



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 niezabudowanej
położonej w woj. kujawsko-pomorskim,
powiecie inowrocławskim, gminie Gniewkowo,
we wsi Zajezerze
działka ewidencyjna nr 79/4
KW – BY11/00077908/9



Bydgoszcz, dnia 21.10.2024 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w województwie kujawsko-pomorskim powiecie inowrocławskim, gminie Gniewkowo, we wsi Zajezerze. Stanowi ją działka ewidencyjna nr 79/4 o powierzchni 0,5000 ha. Dla ww. nieruchomości V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Inowrocławiu prowadzi księgę wieczystą nr BY11/00077908/9. Właścicielem nieruchomości jest Sebastian Bogdan Pasturek (Stanisław, Krystyna) w udziale 1/1. Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości.

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. SPOSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI

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

4. WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości:

226 000 zł

(słownie: **dwieście dwadzieścia sześć tysięcy złotych**)

5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data określenia stanu i wartości przedmiotu wyceny: 03.10.2024 r.

Data sporządzenia operatu szacunkowego: 21.10.2024 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	6
4.3.	PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	7
4.4.	OPIS NIERUCHOMOŚCI	7
5.	PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	8
6.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	9
7.	OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	10
8.	WYNIK KOŃCOWY WYCENY	11
9.	KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	11
10.	WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	12

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w województwie kujawsko-pomorskim powiecie inowrocławskim, gminie Gniewkowo, we wsi Zajezerze. Stanowi ją działka ewidencyjna nr 79/4 o powierzchni 0,5000 ha.

Dla ww. nieruchomości V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Inowrocławiu prowadzi księgę wieczystą nr BY11/00077908/9.

Właścicielem nieruchomości jest Sebastian Bogdan Pasturek (Stanisław, Krystyna) w udziale 1/1.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości.

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 OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. PODSTAWA FORMALNA

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

Zleceniodawca: Kasnowski Restrukturyzacje Sp. z o.o.

3.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE

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

3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez Starostwo Powiatowe w Inowrocławiu
- księga wieczysta nr BY11/00077908/9 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Inowrocławiu
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gniewkowo
- umowy sprzedaży nieruchomości
- oględziny nieruchomości przeprowadzone w dn. 03.10.2024 r.

3.4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- data sporządzenia operatu szacunkowego – 21.10.2024 r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 03.10.2024 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 03.10.2024 r.
- data dokonania oględzin nieruchomości – 03.10.2024 r.

4. OPIS I STAN NIERUCHOMOŚCI

4.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Stan prawny określono na podstawie badania księgi wieczystej nr BY11/00077908/9 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Inowrocławiu.

Typ księgi:

Nieruchomość gruntowa

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości:

Działka ewidencyjna:

- numer działki: 79/4
- obręb ewidencyjny: 0026, Zajezerze
- położenie: województwo kujawsko-pomorskie, powiat inowrocławski, gmina Gniewkowo, miejscowość Zajezerze
- sposób korzystania: R – grunty orne
- przyłączenie: BY11/00014678/8, 0,5000 ha
- obszar całej nieruchomości: 0,5000 ha

Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością:

Brak wpisów

Dział II:

Właściciel:

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

Dział III:

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

1. REP.C. / KOMO / 135328 / 24 - 2024-08-22, 09:49:45
 1. 1 DZ. KW. / BY11 / 9676 / 24 / 1 - 2024-08-22, 10:26:23 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
2. DZ. KW. / BY11 / 9849 / 24 / 1 - 2024-08-28, 11:07:49 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Numer wpisu: 1

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji administracyjnej z nieruchomości prowadzonej na podstawie tytułu wykonawczego nr 0409.723.821662.2023 (22634730)

Skarb Państwa: Naczelnik Urzędu Skarbowego w Inowrocławiu

Rola instytucji: organ reprezentujący Skarb Państwa

Numer wpisu: 2

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawie egzekucyjnej o sygn. akt KM 910/23, prowadzonej na podstawie tytułu wykonawczego: wyroku zaocznego z dnia 11 października 2023r. sygn. akt I C

1209/23 upr. zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 28 listopada 2023r.,
postanowienia z dnia 20 listopada 2023r. sygn. akt. I CO 2222/23

Osoba fizyczna: Anna Popławska, Grzegorz Mach

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 Starostwo Powiatowe w Inowrocławiu

- nr księgi wieczystej: BY11/00077908/9
- województwo: kujawsko-pomorskie
- powiat: inowrocławski
- jednostka ewidencyjna: 040703_5, Gniewkowo
- obręb ewidencyjny: 0026, Zajezerze
- nr jednostki rejestrowej: G183

Numer działki	Adres	Ozn. użyt. i kont. klasyf.	Opisy użytków	Powierzchnia działki [ha]
79/4	-	RV	Grunty orne	0,5000



4.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Dla przedmiotowego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z uchwałą nr LVII/368/2002 Rady Miejskiej w Gniewkowie z dnia 24 czerwca 2002 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, zatwierdzonego Uchwałą Nr XIX/124/2012 Rady Miejskiej w Gniewkowie z dnia 30 maja 2012 r., działka ewidencyjna nr 79/5 znajduje się na terenach przeznaczonych do zadań inwestycyjnych - na terenach przeznaczonych do przekształceń z dotychczasowej funkcji rolniczej na funkcje mieszkaniowe, gospodarcze, rekreacyjne - z preferencjami dla funkcji mieszkaniowych, nieuciążliwych usług i rekreacji.



4.4. OPIS NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w m. Zajezerze. Znajduje się ona w województwie kujawsko-pomorskim, powiecie inowrocławskim, gminie Gniewkowo, około 7 km na wschód od Gniewkowa i 16 km na zachód od Torunia.

Gniewkowo to rozwijające się miasto położone między dwoma dużymi ośrodkami miejskimi regionu - Inowrocławiem a Toruniem. Położenie, układ urbanistyczny miasta są atutem miejscowości. Funkcjonujące na terenie Gniewkowa urzędy i instytucje, banki, poczta, służba zdrowia, jednostki policji, straży pożarnej oraz sieć handlu i usług tworzą lokalne centrum dla okolicznych miejscowości.

Gmina Gniewkowo leży w południowej części województwa kujawsko – pomorskiego w powiecie inowrocławskim. Jest to gmina miejsko - wiejska o charakterze przemysłowo - rolnym. Sąsiaduje z pięcioma gminami: Aleksandrowem Kujawskim, Dąbrówą Biskupią, Inowrocławiem, Rojewem i Wielką Nieszawką. Powierzchnia całkowita gminy wynosi 17.944 ha w tym 63% zajmują użytki rolne, natomiast 25% są to użytki leśne. Teren ten zamieszkiwany jest przez około 15 000 osób.

Zajezierze liczy około 300 osób i jest dwunastą co do wielkości miejscowością gminy Gniewkowo. Przez ostatnie kilka lat powstały tu nowe inwestycje m. in. zabudowa jednorodzinna jak i obiekty pod działalność komercyjną (usługi, produkcja, magazynowanie).

Przedmiotem wyceny jest działka ewidencyjna nr 79/4 o powierzchni 0,5000 ha. Nieruchomość usytuowana w odległości około 16 km od Torunia, 7 km od Gniewkowa, 1,5 km od DK15.

Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą gruntową (działka ewidencyjna nr 78) o długości około 250 m, która łączy się z drogą asfaltową (działka ewidencyjna nr 59). Działki te stanowią własność gminy Gniewkowo i opisane są w księdze wieczystej nr BY11/00034424/9.

Kształt nieruchomości regularny (zbliżony do prostokąta), teren pagórkowaty, nieogrodzony. Działka nie jest uzbrojona w przyłącza sieci infrastruktury technicznej – w pobliżu nie przebiegają sieci. Od wschodu działka sąsiaduje z gruntami niezabudowanymi, od północy z terenami o charakterze mieszkальnym i agroturystycznym, od południa z drogą gruntową, dalej z gruntami niezabudowanymi a od zachodu z działką zabudowaną budynkiem produkcyjno-biurowym.

Protokół z oględzin nieruchomości oraz dokumentacja fotograficzna stanowią załączniki niniejszego operatu.

5. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zgodnie z par. 7 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości:

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

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

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

6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Na potrzeby wyceny dokonano analizy lokalnego rynku (powiat inowrocławski z wyłączeniem gminy miejskiej i wiejskiej Inowrocław) nieruchomości gruntowych niezabudowanych, dla których nie sporządzono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Szczególną uwagę zwrócono na powierzchnię nieruchomości (od 3000 do 8000 m²). Okres badania cen – od grudnia 2022 r. do dnia wyceny.

W badanym okresie podaż oraz popyt są zrównoważone oraz stabilne. Zawarto kilkadziesiąt umów sprzedaży niezabudowanych nieruchomości, z których do dalszej analizy przyjęto 11 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	Leszcze	27.09.2023	75000	3012	24,90	26,15
2	Podgaj	07.04.2023	75000	3005	24,96	26,83
3	Rojewo	06.07.2023	180000	6318	28,49	30,27
4	Jarki	26.05.2023	160000	5594	28,60	30,51
5	Zawiszyn	20.12.2022	100000	3010	33,22	36,13
6	Leszcze	06.10.2023	100000	3008	33,24	34,91
7	Gniewkowo	06.03.2024	105035	3001	35,00	36,02
8	Zawiszyn	12.04.2023	110000	3010	36,54	39,29
9	Zajezerze	28.12.2022	200000	5000	40,00	43,50
10	Janikowo obr. 9	26.04.2023	605650	7994	75,76	81,13
11	Kruszwica obr. 5	08.05.2024	285000	3424	83,24	84,97

W badanym okresie stwierdzono zmianę cen nieruchomości wskutek upływu czasu na poziomie 5%/rok. W wyniku tej analizy stwierdzono, że ceny transakcyjne

podobnych nieruchomości gruntowych zawierają się w granicach od 26,15 do 84,97 zł/m², średnio 42,70 zł/m² powierzchni gruntu. Zakres cen ΔC wynosi 58,82 zł/m². Czynnikiem wpływającym na zmiany poziomu cen na przedmiotowym rynku są: lokalizacja szczegółowa (waga 50%), dostęp do mediów (waga 20%), droga dojazdowa (waga 15%) oraz powierzchnia nieruchomości (waga 15%).

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 szczegółowa	korzystna średnia słaba	korzystne położenie w obrębie powiatu przeciętne położenie w obrębie powiatu gorsze położenie w obrębie powiatu
dostęp do mediów	dobry zły	przy nieruchomości przebiega sieć w, k, e brak w pobliżu mediów
droga dojazdowa	korzystna niekorzystna	droga utwardzona droga gruntowa
powierzchnia nieruchomości	dobra średnia zła	3000 – 4500 m ² 4500 – 6000 m ² 6000 – 8000 m ²

7. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

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

Cecha	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
lokalizacja szczegółowa	średnia	słaba	korzystna
dostęp do mediów	zły	zły	dobry
droga dojazdowa	niekorzystna	niekorzystna	korzystna
powierzchnia nieruchomości	średnia	dobra	dobra

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

$$C_{\text{śr}} = 42,70 \text{ zł}$$

$$C_{\text{min}} = 26,15 \text{ zł}$$

$$C_{\text{max}} = 84,97 \text{ zł}$$

Obliczenie wartości współczynników korygujących:

$$\frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{śr}}} = 0,612 \quad \frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{śr}}} = 1,990$$

Obliczenie wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości:

Cecha	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników dla nieruchomości wycenianej (U_i)
lokalizacja szczegółowa	50	0,306	0,994	0,650
dostęp do mediów	20	0,122	0,398	0,122
droga dojazdowa	15	0,092	0,299	0,092
powierzchnia nieruchomości	15	0,092	0,299	0,196
		suma		1,060

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni gruntu:

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

$$W_{R 1m^2} = 42,70 \text{ zł} \cdot 1,060 = 45,26 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności wycenianej nieruchomości wynosi:

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

$$W_R = 45,26 \text{ zł/m}^2 \cdot 5\,000 \text{ m}^2 = 226\,300 \text{ zł}$$

przyjęto: 226 000 zł

8. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości wynosi:

226 000 zł

(słownie: **dwieście dwadzieścia sześć tysięcy złotych**)



Oszacowana wartość rynkowa wycenianej nieruchomości dla przyjętego celu wyceny odpowiada cenom uzyskiwanym na lokalnym rynku nieruchomości do niej podobnych.

9. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- operat sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny
- operat może być wykorzystany wyłącznie dla celu określonego w operacie
- autor operatu nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony
- operat nie może być publikowany w całości lub części bez zgody autora i uzgodnienia z nim formy i treści publikacji
- zakłada się, że autorowi operatu są znane wszystkie okoliczności mające wpływ na oszacowaną wartość

- f) oszacowana wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem, w tym podatku VAT
- g) zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami „Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154”

10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

Załącznik nr 1 – Wydruk księgi wieczystej

Załącznik nr 2 – Uproszczony wypis z ewidencji gruntów

Załącznik nr 3 – Mapa ewidencyjna

Załącznik nr 4 – Protokół z oględzin nieruchomości

Załącznik nr 5 – Dokumentacja fotograficzna

Załącznik nr 6 – Polisa OC

Operat zawiera 12 stron numerowanych oraz 6 załączników.

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **BY1I/00077908/9**, STAN Z DNIA 2024-09-12 08:52

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

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości		1	Nr podstawy wpisu
			1, 2

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		79/4		1, 2
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0026, ZAJEZIERZE		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	KUJAWSKO-POMORSKIE, INOWROCŁAWSKI, GNIEWKOWO, ZAJEZIERZE	
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		BY1I / 00014678 / 8, 0,5000 HA		

Obszar całej nieruchomości		0,5000 HA	Nr podstawy wpisu
			1, 2

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYCIĄG GŁÓWNY Z WYKAZU ZMIAN GRUNTOWYCH , 2013-10-07, STAROSTA INOWROCŁAWSKI, INOWROCŁAW; 75, BY1I/00014678/8 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./BY1I/00008514/15/001, 2015-11-12 12:16:41, 2015-11-25-09.33.34.942193, NIE, 2-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
2	CZĘŚCIOWY OPIS I MAPA , 2013-10-07, STAROSTA INOWROCŁAWSKI, INOWROCŁAW; 1, BY1I/00077908/9 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./BY1I/00008514/15/001, 2015-11-12 12:16:41, 2015-11-25-09.33.34.942193, NIE, 2-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **BY1I/00077908/9**, STAN Z DNIA 2024-09-12 08:53

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

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 **BY1I/00077908/9**, STAN Z DNIA 2024-09-12 08:53

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

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 współności)	Lp. 1.	3	1 / 1	---	4, 5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		SEBASTIAN BOGDAN PASTUREK, STANISŁAW, KRYSTYNA, 74072504630			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	UMOWA PRZENIESIENIA PRAWA WŁASNOŚCI , 2152/2021, 2021-04-19, NATALIA GARDZIEJEWSKA KANIEWSKA, CHEŁMŻA; 13-15 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1I/00004269/21/001, 2021-04-19 15:29:00, 2021-05-27-13.29.01.344808, NIE, 10-12 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
5	WARUNKOWA UMOWA SPRZEDAŻY , 1315/2021, 2021-03-10, NATALIA GARDZIEJEWSKA KANIEWSKA, CHEŁMŻA; 16-19 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1I/00004269/21/001, 2021-04-19 15:29:00, 2021-05-27-13.29.01.344808, NIE, 10-12 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **BY1I/00077908/9**, STAN Z DNIA 2024-09-12 08:54

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

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. / KOMO / 135328 / 24 - 2024-08-22, 09:49:45
1. 1 DZ. KW. / BY1I / 9676 / 24 / 1 - 2024-08-22, 10:26:23 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
2. DZ. KW. / BY1I / 9849 / 24 / 1 - 2024-08-28, 11:07:49 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	9
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI ADMINISTRACYJNEJ Z NIERUCHOMOŚCI PROWADZONEJ NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO NR 0409.723.821662.2023 (22634730)	
Skarb Państwa (Nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W INOWROCŁAWIU, INOWROCŁAW, 00102114500136	
Rola instytucji	ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2	10
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ O SYGN. AKT KM 910/23, PROWADZONEJ NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: WYROKU ZAOCZNEGO Z DNIA 11 PAŹDZIERNIKA 2023 R., SYGN. AKT IC 1209/23 UPR ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 28 LISTOPADA 2023 R., POSTANOWIENIA Z DNIA 20 LISTOPADA 2023 R., SYGN. AKT I CO 2222/23	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	Lp. 1. ANNA POPLAWSKA , 63113009449	
	Lp. 2. GRZEGORZ MACH , 60010815658	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
9	ZAWIADOMIENIE WIERZycIELA O ZAJĘCIU NIERUCHOMOŚCI, 0409-SEE.7112.51.2023.1, 2023-10-19, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W INOWROCŁAWIU; 76 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1I/00012413/23/001, 2023-10-20 14:01:00, 2024-01-04-13.09.02.228734, NIE, 74-75 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
10	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI ORAZ WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 910/23, 2023-12-22, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W INOWROCŁAWIU ARTUR ZIELIŃSKI; 84 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1I/00015220/23/001, 2023-12-27 13:49:00, 2024-03-12-12.58.36.944049, NIE, 80-82 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **BY1I/00077908/9**, STAN Z DNIA 2024-09-12 08:54

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

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		6
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta		90000,00 (DZIEWIĘDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI GŁÓWNEJ, ODSETEK UMOWNYCH, ODSETEK OD PRZETERMINOWANYCH NALEŻNOŚCI, PROWIZJI I OPŁAT OD TEJ WIERZYTELNOŚCI ORAZ KOSZTÓW POSTĘPOWANIA WINDYKACYJNEGO Z TYTUŁU KREDYTU OBROTOWEGO UDZIELONEGO NA PODSTAWIE UMOWY NR 587/2021 Z DNIA 23 CZERWCA 2021 R. ZGODNIE Z OŚWIADCZENIEM BANKU Z DNIA 23 CZERWCA 2021 R., UMOWA KREDYTU NR 587/2021 Z DNIA 23 CZERWCA 2021 R.
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	NICOLAUS BANK SPÓŁDZIELCZY W TORUNIU, TORUŃ, 000495289	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		3		11
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		24119,95 (DWADZIEŚCIA CZTERY TYSIĄCE STO DZIEWIĘTNASTCIE 95/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1	NIEOPŁACONE SKŁADKI NA: - FUNDUSZ UBEZPIECZENIA ZDROWOTNEGO ZA MIESIĄC MAJ 2023 R. W KWOCIE 14.331,00 ZŁOTYCH, - ODSETKI ZA ZWŁOKĘ LICZONE OD NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ NA DZIEŃ 16 MAJA 2024 R. W KWOCIE 1.632,35 ZŁOTYCH; - KOSZTY UPOMNIEN W ŁĄCZNEJ KWOCIE 16,00 ZŁOTYCH, - KOSZTY EGZEKUCYJNE W ŁĄCZNEJ KWOCIE 100,62 ZŁOTYCH; POWIĘKSZONE ZGODNIE Z ART. 110(1) USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECIE (DZ. U. Z 2019 R., POZ. 2204 Z PÓŹN. ZMIANAMI) O POŁOWĘ
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TORUNIU, TORUŃ, 00001775600507	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	OŚWIADCZENIE BANKU, 2021-06-23, NICOLAUS BANK SPÓŁDZIELCZY W TORUNIU Z SIEDZIBĄ W TORUNIU; 29 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./BY1I/00006907/21/001, 2021-06-28 11:54:00, 2021-08-10-14.20.01.309441, NIE, 27-28
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

11 **TYTUŁ WYKONAWCZY**, TW1560024002242D1, 2024-05-16, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH
ODDZIAŁ W TORUNIU; 92-93
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./BY1I/00006339/24/001, 2024-05-20 11:48:00, 2024-08-09-11.14.02.638984, NIE, 89-91
(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: 040703_5, Gniewkowo
Obręb ewidencyjny: 0026, Zajezerze

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 25-09-2024 14:22:33

Nr jednostki rejestrowej: G21

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Pasturek Sebastian Bogdan (Stanisław, Krystyna) adres: ul. Dojazdowa 4, 87-103 Mała Nieszawka

Działki ewidencyjne: 2

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
79/6 040703_5.0026.79/6	Zajezerze 5C	0.3314	Bi	0.3314	BY11/00014678/8
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 176.					
79/7 040703_5.0026.79/7	Zajezerze 5C	0.3313	Bi	0.3313	BY11/00014678/8
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 176.					
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.6627	ha		
Słownie:		sześć tysięcy sześćset dwadzieścia siedem metrów kwadratowych			

Oznaczenia użytków i klas
Bi - Inne tereny zabudowane

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 1

Identyfikator	040703_5.0026.176_BUD	Kondygnacje nadziemne: 2 Kondygnacje podziemne: 0 Powierzchnia zabudowy [m²]: 843 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]: -
Działka	040703_5.0026.79/6, 040703_5.0026.79/7	
Adres	Zajezerze 5C	
Rodzaj wg KŚT	budynki handlowo-usługowe	

Nr jednostki rejestrowej: G183

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Pasturek Sebastian Bogdan (Stanisław, Krystyna) adres: ul. Dojazdowa 4, 87-103 Mała Nieszawka

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
79/4 040703_5.0026.79/4		0.5000	RV	0.5000	BY11/00077908/9
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.5000	ha		
Słownie:		pięć tysięcy metrów kwadratowych			
Oznaczenia użytków i klas					
RV - Grunty orne					

Nr jednostki rejestrowej: **G184**

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Pasturek Sebastian Bogdan (Stanisław, Krystyna) adres: ul. Dojazdowa 4, 87-103 Mała Nieszawka

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
79/5 040703_5.0026.79/5	Zajezerze 5E	0.5000	Bi	0.5000	BY11/00077909/6

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 192.

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.5000	ha
Słownie:	pięć tysięcy metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
Bi - Inne tereny zabudowane

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 1

Identyfikator	040703_5.0026.192_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1
Działka	040703_5.0026.79/5	Kondygnacje podziemne: 0
Adres	Zajezerze 5E	Powierzchnia zabudowy [m²]: 806
Rodzaj wg KŚT	budynki przemysłowe	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]: -

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

Sporządził(a): Tomasz Szynkarczyn

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez
MARCIN WISNIEWSKI

Data: 2024.09.25 14:43:03 CEST

dokument został podpisany elektronicznie

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

Starosta Inowrocławski
ul. Mątewska 17
88-400 Inowrocław

Nr kanc.: 6642.13053.2024

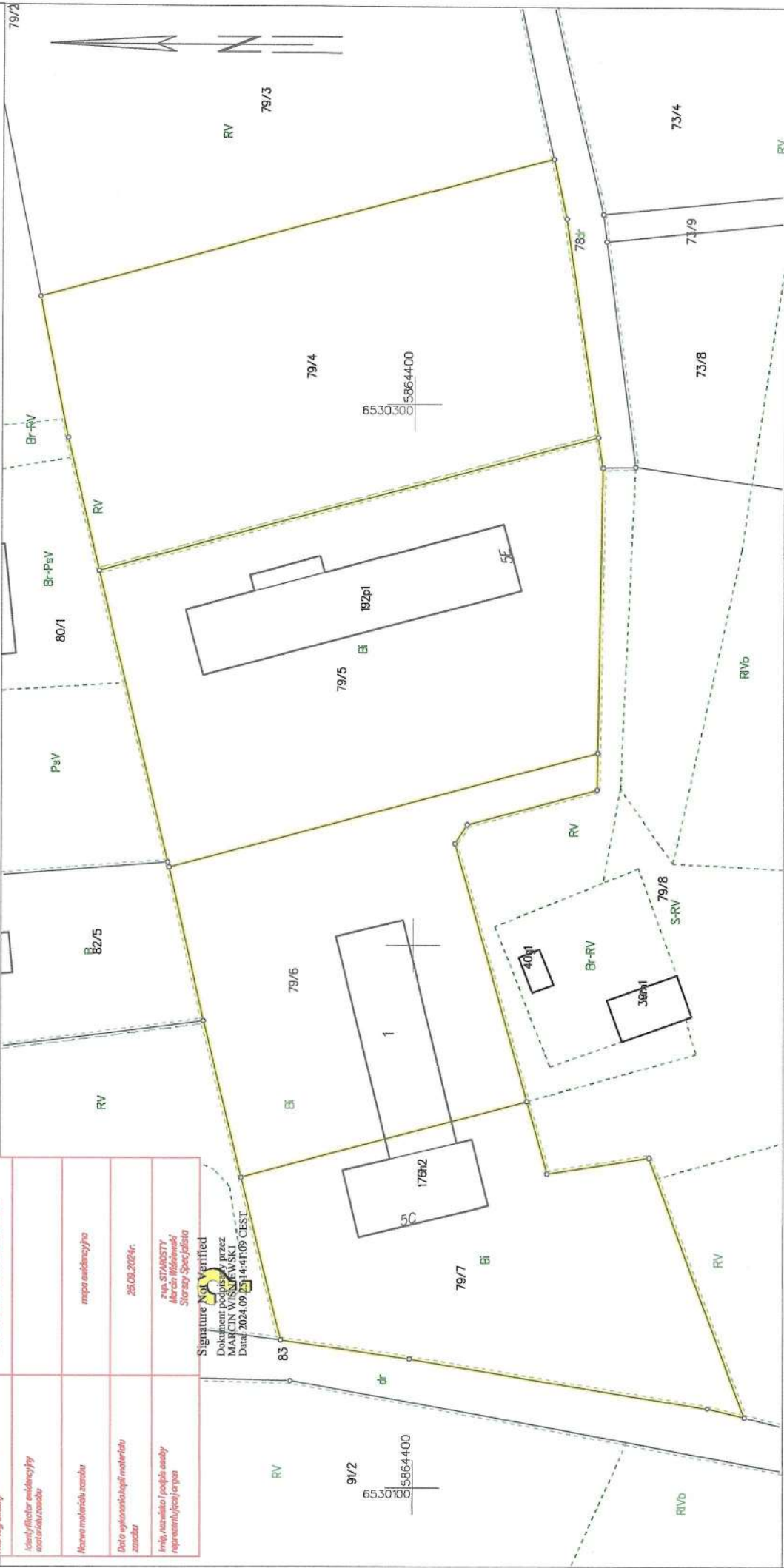
Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: inowrocławski
Jednostka ewidencyjna: 040703_5, Gniewkowo
Obręb: 0026, Zajeździe
Działka: 79/4, 79/5, 79/6, 79/7

MAPA EWIDENCYJNA
SKALA 1:1000

Miejsce opisu prowadzącego podpisany i data podpisania [nie wypełniać]	STAROSTA INOWROCŁAWSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasadu	
Miejsce wykonania zasadu	mapa ewidencyjna
Data wykonania i podpisanie materiału zasadu	25.09.2024r.
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	ZNA STARSZYSTY Marcin Wolski Starszy Specjalista

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez
MARCIN WOLSKI
Data: 2024.09.25 14:41:09 CEST



Inowrocław dn. 25.09.2024
Sporządził(a) wydruk: Tomasz Szynkarczyn

PROTOKÓŁ Z OGŁĘDZIN NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w m. Zajezerze. Znajduje się ona w województwie kujawsko-pomorskim, powiecie inowrocławskim, gminie Gniewkowo, około 7 km na wschód od Gniewkowa i 16 km na zachód od Torunia.

Przedmiotem wyceny jest działka ewidencyjna nr 79/4 o powierzchni 0,5000 ha. Nieruchomość usytuowana w odległości około 16 km od Torunia, 7 km od Gniewkowa, 1,5 km od DK15.

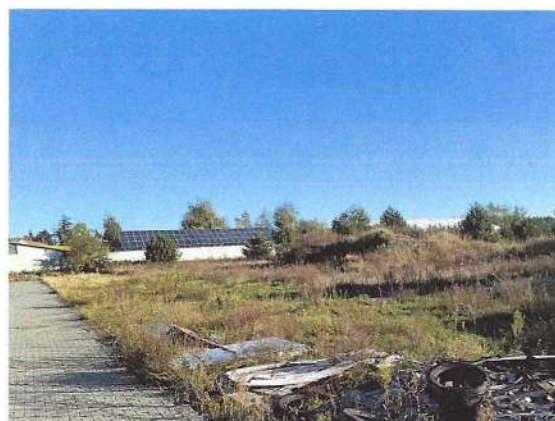
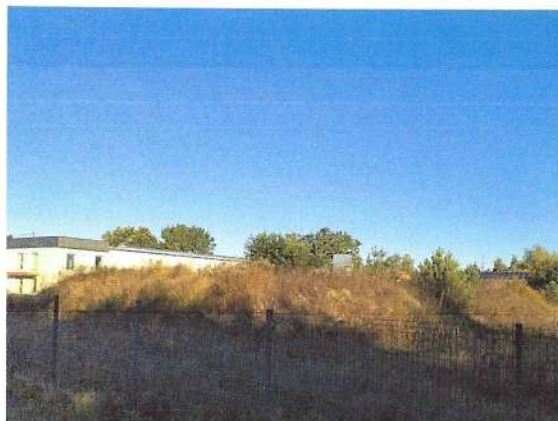
Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą gruntową (działka ewidencyjna nr 78) o długości około 250 m, która łączy się z drogą asfaltową (działka ewidencyjna nr 59). Działki te stanowią własność gminy Gniewkowo i opisane są w księdze wieczystej nr BY11/00034424/9.

Kształt nieruchomości regularny (zbliżony do prostokąta), teren pagórkowaty, nieogrodzony. Działka nie jest uzbrojona w przyłącza sieci infrastruktury technicznej – w pobliżu nie przebiegają sieci. Od wschodu działka sąsiaduje z gruntami niezabudowanymi, od północy z terenami o charakterze mieszkalnym i agroturystycznym, od południa z drogą gruntową, dalej z gruntami niezabudowanymi a od zachodu z działką zabudowaną budynkiem produkcyjno-biurowym.



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Widok na działkę



Droga dojazdowa, otoczenie



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