



**WYCENA NIERUCHOMOŚCI Przemysław Bukowski**

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

## OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości gruntowej niezabudowanej  
położonej w woj. kujawsko-pomorskim,  
powiecie nakielskim, gminie Kcynia,  
w mieście Kcynia przy ul. Bolesława Pobożnego  
działka ewidencyjna nr 838/4  
KW – BY1U/00030212/3



Opracował:  
Przemysław Bukowski

Bydgoszcz, dnia 28.02.2024 r.



# WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

## 1. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w mieście Kcynia przy ul. Bolesława Pobożnego (województwo kujawsko-pomorskie, powiat nakielski, gmina Kcynia). Stanowi ją działka ewidencyjna nr 838/4 o powierzchni 0,2396 ha.

Dla ww. nieruchomości IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Szubinie prowadzi księgę wieczystą nr BY1U/00030212/3.

Zgodnie z zapisami w księdze wieczystej właścicielem nieruchomości jest gmina Kcynia w udziale 1/1, natomiast użytkownikiem wieczystym Baumat Spółka z o.o. z siedzibą w Toruniu w udziale 1/1.

Zakres wyceny obejmuje prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z częściami składowymi.

## 2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa użytkowania nieruchomości, w celu sprzedaży, w związku z ogłoszoną upadłością dłużnika „Baumat” Spółka z o.o. (postanowienie z dnia 08.02.2024 r. sygn. akt BY1B/GU/997/2023).

## 3. SPOSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI

Wartość nieruchomości została określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

## 4. WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości:

**192 000 zł**

(słownie: **sto dziewięćdziesiąt dwa tysiące złotych**)

## 5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data określenia stanu i wartości przedmiotu wyceny: 24.02.2024 r.

Data sporządzenia operatu szacunkowego: 28.02.2024 r.





## SPIS TREŚCI

1.	PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....	4
2.	CEL WYCENY.....	4
3.	PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....	4
3.1.	PODSTAWA FORMALNA .....	4
3.2.	PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE .....	4
3.3.	ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH .....	4
3.4.	DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO .....	5
4.	OPIS I STAN NIERUCHOMOŚCI .....	5
4.1.	STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI .....	5
4.2.	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW.....	5
4.3.	PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI .....	6
4.4.	OPIS NIERUCHOMOŚCI .....	7
5.	PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY .....	8
6.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	9
7.	OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	11
8.	WYNIK KOŃCOWY WYCENY .....	12
9.	KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE .....	12
10.	WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW .....	12

## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w mieście Kcynia przy ul. Bolesława Pobożnego (województwo kujawsko-pomorskie, powiat nakielski, gmina Kcynia). Stanowi ją działka ewidencyjna nr 838/4 o powierzchni 0,2396 ha.

Dla ww. nieruchomości IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Szubinie prowadzi księgę wieczystą nr BY1U/00030212/3.

Zgodnie z zapisami w księdze wieczystej właścicielem nieruchomości jest gmina Kcynia w udziale 1/1, natomiast użytkownikiem wieczystym Baumat Spółka z o.o. z siedzibą w Toruniu w udziale 1/1.

Zakres wyceny obejmuje prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z częściami składowymi.

## **2. CEL WYCENY**

Określenie wartości rynkowej prawa użytkowania nieruchomości, w celu sprzedaży, w związku z ogłoszoną upadłością dłużnika „Baumat” Spółka z o.o. (postanowienie z dnia 08.02.2024 r. sygn. akt BY1B/GU/997/2023).

## **3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **3.1. PODSTAWA FORMALNA**

Przedmiotową wycenę wykonano na podstawie zlecenia z dnia 09.02.2024 r. Zleciodawca: „Baumat” Sp. z o.o. w upadłości

### **3.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE**

- 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 MERYTORYCZNYCH**

- ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez Starostę Nakielskiego
- księga wieczysta nr BY1U/00030212/3 prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Szubinie
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kcynia
- umowy sprzedaży nieruchomości
- oględziny nieruchomości przeprowadzone w dn. 24.02.2024 r.



### 3.4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- data sporządzenia operatu szacunkowego – 28.02.2024 r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 24.02.2024 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 24.02.2024 r.
- data dokonania oględzin nieruchomości – 24.02.2024 r.

## 4. OPIS I STAN NIERUCHOMOŚCI

### 4.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Stan prawny określono na podstawie badania księgi wieczystej nr BY1U/00030212/3 prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Szubinie.

#### Typ księgi:

Grunt oddany w użytkowanie wieczyste

#### Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości:

Działki ewidencyjne:

- numer działki: 838/4
- identyfikator działki: 041001\_4.0001.838/4
- obręb ewidencyjny: 0001, Kcynia
- położenie: województwo kujawsko-pomorskie, powiat nakielski, miejscowość Kcynia
- ulica: Bolesława Pobożnego
- sposób korzystania: tereny rekreacyjno-wypoczynkowe
- obszar całej nieruchomości: 0,2396 ha

#### Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością:

Prawo użytkowania wieczystego:

- okres: 2108-11-27
- sposób korzystania: nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat, z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną

#### Dział II:

Właściciel: gmina Kcynia w udziale 1/1

Użytkownik wieczysty: Baumat Spółka z o.o. z siedzibą w Toruniu w udziale 1/1

#### Dział III:

Wzmianki (*numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki*)

1. DZ. KW. / BY1U / 1070 / 24 / 1 - 2024-02-16, 09:51:36 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: zabezpieczenie majątku w toku postępowania o ogłoszenie upadłości przez ustanowienie tymczasowego nadzorca sądowego

#### Dział IV:

*Widnieje wpis dotyczący hipoteki przymusowej (szczegóły w załączniku)*

### 4.2. OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW

Stan wg ewidencji gruntów i budynków określono na podstawie badania ewidencji gruntów oraz wglądu do mapy ewidencyjnej, prowadzonych przez Starostę Nakielskiego

- nr księgi wieczystej: BY1U/00030212/3

- województwo: kujawsko-pomorskie
- powiat: nakielski
- jednostka ewidencyjna: 041001\_4, Kcynia miasto
- obręb ewidencyjny: 0001, Kcynia
- nr jednostki rejestrowej: G1430

Numer działki	Adres	Ozn. użyt. i kont. klasyf.	Opisy użytków	Powierzchnia	
				użytków [ha]	działki [ha]
838/4	Kcynia, ul. Bolesława Pobożnego	Bz	Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	0,2396	0,2396

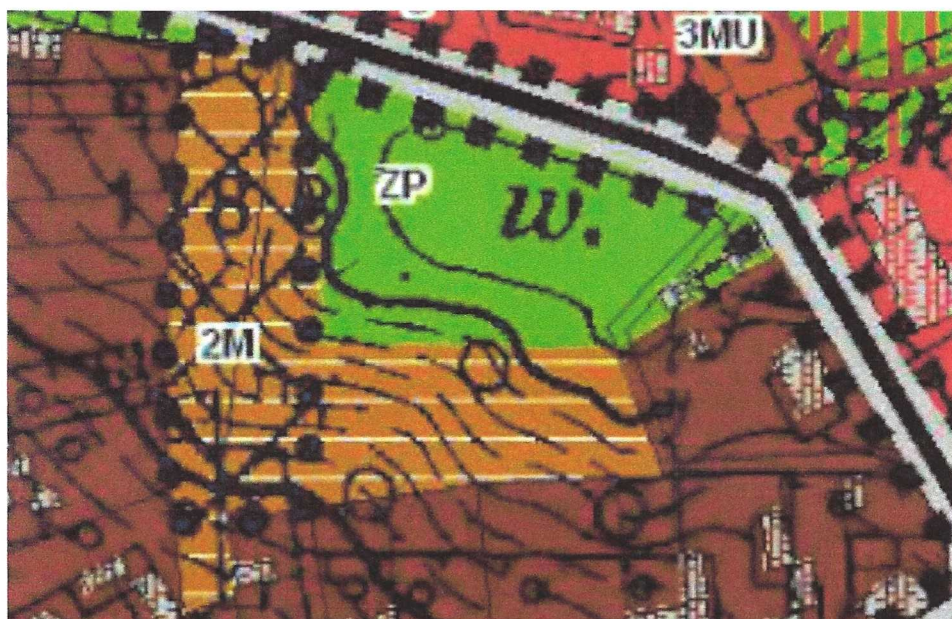
### 4.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Dla przedmiotowego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Rada Miejska w Kcyni podjęła uchwałę nr VI/34/2011 Rady Miejskiej w Kcyni z dnia 24 lutego 2011 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kcynia oraz uchwałę nr LI/400/2022 z dnia 27 października 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kcynia.

Zgodnie z nimi, przedmiotowa nieruchomość znajduje się w obszarach funkcjonalnych:

- w znacznej części tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej (projektowane)
- w niewielkiej części w północnej części działki tereny zieleni publicznej



Nadto, zgodnie z informacją uzyskaną z Urzędu Miasta Kcynia dla terenu działki nr 838/4 wydana została decyzja nr 46/2011 Burmistrza Kcyni ustalająca warunki zabudowy dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, 2 etap oraz decyzja 4/2011/P Burmistrza Kcyni o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zmiany zagospodarowania terenu

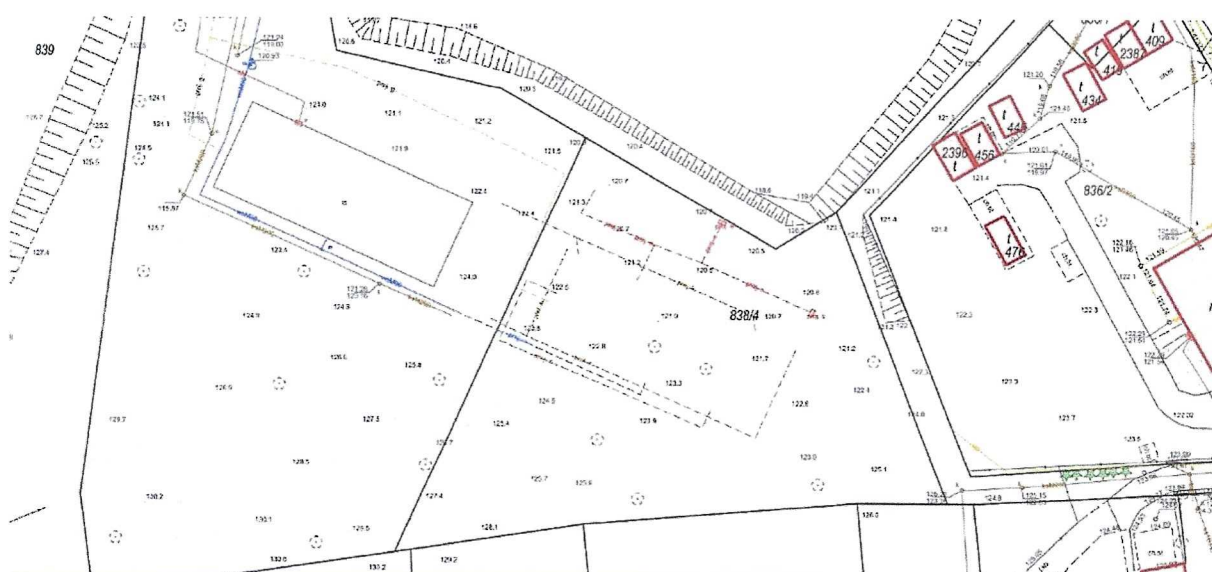


polegającej na budowie gazociągu niskiego ciśnienia dn 250PE wraz z przyłączem gazu dn 125/90 PE do budynku mieszkalnego.

Nadto, zgodnie z informacją uzyskaną ze Starostwa Powiatowego w Nakle nad Notecią, została wydana decyzja nr 150 z dnia 28.03.2013 r.: pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego, budynek „B” wraz z wewnętrznymi instalacjami i zewnętrznymi instalacjami wod.-kan., gazowymi i elektrycznymi na działkach o nr ewid. 838/4 i 838/3 oraz decyzja nr 670 z dnia 22.11.2011 r.: pozwolenie na budowę gazociągu niskiego ciśnienia dn 250 PE wraz z przyłączami gazu dn 125/90 PE do budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach o nr 342/1, 838/3, 838/4, 861/4 w Kcyni.

#### 4.4. OPIS NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w województwie kujawsko-pomorskim, powiecie nakielskim, gminie Kcynia, w mieście Kcynia przy ul. Bolesława Pobożnego. Stanowi ją działka ewidencyjna nr 838/4 o powierzchni 0,2396 ha. Działka posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Bolesława Pobożnego o nawierzchni asfaltowej poprzez działkę ewidencyjną nr 837, drogę gruntową, stanowiącą własność Gminy Kcynia. Kształt nieruchomości nieregularny. Teren działki podmokły o znacznej deniwelacji, nieogrodzony, zakrzaczony.



Działka nie jest uzbrojona w media, natomiast w pobliżu przebiega sieć elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna oraz gazowa.

Sąsiedztwo nieruchomości stanowią od północy zbiornik wodny, od południa i wschodu zabudowa mieszkaniowa, od zachodu niedokończony budynek mieszkalny wielorodzinny – opuszczona budowa.



Protokół z oględzin nieruchomości oraz dokumentacja fotograficzna stanowią załączniki niniejszego operatu.

## **5. 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 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.”*

Zgodnie z par. 30 ust. 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości:

*„Jeżeli na rynku nieruchomości, właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego lub liczba transakcji tego rodzaju nieruchomościami jest niewystarczająca, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych jako przedmiotu prawa własności, wartość wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości podobnych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego a cenami nieruchomości podobnych jako przedmiotu prawa własności, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości, na których dokonywano obydwu rodzajów transakcji.”*

## **6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

Na potrzeby wyceny dokonano analizę lokalnego rynku (powiat nakielski) nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, stanowiących przedmiot prawa użytkowania wieczystego. Okres badania cen – od stycznia 2022 r. do dnia wyceny. W tym okresie nie znaleziono ani jednej transakcji nieruchomością podobną. Dlatego zdecydowano rozszerzyć się analizowany rynek o nieruchomości stanowiące przedmiot prawa własności. Znaleziono zaledwie kilka transakcji nieruchomościami. Jest to zbyt mała próbka danych, umożliwiających wycenę.

Analizowany rynek w dalszej kolejności rozszerzono o nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Obszar rynku – miejscowość Kcynia oraz miejscowości o podobnym stopniu urbanizacji z powiatu nakielskiego, tj. Sadki i Mrocza. Okres badania cen – od stycznia 2022 r. do dnia wyceny.

W wyniku tej analizy stwierdzono, iż ceny transakcyjne nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną na badanym obszarze (niewielki miejscowości, o niedużym stopniu urbanizacji) kształtują się na zbliżonym poziomie. Nadto, w oparciu o paragraf 30 ustęp 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości,



stwierdzono, iż ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo, stanowiących przedmiot prawa własności są zbliżone do cen transakcyjnych nieruchomości o tym samym przeznaczeniu, będących przedmiotem prawa użytkowania wieczystego.

W badanym okresie podaż przewyższa popyt. Zawarto kilkadziesiąt umów sprzedaży niezabudowanych podobnych nieruchomości, z których do dalszej analizy przyjęto 23 ze względu na podobieństwo i wiarygodność transakcji.

Zestawienie nieruchomości podobnych, na podstawie których dokonano analizy przedmiotowego rynku:

Nr	Lokalizacja	Data sprzedaży	Cena sprzedaży [zł]	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	cena/m <sup>2</sup> [zł]	cena skoryg./m <sup>2</sup> [zł]
1	Kcynia	18.11.2022	55902	1331	42,00	47,25
2	Kcynia	22.12.2022	50000	1001	49,95	55,78
3	Mrocza	09.11.2022	41850	837	50,00	56,25
4	Sadki	21.03.2022	107150	2143	50,00	59,58
5	Sadki	09.12.2022	63895,93	1228	52,03	58,10
6	Kcynia	02.08.2023	67000	1280	52,34	55,40
7	Kcynia	01.09.2023	51000	973	52,42	55,04
8	Kcynia	22.07.2022	55000	976	56,35	65,27
9	Kcynia	15.11.2022	70000	1208	57,95	65,19
10	Kcynia	06.07.2022	49000	832	58,89	68,71
11	Kcynia	15.11.2022	72000	1207	59,65	67,11
12	Kcynia	06.07.2022	70000	1085	64,52	75,27
13	Mrocza	14.04.2023	50000	725	68,97	74,71
14	Kcynia	21.12.2022	46000	665	69,17	77,24
15	Sadki	08.12.2022	77771,71	1056	73,65	82,85
16	Mrocza	29.06.2023	60000	806	74,44	79,40
17	Sadki	24.03.2022	55000	719	76,50	91,16
18	Mrocza	29.06.2023	60000	735	81,63	87,07
19	Sadki	22.04.2022	119580	1413	84,63	100,14
20	Sadki	03.03.2022	53370	593	90,00	108,00
21	Sadki	02.06.2023	75200	812	92,61	99,56
22	Mrocza	28.06.2022	68500	725	94,48	110,23
23	Sadki	19.06.2023	100000	943	106,04	113,11

W wyniku tej analizy stwierdzono, że ceny transakcyjne podobnych nieruchomości gruntowych zawierają się w granicach od 47,25 do 113,11 zł/m<sup>2</sup>, średnio 76,19 zł/m<sup>2</sup> powierzchni gruntu. Zakres cen  $\Delta C$  wynosi 65,86 zł/m<sup>2</sup>. W badanym okresie stwierdzono zmianę cen nieruchomości wskutek upływu czasu na poziomie 10%/rok. Czynniki wpływającymi na zmiany poziomu cen na przedmiotowym rynku są: otoczenie i sąsiedztwo (waga 30%), powierzchnia nieruchomości (waga 15%), dojazd do nieruchomości (waga 20%), uzbrojenie nieruchomości (waga 20%) oraz kształt nieruchomości i utrudnienia w jej zagospodarowaniu (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
otoczenie i sąsiedztwo	korzystne niekorzystne	tereny zurbanizowane grunty rolne



<b>powierzchnia nieruchomości</b>	mała średnia	do 1 000 m <sup>2</sup> powyżej 1 000 m <sup>2</sup>
<b>dojazd do nieruchomości</b>	korzystny niekorzystny	dojazd drogą utwardzoną dojazd drogą gruntową
<b>uzbrojenie nieruchomości</b>	korzystne niekorzystne	W pobliżu przebiegają sieci: w, k, e w pobliżu brak sieci
<b>kształt nieruchomości i utrudnienia w jej zagospodarowaniu</b>	korzystny niekorzystny	kształt regularny, brak utrudnień kształt nieregularny lub wydłużony, utrudnienia w zagospodarowaniu nieruchomości (np. deniwelacja terenu)

## 7. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

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

Cecha	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
<b>otoczenie i sąsiedztwo</b>	korzystne	niekorzystne	korzystne
<b>powierzchnia nieruchomości</b>	średnia	średnia	mała
<b>dojazd do nieruchomości</b>	niekorzystny	niekorzystny	korzystny
<b>uzbrojenie nieruchomości</b>	korzystne	niekorzystne	korzystne
<b>kształt nieruchomości i utrudnienia w jej zagospodarowaniu</b>	niekorzystny	korzystny	korzystny

Na badanym rynku lokalnym zanotowano następujące ceny za 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu:

$$C_{\text{śr}} = 76,19 \text{ zł}$$

$$C_{\text{min}} = 47,25 \text{ zł}$$

$$C_{\text{max}} = 113,11 \text{ zł}$$

Obliczenie wartości współczynników korygujących:

$$\frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{śr}}} = 0,620 \quad \frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{śr}}} = 1,485$$

Obliczenie wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości:

Cecha	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników dla nieruchomości wycenianej (U <sub>i</sub> )
<b>otoczenie i sąsiedztwo</b>	30	0,186	0,445	0,445
<b>powierzchnia nieruchomości</b>	15	0,093	0,223	0,093
<b>dojazd do nieruchomości</b>	20	0,124	0,297	0,124
<b>uzbrojenie nieruchomości</b>	20	0,124	0,297	0,297
<b>kształt nieruchomości i utrudnienia w jej zagospodarowaniu</b>	15	0,093	0,223	0,093
		<b>suma</b>		<b>1,052</b>

Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu:

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

$$W_{R 1m^2} = 76,19 \text{ zł} \cdot 1,052 = 80,16 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego wycenianej nieruchomości wynosi:

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

$$W_R = 80,16 \text{ zł/m}^2 \cdot 2\,396 \text{ m}^2 = 192\,063,36 \text{ zł}$$

przyjęto: 192 000 zł

## 8. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wynosi:

**192 000 zł**

(słownie: **sto dziewięćdziesiąt dwa tysiące złotych**)



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

## 9. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- a) Operat sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
- b) Operat może być wykorzystany wyłącznie dla celu określonego w operacie.
- c) Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony.
- d) Operat nie może być publikowany w całości lub części bez zgody autora i uzgodnienia z nim formy i treści publikacji
- e) Zakłada się, że autorowi operatu są znane wszystkie okoliczności mające wpływ na oszacowaną wartość.
- f) Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem, w tym podatku VAT
- g) 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”.

## 10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

Załącznik nr 1 – Wydruk księgi wieczystej

Załącznik nr 2 – Uproszczony wypis z rejestru gruntów

Załącznik nr 3 – Mapa ewidencyjna



Załącznik nr 4 – Protokół z oględzin nieruchomości

Załącznik nr 5 – Dokumentacja fotograficzna

Załącznik nr 6 – Polisa OC

Operat zawiera 13 stron numerowanych oraz 6 załączników.

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **BY1U/00030212/3**, STAN Z DNIA 2024-02-27 08:16

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SZUBINIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1U

**GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE**

<b>Dział I-O</b>	<b>Dział I-Sp</b>	<b>Dział II</b>	<b>Dział III</b>	<b>Dział IV</b>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

**DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

Numer bieżący nieruchomości	<b>1</b>	Nr podstawy wpisu	1
-----------------------------	----------	-------------------	---

**Działki ewidencyjne**

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu	
Numer działki	<b>838/4</b>		Nr podstawy wpisu 1, 14	
Identyfikator działki	041001 4.0001.838/4			
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0001, KCYNIA			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, miejscowość)	Lp. 1.	1 KUJAWSKO-POMORSKIE, NAKIELSKI, KCYNIA		
Ulica	BOLESŁAWA POBOŻNEGO			
Sposób korzystania	TERENY REKREACYJNO - WYPOCZYNKOWE			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)	/ 00029571 /			

Obszar całej nieruchomości	<b>0,2396 HA</b>	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	------------------	-------------------	---

**Komentarz do migracji**

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	<b>1</b>	Nr podstawy wpisu	---
--	----------	-------------------	-----

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
1	<b>OPIS I MAPA (KARTA MAPY 13, NR. REJ. GRUNTU G. 1026)</b> , 2010-03-23, STAROSTA NAKIELSKI; DOK. NR 1-2, K. AKT NR 3-4 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00001145/10/, 2010-03-24 09:18:00, 2010-03-29 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
14	<b>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW</b> , 2018-03-09, STAROSTA NAKIELSKI, NAKŁO NAD NOTECIA; 168 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1U/00001058/18/001, 2018-03-12 12:15:00, 2018-03-27-11.23.44.014844, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

**Powrót**



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **BY1U/00030212/3**, STAN Z DNIA 2024-02-27 08:16

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SZUBINIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1U

**GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE**

<b>Dział I-O</b>	<b>Dział I-Sp</b>	<b>Dział II</b>	<b>Dział III</b>	<b>Dział IV</b>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ****Prawo użytkowania wieczystego**

		Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania	<b>2108-11-27</b>	---
Sposób korzystania	NIERUCHOMOŚĆ ODDANA W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE NA OKRES 99 LAT, Z PRZEZNACZENIEM POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ	

**Komentarz do migracji**

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	<b>0</b>	---

**Powrót**

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **BY1U/00030212/3**, STAN Z DNIA 2024-02-27 08:16

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SZUBINIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1U

**GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE**

<b>Dział I-O</b>	<b>Dział I-Sp</b>	<b>Dział II</b>	<b>Dział III</b>	<b>Dział IV</b>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

**DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ****Właściciele**

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie ( <i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i> )	Lp. 1.	<b>1</b>	<b>1 / 1</b>	---	2
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) ( <i>Nazwa</i> )	<b>GINA KCYNIA</b>				

**Użytkownicy wieczysti**

Napis	<b>WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO</b>			Nr podstawy wpisu
				3

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie ( <i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i> )	Lp. 1.	<b>2</b>	<b>1 / 1</b>	---	13
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną ( <i>Nazwa, siedziba, REGON</i> )	<b>BAUMAT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, TORUŃ, 00139775500000</b>				

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
2	<b>DECYZJA</b> , WRR IV-7723-3/119/02, 2005-06-17, WOJEWODA KUJAWSKO - POMORSKI ( <i>przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu</i> ) DZ. KW./00001145/10/, 2010-03-24 09:18:00, 2010-03-29 00:00:00, NIE ( <i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu</i> )
3	<b>UMOWA O ODDANIE GRUNTU W UŻYTKOWANIE WIECZYTE</b> , 6692/2009, 2009-11-26, MAGDALENA ROBAKOWSKA TRZECIAK, SZUBIN ( <i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba</i> ) DZ. KW./00001145/10/, 2010-03-24 09:18:00, 2010-03-29 00:00:00, NIE ( <i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu</i> )
13	<b>POSTANOWIENIE O PRZYSĄDZENIU WŁASNOŚCI</b> , I CO 922/3, 2016-09-23, SĄD REJONOWY W SZUBINIE I WYDZIAŁ CYWILNY, SZUBIN; 153 ( <i>rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt</i> ) DZ. KW./BY1U/00002220/17/003, 2017-06-12 09:25:00, 2017-06-21-12.03.52.094351, NIE, 147-149 ( <i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt</i> )

**Powrót**



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **BY1U/00030212/3**, STAN Z DNIA 2024-02-27 08:16

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SZUBINIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1U

**GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE**

<b>Dział I-O</b>	<b>Dział I-Sp</b>	<b>Dział II</b>	<b>Dział III</b>	<b>Dział IV</b>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

**1. DZ. KW. / BY1U / 1070 / 24 / 1 - 2024-02-16, 09:51:36 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	<b>2</b>	33
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	
Rodzaj wpisu	<b>OSTRZEŻENIE</b>	
Treść wpisu	ZABEZPIECZENIE MAJĄTKU W TOKU POSTĘPOWANIA O OGŁOSZENIE UPADŁOŚCI PRZEZ USTANOWIENIE TYMCZASOWEGO NADZORCY SĄDOWEGO	

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
33	<b>POSTANOWIENIE O ZABEZPIECZENIU MAJĄTKU DŁUŻNIKA PRZEZ USTANOWIENIE TYMCZASOWEGO NADZORCY SĄDOWEGO</b> , BY1B/GU/997/2023, 2023-11-17, SĄD REJONOWY W BYDGOSZCZY, XV WYDZIAŁ GOSPODARCZY, BYDGOSZCZ; 261-263 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1U/00007046/23/001, 2023-12-01 09:25:00, 2024-01-08-10.10.51.773408, NIE, 259-260 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

**Powrót**

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **BY1U/00030212/3**, STAN Z DNIA 2024-02-27 08:16

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SZUBINIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1U

**GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE**

<b>Dział I-O</b>	<b>Dział I-Sp</b>	<b>Dział II</b>	<b>Dział III</b>	<b>Dział IV</b>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

**DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

Lp. 1.		---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		<b>3</b>		17, 18, 19,
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		20, 21, 22,
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>		23, 24, 25,
Suma (słownie), waluta		<b>386618,79</b> (TRZYSTA OSIEMDZIESIĄT SZEŚĆ TYSIĘCY SZESZCSET OSIEMNAŚCIE 79/100) <b>ZŁ</b>		26, 27, 28, 29, 30, 31, 32
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1		Z TYTUŁU OPŁATY ZA GOSPODAROWANIE ODPADAMI ORAZ PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI WRAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ, KOSZTAMI UPOMNIENI I KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI ZWIĘKSZONYMI O 50% STOSOWNIE DO ART. 110' USTAWY Z DNIA 6 LIPCA 1982 R. O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE., TYTUŁ WYKONAWCZY NUMER SI/6/P.000565.2022.MM Z DNIA 15.12.2022 R., TYTUŁ WYKONAWCZY NUMER SI/6/P.000039.2023.MM Z DNIA 26.01.2023 R., TYTUŁ WYKONAWCZY NUMER SI/6/P.000117.2023.MM Z DNIA 28.02.2023 R., TYTUŁ WYKONAWCZY NUMER SI/6/P.000162.2023.MM Z DNIA 30.03.2023 R., TYTUŁ WYKONAWCZY NUMER SI/6/P.000220.2023.MM Z DNIA 28.04.2023R., TYTUŁ WYKONAWCZY NUMER SI/6/P.000316.2023.MM Z DNIA 20.06.2023 R., TYTUŁ WYKONAWCZY NUMER SI/6/P.000405.2023.MM Z DNIA 30.08.2023 R., TYTUŁ WYKONAWCZY NUMER SI/6/P.000444.2023.MM Z DNIA 05.09.2023 R., TYTUŁ WYKONAWCZY NUMER SI/6/P.000518.2023.MM Z DNIA 30.10.2023R., TYTUŁ WYKONAWCZY NUMER SI/6/P.000545.2023.MM Z DNIA 09.11.2023 R., TYTUŁ WYKONAWCZY NUMER SI/1/P.000011.2023.MP Z DNIA 05.01.2023 R., TYTUŁ WYKONAWCZY NUMER SI/1/P.000065.2023.MP Z DNIA 27.01.2023 R., TYTUŁ WYKONAWCZY NUMER SI/1/P.000269.2023.MP Z DNIA 20.07.2023 R., TYTUŁ WYKONAWCZY NUMER SI/1/P.000309.2023.MP Z DNIA 29.08.2023 R., TYTUŁ WYKONAWCZY NUMER SI/1/P.000336.2023.MP Z DNIA 26.09.2023 R., TYTUŁ WYKONAWCZY NUMER SI/1/P.000404.2023.MP Z DNIA 26.10.2023 R.
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		<b>URZĄD MIASTA BYDGOSZCZY, BYDGOSZCZ, 000596375</b>	

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
17	<b>TYTUŁ WYKONAWCZY</b> , SI/6/P.000565.2022.MM, 2022-12-15, PREZYDENT MIASTA BYDGOSZCZY; 209-211 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1U/00006846/23/001, 2023-11-23 09:20:00, 2023-12-07-11.04.58.802977, NIE, 203-205 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
18	<b>TYTUŁ WYKONAWCZY</b> , SI/6/P.000039.2023.MM, 2023-01-26, PREZYDENT MIASTA BYDGOSZCZY; 212-214 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1U/00006846/23/001, 2023-11-23 09:20:00, 2023-12-07-11.04.58.802977, NIE, 203-205 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
19	<b>TYTUŁ WYKONAWCZY</b> , SI/6/P.000117.2023.MM, 2023-02-28, PREZYDENT MIASTA BYDGOSZCZY; 215-217 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1U/00006846/23/001, 2023-11-23 09:20:00, 2023-12-07-11.04.58.802977, NIE, 203-205 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
20	<b>TYTUŁ WYKONAWCZY</b> , SI/6/P.000162.2023.MM, 2023-03-30, PREZYDENT MIASTA BYDGOSZCZY; 218-220 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1U/00006846/23/001, 2023-11-23 09:20:00, 2023-12-07-11.04.58.802977, NIE, 203-205 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)



21	<b>TYTUŁ WYKONAWCZY</b> , SI/6/P.000220.2023.MM, 2023-04-28, PREZYDENT MIASTA BYDGOSZCZY; 221-223 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1U/00006846/23/001, 2023-11-23 09:20:00, 2023-12-07-11.04.58.802977, NIE, 203-205 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
22	<b>TYTUŁ WYKONAWCZY</b> , SI/6/P.000316.2023.MM, 2023-06-20, PREZYDENT MIASTA BYDGOSZCZY; 224-226 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1U/00006846/23/001, 2023-11-23 09:20:00, 2023-12-07-11.04.58.802977, NIE, 203-205 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
23	<b>TYTUŁ WYKONAWCZY</b> , SI/6/P.000405.2023.MM, 2023-08-30, PREZYDENT MIASTA BYDGOSZCZY; 227-229 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1U/00006846/23/001, 2023-11-23 09:20:00, 2023-12-07-11.04.58.802977, NIE, 203-205 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
24	<b>TYTUŁ WYKONAWCZY</b> , SI/6/P.000444.2023.MM, 2023-09-05, PREZYDENT MIASTA BYDGOSZCZY; 230-232 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1U/00006846/23/001, 2023-11-23 09:20:00, 2023-12-07-11.04.58.802977, NIE, 203-205 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
25	<b>TYTUŁ WYKONAWCZY</b> , SI/6/P.000518.2023.MM, 2023-10-30, PREZYDENT MIASTA BYDGOSZCZY; 233-235 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1U/00006846/23/001, 2023-11-23 09:20:00, 2023-12-07-11.04.58.802977, NIE, 203-205 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
26	<b>TYTUŁ WYKONAWCZY</b> , SI/6/P.000545.2023.MM, 2023-11-09, PREZYDENT MIASTA BYDGOSZCZY; 236-238 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1U/00006846/23/001, 2023-11-23 09:20:00, 2023-12-07-11.04.58.802977, NIE, 203-205 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
27	<b>TYTUŁ WYKONAWCZY</b> , SI/1/P.000011.2023.MP, 2023-01-05, PREZYDENT MIASTA BYDGOSZCZY; 239-240 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1U/00006846/23/001, 2023-11-23 09:20:00, 2023-12-07-11.04.58.802977, NIE, 203-205 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
28	<b>TYTUŁ WYKONAWCZY</b> , SI/1/P.000065.2023.MP, 2023-01-27, PREZYDENT MIASTA BYDGOSZCZY; 241-242 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1U/00006846/23/001, 2023-11-23 09:20:00, 2023-12-07-11.04.58.802977, NIE, 203-205 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
29	<b>TYTUŁ WYKONAWCZY</b> , SI/1/P.000269.2023.MP, 2023-07-20, PREZYDENT MIASTA BYDGOSZCZY; 243-245 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1U/00006846/23/001, 2023-11-23 09:20:00, 2023-12-07-11.04.58.802977, NIE, 203-205 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
30	<b>TYTUŁ WYKONAWCZY</b> , SI/1/P.000309.2023.MP, 2023-08-29, PREZYDENT MIASTA BYDGOSZCZY; 246-247 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1U/00006846/23/001, 2023-11-23 09:20:00, 2023-12-07-11.04.58.802977, NIE, 203-205 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
31	<b>TYTUŁ WYKONAWCZY</b> , SI/1/P.000336.2023.MP, 2023-09-26, PREZYDENT MIASTA BYDGOSZCZY; 248-249 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1U/00006846/23/001, 2023-11-23 09:20:00, 2023-12-07-11.04.58.802977, NIE, 203-205 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
32	<b>TYTUŁ WYKONAWCZY</b> , SI/1/P.000404.2023.MP, 2023-10-26, PREZYDENT MIASTA BYDGOSZCZY; 250-251 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1U/00006846/23/001, 2023-11-23 09:20:00, 2023-12-07-11.04.58.802977, NIE, 203-205 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

Starosta Nakielski  
ul. Gen. Henryka Dąbrowskiego 54  
89-100 Nakło nad Notecią

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: kujawsko-pomorskie  
Powiat: nakielski  
Jednostka ewidencyjna: 041001\_4, Kcynia - miasto  
Obręb ewidencyjny: 0001, Kcynia

## UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 19-02-2024 09:31:43

Nr jednostki rejestrowej: G1430

Osoby: 2

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	GMINA KCYNIA siedziba: ul. Rynek 23, 89-240 Kcynia
1/1 użytkowanie wieczyste	BAUMAT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
838/4 041001_4.0001.838/4	Kcynia, ul. Bolesława Pobożnego	0.2396	Bz	0.2396	BY1U/00030212/3

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.2396	ha
Słownie:	dwa tysiące trzysta dziewięćdziesiąt sześć metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
Bz - Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1546 ze zm.) z uwagi na treść art. 40b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2052 z późn. zm.)

Dokument podpisany  
przez Beata  
Domagalska;  
Starostwo Powiatowe  
w Nakle nad Notecią  
Data: 2024.02.19  
14:27:40 CET

Sporządził(a): Milena Mikołajewska

**dokument został podpisany elektronicznie**  
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ  
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)



Poświadczam, że zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA NAKIELSKI
Nazwa materiału zasobu	Mapa ewidencyjna granic i sąsiedztwa
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	901.2024_0410_CL1
Data wykonania kopii	19.02.2024
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	ZUP STAROSTY Z-CO EWIDENCYJNA WZSŁU GEODEZJA I KARTOGRAFIA mgr inż. Beata Domagalska
Dokument podpisany elektronicznie.	

Dokument podpisany przez Beata Domagalska, Starostwo Powiatowe w Nakle nad Notecią, Data: 2024.02.19 14:27:33

Województwo: kujawsko-pomorskie

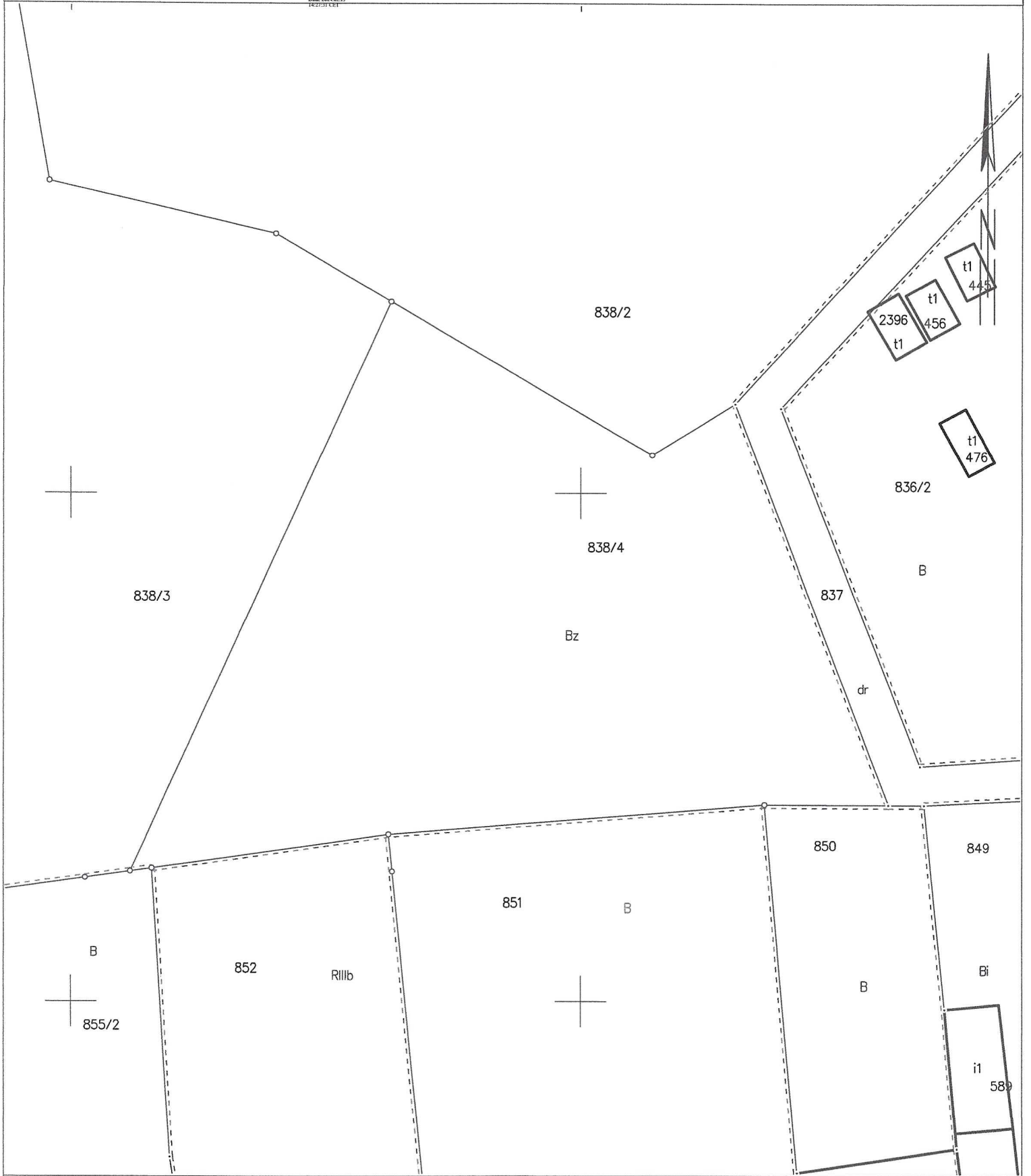
Powiat: nakielski

Jednostka ewidencyjna: 041001\_4, Kcynia - miasto

Obręb: 0001, Kcynia

Działka: 838/4

# MAPA EWIDENCYJNA SKALA 1:500



## PROTOKÓŁ Z OGLEDZIN NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w województwie kujawsko-pomorskim, powiecie nakielskim, gminie Kcynia, w mieście Kcynia przy ul. Bolesława Pobożnego. Stanowi ją działka ewidencyjna nr 838/4 o powierzchni 0,2396 ha. Działka posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Bolesława Pobożnego o nawierzchni asfaltowej poprzez działkę ewidencyjną nr 837, drogę gruntową, stanowiącą własność Gminy Kcynia. Kształt nieruchomości nieregularny. Teren działki podmokły o znacznej deniwelacji, nieogrodzony, zakrzaczony.

Działka nie jest uzbrojona w media, natomiast w pobliżu przebiega sieć elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna oraz gazowa.

Sąsiedztwo nieruchomości stanowią od północy zbiornik wodny, od południa i wschodu zabudowa mieszkaniowa, od zachodu niedokończony budynek mieszkalny wielorodzinny – opuszczona budowa.





## DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

*Działka*



*Otoczenie i droga dojazdowa*









# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Wycena Nieruchomości Przemysław  
Bukowski**

**85-791 Bydgoszcz, Golloba 1 / 20**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0015454**

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: 15/01/2024 - 14/01/2025**

**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