



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 Olimpín przy ul. Nadrzecznej 31
działka ewidencyjna nr 243/7 KW – BY1B/00012096/3**

oraz

**nieruchomości gruntowej niezabudowanej
położonej w miejscowości Olimpín
działka ewidencyjna nr 243/6 KW – BY1B/00083150/8**

**(gm. Nowa Wieś Wielka, pow. bydgoski,
woj. kujawsko-pomorskie)**



Opracował:
Przemysław Bukowski

Bydgoszcz, dnia 02.12.2024 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest:

Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w m. Olimpin (woj. kujawsko-pomorskie, powiat bydgoski, gmina Nowa Wieś Wielka) przy ul. Nadrzecznej 31. Stanowi ją działka ewidencyjna nr 243/7 o powierzchni 0,0956 ha. Na nieruchomości znajduje się:

- murowany jednokondygnacyjny budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej wynoszącej 78,60 m², wybudowany pod koniec XIX w.
- murowany dwukondygnacyjny budynek w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej 99,81 m², w trakcie budowy – samowola budowlana
- ruiny murowanej stodoły o powierzchni zabudowy około 68 m²

Nieruchomość posiada założoną księgę wieczystą nr BY1B/00012096/3, prowadzoną przez X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bydgoszczy.

Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w m. Olimpin (woj. kujawsko-pomorskie, powiat bydgoski, gmina Nowa Wieś Wielka). Stanowi ją działka ewidencyjna nr 243/6 o powierzchni 0,0702 ha.

Nieruchomość posiada założoną księgę wieczystą nr BY1B/00083150/8, prowadzoną przez X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bydgoszczy.

Obie nieruchomości stanowią użyteczną całość.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości wraz z częściami składowymi.

Cel wyceny

Zbycie nieruchomości w związku z ogłoszoną upadłością Marcina Skoniecznego

Właściciel

Zgodnie z zapisami w księdze wieczystej nr BY1B/00012096/3 oraz BY1B/00083150/8, właścicielem jest Marian Skonieczny (Stanisław, Helena) w udziale 1/1.

UWAGA: W toku postępowania upadłościowego Marcina Skoniecznego toczy się również postępowanie o dział spadku w skład którego wchodzi nieruchomości będące przedmiotem wyceny.

Metoda wyceny

Podjęcie porównawcze, metoda korygowania ceny średniej

Data, na którą określono wartość rynkową

26.11.2024 r.

Aktualna wartość rynkowa nieruchomości

$W_N = 162\ 000$ zł

Słownie: sto dwadzieścia sześć tysięcy złotych

Data sporządzenia operatu

02.12.2024 r.

Opracował:

Rzecznawca Majątkowy Przemysław Bukowski



SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	5
2. CEL WYCENY	5
3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPERATU SZACUNKOWEGO	5
3.1. PODSTAWA FORMALNA WYCENY	5
3.2. PODSTAWA PRAWNA WYCENY	5
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH WYKORZYSTANYCH PRZY SPORZĄDZANIU OPERATU SZACUNKOWEGO	5
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	6
5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	6
5.1. STAN PRAWNY	6
5.2. OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW	7
5.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	9
5.4. OPIS GŁÓWNYCH CECH NIERUCHOMOŚCI	9
6. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI	11
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	12
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY	13
9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY	14
10. KLAUZULE	14
11. ZAŁĄCZNIKI	15

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest:

Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w m. Olimpin (woj. kujawsko-pomorskie, powiat bydgoski, gmina Nowa Wieś Wielka) przy ul. Nadrzecznej 31. Stanowi ją działka ewidencyjna nr 243/7 o powierzchni 0,0956 ha. Na nieruchomości znajduje się:

- murowany jednokondygnacyjny budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej wynoszącej 78,60 m², wybudowany pod koniec XIX w.
- murowany dwukondygnacyjny budynek w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej 99,81 m², w trakcie budowy – samowola budowlana
- ruiny murowanej stodoły o powierzchni zabudowy około 68 m²

Nieruchomość posiada założoną księgę wieczystą nr BY1B/00012096/3, prowadzoną przez X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bydgoszczy.

Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w m. Olimpin (woj. kujawsko-pomorskie, powiat bydgoski, gmina Nowa Wieś Wielka). Stanowi ją działka ewidencyjna nr 243/6 o powierzchni 0,0702 ha.

Nieruchomość posiada założoną księgę wieczystą nr BY1B/00083150/8, prowadzoną przez X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bydgoszczy.

Obie nieruchomości stanowią użyteczną całość.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości wraz z częściami składowymi.

2. CEL WYCENY

Zbycie nieruchomości w związku z ogłoszoną upadłością Marcina Skoniecznego

3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna wyceny

Przedmiotową wycenę wykonano na podstawie zlecenia z dnia 14.11.2024 r.

Zleceniodawca: Syndyk Julita Kasnowska

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

- Księgi wieczyste nr BY1B/00012096/3 oraz BY1B/00083150/8 prowadzone przez X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bydgoszczy
- Ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez Starostę Bydgoskiego

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Olimpin”
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 26.11.2024 r.
- Informacje z aktów notarialnych transakcji sprzedaży nieruchomości uzyskane w Starostwie Bydgoskim

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- Data sporządzenia wyceny: 02.12.2024 r.
- Data określenia wartości: 26.11.2024 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 26.11.2024 r.
- Data oględzin przedmiotu wyceny: 26.11.2024 r.

5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Stan prawny

Dla szacowanych nieruchomości przez X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bydgoszczy prowadzone są księgi wieczyste KW Nr BY1B/00012096/3 oraz BY1B/00083150/8.

BY1B/00012096/3:

Typ księgi:

Nieruchomość gruntowa

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości:

Działki ewidencyjne:

Nr działki: 243/7

Położenie: miejscowość Olimpin

Sposób korzystania: rola zabudowana

Obszar całej nieruchomości: 0,0956 ha

Budynki:

Położenie: miejscowość Olimpin

Przeznaczenie budynku: budynek mieszkalny, gospodarczy w tym obora i stodoła

Odrębność: tak

Dział I–Sp – Spis praw związanych z własnością:

Brak wpisów

Dział II:

Właściciel:

Marian Skonieczny (Stanisław, Helena) w udziale 1/1

Dział III:

Brak wpisów

Dział IV:

Brak wpisów

BY1B/00083150/8:

Typ księgi:

Nieruchomość gruntowa

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości:

Działki ewidencyjne:

Nr działki: 243/6

Położenie: miejscowość Olimpin

Sposób korzystania: grunty orne przeznaczone do zalesienia

Obszar całej nieruchomości: 0,0702 ha

Budynki:

Położenie: miejscowość Olimpin

Przeznaczenie budynku: budynek mieszkalny, gospodarczy w tym obora i stodoła

Odrębność: tak

Dział I–Sp – Spis praw związanych z własnością:

Brak wpisów

Dział II:

Właściciel:

Marian Skonieczny (Stanisław, Helena) w udziale 1/1

Dział III:

Brak wpisów

Dział IV:

Brak wpisów

Powyższy stan prawny ustalono na podstawie badania przedmiotowych ksiąg wieczystych w systemie informatycznym.

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 Bydgoskiego

- województwo: kujawsko-pomorskie
 - powiat: bydgoski
 - jednostka ewidencyjna: 040305_2, Nowa Wieś Wielka
 - obręb ewidencyjny: 0013, Olimpin
- nr jednostki rejestrowej: G97

<i>Udział Forma władania</i>	<i>Dane osoby fizycznej / instytucji</i>
1/1 własność	Skonieczny Marian (Stanisław, Helena) adres: Wałownica 10/1

Działki ewidencyjne: 1

<i>Numer działki Identyfikator</i>	<i>Adres</i>	<i>Powierzchnia [ha]</i>	<i>Użytek i klasa bonitacyjna</i>		<i>Nr KW lub inne dokumenty</i>
			<i>Oznaczenie</i>	<i>Pow. [ha]</i>	
243/7 040305_2.0013.243/7	Olimpin, ul. Nadrzeczna 31	0.0956	B	0.0956	KW 12096
<i>Razem powierzchnia działek [ha]:</i>		0.0956	ha		
<i>Słownie:</i> dziewięćset pięćdziesiąt sześć metrów kwadratowych					

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 3

Identyfikator	040305_2.0013.198_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1
Działka	040305_2.0013.243/7	Kondygnacje podziemne: 0
Adres	-	Powierzchnia zabudowy [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Uwagi: -		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -

Identyfikator	040305_2.0013.200_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1
Działka	040305_2.0013.243/7	Kondygnacje podziemne: 0
Adres	Olimpin, ul. Nadrzeczna 31	Powierzchnia zabudowy [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Uwagi: -		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -

Identyfikator	040305_2.0013.202_BUD	Kondygnacje nadziemne: 2
Działka	040305_2.0013.243/7	Kondygnacje podziemne: 0
Adres	-	Powierzchnia zabudowy [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Uwagi: -		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -

- nr jednostki rejestrowej: G396

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Skonieczny Marian (Stanisław, Helena) adres: Wałownica 10/1

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
243/6 040305_2.0013.243/6		0.0702	RVI	0.0702	KW 83150
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.0702	ha		
Słownie:		siedemset dwa metry kwadratowe			



5.3. Przeznaczenie nieruchomości

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje aktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Dnia 22 września 2020 r. Rada Gminy Nowa Wieś Wielka podjęła uchwałę nr XIX/175/20 zmieniającą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedla Olimpín”.

Zgodnie z nią, przedmiotowe nieruchomości znajdują się na obszarze oznaczonym symbolem 26 MN: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Nadto, budynek mieszkalny objęty jest ochroną konserwatorską.



5.4. Opis głównych cech nieruchomości

Przedmiotem wyceny są nieruchomości gruntowe położone w m. Olimpín przy ul. Nadrzecznej 31. Znajdują się one w województwie kujawsko-pomorskim, powiecie bydgoskim, gminie Nowa Wieś Wielka, kilkanaście km na południe od rogatek miasta Bydgoszczy.

Nowa Wieś Wielka – gmina wiejska w Polsce położona w województwie kujawsko-pomorskim, w powiecie bydgoskim. Od północy sąsiaduje z Bydgoszczą, od zachodu z gminami Białe Błota i Łabiszyn, od południa z gminą Złotniki Kujawskie, a od wschodu z gminami: Rojewo i Solec Kujawski. Położenie gminy, w pobliżu aglomeracji miasta Bydgoszczy sprzyja rozwojowi budownictwa mieszkaniowego, rzemiosła, usług, handlu.

Przedmiotem wyceny jest:

- Nieruchomość gruntowa zabudowana, którą stanowi działka ewidencyjna nr 243/7 o powierzchni 0,0956 ha. Na nieruchomości znajduje się:
 - murowany jednokondygnacyjny budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej wynoszącej 78,60 m², wybudowany pod koniec XIX w.
 - murowany dwukondygnacyjny budynek w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej 99,81 m², w trakcie budowy – samowola budowlana
 - ruiny murowanej stodoły o powierzchni zabudowy około 68 m²
- Nieruchomość gruntowa niezabudowana, którą stanowi działka ewidencyjna nr 243/6 o powierzchni 0,0702 ha.

Obie nieruchomości stanowią użyteczną całość. Ich łączna powierzchnia wynosi 0,1658 ha. Działka ewidencyjna nr 243/7 jest zabudowana m.in. budynkiem mieszkalnym, natomiast działka ewidencyjna nr 243/6, stanowi teren niezbędny do korzystania z zabudowy (podwórko). Kształt nieruchomości regularny (zbliżony do kwadratu), teren płaski. Dojazd do nieruchomości drogą utwardzoną z kostki brukowej. Nieruchomość jest uzbrojona w przyłącze elektroenergetyczne, wodociągowe oraz kanalizacyjne. W drodze przebiega sieć gazowa. Nieruchomość nie jest ogrodzona.



Opis zabudowy:

Na nieruchomości znajduje się murowany, jednokondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym, niepodpiwniczony budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej (mierzonej po podłodze) wynoszącej 78,60 m². Budynek został wybudowany pod koniec XIX w. Jest objęty ochroną konserwatorską. Składa się z 2 pokoi (w tym jeden przechodni), kuchni, łazienki z WC, sieni oraz pomieszczenia gospodarczego z kotłownią. Wysokość pomieszczeń mieszkalnych około 2 m. Dach konstrukcji drewnianej, kryty eternitem. Ściany murowane z pustaka żużlowego, nieocieplone. Fundament z kamieni. Stolarka okienna drewniana. Budynek wyposażony jest w sieć elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacyjną. Brak w budynku gazu oraz instalacji centralnego ogrzewania. W jednym pokoju znajduje się piec wolnostojący. Ciepła woda w łazience z bojlera elektrycznego.

Stan techniczny oraz standard wykończenia budynku ocenia się na zły: do kapitalnego remontu.

Zestawienie pomieszczeń oraz ich powierzchnia użytkowa:

Pomieszczenie	Pow. uż. mierzona po podłodze [m ²]	Pow. dodatk.	Podłogi	Ściany
Kuchnia	18,91		linoleum	malowane
Pokój	21,36		linoleum	malowane
Pokój	25,94		plyta pilśniowa	malowane
Łazienka	6,21		plytki ceramiczne	plytki ceramiczne, malowane
Sień	6,18		posadzka	malowane

			cementowa	
Pomieszczenie gospodarcze, kotłownia		33,46	klepisko, posadzka cementowa	surowe
SUMA	78,60	33,46		

Na nieruchomości znajduje się również murowany dwukondygnacyjny budynek w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej 99,81 m². Podczas oględzin nie udostępniono żadnych dokumentów dotyczących budowy. Jego lokalizacja w bezpośrednim sąsiedztwie budynku mieszkalnego świadczy o samowoli budowlanej. Rozkład pomieszczeń wskazuje, iż miał to być budynek mieszkalny. Budowa została porzucona wiele lat temu. Jego stan techniczny kwalifikuje go do wyburzenia.



Nadto, na nieruchomości znajdują się ruiny murowanej stodoły o powierzchni zabudowy około 68 m²

Nieruchomość znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Lokalizację w obrębie powiatu ocenia się jako gorszą. Sąsiedztwo oraz otoczenie nieruchomości ocenia się jako przeciętne.

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, działając 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 (powiat bydgoski) nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, stanowiących przedmiot prawa własności. Szczególną uwagę zwrócono na transakcje dotyczące nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi o zbliżonym stanie technicznym co budynku znajdującego się na nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.

Obszar rynku – powiat bydgoski.

Okres badania cen – od stycznia 2023 r. do dnia wyceny.

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

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

W wyniku tej analizy stwierdzono, że ceny transakcyjne podobnych nieruchomości gruntowych zabudowanych zawierają się w granicach od 1 221,88 do 4 563,64 zł/m², średnio 2 735,87 zł/m² powierzchni użytkowej budynku. Zakres cen ΔC wynosi 3 341,76 zł/m².

W badanym okresie stwierdzono zmianę cen nieruchomości wskutek upływu czasu na poziomie 5%/rok. Czynnikiem wpływającymi na zmiany poziomu cen na przedmiotowym rynku są: lokalizacja (waga 25%), stan techniczny budynku (waga 25%), utrudnienia w zagospodarowaniu nieruchomości (waga 20%), powierzchnia działki (waga 15%), 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	Dobra Średnia Słaba	Dobre położenie w powiecie bydgoskim Przeciętne położenie w powiecie bydgoskim Gorsze położenie w powiecie bydgoskim
Stan techniczny budynku	Średni Zły	Budynek do bieżącego remontu Budynek do kapitalnego remontu
Utrudnienia w zagospodarowaniu nieruchomości	Brak Występują	Brak utrudnień Występują utrudnienia, np. budynku do wyburzenia
Powierzchnia działki	Duża Średnia Mała	Powyżej 1300 m ² 900 – 1300 m ² Poniżej 900 m ²
Powierzchnia użytkowa budynku	Mała Średnia Duża	Do 60 m ² 60 – 80 m ² Powyżej 80 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	Słaba	Słaba	Dobra
Stan techniczny budynku	Zły	Zły	Średni
Utrudnienia w zagospodarowaniu nieruchomości	Występują	Brak	Brak
Powierzchnia działki	Duża	Średnia	Mała
Powierzchnia użytkowa budynku	Średnia	Duża	Mała
Dojazd do nieruchomości	Korzystny	Korzystny	Niekorzystny

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

$$C_{\text{śr}} = 2\,735,87 \text{ zł}$$

$$C_{\text{min}} = 1\,221,88 \text{ zł}$$

$$C_{\text{max}} = 4\,563,64 \text{ zł}$$

Obliczenie wartości współczynników korygujących:

$$C_{\text{min}} / C_{\text{śr}} = 0,447$$

$$C_{\text{max}} / C_{\text{śr}} = 1,668$$

Obliczenie wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości:

Cecha	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników dla nieruchomości wycenianej
Lokalizacja	25	0,112	0,417	0,112
Stan techniczny budynku	25	0,112	0,417	0,112
Utrudnienia w zagospodarowaniu nieruchomości	20	0,089	0,334	0,089
Powierzchnia działki	15	0,067	0,250	0,250
Powierzchnia użytkowa budynku	10	0,045	0,1670	0,106
Dojazd do nieruchomości	5	0,022	0,083	0,083
		suma		0,752

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej wycenianego budynku wynosi:

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

$$W_{R\ 1m^2} = 2\ 735,87\ \text{zł} \cdot 0,752 = 2\ 057,38\ \text{zł}$$

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości wynosi:

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

$$W_R = 2\ 057,38\ \text{zł/m}^2 \cdot 78,60\ \text{m}^2 = 161\ 710,07\ \text{zł}$$

przyjęto: 162 000 zł

9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa prawa własności wycenianych nieruchomości gruntowych położonych w m. Olimpin (KW nr BY1B/00012096/3 oraz BY1B/83150/8) według stanu i cen na dzień wyceny wynosi:

$$W_N = 162\ 000\ \text{zł}$$

Słownie: sto dwadzieścia sześć tysięcy złotych



Oszacowana wartość rynkowa wycenianych nieruchomości dla przyjętego celu wyceny odpowiada cenom uzyskiwanym na lokalnym rynku nieruchomości do nich podobnych. Czas ekspozycji przedmiotowej nieruchomości przy zbyciu szacuje się na około 9-12 miesięcy.

10. KLAUZULE

- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowił osobisty wgląd do księgi wieczystej w dniu 26.11.2024 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.
- 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 15 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 BY1B/00012096/3, STAN Z DNIA 2024-11-28 14:06

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BYDGOSZCZY, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1B

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	5	Nr podstawy wpisu	1, 2, 3, 4
-----------------------------	---	-------------------	------------

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	243/7		1, 2, 3, 4
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1 OLIMPIN	
Sposób korzystania	ROLA ZABUDOWANA		

Obszar całej nieruchomości	0,0956 HA	Nr podstawy wpisu	1, 2, 3, 4
----------------------------	-----------	-------------------	------------

Budynki

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1 OLIMPIN	1, 2, 3, 4
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK MIESZKALNY, GOSPODARCZY W TYM OBORA I STODOŁA		
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	TAK		

Komentarz do migracji

			Nr podstawy wpisu
		W ŁAMIE 4 WPIS: K. MAPY 2, NR REJ. 91, WYCIĄG K. 50 W ŁAMIE 8 WPIS: NA WNIOSEK Z DNIA 15 LISTOPADA 1962 NR 108-9/63 NA PODSTAWIE DECYZJI W PRZEDMIOCIE UCHYLENIA CZĘŚCIOWYCH WPISÓW Z DNIA 24 PAŹDZIERNIKA 1961 R. NR 5 ORAZ REJESTRU POMIAROWEGO I MAP NR 3, 4, 5 W KW NR 11606 - W DRODZE REGULACJI ODŁĄCZONO Z KW NR 11606 - OBSZAR 0,08 HA - TU PRZENIESIONO I PO POŁĄCZENIU Z NUMEREM 1 - Z JEDNOCZESNYM SPROSTOWANIEM OZNACZENIA DZIAŁEK - JAK NR 2 - WPISANO DNIA 1963 R. W ŁAMIE 8 WPIS: NA WNIOSEK Z DNIA 3 MARCA 1981 R. NR 1478/81 - NA PODSTAWIE DECYZJI NACZELNIKA GMINY W NOWEJ WSI WIELKIEJ Z DNIA 17 LUTEGO 1981 R. - PRZENIESIONO OBSZAR NINIEJSZEJ NIERUCHOMOŚCI WYNOŚĄCY 4,27,00 HA - DO KSIĘGI WIECZYSTEJ KW NR 11606 - DNIA 12 MARCA 1982 R. W ŁAMIE 8 WPIS: NA WNIOSEK Z DNIA 17 MAJA 1982 R. - NR 4551/82 - NA PODSTAWIE DECYZJI NACZELNIKA GMINY W NOWEJ WSI WIELKIEJ Z DNIA 17 LUTEGO 1981 R. DOK. NR 10 - W ŁAMIE 5 WPISANO BUDYNKI JAKO ODREBNE OD GRUNTU PRZEDMIOT WŁASNOŚCI - DNIA 26 MAJA 1982 R.	---
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			
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	5		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	REJESTR POMIAROWO KLASYFIKACYJNY; NR 1 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00000312/60/, 1960-01-20 00:00:00, 1960-01-29 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
2	MAPA; NR 2 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00000312/60/, 1960-01-20 00:00:00, 1960-01-29 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	WYKAZ ZMIAN GRUNTOWYCH; 50-51 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./000005082/90/, 1990-06-11 00:00:00, 1990-06-12 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
4	OPIS I MAPA; 52 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./000005082/90/, 1990-06-11 00:00:00, 1990-06-12 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **BY1B/00012096/3**, STAN Z DNIA 2024-11-28
14:06

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BYDGOSZCZY, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1B

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 **BY1B/00012096/3**, STAN Z DNIA 2024-11-28
14:06

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BYDGOSZCZY, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1B

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.	1	1 / 1	5, 6, 7, 8
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	MARIAN SKONIECZNY, STANISŁAW, HELENA			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
8	DECYZJA , 1990-05-15, NACZELNIK GMINY W NOWEJ WSI WIELKIEJ; 49 (przedmiot decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00005082/90/, 1990-06-11 00:00:00, 1990-06-12 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
5	UMOWA SPRZEDAŻY , 1982-11-25; DOK. NR 11 (wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00000972/83/, 1983-02-01 00:00:00, 1983-02-01 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
6	PEŁNOMOCNICTWO , 1982-11-25; DOK. NR 12 (wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00000972/83/, 1983-02-01 00:00:00, 1983-02-01 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
7	UMOWA O PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI , 1983-02-01; DOK. NR 13 (wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00000972/83/, 1983-02-01 00:00:00, 1983-02-01 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **BY1B/00012096/3**, STAN Z DNIA 2024-11-28
14:07

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BYDGOSZCZY, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1B

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#) | [Dział I-Sp](#) | [Dział II](#) | [Dział III](#) | [Dział IV](#)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Komentarz do migracji

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

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **BY1B/00012096/3**, STAN Z DNIA 2024-11-28
14:07

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BYDGOSZCZY, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1B

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **BY1B/00083150/8**, STAN Z DNIA 2024-11-28 14:07

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BYDGOSZCZY, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1B

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	1
Numer działki	243/6			
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1	OLIMPIN	
Sposób korzystania	GRUNTY ORNE PRZEZNACZONE DO ZALESIENIA			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00010151 / , 0,0702 HA			

Obszar całej nieruchomości	0,0702 HA	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	------------------	-------------------	---

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	DLA WNIOSKU Z DNIA 3 LIPCA 1996R UJAWNIONO DZ. KW. NR 8015-21/96.		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 I MAPA; 3, /00083149/ (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW.//00008015/96/, 1996-07-03 00:00:00, 1997-03-13 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)		

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **BY1B/00083150/8**, STAN Z DNIA 2024-11-28 14:07

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BYDGOSZCZY, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1B

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 **BY1B/00083150/8**, STAN Z DNIA 2024-11-28 14:07

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BYDGOSZCZY, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1B

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.	1	1 / 1	---	2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	MARIAN SKONIECZNY, STANISŁAW, HELENA				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA SPRZEDAŻY , 1999-08-16; 3-4 (wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00011255/99/, 1999-08-17 00:00:00, 2000-06-14 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **BY1B/00083150/8**, STAN Z DNIA 2024-11-28 14:07

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BYDGOSZCZY, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1B

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **BY1B/00083150/8**, STAN Z DNIA 2024-11-28 14:08

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BYDGOSZCZY, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1B

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Powrót

STAROSTA BYDGOSKI

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 18-11-2024 11:57:17

Nr jednostki rejestrowej: G97

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Skonieczny Marian (Stanisław, Helena) adres: Wałownica 10/1

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
243/7 040305_2.0013.243/7	Olimpin, ul. Nadrzeczna 31	0.0956	B	0.0956	KW 12096
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.0956	ha		
Słownie:		dziewięćset pięćdziesiąt sześć metrów kwadratowych			

Oznaczenia użytków i klas

B - Tereny mieszkaniowe

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 3

Identyfikator	040305_2.0013.198_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1
Działka	040305_2.0013.243/7	Kondygnacje podziemne: 0
Adres	-	Powierzchnia zabudowy [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Uwagi: -		

Identyfikator	040305_2.0013.200_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1
Działka	040305_2.0013.243/7	Kondygnacje podziemne: 0
Adres	Olimpin, ul. Nadrzeczna 31	Powierzchnia zabudowy [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Uwagi: -		

Identyfikator	040305_2.0013.202_BUD	Kondygnacje nadziemne: 2
Działka	040305_2.0013.243/7	Kondygnacje podziemne: 0
Adres	-	Powierzchnia zabudowy [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Uwagi: -		

Nr jednostki rejestrowej: G396

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Skonieczny Marian (Stanisław, Helena) adres: Wałownica 10/1

Działki ewidencyjne: 1

Znak sprawy: 6621.6609.2024

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
243/6 040305_2.0013.243/6		0.0702	RVI	0.0702	KW 83150

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.0702	ha
Słownie:	siedemset dwa metry kwadratowe	

Oznaczenia użytków i klas
RVI - Grunty orne

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.

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Monika Światlak;
WGIK Starostwo Powiatowe w Bydgoszczy
Data: 2024.11.20 09:27:50 CET

Sporządził(a): Monika Światlak

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

MAPA EWIDENCYJNA SKALA 1:500



Nazwa organu prowadzącego piśmisywowy zasób gąbdezyjny i kartograficzny	STAROSTA BYDGOSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	403
Nazwa materiału zasobu	Mapa ewidencyjna
Data wykonania kopii materiału zasobu	21.11.2024
Mie, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	385/1 Joanna Szczechluk:

Protokół z oględzin nieruchomości

Przedmiotem wyceny są nieruchomości gruntowe położone w m. Olimpin przy ul. Nadrzecznej 31. Znajdują się one w województwie kujawsko-pomorskim, powiecie bydgoskim, gminie Nowa Wieś Wielka, kilkanaście km na południe od rogatek miasta Bydgoszczy.

Nowa Wieś Wielka – gmina wiejska w Polsce położona w województwie kujawsko-pomorskim, w powiecie bydgoskim. Od północy sąsiaduje z Bydgoszczą, od zachodu z gminami Białe Błota i Łabiszyn, od południa z gminą Złotniki Kujawskie, a od wschodu z gminami: Rojewo i Solec Kujawski. Położenie gminy, w pobliżu aglomeracji miasta Bydgoszczy sprzyja rozwojowi budownictwa mieszkaniowego, rzemiosła, usług, handlu.

Przedmiotem wyceny jest:

- Nieruchomość gruntowa zabudowana, którą stanowi działka ewidencyjna nr 243/7 o powierzchni 0,0956 ha. Na nieruchomości znajduje się:
 - murowany jednokondygnacyjny budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej wynoszącej 78,60 m², wybudowany pod koniec XIX w.
 - murowany dwukondygnacyjny budynek w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej 99,81 m², w trakcie budowy – samowola budowlana
 - ruiny murowanej stodoły o powierzchni zabudowy około 68 m²
- Nieruchomość gruntowa niezabudowana, którą stanowi działka ewidencyjna nr 243/6 o powierzchni 0,0702 ha.

Obie nieruchomości stanowią użyteczną całość. Ich łączna powierzchnia wynosi 0,1658 ha. Działka ewidencyjna nr 243/7 jest zabudowana m.in. budynkiem mieszkalnym, natomiast działka ewidencyjna nr 243/6, stanowi teren niezbędny do korzystania z zabudowy (podwórko). Kształt nieruchomości regularny (zbliżony do kwadratu), teren płaski. Dojazd do nieruchomości drogą utwardzoną z kostki brukowej. Nieruchomość jest uzbrojona w przyłącze elektroenergetyczne, wodociągowe oraz kanalizacyjne. W drodze przebiega sieć gazowa. Nieruchomość nie jest ogrodzona.

Opis zabudowy:

Na nieruchomości znajduje się murowany, jednokondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym, niepodpiwniczony budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej (mierzonej po podłodze) wynoszącej 78,60 m². Budynek został wybudowany pod koniec XIX w. Jest objęty ochroną konserwatorską. Składa się z 2 pokoi (w tym jeden przechodni), kuchni, łazienki z WC, sieni oraz pomieszczenia gospodarczego z kotłownią. Wysokość pomieszczeń mieszkalnych około 2 m. Dach konstrukcji drewnianej, kryty eternitem. Ściany murowane z pustaka żuźlowego, nieocieplone. Fundament z kamieni. Stolarka okienna drewniana. Budynek wyposażony jest w sieć elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacyjną. Brak w budynku gazu oraz instalacji centralnego ogrzewania. W jednym pokoju znajduje się piec wolnostojący. Ciepła woda w łazience z bojlera elektrycznego.

Stan techniczny oraz standard wykończenia budynku ocenia się na zły: do kapitalnego remontu.

Zestawienie pomieszczeń oraz ich powierzchnia użytkowa:

Pomieszczenie	Pow. uż. mierzona po podłodze [m ²]	Pow. dodat.	Podłogi	Ściany
Kuchnia	18,91		linoleum	malowane
Pokój	21,36		linoleum	malowane
Pokój	25,94		płyta pilśniowa	malowane
Łazienka	6,21		płytki ceramiczne	płytki ceramiczne, malowane
Sień	6,18		posadzka cementowa	malowane
Pomieszczenie gospodarcze, kotłownia		33,46	klepisko, posadzka cementowa	surowe
SUMA	78,60	33,46		

Na nieruchomości znajduje się również murowany dwukondygnacyjny budynek w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej 99,81 m². Podczas oględzin nie udostępniono żadnych dokumentów dotyczących budowy. Jego lokalizacja w bezpośrednim sąsiedztwie budynku mieszkalnego świadczy o samowoli budowlanej. Rozkład pomieszczeń wskazuje, iż miał to być budynek mieszkalny. Budowa została porzucona wiele lat temu. Jego stan techniczny kwalifikuje go do wyburzenia.

Nadto, na nieruchomości znajdują się ruiny murowanej stodoły o powierzchni zabudowy około 68 m²

Nieruchomość znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Lokalizację w obrębie powiatu ocenia się jako gorszą. Sąsiedztwo oraz otoczenie nieruchomości ocenia się jako przeciętne.



Dokumentacja fotograficzna

Budynek mieszkalny





Samowola budowlana





Stodoła





Droga dojazdowa, zagospodarowanie działki



Załącznik nr 6

Zestawienie podobnych nieruchomości gruntowych zabudowanych

Nr	Lokalizacja	Data sprzedaży	Cena sprzedaży [zł]	Powierzchnia użytkowa budynku [m ²]	Powierzchnia działki [m ²]	cena/m ² [zł]	cena skoryg./m ² [zł]
1	Wałdowo Królewskie	22.08.2023	115000	100	1173	1150,00	1221,88
2	Dąbrowa Chełmińska	31.08.2023	130000	98	928	1326,53	1409,44
3	Kruszyn	13.04.2023	180000	120	835	1500,00	1618,75
4	Buszkowo	09.02.2024	140000	75,58	983	1852,34	1929,52
5	Gliszcz	02.02.2023	115000	60	1711	1916,67	2092,36
6	Solec Kujawski	11.12.2023	120000	58,35	701	2056,56	2159,38
7	Mąkowsko	03.01.2024	255000	123	1191	2073,17	2168,19
8	Wierzchucin Królewski	15.04.2024	99000	45	1900	2200,00	2264,17
9	Murowaniec	12.01.2023	250000	70	729	3571,43	3898,81
10	Niwy	23.01.2023	238000	65	1271	3661,54	3997,18
11	Nowa Wieś Wielka	20.06.2023	220000	60	1015	3666,67	3926,39
12	Żołędowo	16.04.2023	280000	70	1700	4000,00	4316,67
13	Koronowo	22.12.2023	240000	55	665	4363,64	4563,64



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Wycena Nieruchomości Przemysław Bukowski

85-791 Bydgoszcz, Golłoba 1 / 20

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0015454

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

na okres: 15/01/2024 - 14/01/2025

na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR

słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 146.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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