



WYCENA NIERUCHOMOŚCI Przemysław Bukowski

ul. Golłoba 1/20
85-791 Bydgoszcz
tel. 691-859-645
www.bukowskiwycena.pl
e-mail: biuro@bukowskiwycena.pl

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości gruntowej zabudowanej
położonej w miejscowości Laskowice
(gm. Jeżewo, pow. świecki, woj. kujawsko-pomorskie)

działka ewidencyjna nr 78/1
KW – BY1S/00054261/3



Opracował:
Przemysław Bukowski

Bydgoszcz, dnia 25.09.2023 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona w m. Laskowice (woj. kujawsko-pomorskie, powiat świecki, gmina Jezewo). Stanowi ją działka ewidencyjna nr 78/1 o powierzchni 0,3545 ha. Na nieruchomości znajduje się parterowy, z poddaszem użytkowym, całkowicie podpiwniczony murowany budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej wynoszącej 145,66 m². Nieruchomość posiada założoną księgę wieczystą nr BY1S/00054261/3, prowadzoną przez X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bydgoszczy. Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości wraz z częściami składowymi.</p>
Cel wyceny	<p>Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego prowadzonego pod sygn. BY1B/GUp/10/2023 wobec Jarosława Konieczki.</p>
Właściciel	<p>Maria Jolanta Konieczka (Zbigniew, Helena) oraz Jarosław Piotr Konieczka (Lech, Teresa) we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w udziale 1/1</p>
Metoda wyceny	<p>Podjęcie porównawcze, metoda korygowania ceny średniej</p>
Data, na którą określono wartość rynkową	<p>12.09.2023 r.</p>
Aktualna wartość rynkowa nieruchomości	<p>W_N = 987 000 zł Słownie: dziewięćset osiemdziesiąt siedem tysięcy złotych</p>
Data sporządzenia operatu	<p>25.09.2023 r.</p>
Opracował:	<p>Rzecznik Majątkowy Przemysław Bukowski</p>



SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. PODSTAWA FORMALNA WYCENY	4
3.2. PODSTAWA PRAWNA WYCENY	4
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH WYKORZYSTANYCH PRZY SPORZĄDZANIU OPERATU SZACUNKOWEGO	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. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	6
5.4. OPIS GŁÓWNYCH CECH NIERUCHOMOŚCI	6
6. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI	8
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	9
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY	10
9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY	11
10. KLAUZULE	11
11. ZAŁĄCZNIKI	12

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona w m. Laskowice (woj. kujawsko-pomorskie, powiat świecki, gmina Jeżewo). Stanowi ją działka ewidencyjna nr 78/1 o powierzchni 0,3545 ha. Na nieruchomości znajduje się parterowy, z poddaszem użytkowym, całkowicie podpiwniczony murowany budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej wynoszącej 145,66 m².

Nieruchomość posiada założoną księgę wieczystą nr BY1S/00054261/3, prowadzoną przez X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bydgoszczy.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości wraz z częściami składowymi.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego prowadzonego pod sygn. BY1B/GUp/10/2023 wobec Jarosława Konieczki.

3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna wyceny

Przedmiotową wycenę wykonano na podstawie zlecenia z dnia 09.08.2023 r.

Zleceniodawca: Julita Kasnowska Restrukturyzacje

3.2. Podstawa prawna wyceny

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2023.344 t.j. z późn. zmian.)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 poz. 1832)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U.2023.1610 t.j. z późn. zmian.)
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny

3.3. Źródła danych wykorzystanych przy sporządzaniu operatu szacunkowego

- Księga wieczysta nr BY1S/00054261/3 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Świeciu
- Ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez Starostę Świeckiego
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 12.09.2023 r.
- Informacje z aktów notarialnych transakcji sprzedaży nieruchomości uzyskane w Starostwie Świeckim

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- Data sporządzenia wyceny: 25.09.2023 r.
- Data określenia wartości: 12.09.2023 r.

- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 12.09.2023 r.
- Data oględzin przedmiotu wyceny: 12.09.2023 r.

5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Stan prawny

Dla szacowanej nieruchomości przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Świeciu prowadzona jest księga wieczysta KW Nr BY1S/00054261/3.

W ww. księdze wieczystej znajdują się następujące zapisy:

Typ księgi:

Nieruchomość gruntowa

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości:

Działki ewidencyjne:

Nr działki: 78/1

Identyfikator działki: 041404_2.0011.AR_1.78/1

Obręb ewidencyjny: 0011, Laskowice

Położenie: woj. kujawsko-pomorskie, powiat świecki, gmina Jeżewo, miejscowość Laskowice

Sposób korzystania: B – tereny mieszkaniowe

Przyłączenie: BY1S/00017144/6; obszar: 0,3545 ha

Obszar całej nieruchomości: 0,3545 ha

Dział I–Sp – Spis praw związanych z własnością:

Brak wpisów

Dział II:

Właściciel:

Maria Jolanta Konieczka (Zbigniew, Helena) oraz Jarosław Piotr Konieczka (Lech, Teresa) we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w udziale 1/1

Dział III:

Widnieje wpis odnośnie wzmianki oraz ostrzeżeń (szczegóły w załączniku)

Dział IV:

Widnieją wpisy odnośnie hipotek (szczegóły w załączniku)

Powyższy stan prawny ustalono na podstawie badania przedmiotowej księgi wieczystej w systemie informatycznym. Jest on zgodny z zapisami w ewidencji gruntów i budynków, która prowadzona jest przez Starostę Świeckiego.

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 Starostę Świeckiego

- nr księgi wieczystej: BY1S/00054261/3
- województwo: kujawsko-pomorskie
- powiat: świecki
- jednostka ewidencyjna: 041404_2, Jeżewo

- obręb ewidencyjny: 0011, Laskowice

Numer działki	Adres lub położenie	Ozn. użyt. i kont. klasyf.	Opisy użytków	Powierzchnia użytku [ha]	Powierzchnia działki [ha]
78/1		RIIIb RIVa B	Grunty orne Grunty orne Tereny mieszk.	0,0435 0,2152 0,0958	0,3545

Dane odnośnie budynku:

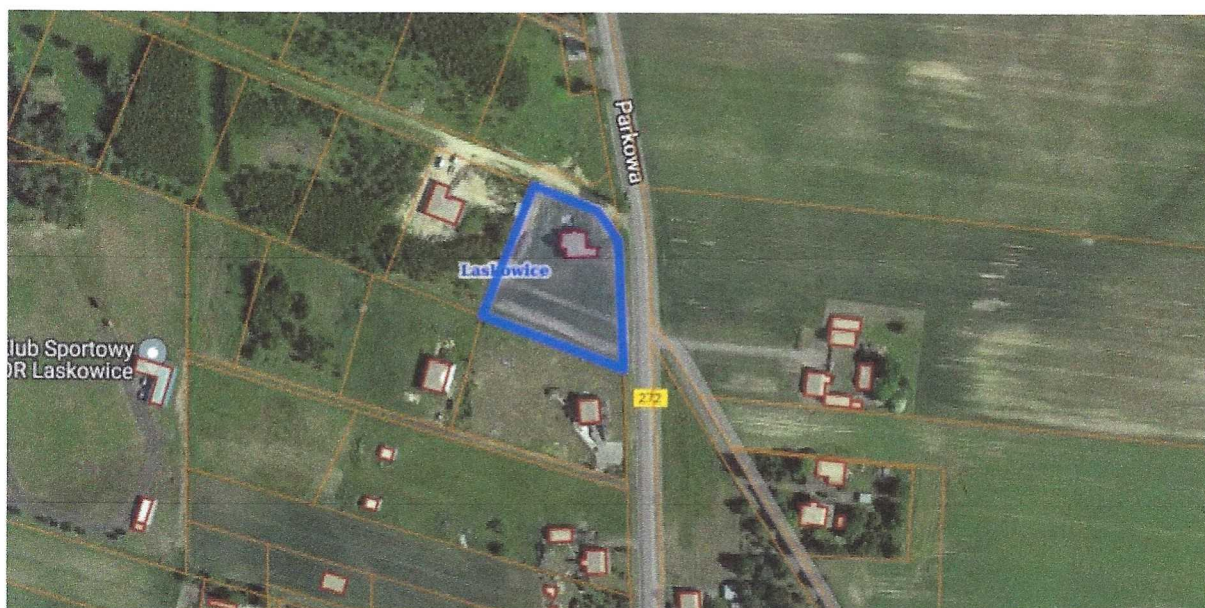
Identyfikator: 041404_2.0011.909_BUD

Rodzaj wg KŚT: budynki mieszkalne

Kondygnacje nadziemne: 2

Kondygnacje podziemne: 1

Powierzchnia zabudowy: 152 m²



5.3. Przeznaczenie nieruchomości

Dla przedmiotowego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z uchwałą nr XIV/103/2012 Rady Gminy Jeżewo z dnia 28 marca 2012 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo stanowiącego zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo uchwalonego uchwałą nr XX/173/2000 Rady Gminy Jeżewo z dnia 28 listopada 2000 r. nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem MN/U: potencjalne tereny rozwojowe z oznaczeniem preferowanej funkcji z zamiarem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

5.4. Opis głównych cech nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w m. Laskowice. Znajduje się ona w województwie kujawsko-pomorskim, powiecie świeckim, gminie Jeżewo. Przedmiot wyceny stanowi działka ewidencyjna nr 78/1 o powierzchni 0,3545 ha. Na nieruchomości znajduje się murowany, parterowy, z poddaszem użytkowym, całkowicie

podpiwniczony budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej wynoszącej 145,66 m². Składa się z salonu, pokoju, łazienki z WC, kuchni połączonej z jadalnią oraz korytarzem, wiatrołapu oraz garażu na parterze. Na poddaszu użytkowym zostały urządzone trzy pokoje, korytarz oraz łazienka z WC.

Budynek murowany w technologii tradycyjnej. Dach konstrukcji drewnianej kryty dachówką ceramiczną. Stolarka okienna na parterze PCW (rolety antywłamaniowe mechaniczne), na poddaszu okna drewniane połaciowe. Drzwi wejściowe drewniane, częściowo przeszklone. Schody wewnętrzne drewniane. Na podłogach w pokojach i jadalni panele podłogowe, w łazienkach, wiatrołapie, na korytarzach płytki ceramiczne. Na ścianach w łazienkach z WC płytki ceramiczne, pozostałe ściany w głównej mierze są malowane, na części tynk ozdobny. Budynek wyposażony jest w sieć elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania (piec na ekogroszek).

Stan techniczny oraz standard wykończenia budynku ocenia się na dobry. Został urządzony nowocześnie, zgodnie z obowiązującymi trendami. Materiały zastosowane do wykończenia budynku są wysokiej jakości.

Parametry budynku:

Powierzchnia użytkowa (na podstawie obmiaru własnego): 145,66 m²

Uwaga: Podczas oględzin nie został przekazany projekt budowlany dotyczący budynku. Do wyceny przyjęto powierzchnię użytkową określoną na podstawie obmiaru własnego, tj. 145,66 m².

Zestawienie pomieszczeń oraz ich powierzchnia użytkowa:

Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Powierzchnia dodatkowa [m ²]
Podpiwniczenie		
Pomieszczenie gospodarcze		39,94
Garaż		26,49
WC		1,94
Kotłownia		16,98
Pomieszczenie gospodarcze		27,23
Parter		
Wiatrołap	3,74	
Aneks kuchenny z jadalnią i przedpokojem	36,30	
Łazienka z WC	3,52	
Pokój	17,08	
Salon	27,41	
Garaż		21,94
Poddasze użytkowe		
Pokój	13,70	
Pokój	15,90	
Pokój	14,50	

Łazienka z WC	7,50	
Przedpokój	6,01	
Suma	145,66	134,52

Dojazd do nieruchomości drogą gruntową odchodzącą od asfaltowej drogi wojewódzkiej nr 272. Nieruchomość jest uzbrojona w przyłącze elektroenergetyczne, wodociągowe oraz kanalizacyjne. Kształt działki nieregularny, zbliżony do trapezu, teren działki płaski, częściowo ogrodzony (panele stalowa oraz druciana siatka). Działka zagospodarowana, na części rekreacyjnej urządzony trawnik, dojazd do budynku utwardzony kostką brukową. Nieruchomość znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz terenów rolnych. W odległości około 0,5 km znajduje się dyskont spożywczy, Szkoła Podstawowa. Lokalizacja, sąsiedztwo oraz otoczenie nieruchomości ocenia się jako średnie.

6. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

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 Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości:

„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.”

Zgodnie z par. 7 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości:

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

Zgodnie z par. 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości:

„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 określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.”

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Na potrzeby wyceny dokonano analizy lokalnego rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, wybudowanymi po 2000 r., stanowiących przedmiot prawa własności.

Obszar rynku – powiat świecki

Okres badania cen – od września 2021 r. do dnia wyceny: ze względu na niewielką liczbę transakcji w okresie ostatnich 12 miesięcy, zdecydowano wydłużyć się analizowany okres.

W badanym okresie na przedmiotowym rynku podaż równoważy się z popytem. W tym czasie zawarto kilkadziesiąt umów sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, z czego do dalszej analizy wybrano 13 z nich ze względu na podobieństwo i wiarygodność transakcji.

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

W badanym okresie stwierdzono zmianę cen nieruchomości wskutek upływu czasu na poziomie 5%/rok. W wyniku analizy stwierdzono, że ceny transakcyjne podobnych nieruchomości gruntowych zabudowanych zawierają się w granicach od 4 407,24 do 7 032,93 zł/m², średnio 5 574,95 zł/m² powierzchni użytkowej budynku. Zakres cen ΔC wynosi 2 625,70 zł/m². Czynnikiem wpływającymi na zmiany poziomu cen na przedmiotowym rynku są: lokalizacja (waga 20%), stan techniczny i standard wykończenia budynku (waga 40%), powierzchnia działki (waga 25%), podpiwniczenie budynku (waga 10%) oraz dojazd do nieruchomości (waga 5%). 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
Lokalizacja	Lepsza Średnia Gorsza	Korzystne położenie w obrębie powiatu świeckiego Przeciętne położenie w obrębie powiatu świeckiego Gorsze położenie w obrębie powiatu świeckiego
Stan techniczny i standard wykończenia budynku	Bardzo dobry Dobry Średni	Bardzo dobry stan techniczny i standard wykończenia Przeciętny stan techniczny i standard wykończenia Budynek wymaga prac remontowych
Powierzchnia działki	Duża Średnia Mała	Powyżej 2500 m ² 1400 – 2500 m ² Poniżej 1400 m ²
Podpiwniczenie budynku	Korzystne Średni Niekorzystne	Budynek całkowicie podpiwniczony Budynek częściowo podpiwniczony Budynek niepodpiwniczony
Dojazd do nieruchomości	Korzystny Niekorzystny	Droga utwardzona Droga gruntowa

8. 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
Lokalizacja	Średnia	Gorsza	Lepsza
Stan techniczny i standard wykończenia budynku	Bardzo dobry	Średni	Bardzo dobry
Powierzchnia działki	Duża	Mała	Mała
Podpiwniczenie budynku	Korzystne	Niekorzystne	Korzystne
Dojazd do nieruchomości	Korzystny	Niekorzystny	Korzystny

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

$$C_{\text{śr}} = 5\,574,95 \text{ zł}$$

$$C_{\text{min}} = 4\,407,24 \text{ zł}$$

$$C_{\text{max}} = 7\,032,93 \text{ zł}$$

Obliczenie wartości współczynników korygujących:

$$C_{\text{min}} / C_{\text{śr}} = 0,791$$

$$C_{\text{max}} / C_{\text{śr}} = 1,262$$

Obliczenie wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości:

Cecha	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników dla nieruchomości wycenianej
Lokalizacja	20	0,158	0,252	0,205
Stan techniczny i standard wykończenia budynku	40	0,316	0,505	0,505
Powierzchnia działki	25	0,198	0,316	0,316
Podpiwniczenie budynku	10	0,079	0,126	0,126
Dojazd do nieruchomości	5	0,040	0,063	0,063
		suma		1,215

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej wycenianego budynku wynosi:

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

$$W_{R\,1m^2} = 5\,574,95 \text{ zł} \cdot 1,215 = 6\,773,57 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości wynosi:

$$W_R = W_{R\,1m^2} \cdot P_{u\text{ż}}$$

$$W_R = 6\,773,57 \text{ zł/m}^2 \cdot 145,66 \text{ m}^2 = 986\,638,21 \text{ zł}$$

przyjęto: 987 000 zł

9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa prawa własności wycenianej nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w m. Laskowice (KW nr BY1S/00054261/3) według stanu i cen na dzień wyceny wynosi:

$W_N = 987\ 000\ \text{zł}$

Słownie: dziewięćset osiemdziesiąt siedem tysięcy złotych



Oszacowana wartość rynkowa wycenianej nieruchomości dla przyjętego celu wyceny odpowiada cenom uzyskiwanym na lokalnym rynku nieruchomości do nich podobnych. Wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej budynku jest większa niż średnia z cen transakcyjnych 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości podobnych; zbliżona jest do ceny transakcyjnej 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości o cenie maksymalnej. Wynika to z bardzo dobrych opisów cech rynkowych.

Czas ekspozycji przedmiotowej nieruchomości przy zbyciu: 3 - 6 miesięcy.

10. KLAUZULE

- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego (oraz osobisty wgląd do księgi wieczystej w dniu 12.09.2023 r.).
- Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady lub błędy w przedstawionej dokumentacji prawnej i technicznej nieruchomości.
- Operat szacunkowy może być wykorzystany do celu dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku.
- Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody przez osoby trzecie i do innego celu niż określonego w punkcie 2 niniejszego operatu.
- Wartość rynkowa nieruchomości została określona bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- Powierzchnię użytkową budynku przyjęto na podstawie obmiaru własnego. Powierzchnia użytkowa nieruchomości podobnych, przyjętych do wyceny nie uwzględnia powierzchni garażu.
- Oświadczam, że spełniam warunki niezależności przy sporządzaniu przedmiotowej wyceny - z właścicielami wycenianej nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawa do wycenianej nieruchomości, a także osobami z nimi powiązanymi nie łączą mnie żadne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny.

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

11. ZAŁĄCZNIKI

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

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **BY1S/00054261/3**, STAN Z DNIA 2023-08-30 09:07

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŚWIECIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1S

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	1
-----------------------------	----------	-------------------	---

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu	
Numer działki	78/1		1, 4	
Identyfikator działki	041404 2.0011.AR 1.78/1			
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0011, LASKOWICE			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 KUJAWSKO-POMORSKIE, ŚWIECKI, JEŻEWO, LASKOWICE		
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	BY1S / 00017144 / 6, 0,3545 HA			

Obszar całej nieruchomości	0,3545 HA	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	------------------	-------------------	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2009-04-24, STAROSTA ŚWIECKI, ŚWIECIE; 8-9 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1S/00002815/09/002, 2009-06-08 16:20:15, 2009-06-15-14.06.45.219829, NIE, 1-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
4	ZAWIADOMIENIE O WPROWADZONYCH ZMIANACH W DANYCH EWIDENCYJNYCH , 2021-08-04, STAROSTA ŚWIECKI, ŚWIECIE; 16 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1S/00005835/21/001, 2021-08-18 09:37:00, 2021-09-28-10.50.05.441902, TAK, 16 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **BY1S/00054261/3**, STAN Z DNIA 2023-08-30 09:07

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŚWIECIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1S

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

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **BY1S/00054261/3**, STAN Z DNIA 2023-08-30 09:07

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŚWIECIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1S

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 / 2	---	5, 7, 8
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MARIA JOLANTA KONIECZKA, ZBIGNIEW, HELENA, 71121012702				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 / 2	---	5, 7, 8
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	JAROSŁAW PIOTR KONIECZKA, LECH, TERESA, 69060312054				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
5	UMOWA MAJĄTKOWO- MAŁŻEŃSKA , 1135/2020, 2020-05-22, MONIKA ZARZECKA, ŚWIECIE; 29 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1S/00005241/22/001, 2022-06-09 16:04:00, 2022-06-23-11.31.25.792626, NIE, 22-24 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
7	UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI , 1515/2009, 2009-06-04, IWONA KALCZYŃSKA POKORA, ŚWIECIE; 1-3 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1S/00005241/22/001, 2022-06-09 16:04:00, 2022-06-23-11.31.25.792626, NIE, 22-24 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
8	UMOWA SPRZEDAŻY WARUNKOWEJ , 1231/2009, 2009-05-08, IWONA KALCZYŃSKA POKORA, ŚWIECIE; 4-7 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1S/00005241/22/001, 2022-06-09 16:04:00, 2022-06-23-11.31.25.792626, NIE, 22-24 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **BY1S/00054261/3**, STAN Z DNIA 2023-08-30 09:08

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŚWIECIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1S

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**Dział I-O** **Dział I-Sp** **Dział II** **Dział III** **Dział IV****DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / BY1S / 6955 / 23 / 1 - 2023-08-04, 09:32:20 - WPIS OSTRZEŻENIA O TOCZĄCYM SIĘ POSTĘPOWANIU SĄDOWYM

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	10, 11,
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	12, 13,
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z UDZIAŁU MARII KONIECZKA WYNOŚĄCEGO 1/2 CZĘŚCI Z WNIOSKU WIERZYCIELA: PEKAO LEASING SP. Z O.O. W WARSZAWIE 00-609 WARSZAWA UL. AL. ARMII LUDOWEJ 26 - W SPRAWIE GKM 101/22.	14, 15,
Rodzaj zmiany	<p>Lp. 1. DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z UDZIAŁU MARII KONIECZKA WYNOŚĄCEGO 1/2 CZĘŚCI DOŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYCIEL : PEKAO LEASING SP. Z O.O. W WARSZAWIE , 00-609 WARSZAWA, AL. ARMII LUDOWEJ 26 - W SPRAWIE GKM 99/22</p> <p>Lp. 2. DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA JAROSŁAW KONIECZKA, MARIA KONIECZKA - W UDZIAŁACH PO 1/2 CZĘŚCI KAŻDY DOŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYCIEL : PEKAO LEASING SP. Z O.O. W WARSZAWIE , 00-609 WARSZAWA, AL. ARMII LUDOWEJ 26 - W SPRAWIE GKM 98/22.</p> <p>Lp. 3. DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z UDZIAŁU WYNOŚĄCEGO 1/2 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA JAROSŁAWA KONIECZKA DOŁĄCZYŁ WIERZYCIEL: PEKAO LEASING SP. Z O.O. W WARSZAWIE, 00-609 WARSZAWA, AL.ARMII LUDOWEJ 26 W SPRAWIE GKM 100/22</p> <p>Lp. 4. DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI Z UDZIAŁU WYNOŚĄCEGO 1/2 CZĘŚCI NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA JAROSŁAW KONIECZKA DOŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYCIEL: YAUHENI CHYKUN, 61-459 POZNAŃ, UL. CZECHOSŁOWACKA 17/9 KTÓREGO REPREZENTUJE: MIŁOSZ GRZYBOWSKI, 61-827 POZNAŃ, AL. MARCINKOWSKIEGO 13/18 - W SPRAWIE KM 5106/22.</p> <p>Lp. 5. DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI Z UDZIAŁU WYNOŚĄCEGO 1/2 CZĘŚCI NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA JAROSŁAWA KONIECZKA DOŁĄCZYŁ WIERZYCIEL: ANTON ASKIUTCHYK, 61-459 POSNAŃ, UL.CZECHOSŁOWACKA 7/9, KTÓREGO REPREZENTUJE PEŁNOMOCNIK MIŁOSZ GRZYBOWSKI, 61-827 POZNAŃ,</p>	17

	UL.MARCINKOWSKIEGO 13B/18 W SPRAWIE KM 1233/23
Lp. 6.	DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA JAROSŁAW KONIECZKA DOŁĄCZYŁ WIERZYCIEL ZBIGNIEW MAŁEK, 86-100 ŚWIECIE, UL. MAŁCUŻYŃSKIEGO 7 KTÓREGO REPREZENTUJE: JAKUB MAGDZIARZ, 85-035 BYDGOSZCZ, UL. KAZIMIERZA 4 W SPRAWIE GKM 49/23

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
10	<p>WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI WRAZ Z WNIOSEM O WPIS WZMIANKI O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, GKM 101/22, 2022-10-12, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ŚWIECIU; 50 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./BY1S/00008002/22/001, 2022-10-12 11:13:00, 2022-12-13-09.59.48.168997, NIE, 47-48 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
11	<p>WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI WRAZ Z WNIOSEM O WPIS WZMIANKI O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, GKM 99/22, 2022-10-12, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ŚWIECIU; 55 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./BY1S/00008003/22/001, 2022-10-12 11:14:00, 2022-12-13-12.00.28.605539, NIE, 53-54 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
12	<p>WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI WRAZ Z WNIOSEM O WPIS WZMIANKI O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, GKM 98/22, 2022-10-12, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ŚWIECIU; 61-62 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./BY1S/00008004/22/001, 2022-10-12 11:14:00, 2022-12-14-10.49.37.565779, NIE, 59-60 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
13	<p>WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI WRAZ Z WNIOSEM O WPIS WZMIANKI O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, GKM 100/22, 2022-10-12, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ŚWIECIU; 67 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./BY1S/00008005/22/001, 2022-10-12 11:15:00, 2022-12-16-08.36.59.363702, NIE, 65-66 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
14	<p>WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI WRAZ Z WNIOSEM O WPIS WZMIANKI O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, KM 5106/22, 2023-02-22, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ŚWIECIU; 76 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./BY1S/00001842/23/001, 2023-02-22 11:39:00, 2023-03-13-09.44.28.494990, NIE, 74-75 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>

- 15 **WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI WRAZ Z WNIOSKIEM O WPIS WZMIANKI O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI**, KM 1233/23, 2023-03-27, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ŚWIECIU; 84
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./BY1S/00003235/23/001, 2023-04-04 13:13:00, 2023-04-24-09.45.07.174513, NIE, 82-83
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 17 **WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI**, GKM 49/23, 2023-07-13, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ŚWIECIU; 99
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./BY1S/00006219/23/001, 2023-07-17 12:24:00, 2023-07-25-09.29.56.633947, NIE, 97-98
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **BY1S/00054261/3**, STAN Z DNIA 2023-08-30 09:08

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŚWIECIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1S

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**Dział I-O** **Dział I-Sp** **Dział II** **Dział III** **Dział IV****DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1		6
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta	650 000,00 (SZEŚĆSET PIĘĆDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2	
	Lp. 2.	3	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY KWOTY POŻYCZKI, ODSETEK KAPITAŁOWYCH, USTAWOWYCH ODSETEK ZA OPÓŹNIENIE I EWENTUALNYCH ROSZCZEŃ ODSZKODOWAWCZYCH, WYNIKAJĄCYCH Z NIEWYKONANIA BĄDŹ NIENALEŻYTEGO WYKONANIA ZOBOWIĄZANIA, UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 29 KWIETNIA 2022 ROKU, ZMIENIONA ANEKSEM Z DNIA 03 CZERWCA 2022 ROKU
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	SPÓŁKA "KOIMEX" SPÓŁKA AKCYJNA, ŚWIEBODZIN, 081213738, 0000511858	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2		9
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta	700000,00 (SIEDEMSET TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	
	Lp. 1.	1	HIPOTEKA CELEM ZABEZPIECZENIA SPŁATY KWOTY POŻYCZKI, ODSETEK KAPITAŁOWYCH, USTAWOWYCH ODSETEK ZA OPÓŹNIENIE I EWENTUALNYCH ROSZCZEŃ ODSZKODOWAWCZYCH, WYNIKAJĄCYCH Z NIEWYKONANIA BĄDŹ NIENALEŻYTEGO WYKONANIA ZOBOWIĄZANIA, UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 14.09.2022R.
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	KOIMEX SPÓŁKA AKCYJNA, ŚWIEBODZIN, 081213738	
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3		16
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	7133,11 (SIEDEM TYSIĘCY STO TRZYDZIEŚCI TRZY 11/100) ZŁ		

Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	3	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZALEGŁE SKŁADKI NA:FUS ZA OKRES 01/2022-03/2022, FUZ ZA OKRES 01/2022-03/2022, FP, FS I FGŚP ZA OKRES 01/2022-03/2022, ODSETKI ZA ZWŁOKĘ LICZONE OD NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ NA DZIEŃ WYSTAWIENIA DOKUMENTU STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU HIPOTEKI, NA PODSTAWIE ART.110'1 USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE 50% NALEŻNOŚCI TYPU NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI BIEŻĄCE (NALICZONE)
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W BYDGOSZCZY, WARSZAWA, 00001775600102

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI , 2753/2022, 2022-06-09, FILIP JOPPEK, ŚWIECIE; 25-28 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1S/00005241/22/002, 2022-06-09 16:04:00, 2022-06-23-11.31.25.792626, NIE, 22-24 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
9	OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI , 4474/2022, 2022-09-14, FILIP JOPPEK, ŚWIECIE; 38-40 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1S/00007316/22/001, 2022-09-14 16:41:00, 2022-09-26-14.06.47.758641, NIE, 36-37 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
16	DECYZJA OKREŚLAJĄCA STAN NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU ZALEGŁYCH SKŁADEK , RWA:040471DZPDZ23/000012, 2023-01-03, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W BYDGOSZCZY INSPEKTORAT W ŚWIECIU, WARSZAWA; 90 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1S/00002298/23/001, 2023-03-09 10:15:00, 2023-05-10-09.39.22.510853, NIE, 88-89 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: świecki
Jednostka ewidencyjna: 041404_2, Jeżewo
Obręb ewidencyjny: 0011, Laskowice

Starosta Świecki

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 11-09-2023 08:44:12

Nr jednostki rejestrowej: G496

Osoby: 2

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/2 współwłasność	Konieczka Jarosław Piotr (Lech, Teresa) PESEL: 69060312054 adres: ul. Polna 2, 86-131 Laskowice
1/2 współwłasność	Konieczka Maria Jolanta (Zbigniew, Helena) PESEL: 71121012702 adres: ul. Polna 2, 86-131 Laskowice

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
78/1 041404_2.0011.78/1		0.3545	RIIIb RIVa B	0.0435 0.2152 0.0958	BY1S/00054261/3 Akt Notarialny 1515/2009

Uwagi: Stary identyfikator: 041404_2.0011.AR_1.78/1;

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 909.

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.3545	ha
Słownie:	trzy tysiące pięćset czterdzieści pięć metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
B - Tereny mieszkaniowe
RIIIb - Grunty orne
RIVa - Grunty orne

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 1

Identyfikator	041404_2.0011.909_BUD	Kondygnacje nadziemne: 2
Działka	041404_2.0011.78/1	Kondygnacje podziemne: 1
Adres	-	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 152
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Uwagi:	-	

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Annę Danielę Sieraszewską
Data: 2023.09.11 09:48:39 CEST
Położenie: Świecie; 86-100; kujawsko-pomorskie;
Polska

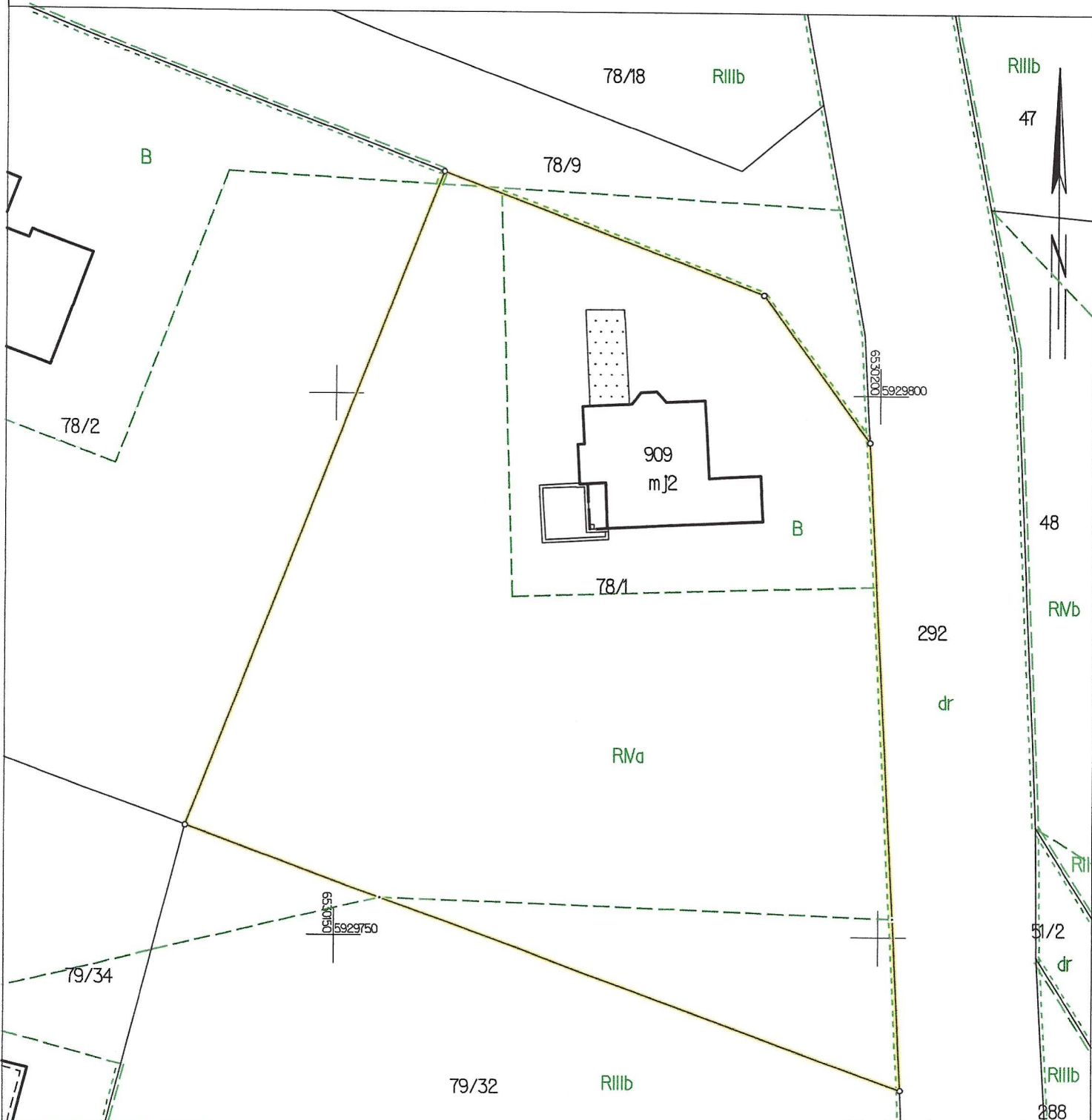
11-09-2023

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

Sporządził(a): Anna Sieraszewska

D. O. O. _____

MAPA EWIDENCYJNA
SKALA 1:500
obr. Laskowice 0011: dz. 78/1



Dokument niniejszy jest wrysem z mapy ewidencyjnej wydanej przez Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami nie przeznaczonym do dokonania wpisu w księdze wieczyste.

Podpis jest prawidłowy
 Dokument podpisany przez Anna Daniela Sieraszewska
 Data: 2023.09.11 09:43:36 CEST
 Położenie: Swiecie; 86-100; kujawsko-pomorskie; Polska

Protokół z oględzin nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w m. Laskowice. Znajduje się ona w województwie kujawsko-pomorskim, powiecie świeckim, gminie Jezewo. Przedmiot wyceny stanowi działka ewidencyjna nr 78/1 o powierzchni 0,3545 ha.

Na nieruchomości znajduje się murowany, parterowy, z poddaszem użytkowym, całkowicie podpiwniczony budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej wynoszącej 145,66 m². Składa się z salonu, pokoju, łazienki z WC, kuchni połączonej z jadalnią oraz korytarzem, wiatrołapu oraz garażu na parterze. Na poddaszu użytkowym zostały urządzone trzy pokoje, korytarz oraz łazienka z WC.

Budynek murowany w technologii tradycyjnej. Dach konstrukcji drewnianej kryty dachówką ceramiczną. Stolarka okienna na parterze PCW (rolety antywłamaniowe mechaniczne), na poddaszu okna drewniane połaciowe. Drzwi wejściowe drewniane, częściowo przeszklone. Schody wewnętrzne drewniane. Na podłogach w pokojach i jadalni panele podłogowe, w łazienkach, wiatrołapie, na korytarzach płytki ceramiczne. Na ścianach w łazienkach z WC płytki ceramiczne, pozostałe ściany w głównej mierze są malowane, na części tynk ozdobny. Budynek wyposażony jest w sieć elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania (piec na ekogroszek).

Stan techniczny oraz standard wykończenia budynku ocenia się na dobry. Został urządzony nowocześnie, zgodnie z obowiązującymi trendami. Materiały zastosowane do wykończenia budynku są wysokiej jakości.

Parametry budynku:

Powierzchnia użytkowa (na podstawie obmiaru własnego): 145,66 m²

Uwaga: Podczas oględzin nie został przekazany projekt budowlany dotyczący budynku. Do wyceny przyjęto powierzchnię użytkową określoną na podstawie obmiaru własnego, tj. 145,66 m².

Zestawienie pomieszczeń oraz ich powierzchnia użytkowa:

Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Powierzchnia dodatkowa [m ²]
Podpiwniczenie		
Pomieszczenie gospodarcze		39,94
Garaż		26,49
WC		1,94
Kotłownia		16,98
Pomieszczenie gospodarcze		27,23
Parter		
Wiatrołap	3,74	
Aneks kuchenny z jadalnią i przedpokojem	36,30	
Łazienka z WC	3,52	
Pokój	17,08	

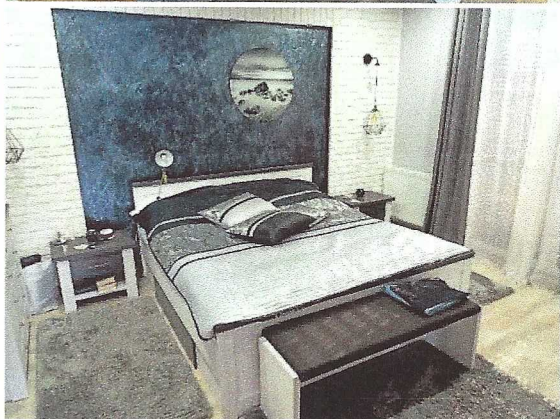
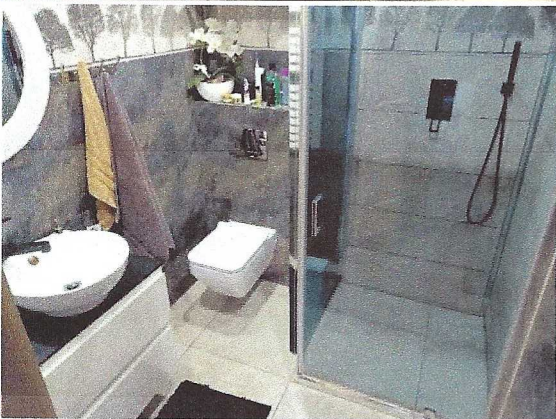
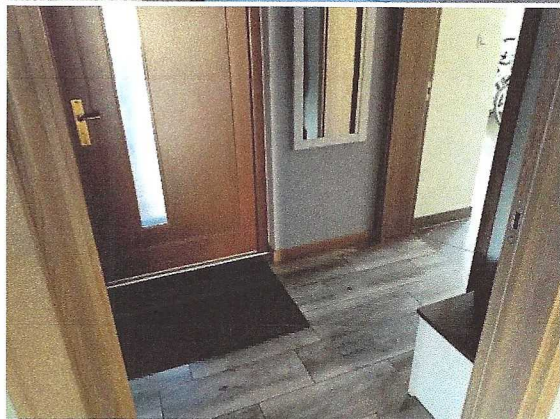
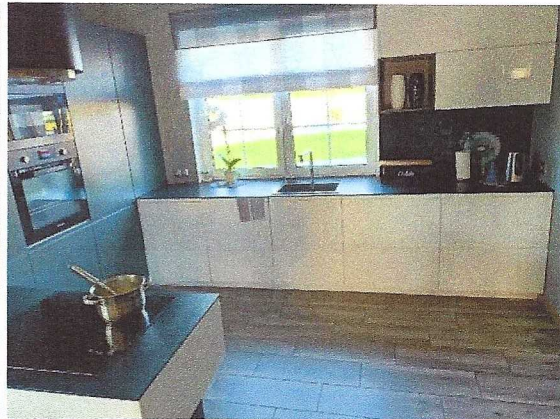
Salon	27,41	
Garaż		21,94
Poddasze użytkowe		
Pokój	13,70	
Pokój	15,90	
Pokój	14,50	
Łazienka z WC	7,50	
Przedpokój	6,01	
Suma	145,66	134,52

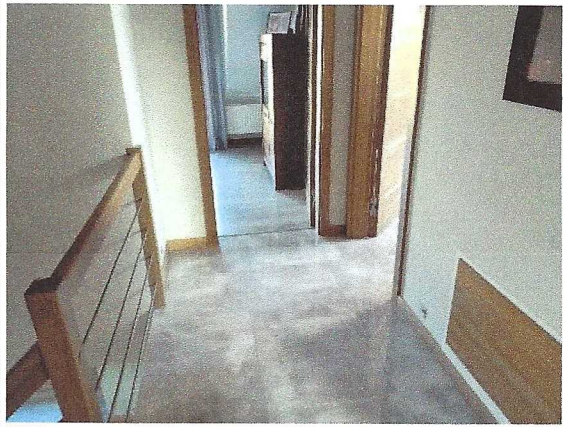
Dojazd do nieruchomości drogą gruntową odchodzącą od asfaltowej drogi wojewódzkiej nr 272. Nieruchomość jest uzbrojona w przyłącze elektroenergetyczne, wodociągowe oraz kanalizacyjne. Kształt działki nieregularny, zbliżony do trapezu, teren działki płaski, częściowo ogrodzony (panele stalowa oraz druciana siatka). Działka zagospodarowana, na części rekreacyjnej urządzony trawnik, dojazd do budynku utwardzony kostką brukową. Nieruchomość znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz terenów rolnych. W odległości około 0,5 km znajduje się dyskont spożywczy, Szkoła Podstawowa. Lokalizacja, sąsiedztwo oraz otoczenie nieruchomości ocenia się jako średnie.



Dokumentacja fotograficzna

Widok wewnątrz

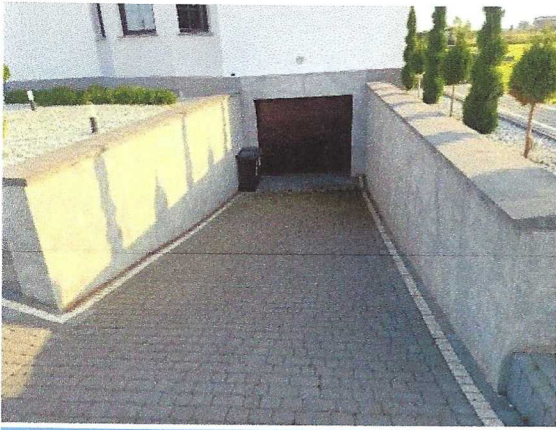






Budynek, zagospodarowanie działki, droga dojazdowa, otoczenie





Zestawienie podobnych nieruchomości gruntowych zabudowanych

Nr	Adres	Data sprzedaży	Cena sprzedaży	Powierzchnia użytkowa budynku [m ²]	Powierzchnia działki [m ²]	Cena/m ² [zł]	Cena skoryg./m ² [zł]
1	Łązek	29.11.2021	385000	95	1352	4052,63	4407,24
2	Fletnowo	04.01.2022	601000	139	3172	4323,74	4684,05
3	Lipno	18.05.2022	615000	138	1686	4456,52	4753,62
4	Jeżewo	23.12.2021	415000	90,43	760	4589,19	4990,74
5	Grupa	09.12.2022	849000	181,81	2337	4669,71	4844,82
6	Bukowiec	28.11.2022	699000	142	1045	4922,54	5107,13
7	Lipno	21.08.2022	560000	110	1074	5090,91	5366,67
8	Michale	26.11.2021	450000	80,6	960	5583,13	6071,65
9	Sulnowo	27.10.2022	500000	86,77	1283	5762,36	6002,46
10	Drozdowo	25.02.2022	490000	82,29	655	5954,55	6401,14
11	Nowe	18.02.2022	665000	109,94	705	6048,75	6527,61
12	Świecie	03.02.2023	600000	98,26	676	6106,25	6284,35
13	Jeżewo	10.12.2021	540000	83,5	1035	6467,07	7032,93



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 SRM0013467

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: 15/01/2023 - 14/01/2024
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