



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 zabudowanej
położonej w miejscowości Tuchola przy ul. Asnyka 5
(gm. Tuchola, pow. tucholski, woj. kujawsko-pomorskie)

działka ewidencyjna nr 962/5
KW – BY1T/00027087/2



Opracował:
Przemysław Bukowski

Bydgoszcz, dnia 15.02.2024 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona w m. Tuchola (woj. kujawsko-pomorskie, powiat tucholski, gmina Tuchola) przy ul. Asnyka 5. Stanowi ją działka ewidencyjna nr 962/5 o powierzchni 0,1796 ha. Na nieruchomości znajduje się parterowy, z poddaszem użytkowym, całkowicie podpiwniczony murowany budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej wynoszącej 260,31 m²

Nieruchomość posiada założoną księgę wieczystą nr BY1T/00027087/2, prowadzoną przez X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bydgoszczy.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości wraz z częściami składowymi.

Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej, dla celów jej sprzedaży, w związku z postępowaniem upadłościowym prowadzonym pod sygnaturą BY1B/GUp-s/955/2023 wobec Macieja Larka.

Właściciel

Syntia Magdalena Karczyńska (Miroslaw, Wioletta) w udziale 1/2 oraz Maciej Larek (Bogumił, Irena) w udziale 1/2

Metoda wyceny

Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej

Data, na którą określono wartość rynkową

09.02.2024 r.

Aktualna wartość rynkowa nieruchomości

W_N = 1 275 000 zł

Słownie: jeden milion dwieście siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych

Data sporządzenia operatu

15.02.2024 r.

Opracował:

Rzecznawca Majątkowy Przemysław Bukowski



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	5
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	9
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	9
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY	10
9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY	11
10. KLAUZULE	12
11. ZAŁĄCZNIKI	12

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona w m. Tuchola (woj. kujawsko-pomorskie, powiat tucholski, gmina Tuchola) przy ul. Asnyka 5. Stanowi ją działka ewidencyjna nr 962/5 o powierzchni 0,1796 ha. Na nieruchomości znajduje się parterowy, z poddaszem użytkowym, całkowicie podpiwniczony murowany budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej wynoszącej 260,31 m². Nieruchomość posiada założoną księgę wieczystą nr BY1T/00027087/2, 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 lokalowej, dla celów jej sprzedaży, w związku z postępowaniem upadłościowym prowadzonym pod sygnaturą BY1B/GUp-s/955/2023 wobec Macieja Larka.

3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna wyceny

Przedmiotową wycenę wykonano na podstawie zlecenia z dnia 31.01.2024 r.
Zleciodawca: 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 BY1T/00027087/2 prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tucholi
- Ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez Starostę Tucholskiego
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 09.02.2024 r.
- Dokumentacja uzyskana podczas oględzin nieruchomości od współwłaściciela nieruchomości
- Informacje z aktów notarialnych transakcji sprzedaży nieruchomości uzyskane w Starostwie Tucholskim

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- Data sporządzenia wyceny: 15.02.2024 r.
- Data określenia wartości: 09.02.2024 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 09.02.2024 r.
- Data oględzin przedmiotu wyceny: 09.02.2024 r.

5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Stan prawny

Dla szacowanej nieruchomości przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tucholi prowadzona jest księga wieczysta KW nr BY1T/00027087/2.

W ww. księdze wieczystej znajdują się następujące zapisy:

Typ księgi:

Nieruchomość gruntowa

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości:

Działki ewidencyjne:

Nr działki: 962/5

Identyfikator działki: 041606_4.0001.962/5

Obręb ewidencyjny: 0001, Miasto Tuchola

Położenie: woj. kujawsko-pomorskie, powiat tucholski, gmina Tuchola, miejscowość Tuchola

Sposób korzystania: B – tereny mieszkaniowe

Przyłączenie: /0000841/

Obszar całej nieruchomości: 0,1796 ha

Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością:

Brak wpisów

Dział II:

Właściciel:

Syntia Magdalena Karczyńska (Miroslaw, Wioletta) w udziale 1/2 oraz Maciej Larek (Bogumił, Irena) w udziale 1/2

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 Tucholskiego.

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 Tucholskiego

- nr księgi wieczystej: BY1T/00027087/2

- województwo: kujawsko-pomorskie
- powiat: tucholski
- jednostka ewidencyjna: 041606_4, Tuchola - Miasto
- obręb ewidencyjny: 0001, Miasto Tuchola

Numer działki	Adres lub położenie	Ozn. użyt. i kont. klasyf.	Opisy użytków	Powierzchnia użytku [ha]	Powierzchnia działki [ha]
962/5	ul. Asnyka 5	B	Tereny mieszkaniowe	0,1796	0,1796

Dane odnośnie budynku:

Identyfikator: 041606_4.0001.7597_BUD

Adres: Tuchola ul. Adama Asnyka 5

Rodzaj wg KŚT: budynki mieszkalne

Kondygnacje nadziemne: 1

Kondygnacje podziemne: 1

Powierzchnia zabudowy: 167 m²



5.3. Przeznaczenie nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą nr XLIX/432/98 Rady Miejskiej w Tucholi z dnia 27 marca 1998 r, w sprawie zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Tucholi i w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej przy ul. Mickiewicza w Tucholi.

Zgodnie z ustaleniami powołanego wyżej planu, wyceniana nieruchomość znajduje się w granicach ustalenia urbanistycznego 15MU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

5.4. Opis głównych cech nieruchomości

Przedmiot wyceny stanowi działka ewidencyjna nr 962/5 o powierzchni 0,1796 ha znajdująca się w m. Tuchola przy ul. Asnyka 5. Nieruchomość posiada dostęp do gminnej drogi

publicznej (ul. Asnyka) o nawierzchni z kostki brukowej.

Tuchola – miasto w województwie kujawsko-pomorskim, siedziba władz gminy miejsko-wiejskiej Tuchola i powiatu tucholskiego. Według danych GUS z 31 grudnia 2022 r. Tuchola liczyła 13 134 mieszkańców.

Nieruchomość jest uzbrojona w przyłącze elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne oraz gazowe. Kształt działki regularny, prostokątny, teren działki płaski, ogrodzony (płot z paneli stalowych z furtkami i bramą wyposażoną w automatykę, w pozostałej części płot z siatki stalowej, płyty betonowe). Działka zagospodarowana, na części rekreacyjnej urządzony trawnik). Bezpośrednie sąsiedztwo wycenianej nieruchomości stanowią inne nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

Na nieruchomości znajduje się murowany, parterowy, z poddaszem użytkowym, całkowicie podpiwniczony budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej wynoszącej 194,08 m² (powierzchnia łącznie z garażem oraz podpiwniczeniem wynosi 283,15 m²). Według oświadczenia współwłaścicielki nieruchomości, budowa została rozpoczęta w 2015 r. a zakończona w 2022 r. Do wschodniej ściany budynku została zamontowana wiata samochodowa konstrukcji drewnianej.

Fundamenty budynku betonowe. Ściany murowane z bloczków gazobetonowych 24 cm, ocieplone styropianem grafitowym o gr. 20 cm i wykończone elewacją z tynku mineralnego. Stropy żelbetowe typu Teriva. Dach w konstrukcji drewnianej, w pełnym deskowaniu, z ociepleniem pianką PUR, kryty dachówką ceramiczną. Schody zewnętrzne betonowe. Schody wewnętrzne betonowe z okładziną drewnianą. Taras betonowy z zadaszeniem oraz taras z desek tarasowych kompozytowych (panele tarasowe), balustrady metalowe z elementami drewnianymi. Stolarka okienna PCW trójszybowa i drewniana (okna połaciowe). Rolety zewnętrzne sterowane elektrycznie oraz ręcznie (okna dachowe). Stolarka drzwiowa plyninowa, bezprzylgowa. Brama garażowa segmentowa z napędem.

Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, wodną, kanalizacyjną, gazową i centralnego ogrzewania (etażową) – piec gazowy z zasobnikiem ciepłej wody użytkowej. Dodatkowo kominek z płaszczem wodnym z buforem do CO i CWU. Sterowanie instalacji indywidualnie na poszczególne pomieszczenia. Ponadto instalacja centralnego odkurzacza, instalacja rekuperatorowa (także w piwnicy), instalacja alarmowa.

W budynku na parterze są cztery pokoje, kuchnia, łazienka, pomieszczenie gospodarcze, sień, korytarz oraz garaż (nad garażem powierzchnia została zaadaptowana jako poddasze nieużytkowe). W pokoju dziennym podłoga pokryta płytkami ceramicznymi, ściany malowane. W pozostałych pokojach podłogi pokryte panelami podłogowymi, ściany malowane.

W korytarzu i w sieni podłoga pokryta płytkami ceramicznymi, ściany malowane. W kuchni podłoga pokryta płytkami ceramicznymi, ściany malowane. W łazience podłoga i ściany wykończone płytkami ceramicznymi.

W budynku na poddaszu są trzy pokoje (w tym jeden z garderobą), łazienka oraz korytarz. W pokojach podłogi pokryte są panelami podłogowymi, ściany malowane i tapetowane. W korytarzu podłoga pokryta jest panelami podłogowymi, ściany malowane. W łazience podłoga i ściany pokryte płytkami ceramicznymi. W garderobie podłoga pokryta jest płytkami gresowymi, ściany malowane.

W piwnicy znajdują się pomieszczenia kotłowni i biura, dwa pomieszczenia gospodarcze, pralnia, dwa korytarze, dwa gabinety kosmetyczne, pomieszczenie socjalne oraz WC. Podłogi pokryte są płytkami gresowymi oraz drewnopodobnymi, ściany malowane, tapetowane oraz w części wykończone płytkami ceramicznymi.

Parametry budynku (na podstawie obmiaru własnego):

Powierzchnia użytkowa mieszkalna:	194,08 m ²
Powierzchnia użytkowa budynku (powierzchnia użytkowa mieszkalna oraz podpiwniczenia z wyłączeniem powierzchni garażu):	260,31 m ²
Powierzchnia wszystkich pomieszczeń w budynku:	283,15 m ²

Zestawienie pomieszczeń oraz ich powierzchnia użytkowa:

Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Powierzchnia dodatkowa [m ²]
Podpiwniczenie		
Kotłownia i biuro (wysokość 2,15 m)		6,12*
Gospodarcze (wysokość 2,15 m)		9,59*
Pralnia (wysokość 2,10 m)		6,2*
Gospodarcze (wysokość 2,14 m)		5,43*
Korytarz (wysokość 2,15 m)		4,17*
Gabinet kosmetyczny		15,85
Gabinet kosmetyczny		11,11
Korytarz		3,15
Pomieszczenie socjalne		2,58
WC		2,03
Parter		
Sień	3,88	
Korytarz	18,93	
Pokój	32,46	
Pokój	11,67	
Pokój	9,91	
Pokój	9,56	
Kuchnia	11,32	
Łazienka	6,64	
Pomieszczenie gospodarcze	4,59	
Garaż		22,84
Poddasze użytkowe		
Pokój	40,62	
Pokój	7,49	
Pokój	14,03	
Łazienka	6,01	
Garderoba	8,97	
Korytarz	8,00	
Suma	194,08	89,07

* Wysokość pomieszczeń poniżej 2,20 m. Przyjęto połowę powierzchni mierzonej po podłodze.

Uwaga: Pomieszczenia w piwnicy są wykonane w wysokim standardzie. Aktualnie część z nich wykorzystywana jest do prowadzenia działalności – usługi kosmetyczne.

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. Funkcjonalność pomieszczeń w obrębie budynku – bardzo dobra.

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 1990 r., stanowiących przedmiot prawa własności.

Obszar rynku – powiat tucholski

Okres badania cen – od stycznia 2022 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 14 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 2 708,33 do 5 450,55 zł/m², średnio 4 043,04 zł/m² powierzchni użytkowej budynku. Zakres cen ΔC wynosi 2 742,22 zł/m². Czynnikiem wpływającymi na zmiany poziomu cen na przedmiotowym rynku są: lokalizacja (waga 20%), stan techniczny i standard wykończenia budynku (waga 45%), powierzchnia działki (waga 20%), powierzchnia użytkowa 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 Gorsza	Korzystne położenie w obrębie powiatu tucholskiego Gorsze położenie w obrębie powiatu tucholskiego
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 2000 m ² 1000 – 2000 m ² Poniżej 1000 m ²
Powierzchnia użytkowa budynku	Mała Średnia Duża	Do 120 m ² 120 – 180 m ² Powyżej 180 m ²
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	Lepsza	Gorsza	Lepsza
Stan techniczny i standard wykończenia budynku	Bardzo dobry	Średni	Bardzo dobry
Powierzchnia działki	Średnia	Mała	Średnia

Powierzchnia użytkowa budynku	Duża	Duża	Duża
Dojazd do nieruchomości	Korzystny	Korzystny	Korzystny

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

$$C_{\text{śr}} = 4\,043,04 \text{ zł}$$

$$C_{\text{min}} = 2\,708,33 \text{ zł}$$

$$C_{\text{max}} = 5\,450,55 \text{ zł}$$

Obliczenie wartości współczynników korygujących:

$$C_{\text{min}} / C_{\text{śr}} = 0,670$$

$$C_{\text{max}} / C_{\text{śr}} = 1,348$$

Obliczenie wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości:

Cecha	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników dla nieruchomości wycenianej
Lokalizacja	20	0,134	0,270	0,270
Stan techniczny i standard wykończenia budynku	45	0,301	0,606	0,606
Powierzchnia działki	20	0,134	0,270	0,202
Powierzchnia użytkowa budynku	10	0,067	0,135	0,067
Dojazd do nieruchomości	5	0,034	0,067	0,067
		suma		1,212

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej wycenianego budynku wynosi:

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

$$W_{R\,1m^2} = 4\,043,04 \text{ zł} \cdot 1,212 = 4\,900,16 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości wynosi:

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

$$W_R = 4\,900,16 \text{ zł/m}^2 \cdot 260,31 \text{ m}^2 = 1\,275\,560,65 \text{ zł}$$

przyjęto: 1 275 000 zł

9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa prawa własności wycenianej nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w m. Tuchola przy ul. Asnyka 5 (KW nr BY1T/00027087/2) według stanu i cen na dzień wyceny wynosi:

$$W_N = 1\,275\,000 \text{ zł}$$

Słownie: jeden milion dwieście siedemdziesiąt pięć 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: 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 09.02.2024 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. Powierzchnię pomieszczeń, których wysokość wynosi 1,4-2,2 m zaliczona została w 50%; powierzchnia pomieszczeń, których wysokość wynosi poniżej 1,40 m nie została wliczona w ogóle. 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 **BY1T/00027087/2**, STAN Z DNIA 2024-02-05 08:02

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TUCHOLI, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1T

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	962/5		1, 17
Identyfikator działki	041606 4.0001.962/5		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0001, MIASTO TUCHOLA		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 KUJAWSKO-POMORSKIE, TUCHOLSKI, TUCHOLA, TUCHOLA	
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)	/ 00000841 /		

Obszar całej nieruchomości	0,1796 HA	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	------------------	-------------------	----------

Komentarz do migracji

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

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	CZĘŚCIOWY OPIS I MAPA; 1 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00000983/01/, 2001-04-19 00:00:00, 2001-04-23 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
17	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2022-08-25, STAROSTA TUCHOLSKI, TUCHOLA; 109 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1T/00003241/22/001, 2022-08-26 11:20:00, 2023-01-17-14.38.44.831596, TAK, 108 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **BY1T/00027087/2**, STAN Z DNIA 2024-02-05 08:02

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TUCHOLI, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1T

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 WIECZYTEJ NR **BY1T/00027087/2**, STAN Z DNIA 2024-02-05 08:02

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TUCHOLI, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1T

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.	4	1 / 2	---	4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	SYNTIA MAGDALENA KARCZYŃSKA, MIROSŁAW, WIOLETTA, 90081315106				
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	5	1 / 2	---	4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MACIEJ LAREK, BOGUMIŁ, IRENA, 83110709531				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	UMOWA SPRZEDAŻY , 7898/2021, 2021-05-10, MATEUSZ DOMARADZKI, GDYNIA; 37-40 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1T/00001603/21/001 , 2021-05-10 16:37:00, 2021-07-26-12.30.17.303804, NIE, 33-35 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR BY1T/00027087/2, STAN Z DNIA 2024-02-05 08:02

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TUCHOLI, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1T

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1			12
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE			
Treść wpisu	WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ Z UDZIAŁU NR 4 W PRAWIE WŁASNOŚCI NINIEJSZEJ NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO SYNTII KARCZYŃSKIEJ W SPRAWIE KM 541/22			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, KRS)	Lp. 1.	DOM FINANSOWO-INWESTYCYJNY FILAR SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, GDYNIA, 0000521795		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2			15, 16, 18,
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE			19, 20, 21,
Treść wpisu	WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ Z UDZIAŁU NR 5 W PRAWIE WŁASNOŚCI NINIEJSZEJ NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO MACIEJA LAREK W SPRAWIE KM 541/22			22, 23, 25,
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DO EGZEKUCJI WPISANEJ POD NUMEREM 2 PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYCIEL W SPRAWIE KMP 29/19.		26, 28, 30
	Lp. 2.	DO EGZEKUCJI WPISANEJ POD NUMEREM 2 PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYCIEL W SPRAWIE GKM 64/22.		
	Lp. 3.	DO EGZEKUCJI WPISANEJ POD NUMEREM 2 PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYCIEL W SPRAWIE GKM 65/22.		
	Lp. 4.	DO EGZEKUCJI WPISANEJ POD NUMEREM 2 PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYCIEL W SPRAWIE GKM 52/22.		
	Lp. 5.	DO EGZEKUCJI WPISANEJ POD NUMEREM 2 PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYCIEL W SPRAWIE KM 1337/22.		
	Lp. 6.	DO EGZEKUCJI WPISANEJ POD NUMEREM 2 PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYCIEL W SPRAWIE KM 1929/22.		
	Lp. 7.	DO EGZEKUCJI WPISANEJ POD NUMEREM 2 PONOWNIE PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYCIEL PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY W SPRAWIE KM 1930/22.		
	Lp. 8.	DO EGZEKUCJI WPISANEJ POD NUMEREM 2 PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYCIEL W SPRAWIE KM 1739/22.		
	Lp. 9.	DO EGZEKUCJI WPISANEJ POD NUMEREM 2 PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYCIEL W SPRAWIE KM 2319/22.		
	Lp. 10.	DO EGZEKUCJI WPISANEJ POD NR 2 PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYCIEL NADRZEJ KŁOS W SPRAWIE KM 799/23		
	Lp. 11.	DO EGZEKUCJI WPISANEJ POD NUMEREM 2 PONOWNIE PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYCIEL BREWE LEASING SP. Z O.O. W SPRAWIE GKM 52/22		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, KRS)	Lp. 1.	DOM FINANSOWO-INWESTYCYJNY FILAR SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, GDYNIA, 0000521795		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 2.	PRZEDSIĘBIORSTWO HANDLOWO-USŁUGOWE "HYDRAULIK" KAZIMIERZ KONAT RENATA KONAT SPÓŁKA JAWNA GRUPA SBS, TUCHOLA, 09049254000000, 0000012666		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 3.	SZYPRYT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, CHOJNICE, 771620814, 0000205328		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, KRS)	Lp. 4.	BREWE LEASING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 0000252323		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 5.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 6.	ULTIMO NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko drugi człon nazwiska złożonego, imię ojca, PESEL)	Lp. 1.	ALEKSANDER LAREK , MACIEJ, 06240901716		
	Lp. 2.	EMILIA LAREK , MACIEJ, 08280304708		
	Lp. 3.	FELICJA BORZYSZKOWSKA CHLEBOSZ , 57040702061		
	Lp. 4.	ANDRZEJ CHLEBOSZ , 58070408875		
	Lp. 5.	ANDRZEJ MACIASZEK , 80062411930		
	Lp. 6.	ANDRZEJ KŁOS , 59052512179		

Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3	31
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ MACIEJA LAREK NIEPROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
12	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 541/22, 2022-04-26, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TUCHOLI MAŁGORZATA WOLNY; 78 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./BY1T/00001719/22/001, 2022-04-28 12:18:00, 2022-05-31-09.15.48.890800, NIE, 76-77 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
15	POSTANOWIENIE W PRZEDMIOCIE SPROSTOWANIA USTERKI WPISU , DZKW/BY1T/00000135/23, 2023-01-12, SĄD REJONOWY W TUCHOLI IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, TUCHOLA; 98 <i>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./BY1T/00000135/23/001, 2023-01-12 10:53:00, 2023-01-13-13.59.27.014547, TAK, 97 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
16	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KMP 29/19, 2022-05-31, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TUCHOLI MAŁGORZATA WOLNY; 105 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./BY1T/00002248/22/001, 2022-06-09 09:40:00, 2023-01-16-12.57.52.338549, NIE, 101-104 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
18	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , GKM 64/22, 2022-10-18, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TUCHOLI MAŁGORZATA WOLNY; 116 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./BY1T/00003907/22/001, 2022-10-18 14:42:00, 2023-01-25-13.19.49.032585, NIE, 114-115 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
19	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , GKM 65/22, 2022-10-28, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TUCHOLI MAŁGORZATA WOLNY; 123 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./BY1T/00004060/22/001, 2022-10-28 12:47:00, 2023-02-14-12.14.04.537777, NIE, 121-122 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
20	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , GKM 52/22, 2022-11-10, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TUCHOLI MAŁGORZATA WOLNY; 129 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./BY1T/00004220/22/001, 2022-11-16 09:44:00, 2023-02-14-14.59.45.628556, NIE, 127-128 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
21	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 1337/22, 2022-11-09, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TUCHOLI MAŁGORZATA WOLNY; 136 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./BY1T/00004239/22/001, 2022-11-16 10:59:00, 2023-02-15-12.00.48.952922, NIE, 134-135 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
22	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 1929/22, 2022-11-18, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TUCHOLI MAŁGORZATA WOLNY; 143 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./BY1T/00004361/22/001, 2022-11-25 10:52:00, 2023-02-15-13.48.20.735477, NIE, 141-142 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
23	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 1930/22, 2022-11-23, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TUCHOLI MAŁGORZATA WOLNY; 150 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./BY1T/00004483/22/001, 2022-12-06 08:39:00, 2023-02-15-15.00.33.021308, NIE, 148-149 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
25	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 1739/22, 2023-01-31, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TUCHOLI MAŁGORZATA WOLNY; 165 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./BY1T/00000479/23/001, 2023-02-02 12:21:00, 2023-02-28-09.13.01.058655, NIE, 163-164 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
26	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 2319/22, 2023-02-03, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TUCHOLI MAŁGORZATA WOLNY; 171 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./BY1T/00000740/23/001, 2023-02-16 09:02:00, 2023-03-20-11.25.42.732493, NIE, 169-170 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
28	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 799/23, 2023-06-05, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TUCHOLI MAŁGORZATA WOLNY; 222 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./BY1T/00002253/23/001, 2023-06-12 11:04:00, 2023-08-16-09.10.19.258010, NIE, 220-221 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
30	WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , GKM 52/22, 2023-12-07, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TUCHOLI MAŁGORZATA WOLNY; 242 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./BY1T/00004792/23/001, 2023-12-13 15:01:00, 2024-01-12-12.18.19.866009, NIE, 240-241 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>

31

POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI, BY1B/GU/1059/2023, 2023-12-30, SĄD REJONOWY W BYDGOSZCZY, XV WYDZIAŁ GOSPODARCZY, BYDGOSZCZ; 248-250
(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./BY1T/00000075/24/002, 2024-01-08 10:38:00, 2024-01-15-13.00.53.113296, NIE, 246-247
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **BY1T/00027087/2**, STAN Z DNIA 2024-02-05 08:02

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TUCHOLI, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1T

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			5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA			
Suma (słownie), waluta	895540,00 (OSIEMSET DZIEWIĘCDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY PIĘCSET CZTERDZIEŚCI) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY POŻYCZKI ORAZ INNYCH KOSZTÓW Z NIEJ WYNIKAJĄCYCH, W TYM KOSZTÓW POSTĘPOWAŃ SĄDOWYCH I EGZEKUCYJNYCH, UMOWA POŻYCZKI NR 7910/2021 Z DNIA 10.05.2021R. Z PODPISAMI NOTARIALNIE POŚWIADCZONYMI REP. A 7908/2021	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, KRS)	Lp. 1.	DOM FINANSOWO-INWESTYCYJNY FILAR SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, GDYNIA, 0000521795		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2			6, 7, 8, 9, 10, 11
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	39493,53 (TRZYDZIEŚCI DZIEWIĘĆ TYSIĘCY CZTERYSTA DZIEWIĘCDZIESIĄT TRZY 53/100) ZŁ			
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	5		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB FIZYCZNYCH ZA 2018R., Z TYTUŁU PODATKU DOCHODOWEGO W WYSOKOŚCI 19% POBIERANEGO OD DOCHODÓW Z POZAROLNICZEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ZA 2020 R. ORAZ ODSETKI OD NIEZAPŁACONYCH ZALICZEK Z TEGO TYTUŁU ZA STYCZEŃ 2020R., MAJ 2020R., SIERPIEŃ 2020R., GRUDZIEŃ 2020R., Z TYTUŁU POBRANYCH I NIEWPŁACONYCH WYNAGRODZEŃ OD LUTEGO 2020R. DO GRUDNIA 2020R. - NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA 33.368,04 ZŁ, ODSETKI ZA ZWŁOKĘ 4.745,00 ZŁ, KOSZTY UPOMNIENIA 46,40 ZŁ, KOSZTY EGZEKUCYJNE 1.334,09 ZŁ	
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.	NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W TUCHOLI, TUCHOLA, 00102114500230, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3			14
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	183741,55 (STO OSIEMDZIESIĄT TRZY TYSIĄCE SIEDZEMSET CZTERDZIEŚCI JEDEN 55/100) ZŁ			
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	5		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU ZALEGŁYCH SKŁADEK: -FUS ZA OKRES 06/2020-01/2022, -FUZ ZA OKRES 06/2020-01/2022, -FP,FS I FGŚPZA PKRES 06/2020 - 01/2022, KOSZTY UPOMNIENIENIA, KOSZTY EGZEKUCYJNE ORAZ ODSETKI NA DZIEŃ WYSTAWIENIA DOKUMENTU	
Inne informacje	KWOTA W/W HIPOTEKI ZOSTAŁA USTALONA ZGODNIE Z ART. 110 (1) USTAWY Z DNIA 06 LIPCA 1982 ROKU O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE (DZ. U. NR 124, POZ. 1361 Z 2001 ROKU Z PÓŻN. ZM.)			
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W BYDGOSZCZY, WARSZAWA, 00001775600102		
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	4			24

Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		4339,89 (CZTERY TYSIĄCE TRZYSTA TRZYDZIEŚCI DZIEWIEĆ 89/100) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	5	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZALEGŁE SKŁADKI NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE ZA OKRES 06/2022-07/2022, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES 06/2022-07/2022, FP, FS I FGŚP ZA OKRES 06/2022-07/2022 ORAZ ODSETKI ZA ZWŁOKĘ NA DZIEŃ 24-11-2022 R.
Inne informacje		KWOTA W/W HIPOTEKI ZOSTAŁA USTALONA ZGODNIE Z ART. 110 (1) USTAWY Z DNIA 06 LIPCA 1982 ROKU O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE (T.J. DZ.U. Z 2022, POZ. 1728).	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W BYDGOSZCZY INSPEKTORAT W ŚWIECIU, WARSZAWA, 00001775600102
Lp. 5.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	5		27
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		130000,00 (STO TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	5	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI USTAWOWE ZA OPÓŹNIENIE OD DNIA 10.05.2022R. DO DNIA ZAPŁATY ORAZ KOSZTY PROCESU Z USTAWOWYMI ODSETKAMI ZA OPÓŹNIENIE
Wierzyciel hipoteczny			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		Lp. 1.	ANDRZEJ MACIASZEK, JAN, LEOKADIA, 80062411930
Lp. 6.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	6		29
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		28200,00 (DWADZIEŚCIA OSIEM TYSIĘCY DWIEŚCIE) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	5	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	WYKONANIE ORZECZENIA O ŚRODKU KOMPENSACYJNYM W KWOCIE 28000,00 ZŁ ORAZ KOSZTY SĄDOWE 200 ZŁ
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	PROKURATURA REJONOWA W PODDĘBICACH, PODDĘBICE, 731646408

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
5	OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI , 7910/2021, 2021-05-10, MATEUSZ DOMARADZKI, GDYNIA; 45-47 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1T/00001604/21/001, 2021-05-10 18:04:00, 2021-08-23-10.17.09.693546, NIE, 42-43 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
6	TYTUŁ WYKONAWCZY , 0418-723.90613.2021, 2021-02-04, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO, TUCHOLA; 62 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1T/00004623/21/001, 2021-12-09 14:07:00, 2022-02-24-15.38.06.089715, NIE, 60-61 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
7	TYTUŁ WYKONAWCZY , 0418-723.455280.2021, 2021-06-07, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO, TUCHOLA; 63-64 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1T/00004623/21/001, 2021-12-09 14:07:00, 2022-02-24-15.38.06.089715, NIE, 60-61 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
8	TYTUŁ WYKONAWCZY , 0418-723.45531.2021, 2021-06-07, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO, TUCHOLA; 65-66 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1T/00004623/21/001, 2021-12-09 14:07:00, 2022-02-24-15.38.06.089715, NIE, 60-61 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
9	TYTUŁ WYKONAWCZY , 0418-723.455352.2021, 2021-06-07, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO, TUCHOLA; 67-68 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)

10	<p>DZ. KW./BY1T/00004623/21/001, 2021-12-09 14:07:00, 2022-02-24-15.38.06.089715, NIE, 60-61 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p> <p>TYTUŁ WYKONAWCZY, 0418-723.430621.2021, 2021-05-26, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO, TUCHOLA; 69-70 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</p>
11	<p>DZ. KW./BY1T/00004623/21/001, 2021-12-09 14:07:00, 2022-02-24-15.38.06.089715, NIE, 60-61 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p> <p>TYTUŁ WYKONAWCZY, 0418-723.430612.2021, 2021-05-26, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO, TUCHOLA; 71 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</p>
14	<p>DZ. KW./BY1T/00004623/21/001, 2021-12-09 14:07:00, 2022-02-24-15.38.06.089715, NIE, 60-61 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p> <p>DECYZJA, 040400/71/2022, 2022-05-12, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH INSPEKTORAT W ŚWIECIU; 89 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p>
24	<p>DZ. KW./BY1T/00002217/22/001, 2022-06-06 09:30:00, 2022-11-03-11.06.20.389551, TAK, 87-88 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p> <p>DECYZJA OKREŚLAJĄCA WYSOKOŚĆ ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU SKŁADEK, 040471DZPDZ22/000418, 2022-11-24, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH O/BYDGOSZCZ INSPEKTORAT W ŚWIECIU, WARSZAWA; 156 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</p>
27	<p>DZ. KW./BY1T/00004730/22/001, 2022-12-16 11:04:00, 2023-02-16-14.06.51.707497, NIE, 154-155 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p> <p>NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI-DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY NR 3, I NC 220/22, 2023-02-27, SĄD OKRĘGOWY W BYDGOSZCZY I WYDZIAŁ CYWILNY, BYDGOSZCZ; 179 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</p>
29	<p>DZ. KW./BY1T/00001352/23/001, 2023-04-05 12:46:00, 2023-05-16-12.02.10.194233, NIE, 177-178 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p> <p>POSTANOWIENIE O ZABEZPIECZENIU MAJĄTKOWYM, 4224-0.DS.317.2023, 2023-06-30, PROKURATURA REJONOWA W PODDĘBICACH; 230-231 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./BY1T/00002628/23/001, 2023-07-06 10:19:00, 2023-08-16-12.12.19.374254, NIE, 225-228 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>

[Powrót](#)

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: tucholski
Jednostka ewidencyjna: 041606_4, Tuchola - Miasto
Obręb ewidencyjny: 0001, Miasto Tuchola

STAROSTA TUCHOLSKI

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 15-02-2024 12:17:29

Nr jednostki rejestrowej: G2846

Osoby: 2

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/2 współwłasność	Karczyńska Syntia Magdalena (Miroslaw, Wioletta) PESEL: 90081315106 adres: ul. Sienkiewicza 18, 89-500 Tuchola
1/2 współwłasność	Larek Maciej (Bogumił, Irena) PESEL: 83110709531 adres: ul. Świecka 73/2, 89-500 Tuchola

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
962/5 041606_4.0001.962/5	Tuchola, ul. Adama Asnyka 5	0.1796	B	0.1796	BY1T/00027087/2

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 7597.

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.1796	ha
Słownie:	jeden tysiąc siedemset dziewięćdziesiąt sześć metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
B - Tereny mieszkaniowe

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 1

Identyfikator	041606_4.0001.7597_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 1
Działka	041606_4.0001.962/5	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 167
Adres	Tuchola, ul. Adama Asnyka 5	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	

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.

Elektronicznie
podpisany przez
Andrzej Buczkowski
Data: 2024.02.15
12:18:52 +01'00'

dokument został podpisany elektronicznie

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

Sporządził(a): Andrzej Buczkowski

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: tucholski
Jednostka ewidencyjna: 041606_4, Tuchola - Miasto
Obręb: 0001, Miasto Tuchola

MAPA EWIDENCYJNA SKALA 1:100

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



Protokół z oględzin nieruchomości

Przedmiot wyceny stanowi działka ewidencyjna nr 962/5 o powierzchni 0,1796 ha znajdująca się w m. Tuchola przy ul. Asnyka 5. Nieruchomość posiada dostęp do gminnej drogi publicznej (ul. Asnyka) o nawierzchni z kostki brukowej.

Tuchola – miasto w województwie kujawsko-pomorskim, siedziba władz gminy miejsko-wiejskiej Tuchola i powiatu tucholskiego. Według danych GUS z 31 grudnia 2022 r. Tuchola liczyła 13 134 mieszkańców.

Nieruchomość jest uzbrojona w przyłącze elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne oraz gazowe. Kształt działki regularny, prostokątny, teren działki płaski, ogrodzony (plot z paneli stalowych z furtkami i bramą wyposażoną w automatykę, w pozostałej części plot z siatki stalowej, płyty betonowe). Działka zagospodarowana, na części rekreacyjnej urządzony trawnik). Bezpośrednie sąsiedztwo wycenianej nieruchomości stanowią inne nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinymi.

Na nieruchomości znajduje się murowany, parterowy, z poddaszem użytkowym, całkowicie podpiwniczony budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej wynoszącej 194,08 m² (powierzchnia łącznie z garażem oraz podpiwniczeniem wynosi 283,15 m²). Według oświadczenia współwłaścicielki nieruchomości, budowa została rozpoczęta w 2015 r. a zakończona w 2022 r. Do wschodniej ściany budynku została zamontowana wiata samochodowa konstrukcji drewnianej.

Fundamenty budynku betonowe. Ściany murowane z bloczków gazobetonowych 24 cm, ocieplone styropianem grafitowym o gr. 20 cm i wykończone elewacją z tynku mineralnego. Stropy żelbetowe typu Teriva. Dach w konstrukcji drewnianej, w pełnym deskowaniu, z ociepleniem pianką PUR, kryty dachówką ceramiczną. Schody zewnętrzne betonowe. Schody wewnętrzne betonowe z okładziną drewnianą. Taras betonowy z zadaszeniem oraz taras z desek tarasowych kompozytowych (panele tarasowe), balustrady metalowe z elementami drewnianymi. Stolarka okienna PCW trójszybowa i drewniana (okna połaciowe). Rolety zewnętrzne sterowane elektrycznie oraz ręcznie (okna dachowe). Stolarka drzwiowa płycinowa, bezprzylgowa. Brama garażowa segmentowa z napędem.

Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, wodną, kanalizacyjną, gazową i centralnego ogrzewania (etażową) – piec gazowy z zasobnikiem ciepłej wody użytkowej. Dodatkowo kominek z płaszczem wodnym z buforem do CO i CWU. Sterowanie instalacji indywidualnie na poszczególne pomieszczenia. Ponadto instalacja centralnego odkurzacza, instalacja rekuperatorowa (także w piwnicy), instalacja alarmowa.

W budynku na parterze są cztery pokoje, kuchnia, łazienka, pomieszczenie gospodarcze, sień, korytarz oraz garaż (nad garażem powierzchnia została zaadaptowana jako poddasze nieużytkowe). W pokoju dziennym podłoga pokryta płytkami ceramicznymi, ściany malowane. W pozostałych pokojach podłogi pokryte panelami podłogowymi, ściany malowane.

W korytarzu i w sieni podłoga pokryta płytkami ceramicznymi, ściany malowane. W kuchni podłoga pokryta płytkami ceramicznymi, ściany malowane. W łazience podłoga i ściany wykończone płytkami ceramicznymi.

W budynku na poddaszu są trzy pokoje (w tym jeden z garderobą), łazienka oraz korytarz. W pokojach podłogi pokryte są panelami podłogowymi, ściany malowane i tapetowane. W korytarzu podłoga pokryta jest panelami podłogowymi, ściany malowane. W łazience podłoga i ściany pokryte płytkami ceramicznymi. W garderobie podłoga pokryta jest płytkami gresowymi, ściany malowane.

W piwnicy znajdują się pomieszczenia kotłowni i biura, dwa pomieszczenia gospodarcze, pralnia, dwa korytarze, dwa gabinety kosmetyczne, pomieszczenie socjalne oraz WC. Podłogi pokryte są płytkami gresowymi oraz drewnopodobnymi, ściany malowane, tapetowane oraz w części wykończone płytkami ceramicznymi.

Parametry budynku (na podstawie obmiaru własnego):

Powierzchnia użytkowa mieszkalna:	194,08 m ²
Powierzchnia użytkowa budynku (powierzchnia użytkowa mieszkalna oraz podpiwniczenia z wyłączeniem powierzchni garażu):	260,31 m ²
Powierzchnia wszystkich pomieszczeń w budynku:	283,15 m ²

Zestawienie pomieszczeń oraz ich powierzchnia użytkowa:

Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Powierzchnia dodatkowa [m ²]
Podpiwniczenie		
Kotłownia i biuro (wysokość 2,15 m)		6,12*
Gospodarcze (wysokość 2,15 m)		9,59*
Pralnia (wysokość 2,10 m)		6,2*
Gospodarcze (wysokość 2,14 m)		5,43*
Korytarz (wysokość 2,15 m)		4,17*
Gabinet kosmetyczny		15,85
Gabinet kosmetyczny		11,11
Korytarz		3,15
Pomieszczenie socjalne		2,58
WC		2,03
Parter		
Sień	3,88	
Korytarz	18,93	
Pokój	32,46	
Pokój	11,67	
Pokój	9,91	
Pokój	9,56	
Kuchnia	11,32	
Łazienka	6,64	
Pomieszczenie gospodarcze	4,59	
Garaż		22,84
Poddasze użytkowe		
Pokój	40,62	
Pokój	7,49	
Pokój	14,03	
Łazienka	6,01	
Garderoba	8,97	
Korytarz	8,00	
Suma	194,08	89,07

* Wysokość pomieszczeń poniżej 2,20 m. Przyjęto połowę powierzchni mierzonej po podłodze.

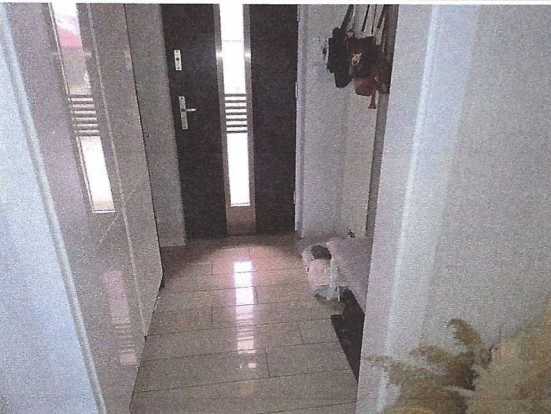
Uwaga: Pomieszczenia w piwnicy są wykonane w wysokim standardzie. Aktualnie część z nich wykorzystywana jest do prowadzenia działalności – usługi kosmetyczne.

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. Funkcjonalność pomieszczeń w obrębie budynku – bardzo dobra.



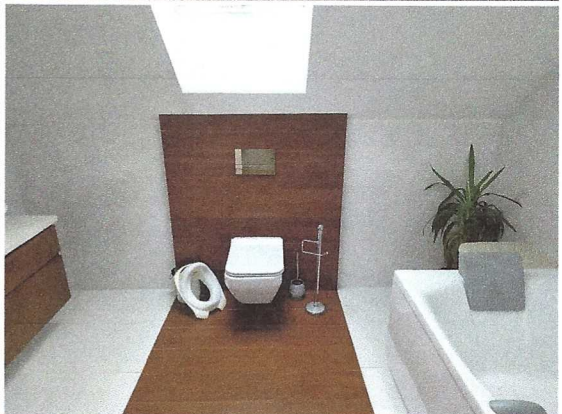
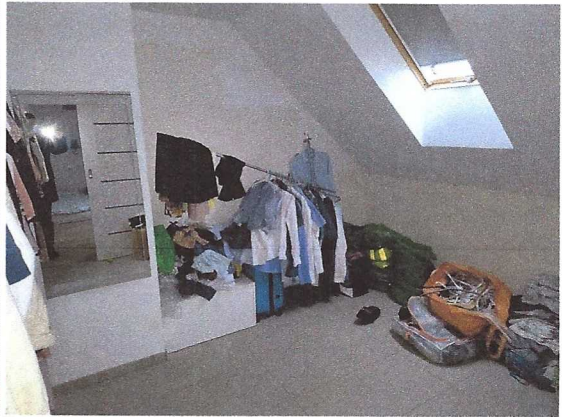
Dokumentacja fotograficzna

*Widok wewnątrz
Parter*

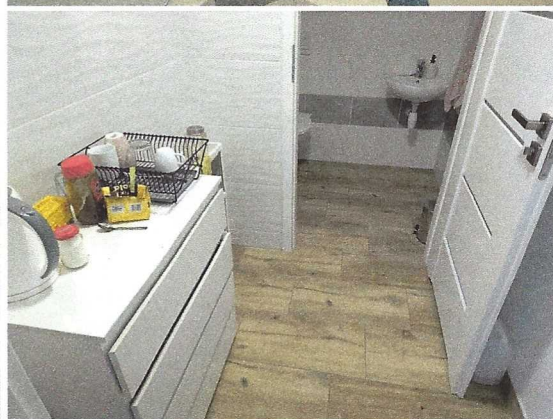
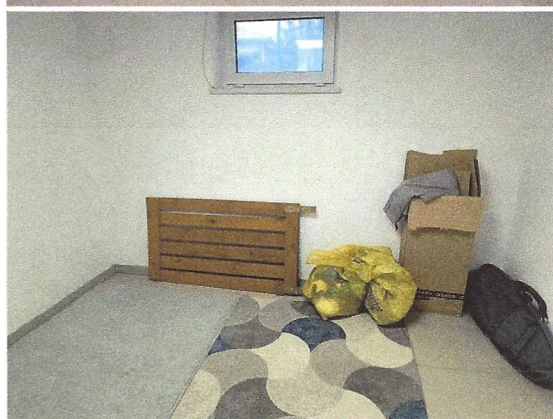
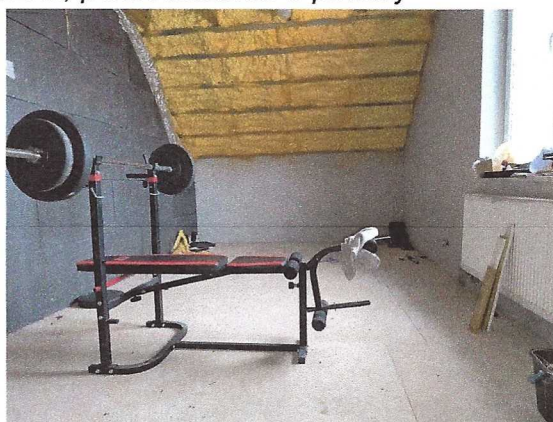




Poddasze użytkowe



Garaż, pomieszczenie nad garażem, pomieszczenia w piwnicy





Budynek, zagospodarowanie działki, droga dojazdowa



Zestawienie podobnych nieruchomości gruntowych zabudowanych

Nr	Lokalizacja	Data sprzedaży	Cena sprzedaży	Powierzchnia użytkowa budynku [m ²]	Powierzchnia działki [m ²]	Cena/m ² [zł]	Cena skoryg./m ² [zł]
1	Piła	25.11.2022	650000	250	759	2600,00	2708,33
2	Śliwiczki	30.05.2022	565000	203,74	724	2773,14	2946,46
3	Bysław	25.05.2023	478000	151,3	832	3159,29	3211,94
4	Piła	05.04.2022	570000	165,8	948	3437,88	3681,39
5	Bysław	29.09.2023	490000	128,69	677	3807,60	3791,73
6	Bysław	29.09.2023	490000	128,69	682	3807,60	3791,73
7	Cekcyn	30.01.2023	548000	140,3	1414	3905,92	4019,84
8	Kęsowo	23.05.2023	350000	88	874	3977,27	4043,56
9	Tuchola	27.07.2022	400000	97	997	4123,71	4364,26
10	Cekcyn	18.03.2022	500000	116,46	2490	4293,32	4615,32
11	Mały Mędromierz	18.08.2023	900000	199	827	4522,61	4541,46
12	Mały Mędromierz	14.09.2023	615000	135	2034	4555,56	4555,56
13	Tuchola	02.08.2022	500000	108	778	4629,63	4880,40
14	Tuchola	26.01.2023	1440000	273	1127	5274,73	5450,55



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
Starczy Specjalista dla Ubezpieczeń

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