



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 lokalowej mieszkalnej położonej

w Inowrocławiu przy ul. Staszica 34/2

KW nr BY11/00008531/1



Bydgoszcz, dnia 27.11.2023 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa mieszkalna o powierzchni użytkowej 74,56 m², położona w Inowrocławiu przy ul. Staszica 34/2. Nieruchomość lokalowa znajduje się na drugiej kondygnacji budynku mieszkalnego dwurodzinnego, jednopiętrowego, wybudowanego w 1959 r.

Dla przedmiotowej nieruchomości V Wydział Ksiąg Wieczystych przy Sądzie Rejonowym w Inowrocławiu prowadzi księgę wieczystą nr BY11/00008531/1.

Zgodnie z zapisem w księdze wieczystej właścicielem nieruchomości jest Roman Alfons Minta (Andrzej, Maria) oraz Helena Minta (Stanisław, Apolonia) we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w udziale 1/1.

Zakres wyceny obejmuje nieruchomość lokalową oraz udział 1/2 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu (BY11/00004332/8) oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej, dla celów jej sprzedaży, w związku z postępowaniem upadłościowym prowadzonym pod sygnaturą BY1B/GUp-s/693/2023 wobec Zbigniewa Minty.

3. SPOSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI

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

4. WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości lokalowej mieszkalnej wynosi:

212 000 zł

(słownie: dwieście dwanaście tysięcy złotych)

5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data określenia stanu i wartości przedmiotu wyceny: 16.11.2023 r.

Data sporządzenia operatu szacunkowego: 27.11.2023 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 LOKALOWEJ.....	5
4.2.	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI PROWADZONEJ PRZEZ STAROSTĘ INOWROCŁAWSKIEGO	6
4.3.	PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	7
4.4.	OPIS NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ.....	7
5.	PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	8
6.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH MIESZKALNYCH.....	9
7.	OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ.....	10
8.	WYNIK KOŃCOWY WYCENY	11
9.	KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	11
10.	WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	11

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa mieszkalna o powierzchni użytkowej 74,56 m², położona w Inowrocławiu przy ul. Staszica 34/2. Nieruchomość lokalowa znajduje się na drugiej kondygnacji budynku mieszkalnego dwurodzinnego, jednopiętrowego, wybudowanego w 1959 r.

Dla przedmiotowej nieruchomości V Wydział Ksiąg Wieczystych przy Sądzie Rejonowym w Inowrocławiu prowadzi księgę wieczystą nr BY11/00008531/1.

Zgodnie z zapisem w księdze wieczystej właścicielem nieruchomości jest Roman Alfons Minta (Andrzej, Maria) oraz Helena Minta (Stanisław, Apolonia) we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w udziale 1/1.

Zakres wyceny obejmuje nieruchomość lokalową oraz udział 1/2 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu (BY11/00004332/8) oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej, dla celów jej sprzedaży, w związku z postępowaniem upadłościowym prowadzonym pod sygnaturą BY1B/GUp-s/693/2023 wobec Zbigniewa Minty.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną opracowania operatu szacunkowego stanowi zlecenie z dnia 30.10.2023 r.

Zleceńodawca: Kasnowski Restrukturyzacje Sp. z o.o.

Zleceńobiorca: Wycena Nieruchomości Przemysław Bukowski

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 prowadzona przez Starostę Inowrocławskiego
- księgi wieczyste nr BY11/00008531/1 oraz BY11/00004332/8 prowadzone przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Inowrocławiu
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Inowrocławia obejmujący teren położony w obrębie ulic: Al. Mikołaja Kopernika, Roosevelta, Al. Niepodległości, Miechowickiej, Poznańskiej, Górniczej, Szyborskiej, Andrzeja,

- Św. Ducha, Średniej, Biskupa Laubitz, Dworcowej
- umowy sprzedaży nieruchomości
 - oględziny nieruchomości z dnia 16.11.2023 r.

3.4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- data sporządzenia operatu szacunkowego – 27.11.2023 r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 16.11.2023 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 16.11.2023 r.
- data dokonania oględzin nieruchomości – 16.11.2023 r.

4. OPIS I STAN NIERUCHOMOŚCI

4.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ

Stan prawny określono na podstawie badania księgi wieczystej nr BY11/00008531/1 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Inowrocławiu.

Typ księgi – lokal stanowiący odrębną nieruchomość

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości:

Lokal

położenie: miejscowość Inowrocław

ulica: Staszica 33/2

przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

opis lokalu: pokój – 3, kuchnia – 1, spiżarnia – 1, łazienka – 1, holl – 1

kondygnacja: 2,0

przyłączenie: /00004332/

odrębność: tak

pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 0,7456 ha

Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością:

Właścicielowi tego lokalu przysługuje udział wynoszący 1/2 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu (BY11/00004332/8) oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali

Dział II:

Właścicielem jest Roman Alfons Minta (Andrzej, Maria) oraz Helena Minta (Stanisław, Apolonia) we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w udziale 1/1

Dział III:

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

1. DZ. KW. / BY11 / 11634 / 23 / 2 - 2023-10-05, 11:51:50 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI
2. DZ. KW. / BY11 / 11634 / 23 / 1 - 2023-10-05, 11:51:35 - WPIS OSTRZEŻENIA O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KW Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM

Brak wpisów

Dział IV:

Hipoteka umowna zwykła na sumę 70 000 zł na rzecz Banku Inwestycyjnego Oddziału w Bydgoszczy

Uwaga: W dziale I księgi wieczystej nieruchomości lokalowej widnieje błędna powierzchnia, tj. 0,7456 ha; winno być 74,56 m². Powierzchnia ta została zweryfikowana podczas oględzin nieruchomości i jest zgodna z danymi ujętymi w wypisie z rejestru lokali sporządzonym przez Starostę Inowrocławskiego. Nadto, błędnie oznaczony jest nr budynku, tj. 33, winno być 34.

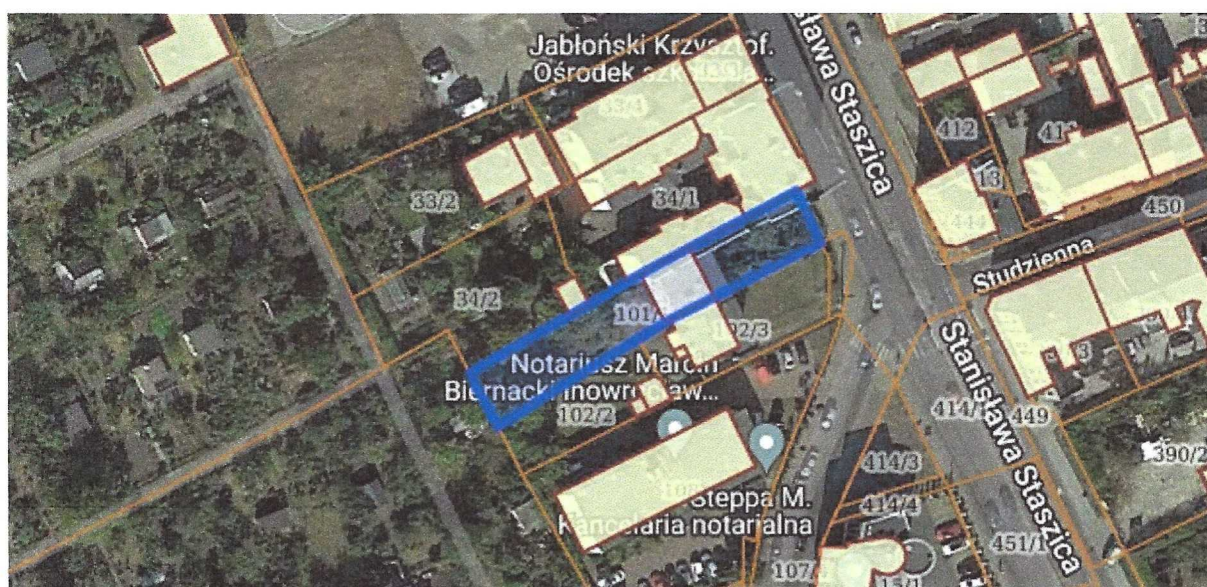
4.2. OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI PROWADZONEJ PRZEZ STAROSTĘ INOWROCŁAWSKIEGO

- województwo: kujawsko-pomorskie
- powiat: inowrocławski
- jednostka ewidencyjna: 040701_1 Inowrocław - M
- obręb: 0003

Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. uż. i kont. klasyf.	Powierzchnia	
				użytków w ha	Działki w ha
101/1	Inowrocław, ul. Staszica 34	B	Tereny mieszkaniowe	0,0716	0,0716

- identyfikator budynku: 040701_1.0003.989_BUD
- adres: Inowrocław, ul. Staszica 34
- rodzaj wg KŚT: budynki mieszkalne
- kondygnacje nadziemne: 2
- kondygnacje podziemne: 1
- powierzchnia zabudowy: 102 m²
- powierzchnia użytkowa lokali odrębnych: 141,78 m²

- identyfikator lokalu: 040701_1.0003.989_BUD.2_LOK
- adres: Inowrocław, ul. Staszica 34/2
- rodzaj: mieszkalny
- kondygnacja: -
- powierzchnia użytkowa: 74,56 m²



4.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze, dla którego obowiązuje aktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Inowrocławia obejmujący teren położony w obrębie ulic: Al. Mikołaja Kopernika, Roosevelta, Al. Niepodległości, Miechowickiej, Poznańskiej, Górniczej, Szymborskiej, Andrzeja, Św. Ducha, Średniej, Biskupa Laubitza, Dworcowej. Ww. plan zagospodarowania przestrzennego został podjęty uchwałą nr VII/89/99 Rady Miejskiej Inowrocław z dnia 25 marca 1999 r.

Zgodnie z nim, nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem 43-MN,U: teren mieszkalnictwa i usług nieuciążliwych. Teren 43-MN,U zlokalizowany jest w strefie konserwatorskiej „Ad” oraz geologicznej 2.

Zgodnie z planem, uchwała się następujące ustalenia szczegółowe dotyczące terenu 43-MN,U: ustala się jako przeznaczenie podstawowe terenu lokalizację: mieszkalnictwa, administracji i usług biurowych oraz usług nieuciążliwych z zakresu szkolnictwa, oświaty, zdrowia, bankowości, hotelarstwa, opieki społecznej, kultury, handlu za wyjątkiem hurtowego, gastronomii i rzemiosła usługowego jako funkcji samodzielnych bądź towarzyszących mieszkalnictwu, parkingów i zieleni oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej towarzyszących funkcjom wyszczególnionym w podpunktach a) -b).

4.4. OPIS NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ

Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 74,56 m² położony jest w Inowrocławiu przy ul. Staszica 34/2. Nieruchomość znajduje się w centrum miasta, przy jednej z głównych ulic, charakteryzującej się dużym natężeniem ruchu. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz biurowo-usługowa. Nieruchomość znajduje się w odległości około 0,3 km od Rynku. Najbliższy przystanek komunikacji miejskiej oddalony jest o 0,4 km, sklep i centrum handlowe o 0,3 km, szkoła o 0,6 km, ośrodek zdrowia o 0,4 km.

Lokal znajduje się na drugiej kondygnacji budynku mieszkalnego dwurodzinnego jednopiętrowego, wybudowanego z czerwonej cegły w 1959 r. Dach konstrukcji drewnianej kryty papą termozgrzewalną. Obiekt składa się z dwóch kondygnacji, poddasza nieużytkowego, jest całkowicie podpiwniczony. Budynek nieocieplony. Stolarka okienna w częściach wspólnych drewniana starego typu (nadająca się do wymiany). Stan techniczny budynku zły: wymagający remontu.

W skład lokalu wchodzi trzy pokoje, kuchnia, przedpokój, spiżarnia oraz łazienka z WC. Nieruchomość lokalowa nie posiada balkonu. Właściciel nieruchomości lokalowej, w ramach przysługującego mu udziału w nieruchomości wspólnej, tj. 1/2, ma prawo współkorzystania m.in. z piwnicy oraz poddasza nieużytkowego. Nieruchomość lokalowa wyposażona jest w instalacje: wodociagową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową (ciepła woda z pieca gazowego) i centralnego ogrzewania etażową (piec na węgiel w piwnicy; kaloryfery żeberkowe żeliwne).

Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Ściany	Podłogi
Pokój	24,07	Deski drewniane	Tapety
Pokój	17,86	Deski drewniane	Tapety
Pokój	14,29*	Brak danych	Brak danych
Kuchnia	8,46	Linoleum	Płytki ceramiczne, malowane

Łazienka z WC	3,31	Lastriko	Płytki ceramiczne, tapety
Przedpokój	5,11	Linoleum	Tapety
Spizarnia	1,46	lastriko	Lamperia

* Podczas oględzin nieruchomości, pokój ten nie został udostępniony (drzwi były zamknięte). Przyjęto powierzchnię pokoju na podstawie obmiaru powierzchni pokoju w mieszkaniu nr 1 (na parterze) – analogiczny układ pomieszczeń.

Stolarka okienna drewniana starego typu. Standard wykończenia nieruchomości lokalowej słaby: do bieżącego remontu.

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.”

6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH MIESZKALNYCH

Na potrzeby wyceny dokonano analizy lokalnego rynku nieruchomości lokalowych mieszkalnych, znajdujących się w budynkach o stosunkowo niewielkiej liczbie nieruchomości lokalowych, wybudowanych przed latami 60-tymi XX w.

Obszar rynku – m. Inowrocław

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

W badanym okresie popyt i podaż na przedmiotowym rynku były zrównoważone i w miarę stabilne. Należy stwierdzić, że rynek ten jest średnio rozwinięty. Do analizy wybrano 15 transakcji dotyczących podobnych nieruchomości lokalowych mieszkalnych. Zestawienie nieruchomości podobnych, na podstawie których dokonano analizy przedmiotowego rynku zamieszczono w załączniku niniejszego operatu.

W wyniku tej analizy stwierdzono, że ceny transakcyjne podobnych nieruchomości lokalowych mieszkalnych zawierają się w granicach od 1 343,33 do 4 938,60 zł/m², średnio 3 095,77 zł/m² powierzchni użytkowej nieruchomości. Zakres cen ΔC wynosi 3 595,27 zł/m². W badanym okresie stwierdzono zmianę cen nieruchomości wskutek upływu czasu na poziomie 10%/rok. Czynniki wpływającymi na zmiany poziomu cen na przedmiotowym rynku są: standard wykończenia nieruchomości lokalowej (waga 35%), stan techniczny budynku (waga 20%), lokalizacja (waga 20%), powierzchnia użytkowa nieruchomości (waga 15%) oraz położenie na piętrze (waga 10%). 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
standard wykończenia nieruchomości lokalowej	dobry średni słaby zły	lokal po remoncie lokal w stanie do zamieszkania lokal do bieżącego remontu lokal do kapitalnego remontu
stan techniczny budynku	dobry średni zły	dobrze prowadzona gospodarka remontowa przeciętnie prowadzona gospodarka remontowa źle prowadzona gospodarka remontowa
lokalizacja	dobra średnia zła	strefa centralna miasta strefy pośrednie miasta strefy peryferyjne miasta
powierzchnia użytkowa nieruchomości	duża średnia mała	powyżej 60 m ² 40 – 60 m ² do 40 m ²

położenie na piętrze	korzystne przeciętne niekorzystne	I piętro parter, piętra pośrednie z wyłączeniem I ostatnie piętro
----------------------	---	---

7. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ

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

Cecha	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
standard wykończenia nieruchomości lokalowej	słaby	zły	dobry
stan techniczny budynku	zły	zła	dobry
lokalizacja	dobra	zły	średnia
powierzchnia użytkowa nieruchomości	duża	średnia	średnia
położenie na piętrze	korzystne	korzystne	przeciętne

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

$$C_{\text{śr}} = 3\,095,77 \text{ zł}$$

$$C_{\text{min}} = 1\,343,33 \text{ zł}$$

$$C_{\text{max}} = 4\,938,60 \text{ zł}$$

Obliczenie wartości współczynników korygujących:

$$C_{\text{min}} / C_{\text{śr}} = 0,434$$

$$C_{\text{max}} / C_{\text{śr}} = 1,595$$

Obliczenie wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości:

Cecha	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników dla nieruchomości wycenianej
standard wykończenia nieruchomości lokalowej	35	0,152	0,558	0,287
stan techniczny budynku	20	0,087	0,319	0,087
lokalizacja	20	0,087	0,319	0,319
powierzchnia użytkowa nieruchomości	15	0,065	0,239	0,065
położenie na piętrze	10	0,043	0,160	0,160
		suma		0,918

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej wycenianej nieruchomości lokalowej wynosi:

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

$$W_{R\,1m^2} = 3\,095,77 \text{ zł} \cdot 0,918 = 2\,841,92 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości wynosi:

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

$W_R = 2\,841,92 \text{ zł/m}^2 \cdot 74,56 \text{ m}^2 = 211\,893,56 \text{ zł}$
przyjęto: 212 000 zł

8. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości lokalowej mieszkalnej wynosi:

212 000 zł

(słownie: dwieście dwanaście tysięcy złotych)

Oszacowana wartość rynkowa wycenianej nieruchomości lokalowej 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) zakłada się, że autorowi operatu są znane wszystkie okoliczności mające wpływ na oszacowaną wartość
- e) 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
- f) powierzchnię lokalu przyjęto na podstawie obmiaru własnego; podczas oględzin nieruchomości, jeden pokój nie został udostępniony (drzwi były zamknięte) - przyjęto powierzchnię pokoju na podstawie obmiaru powierzchni pokoju w mieszkaniu nr 1 (na parterze) – analogiczny układ pomieszczeń.
- 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 KW BY11/00008531/1
- Załącznik nr 2 - Uproszczony wypis z rejestru gruntów
- Załącznik nr 3 - Wypis z rejestru lokali
- Załącznik nr 4 - Mapa ewidencyjna
- Załącznik nr 5 - Protokół z oględzin nieruchomości
- Załącznik nr 6 - Dokumentacja fotograficzna
- Załącznik nr 7 - Zestawienie nieruchomości podobnych
- Załącznik nr 8 - Polisa OC

Operat zawiera 11 stron numerowanych oraz 8 załączników.

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **BY1I/00008531/1**, STAN Z DNIA 2023-10-31 07:39

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W INOWROCŁAWIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1I

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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
-----------------------------	----------	-------------------	----------

Lokal

Położenie (<i>numer porządkowy / miejscowość</i>)		Lp. 1.	1	INOWROCŁAW	Nr podstawy wpisu	1
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	STASZICA	33	2	
Przeznaczenie lokalu		LOKAL MIESZKALNY				
Opis lokalu (<i>rodzaj izby - liczba</i>)		POKÓJ - 3, KUCHNIA - 1, SPIŻARNIA - 1, ŁAZIENKA - 1, HOLL - 1				
Kondygnacja		2,0				
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (<i>nieruchomość, z której wyodrębniono lokal</i>)		Lp. 1.	/ 00004332 /			
Odrębność (<i>lokal stanowi odrębną nieruchomość</i>)		TAK				
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych		0,7456 HA				

Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej		W ŁAMIE 3 UJAWNIONO WPIS: DOM FRONTOWY		Nr podstawy wpisu	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej		1			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OPIS TECHNICZNY I PLAN; ZBD. 1 (<i>podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW.//00000964/63/, 1963-03-11 00:00:00, 1963-06-14 00:00:00, NIE (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu</i>)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **BY11/00008531/1**, STAN Z DNIA 2023-10-31 07:40

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W INOWROCŁAWIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY11

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

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

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1			---
Rodzaj prawa	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU			
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	1 / 2		
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	/ 00004332 /	---	

Komentarz do migracji

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

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **BY1I/00008531/1**, STAN Z DNIA 2023-10-31 07:40

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W INOWROCŁAWIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1I

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	2, 3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	ROMAN ALFONS MINTA, ANDRZEJ, MARIA				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	2, 3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	HELENA MINTA, STANISŁAW, APOLONIA				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	DECYZJA USTALAJĄCA, ŻE LOKAL STANOWI SAMODZIELNE POMIESZCZENIE MOGĄCE STANOWIĆ PRZEDMIOT ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI , 1962-04-09, PREZYDIUM MIEJSKIEJ RADY NARODOWEJ W INOWROCŁAWIU; ZBD. 2 (przedmiot decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00000964/63/, 1963-03-11 00:00:00, 1963-06-14 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI , 1963-03-06; ZBD. 3 (tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00000964/63/, 1963-03-11 00:00:00, 1963-06-14 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **BY1I/00008531/1**, STAN Z DNIA 2023-10-31 07:40

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W INOWROCŁAWIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1I

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

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

1. **DZ. KW. / BY1I / 11634 / 23 / 2 - 2023-10-05, 11:51:50 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI**
2. **DZ. KW. / BY1I / 11634 / 23 / 1 - 2023-10-05, 11:51:35 - WPIS OSTRZEŻENIA O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KW Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM**

BRAK WPISÓW

Powrot

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **BY1I/00008531/1**, STAN Z DNIA 2023-10-31 07:40

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W INOWROCŁAWIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1I

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1		---
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta	70000,00 (SIEDEMDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ		
Odsetki (wysokość)	1,00		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	POŻYCZKA NA BUDOWĘ DOMU JEDNORODZINNEGO
Inne informacje			ODSETKI W STOSUNKU ROCZNYM, NA WARUNKACH OKREŚLONYCH W ZAŚWIADCZENIU TEGO BANKU Z DNIA 23 LUTEGO 1960 R. WPISANO NA PODSTAWIE POWOŁANEGO ZAŚWIADCZENIA W KSIĘDZE WIECZYSTEJ KW NR 4332 DNIA 3 MARCA 1960 R., A TU NA PODSTAWIE ZGODY WIERZYCIELA Z DNIA 7 GRUDNIA 1962 R. - ZB. DOK. NR 4, PRZENIESIONO DNIA 14 CZERWCA 1963 R.
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa)	Lp. 1.		BANK INWESTYCYJNY ODDZIAŁ W BYDGOSZCZY

Komentarz do migracji

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

Powrót

Starosta Inowrocławski
ul. Mątewska 17
88-100 Inowrocław

Województwo: kujawsko-pomorskie
 Powiat: Inowrocławski
 Jednostka ewidencyjna: 040701_1, Inowrocław - M
 Obręb ewidencyjny: 0003, Inowrocław Obr. 3

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 23-11-2023 08:34:17

Nr jednostki rejestrowej: G359

Osoby: 2

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
wspólnosc ustawowa 1/2 współwłasność	Minta Roman (Andrzej, Maria) adres: ul. Stanisława Staszica 34, Inowrocław Minta Helena (-, -) adres: ul. Stanisława Staszica 34, Inowrocław
1/2 współwłasność	Minta Zbigniew Kazimierz (Roman, Helena) adres: ul. Stanisława Staszica 34/1, 88-100 Inowrocław

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
101/1 ark. 14 040701_1.0003.AR_14.101/1	Inowrocław, ul. Stanisława Staszica 34	0.0716	B	0.0716	BY11/00004332/8

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 989.

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.0716	ha
Słownie:	siedemset szesnastie metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas

B - Tereny mieszkaniowe

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 1

Identyfikator	040701_1.0003.989_BUD	Kondygnacje nadziemne: 2 Kondygnacje podziemne: 1
Działka	040701_1.0003.AR_14.101/1	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 102
Adres	Inowrocław, ul. Stanisława Staszica 34	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: 141.78
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -

Nr jednostki rejestrowej: G360

Osoby: 6

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
3/32 współwłasność	Kuszyńska Eugenia (Jan, Marianna) adres: Inowrocław , 88-100 Inowrocław
10/32 współwłasność	Minta Roman (Andrzej, Maria) adres: ul. Stanisława Staszica 34, Inowrocław
10/32 współwłasność	Plucińska Marianna (Andrzej, Teresa) adres: Inowrocław , 88-100 Inowrocław
3/32 współwłasność	Plucińska Teresa (Jan, Marianna) adres: Inowrocław , 88-100 Inowrocław
3/32 współwłasność	Pluciński Marian (Jan, Marianna) adres: Inowrocław , 88-100 Inowrocław
3/32 współwłasność	Pluciński Zenon (Jan, Marianna) adres: Inowrocław , 88-100 Inowrocław

Działki ewidencyjne: 3

	Powierzchnia	Użytek i klasa bonitacyjna	Nr KW lub inne dokumenty

Numer działki Identyfikator	Adres	[ha]	Oznaczenie	Pow. [ha]	
102/2 ark. 14 040701_1.0003.AR_14.102/2	Inowrocław, ul. Studzienna 36	0.0353	Bi	0.0353	BY1I/00004333/5
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 991, 992.					
102/3 ark. 14 040701_1.0003.AR_14.102/3	Inowrocław, ul. Stanisława Staszica 36	0.0483	B	0.0483	BY1I/00004333/5
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 993, 994.					
102/4 ark. 14 040701_1.0003.AR_14.102/4	Inowrocław, ul. Stanisława Staszica	0.0057	dr	0.0057	BY1I/00004333/5
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.0893	ha		
Słownie:		osiemset dziewięćdziesiąt trzy metry kwadratowe			

Oznaczenia użytków i klas
B - Tereny mieszkaniowe
Bi - Inne tereny zabudowane
dr - Drogi

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 4

Identyfikator	040701_1.0003.991_BUD	Kondygnacje nadziemne: 2
Działka	040701_1.0003.AR_14.102/2	Kondygnacje podziemne: 0
Adres	Inowrocław, ul. Studzienna 36	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m²]: 24
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: -
		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: -
		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]: -
Identyfikator	040701_1.0003.992_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1
Działka	040701_1.0003.AR_14.102/2	Kondygnacje podziemne: 0
Adres	Inowrocław, ul. Studzienna 36	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m²]: 8
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: -
		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: -
		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]: -
Identyfikator	040701_1.0003.993_BUD	Kondygnacje nadziemne: 2
Działka	040701_1.0003.AR_14.102/3	Kondygnacje podziemne: 1
Adres	Inowrocław, ul. Stanisława Staszica 36	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m²]: 103
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: -
		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: -
		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]: -
Identyfikator	040701_1.0003.994_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1
Działka	040701_1.0003.AR_14.102/3	Kondygnacje podziemne: 0
Adres	Inowrocław, ul. Stanisława Staszica 36	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m²]: 4
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: -
		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: -
		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]: -

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.

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Dawid Kaźmierski
Data: 2023.11.23 10:25:20 CET

Sporządził(a): Aleksandra Major

23-11-2023

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

Starosta Inowrocławski
ul. Mątewska 17
88-100 Inowrocław

Województwo: kujawsko-pomorskie
 Powiat: Inowrocławski
 Jednostka ewidencyjna: 040701_1, Inowrocław - M
 Obręb ewidencyjny: 0003, Inowrocław Obr. 3

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU LOKALI

sporządzono dnia: 23-11-2023 09:14:37

Nr jednostki rejestrowej: L3117

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
wspólność ustawowa 1/1 własność	Minta Roman (Andrzej, Maria) adres: ul. Stanisława Staszica 34, Inowrocław Minta Helena (-, -) adres: ul. Stanisława Staszica 34, Inowrocław

Lokale: 1

Nr lokalu Identyfikator	Adres	Rodzaj	Kondy- gnacja	Pow. użytkowa [m ²]	Nr KW lub inne dokumenty
2 040701_1.0003.989_BUD.2_LOK	Inowrocław, ul. Stanisława Staszica 34/2	mieszkalny		74.56	BY11/00008531/1
Łączna powierzchnia pomieszczeń przynależnych [m ²]: -					
Pomieszczenia przynależne: -					

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.

**DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
 DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ**

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Dawid Kaźmierski
 Data: 2023.11.23 10:25:59 CET

Sporządził(a): Aleksandra Major

2023-11-23

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

Starosta Inowrocławski
ul. Mątewska 17
88-100 Inowrocław

Nr kanc.: G.N.I.6642.1.3380.2023

Województwo: kujawska-pomorskie

Powiat: Inowrocławski

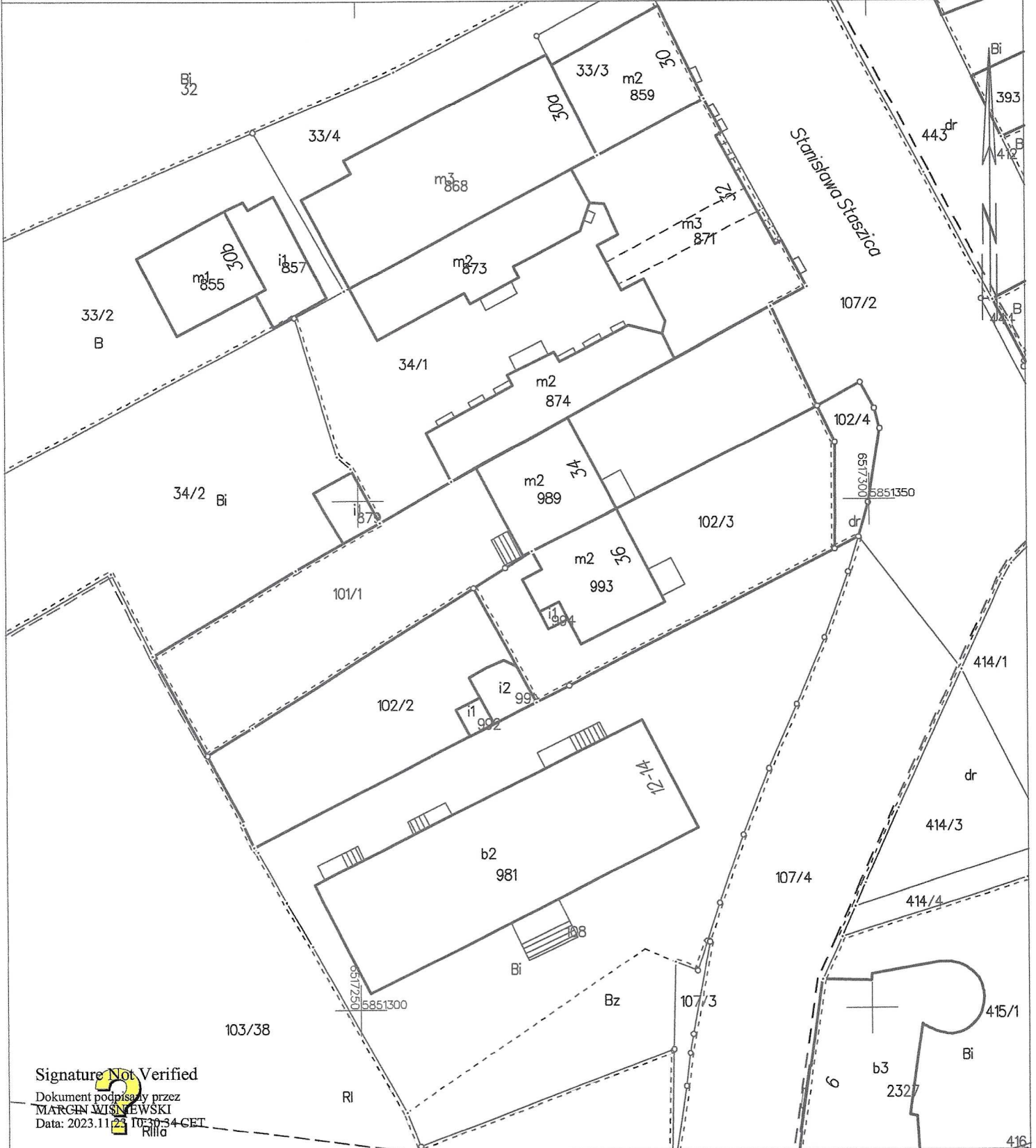
Jednostka ewidencyjna: 040701_1, Inowrocław - M

Obręb: 0003, Inowrocław Obr. 3

Arkusz: 14

Działka: 101/1, 102/2, 102/3, 102/4

MAPA EWIDENCYJNA SKALA 1:500



Signature Not Verified

Dokument podpisany przez
MARCIN WISNIEWSKI
Data: 2023.11.23 10:30:34 CET

PROTOKÓŁ Z OGLĘDZIN NIERUCHOMOŚCI

Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 74,56 m² położony jest w Inowrocławiu przy ul. Staszica 34/2. Nieruchomość znajduje się w centrum miasta, przy jednej z głównych ulic, charakteryzującej się dużym natężeniem ruchu. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz biurowo-usługowa. Nieruchomość znajduje się w odległości około 0,3 km od Rynku. Najbliższy przystanek komunikacji miejskiej oddalony jest o 0,4 km, sklep i centrum handlowe o 0,3 km, szkoła o 0,6 km, ośrodek zdrowia o 0,4 km.

Lokal znajduje się na drugiej kondygnacji budynku mieszkalnego dwurodzinnego jednopiętrowego, wybudowanego z czerwonej cegły w 1959 r. Dach konstrukcji drewnianej kryty papą termozgrzewalną. Obiekt składa się z dwóch kondygnacji, poddasza nieużytkowego, jest całkowicie podpiwniczony. Budynek nieocieplony. Stolarka okienna w częściach wspólnych drewniana starego typu (nadająca się do wymiany). Stan techniczny budynku zły: wymagający remontu.

W skład lokalu wchodzi trzy pokoje, kuchnia, przedpokój, spiżarnia oraz łazienka z WC. Nieruchomość lokalowa nie posiada balkonu. Właściciel nieruchomości lokalowej, w ramach przysługującego mu udziału w nieruchomości wspólnej, tj. 1/2, ma prawo współkorzystania m.in. z piwnicy oraz poddasza nieużytkowego. Nieruchomość lokalowa wyposażona jest w instalacje: wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową (ciepła woda z pieca gazowego) i centralnego ogrzewania etażową (piec na węgiel w piwnicy; kaloryfery żeberkowe żeliwne).

Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Ściany	Podłogi
Pokój	24,07	Deski drewniane	Tapety
Pokój	17,86	Deski drewniane	Tapety
Pokój	14,29*	Brak danych	Brak danych
Kuchnia	8,46	Linoleum	Płytki ceramiczne, malowane
Łazienka z WC	3,31	Lastriko	Płytki ceramiczne, tapety
Przedpokój	5,11	Linoleum	Tapety
Spiżarnia	1,46	lastriko	Lamperia

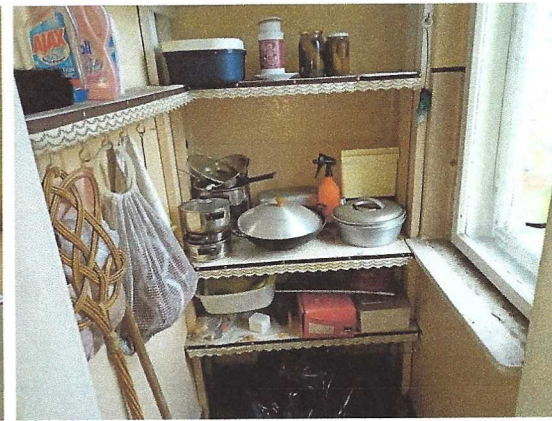
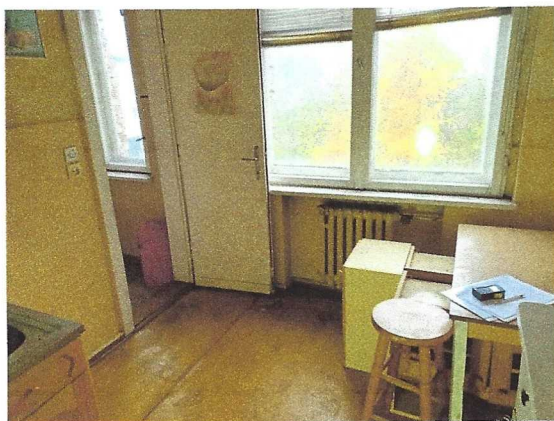
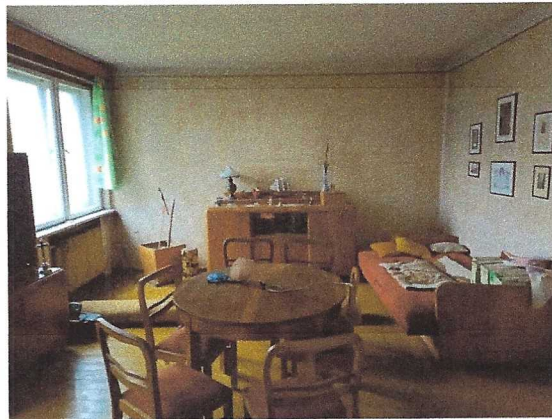
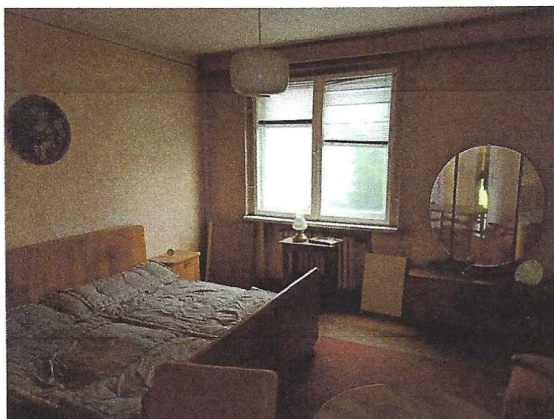
* Podczas oględzin nieruchomości, pokój ten nie został udostępniony (drzwi były zamknięte). Przyjęto powierzchnię pokoju na podstawie obmiaru powierzchni pokoju w mieszkaniu nr 1 (na parterze) – analogiczny układ pomieszczeń.

Stolarka okienna drewniana starego typu. Standard wykończenia nieruchomości lokalowej słaby: do bieżącego remontu.

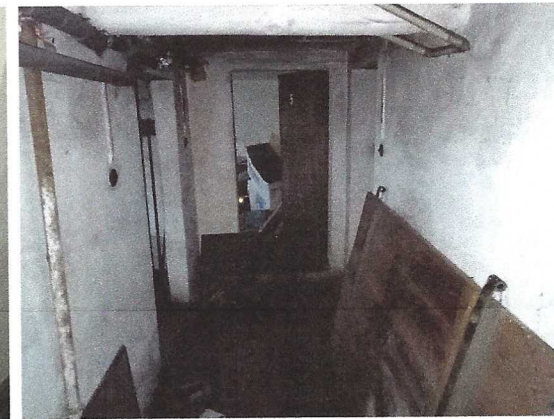
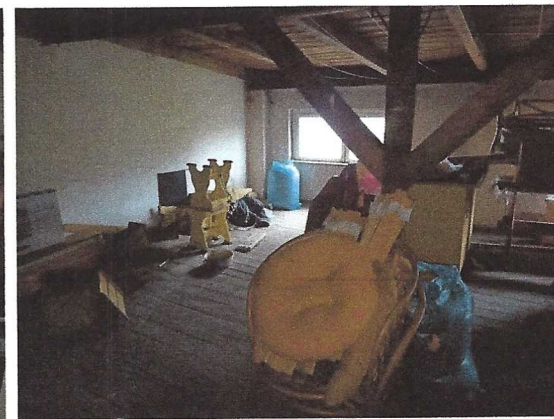
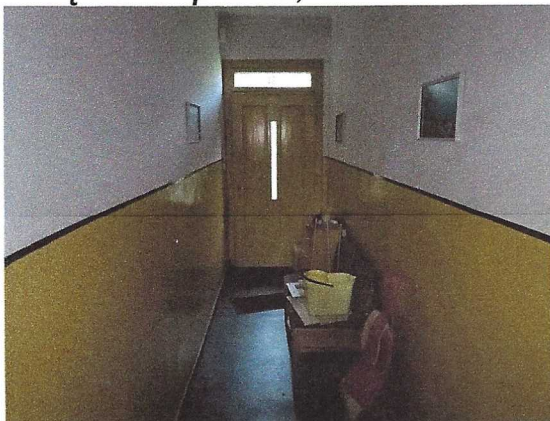


DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Mieszkanie



Część wspólna, widok na budynek, otoczenie i sąsiedztwo





ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH

Nr	Ulica	Data sprzedaży	Cena sprzedaży [zł]	Pow. uż. lokalu [m ²]	cena/m ² [zł]	cena skoryg./m ² [zł]
1	Magazynowa	24.07.2023	65000	50	1300,00	1343,33
2	Stare Miasto	27.04.2023	70000	47	1489,36	1576,24
3	Świętokrzyska	12.04.2022	64000	36,54	1751,51	2028,83
4	Świętego Ducha	04.02.2022	100000	55	1818,18	2136,36
5	Toruńska	04.01.2022	190000	70,9	2679,83	3171,13
6	Mała Andrzejka	07.02.2023	130000	48,42	2684,84	2886,20
7	Marcinkowskiego	07.11.2022	200000	72,37	2763,58	3039,93
8	Św. Ducha	25.04.2023	196000	68,93	2843,46	3009,33
9	Stuzienna	09.12.2021	262000	88,3	2967,16	3535,86
10	Pakoska	12.06.2023	159000	52,89	3006,24	3131,50
11	Świętego Ducha	29.12.2022	250438	81,88	3058,60	3338,97
12	Świętokrzyska	05.07.2023	195000	50,69	3846,91	3975,14
13	Ziarniaka	03.07.2023	245000	60,82	4028,28	4162,56
14	Ziarniaka	03.07.2023	245000	60,82	4028,28	4162,56
15	Narutowicza	20.12.2021	216000	52,12	4144,28	4938,60



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Wycena Nieruchomości Przemysław Bukowski

85-794 Bydgoszcz, Chałubińskiego 2 / 9

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0013467

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

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

na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR

słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 146.00 PLN

Lidia Machalska
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