



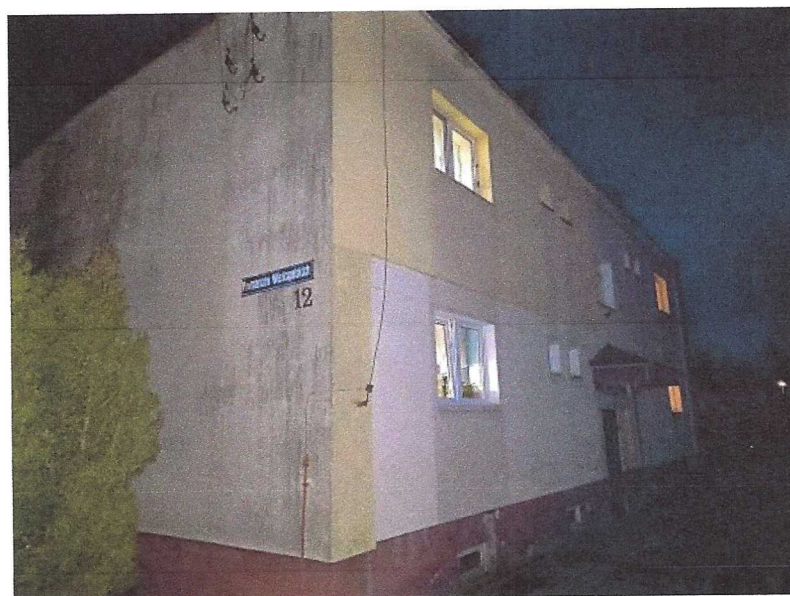
**WYCENA NIERUCHOMOŚCI Przemysław Bukowski**

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 Kołaczkowie przy ul. Powstańców Wielkopolskich 12/3

**KW nr BY1U/00021482/0**



Bydgoszcz, dnia 18.12.2023 r.



# WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

## 1. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa mieszkalna o powierzchni użytkowej 54,04 m<sup>2</sup>, położona w Kołaczkowie (województwo kujawsko-pomorskie, powiat nakielski, gmina Szubin) przy ul. Powstańców Wielkopolskich 12/3. Nieruchomość lokalowa znajduje się na drugiej kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego dwukondygnacyjnego (jednopiętrowego).

Dla przedmiotowej nieruchomości IV Wydział Ksiąg Wieczystych przy Sądzie Rejonowym w Szubinie prowadzi księgę wieczystą nr BY1U/00021482/0.

Zgodnie z zapisem w księdze wieczystej właścicielem jest Maciej Lament (Stanisław, Bożena) w udziale 4/6 oraz 1/6, a także Magdalena Czyż (Stanisław, Bożena) w udziale 1/6.

Zakres wyceny obejmuje nieruchomość lokalową nr 3 położoną w Kołaczkowie przy ul. Powstańców Wielkopolskich 12 wraz z pomieszczeniami przynależnymi (piwnica nr 3A o powierzchni 2,04 m<sup>2</sup> oraz pomieszczenie gospodarcze nr 3B o powierzchni 10,03 m<sup>2</sup>) oraz udział 66/260 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu (BY1U/00021090/5) 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 postanowieniem z dnia 07.11.2023 r. w sprawie sygn. akt. BY1B/GU/879/2023 o ogłoszeniu upadłości Magdaleny Czyż.

## 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:

**146 000 zł**

(słownie: sto czterdzieści sześć tysięcy złotych)



## 5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data określenia stanu i wartości przedmiotu wyceny: 15.12.2023 r.

Data sporządzenia operatu szacunkowego: 18.12.2023 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 GRUNTÓW I BUDYNKÓW .....	6
4.3.	PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI .....	7
4.4.	OPIS NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ .....	7
5.	PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY .....	7
6.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH MIESZKALNYCH .....	8
7.	OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ .....	9
8.	WYNIK KOŃCOWY WYCENY .....	10
9.	KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.....	10
10.	WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW.....	11

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

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa mieszkalna o powierzchni użytkowej 54,04 m<sup>2</sup>, położona w Kołaczku (województwo kujawsko-pomorskie, powiat nakielski, gmina Szubin) przy ul. Powstańców Wielkopolskich 12/3. Nieruchomość lokalowa znajduje się na drugiej kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego dwukondygnacyjnego (jednopiętrowego).

Dla przedmiotowej nieruchomości IV Wydział Ksiąg Wieczystych przy Sądzie Rejonowym w Szubinie prowadzi księgę wieczystą nr BY1U/00021482/0.

Zgodnie z zapisem w księdze wieczystej właścicielem jest Maciej Lament (Stanisław, Bożena) w udziale 4/6 oraz 1/6, a także Magdalena Czyż (Stanisław, Bożena) w udziale 1/6.

Zakres wyceny obejmuje nieruchomość lokalową nr 3 położoną w Kołaczku przy ul. Powstańców Wielkopolskich 12 wraz z pomieszczeniami przynależnymi (piwnica nr 3A o powierzchni 2,04 m<sup>2</sup> oraz pomieszczenie gospodarcze nr 3B o powierzchni 10,03 m<sup>2</sup>) oraz udział 66/260 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu (BY1U/00021090/5) 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 postanowieniem z dnia 07.11.2023 r. w sprawie sygn. akt. BY1B/GU/879/2023 o ogłoszeniu upadłości Magdaleny Czyż.

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

### **3.1. PODSTAWA FORMALNA**

Podstawę formalną opracowania operatu szacunkowego stanowi zlecenie z dnia 23.10.2023 r.

Zleceńodawca: Julita Kasnowska Restrukturyzacje

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 gruntów i budynków prowadzona przez Starostę Nakielskiego
- księgi wieczyste nr BY1U/00021482/0 oraz BY1U/00021090/5 prowadzone przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Szubinie

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szubin
- umowy sprzedaży nieruchomości
- oględziny nieruchomości z dnia 15.12.2023 r.

### 3.4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- data sporządzenia operatu szacunkowego – 18.12.2023 r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 15.12.2023 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 15.12.2023 r.
- data dokonania oględzin nieruchomości – 15.12.2023 r.

## 4. OPIS I STAN NIERUCHOMOŚCI

### 4.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ

Stan prawny określono na podstawie badania księgi wieczystej nr BY1U/00021482/0 prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Szubinie.

**Typ księgi – lokal stanowiący odrębną nieruchomość**

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

Lokal

położenie: powiat Nakło nad Notecią, gmina Szubin, miejscowość Kołaczkowo

ulica: Powstańców Wielkopolskich 12/3

przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

opis lokalu: pokój – 2, kuchnia – 1, łazienka – 1, spiżarnia – 1, przedpokój – 1

opis pomieszczeń przynależnych: piwnica nr 3A o powierzchni 2,04 m<sup>2</sup> oraz pomieszczenie gospodarcze nr 3B o powierzchni 10,03 m<sup>2</sup>

przyłączenie: /00021090/

odrębność: tak

pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 66,1100 m<sup>2</sup>

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

Właścicielowi tego lokalu przysługuje udział wynoszący 66/260 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu (BY1U/00021090/5) oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali

**Dział II:**

Właścicielem jest Maciej Lament (Stanisław, Bożena) w udziale 4/6 oraz 1/6, a także Magdalena Czyż (Stanisław, Bożena) w udziale 1/6

**Dział III:**

Rodzaj wpisu: prawo osobiste

Treść wpisu: Prawo dożywocia polegające na zobowiązaniu Macieja Lament do przyjęcia uprawnionej jako domownika i zapewnieniu jej począwszy od dnia 27.11.2017 r. korzystania z ogrzanego i oświetlonego mieszkania składającego się z jednego pokoju o powierzchni użytkowej 15 /piętnaście/ metrów kwadratowych położonego od południowej strony w lokalu mieszkalnym objętym tą księgą wieczystą wraz z prawem korzystania z kuchni, łazienki, spiżarni i wszelkich przynależności tego mieszkania, nadto z prawem do swobodnego poruszania się po całej

nieruchomości. Maciej Lament zobowiązuje się także zapewnić wyżej wymienionej, począwszy od dnia 27.11.2017 r. wyżywienie całodzienne, opranie, opiekę, w tym opiekę lekarską, dowóz i przywóz do lekarza, kościoła, kupno leków, a nadto zobowiązuje się sprawić wymienionej pogrzeb według zwyczajów miejscowo przyjętych, postawić pomnik, a także wyprawić stypę.

Przedmiot wykonania: udział nr 2 wynoszący 4/6 /cztery szóste/ części przysługujący Maciejowi Lament

Osoba fizyczna: Bożena Jadwiga Lament (Jan, Teodory)

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: ostrzeżenie o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a skierowane przeciwko prawu własności

Przedmiot wykonania: udział numer 2 wynoszący 4/6 części i udział numer 4 wynoszący 1/6 części

Osoba fizyczna: Marcelina Lament (Maciej, Marta)

Rodzaj wpisu: Inny wpis

Treść wpisu: ogłoszono upadłość Magdaleny Czyż, pesel: 71100602908 - osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

Przedmiot wykonania: udział nr 3

**Dział IV:**

Brak wpisów

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

- województwo: kujawsko-pomorskie
- powiat: nakielski
- jednostka ewidencyjna: 041005\_5 Szubin – ob. wiejski
- obręb: 0011 Kołaczkowo
- BY1U/00021090/5

Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. uż. i kont. klasyf.	Powierzchnia	
				użytków w ha	działki w ha
98/8	Kołaczkowo, ul. Powstańców Wielkopolskich 12	B	Tereny mieszkaniowe	0,1116	0,1116



#### **4.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

Dla przedmiotowej nieruchomości nie ma obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przeznaczenie ustalono na podstawie badania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szubin. Zgodnie ze studium zatwierdzonym uchwałą nr XV/132/15 Rady Miejskiej w Szubinie z dnia 5 listopada 2015 r. teren, na którym położona jest nieruchomość oznaczony jest jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej i gospodarczej oraz tereny przeznaczone na te cele w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (rozwój zagospodarowania jako kontynuacja istniejącej zwartej zabudowy miejscowości).

#### **4.4. OPIS NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ**

Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 54,04 m<sup>2</sup> położony jest w Kołaczkwie przy ul. Powstańców Wielkopolskich 12/3.

Kołaczkowo – wieś w województwie kujawsko-pomorskim, powiecie nakielskim, gminie Szubin. Liczy około 1000 mieszkańców.

Lokal znajduje się na drugiej kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego dwukondygnacyjnego (jednopiętrowego).

Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal powstał w 1973 r. Budynek częściowo ocieplony (ściany szczytowe), stolarka okienna drewniana starego typu. Stan techniczny budynku słaby: źle prowadzona gospodarka remontowa, budynek wymaga bieżących remontów, napraw.

Bezpośrednie sąsiedztwo budynku stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, sklep spożywczy. W niedalekiej odległości znajduje się Szkoła Podstawowa. W odległości około 200 m na północ przebiega trasa ekspresowa S5 ze zjazdem w Rynarzewie.

W skład lokalu wchodzi dwa pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka z WC oraz spiżarnia. Nieruchomość lokalowa posiada pomieszczenia przynależne (piwnica nr 3A o powierzchni 2,04 m<sup>2</sup> oraz pomieszczenie gospodarcze nr 3B o powierzchni 10,03 m<sup>2</sup>), nie posiada balkonu. Wyposażona jest w instalacje: wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną i centralnego ogrzewania etażową (piec na węgiel w spiżarni).

Standard wykończenia lokalu zły: do kapitalnego remontu. Na podłogach panele podłogowe oraz płytki ceramiczne. Na ścianach gładzie malowane oraz płytki ceramiczne. Stolarka okienna PCW.

#### **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.

Obszar rynku – gmina Szubin

Okres badania cen – od stycznia 2022 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 16 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 2 371,88 do 5 037,27 zł/m<sup>2</sup>,



średnio 3 764,37 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nieruchomości. Zakres cen ΔC wynosi 2 665,39 zł/m<sup>2</sup>. W badanym okresie stwierdzono zmianę cen nieruchomości wskutek upływu czasu na poziomie 5%/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 zły	lokal w stanie do zamieszkania lokal do bieżącego remontu lokal do kapitalnego remontu
stan techniczny budynku	dobry średni słaby	dobrze prowadzona gospodarka remontowa przeciętnie prowadzona gospodarka remontowa źle prowadzona gospodarka remontowa
lokalizacja	lepsza gorsza	korzystne położenie w obrębie gminy niekorzystne położenie w obrębie gminy
powierzchnia użytkowa nieruchomości	mała średnia duża	do 40 m <sup>2</sup> 40 – 60 m <sup>2</sup> powyżej 60 m <sup>2</sup>
położenie na piętrze	korzystne przeciętne niekorzystne	I piętro piętra pośrednie parter, 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	zły	zły	dobry
stan techniczny budynku	słaby	słaby	dobry
lokalizacja	gorsza	gorsza	lepsza
powierzchnia użytkowa nieruchomości	średnia	mała	średnia
położenie na piętrze	korzystne	niekorzystne	przeciętne

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

$$C_{\text{śr}} = 3\,764,37 \text{ zł}$$

$$C_{\text{min}} = 2\,371,88 \text{ zł}$$

$$C_{\text{max}} = 5\,037,27 \text{ zł}$$

Obliczenie wartości współczynników korygujących:

$$C_{\text{min}} / C_{\text{śr}} = 0,630$$

$$C_{\text{max}} / C_{\text{śr}} = 1,338$$

Obliczenie wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości:

Cecha	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników dla nieruchomości wycenianej
standard wykończenia nieruchomości lokalowej	35	0,220	0,467	0,220
stan techniczny budynku	20	0,126	0,268	0,126
lokalizacja	20	0,126	0,268	0,126
powierzchnia użytkowa nieruchomości	15	0,095	0,201	0,148
położenie na piętrze	10	0,063	0,134	0,099
		<b>suma</b>		<b>0,719</b>

Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wycenianej nieruchomości lokalowej wynosi:

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

$$W_{R\ 1m^2} = 3\ 764,37\ \text{zł} \cdot 0,719 = 2\ 706,58\ \text{zł}$$

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości wynosi:

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

$$W_R = 2\ 706,58\ \text{zł/m}^2 \cdot 54,04\ \text{m}^2 = 146\ 263,58\ \text{zł}$$

przyjęto: 146 000 zł

## 8. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości lokalowej mieszkalnej wynosi:

**146 000 zł**

(słownie: sto czterdzieści sześć 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

- operat sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny
- operat może być wykorzystany wyłącznie dla celu określonego w operacie
- autor operatu nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony

- 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 zgodnie z księgą wieczystą
- 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 BY1U/00021482/0

Załącznik nr 2 - Protokół z oględzin nieruchomości

Załącznik nr 3 - Dokumentacja fotograficzna

Załącznik nr 4 - Zestawienie nieruchomości podobnych

Załącznik nr 5 – Polisa OC

Operat zawiera 11 stron numerowanych oraz 5 załączników.

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **BY1U/00021482/0**, STAN Z DNIA 2023-11-27  
07:15

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

**LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ**

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

**DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

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

**Lokal**

Położenie (numer porządkowy / powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	NAKŁO N/NOT., SZUBIN, KOŁACZKOWO			Nr podstawy wpisu	---
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu		<b>POWST. WLKP.</b>	<b>12</b>	<b>3</b>		
Przeznaczenie lokalu				LOKAL MIESZKALNY				
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)				POKÓJ - 2, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1, SPIŻARNIA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1				
Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba)				PIWNICA NR 3 A (2,04 M2) - 1, POM. GOSPODARCZE NR 3 B (10,03 M2) - 1				
Kondygnacja				2,0				
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)			Lp. 1.	/ 00021090 /				
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)				TAK				
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych				<b>66,1100 M2</b>				

**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 5 UJAWNIONO WPIS: POMIESZCZENIE GOSPODARCZE NR 3 B W BUDYNKU GOSPODARCZYM.		Nr podstawy wpisu	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej		1			

**Powrót**

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **BY1U/00021482/0**, STAN Z DNIA 2023-11-27 07:15

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

**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	<b>1</b>			1, 3
Rodzaj prawa	<b>UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU</b>			
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	66 / 260		
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	BY1U / 00021090 / 5	3	

**Komentarz do migracji**

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

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

Nr podstawy wpisu	
1	<b>UMOWA O USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU ORAZ SPRZEDAŻY LOKALU I ODDANIA GRUNTU W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE</b> , 1999-12-18; 4-9 (DOK.NR 1) (tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00002535/99/, 1999-10-25 00:00:00, 1999-12-09 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	<b>DECYZJA</b> , GP-RGN.6826.3.2011, 2011-06-22, BURMISTRZ SZUBINA, SZUBIN; 26, BY1U/00021090/5 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./BY1U/00000398/12/003, 2012-01-31 09:31:00, 2012-03-02-13.41.38.866279, NIE, 41-44, BY1U/00021090/5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

**Powrót**

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **BY1U/00021482/0**, STAN Z DNIA 2023-11-27  
07:16

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

**LOKAŁ 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.	<b>2</b>	<b>4 / 6</b>	---	4, 5
	Lp. 2.	<b>4</b>	<b>1 / 6</b>	---	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		<b>MACIEJ LAMENT, STANISŁAW, BOŻENA,</b> 74052704991			
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	<b>3</b>	<b>1 / 6</b>	---	5
	Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		<b>MAGDALENA CZYŻ, STANISŁAW,</b> BOŻENA, 71100602908		

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

Nr podstawy wpisu	
4	<b>UMOWA O DOŻYWCIE</b> , 6599/2017, 2017-11-27, JOANNA TRZECIAK KASIORKIEWICZ, SZUBIN; 31-34 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1U/00004698/17/001, 2017-11-27 12:37:00, 2017-12-11-10.41.00.651429, NIE, 28-30 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
5	<b>AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA</b> , 1090/2017, 2011-02-23, MAGDALENA ROBAKOWSKA TRZECIAK, SZUBIN; 35-36 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1U/00004698/17/001, 2017-11-27 12:37:00, 2017-12-11-10.41.00.651429, NIE, 28-30 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

**Powrót**

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **BY1U/00021482/0**, STAN Z DNIA 2023-11-27  
07:16

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

**LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ**

**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	<b>2</b>	6
Rodzaj wpisu	<b>PRAWO OSOBISTE</b>	
Treść wpisu	PRAWO DOŻYWCIA POLEGAJĄCE NA ZOBOWIĄZANIU MACIEJA LAMENT DO PRZYJĘCIA UPRAWNIONEJ JAKO DOMOWNIKA I ZAPEWNIENIU JEJ POCZĄWSZY OD DNIA 27.11.2017R. KORZYSTANIA Z OGRZANEGO I OŚWIETLONEGO MIESZKANIA SKŁADAJĄCEGO SIĘ Z JEDNEGO POKOJU O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ 15 /PIĘTNAŚCIE/ METRÓW KWADRATOWYCH POŁOŻONEGO OD POŁUDNIOWEJ STRONY W LOKALU MIESZKALNYM OBJEKTYM TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ WRAZ Z PRAWEM KORZYSTANIA Z KUCHNI, ŁAZIENKI, SPIŻARNI I WSZELKICH PRZYNALEŻNOŚCI TEGO MIESZKANIA, NADTO Z PRAWEM DO SWOBODNEGO PORUSZANIA SIĘ PO CAŁEJ NIERUCHOMOŚCI. MACIEJ LAMENT ZOBOWIĄDUJE SIĘ TAKŻE ZAPEWNIĆ WYŻEJ WYMIENIONEJ, POCZĄWSZY OD DNIA 27.11.2017R. WYŻYWIENIE CAŁODZIENNE, OPRANIE, OPIEKĘ, W TYM OPIEKĘ LEKARSKĄ, DOWÓZ I PRZYWÓZ DO LEKARZA, KOŚCIOŁA, KUPNO LEKÓW, A NADTO ZOBOWIĄDUJE SIĘ SPRAWIĆ WYMIENIONEJ POGRZEB WEDŁUG ZWYCZAJÓW MIEJSCOWO PRZYJĘTYCH, POSTAWIĆ POMNIK, A TAKŻE WYPRAWIĆ STYPE	
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NR 2 WYNOŚĄCY 4/6 /CZTERY SZÓSTE/ CZĘŚCI PRZYSŁUGUJĄCY MACIEJOWI LAMENT	
Osoba fizyczna ( <i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i> )	Lp. 1. <b>BOŻENA JADWIGA LAMENT</b> , JAN, TEODORY, 50073107263	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	<b>3</b>	8
Rodzaj wpisu	<b>OSTRZEŻENIE</b>	

Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KSIĘGI Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM UJAWNIONYM W KSIĘDZE WIECZYTEJ A SKIEROWANE PRZECIWKO PRAWU WŁASNOŚCI		
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NUMER 2 WYNOŚĄCY 4/6 CZĘŚCI I UDZIAŁ NUMER 4 WYNOŚĄCY 1/6 CZĘŚCI		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze, nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	<b>MARCELINA LAMENT</b> , MACIEJ, MARTA, 16292706924	
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	<b>4</b>		9
Rodzaj wpisu	<b>INNY WPIS</b>		
Treść wpisu	OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ MAGDALENY CZYŻ, PESEL: 71100602908 - OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ.		
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ 3		

### DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	<b>UMOWA O DOŻYWCIE</b> , 6599/2017, 2017-11-27, JOANNA TRZECIAK KASIORKIEWICZ, SZUBIN; 31-34 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1U/00004698/17/002, 2017-11-27 12:37:00, 2017-12-11-10.41.00.651429, NIE, 28-30 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
8	<b>ZAWIADOMIENIE O ZMIANIE WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOSCI</b> , 2018-05-25, NOTARIUSZ JOANNA TRZECIAK- KASIORKIEWICZ - KANCELARIA NOTARIALNA W SZUBINIE; 17 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1U/00002645/18/001, 2018-06-01 11:00:00, 2018-06-11-11.12.49.537388, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
9	<b>POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI</b> , BY1B/GU/879/2023, 2023-11-07, SĄD REJONOWY W BYDGOSZCZY, XV WYDZIAŁ GOSPODARCZY, BYDGOSZCZ; 54-55 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1U/00006662/23/001, 2023-11-15 09:20:00, 2023-11-21-11.02.19.584645, NIE, 52-53 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

**Powrót**



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **BY1U/00021482/0**, STAN Z DNIA 2023-11-27  
07:16

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

**LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ**

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

**DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

**BRAK WPISÓW**

**Powrót**

## PROTOKÓŁ Z OGLEDZIN NIERUCHOMOŚCI

Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 54,04 m<sup>2</sup> położony jest w Kołaczkowie przy ul. Powstańców Wielkopolskich 12/3.

Kołaczkowo – wieś w województwie kujawsko-pomorskim, powiecie nakielskim, gminie Szubin. Liczy około 1000 mieszkańców.

Lokal znajduje się na drugiej kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego dwukondygnacyjnego (jednopiętrowego).

Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal powstał w 1973 r. Budynek częściowo ocieplony (ściany szczytowe), stolarka okienna drewniana starego typu. Stan techniczny budynku słaby: źle prowadzona gospodarka remontowa, budynek wymaga bieżących remontów, napraw.

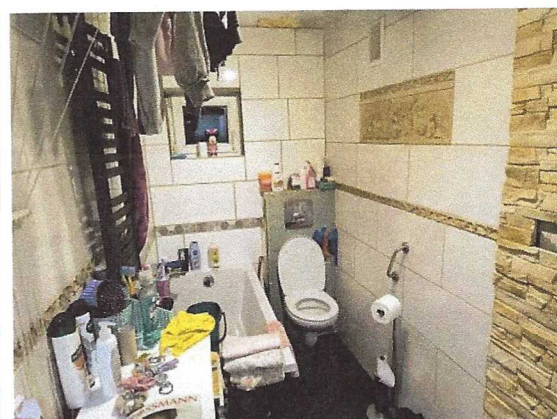
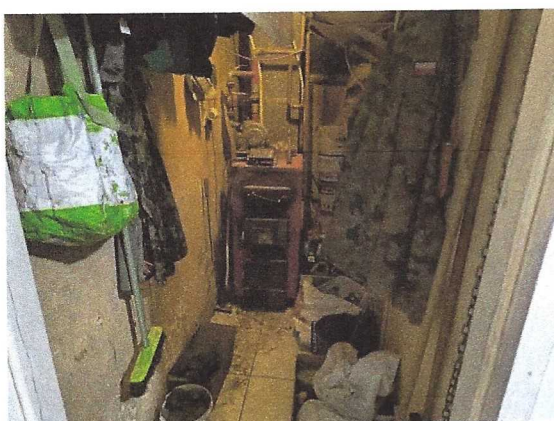
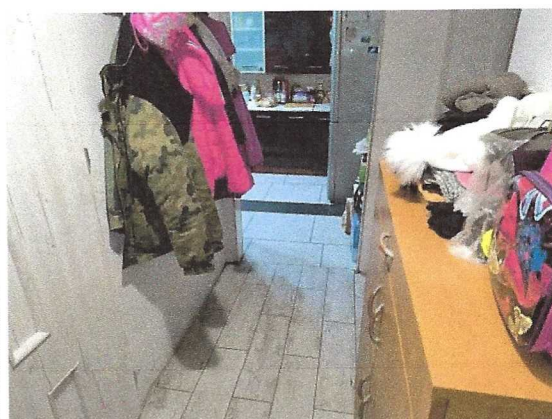
Bezpośrednie sąsiedztwo budynku stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, sklep spożywczy. W niedalekiej odległości znajduje się Szkoła Podstawowa. W odległości około 200 m na północ przebiega trasa ekspresowa S5 ze zjazdem w Rynarzewie.

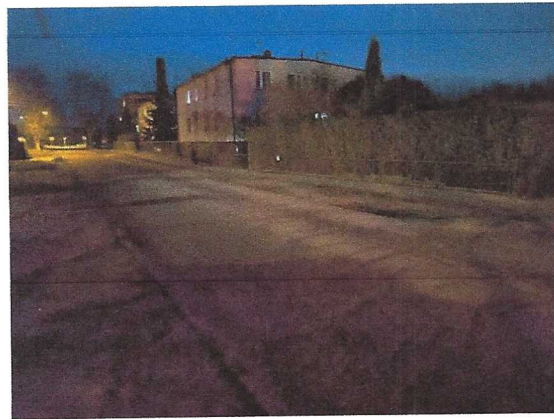
W skład lokalu wchodzi dwa pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka z WC oraz spiżarnia. Nieruchomość lokalowa posiada pomieszczenia przynależne (piwnica nr 3A o powierzchni 2,04 m<sup>2</sup> oraz pomieszczenie gospodarcze nr 3B o powierzchni 10,03 m<sup>2</sup>), nie posiada balkonu. Wyposażona jest w instalacje: wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną i centralnego ogrzewania etażową (piec na węgiel w spiżarni).

Standard wykończenia lokalu zły: do kapitalnego remontu. Na podłogach panele podłogowe oraz płytki ceramiczne. Na ścianach gładzie malowane oraz płytki ceramiczne. Stolarka okienna PCW.



## DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA





## ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH

Nr	Położenie	Data sprzedaży	Cena sprzedaży [zł]	Pow. uż. Lokalu [m <sup>2</sup> ]	cena/m <sup>2</sup> [zł]	cena skoryg./m <sup>2</sup> [zł]
1	Żurczyn	12.08.2022	70000	31,48	2223,63	2371,88
2	Szubin, Pl. Kościelny	29.08.2022	155000	69,1	2243,13	2392,67
3	Kołaczkowo, ul. Powstańców Wielkopolskich	11.05.2022	80000	35,4	2259,89	2438,79
4	Żurczyn	08.03.2023	153000	58,82	2601,16	2698,70
5	Szubin, ul. Ogrodowa	14.03.2023	138000	46,6	2961,37	3072,42
6	Tur, ul. Bydgoska	18.01.2022	120000	39,15	3065,13	3358,88
7	Szubin, ul. Ogrodowa	02.02.2022	150000	47,81	3137,42	3425,02
8	Szubin, ul. 3 Maja	03.03.2023	125000	34,71	3601,27	3736,31
9	Szubin, ul. Pałucka	23.02.2022	260000	69,9	3719,60	4060,56
10	Tur, ul. Zaułek	08.03.2023	160000	42,43	3770,92	3912,33
11	Kołaczkowo, ul. Ułańska	28.11.2022	120000	28,8	4166,67	4392,36
12	Szubin, ul. Kcyńska	21.06.2022	120000	27,7	4332,13	4657,04
13	Gąbin	22.06.2022	240000	53,6	4477,61	4813,43
14	Szubin, ul. Browarna	17.08.2022	329000	70,49	4667,33	4978,48
15	Szubin, ul. Dąbrowskiego	02.03.2023	205000	43,55	4707,23	4883,75
16	Szubin, ul. Dąbrowskiego	04.01.2023	210000	43,6	4816,51	5037,27



# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

### **Wycena Nieruchomości Przemysław Bukowski**

**85-794 Bydgoszcz, Chałubińskiego 2 / 9**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0013467**

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

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

**na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR**

**słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 146.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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