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
Typ księgi NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1

Działki ewidencyjne

Lp. 1.				Nr podstawy wpisu
Numer działki	36/3			1
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0008, KOBYLARNIA			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	KUJAWSKO-POMORSKIE, BYDGOSKI, NOWA WIEŚ WIELKA, KOBYLARNIA	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE			

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,1100 HA	1

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

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 /5	4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	DANUTA BARBARA CEREKWICKA, ZYGMUNT, ŁUCJA, 55040701448			

Lp. 2.					Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 /5		4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	HANNA HELENA CICHA, ZYGMUNT, ŁUCJA, 60071602288				

Lp. 3.					Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1 /5		4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	BARBARA KOPER, ZYGMUNT, ŁUCJA, 63022405121				

Lp. 4.					Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	5	1 /5		4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	EWELINA KOŚMIDER, ZYGMUNT, ŁUCJA, 56071907409				

Lp. 5.					Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	6	1 /5		4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	TERESA MARIA WÓJCIK, ZYGMUNT, ŁUCJA, 57091803827				

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.					Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2				6
Rodzaj wpisu	INNY WPIS				
Treść wpisu	Z UDZIAŁU W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI, DLA KTÓREJ PROWADZONA JEST PRZEDMIOTOWA KSIĘGA WIECZYSTA WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ SĄDOWĄ, KTÓRĄ PROWADZI KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BYDGOSZCZY JAKUB GŁUCHOWSKI W SPRAWIE GKM 78/22.				
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NR 6 NALEŻĄCY DO TERESY WÓJCIK WYNOŚĄCY 1/5 CZĘŚCI				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	SIG SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, KRAKÓW, 356579493, 0000135964			

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / BY1B / 5376 / 23 / 1 - 2023-02-17, 09:05:55 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ
2. DZ. KW. / BY1B / 45250 / 22 / 1 - 2022-12-23, 11:39:49 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ
3. DZ. KW. / BY1B / 45201 / 22 / 1 - 2022-12-23, 09:26:47 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ
4. DZ. KW. / BY1B / 45202 / 22 / 1 - 2022-12-23, 09:25:52 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ

BRAK WPISÓW

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2011-10-25, STAROSTA BYDGOSKI, BYDGOSZCZ; 3 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./BY1B/00026944/11/001, 2011-11-04 11:58:04, 2011-11-08-11.28.57.479443, NIE, 1-2 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
4	DECYZJA O PRYZNANIU NIEODPŁATNIE PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI , WN.6821.4.2.2011, 2011-12-06, STAROSTA BYDGOSKI, BYDGOSZCZ; 16-17 <i>(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./BY1B/00003335/12/001, 2012-02-07 09:38:43, 2012-02-09-08.20.58.600399, NIE, 28-33 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
6	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI , GKM 78/22, 2022-07-25, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BYDGOSZCZY JAKUB GŁUCHOWSKI; 52 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./BY1B/00026385/22/001, 2022-07-25 11:12:00, 2022-11-25-07.04.49.715384, NIE, 48-49 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>



Legenda:

1. Prezentowana treść księgi wieczystej zawiera tylko dane aktualne (niewykreślone).
2. Prezentowana treść księgi wieczystej nie zawiera danych o założeniu księgi wieczystej oraz o podstawie zmiany księgi wieczystej .
3. W przypadku, gdy w treści wpisów w księdze znajduje się odwołanie do numeracji rubryk, podrubryk pól czy podpól, dla rozumienia tych wpisów należy korzystać z odpisu zupełnego.

Województwo: kujawsko-pomorskie
 Powiat: bydgoski
 Jednostka ewidencyjna: 040305_2, Nowa Wieś Wielka
 Obręb ewidencyjny: 0008, Kobylarnia

STAROSTA BYDGOSKI

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 02-03-2023 10:12:37

Nr jednostki rejestrowej: G93

Osoby: 5

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/5 współwłasność	Cerekwicka Danuta Barbara (Zygmunt, Łucja) adres: Kobylarnia 26, 86-061 Kobylarnia
1/5 współwłasność	Cicha Hanna Helena (Zygmunt, Łucja) adres: ul. Wielorybia 105/39, 85-435 Bydgoszcz
1/5 współwłasność	Koper Barbara (Zygmunt, Łucja) adres: ul. Spacerowa 30, 86-061 Kobylarnia
1/5 współwłasność	Kośmider Ewelina (Zygmunt, Łucja) adres: ul. Krótka 1, 86-061 Kobylarnia
1/5 współwłasność	Wójcik Teresa Maria (Zygmunt, Łucja) adres: Kobylarnia 13A, 86-061 Kobylarnia

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
36/3 040305_2.0008.36/3		0.1100	B	0.1100	BY1B/00192713/0

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 158, 159, 162, 168.

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.1100	ha
Słownie:	jeden tysiąc sto metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
B - Tereny mieszkaniowe

Dokument został uwierzytelniony kwalifikowanym podpisem elektronicznym, o którym mowa w art. 3 pkt. 12 i art. 25 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z dnia 23 lipca 2014 r. w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym oraz uchylającego dyrektywę 1999/93/WE (Dz. Urz. UE L 257 z 28.08.2014, str. 73).
 Kwalifikowany podpis elektroniczny ma taki sam skutek prawny jak podpis własnoręczny.
 Weryfikacji podpisu można dokonać za pomocą oprogramowania do weryfikacji podpisu.

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Michelle Zbrojewska;
 mł. ref. WGiK Starostwo Powiatowe Bydgoszcz
 Data: 2023.03.02 12:26:25 CET

Sporządził(a): Michelle Zbrojewska

02-03-2023

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

STAROSTA BYDGOSKI

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

sporządzono dnia: 02-03-2023 10:19:04

Pozycja kartoteki budynków: 040305_2.0008.G93

Jednostka rejestrowa gruntów: G93

Budynki: 4

Nr ewidencyjny	158			Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m ²]: 68 Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: - Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Identyfikator	040305_2.0008.158_BUD			
Status	wybudowany			
Działka	040305_2.0008.36/3			
Adres lub położenie	-			
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne			Inne funkcje: - Łączna liczba izb w budynku: - Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0 Stan użytkowania: - Data oddania do użytkowania: - Data rozbiórki: - Przyczyna rozbiórki: -
Klasa wg PKOB	pozostałe budynki niemieszkalne			
Główna funkcja	budynek nie określony innym atrybutem FSB			
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy Wiek zakończenia budowy	- -	
Kondygn. nad. / pod.	1/0	Rok zakończenia przebudowy Wiek zakończenia przebudowy	- -	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: - Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: - Zakres przebudowy: -
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				

Nr ewidencyjny	159			Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m ²]: 29 Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: - Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Identyfikator	040305_2.0008.159_BUD			
Status	wybudowany			
Działka	040305_2.0008.36/3			
Adres lub położenie	-			
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne			Inne funkcje: - Łączna liczba izb w budynku: - Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0 Stan użytkowania: - Data oddania do użytkowania: - Data rozbiórki: - Przyczyna rozbiórki: -
Klasa wg PKOB	pozostałe budynki niemieszkalne			
Główna funkcja	budynek nie określony innym atrybutem FSB			
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy Wiek zakończenia budowy	- -	
Kondygn. nad. / pod.	1/0	Rok zakończenia przebudowy Wiek zakończenia przebudowy	- -	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: - Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: - Zakres przebudowy: -
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				

Nr ewidencyjny	162			Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m ²]: 31 Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: - Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Identyfikator	040305_2.0008.162_BUD			
Status	wybudowany			
Działka	040305_2.0008.36/3			
Adres lub położenie	-			
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne			Inne funkcje: - Łączna liczba izb w budynku: - Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0 Stan użytkowania: - Data oddania do użytkowania: - Data rozbiórki: - Przyczyna rozbiórki: -
Klasa wg PKOB	pozostałe budynki niemieszkalne			
Główna funkcja	budynek nie określony innym atrybutem FSB			
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy Wiek zakończenia budowy	- -	
Kondygn. nad. / pod.	1/0	Rok zakończenia przebudowy Wiek zakończenia przebudowy	- -	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: - Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: -
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				

Kondygn. nad. / pod.	1/0	Rok zakończenia przebudowy	-	Zakres przebudowy: -
		Wiek zakończenia przebudowy	-	
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				
Nr ewidencyjny	168	Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m ²]: 86		
Identyfikator	040305_2.0008.168_BUD	Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: -		
Status	wybudowany	Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: -		
Działka	040305_2.0008.36/3	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -		
		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -		
		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -		
Adres lub położenie	ul. Spacerowa 30	Inne funkcje: -		
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	Łączna liczba izb w budynku: -		
Klasa wg PKOB	budynki mieszkalne jednorodzinne	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0		
Główna funkcja	budynek jednorodzinny	Stan użytkowania: -		
		Data oddania do użytkowania: -		
		Data rozbioru: -		
		Przyczyna rozbioru: -		
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy	-	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: -
		Wiek zakończenia budowy	-	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: -
Kondygn. nad. / pod.	1/0	Rok zakończenia przebudowy	-	Zakres przebudowy: -
		Wiek zakończenia przebudowy	-	
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				

Dokument został uwierzytelniony kwalifikowanym podpisem elektronicznym, o którym mowa w art. 3 pkt. 12 i art. 25 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z dnia 23 lipca 2014 r. w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym oraz uchylającego dyrektywę 1999/93/WE (Dz. Urz. UE L 257 z 28.08.2014, str. 73).
Kwalifikowany podpis elektroniczny ma taki sam skutek prawny jak podpis własnoręczny.
Weryfikacji podpisu można dokonać za pomocą oprogramowania do weryfikacji podpisu.

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Michelle Zbrojewska;
mł. ref. WGiK Starostwo Powiatowe Bydgoszcz
Data: 2023.03.02 12:26:20 CET

Michelle Zbrojewska
2023-03-02

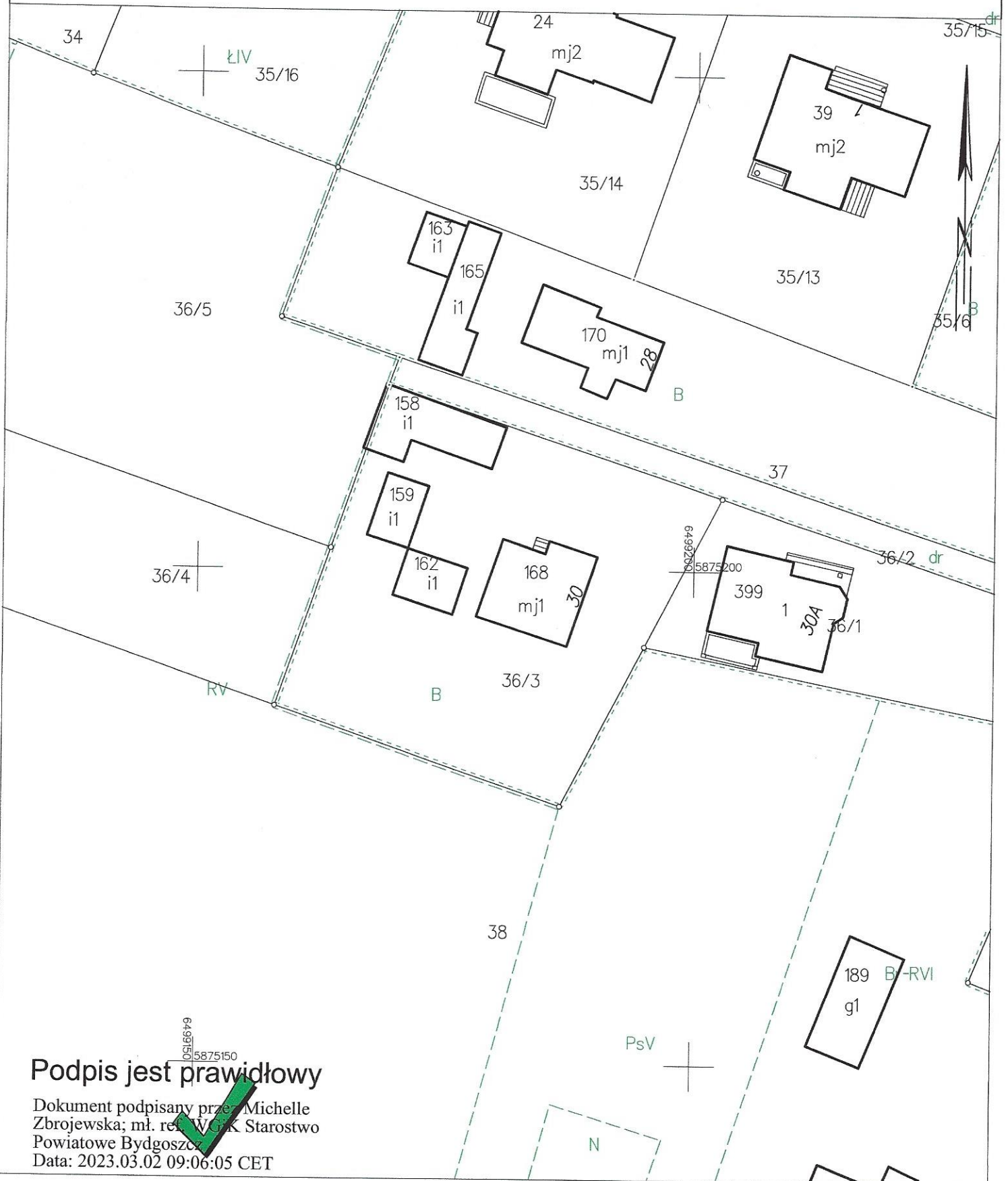
2023-03-02

(sporządził: data i podpis)

(pieczęć urzędowa)

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
data i podpis

MAPA EWIDENCYJNA
SKALA 1:500



Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez: Michelle Zbrojewska; mł. ref. W.G.K. Starostwo Powiatowe Bydgoszcz
Data: 2023.03.02 09:06:05 CET

Protokół z oględzin nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w miejscowości Kobylarnia w gminie Nowa Wieś Wielka przy ul. Spacerowej 30. Miejscowość Kobylarnia znajduje się około 12 km na południe od rogatek miasta Bydgoszczy. Nieruchomość stanowi działka ewidencyjna nr 36/3 o powierzchni 0,1100 ha. Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą gruntową (ul. Spacerowa), poprzez działkę ewidencyjną nr 36/2, stanowiącą własność gminy Nowa Wieś Wielka (BY1B/00122630/3). Działka posiada kształt regularny.

Teren płaski, ogrodzony (siatka druciana na stalowych słupkach z bramą wjazdową i furtką z prętów stalowych). Teren działki porośnięty trawą oraz roślinnością ozdobną. Dojścia do budynków oraz wjazd do garażu utwardzone kostką brukową.

W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz grunty użytkowane rolniczo. W centrum m. Brzoza oddalonej o około 3 km znajdują się wszystkie podstawowe punkty handlowo-usługowe.

Działka uzbrojona jest w sieć elektroenergetyczną. W drodze przebiega sieć wodociągowa. Zabudowę działki stanowi murowany, parterowy jednorodzinny budynek mieszkalny o łącznej powierzchni użytkowej 61,62 m² oraz trzy budynki niemieszkalne o łącznej powierzchni zabudowy 128 m².

Budynek mieszkalny jednorodzinny (nr ewidencyjny 168):

Budynek mieszkalny, jednorodzinny, parterowy, niepodpiwniczony z dachem płaskim. Budynek wolnostojący składający się z trzech przechodnich pokoi (17,95, 10,72, 13,87 m²), kuchni (8,10 m²), dwóch korytarzy (1,32, 3,20 m²), WC (1,10 m²), łazienki (3,67 m²) oraz pomieszczenia gospodarczego (1,69 m²). Jego powierzchnia użytkowa wynosi 61,62 m². Budynek został wybudowany w latach 70-tych XX w. Budynek na fundamencie betonowym. Ściany murowane. Stropodach żelbetowy. Dach płaski kryty papą. Stolarka okienna PCW. Drzwi wewnętrzne płycinowe. Drzwi wejściowe stalowe. Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne. Elewacja z tynku mineralnego strukturalnego. W pokojach i korytarzach na podłodze panele podłogowe. W pozostałych pomieszczeniach płytki ceramiczne. W łazience, WC i kuchni na ścianach płytki ceramiczne. W korytarzach na ścianach boazeria. W pokojach na ścianach tapety. Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, wodną (własne ujęcie – hydrofor) oraz kanalizacyjną (osadnik). Ogrzewany jest piecami kaflowymi (w dwóch pokojach), w kuchni jest kuchenka węglowa. Stan techniczny budynku oraz jego standard oceniam jako średni – budynek wymaga prac remontowych.

Budynek niemieszkalny (nr ewidencyjny 158):

Budynek parterowy, niepodpiwniczony, wybudowany w latach 70-tych XX w. Składa się z garażu oraz dwóch pomieszczeń gospodarczych o łącznej powierzchni użytkowej 59,85 m². Konstrukcja budynku drewniana szkieletowa. Ściany z desek. Dach drewniany kryty w części płytami falistymi, w części deskami i papą. Posadzka betonowa. Budynek wyposażony w instalację elektryczną. Stan techniczny dostateczny.

Budynek niemieszkalny (nr ewidencyjny 159):

Budynek parterowy, częściowo podpiwniczony, wybudowany w latach 70-tych XX w. Składa się z dwóch pomieszczeń gospodarczych o łącznej powierzchni użytkowej 20,42 m². Ściany zewnętrzne budynku murowane. Strop żelbetowy. Dach drewniany kryty deskami i papą. Posadzka betonowa. Budynek wyposażony w instalację elektryczną. Stan techniczny dostateczny.

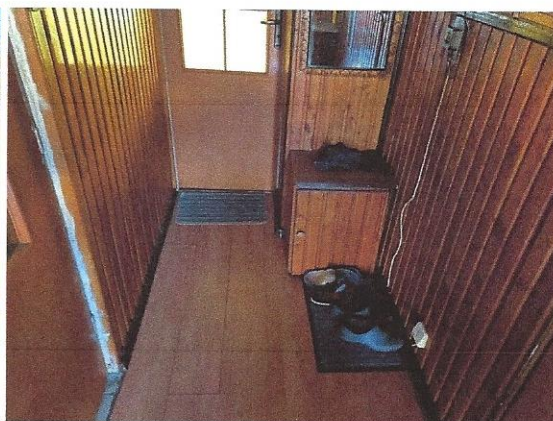
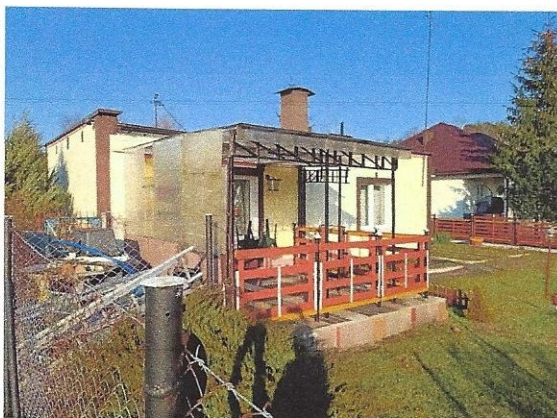
Budynek niemieszkalny (nr ewidencyjny 162):

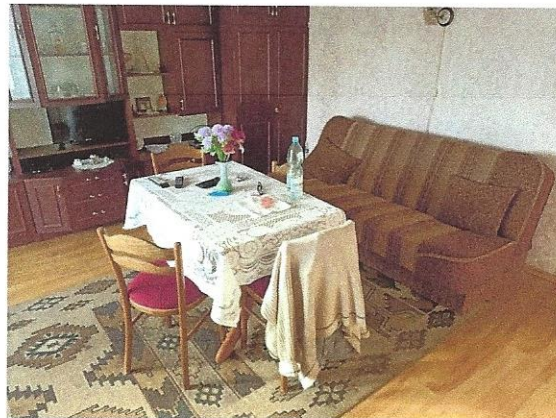
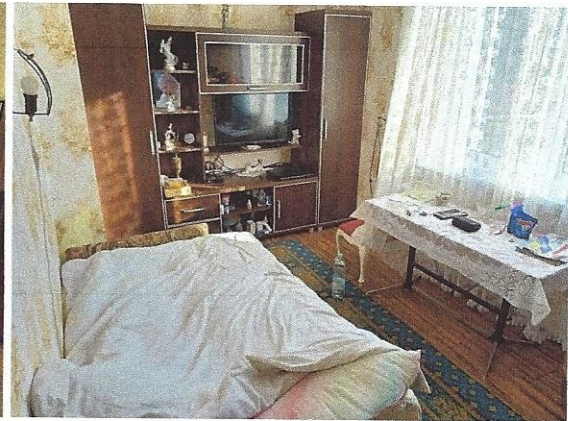
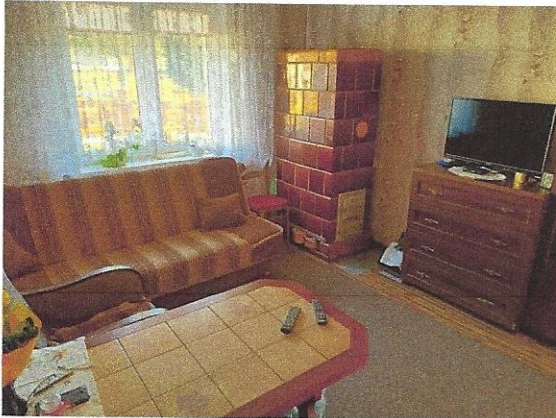
Budynek parterowy, niepodpiwniczony, wybudowany w latach 70-tych XX w. Składa się z dwóch pomieszczeń gospodarczych o łącznej powierzchni użytkowej 14,71 m². Konstrukcja budynku drewniana szkieletowa. Ściany z desek. Dach drewniany kryty deskami i papą. Posadzka betonowa. Budynek wyposażony w instalację elektryczną. Stan techniczny dostateczny.



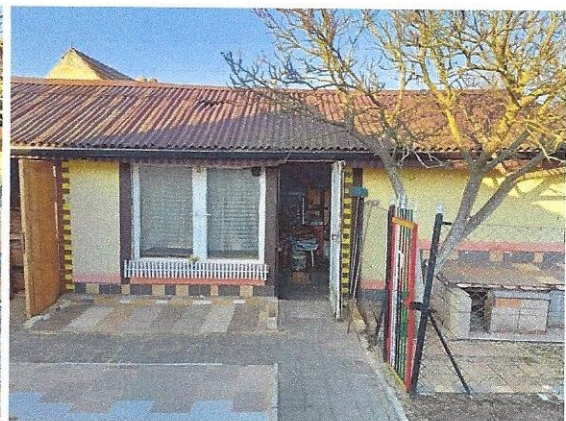
Dokumentacja fotograficzna

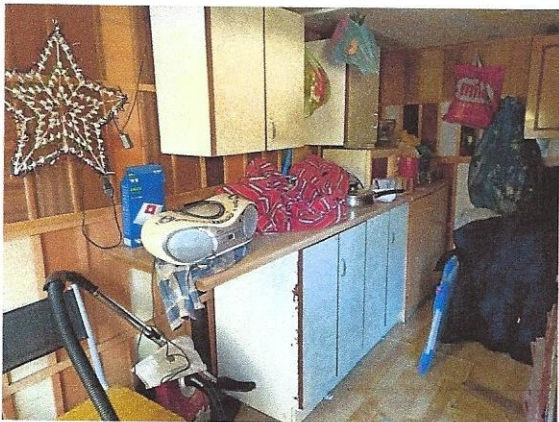
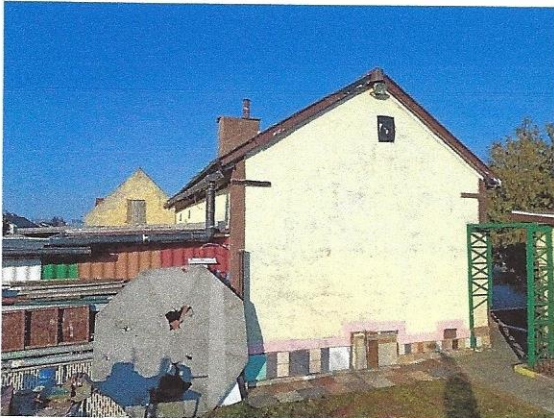
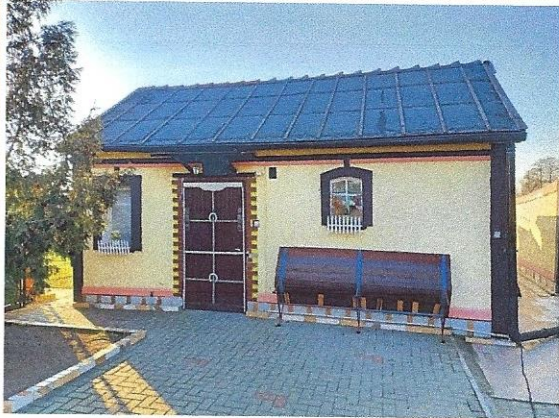
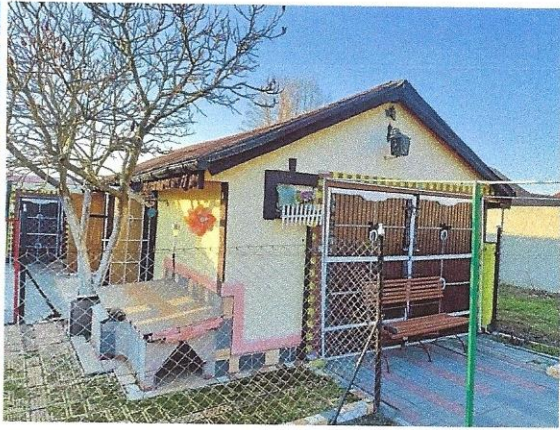
Budynek mieszkalny

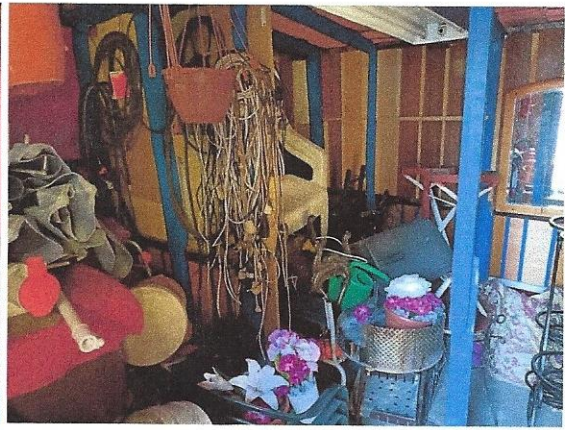




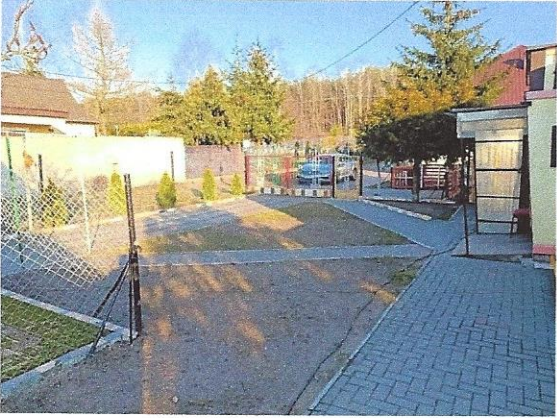
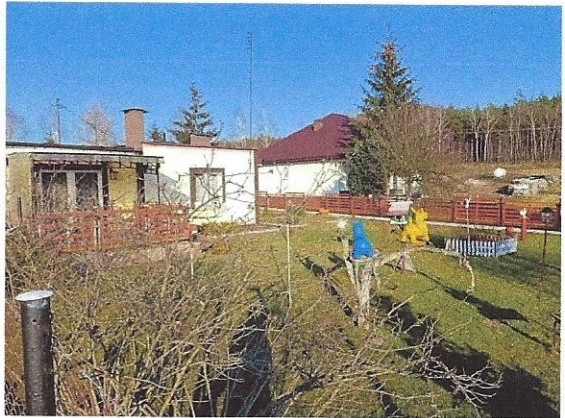
Pozostałe budynki niemieszkalne







Zagospodarowanie działki



Zestawienie podobnych nieruchomości gruntowych zabudowanych

Nr	Lokalizacja	Data sprzedaży	Cena sprzedaży [zł]	Powierzchnia użytkowa budynku [m ²]	Powierzchnia działki [m ²]	cena/m ² [zł]	cena skoryg./m ² [zł]
1	Zielonka	12.07.2022	180000	90	726	2000,00	2000,00
2	Brzoza	03.02.2022	171000	81,74	736	2092,00	2092,00
3	Brzoza	11.10.2021	200000	87	593	2298,85	2298,85
4	Brzoza	24.01.2022	220000	90	551	2444,44	2444,44
5	Zielonka	29.06.2022	330000	96	1133	3437,50	3437,50
6	Łochowice	02.08.2021	250000	70	1250	3571,43	3571,43
7	Białe Błota	16.04.2021	240000	65	624	3692,31	3692,31
8	Łochowo	20.07.2021	295000	76	1359	3881,58	3881,58
9	Kruszyn Krajeński	27.05.2021	340000	70	638	4857,14	4857,14
10	Brzoza	01.07.2021	302000	58	992	5206,90	5206,90
11	Białe Błota	17.09.2021	470000	86	563	5465,12	5465,12
12	Białe Błota	03.12.2021	320000	58	619	5517,24	5517,24
13	Białe Błota	29.09.2021	520000	90	612	5777,78	5777,78



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Wycena Nieruchomości Przemysław Bukowski

85-794 Bydgoszcz, Chałubińskiego 2 / 9

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0011630

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: 15/01/2022 - 14/01/2023

na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR

słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 146.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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