



WYCENA NIERUCHOMOŚCI Przemysław Bukowski

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

OPERAT SZACUNKOWY

**nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej
w woj. kujawsko-pomorskim, powiecie inowrocławskim,
gminie Kruszwica, w mieście Kruszwica przy ul. Cichej 45
działka ewidencyjna nr 323
KW – BY11/00072272/6**



Opracował:
Przemysław Bukowski

Bydgoszcz, dnia 10.03.2025 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona w mieście Kruszwica (województwo kujawsko-pomorskie, powiat inowrocławski, gmina Kruszwica) przy ul. Cichej 45. Stanowi ją działka ewidencyjna nr 323 o powierzchni 0,0200 ha.

Na nieruchomości znajduje się inny budynek niemieszkalny o powierzchni użytkowej 63,30 m² oraz wiata o powierzchni 77,54 m². Całość wykorzystywana jest jako myjnia samochodowa.

Dla ww. nieruchomości V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Inowrocławiu prowadzi księgę wieczystą nr BY1I/00072272/6.

Zgodnie z zapisami w księdze wieczystej, właścicielem nieruchomości jest Katarzyna Magdalena Żukiewicz (Andrzej, Grażyna) w udziale 1/1.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości wraz z częściami składowymi.

2. CEL WYCENY

Zbycie nieruchomości w związku z prowadzonym postępowaniem upadłościowym prowadzonym wobec Katarzyny Żukiewicz.

3. SPOSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI

Wartość nieruchomości została określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej oraz podejścia kosztowego, metody kosztów odtworzenia, techniki elementów skalonych.

4. WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY

Wartość odtworzeniowa prawa własności nieruchomości wynosi:

237 000 zł

(słownie: **dwieście trzydzieści siedem tysięcy złotych**)



5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data określenia stanu i wartości przedmiotu wyceny: 28.02.2025 r.

Data sporządzenia operatu szacunkowego: 10.03.2025 r.

SPIS TREŚCI

1.	PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
2.	CEL WYCENY	4
3.	PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
3.1.	PODSTAWA FORMALNA	4
3.2.	PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE	4
3.3.	ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	4
3.4.	DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
4.	OPIS I STAN NIERUCHOMOŚCI	5
4.1.	STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	5
4.2.	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW	5
4.3.	PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	6
4.4.	OPIS NIERUCHOMOŚCI	7
5.	PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	8
6.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH	9
7.	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU	10
8.	OKREŚLENIE KOSZTU ODTWORZENIA FUNDAMENTÓW	11
9.	OKREŚLENIE WARTOŚCI ODTWORZENIOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....	13
10.	WYNIK KOŃCOWY WYCENY	14
11.	KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	14
12.	WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	14

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona w mieście Kruszwica (województwo kujawsko-pomorskie, powiat inowrocławski, gmina Kruszwica) przy ul. Cichej 45. Stanowi ją działka ewidencyjna nr 323 o powierzchni 0,0200 ha.

Na nieruchomości znajduje się inny budynek niemieszkalny o powierzchni użytkowej 63,30 m² oraz wiatła o powierzchni 77,54 m². Całość wykorzystywana jest jako myjnia samochodowa.

Dla ww. nieruchomości V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Inowrocławiu prowadzi księgę wieczystą nr BY11/00072272/6.

Zgodnie z zapisami w księdze wieczystej, właścicielem nieruchomości jest Katarzyna Magdalena Żukiewicz (Andrzej, Grażyna) w udziale 1/1.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości wraz z częściami składowymi.

2. CEL WYCENY

Zbycie nieruchomości w związku z prowadzonym postępowaniem upadłościowym prowadzonym wobec Katarzyny Żukiewicz.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. PODSTAWA FORMALNA

Przedmiotową wycenę wykonano na podstawie zlecenia z dnia 10.02.2025 r.

Zlecaniodawca: Julita Kasnowska Restrukturyzacje

3.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2024.1145 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.2024.1061 t.j. z późn. zmian.)
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny

3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez Starostwo Powiatowe w Inowrocławiu
- księga wieczysta nr BY11/00072272/6 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Inowrocławiu
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych przy ulicach Cichej i Wiosennej w Kruszwicy, Gmina Kruszwica
- umowy sprzedaży nieruchomości
- „Informacyjny zestaw wskaźników nakładów na obiekty budowlane” INFOCENBUD wg cen III kwartału 2024 r.

- oględziny nieruchomości przeprowadzone w dn. 28.02.2025 r.

3.4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- data sporządzenia operatu szacunkowego – 10.03.2025 r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 28.02.2025 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 28.02.2025 r.
- data dokonania oględzin nieruchomości – 28.02.2025 r.

4. OPIS I STAN NIERUCHOMOŚCI

4.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Stan prawny określono na podstawie badania księgi wieczystej nr BY11/00072272/6 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Inowrocławiu.

Typ księgi:

Nieruchomość gruntowa

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości:

Działki ewidencyjne:

- numer działki: 323
- identyfikator działki: 040706_4.005.323
- obręb ewidencyjny: 0005, Kruszwica Miasto
- położenie: województwo kujawsko-pomorskie, powiat inowrocławski, gmina Kruszwica, miejscowość Kruszwica
- ulica: Cicha 45
- sposób korzystania: Bi – inne tereny zabudowane
- obszar całej nieruchomości: 0,0200 ha

Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością:

Brak wpisów

Dział II:

Właściciel: Katarzyna Magdalena Żukiewicz (Andrzej, Grażyna) w udziale 1/1

Dział III:

Widnieją wzmianki oraz ostrzeżenia (szczegóły w załączniku)

Dział IV:

Widnieją wpisy dotyczące hipotek (szczegóły w załączniku)

4.2. 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 Inowrocławskiego

- nr księgi wieczystej: BY11/00072272/6
- województwo: kujawsko-pomorskie
- powiat: inowrocławski
- jednostka ewidencyjna: 040706_4, Kruszwica - M
- obręb ewidencyjny: 0005, Kruszwica Obr. 5

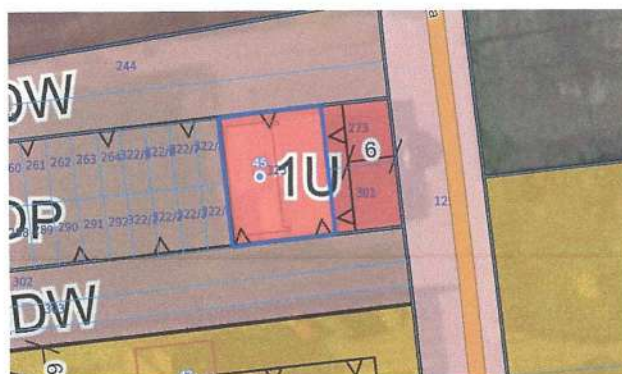
Numer działki	Adres lub położenie	Ozn. użyt. i kont. klasyf.	Opisy użytków	Powierzchnia działki [ha]
323	Kruszwica, ul. Cicha 45	Bi	Inne tereny zabudowane	0,0200

Identyfikator	040706_4.0005.479_BUD
Adres	Kruszwica, ul. Cicha 45
Rodzaj wg KŚT	Pozostałe budynki niemieszkalne
Kondygn. nad./pod.	1/0
Powierzchnia zabudowy [m ²]	81



4.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze, dla którego obowiązuje aktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Kruszwicy nr LXII/819/2024 z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych przy ulicach Cichej i Wiosennej w Kruszwicy, Gmina Kruszwica. Zgodnie z nim nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem 1U – teren usług.



4.4. OPIS NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona w peryferyjnej części miasta Kruszwica (województwo kujawsko-pomorskie, powiat inowrocławski, gmina Kruszwica) przy ul. Cichej 45, około 2 km od centrum miasta. Miasto Kruszwica znajduje się nad jeziorem Gopło, w województwie kujawsko-pomorskim, powiecie inowrocławskim, gminie Kruszwica, około 10 km na południe od miasta Inowrocław. Kruszwica jest ważnym ośrodkiem gospodarczym, handlowym i kulturalnym regionu. Znajdują się tu zakłady przemysłu spożywczego. Ogromną rolę w życiu miasta odgrywa turystyka, związana z początkami polskiej państwowości. Według danych GUS z 31 grudnia 2022 roku Kruszwica liczyła 9161 mieszkańców.

Stanowi ją działka ewidencyjna nr 323 o powierzchni 0,0200 ha. Kształt działki regularny, zbliżony do prostokąta. Teren działki płaski, nieogrodzony.

Na nieruchomości znajduje się inny budynek niemieszkalny o powierzchni użytkowej 63,30 m² oraz wiata o powierzchni 77,54 m². Całość wykorzystywana jest jako myjnia samochodowa – łącznie trzy stanowiska. Powierzchnia zabudowy budynku zgodnie z danymi z ewidencji gruntów i budynków prowadzonymi przez Starostę Inowrocławskiego wynosi 81 m².

Budynek został wybudowany w 2013 r. Budynek parterowy, konstrukcji murowanej z pustaka, dach kryty blachą. Elewacja ocieplona, otynkowana. Stolarka okienna PCW. Drzwi wewnętrzne płytowe. Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, wodną, kanalizacyjną, gazową, alarmową, monitoringu i centralnego ogrzewania (piec gazowy). Na podłogach posadzka betonowa oraz płytki ceramiczne, na ścianach tynki cementowo-wapienne oraz płytki ceramiczne.

Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa [m²]
Garaż/myjnia	39,91
Socjalne	9,87
Biuro	3,25
Gospodarcze	2,40
WC	1,70
Kotłownia	2,57
Korytarz	3,60
Suma	63,30

Do budynku przylega wiata konstrukcji stalowej, kryta blachą o powierzchni 77,54 m² – pod wiatą urządzone są dwa stanowiska do mycia ręcznego samochodów.

Cała nieruchomość wyposażona jest w instalację technologiczną myjni – urządzenia do mycia pojazdów z systemem sterowania, która nie jest przedmiotem wyceny).

UWAGA: Nieruchomość nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

Dojazd do ul. Cichej (kostka brukowa) odbywa się poprzez działki ewidencyjne nr 245,273 i 301, utwardzone kostką brukową, będące własnością osób prywatnych – nie ma ustanowionej służebności gruntowej. Nieruchomość znajduje się w sąsiedztwie budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz zakładu energetyki ciepłej. Mając na uwadze peryferyjne położenie nieruchomości oraz niewielkie zurbanizowanie terenów otaczających, lokalizację nieruchomości, w związku z prowadzoną na niej działalnością (myjnia samochodowa) ocenia się na gorszą.

5. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

Uwzględniając przepisy prawne, standardy zawodowe, stan rynku, cel wyceny oraz rodzaj prawa do przedmiotowej nieruchomości do określenia wartości odtworzeniowej zastosowano podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia, technikę elementów scalonych.

Zgodnie z par. 25 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości w podejściu kosztowym stosuje się metodę kosztów odtworzenia albo metodę kosztów zastąpienia. Metodę kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia stosuje się przy użyciu techniki szczegółowej, techniki elementów scalonych albo techniki wskaźnikowej.

Zgodnie z par. 26 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości za koszt nabycia gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, przyjmuje się wartość rynkową gruntu.

Zgodnie z par. 26 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości za koszt odtworzenia części składowych gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy, przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia lub kosztom ich zastąpienia, pomniejszoną o stopień zużycia tych części składowych.

Zgodnie z par. 26 ust. 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości przy określaniu stopnia zużycia, o którym mowa w ust. 2, rzeczoznawca majątkowy ustala zużycie techniczne, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również zużycie funkcjonalne lub inne wynikające ze specyfiki wycenianej nieruchomości.

Zgodnie z par. 27 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości przy metodzie kosztów odtworzenia określa się koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części składowych.

Zgodnie z par. 28 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości przy użyciu techniki elementów scalonych, koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości scalonych elementów robót budowlanych oraz cen scalonych elementów tych robót.

Zgodnie z par. 28 ust. 4 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości przy użyciu technik, o których mowa w ust. 1–3, uwzględnia się koszty dokumentacji i nadzoru.

Do określenia wartości rynkowej gruntu 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 rozeznanem 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 GRUNTOWYCH

Na potrzeby wyceny dokonano analizy lokalnego rynku podobnych nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami myjni samochodowych.

Obszar rynku – powiat inowrocławski oraz sąsiednie

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

Nie odnotowano ani jednej transakcji nieruchomościami podobnymi, dlatego dokonano analizy lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, stanowiących przedmiot prawa własności. Do analizy przyjęto tylko te nieruchomości, które są przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod usługi.

Obszar rynku – powiat inowrocławski

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

W badanym okresie podaż przewyższa popyt. Zawarto kilkanaście umów sprzedaży niezabudowanych podobnych nieruchomości, z których do dalszej analizy przyjęto 13 ze względu na podobieństwo i wiarygodność transakcji.

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

Nr	Lokalizacja	Data sprzedaży	Cena sprzedaży [zł]	Powierzchnia [m ²]	cena/m ² [zł]	cena skoryg./m ² [zł]
1	Janikowo	05.04.2024	84200	1117	75,38	75,38
2	Janikowo	26.04.2023	605650	7994	75,76	75,76
3	Inowrocław	14.06.2023	328455,28	4110	79,92	79,92
4	Inowrocław	06.06.2023	300000	3468	86,51	86,51
5	Janikowo	09.07.2024	131300	1500	87,53	87,53
6	Inowrocław	20.02.2024	140000	1596	87,72	87,72
7	Inowrocław	07.11.2023	74000	798	92,73	92,73
8	Janikowo	24.04.2024	202000	2003	100,85	100,85
9	Inowrocław	02.07.2024	81300,81	800	101,63	101,63
10	Inowrocław	09.07.2024	99000	798	124,06	124,06
11	Inowrocław	13.05.2024	268710	2067	130,00	130,00
12	Inowrocław	24.07.2024	297000	2009	147,83	147,83
13	Inowrocław	21.05.2024	1050000	6772	155,05	155,05

W wyniku tej analizy stwierdzono, że ceny transakcyjne podobnych nieruchomości gruntowych zawierają się w granicach od 75,38 do 155,05 zł/m², średnio 103,46 zł/m² powierzchni gruntu. Zakres cen ΔC wynosi 79,67 zł/m². W badanym okresie nie stwierdzono zmian cen nieruchomości wskutek upływu czasu. Czynniki wpływającymi na zmiany poziomu cen na przedmiotowym rynku są: lokalizacja ogólna (waga 30%), powierzchnia nieruchomości (waga 20%), dojazd do nieruchomości (waga 20%), uzbrojenie nieruchomości (waga 20%) oraz kształt nieruchomości (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
lokalizacja ogólna	korzystna średnia niekorzystna	korzystne położenie w obrębie powiatu przeciętne położenie w obrębie powiatu gorsze położenie w obrębie powiatu
powierzchnia nieruchomości	lepsza gorsza	do 2 000 m ² powyżej 2 000 m ²
dojazd do nieruchomości	korzystny niekorzystny	dojazd drogą utwardzoną dojazd drogą gruntową
uzbrojenie nieruchomości	korzystne niekorzystne	W pobliżu przebiegają sieci: w, k, e, g w pobliżu brak sieci
kształt nieruchomości	korzystny niekorzystny	kształt regularny kształt nieregularny

7. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU

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

Cecha	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
lokalizacja ogólna	średnia	niekorzystna	korzystna
powierzchnia nieruchomości	lepsza	lepsza	gorsza
dojazd do nieruchomości	korzystny	korzystny	korzystny
uzbrojenie nieruchomości	korzystne	niekorzystne	korzystne
kształt nieruchomości	korzystny	niekorzystny	korzystny

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

$$C_{\text{śr}} = 103,46 \text{ zł}$$

$$C_{\text{min}} = 75,38 \text{ zł}$$

$$C_{\text{max}} = 155,05 \text{ zł}$$

Obliczenie wartości współczynników korygujących:

$$\frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{śr}}} = 0,729 \quad \frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{śr}}} = 1,499$$

Obliczenie wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości:

Cecha	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników dla nieruchomości wycenianej (U _i)
lokalizacja ogólna	30	0,218	0,449	0,334
powierzchnia nieruchomości	20	0,146	0,300	0,300
dojazd do nieruchomości	20	0,146	0,300	0,300
uzbrojenie nieruchomości	20	0,146	0,300	0,300
kształt nieruchomości	10	0,073	0,150	0,150
		suma		1,384

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni gruntu:

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

$$W_{R 1m^2} = 103,46 \text{ zł} \cdot 1,384 = 143,19 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności wycenianej nieruchomości wynosi:

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

$$W_R = 143,19 \text{ zł/m}^2 \cdot 200 \text{ m}^2 = 28 638,00 \text{ zł}$$

przyjęto: 28 638 zł

8. OKREŚLENIE KOSZTU ODTWORZENIA BUDYNKU MYJNI

Za podstawę wyceny przyjęto „Informacyjny zestaw wskaźników nakładów na obiekty budowlane” INFOCENBUD wg cen III kwartału 2024 r., obiekt bezdotykowa myjnia samochodów osobowych i dostawczych EC03 (PKOB 1230).

BEZDOTYKOWA MYJNIA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH I DOSTAWCZYCH**EC03 (PKOB 1230)****1. Ogólna charakterystyka obiektu.****1.1. Technologia budowy - konstrukcja stalowa.****1.2. Dane ogólne.**

Powierzchnia zabudowy	94,9 m ²
Powierzchnia użytkowa	65,0 m ²
Kubatura	332 m ³
Liczba kondygnacji nadziemnych	1
Podpiwniczenie	brak

1.3. Warunki gruntowe - grunt kat. III, poziom wody gruntowej poniżej poziomu posadowienia fundamentów.**2. Charakterystyka techniczna obiektu.****2.1. Konstrukcja i wykończenie obiektu.**

Fundamenty pod stanowiskami myjni - płyta żelbetowa z betonu B40, pod częścią techniczną - ławy fundamentowe żelbetowe z betonu B40. Ściany zewnętrzne pomieszczenia technicznego - konstrukcja stalowa z obudową z płyt ISOTHERM.

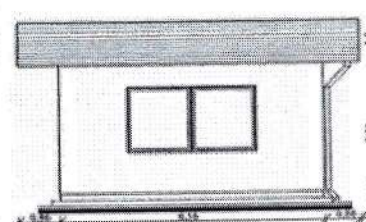
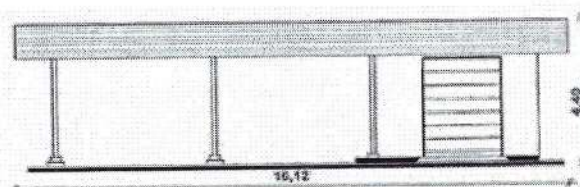
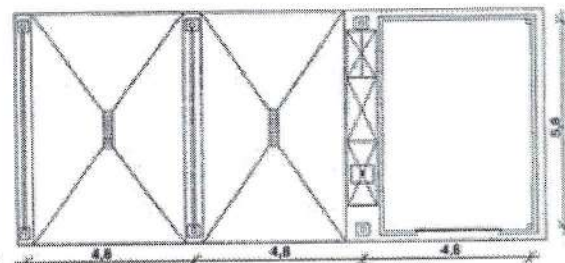
Konstrukcja stanowisk myjni - słupy stalowe. Dach z blachy trapezowej, ocieplony płytami styropianowymi o grubości 10 cm (wyłącznie nad pomieszczeniem technicznym), kryty dwoma warstwami papy grzewalnej. Malowanie - konstrukcji stalowej dwukrotnie farbą ftalową. Stolarka okienna z PCV, brama stalowa z blachy ocynkowanej ocieplona, segmentowa.

2.2. Instalacje.

- wodociągowa i c.o. z rur miedzianych,
- kanalizacyjna z rur PCV,
- elektryczna - oświetlenie, siła i odgromowa.
- technologiczna myjni - urządzenia do mycia pojazdów z systemem sterowania (wartość urządzeń w tabeli wraz z montażem).

3. Program użytkowy.

Myjnia bezdotykowa 2-stanowiskowa z 5 programami obsługi samochodów, średni czas pracy 12 godzin (w tym czasie mycie 48 samochodów).

**- WSKAŹNIKI NAKŁADÓW -**

Obiekt: EC03 - BEZDOTYKOWA MYJNIA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH I DOSTAWCZYCH

I.NAKŁADY FINANSOWE ZŁ NA JEDNOSTKĘ PODSTAWOWĄ (m² p.u.)

Ilość jednostek: 65,0

Symbol	Element scalony, stan, obiekt	Koszty bezpośrednie			Narzuty		Cena
		R	M + Kz	S	Kp	Z	
10 100	Roboty ziemne	32,00	0,00	80,52	75,16	23,08	210,76
10 110	Fundamenty	269,17	429,62	14,12	189,24	58,12	960,27
10	Zerowy-surowy podziemia	301,17	429,62	94,64	264,40	81,20	1171,03
40 410	Konstrukcja ścian nadziemia	143,47	1246,08	63,17	138,04	42,40	1633,16
40 440	Konstrukcja dachu	186,62	428,23	83,19	180,23	55,35	933,62
40 450	Pokrycia dachowe	94,99	256,00	2,80	65,32	20,06	439,17
40	Surowy nadziemia	425,08	1930,31	149,16	383,69	117,81	3005,95
50 521	Stolarka okienna	8,06	27,37	0,47	5,70	1,75	43,35
50 522	Stolarka drzwiowa	19,40	135,78	0,44	13,25	4,07	172,94
50 530	Podłoga, posadzki, podłogi	59,87	99,54	2,03	41,35	12,70	215,49
50	Wykończeniowy	87,33	262,69	2,94	60,30	18,52	431,78
70 700	Instalacje wodno-kanalizacyjne	11,79	24,85	7,62	12,97	3,98	61,21
70 720	Instalacje C.O.	50,95	94,07	0,70	34,50	10,60	190,82
70 740	Instalacje elektryczne	239,40	561,88	57,11	198,07	60,83	1117,29
70 760	Instalacje technologiczne	0,00	3837,68	22,28	14,88	4,57	3879,41
70	Instalacje	302,14	4518,48	87,71	260,42	79,98	5248,73
RAZEM OBIEKT		1115,72	7141,10	334,45	968,71	297,51	9857,49

Współczynnik regionalny dla województwa kujawsko-pomorskiego przyjęto w wysokości 0,9354.

Lp.	element	jednostka obmiaru	zł na jedn.	Ilość jednostek obmiaru	w _r	Wartość [zł]
1	Cały obiekt z wyłączeniem instalacji technologicznych	Powierzchnia użytkowa budynku	5 978,08	63,30	0,9354	353 967,02

Koszty niezbędne do poniesienia w związku z realizacją robót, które nie zostały uwzględnione w cenach jednostkowych (m.in. koszty przygotowania dokumentacji projektowej, nadzoru inwestorskiego, opłat związanych z uzyskaniem pozwoleń i uzgodnień) przyjęto w wysokości 5 000 zł.

Orientacyjny okres trwałości budynku przyjęto na poziomie 35 lat.

Stopień zużycia technicznego został przyjęty na poziomie 35% (12/35).

Uwzględniając powyższe koszt odtworzenia części składowych wynosi:

$$K_o = 353\,967,02 \text{ zł} \cdot (1 - 0,35) \text{ zł} + 5\,000 \text{ zł} = 235\,078,56 \text{ zł}$$

przyjęto: 235 079 zł

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI ODTWORZENIOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Wartość odtworzeniową prawa własności wycenianej nieruchomości określono jako sumę wartości rynkowej gruntu oraz kosztów odtworzenia posadowionych na tym gruncie części składowych, wymnożoną przez wartość współczynnika korekcyjnego K, który zawiera się w przedziale 0,90 do 1,10.

Wartość rynkowa gruntu wynosi 28 638 zł

Koszt odtworzenia części składowych wynosi 235 079 zł

Wartość współczynnika korekcyjnego K przyjęto na poziomie 0,90 – zdecydowano się na zastosowanie współczynnika korekcyjnego K na poziomie 0,90 gdyż nieruchomość posiada wadę wykraczającą poza cechy rynkowe nieruchomości. Nieruchomość nie posiada dostępu do drogi publicznej a dojazd do niej odbywa się wyłącznie poprzez działki ewidencyjne nr 245, 273 i 301, będące własnością osób prywatnych (działki 273 i 301 wykorzystywane są wyłącznie przez właściciela wycenianej nieruchomości).

$$W_N = (235\,079 \text{ zł} + 28\,638 \text{ zł}) \cdot 0,90 = 237\,345,30 \text{ zł}$$

przyjęto: 237 000 zł

10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość odtworzeniowa prawa własności nieruchomości wynosi:

237 000 zł

(słownie: **dwieście trzydzieści siedem tysięcy złotych**)



Oszacowana wartość odtworzeniowa wycenianej nieruchomości dla przyjętego celu wyceny odpowiada cenom uzyskiwanym na lokalnym rynku nieruchomości niezabudowanych do niej podobnych, powiększonym o koszt odtworzenia części składowych znajdujących się na niej.

Podczas wyceny określono wartość odtworzeniową nieruchomości ponieważ na lokalnym rynku (powiat inowrocławski oraz sąsiednie) od stycznia 2023 nie odnotowano transakcji nieruchomościami podobnymi.

11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

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

12. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

- Załącznik nr 1 – Wydruk księgi wieczystej
 Załącznik nr 2 – Uproszczony wypis z rejestru gruntów
 Załącznik nr 3 – Mapa ewidencyjna
 Załącznik nr 4 – Protokół z oględzin nieruchomości
 Załącznik nr 5 – Dokumentacja fotograficzna
 Załącznik nr 6 – Informacyjny zestaw wskaźników nakładów na obiekty budowlane INFOCENBUD wg cen III kwartału 2024 r
 Załącznik nr 7 – Polisa OC

Operat zawiera 14 stron numerowanych oraz 7 załączników.

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR BY11/00072272/6, STAN Z DNIA 2025-02-19 07:32

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

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1, 2
Działki ewidencyjne		
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	323	1, 2, 4, 5
Identyfikator działki	040706_4.0005.323	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0005, KRUSZWICA MIASTO	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 KUJAWSKO-POMORSKIE, INOWROCŁAWSKI, KRUSZWICA, KRUSZWICA	
Ulica	CICHA 45	
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE	
		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,0200 HA	1, 2

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	GŁÓWNY WYCIĄG Z WYKAZU ZMIAN GRUNTOWYCH , 2011-07-14, STAROSTA INOWROCŁAWSKI, INOWROCŁAW; 530-532, BY11/00009151/0 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczyste) DZ. KW./BY11/00005896/11/001, 2011-08-08 11:26:15, 2011-10-24-11.18.12.623160, NIE, 1-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
2	CZĘŚCIOWY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2011-07-14, STAROSTA INOWROCŁAWSKI, INOWROCŁAW; 5 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY11/00005896/11/001, 2011-08-08 11:26:15, 2011-10-24-11.18.12.623160, NIE, 1-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
4	GŁÓWNY WYCIĄG Z WYKAZU ZMIAN GRUNTOWYCH , 2012-06-06, STAROSTA INOWROCŁAWSKI, INOWROCŁAW; 22 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY11/00004487/12/001, 2012-06-12 11:56:16, 2012-06-21-12.49.37.201013, NIE, 20-21 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
5	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2015-04-22, STAROSTA INOWROCŁAWSKI, INOWROCŁAW; 28 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY11/00003268/15/001, 2015-05-04 12:10:30, 2015-05-12-15.10.54.489166, NIE, 25-26 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **BY11/00072272/6**, STAN Z DNIA 2025-02-19 07:32

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

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 **BY11/00072272/6**, STAN Z DNIA 2025-02-19 07:32

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

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.	2	1 /1	---	6
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	KATARZYNA MAGDALENA ŻUKIEWICZ, ANDRZEJ, GRAŻYNA, 79020311782				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	UMOWA DAROWIZNY , 1792/2015, 2015-04-30, IZABELA KUJAWSKA GĘSIŃSKA, KRUSZWICA; 25-26 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY11/00003268/15/002, 2015-05-04 12:10:30, 2015-05-12-15.10.54.489166, NIE, 25-26 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **BY11/00072272/6**, STAN Z DNIA 2025-02-19 07:32

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

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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. REP.C. / USKA / 15961 / 24 - 2024-12-04, 13:43:05
- 1.1 DZ. KW. / BY11 / 13197 / 24 / 1 - 2024-12-04, 13:57:33 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
2. DZ. KW. / BY11 / 1189 / 25 / 1 - 2025-02-06, 11:38:29 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	7
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 57/24 PROWADZONEJ NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: AKTU NOTARIALNEGO SPORZĄDZONEGO PRZED ZASTĘPCĄ NOTARIALNYM CEZARYM WASILEWSKIM, ZASTĘPCĄ SYLWII GOMÓŁKI Z DNIA 28-04-2022 R., SYGN. AKT REPERTORIUM A NUMER 2555/2022, ZAOPATRZONYM W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 08-08-2023 R. ORAZ POSTANOWIENIA O NADANIU KLAUZULI WYKONALNOŚCI SR W INOWROCŁAWIU Z DNIA 08-08-2023 R., SYGN. AKT I CO 2963/23, ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 31-08-2023 R.	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1. IBI HOLDINGS TRUST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, WARSZAWA	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2	10
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI KOLEJNEGO WIERZycIELA W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ GKM 69/23 PROWADZONEJ NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM SĄDU OKRĘGOWEGO W BYDGOSZCZY Z DNIA 01 CZERWCA 2023R. SYGN. AKT VIII GNC 183/23 ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 09 SIERPNIA 2023R.	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1. JAKOVA B.V. Z SIEDZIBĄ W ZEVENBERGEN, ZEVENBERGEN	
Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3	12
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI KOLEJNEGO WIERZycIELA W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ GKM 55/23 PROWADZONEJ NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZU	

ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO POZNAŃ-STARE MIASTO W POZNANIU XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY Z DNIA 11 KWIETNIA 2023R. SYGN.AKT XII GNC 1104/23 ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 01 CZERWCA 2023R.	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1. ONIX SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ , ZAKRZEWO, 970432607, 0000151373

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
7	WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , KM 57/24, 2024-02-02, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W INOWROCŁAWIU MARCIN SAMUEL; 43 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY11/00001585/24/001, 2024-02-02 11:47:00, 2024-02-09-13.11.36.157842, NIE, 40-41 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
10	WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , GKM 69/23, 2024-05-13, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W INOWROCŁAWIU MARCIN SAMUEL; 67 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY11/00006059/24/001, 2024-05-13 12:29:00, 2024-06-12-14.19.24.782978, NIE, 64-65 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
12	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , GKM 55/23, 2024-10-14, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W INOWROCŁAWIU PIOTR SYNIK; 83 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY11/00011425/24/001, 2024-10-14 15:27:00, 2024-11-21-10.38.12.919956, NIE, 79-80 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR BY11/00072272/6, STAN Z DNIA 2025-02-19 07:32

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

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1			8, 9
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	226041,50 (DWIEŚCIE DWADZIEŚCIA SZEŚĆ TYSIĘCY CZTERDZIEŚCI JEDEN 50/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ W KWOCIE 125.363,99 ZŁOTYCH, ODSETEK NALICZONYCH NA DZIEŃ 20 MARCA 2024R. W ŁĄCZNEJ KWOCIE 25.170,33 ZŁOTYCH ,KOSZTÓW POSTĘPOWANIA W KWOCIE 160,00 ZŁOTYCH; POWIĘKSZONYCH ZGODNIE Z ART.110(1) USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE (DZ.U. Z 2019R., POZ.2204 Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI) O POŁOWĘ	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	MULDER ONIONS BV, KERKRADE (HOLANDIA)		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2			11
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	34282,50 (TRZYDZIEŚCI CZTERY TYSIĄCE DWIEŚCIE OSIEMDZIESIĄT DWA 50/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE ZAPŁATY NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ ZASĄDZONEJ TYTUŁEM WYKONAWCZYM (NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA W KWOCIE 30347,50 ZŁ, KOSZTY POSTĘPOWANIA W KWOCIE 3935,00 ZŁ).	
Wierzyciel hipoteczny				
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko)	Lp. 1.	MIROŚLAW JANGAS		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
8	NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM, VIII GNC 230/23, 2023-08-23, SĄD OKRĘGOWY W BYDGOSZCZY VIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY, BYDGOSZCZ; 52-53 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY11/00003980/24/001, 2024-03-25 11:15:00, 2024-06-05-12.04.55.642776, NIE, 48-51 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
9	POSTANOWIENIE, VIII GNC 230/23, 2024-03-06, SĄD OKRĘGOWY W BYDGOSZCZY VIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY, BYDGOSZCZ; 52-53 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)

11

DZ. KW./BY11/00003980/24/001, 2024-03-25 11:15:00, 2024-06-05-12.04.55.642776, NIE, 48-51
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI, V
GNC 646/24, 2024-04-04, SĄD REJONOWY W KALISZU, V WYDZIAŁ GOSPODARCZY, KALISZ; 73
(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./BY11/00007336/24/001, 2024-06-14 10:55:00, 2024-08-02-11.27.30.035398, NIE, 71-72
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

[Powrót](#)

Starosta Inowrocławski
ul. Mątewska 17
88-100 Inowrocław

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: Inowrocławski
Jednostka ewidencyjna: 040706_4, Kruszwica - M
Obręb ewidencyjny: 0005, Kruszwica Obr. 5

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 27-02-2025 07:29:10

Nr jednostki rejestrowej: G350

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Zukiewicz Katarzyna Magdalena (Andrzej, Grażyna) adres: ul. Spacerowa 8, 88-153 Kruszwica

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
323 040706_4.0005.323	Kruszwica, ul. Cicha 45	0.0200	Bi	0.0200	BY11/00072272/6

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 479.

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.0200	ha
Słownie:	dwieście metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
Bi - Inne tereny zabudowane

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 1

Identyfikator	040706_4.0005.479_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	040706_4.0005.323	Powierzchnia zabudowy [m²]: 81 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: -
Adres	Kruszwica, ul. Cicha 45	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]: -
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne	

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 26.08.2014, 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
MARCIN WIŚNIEWSKI
Data: 2025.02.27 07:33:44 CET

dokument został podpisany elektronicznie

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

Sporządził(a): Marcin Wiśniewski

Starosta Inowrocławski
ul. Mątewska 17
88-100 Inowrocław

GN.I.6642.1.763.2025

Województwo: kujawsko-pomorskie

Powiat: Inowrocławski

Jednostka ewidencyjna: 040706_4, Kruszwica - M

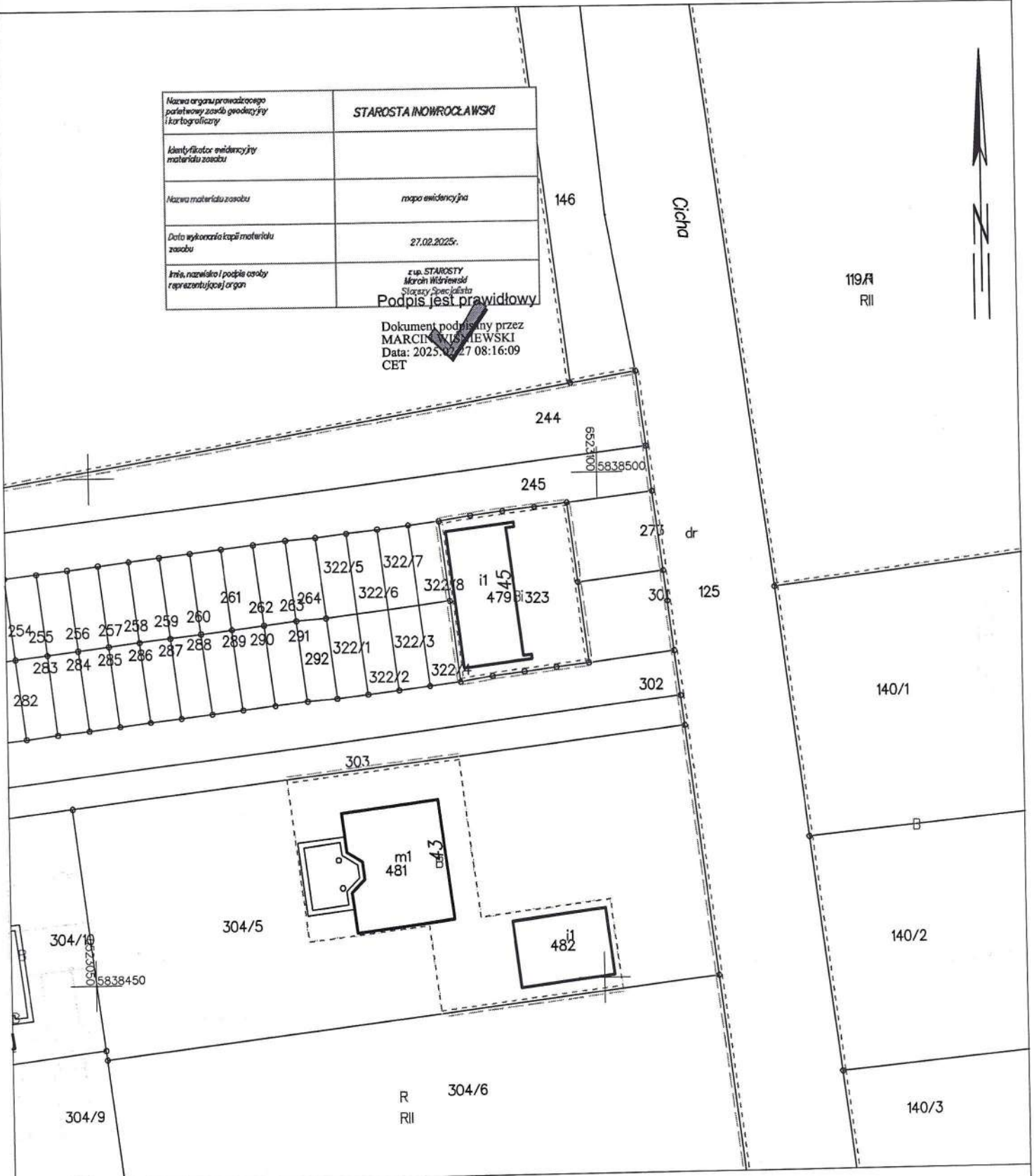
Obręb: 0005, Kruszwica Obr. 5

Działka: 323

MAPA EWIDENCYJNA SKALA 1:500

Nazwa organu prowadzącego państwowy zespół geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA INOWROCŁAWSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	
Nazwa materiału zasobu	mapa ewidencyjna
Data wykonania kopii materiału zasobu	27.02.2025r.
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. STAROSTY Marcin Wiśniewski Starosta Specjalista Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
MARCIN WIŚNIEWSKI
Data: 2025.02.27 08:16:09
CET



Inowrocław dn. 27.02.2025

Sporządził(a) wydruk: Marcin Wiśniewski

PROTOKÓŁ Z OGŁĘDZIN NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona w peryferyjnej części miasta Kruszwica (województwo kujawsko-pomorskie, powiat inowrocławski, gmina Kruszwica) przy ul. Cichej 45, około 2 km od centrum miasta. Miasto Kruszwica znajduje się nad jeziorem Gopło, w województwie kujawsko-pomorskim, powiecie inowrocławskim, gminie Kruszwica, około 10 km na południe od miasta Inowrocław. Kruszwica jest ważnym ośrodkiem gospodarczym, handlowym i kulturalnym regionu. Znajdują się tu zakłady przemysłu spożywczego. Ogromną rolę w życiu miasta odgrywa turystyka, związana z początkami polskiej państwowości. Według danych GUS z 31 grudnia 2022 roku Kruszwica liczyła 9161 mieszkańców.

Stanowi ją działka ewidencyjna nr 323 o powierzchni 0,0200 ha. Kształt działki regularny, zbliżony do prostokąta. Teren działki płaski, nieogrodzony.

Na nieruchomości znajduje się inny budynek niemieszkalny o powierzchni użytkowej 63,30 m² oraz wiata o powierzchni 77,54 m². Całość wykorzystywana jest jako myjnia samochodowa – łącznie trzy stanowiska. Powierzchnia zabudowy budynku zgodnie z danymi z ewidencji gruntów i budynków prowadzonymi przez Starostę Inowrocławskiego wynosi 81 m².

Budynek został wybudowany w 2013 r. Budynek parterowy, konstrukcji murowanej z pustaka, dach kryty blachą. Elewacja ocieplona, otynkowana. Stolarka okienna PCW. Drzwi wewnętrzne płytowe. Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, wodną, kanalizacyjną, gazową, alarmową, monitoringu i centralnego ogrzewania (piec gazowy). Na podłogach posadzka betonowa oraz płytki ceramiczne, na ścianach tynki cementowo-wapienne oraz płytki ceramiczne.

<i>Nazwa pomieszczenia</i>	<i>Powierzchnia użytkowa [m²]</i>
Garaż/myjnia	39,91
Socjalne	9,87
Biuro	3,25
Gospodarcze	2,40
WC	1,70
Kotłownia	2,57
Korytarz	3,60
Suma	63,30

Do budynku przylega wiata konstrukcji stalowej, kryta blachą o powierzchni 77,54 m² – pod wiatą urządzone są dwa stanowiska do mycia ręcznego samochodów.

Cała nieruchomość wyposażona jest w instalację technologiczną myjni – urządzenia do mycia pojazdów z systemem sterowania, która nie jest przedmiotem wyceny).

UWAGA: Nieruchomość nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

Dojazd do ul. Cichej (kostka brukowa) odbywa się poprzez działki ewidencyjne nr 245,273 i 301, utwardzone kostką brukową, będące własnością osób prywatnych – nie ma ustanowionej służebności gruntowej. Nieruchomość znajduje się w sąsiedztwie budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz zakładu energetyki cieplnej. Mając na uwadze peryferyjne położenie nieruchomości oraz niewielkie

zurbanizowanie terenów otaczających, lokalizację nieruchomości, w związku z prowadzoną na niej działalnością (myjnia samochodowa) ocenia się na gorszą.



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA





INFOCENBUD



INFORMACYJNY ZESTAW WSKAŹNIKÓW NAKŁADÓW NA OBIEKTY BUDOWLANE

Część 1
Budynki



Przekrój ogólnokrajowy
POZNAŃ 2024

III kwartał 2024

INFOCENBUD - Serwis Informacji Cenowych Budownictwa.
Informacyjny zestaw wskaźników nakładów na obiekty budowlane III kwartał 2024. ISSN 1231-8253
Cz. I - Budynki

Prawa autorskie

Kopiowanie, kopiowanie fotograficzne, reprodukcja, tłumaczenie, przenoszenie na inny nośnik informacji lub zmiana formy na czytelny maszynowo tak całości, jak i fragmentów niniejszej publikacji jest niedozwolone bez pisemnej zgody udzielonej przez „ORGBUD-SERWIS” Sp. z o.o. w Poznaniu.

Wszelkie prawa zastrzeżone.

©Copyright 1989 "ORGBUD-SERWIS" Sp. z o.o. w Poznaniu.

INFOCENBUD - SERWIS INFORMACJI CENOWYCH BUDOWNICTWA

Redakcja -
i wydawca

"ORGBUD-SERWIS" - Spółka z o.o.
60-916 Poznań, ul. Stąblewskiego 43
e-mail: info@orgbud.pl

Zespół redakcyjny: Krzysztof Busłowicz, Krzysztof Mazur,
Renata Niemczyk, Maciej Sikorski, Maria Świerczak

BEZDOTYKOWA MYJNIA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH I DOSTAWCZYCH**EC03 (PKOB 1230)****1. Ogólna charakterystyka obiektu.****1.1. Technologia budowy - konstrukcja stalowa.****1.2. Dane ogólne.**

Powierzchnia zabudowy	94,9 m ²
Powierzchnia użytkowa	65,0 m ²
Kubatura	332 m ³
Liczba kondygnacji nadziemnych	1
Podpiwniczenie	brak

1.3. Warunki gruntowe - grunt kat. III, poziom wody gruntowej poniżej poziomu posadowienia fundamentów.**2. Charakterystyka techniczna obiektu.****2.1. Konstrukcja i wykończenie obiektu.**

Fundamenty pod stanowiskami myjni - płyta żelbetowa z betonu B40, pod częścią techniczną - ławy fundamentowe żelbetowe z betonu B40. Ściany zewnętrzne pomieszczenia technicznego - konstrukcja stalowa z obudową z płyt ISOTHERM.

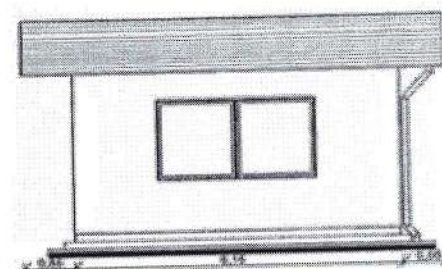
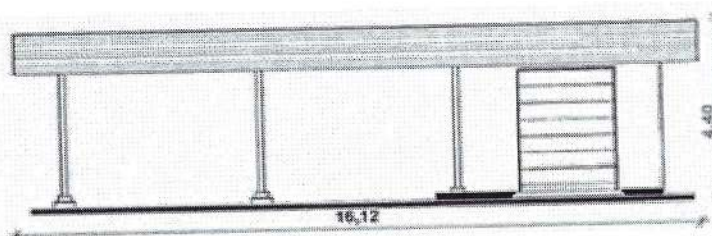
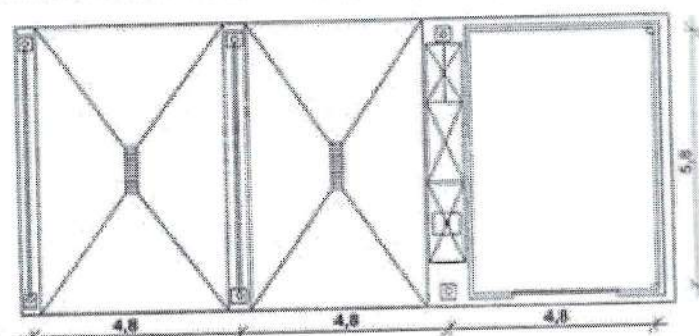
Konstrukcja stanowisk myjni - słupy stalowe. Dach z blachy trapezowej, ocieplony płytami styropianowymi o grubości 10 cm (wyłącznie nad pomieszczeniem technicznym), kryty dwoma warstwami papy zgrzewalnej. Malowanie - konstrukcji stalowej dwukrotnie farbą ftalową. Stolarka okienna z PCV, brama stalowa z blachy ocynkowanej ocieplona, segmentowa.

2.2. Instalacje.

- wodociągowa i c.o z rur miedzianych,
- kanalizacyjna z rur PCV,
- elektryczna - oświetlenie, siła i odgromowa.
- technologiczna myjni - urządzenia do mycia pojazdów z systemem sterowania (wartość urządzeń w tabeli wraz z montażem).

3. Program użytkowy.

Myjnia bezdotykowa 2-stanowiskowa z 5 programami obsługi samochodów, średni czas pracy 12 godzin (w tym czasie mycie 48 samochodów)

**- WSKAŹNIKI NAKŁADÓW -**

Obiekt: EC03 - BEZDOTYKOWA MYJNIA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH I DOSTAWCZYCH

I.NAKŁADY FINANSOWE ZŁ NA JEDNOSTKĘ PODSTAWOWĄ (m² p.u.)

Ilość jednostek: 65,0

Symbol	Element scalony, stan, obiekt	Koszty bezpośrednie			Narzut		Cena
		R	M + Kz	S	Kp	Z	
10 100	Roboty ziemne	32,00	0,00	80,52	75,16	23,08	210,76
10 110	Fundamenty	269,17	429,62	14,12	189,24	58,12	980,27
10	Zerowy-surowy podziemia	301,17	429,62	94,64	264,40	81,20	1171,03
40 410	Konstrukcja ścian nadziemia	143,47	1246,08	63,17	138,04	42,40	1633,16
40 440	Konstrukcja dachu	186,62	428,23	83,19	180,23	55,35	933,62
40 450	Pokrycia dachowe	94,99	256,00	2,80	65,32	20,06	439,17
40	Surowy nadziemia	425,08	1930,31	149,16	383,59	117,81	3005,95
50 521	Stolarka okienna	8,06	27,37	0,47	5,70	1,75	43,35
50 522	Stolarka drzwiowa	19,40	135,78	0,44	13,25	4,07	172,94
50 530	Podłoga, posadzki, podłogi	59,87	99,54	2,03	41,35	12,70	215,49
50	Wykończeniowy	87,33	262,69	2,94	60,30	18,52	431,78
70 700	Instalacje wodno-kanalizacyjne	11,79	24,85	7,62	12,97	3,98	61,21
70 720	Instalacje C.O.	50,95	94,07	0,70	34,50	10,60	190,82
70 740	Instalacje elektryczne	239,40	561,88	57,11	199,07	60,83	1117,29
70 760	Instalacje technologiczne	0,00	3837,68	22,28	14,88	4,57	3879,41
70	Instalacje	302,14	4518,48	87,71	260,42	79,98	5248,73
	RAZEM OBIEKT	1115,72	7141,10	334,45	968,71	297,51	9857,49

5. Podstawy ustalenia informacji.

5.1. Za podstawę opracowania wskaźników przyjęto:

- wybrane budynki z konkretnych realizacji, sprowadzone do postaci modelowej poprzez eliminację czynników szczególnych i ujednolicenie warunków wykonawstwa,
- kosztorysowe normy nakładów rzeczowych z powszechnie dostępnych KNR oraz źródeł własnych,
- średnie w skali kraju stawki robocizny i stawki pracy sprzętu oraz średnie hurtowe ceny materiałów budowlanych występujące w obrocie towarowym, bez podatku VAT,
- ceny prefabrykowanych elementów żelbetowych, uśrednione w skali kraju w oparciu o dane z kilkunastu wytwórni,
- średnie w skali kraju wskaźniki kosztów pośrednich i zysku, obliczone w oparciu o dane rzeczywiste z kilkuset przedsiębiorstw - reprezentantów. Wskaźnik narzutu zysku odniesiono do sumy kosztów bezpośrednich robocizny, pracy sprzętu oraz kosztów pośrednich.

5.2. Do obliczenia wskaźników w niniejszym zestawie przyjęto dla robót:

- budowlanych: stawkę R=39,90 zł/rg (R=47,88 zł/rg w obiektach zabytkowych), narzuty Kp=66,8%, Z=12,3%
- instalacyjnych: stawkę R=37,88 zł/rg, narzuty Kp=67,0%, Z=12,2%
- elektrycznych: stawkę R=37,38 zł/rg, narzuty Kp=66,9%, Z=11,9%
- inżynierskich: stawkę R=37,08 zł/rg, narzuty Kp=67,5%, Z=13%.

5.3. W tabeli w punkcie 7 podano współczynniki regionalne do średnich cen robót.

6. Metoda ustalania informacji.

6.1. Do opracowania wskaźników zawartych w zestawie wykorzystano metody kalkulacji robót, opracowane przez Stowarzyszenie Kosztorysantów Budowlanych i opublikowane w wydawnictwie p.n. „Polskie standardy kosztorysowania robót budowlanych”.

6.2. Wynikowe informacje, tj. wskaźniki nakładów finansowych, opracowano przy zastosowaniu elektronicznej techniki obliczeniowej.

*) wg PN-70-B-02365

7. Współczynniki regionalne do średnich cen robót.

Współczynniki regionalne do średnich cen robót i asortymentów oraz do wskaźników cenowych stanów robót, elementów i obiektów budowlanych publikowanych w wydawnictwach ORGBUD-SERWIS.

Współczynniki, które opracowano na podstawie danych pozyskanych od informatorów, z poszczególnych regionów przedstawiono, w podziale na roboty budowlane, instalacje sanitarne, instalacje elektryczne i roboty inżynierskie.

Współczynniki pozwolą korzystającym z publikacji ORGBUD-SERWIS na szybkie i proste, a jednocześnie rzetelne przeliczenie kalkulacji kosztorysowych, w zależności od lokalizacji regionalnej realizowanych robót czy inwestycji.

Nazwa województwa	Roboty budowlane	Roboty sanitarne	Roboty elektryczne	Roboty inżynierskie
dolnośląskie	1,0037	1,0204	1,0555	0,9983
kujawsko-pomorskie	0,9354	0,9744	0,9660	0,9605
lubelskie	0,9522	0,9758	0,9700	0,9600
lubuskie	0,9484	0,9683	0,9574	0,9601
łódzkie	1,0170	0,9729	0,9904	0,9753
mazowieckie	1,1125	1,0591	1,1041	1,0446
małopolskie	1,0185	1,0131	1,0026	0,9911
opolskie	0,9387	0,9914	1,0062	0,9833
podlaskie	0,9752	0,9753	0,9713	0,9604
podkarpackie	0,9505	0,9579	0,9691	0,9622
pomorskie	1,0437	1,0269	1,0594	1,0035
śląskie	0,9754	0,9857	0,9782	0,9594
świętokrzyskie	0,9231	0,9639	0,9577	0,9631
wielkopolskie	1,0512	1,0394	1,0589	0,9830
warmiński-mazurskie	0,9509	0,9769	0,9586	0,9665
zachodnio-pomorskie	0,9493	0,9901	0,9684	0,9758

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 SRM0017671

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: 15/01/2025 - 14/01/2026

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