



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 Nowy Dwór
(gmina Kowalewo Pomorskie, pow. golubsko-dobrzyński,
woj. kujawsko-pomorskie)

działka ewidencyjna nr 124/9
KW – TO1G/00020659/8



Opracował:
Przemysław Bukowski

Bydgoszcz, dnia 14.10.2024 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona w m. Nowy Dwór (woj. kujawsko-pomorskie, powiat golubsko-dobrzyński, gmina Kowalewo Pomorskie). Stanowi ją działka ewidencyjna nr 124/9 o powierzchni 0,0930 ha. Na nieruchomości znajduje się murowany jednokondygnacyjny z poddaszem użytkowym budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej wynoszącej 77,3 m². Nieruchomość posiada założoną księgę wieczystą nr TO1G/00020659/8, prowadzoną przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Golubiu-Dobrzyniu. Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości wraz z częściami składowymi.

Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości, dla celów jej sprzedaży, w związku z postępowaniem upadłościowym (sygnatura akt BY1B/GUp/17/2024) wobec Sebastiana Pasturka.

Właściciel

Zgodnie z zapisami w księdze wieczystej właścicielem jest Sebastian Bogdan Pasturek (Stanisław, Krystyna) w udziale 1/1.

Metoda wyceny

Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.

Data, na którą określono wartość rynkową

03.10.2024 r.

Aktualna wartość rynkowa nieruchomości

$W_N = 360\ 000\ \text{zł}$

Słownie: trzysta sześćdziesiąt tysięcy złotych

Data sporządzenia operatu

14.10.2024 r.

Opracował:

Rzecznik Majątkowy Przemysław Bukowski



SPIS TREŚCI

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

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona w m. Nowy Dwór (woj. kujawsko-pomorskie, powiat golubsko-dobrzyński, gmina Kowalewo Pomorskie). Stanowi ją działka ewidencyjna nr 124/9 o powierzchni 0,0930 ha. Na nieruchomości znajduje się murowany jednokondygnacyjny z poddaszem użytkowym budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej wynoszącej 77,3 m².

Nieruchomość posiada założoną księgę wieczystą nr TO1G/00020659/8, prowadzoną przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Golubiu-Dobrzyniu.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości wraz z częściami składowymi.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości, dla celów jej sprzedaży, w związku z postępowaniem upadłościowym (sygnatura akt BY1B/GUp/17/2024) wobec Sebastiana Pasturka.

3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna wyceny

Podstawę formalną opracowania operatu szacunkowego stanowi zlecenie z dnia 09.09.2024r.

Zleceniodawca: Kasnowski Restrukturyzacje Sp. z o.o.

3.2. Podstawa prawna wyceny

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2023.344 t.j. z późn. zmian.)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 poz. 1832)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U.2023.1610 t.j. z późn. zmian.)
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny

3.3. Źródła danych wykorzystanych przy sporządzaniu operatu szacunkowego

- Księga wieczysta nr TO1G/00020659/8 prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Golubiu-Dobrzyniu
- Ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez Starostę golubsko-dobrzyńskiego
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący tereny położone w obrębie Nowy Dwór gm. Kowalewo
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 03.10.2024 r.
- Informacje z aktów notarialnych transakcji sprzedaży nieruchomości uzyskane w Starostwie golubsko-dobrzyńskim

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- Data sporządzenia wyceny: 14.10.2024 r.
- Data określenia wartości: 03.10.2024 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 03.10.2024 r.
- Data oględzin przedmiotu wyceny: 03.10.2024 r.

5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Stan prawny

Dla szacowanej nieruchomości przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Golubiu-Dobrzyniu prowadzona jest księga wieczysta KW Nr TO1G/00020659/8. W ww. księdze wieczystej znajdują się następujące zapisy:

Typ księgi:

Nieruchomość gruntowa

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości:

Działki ewidencyjne:

Nr działki: 124/9

Identyfikator działki: 040504_5.0013.124/9

Obręb ewidencyjny: 0013, Nowy Dwór

Położenie: woj. kujawsko-pomorskie, powiat golubsko-dobrzyński, gmina Kowalewo Pomorskie, miejscowość Nowy Dwór

Sposób korzystania: B – tereny mieszkaniowe

Obszar całej nieruchomości: 0,0930 ha

Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością:

Numer prawa: 1

Rodzaj prawa: uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej

Treść prawa: prawo przechodu i przejazdu drogą biegnącą przez działki nr 124/12 i 124/13 wpisane w KW nr 10530

Dział II:

Właściciel:

Sebastian Bogdan Pasturek (Stanisław, Krystyna) w udziale 1/1

Dział III:

Numer wpisu: 1

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: ostrzeżenie o ogłoszeniu upadłości właściciela nieruchomości Sebastiana Pasturka na mocy prawomocnego postanowienia sądu rejonowego w Bydgoszczy XV Wydziału Gospodarczego z dnia 20 sierpnia 2024 roku wydanego w sprawie o sygn. akt BY1B/GU/573/2024

Dział IV:

Ujęte zapisy dotyczące hipotek (szczegóły w załączniku).

Powyższy stan prawny ustalono na podstawie badania przedmiotowej księgi wieczystej 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 golubsko-dobrzyńskiego.

- nr księgi wieczystej: TO1G/00020659/8
- województwo: kujawsko-pomorskie
- powiat: golubsko-dobrzyński
- jednostka ewidencyjna: 040504_5, Kowalewo Pomorskie
- obręb ewidencyjny: 0013, Nowy Dwór
- nr jednostki rejestrowej: G171

Numer działki	Ozn. użyt. i kont. klasyf.	Opisy użytków	Powierzchnia działki [ha]
124/9	B	Tereny mieszkaniowe	0,1531

- identyfikator: 040504_5.0013.255_BUD
- adres: -
- rodzaj wg KŚT: budynki mieszkalne
- kondygnacje nadziemne: 2
- kondygnacje podziemne: 0
- powierzchnia zabudowy: 66 m²



5.3. Przeznaczenie nieruchomości

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmującym tereny położone w obrębie Nowy Dwór gm. Kowalewo, podjętym uchwałą Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim nr X/98/12 z dnia 30 marca 2012 r. przedmiot wyceny znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 55ML – teren rekreacji indywidualnej – zabudowa letniskowa.

Zapisy z ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

18. Dla terenu oznaczonego symbolem 55ML obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu :

1) w granicach planu wyznacza się tereny rekreacji indywidualnej – zabudowa letniskowa,

wraz z systemem istniejącej komunikacji wewnętrznej niezbędnej do obsługi terenu, opartej na powiązaniu z drogami publicznymi: lokalną i dojazdową;

2) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą, w tym produkcyjnych, hodowli zwierząt, a także innych funkcji powodujących szkodliwe (trwałe lub czasowe) uciążliwości dla środowiska i ludzi, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) obowiązuje lokalizacja zabudowy o wysokiej jakości architektoniczno-estetycznej, w zakresie formy, skali i proporcji, materiałów wykończeniowych i detalu architektonicznego, wymóg stosowania jednolitego materiału pokrycia dachów dla wszystkich budynków w obrębie jednej działki,

2) dopuszcza się lokalizowanie zblokowanej dla dwóch działek zabudowy przy granicy działek, wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu,

3) obowiązuje zakaz lokalizowania tablic reklamowych wielkoformatowych,

4) na poszczególnych działkach dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowej oraz terenowych urządzeń rekreacji,

5) dopuszcza się budowę oczek wodnych - nie większych niż 30% terenów biologicznie czynnych,

6) zakaz realizacji obiektów tymczasowych niezwiązanych z prowadzeniem robót budowlanych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) dopuszcza się lokalizację na poszczególnych działkach jednego wolno stojącego budynku letniskowego, wysokość budynku nie może przekroczyć 7,0 m, do dwóch kondygnacji naziemnych (w tym poddasze użytkowe), dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°,

2) łączna powierzchnia zabudowy na działce nie może przekroczyć 30% wielkości działki;

3) obowiązujący kierunek głównych kalenic dla nowych budynków:

a) dla działek o bocznych granicach prostopadłych do frontu działki - równoległe do frontu działek,

b) dla działek narożnych kalenice równoległe do jednej z przyległych dróg,

c) w przypadku działki o nieregularnym kształcie – w układzie prostopadłym lub równoległym do jednej z granic działki;

4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i adaptację istniejących budynków z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały,

5) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,

6) ustala się ograniczenie wysokości nowych ogrodzeń: maksymalnej 1,60 m,

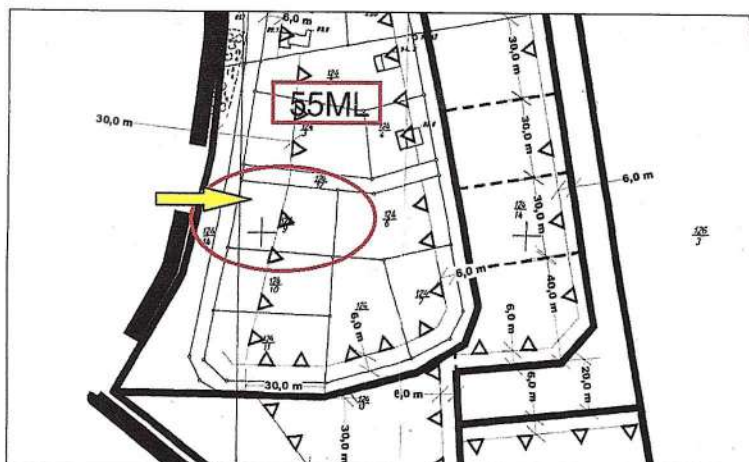
7) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 60%.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna terenu: systemem istniejącej komunikacji wewnętrznej niezbędnej do obsługi terenu, opartej na powiązaniu z drogami publicznymi: lokalną i dojazdową; należy przewidzieć miejsca postojowe w granicach działki: min. 1 miejsce postojowe dla samochodów użytkowników stałych,

2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę istniejących obiektów i urządzeń sieci infrastruktury technicznej staraniem inwestora – za zgodą i na warunkach gestorów sieci.

5. Wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się 30%.



5.4. Opis głównych cech nieruchomości

Gmina Kowalewo Pomorskie położona jest w środkowo-wschodniej części województwa kujawsko-pomorskiego, na północno-zachodnim krańcu powiatu golubsko-dobrzyńskiego. Gmina Kowalewo Pomorskie graniczy z następującymi gminami:

- w obrębie powiatu golubsko-dobrzyńskiego z gminami: Ciechocin, Golub-Dobrzyń,
- w obrębie powiatu toruńskiego z gminami: Chełmża, Lubicz, Łysomice,
- w obrębie powiatu wąbrzeskiego z gminami: Dębowa Łąka, Ryńsk.

Obszar Gminy Kowalewo Pomorskie zajmuje powierzchnię 141,39 km². Kowalewo Pomorskie jest jedyną gminą miejsko-wiejską w powiecie. Przez gminę przebiega trasa kolejowa o znaczeniu krajowym Toruń – Olsztyn, a także DK15. W odległości ok. 13 km od Kowalewa Pomorskiego znajduje się wjazd na autostradę A1 (węzeł Turzno).

Branże dominujące według rodzaju wykonywanej działalności na terenie Gminy Kowalewo Pomorskie to: usługi budowlane i remontowe, handel oraz transport drogowy.

Nieruchomość położona w m. Nowy Dwór. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się Jezioro Kamionkowskie, tereny zalesione i zabudowane budynkami letniskowymi. Lokalizację nieruchomości ocenia się jako korzystną z uwagi na uwarunkowania krajobrazowo-środowiskowe, usytuowanie w otulinie leśnej, w odległości ok. 25 m od linii brzegowej Jeziora Kamionkowskiego.

Nieruchomość oznaczona jako działka ewidencyjna nr 124/9 ma kształt regularny, z naturalnym spadkiem w kierunku jeziora. Nieruchomość na dzień oględzin jest wyposażona w energię elektryczną, wodę (z własnej studni), kanalizację (przydomową oczyszczalnię ścieków). Nieruchomość zabudowana jest wolnostojącym budynkiem mieszkalnym jednokondygnacyjnym z poddaszem użytkowym o powierzchni użytkowej 77,3 m². Obszar działki ogrodzony (panele stalowe), częściowo zagospodarowany. Bezpośredni dojazd do nieruchomości drogą gruntową.

Nieruchomość nie posiada dostępu do drogi publicznej. Dostęp do najbliższej gminnej drogi publicznej (110123C) – działka ewidencyjna nr 118/3, odbywa się poprzez działki nr 124/12 i 124/13 (ustanowiona służebność zgodnie z zapisem z działu I SP KW TO1G/00020659/8) oraz działki nr 235, 238, 125, 126/12 będące we własności osób prywatnych (brak uregulowanego korzystania z działek). Realizacja dostępu do drogi publicznej odpowiada zapisom zawartym w załączniku tekstowym do MPZP: „w granicach planu wyznacza się tereny rekreacji indywidualnej – zabudowa letniskowa, wraz z systemem istniejącej komunikacji wewnętrznej niezbędnej do obsługi terenu, opartej na powiązaniu z drogami publicznymi: lokalną i dojazdową”.

Budynek wzniesiony w oparciu o prawomocne pozwolenie na budowę Starosty golubsko-dobrzyńskiego nr 14/2021 z 29 stycznia 2021 r. (decyzja stała się ostateczna w dn. 02.02.2021 r.). Budynek mieszkalny zlokalizowany jest w centralnej części działki z wejściem głównym od strony północnej i południowej. Budynek jest usytuowany prostopadle do drogi

dojazdowej – działki ewidencyjnej nr 124/12. Budynek wolnostojący, z dachem dwuspadowym, o nowoczesnej formie. Zgodnie z projektem budowlanym budynek składa się ze strefy dziennej z kuchnią i salonu na parterze oraz łazienki i WC, a także części sypialnianej na otwartej antresoli, natomiast podczas oględzin stwierdzono, iż charakter pomieszczeń uległ zmianie w ten sposób, iż w budynku zorganizowano dwa odrębne lokale mieszkalne (każdy z odrębnym wejściem).

Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa [m ²]
Parter	
Schody	0,9
Salon	13,6
Aneks kuchenny	7,2
Łazienka z WC	3,8
Łazienka z WC	3,9
Salon	13,6
Schody	0,9
Aneks kuchenny	7,2
Poddasze użytkowe	
Antresola	13,1
Antresola	13,1
SUMA	77,3

Parametry budynku:

Powierzchnia użytkowa:	77,3 m ²
Powierzchnia zabudowy:	65,9 m ²
Kubatura budynku:	371,00 m ³
Wysokość budynku:	6,44 m
Ilość kondygnacji naziemnych (budynek niepodpiwniczony):	2

Dane konstrukcyjno-materiałowe budynku zgodnie z projektem budowlanym:

- Konstrukcja murowana o stropach żelbetowych w układzie mieszanym;
- Ławy fundamentowe żelbetowe z betonu żwirowego;
- Ściany fundamentowe wylewane na mokro z betonu żwirowego;
- Ściany zewnętrzne pustak Porotherm, ocieplone styropianem;
- Fasada: tynk cienkowarstwowy malowany;
- Ściany wewnętrzne działowe: pustak ceramiczny Porotherm;
- Kominy systemowe;
- Kominek: opalany drewnem z zamkniętym wkładem kominkowym;
- Stropy: monolityczne, żelbetowe;
- Nadproża: monolityczne, żelbetowe;
- Schody drewnienie, jednobiegowe „kacze”;
- Dach dwuspadowy, kąt nachylenia 35°;
- Konstrukcja dachu drewniana; pokrycie z blachy;
- Izolacje przeciwwilgociowe: papa asfaltowa, folia polietylenowa, masa bitumiczna/dysperbit;
- Izolacje termiczne: wełna mineralna, styropian;
- Izolacja akustyczna: styropian;
- Paroprzepuszczalna i paroszczelna: folia;
- Wentylacja systemowa;

Wykończenie budynku:

- Podłogi i posadzki: panele podłogowe, terakota;
- Tynki i okładziny ścian: tynki cementowo-wapienne, łazienka – płytki ceramiczne;
- Wewnętrzna powierzchnia dachu: płyty gipsowo-kartonowe na ruszcie;
- Malowanie farbami emulsyjnymi;
- Stolarka wewnętrzna drewniana;
- Stolarka zewnętrzna: okna i drzwi balkonowe: PCW;
- Drzwi zewnętrzne aluminium;
- Tynki elewacyjne akrylowe/mineralne cienkowarstwowe;
- Cokoły – płytki lub okładziny elewacyjne;
- Kominy: tynk cementowy, płytki lub okładziny elewacyjne;
- Parapety zewnętrzne – blacha powlekana;
- Balustrady – ze stali nierdzewnej;
- Rynny i rury spustowe – PCW;
- Dokoła budynku opaski żwirowe.

Instalacje:

- Wodociągowa: ze studni; ciepła woda uzyskiwana z elektrycznego podgrzewacza wody;
- Kanalizacyjna: przydomowa oczyszczalnia ścieków;
- Elektryczna: sieciowa.
- Klimatyzacji

Stan techniczny budynku oraz standard jego wykończenia bardzo dobry. Natomiast budynek wymaga dokończenia prac w zakresie instalacji technicznych, tarasu, urządzeń sanitarnych.

6. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

Uwzględniając przepisy prawne, standardy zawodowe, stan rynku, cel wyceny oraz rodzaj prawa do przedmiotowej nieruchomości do określenia wartości rynkowej zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Zgodnie z art. 150 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

„Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.”

Zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

„Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

Zgodnie z art. 153 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

„Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.”

Zgodnie z par. 4 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości:

„Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.”

Zgodnie z par. 7 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r.

w sprawie wyceny nieruchomości:

„W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

Zgodnie z par. 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości:

„Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.”

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Na potrzeby wyceny dokonano analizy lokalnego rynku (powiat golubsko-dobrzyński) nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, stanowiących przedmiot prawa własności, znajdujących się na terenach zabudowy letniskowej. W analizowanym okresie ostatnich dwóch lat, odnotowano tylko jedną transakcję tego typu nieruchomością. Dlatego rozszerzono analizowany rynek o nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi znajdujących się na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Obszar rynku – powiat golubsko-dobrzyński.

Okres badania cen – od października 2022 r. do dnia wyceny.

W badanym okresie na przedmiotowym rynku podaż równoważy się z popytem i nie są na dużym poziomie. W tym czasie zawarto kilkadziesiąt umów sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, z czego do dalszej analizy wybrano 12 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 2 213,84 do 5 500,00 zł/m², średnio 3 744,77 zł/m² powierzchni użytkowej budynku. Zakres cen ΔC wynosi 3 286,16 zł/m².

W badanym okresie stwierdzono zmianę cen nieruchomości wskutek upływu czasu na poziomie 10%/rok. Czynniki wpływającymi na zmiany poziomu cen na przedmiotowym rynku są: stan techniczny oraz standard wykończenia budynku (waga 50%), lokalizacja (waga 25%), powierzchnia działki (waga 30%), 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
Stan techniczny oraz standard wykończenia budynku	Dobry Średni Zły	Budynek wyremontowany z materiałów wysokiej jakości Budynek do zamieszkania Budynek do kapitalnego remontu

Lokalizacja	Dobra Średnia Słaba	Dobre położenie w powiecie golubsko-dobrzyńskim Przeciętne położenie w powiecie golubsko-dobrzyńskim Gorsze położenie w powiecie golubsko-dobrzyńskim
Powierzchnia działki	Duża Średnia Mała	Powyżej 1000 m ² 700 – 1000 m ² Poniżej 700 m ²
Powierzchnia użytkowa budynku	Mała Średnia Duża	Do 80 m ² 80 – 110 m ² Powyżej 110 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
Stan techniczny oraz standard wykończenia budynku	Dobry	Słaba	Dobry
Lokalizacja	Dobra	Średnia	Średnia
Powierzchnia działki	Średnia	Średnia	Mała
Powierzchnia użytkowa budynku	Mała	Mała	Średnia
Dojazd do nieruchomości	Niekorzystny	Korzystny	Korzystny

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

$$C_{\text{śr}} = 3\,744,77 \text{ zł}$$

$$C_{\text{min}} = 2\,213,84 \text{ zł}$$

$$C_{\text{max}} = 5\,500,00 \text{ zł}$$

Obliczenie wartości współczynników korygujących:

$$C_{\text{min}} / C_{\text{śr}} = 0,591$$

$$C_{\text{max}} / C_{\text{śr}} = 1,469$$

Obliczenie wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości:

Cecha	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników dla nieruchomości wycenianej
Stan techniczny oraz standard wykończenia budynku	50	0,295	0,735	0,735
Lokalizacja	25	0,148	0,367	0,367
Powierzchnia działki	10	0,059	0,147	0,103

Powierzchnia użytkowa budynku	10	0,059	0,147	0,147
Dojazd do nieruchomości	5	0,030	0,073	0,030
		suma		1,382

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej wycenianego budynku wynosi:

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

$$W_{R\ 1m^2} = 3\ 744,77\ \text{zł} \cdot 1,382 = 5\ 175,27\ \text{zł}$$

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości wynosi:

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

gdzie K – współczynnik korekcyjny, który zawiera się w przedziale 0,90 do 1,10. Wartość współczynnika korekcyjnego K przyjęto na poziomie 0,90 – zdecydowano się na zastosowanie współczynnika korekcyjnego K na poziomie 0,90, gdyż nieruchomość posiada wady wykraczające poza cechy rynkowe nieruchomości:

- nieruchomość nie posiada uregulowanego dostępu do drogi publicznej
- nie zakończono procesu budowy, brak wpisów w dzienniku budowy
- obowiązek uiszczania opłat z tytułu użytkowania na cele nieleśne gruntów trwale wyłączonych z produkcji

$$W_R = 5\ 175,27\ \text{zł/m}^2 \cdot 77,3\ \text{m}^2 \cdot 0,90 = 360\ 043,54\ \text{zł}$$

przyjęto: 360 000 zł

9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa prawa własności wycenianej nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w m. Nowy Dwór (KW nr TO1G/00020659/8) według stanu i cen na dzień wyceny wynosi:

$$W_N = 360\ 000\ \text{zł}$$

Słownie: trzysta sześćdziesiąt tysięcy złotych



Oszacowana wartość rynkowa wycenianej 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 6 miesięcy.

10. KLAUZULE

- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowił osobisty wgląd do księgi wieczystej w dniu 03.10.2024 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 dokumentacji udostępnionej przez Zleceniodawcę.
- 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 11 ponumerowanych stron oraz załączniki wymienione w pkt 11.

11. ZAŁĄCZNIKI

- Wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów
- Mapa ewidencyjna
- Rzuty kondygnacji
- Pozwolenie na budowę
- Decyzja zezwalająca na trwale wyłączenie z produkcji gruntów leśnych
- Protokół z oględzin nieruchomości
- Dokumentacja fotograficzna
- Zestawienie podobnych nieruchomości gruntowych zabudowanych
- Polisa OC

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **TO1G/00020659/8**, STAN Z DNIA 2024-09-12 08:57

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GOLUBIU-DOBRZYNIU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TO1G

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
Działki ewidencyjne		
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	124/9	1, 6, 7
Identyfikator działki	040504_5.0013.124/9	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	040504_5.0013, NOWY DWÓR	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 KUJAWSKO-POMORSKIE, GOLUBSKO-DOBRZYŃSKI, KOWALEWO POMORSKIE, NOWY DWÓR	
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00010530 / , 0,0930 HA	
Obszar całej nieruchomości		Nr podstawy wpisu
0,0930 HA		1

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OPIS I MAPA, (NR REJ. GRUNT 89, NR MAPY 1); SP. DOK. NR 1 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00000396/06/, 2006-02-20 11:10:00, 2006-02-23 00:00:00, NIE, SP. DOK. NR 2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
6	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2022-06-20, STAROSTA GOLUBSKO-DOBRZYŃSKI, GOLUB-DOBRZYŃ; 47 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1G/00002217/22/001, 2022-06-23 11:22:00, 2022-06-29-09.28.28.513580, TAK, 46 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
7	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ, 2022-06-20, STAROSTA GOLUBSKO-DOBRZYŃSKI, GOLUB-DOBRZYŃ; 48 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1G/00002217/22/001, 2022-06-23 11:22:00, 2022-06-29-09.28.28.513580, TAK, 46 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **TO1G/00020659/8**, STAN Z DNIA 2024-09-12 08:57

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GOLUBIU-DOBRZYNIU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TO1G

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1			2
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ			
Treść prawa	PRAWO PRZECHODU I PRZEJAZDU DROGĄ BIEGNĄCĄ PRZESZ DZIAŁKI NR 124/12 I 124/13 WPISANE W KW NR 10530.			
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	/ 00010530 /	

Komentarz do migracji

			Nr podstawy wpisu
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		WPISU DOKONANO TAKŻE NA WNIOSKI Z DNIA 20.02.2006 R. GODZ. 11:10 NR DZ.KW. 397-398/06.	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej		1	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	§ 5 UMOWY SPRZEDAŻY , 540/2006, 2006-02-14, ANDRZEJ MICHALEC, KANCELARIA NOTARIALNA W GOLUBIU - DOBRZYNIU; SP. DOK. NR 2 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00000396/06/, 2006-02-20 11:10:00, 2006-02-23 00:00:00, NIE, SP. DOK. NR 2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **TO1G/00020659/8**, STAN Z DNIA 2024-09-12 08:57

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GOLUBIU-DOBRZYNIU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TO1G

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	---	4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		SEBASTIAN BOGDAN PASTUREK, STANISŁAW, KRYSTYNA, 74072504630			

Komentarz do migracji

					Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nieobjętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej					---
WPISU DOKONANO TAKŻE NA WNIOSKI Z DNIA 20.02.2006 R. GODZ. 11:10 NR DZ.KW. 397-398/06.					

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	UMOWA PRZENIESIENIA PRAWA WŁASNOŚCI , 3745/2020, 2020-06-25, NATALIA GARDZIEJEWSKA KANIEWSKA, CHEŁMŻA; 16-18 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1G/00001693/20/001, 2020-06-25 13:04:00, 2020-07-10-15.10.19.833037, NIE, 13-15 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **TO1G/00020659/8**, STAN Z DNIA 2024-09-12 08:57

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GOLUBIU-DOBRZYNIU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TO1G

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. DZ. KW. / TO1G / 3326 / 24 / 1 - 2024-08-27, 11:12:07 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **TO1G/00020659/8**, STAN Z DNIA 2024-09-12 08:57

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GOLUBIU-DOBRZYNIU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TO1G

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1			5, 8, 9
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA			
Suma (słownie), waluta	1 900 000,00 (JEDEN MILION DZIEWIĘCSET TYSIĘCY) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	KREDYT, ODSETKI UMOWNE, ODSETKI OD PRZETERMINOWANYCH NALEŻNOŚCI, PROWIZJE I OPŁATY ORAZ PRYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA WINDYKACYJNEGO, UMOWA KREDYTOWA NR 890/2021 Z DNIA 09 WRZEŚNIA 2021R.	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.		W POLACH 4.4.1.2 I 4.4.1.3 WPISANO OBNIŻENIE SUMY HIPOTEKI UMOWNEJ Z 3 500 000,00 ZŁ (TRZY MILIONY PIĘCSET TYSIĘCY) NA 1 900 000,00 ZŁ (JEDEN MILION DZIEWIĘCSET TYSIĘCY) W WYNIKU PRZEJŚCIA CZĘŚCI HIPOTEKI UMOWNEJ DO KWOTY 1 600 000,00 ZŁ (JEDEN MILION SZEŚCSET TYSIĘCY) NA RZECZ BANKU GOSPODARSTWA KRAJOWEGO W WARSZAWIE	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.		NICOLAUS BANK SPÓŁDZIELCZY W TORUNIU, TORUŃ, 000495289, 0000116492	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2			10, 11, 12
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA			
Suma (słownie), waluta	1600000,00 (JEDEN MILION SZEŚCSET TYSIĘCY) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE ROSZCZENIA ZWROTNEGO WYNIKAJĄCEGO Z UMOWY PORTFELOWEJ LINII GWARANCYJNEJ DE MINIMIS NR 5/PLD-KFG/2018 Z DNIA 25 CZERWCA 2018 R., UMOWA PORTFELOWA LINII GWARANCYJNEJ DE MINIMIS NR 5/PLD-KFG/2018 Z DNIA 25 CZERWCA 2018 R.	
Pierwszeństwo	Lp. 1.		NINIEJSZEJ HIPOTECE UMOWNEJ DO KWOTY 1 600 000,00 ZŁ (JEDEN MILION SZEŚCSET TYSIĘCY) PRZYSŁUGUJE PIERWSZEŃSTWO RÓWNE Z HIPOTEKĄ UMOWNĄ WPISANĄ POD NUMEREM 1 ORAZ PIERWSZEŃSTWO PRZED POZOSTAŁYMI HIPOTEKAMI WPISANYMI PO HIPOTECE UMOWNEJ WPISANEJ POD NUMEREM 1	
Inne informacje	NINIEJSZA HIPOTEKA UMOWNA ZOSTAŁA WPISANA W WYNIKU PRZEJŚCIA HIPOTEKI UMOWNEJ W KWOCIE 3 000 000,00 ZŁ (TRZY MILIONY PIĘCSET TYSIĘCY) WPISANEJ POD NUMEREM 1 W CZĘŚCI CO DO KWOTY 1 600 000,00 ZŁ (JEDEN MILION SZEŚCSET TYSIĘCY) NA RZECZ BANKU GOSPODARSTWA KRAJOWEGO W WARSZAWIE I ZAJMUJE RÓWNE PIERWSZEŃSTWO Z HIPOTEKĄ UMOWNĄ DO KWOTY 1 900 000,00 ZŁ (JEDEN MILION DZIEWIĘCSET TYSIĘCY) WPISANĄ POD NUMEREM 1 Z PIERWSZEŃSTWEM PRZED HIPOTEKAMI WPISANYMI NA DALSZYCH MIEJSCACH HIPOTECZNYCH			

Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BANK GOSPODARSTWA KRAJOWEGO, WARSZAWA, 000017319

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
5	OŚWIADCZENIE BANKU , 2021-09-09, NICOLAUS BANK SPÓŁDZIELCZY W TORUNIU; 36 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1G/00003428/21/001, 2021-09-10 11:41:00, 2021-10-28-16.01.57.343000, NIE, 34-35 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
8	WYCIĄG Z KSIĄG BANKOWYCH BANKU GOSPODARSTWA KRAJOWEGO , 2024-04-16, BANK GOSPODARSTWA KRAJOWEGO W WARSZAWIE; 56 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1G/00003198/24/001, 2024-08-14 10:29:00, 2024-08-19-14.25.58.742981, NIE, 52-55 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
9	OŚWIADCZENIE BANKU , 2024-06-11, NICOLAUS BANK SPÓŁDZIELCZY W TORUNIU; 71 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1G/00003198/24/001, 2024-08-14 10:29:00, 2024-08-19-14.25.58.742981, NIE, 52-55 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
10	WYCIĄG Z KSIĄG BANKOWYCH BANKU GOSPODARSTWA KRAJOWEGO , 2024-04-16, BANK GOSPODARSTWA KRAJOWEGO W WARSZAWIE; 56 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1G/00003198/24/002, 2024-08-14 10:29:00, 2024-08-19-14.25.58.742981, NIE, 52-55 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
11	OŚWIADCZENIE BANKU , 2024-06-11, NICOLAUS BANK SPÓŁDZIELCZY W TORUNIU; 71 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1G/00003198/24/002, 2024-08-14 10:29:00, 2024-08-19-14.25.58.742981, NIE, 52-55 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
12	ART. 97 USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE , DZ.U.2023.1984, 1982-07-06 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania) DZ. KW./TO1G/00003198/24/002, 2024-08-14 10:29:00, 2024-08-19-14.25.58.742981, NIE, 52-55 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

STAROSTA
GOLUBSKO-DOBRZYŃSKI
ul. Plac 1000-lecia 25
87-400 Golub-Dobrzyń

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: golubsko-dobrzyński
Jednostka ewidencyjna: 040504_5, Kowalewo PomorskieG
Obręb ewidencyjny: 0013, Nowy Dwór

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 30-09-2024 07:48:58

Nr jednostki rejestrowej: G171

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Pasturek Sebastian Bogdan (Stanisław, Krystyna) adres: Zajezierze 5C, 88-140 Zajezierze

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
124/9 040504_5.0013.124/9		0.0930	B	0.0930	TO1G/00020659/8

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 255.

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.0930	ha
Słownie:	dziewięćset trzydzieści metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
B - Tereny mieszkaniowe

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 1

Identyfikator	040504_5.0013.255_BUD	Kondygnacje nadziemne: 2
Działka	040504_5.0013.124/9	Kondygnacje podziemne: 0
Adres	-	Powierzchnia zabudowy [m²]: 66
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: -
		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: -
		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]: -
Uwagi: -		

Dokument został uwierzytelniony kwalifikowanym podpisem elektronicznym, o którym mowa w art. 3 pkt. 12 i art. 25 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z dnia 23 lipca 2014 r. w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym oraz uchylającego dyrektywę 1999/93/WE (Dz. Urz. UE L 257 z 28.08.2014, str. 73).
Kwalifikowany podpis elektroniczny ma taki sam skutek prawny jak podpis własnoręczny.
Weryfikacji podpisu można dokonać za pomocą oprogramowania do weryfikacji podpisu.

Z up. Starosty
inż. Przemysław Karwaszewski
Geodeta Powiatowy

Dokument podpisany
przez Przemysław
Karwaszewski
Data: 2024.09.30
07:51:54 CEST

Sporządził(a): Nikodem Kempczyński

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

GN.6621.2.1864.2024

Województwo: kujawsko-pomorskie

Powiat: golubsko-dobrzyński

Jednostka ewidencyjna: 040504_5, Kowalewo PomorskieG

Obręb: 0013, Nowy Dwór

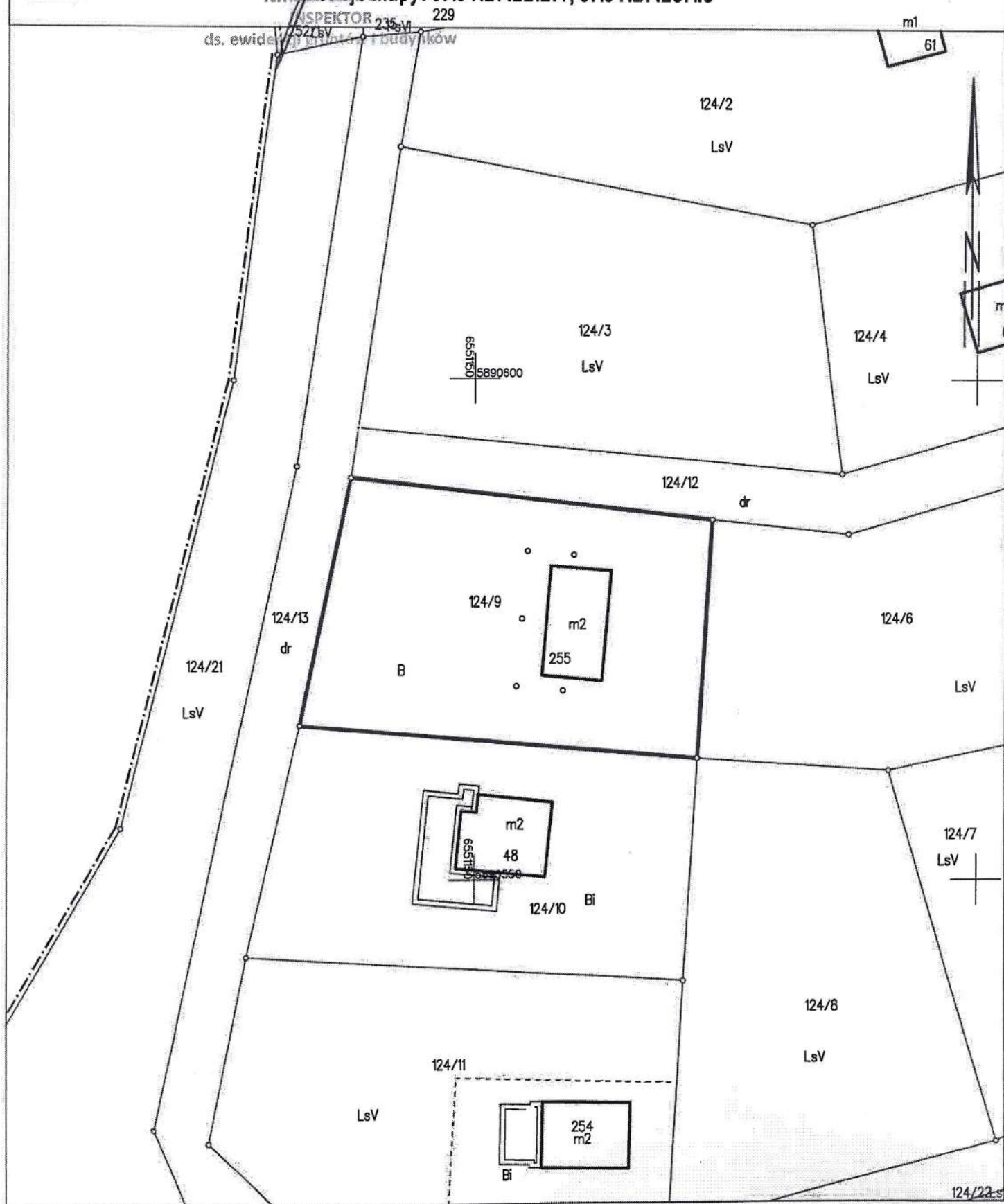
Działka: 124/9

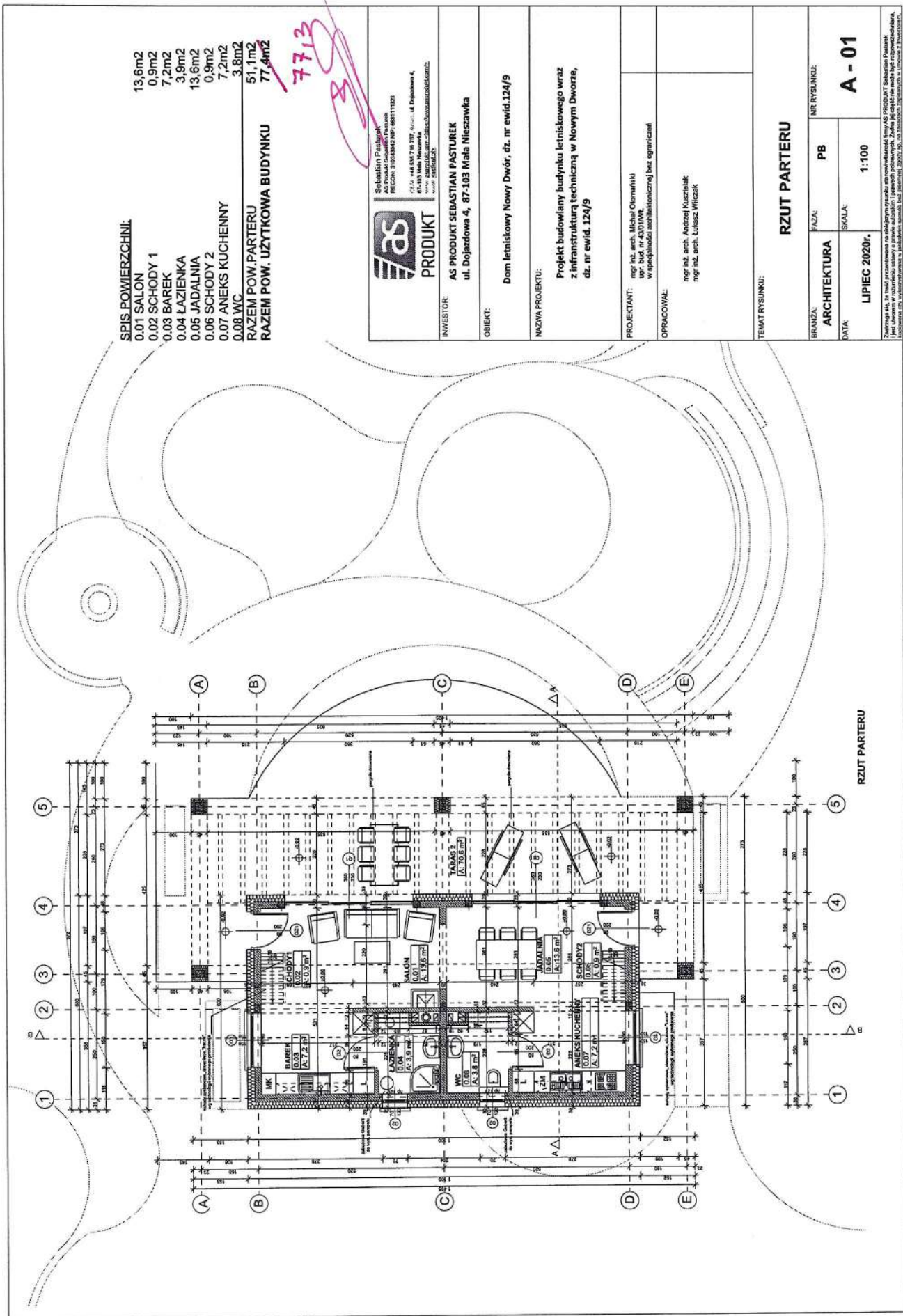
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA GOLUBSKO - DOBRZYŃSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.04056621.2.1864
Data wpisania do ewidencji materiałów zasobu	26-09-2024
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. Stan... Ann...

MAPA EWIDENCYJNA SKALA 1:500

obr. Nowy Dwór 0013: dz. 124/9

Seksje mapy: 6.194.27.22.2.4; 6.194.27.23.1.3





SPIS POWIERZCHNI:

0.01 SALON	13,6m ²
0.02 SCHODY 1	0,9m ²
0.03 BAREK	7,2m ²
0.04 ŁAZIENKA	3,9m ²
0.05 JADALNIA	13,6m ²
0.06 SCHODY 2	0,9m ²
0.07 ANEKS KUCHENNY	7,2m ²
0.08 WC	3,8m ²
RAZEM POW. PARTERU	51,1m ²
RAZEM POW. UŻYTKOWA BUDYNKU	77,4m ²

77,3



Sebastian Pastuszek
Architektura
ul. Dąbrowska 4, 87-103 Mała Nieszawka
tel. 71 445 719 719
www.sebastianpastuszek.com

INWESTOR:
AS PRODUKT SEBASTIAN PASTUSZEK
ul. Dąbrowska 4, 87-103 Mała Nieszawka

OBJEKT:
Dom letniskowy Nowy Dwór, dz. nr ewid. 124/9

NAZWA PROJEKTU:
Projekt budowlany budynku letniskowego wraz
z infrastrukturą techniczną w Nowym Dworze,
dz. nr ewid. 124/9

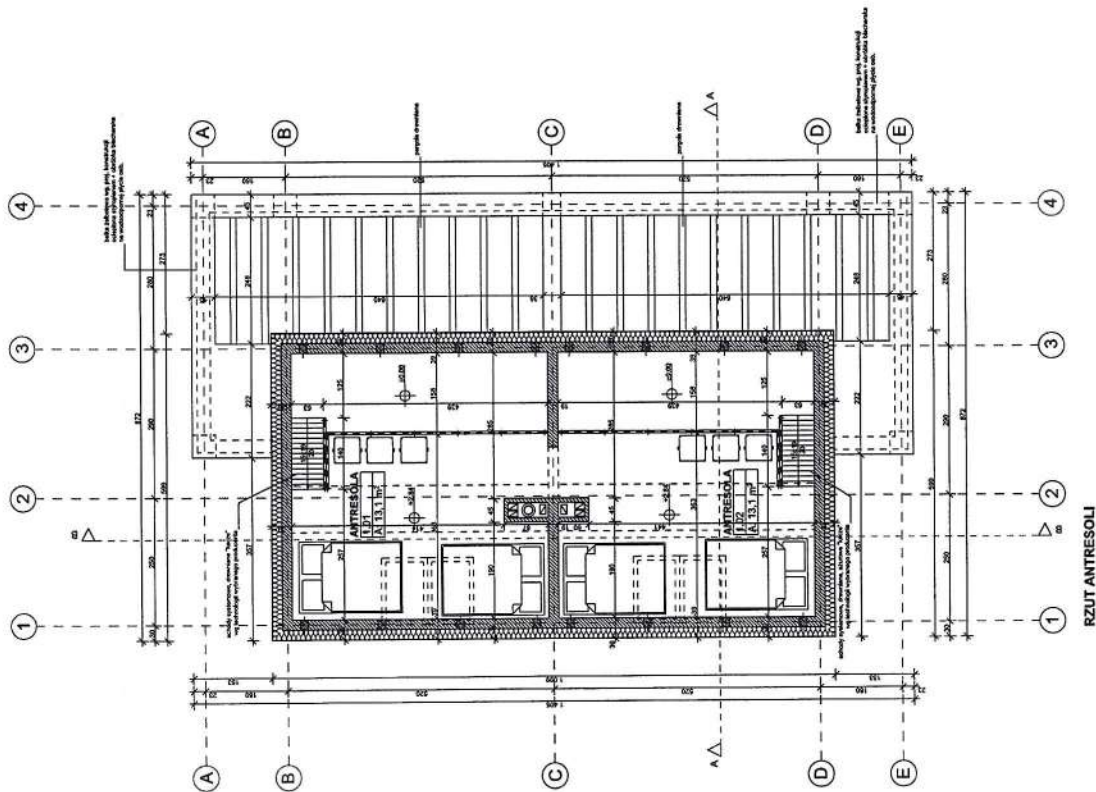
PROJEKTANT:
mgr inż. arch. Michał Olmański
ur. bud. nr 4301/WK
w specjalności architektonicznej bez ograniczeń

OPRACOWAŁ:
mgr inż. arch. Andrzej Kuźniak
mgr inż. arch. Łukasz Wilczak

TEMAT RYSUNKU:
RZUT PARTERU

BRANŻA: ARCHITEKTURA	FAZA: PB	NR RYSUNKU: A - 01
DATA: LIPIEC 2020r.	SKALA: 1:100	

Załącznik nr 2 do projektu budowlanego na budowę domu letniskowego z infrastrukturą techniczną w Nowym Dworze, dz. nr ewid. 124/9, ul. Dąbrowska 4, 87-103 Mała Nieszawka, pow. Toruńskie, woj. kujawsko-pomorskie. Projektant: Sebastian Pastuszek, Architektura. Opracowanie: Andrzej Kuźniak, Łukasz Wilczak.



SPIS POWIERZCHNI:
 1.01 ANTRESOLA 1 13,1m²
 1.02 ANTRESOLA 2 13,1m²
 RAZEM POW. ANTRESOLI 26,2m²
 RAZEM POW. UŻYTKOWA BUDYNKU 77,3m²



Sebastian Pasturek
 AS Projekt Sebastian Pasturek
 REGON: 31043942 NIP: 688111523
 71-14 448 133 713 792, ul. Dąbrowska 4,
 87-103 Mała Nieszawka
 www.sebastianpasturek.com.pl
 e-mail: sebastian@sebastianpasturek.com.pl

INWESTOR:
 AS PRODUKT SEBASTIAN PASTUREK
 ul. Dojazdowa 4, 87-103 Mała Nieszawka

OBIEKT:
 Dom letniskowy Nowy Dwór, dz. nr ewid.124/9

NAZWA PROJEKTU:
 Projekt budowlany budynku letniskowego wraz
 z infrastrukturą techniczną w Nowym Dworze,
 dz. nr ewid.124/9

PROJEKTANT:
 mgr inż. arch. Michał Olszowski
 upr. bud. nr 4301/WŁ.
 w specjalności architektonicznej bez ograniczeń

OPRACOWAŁ:
 mgr inż. arch. Andrzej Kusztelak
 mgr inż. arch. Łukasz Włozak

TEMAT RYSUNKU:

RZUT ANTRESOLI

BRANŻA: ARCHITEKTURA	FAZA: PB	NR RYSUNKU: A - 02
DATA: LIPIEC 2020r.	SKALA: 1:100	

Załącznik nr. 1a do projektu budowlanego na budynek mieszkalny z infrastrukturą techniczną, dz. nr ewid. 124/9, ul. Dojazdowa 4, 87-103 Mała Nieszawka, pow. 77,3 m². Projektant: Sebastian Pasturek, AS Projekt. Projektant: Sebastian Pasturek, AS Projekt. Projektant: Sebastian Pasturek, AS Projekt.

**STAROSTA
GOLUBSKO-DOBRZYŃSKI**

Plac Tysiąclecia 25
87-400 Golub-Dobrzyń

.....
(oznaczenie organu
wydającego decyzję)

Golub-Dobrzyń, dnia 29.01.2021 r.

.....
(miejscowość i data)

AB.6740.469.2020.PCi

.....
(nr rejestru organu wydającego decyzję)

Nie wniesiono odwołania.

Niniejsza decyzja z dniem
stała się ostateczna i prawomocna.

DECYZJA NR 14/2021

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.) w związku z art. 26 i art. 27 ust. 1 pkt 1 tiret pierwsze ustawy z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r. poz. 471) art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 256 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę¹⁾ z dnia 18.11.2020 r.,

zatwierdzam projekt budowlany²⁾ i udzielam pozwolenia na budowę¹⁾

dla:

Pana Sebastiana Pasturek
ul. Dojazdowa 4, 87-103 Mała Nieszawka

.....
(imię i nazwisko lub nazwa inwestora oraz jego adres)

obejmujące:

budynek letniskowy wraz z infrastrukturą techniczną, w zabudowie oznaczonej na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem: „55ML – teren rekreacji indywidualnej – zabudowa letniskowa”, na działce nr ewid. 124/9, obręb ewid. 040504_5.0013 Nowy Dwór, jednostka ewid. 040504_5 Kowalewo Pomorskie – G.

Projekt budowlany zawierający branżę: architektoniczną, konstrukcyjną, sanitarną i elektryczną opracowany przez jednostkę projektowania: AS Produkt Sebastian Pasturek, ul. Dojazdowa 4, 87-103 Mała Nieszawka, projektant mgr inż. arch. Michał Otomański, upr. bud. nr ewid. 43/01/WŁ do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej, będący członkiem Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów RP o nr ewid. LO/0207, projektant mgr inż. Krzysztof Kulczyński, upr. bud. nr ewid. LOD/0488/POOK/06 do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, będący członkiem Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa o nr ewid. LOD/BO/0036/02, projektant mgr inż. Krzysztof Kunert, upr. bud. nr ewid. SLK/6124/PWBS/15 do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, będący członkiem Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa o nr ewid. SLK/IS/9327/15, projektant mgr inż. Agnieszka Pietrzykowska, upr. bud. nr ewid. 67/01/WŁ do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie: sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, będąca członkiem Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa o nr ewid. LOD/IE/1026/02,

.....
(nazwa i rodzaj oraz adres zamierzenia budowlanego,
rodzaj(e) obiektu(-ów) albo robót budowlanych, funkcja i rodzaj zabudowy, imię i nazwisko projektanta
oraz specjalność, zakres i numer jego uprawnień budowlanych oraz informacja o wpisie
na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego)

z zachowaniem następujących warunków:

1) roboty budowlane prowadzić w sposób określony w przepisach, zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie podstawowych wymagań dotyczących higieny, zdrowia i środowiska, bezpieczeństwa pożarowego, poszanowania występujących w obszarze oddziaływania obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz warunków bezpieczeństwa i ochrony zdrowia osób przebywających na terenie budowy,

- 2) zapewnić objęcie kierownictwa budowy przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności,
- 3) kierownik budowy jest obowiązany prowadzić dziennik budowy oraz odpowiednio zabezpieczyć teren budowy,
- 4) dokonać geodezyjnego wyznaczenia obiektu w terenie, a po jego wybudowaniu sporządzić geodezyjną inwentaryzację powykonawczą, obejmującą jego położenie na gruncie,
- 5) po zakończeniu robót budowlanych doprowadzić do należytego stanu i porządku teren budowy,

wynikających z art. 5 ust. 1 pkt 1 lit.b-c, pkt 9-10, art. 36 ust. 1 pkt 1, art. 42 ust. 1 pkt 2 lit.a, art. 43 ust. 1 pkt 1 oraz art. 57 ust. 1 pkt 2 lit.b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.³⁾

UZASADNIENIE

W dniu 18.11.2020 r. do Starosty Gołubsko-Dobrzyńskiego wpłynął wniosek Inwestora – Pana Sebastiana Pasturek, działającego przez pełnomocnika Pana Bartosza Jadanowskiego, o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę obejmującej budynek letniskowy wraz z infrastrukturą techniczną, w zabudowie oznaczonej na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem: „55ML – teren rekreacji indywidualnej – zabudowa letniskowa”, na działce nr ewid. 124/9, obręb ewid. 040504_5.0013 Nowy Dwór, jednostka ewid. 040504_5 Kowalewo Pomorskie - G.

Zgodnie z wymogiem art. 33 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane, Inwestor do wniosku dołączył cztery egzemplarze projektu budowlanego zawierającego branżę: architektoniczną, konstrukcyjną, sanitarną i elektryczną wraz z wymaganymi opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz oświadczenie projektanta dotyczące braku możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej, zgodnie z warunkami określonymi w art. 7b ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2020 r. poz. 833, z późn. zm.), złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia wynikającej z art. 233 § 6 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1444 z późn. zm.).

Planowane zamierzenie budowlane nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000, gdyż nie jest ona wymagana przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.).

W wyniku sprawdzenia, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane Starosta Gołubsko-Dobrzyński postanowieniem z dnia 16.12.2020 r., znak sprawy: jak na wstępie nałożył na Inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości – braków materialnoprawnych występujących w projekcie budowlanym stanowiącym załącznik do wniosku o pozwolenie na budowę. Wskazane w tym postanowieniu nieprawidłowości Inwestor zobowiązany był usunąć w terminie do dnia 16.02.2021 r. Obowiązek ten Inwestor wypełnił w dniu 21.01.2021 r.

Wobec wykonania postanowienia w określonym terminie oraz po dokonaniu ponownego sprawdzenia, o którym stanowi art. 35 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, tutejszy organ administracji architektoniczno-budowlanej stwierdził zgodność opisanego wyżej projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr X/98/12 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 30 marca 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny położone w obrębie Nowy Dwór

gm. Kowalewo Pomorskie (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 1037), a także wymaganiami ochrony środowiska, zgodność projektu zagospodarowania terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń, informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. Ponadto ww. projekt budowlany został opracowany przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w wymaganych specjalnościach oraz legitymujące się aktualnymi na dzień jego opracowania zaświadczeniami o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego.

Mając na celu ustalenie stanu faktycznego sprawy, tutejszy organ administracji architektoniczno-budowlanej zebrał i szczegółowo przeanalizował zgromadzony materiał dowodowy. W przedmiotowym postępowaniu, zgodnie z dyspozycją zawartą w przepisie art. 10 § 1 oraz art. 61 § 4 ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego, tutejszy organ zapewnił stronie - poprzez zawiadomienie o wszczęciu postępowania z dnia 02.12.2020 r., znak sprawy: jak na wstępie czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwił wypowiedzenie się co do zebranych w sprawie dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań - poprzez informację o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań z dnia 21.01.2021 r., o tym samym znaku sprawy. Strona postępowania w terminie do dnia 28.01.2021 r. mogła zapoznać się z posiadanymi dokumentami, miała również możliwość wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w przedmiotowej sprawie. W wyznaczonym terminie, jak również do dnia wydania niniejszej decyzji, strona postępowania nie wniosła żadnych uwag, wniosków i zastrzeżeń do tego postępowania.

Wobec spełnienia przez Inwestora wymagań określonych w art. 32 ust. 4, art. 33 ust. 2 oraz art. 35 ust. 1 i 4 ustawy - Prawo budowlane, a także po wnikliwym przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego orzeczono jak w sentencji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Kujawsko-Pomorskiego w Bydgoszczy za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez stronę postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu wniesienia odwołania jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania (art. 130 § 4 ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego).

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

Zapłaty opłaty skarbowej dokonano zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1546 z późn. zm.) oraz na podstawie załącznika do ww. ustawy („Wykaz przedmiotów opłaty skarbowej, stawki tej opłaty oraz zwolnienia”) – Część III, ust. 9 pkt 1 lit.c, rubryka 3, w kwocie 48,00 zł – wpłacono na konto Urzędu Miasta Golub-Dobrzyń (dowód wpłaty).

Z up. STAROSTY

mgr Agnieszka Celmer

Kierownik Wydziału

Architektury i Budownictwa

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej
do wydania decyzji)



Otrzymują (strony postępowania):

- 1) Pełnomocnik Inwestora – Pan Bartosz Jadanowski, Zbójno 123, 87-645 Zbójno
(adres do korespondencji: Zajezerze 5c, 88-140 Gniewkowo).
2. AB – a/a.

~~Informacja o niniejszej decyzji oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym z uzgodnieniem regionalnego dyrektora ochrony środowiska i opinią inspektora sanitarnego, podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 95 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020r. poz. 283 z późn. zm.)⁴⁾.~~

~~Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko⁵⁾.~~

Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:

1) oświadczenie kierownika budowy (robót) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;

2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego – oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;

3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę, którego wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywnie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu

na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

Do wiadomości:

1. Burmistrz Kowalewa Pomorskiego, ul. Konopnickiej 13, 87-410 Kowalewo Pomorskie - (jako organ podatkowy właściwy w sprawach podatku od nieruchomości).

2. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego, ul. Dr J.G. Koppa 1A, 87-400 Golub-Dobrzyń.

Załączniki:

Cztery egzemplarze opieczetowanego przez tutejszy organ administracji architektoniczno-budowlanej projektu budowlanego zawierającego branże: architektoniczną, konstrukcyjną, sanitarną i elektryczną, z których: dwa egzemplarze - nr 1 i 2, przeznaczone są dla Inwestora, jeden egzemplarz - nr 3, dla tutejszego organu oraz jeden egzemplarz - nr 4, dla Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Golubiu-Dobrzyniu.

Sporządził: Paweł Cichowicz



¹⁾ Należy wpisać „budowę” lub „rozbiórkę”.

²⁾ Należy wpisać „budowlany” lub „rozbiórki”.

³⁾ Należy wskazać podstawę prawną nałożenia warunków, np. art. 36 ust. 1 pkt 1-4, art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane albo art. 93 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.).

⁴⁾ Dotyczy decyzji wydanych w toku postępowania, w ramach którego przeprowadzono ponowną ocenę oddziaływania na środowisko.

⁵⁾ Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.



Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Toruniu

Decyzja stała się ostateczna

z dniem 25.09.2020 r.

Toruń, dnia 03.09.2020 r.

Zn. spr.: ZS.224.1.75.2020

podpis

Decyzja nr 83/LN/2020

Na podstawie przepisów art. 11 i 12 w związku z art. 5 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 256 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku

Pana Bartosza Jadanowskiego, zamieszkałego w Zbójnie 123, (kod pocztowy: 87-645 Zbójno), z dnia 29 lipca 2020 r., występującego w imieniu Pana Sebastiana Bogdana Pasturek zam. w Małej Nieszawce (kod pocztowy: 87-103) przy ul. Dojazdowej 4, na podstawie pełnomocnictwa z dnia 29 czerwca 2020 r., w sprawie trwałego wyłączenia gruntów leśnych z produkcji o powierzchni 0,0930 ha, stanowiących działkę ewidencyjną nr 124/9, położoną w obrębie ewidencyjnym 0013 Nowy Dwór, jednostka ewidencyjna 045 Kowalewo Pomorskie, powiat 05 golubsko-dobrzyński, województwo 04 kujawsko-pomorskie,

Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Toruniu

- I. Zezwala wyżej wymienionej Stronie na trwałe wyłączenie z produkcji gruntów leśnych o ogólnej powierzchni **0,0930 ha**, będących lasami gospodarczymi o typie siedliskowym bór mieszany świeży (BMśw), stanowiących działkę ewidencyjną **nr 124/9**, położoną w obrębie ewidencyjnym 0013 Nowy Dwór, jednostka ewidencyjna 045 Kowalewo Pomorskie, powiat 05 golubsko-dobrzyński, województwo 04 kujawsko-pomorskie, w celu zabudowy letniskowej. Teren oznaczony jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem **55ML** o przeznaczeniu: tereny o rekreacji indywidualnej – zabudowa letniskowa wraz z systemem istniejącej komunikacji wewnętrznej niezbędnej do obsługi terenu, opartej na powiązaniu z drogami publicznymi: lokalną i dojazdową.
- Strona przedłożyła tytuł prawny do przedmiotowych gruntów stosownie do art. 4 pkt 4 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
- Granice nieruchomości stanowiących przedmiot wyłączenia zaznaczono kolorem czerwonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000, stanowiącej załącznik nr 1 do decyzji.

II. Ustala:

1. **należność** - z tytułu trwałego wyłączenia z produkcji gruntów leśnych wymienionych w punkcie I o pow. 0,0930 ha, stanowiącą równowartość 106,95 m³ drewna, co przy obowiązującej cenie 1 m³ drewna w wysokości 194,24 zł, ogłoszonej w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 18 października 2019 roku w sprawie średniej ceny sprzedaży drewna,

Sprawę prowadzi: Alina Siedlecka, tel.: +48 56 65-84-398, e-mail: alina.siedlecka@torun.lasy.gov.pl

obliczonej według średniej ceny drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały 2019 r. (Dz. Urz. M.P. z 2019 r. poz. 1018), stanowi kwotę 20773,97 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy siedemset siedemdziesiąt trzy złote i 97/100). Sposób wyliczenia należności określono w załączniku nr 2 pkt. 1 do decyzji.

2. **opłatę roczną** z tytułu użytkowania na cele nieleśne gruntów trwale wyłączonych z produkcji wskazanych w punkcie I o pow. 0,0930 ha, stanowiącą 10% należności wyrażonej w m³ drewna, tj. równowartość 10,695 m³ drewna pomnożonych przez cenę 1m³ drewna, ogłaszaną przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym RP Monitor Polski w komunikacie w sprawie średniej ceny sprzedaży drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały roku poprzedzającego rok wniesienia opłaty. Opłaty roczne wnoszone są przez okres kolejnych 10 lat dla gruntów trwale wyłączonych z produkcji, przy czym obowiązek uiszczenia opłaty rocznej powstaje od dnia faktycznego wyłączenia. Sposób ustalenia opłaty rocznej określa załącznik nr 2 pkt. 2 do decyzji.

O wysokości opłaty rocznej w danym roku wyrażonej w jednostkach pieniężnych wnioskodawca będzie powiadamiany odrębnymi pismami (notami).

3. **Jednorazowe odszkodowanie za przedwczesny wyrąb drzewostanu** w wysokości stanowiącej równowartość 3,1137 m³ drewna, pomnożoną przez aktualną cenę 1 m³ drewna, ogłoszonej w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 18 października 2019 roku w sprawie średniej ceny sprzedaży drewna, obliczonej według średniej ceny drewna, uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały 2019 r. (Dz. Urz. M.P. z 2019 r. poz. 1018). Zgodnie z komunikatem Prezesa GUS cena 1 m³ drewna obowiązująca w roku 2019 wynosi 194,24 zł, co oznacza, że jeżeli obowiązek zapłaty jednorazowego odszkodowania za przedwczesny wyrąb drzewostanu powstanie w 2020 roku, to będzie ono stanowiło kwotę **604,81 zł** (słownie: sześćset cztery złote i 81/100). Sposób ustalenia jednorazowego odszkodowania za przedwczesny wyrąb drzewostanu określa załącznik nr 2 pkt 3 do decyzji.

III. Zobowiązuje do uiszczenia:

należności w terminie 60 dni od dnia w którym decyzja stała się ostateczna.

IV. Wskazuje, że:

obowiązek uiszczenia opłat rocznych powstaje od dnia faktycznego wyłączenia gruntów z produkcji, w terminie do dnia 30 czerwca, przypadającego po dniu faktycznego wyłączenia z produkcji. W przypadku trwałego wyłączenia gruntu z produkcji opłaty roczne uiszcza się przez 10 kolejnych lat kalendarzowych.

V. Powiadamiam, że

kwoty należności, opłat rocznych oraz jednorazowego odszkodowania za przedwczesny wyrąb drzewostanu należy uiszczać na rachunek bankowy Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Toruniu o numerze: **70 1020 5011 0000 9802 0165 3369**, prowadzony przez PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie.

Dokonując wpłaty należności i opłat rocznych, należy wskazać numer decyzji i tytuł wpłaty.

VI. Informuje, że:

1. należność (pomniejszona o wartość gruntu) zostanie ustalona w odrębnej decyzji, albowiem zgodnie z art. 12 ust. 6 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, należność pomniejsza się o wartość gruntu, ustaloną według cen rynkowych stosowanych w danej miejscowości w obrocie gruntami, w dniu faktycznego wyłączenia tego gruntu z produkcji. Dlatego **zobowiązuję Stronę decyzji do złożenia informacji o dokonaniu faktycznego wyłączenia gruntu z produkcji oraz wniosku o wydanie decyzji w tym zakresie.** W decyzji tej zostanie także określona kwota pierwszej opłaty rocznej oraz termin jej uiszczenia. W decyzji tej zostanie także wskazany termin uiszczenia opłaty za przedwczesny wyręb drzewostanu. Wzór informacji stanowi załącznik nr 3 do decyzji.
2. W razie zbycia gruntów, co do których wydano decyzję, a niewyłączonych jeszcze z produkcji, obowiązek uiszczania należności, opłat rocznych oraz jednorazowego odszkodowania za przedwczesny wyręb drzewostanu ciąży na nabywcy, który wyłączy grunt z produkcji. W razie zaś zbycia gruntów wyłączonych z produkcji, obowiązek uiszczenia opłat rocznych przechodzi na nabywcę. Zbywający jest obowiązany uprzedzić o tym nabywcę. W przypadku zbycia gruntów Strona decyzji powinna także poinformować organ wydający decyzję tj. Dyrektora RDLP w Toruniu.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych w Warszawie, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Uzasadnienie

Zgodnie z przedłożonym uproszczonym wypisem z rejestru gruntów z dnia 24 lipca 2020 r., wymienione w I punkcie decyzji grunty, stanowią lasy, oznaczone symbolem – Ls V. Wnioskodawca, stosownie do przepisu art. 4 pkt 4 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych posiada tytuł prawny do gruntów wymienionych w pkt. I niniejszej decyzji.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Kowalewo Pomorskie, zatwierdzonym Uchwałą Nr X/98/12 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 30 marca 2012 r. (ogłoszonym w Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. z dnia 07 maja 2012 r. poz. 1037), dla obszaru obejmującego tereny położone w obrębie ewidencyjnym Nowy Dwór, gmina Kowalewo Pomorskie, będącego

przedmiotem wyłączenia obowiązuje zapis oznaczony symbolem planu **55ML** o przeznaczeniu: tereny na rekreację indywidualną – zabudowa letniskowa wraz z systemem istniejącej komunikacji wewnętrznej niezbędnej do obsługi terenu, opartej na powiązaniu z drogami publicznymi: lokalną i dojazdową.

Należność, opłatę roczną oraz jednorazowe odszkodowanie za przedwczesny wyręb drzewostanu ustalono na podstawie przepisów powołanej ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych, z tym że typ siedliskowy lasu i opis drzewostanu przyjęto z opisu taksacyjnego lasu sporządzonego wg stanu na 01 stycznia 2014 r. Do wyliczenia należności przyjęto cenę 1m³ drewna, ogłoszoną w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 18 października 2019 roku w sprawie średniej ceny sprzedaży drewna, obliczonej według średniej ceny drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały 2019 roku (Dz. Urz. M.P. z 2019 r. poz. 1018), tj. kwotę 194,24 zł.

Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie, uzasadnia wydanie decyzji zezwalającej na trwałe wyłączenie gruntów leśnych z produkcji. Pismem z dnia 31 lipca 2020 r. tutejszy organ poinformował stronę postępowania o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia, co do materiałów zgromadzonych w sprawie, stosownie do art. 10 kpa. We wskazanym terminie Strona nie skorzystała z przysługujących uprawnień.

Dodatkowo informuję, że:

1. Właściciel, który w okresie 2 lat zrezygnuje w całości lub w części z uzyskanego prawa do wyłączenia gruntów z produkcji leśnej, otrzymuje zwrot należności, jaką uiszczył, odpowiednio do powierzchni gruntów nie wyłączonych z produkcji. Zwrot uiszczonej należności następuje w terminie do trzech miesięcy od dnia zgłoszenia rezygnacji (art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych).
2. Strona decyzji jest zobowiązana do powiadomienia wydającego niniejszą decyzję Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Toruniu o nowym miejscu zamieszkania lub siedzibie, w terminie 30 dni od daty zmiany adresu.
3. W przypadku nieuregulowania opłat w wyżej podanych terminach, zostanie wszczęte postępowanie egzekucyjne w oparciu o przepisy ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (t. j. Dz. U. z 2020 poz. 1427).
4. Zgodnie z treścią art. 20 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku – Prawo geodezyjne i kartograficzne (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 276 ze zm.), w ewidencji gruntów i budynków wykazuje się także właścicieli nieruchomości, a w przypadku:
 - a) nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego – oprócz właścicieli inne podmioty, w których władaniu lub gospodarowaniu, w rozumieniu przepisów o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa, znajdują się te nieruchomości,

- b) gruntów, dla których ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić ich właścicieli – osoby lub inne podmioty, które władają tymi gruntami na zasadach samoistnego posiadania.

Mając na uwadze art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych, informuję, iż na podstawie art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, podmioty o których mowa w art. 20 ust. 2 pkt 1, zgłaszają właściwemu staroście zmiany danych objętych ewidencją gruntów i budynków, w terminie 30 dni, licząc od dnia powstania tych zmian. Obowiązek ten nie dotyczy zmian danych objętych ewidencją gruntów i budynków, wynikających z aktów normatywnych, prawomocnych orzeczeń sądowych, decyzji administracyjnych, aktów notarialnych, materiałów zasobu, wpisów w innych rejestrach publicznych oraz dokumentacji architektoniczno-budowlanej przechowywanej przez organy administracji architektoniczno-budowlanej.

Zgodnie z art. 48 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, kto wbrew przepisom art. 22 ust. 2, będąc obowiązany do zgłoszenia zmian danych objętych ewidencją gruntów i budynków, nie zgłosi ich do właściwego organu w ciągu 30 dni od dnia powstania zmian, podlega karze grzywny.

5. Zgodnie z treścią art. 14 a ust. 1 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2020 r. poz. 1463), drewno pozyskane w lasach podlega ocechowaniu. Drewno pozyskane w lasach niestanowiących własności Skarbu Państwa cechuje starosta, który wystawia właścicielowi lasu dokument stwierdzający legalność pozyskania drewna (art. 14 a ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach). Szczegółowe zasady cechowania drewna, wzory urządzeń do cechowania i zasady ich stosowania oraz wzór dokumentu stwierdzającego legalność pozyskania drewna określa rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 24 lutego 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad cechowania drewna, wzorów urządzeń do cechowania i zasad ich stosowania oraz wzoru dokumentu stwierdzającego legalność pozyskania drewna (Dz. U. z 1998 r. Nr 36, poz. 201 ze zm.).

DYREKTOR
Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych
w Tomarzu
Bartosz Michał Bazela
Bartosz Michał Bazela

Otrzymują:

1. Pan Sebastian Bogdan Pasturek - strona
ul. Dojazdowa 4
87-103 Mała Nieszawka
2. Pan Bartosz Jadanowski - pełnomocnik
Zbójno 123
87-645 Zbójno

Protokół z oględzin nieruchomości

Nieruchomość położona w m. Nowy Dwór. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się Jezioro Kamionkowskie, tereny zalesione i zabudowane budynkami letniskowymi. Lokalizację nieruchomości ocenia się jako korzystną z uwagi na uwarunkowania krajobrazowo-środowiskowe, usytuowanie w otulinie leśnej, w odległości ok. 25 m od linii brzegowej Jeziora Kamionkowskiego.

Nieruchomość oznaczona jako działka ewidencyjna nr 124/9 ma kształt regularny, z naturalnym spadkiem w kierunku jeziora. Nieruchomość na dzień oględzin jest wyposażona w energię elektryczną, wodę (z własnej studni), kanalizację (przydomową oczyszczalnię ścieków). Nieruchomość zabudowana jest wolnostojącym budynkiem mieszkalnym jednokondygnacyjnym z poddaszem użytkowym o powierzchni użytkowej 77,3 m². Obszar działki ogrodzony (panele stalowe), częściowo zagospodarowany. Bezpośredni dojazd do nieruchomości drogą gruntową.

Nieruchomość nie posiada dostępu do drogi publicznej. Dostęp do najbliższej gminnej drogi publicznej (110123C) – działka ewidencyjna nr 118/3, odbywa się poprzez działki nr 124/12 i 124/13 (ustanowiona służebność zgodnie z zapisem z działu I SP KW TO1G/00020659/8) oraz działki nr 235, 238, 125, 126/12 będące we własności osób prywatnych (brak uregulowanego korzystania z działek). Realizacja dostępu do drogi publicznej odpowiada zapisom zawartym w załączniku tekstowym do MPZP: „w granicach planu wyznacza się tereny rekreacji indywidualnej – zabudowa letniskowa, wraz z systemem istniejącej komunikacji wewnętrznej niezbędnej do obsługi terenu, opartej na powiązaniu z drogami publicznymi: lokalną i dojazdową”.

Budynek wzniesiony w oparciu o prawomocne pozwolenie na budowę Starosty golubsko-dobrzyńskiego nr 14/2021 z 29 stycznia 2021 r. (decyzja stała się ostateczna w dn. 02.02.2021 r.). Budynek mieszkalny zlokalizowany jest w centralnej części działki z wejściem głównym od strony północnej i południowej. Budynek jest usytuowany prostopadłe do drogi dojazdowej – działki ewidencyjnej nr 124/12. Budynek wolnostojący, z dachem dwuspadowym, o nowoczesnej formie. Zgodnie z projektem budowlanym budynek składa się ze strefy dziennej z kuchnią i salonu na parterze oraz łazienki i WC, a także części sypialnianej na otwartej antresoli, natomiast podczas oględzin stwierdzono, iż charakter pomieszczeń uległ zmianie w ten sposób, iż w budynku zorganizowano dwa odrębne lokale mieszkalne (każdy z odrębnym wejściem).

Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa [m ²]
Parter	
Schody	0,9
Salon	13,6
Aneks kuchenny	7,2
Łazienka z WC	3,8
Łazienka z WC	3,9
Salon	13,6
Schody	0,9
Aneks kuchenny	7,2
Poddasze użytkowe	
Antresola	13,1
Antresola	13,1
SUMA	77,3

Parametry budynku:

Powierzchnia użytkowa:	77,3 m ²
Powierzchnia zabudowy:	65,9 m ²
Kubatura budynku:	371,00 m ³
Wysokość budynku:	6,44 m
Ilość kondygnacji naziemnych (budynek niepodpiwniczony):	2

Dane konstrukcyjno-materiałowe budynku zgodnie z projektem budowlanym:

- Konstrukcja murowana o stropach żelbetowych w układzie mieszanym;
- Ławy fundamentowe żelbetowe z betonu żwirowego;
- Ściany fundamentowe wylewane na mokro z betonu żwirowego;
- Ściany zewnętrzne pustak Porotherm, ocieplone styropianem;
- Fasada: tynk cienkowarstwowy malowany;
- Ściany wewnętrzne działowe: pustak ceramiczny Porotherm;
- Kominy systemowe;
- Kominek: opalany drewnem z zamkniętym wkładem kominkowym;
- Stropy: monolityczne, żelbetowe;
- Nadproża: monolityczne, żelbetowe;
- Schody drewniane, jednobiegowe „kacze”;
- Dach dwuspadowy, kąt nachylenia 35°;
- Konstrukcja dachu drewniana; pokrycie z blachy;
- Izolacje przeciwwilgociowe: papa asfaltowa, folia polietylenowa, masa bitumiczna/dysperbit;
- Izolacje termiczne: wełna mineralna, styropian;
- Izolacja akustyczna: styropian;
- Paroprzepuszczalna i paroszczelna: folia;
- Wentylacja systemowa;

Wykończenie budynku:

- Podłogi i posadzki: panele podłogowe, terakota;
- Tynki i okładziny ścian: tynki cementowo-wapienne, łazienka – płytki ceramiczne;
- Wewnętrzna powierzchnia dachu: płyty gipsowo-kartonowe na ruszcie;
- Malowanie farbami emulsyjnymi;
- Stolarka wewnętrzna drewniana;
- Stolarka zewnętrzna: okna i drzwi balkonowe: PCW;
- Drzwi zewnętrzne aluminium;
- Tynki elewacyjne akrylowe/mineralne cienkowarstwowe;
- Cokoły – płytki lub okładziny elewacyjne;
- Kominy: tynk cementowy, płytki lub okładziny elewacyjne;
- Parapety zewnętrzne – blacha powlekana;
- Balustrady – ze stali nierdzewnej;
- Rynny i rury spustowe – PCW;
- Dookoła budynku opaski żwirowe.

Instalacje:

- Wodociągowa: ze studni; ciepła woda uzyskiwana z elektrycznego podgrzewacza wody;
- Kanalizacyjna: przydomowa oczyszczalnia ścieków;
- Elektryczna: sieciowa.
- Klimatyzacji

Stan techniczny budynku oraz standard jego wykończenia bardzo dobry. Natomiast budynek wymaga dokończenia prac w zakresie instalacji technicznych, tarasu, urządzeń sanitarnych.



Dokumentacja fotograficzna





Zestawienie podobnych nieruchomości gruntowych zabudowanych

Nr	Lokalizacja	Data sprzedaży	Cena sprzedaży [zł]	Powierzchnia użytkowa budynku [m²]	Powierzchnia działki [m²]	cena/m² [zł]	cena skoryg./m² [zł]
1	Wojnowo	01.09.2023	200000	97	1428	2061,86	2285,22
2	Golub-Dobrzyń	01.02.2024	110000	53	815	2075,47	2213,84
3	Golub-Dobrzyń	14.12.2022	238000	97,57	695	2439,27	2886,47
4	Wrocki	02.02.2024	225000	76,22	952	2951,98	3148,78
5	Wielkie Rychnowo	17.11.2023	375000	115	384	3260,87	3559,78
6	Kowalewo Pomorskie	20.11.2023	500000	140	591	3571,43	3869,05
7	Golub-Dobrzyń	06.02.2024	291000	80	372	3637,50	3880,00
8	Węgiersk	18.05.2023	245000	62,96	1600	3891,36	4442,64
9	Sierakowo	31.08.2023	480000	122	959	3934,43	4360,66
10	Wielkie Rychnowo	24.11.2023	330000	83,39	1598	3957,31	4287,08
11	Nowogród	18.01.2024	380000	90	1000	4222,22	4503,70
12	Wielka Łąka	27.03.2024	550000	105	575	5238,10	5500,00

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