



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 Gawroniec
(gmina Bukowiec, pow. świecki, woj. kujawsko-pomorskie)

działka ewidencyjna nr 89/3
KW – BY1S/00061009/1



Opracował:
Przemysław Bukowski

Bydgoszcz, dnia 10.06.2025 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona w m. Gawroniec (woj. kujawsko-pomorskie, powiat świecki, gmina Bukowiec). Stanowi ją działka ewidencyjna nr 89/3 o powierzchni 0,2988 ha. Na nieruchomości znajduje się murowany jednokondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym, częściowo podpiwniczony budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej wynoszącej 84,13 m² oraz murowany jednokondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym, niepodpiwniczony budynek niemieszkalny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni zabudowy 91 m². Nieruchomość posiada założoną księgę wieczystą nr BY1S/00061009/1, prowadzoną przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Świeciu. 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-s/350/2025) wobec Daniela Lewoń.

Właściciel

Zgodnie z zapisami w księdze wieczystej właścicielem jest Daniel Marcin Lewoń (Piotr, Adriana) w udziale 1/1.

Metoda wyceny

Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.

Data, na którą określono wartość rynkową

03.06.2025 r.

Aktualna wartość rynkowa nieruchomości

$W_N = 316\ 000\ \text{zł}$

Słownie: trzysta szesnaście tysięcy złotych

Data sporządzenia operatu

10.06.2025 r.

Opracował:

Rzecznawca 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	5
5.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	6
5.4. OPIS GŁÓWNYCH CECH NIERUCHOMOŚCI	7
6. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI	8
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	9
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY	10
9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY	11
10. KLAUZULE	11
11. ZAŁĄCZNIKI	12

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona w m. Gawroniec (woj. kujawsko-pomorskie, powiat świecki, gmina Bukowiec). Stanowi ją działka ewidencyjna nr 89/3 o powierzchni 0,2988 ha. Na nieruchomości znajduje się murowany jednokondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym, częściowo podpiwniczony budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej wynoszącej 84,13 m² oraz murowany jednokondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym, niepodpiwniczony budynek niemieszkalny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni zabudowy 91 m².

Nieruchomość posiada założoną księgę wieczystą nr BY1S/00061009/1, prowadzoną przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Świeciu.

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-s/350/2025) wobec Daniela Lewoń

3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna wyceny

Podstawę formalną opracowania operatu szacunkowego stanowi zlecenie z dnia 28.05.2025r.

Zlecniodawca: Kasnowski Restrukturyzacje Sp. z o.o.

3.2. Podstawa prawna wyceny

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2024.1145 t.j. z późn. zmian.)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 poz. 1832)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U.2024.1061 t.j. z późn. zmian.)
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny

3.3. Źródła danych wykorzystanych przy sporządzaniu operatu szacunkowego

- Księga wieczysta nr BY1S/00061009/1 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Świeciu
- Ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez Starostę Świeckiego
- Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bukowiec
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 03.06.2025 r.
- Informacje z aktów notarialnych transakcji sprzedaży nieruchomości uzyskane w Starostwie Świeckim

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- Data sporządzenia wyceny: 10.06.2025 r.
- Data określenia wartości: 03.06.2025 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 03.06.2025 r.
- Data oględzin przedmiotu wyceny: 03.06.2025 r.

5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Stan prawny

Dla szacowanej nieruchomości przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Świeciu prowadzona jest księga wieczysta KW nr BY1S/00061009/1. W ww. księdze wieczystej znajdują się następujące zapisy:

Typ księgi:

Nieruchomość gruntowa

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości:

Działki ewidencyjne:

Nr działki: 89/3

Identyfikator działki: 041401_2.0005.AR_2.89/3

Obręb ewidencyjny: 0005, Gawroniec

Położenie: woj. kujawsko-pomorskie, powiat świecki, gmina Bukowiec, miejscowość Gawroniec

Sposób korzystania: BR – grunty rolne zabudowane

Przyłączenie: BY1S/00051413/3, 0,2988 ha

Obszar całej nieruchomości: 0,2988 ha

Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością:

Brak wpisów

Dział II:

Właściciel:

Daniel Marcin Lewoń (Piotr, Adriana) w udziale 1/1

Dział III:

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / BY1S / 4438 / 25 / 1 - 2025-06-02, 14:07:21 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Brak wpisów

Dział IV:

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / USKA / 5464 / 25 - 2025-04-17, 09:46:08

1. 1 DZ. KW. / BY1S / 3297 / 25 / 1 - 2025-04-17, 10:08:36 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ

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 Świeckiego.

- nr księgi wieczystej: BY1S/00061009/1
- województwo: kujawsko-pomorskie
- powiat: świecki
- jednostka ewidencyjna: 041401_2, Bukowiec
- obręb ewidencyjny: 0005, Gawroniec
- nr jednostki rejestrowej: G228

Numer działki	Adres	Ozn. użyt. i kont. klasyf.	Opisy użytków	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]
89/3	-	RIVa Br-RIVa	Grunty orne Grunty rolne zabudowane	0,1456 0,1532	0,2988

- identyfikator budynku: 041401_2.0005.215_BUD
- adres: -
- rodzaj wg KŚT: budynki mieszkalne
- kondygnacje nadziemne: 1
- kondygnacje podziemne: 0
- powierzchnia zabudowy: 109 m²
- identyfikator budynku: 041401_2.0005.217_BUD
- adres: Gawroniec 29
- rodzaj wg KŚT: budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa
- kondygnacje nadziemne: 1
- kondygnacje podziemne: 0
- powierzchnia zabudowy: 91 m²



5.3. Przeznaczenie nieruchomości

Dla przedmiotowej nieruchomości nie obowiązuje aktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Dnia 27 października 2023 r. Rada Gminy Bukowiec podjęła uchwałę nr L/312/23 w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

gminy Bukowiec. Zgodnie z nią, nieruchomość znajduje się w strefie nr III: osadniczo-rolniczej, na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III.



5.4. Opis głównych cech nieruchomości

Gmina Bukowiec to gmina wiejska w województwie kujawsko-pomorskim, w powiecie świeckim. Siedzibą gminy jest Bukowiec. Zamieszkuje ją około 5 000 osób. W skład gminy wchodzi 16 wsi skupionych w 13 sołectwach. Obszar gminy charakteryzuje się głównie falistą rzeźbą terenu, jednak wysokości względne są stosunkowo niewielkie i bardzo rzadko przekraczają wysokość kilkunastu metrów. Gmina Bukowiec położona jest w dorzeczu Wisły, leżąc w większości w zlewni Wdy. Wskaźnik jeziorności na obszarze gminy oceniany jest na mniej niż 1% całej powierzchni. Lasy i grunty leśne zajmują około 12,6% powierzchni gminy, czyli około 1,4 tys. ha. Gmina Bukowiec jest gminą wiejską o charakterze rolniczym z dominującą produkcją roślinną. Sieć drogowa na terenie gminy jest gęsta i zapewnia dobrą komunikację pomiędzy poszczególnymi miejscowościami. Przez obszar gminy przebiega droga wojewódzka nr 240 łącząca Świecie z Tucholą i Chojnicami, która jest częścią szlaku komunikacyjnego z centralnej Polski na środkowe Wybrzeże. W odległości kilku kilometrów od granicy gminy łączą się ważne szlaki komunikacyjne: droga krajowa nr 91 i droga ekspresowa S5, natomiast 20 kilometrów dalej powstał węzeł komunikacyjny łączący drogę ekspresową S5 z autostradą A1. Ponadto przez teren gminy biegną 2 linie kolejowe: Śląsk – Pomorze i Świecie – Złotów.

Nieruchomość położona jest w województwie kujawsko-pomorskim, powiecie świeckim, gminie Bukowiec, w m. Gawroniec. Lokalizację nieruchomości ocenia się jako słabszą.

Nieruchomość oznaczona jako działka ewidencyjna nr 89/3 ma kształt regularny, zbliżony do prostokąta. Teren działki płaski, częściowo ogrodzony (deski drewniane na murowanych słupkach).

Na nieruchomości znajduje się murowany jednokondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym, częściowo podpiwniczony budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej wynoszącej 84,13 m² oraz murowany jednokondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym, niepodpiwniczony budynek niemieszkalny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni zabudowy 91 m².

Budynek mieszkalny został wybudowany około 1940 r. Budynek murowany jednokondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym, częściowo podpiwniczony, w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej wynoszącej 84,13 m². Elewacja budynku wykończona tynkiem strukturalnym oraz deskami, jest nieocieplona. Dach dwuspadowy, nieocieplony, kryty blachą. Stolarka okienna w budynku PCW oraz drewniana (okna połaciowe) – na parterze zainstalowane rolety antywłamaniowe. Budynek wyposażony jest w instalację wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, centralnego ogrzewania (piec gazowy

dwufunkcyjny oraz na paliwo stałe) oraz ciepłej wody użytkowej.

Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Podłogi	Ściany
Pokój	35,93	panele podłogowe	gładzie malowane
Kuchnia	12,56	płytki ceramiczne	gładzie malowane
Łazienka	7,22	płytki ceramiczne	płytki ceramiczne
Korytarz	5,70	płytki ceramiczne	gładzie malowane
Pomieszczenie gospodarcze	4,67	stan surowy	stan surowy
Pokój	18,05	panele podłogowe	gładzie malowane
SUMA	84,13		

Stan techniczny budynku oraz standard jego wykończenia średni – do zamieszkania, bieżącego remontu.

Budynek niemieszkalny jest murowany, jednokondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym, niepodpiwniczony, w zabudowie wolnostojącej o powierzchni zabudowy 91 m². Podjęte zostały prace, aby go zaadaptować na cele garażowe – została zainstalowana brama wjazdowa. Elewacja częściowo odnowiona – wykończona tynkiem strukturalnym oraz deskami, jest nieocieplona. Dach dwuspadowy, nieocieplony, kryty blachą. Budynek wyposażony w instalację elektroenergetyczną. Na poddaszu stolarka okienna drewniana. Budynek wymaga prac remontowych. Podłogę stanowi klepisko. Stan techniczny budynku słaby.

Nieruchomość jest wyposażona w energię elektryczną, wodę, kanalizację (zbiornik bezodpływowy) oraz gaz (zewnątrzny zbiornik).

Bezpośredni dojazd do nieruchomości odbywa się drogą publiczną o nawierzchni asfaltowej (działka ewidencyjna nr 90).

Działka niezagospodarowana, porośnięta pojedynczymi drzewami (wierzba, brzoza, jabłoń, śliwka, wiśnia, tuje). Na terenie nieruchomości został zainstalowany monitoring. Nieruchomość znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów uprawianych rolniczo. Do najbliższej placówki edukacyjnej w m. Różanna jest około 1,5 km, do przystanku komunikacji miejskiej około 1 km. W odległości około 2 km znajduje się Pałac Poledno z Parkiem Zabytkowym.

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 rozeznanie 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 (gmina Bukowiec w powiecie świeckim) nieruchomości gruntowych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wraz z zabudową towarzyszącą (inne budynki niemieszkalne), stanowiących przedmiot prawa własności. Ze względu na niewielką liczbę transakcji nieruchomościami podobnymi zdecydowano się rozszerzyć analizowany obszar o gminy w bezpośrednim sąsiedztwie, tj. Świekatowo, Lniano, Drzycim, Świecie oraz Pruszcz.

Okres badania cen – od czerwca 2023 r. do dnia wyceny – ostatnie dwa lata.

W badanym okresie na przedmiotowym rynku podaż równoważy się z popytem i nie są na dużym poziomie. W tym czasie zawarto kilkanaście umów sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z zabudową towarzyszącą, 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 1 890,50 do 5 288,46 zł/m², średnio 3 321,74 zł/m² powierzchni użytkowej budynku. Zakres cen ΔC wynosi 3 397,97 zł/m². W badanym okresie stwierdzono zmianę cen nieruchomości wskutek upływu czasu na poziomie 5%/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	Średni Zły	Budynek do zamieszkania; bieżącego remontu Budynek do kapitalnego remontu
Lokalizacja	Dobra Średnia Słaba	Dobre położenie w powiecie świeckim Przeciętne położenie w powiecie świeckim Gorsze położenie w powiecie świeckim
Powierzchnia działki	Duża Średnia	3000 – 5500 m ² 1800 – 3000 m ²
Powierzchnia użytkowa budynku	Mała Średnia	50 – 80 m ² 80 – 140 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	średni	zły	średni
Lokalizacja	słaba	dobra	średnia
Powierzchnia działki	średnia	średnia	duża
Powierzchnia użytkowa budynku	średnia	średnia	mała
Dojazd do nieruchomości	korzystny	korzystny	korzystny

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

$$C_{\text{śr}} = 3\,321,74 \text{ zł}$$

$$C_{\text{min}} = 1\,890,50 \text{ zł}$$

$$C_{\text{max}} = 5\,288,46 \text{ zł}$$

Obliczenie wartości współczynników korygujących:

$$C_{\text{min}} / C_{\text{śr}} = 0,569$$

$$C_{\text{max}} / C_{\text{śr}} = 1,592$$

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	0,285	0,796	0,796
Lokalizacja	25	0,142	0,398	0,142
Powierzchnia działki	10	0,057	0,159	0,057
Powierzchnia użytkowa budynku	10	0,057	0,159	0,057
Dojazd do nieruchomości	5	0,028	0,080	0,080
suma				1,132

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej wycenianego budynku wynosi:

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

$$W_{R\ 1m^2} = 3\ 321,74\ \text{zł} \cdot 1,132 = 3\ 760,21\ \text{zł}$$

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości wynosi:

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

$$W_R = 3\ 760,21\ \text{zł/m}^2 \cdot 84,13\ \text{m}^2 = 316\ 346,47\ \text{zł}$$

przyjęto: 316 000 zł

9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa prawa własności wycenianej nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w m. Gawroniec (KW nr BY1S/00061009/1) według stanu i cen na dzień wyceny wynosi:

$$W_N = 316\ 000\ \text{zł}$$

Słownie: trzysta szesnaście 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 03.06.2025 r.
- Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady lub błędy w przedstawionej dokumentacji prawnej i technicznej nieruchomości.

- Operat szacunkowy może być wykorzystany do celu dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku.
- Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody przez osoby trzecie i do innego celu niż określonego w punkcie 2 niniejszego operatu.
- Wartość rynkowa nieruchomości została określona bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- Powierzchnię użytkową budynku przyjęto na podstawie obmiaru własnego.
- Oświadczam, że spełniam warunki niezależności przy sporządzaniu przedmiotowej wyceny - z właścicielami wycenianej nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawa do wycenianej nieruchomości, a także osobami z nimi powiązanymi nie łączą mnie żadne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny.

Operat zawiera 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
- Protokół z oględzin nieruchomości
- Dokumentacja fotograficzna
- Zestawienie podobnych nieruchomości gruntowych zabudowanych
- Polisa OC

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR BY1S/00061009/1, STAN Z DNIA 2025-06-06 07:40

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŚWIECIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1S

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	89/3		1
Identyfikator działki	041401_2.0005.AR_2.89/3		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0005, GAWRONIEC		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 KUJAWSKO-POMORSKIE, ŚWIECKI, BUKOWIEC, GAWRONIEC	
Sposób korzystania	BR - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	BY1S / 00051413 / 3, 0,2988 HA		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,2988 HA	1

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2017-02-22, STAROSTA ŚWIECKI, ŚWIECIE; 9 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1S/00001773/17/001, 2017-03-31 13:06:00, 2017-04-12-13.50.21.951526, NIE, 1-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **BY1S/00061009/1**, STAN Z DNIA 2025-06-06 07:41

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŚWIECIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1S

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 BY1S/00061009/1, STAN Z DNIA 2025-06-06 07:41

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŚWIECIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1S

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)					2
Lp. 1.	1	1 /1	---		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		DANIEL MARCIN LEWOŃ, PIOTR, ADRIANA, 92012202772			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA SPRZEDAŻY ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI , 336/2017, 2017-03-31, FILIP JOPPEK, SIKORSKIEGO 1/1F ŚWIECIE, 86-100 ŚWIECIE; 5-8 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/ imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1S/00001773/17/002, 2017-03-31 13:06:00, 2017-04-12-13.50.21.951526, NIE, 1-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **BY1S/00061009/1**, STAN Z DNIA 2025-06-06 07:43

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŚWIECIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1S

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. / BY1S / 4438 / 25 / 1 - 2025-06-02, 14:07:21 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR BY1S/00061009/1, STAN Z DNIA 2025-06-06 07:43

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŚWIECIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1S

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)				
1. REP.C. / USKA / 5464 / 25 - 2025-04-17, 09:46:08				
1.1 DZ. KW. / BY1S / 3297 / 25 / 1 - 2025-04-17, 10:08:36 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ				
Lp. 1.		---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		1		3
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta		358280,00 (TRZYSTA PIĘCDZIESIĄT OSIEM TYSIĘCY DWIEŚCIE OSIEMDZIESIĄT) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI O ZWROT KREDYTU,ROSZCZEŃ O ODSETKI,NALEŻNOŚCI UBOCZNYCH W TYM OPŁAT I PROWIZJI, UMOWA KREDYTU NUMER U0003179826617 Z DNIA 30.03.2017R	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ALIOR BANK S.A., WARSZAWA, 141387142		
Lp. 2.		---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		2		4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		57044,56 (PIĘCDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY CZTERDZIEŚCI CZTERY 56/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZALEGŁE SKŁADKI NA FUS ZA OKRES 10/2024, FUZ ZA OKRES 10/2024, FP, FS I FGŚP ZA OKRES 10/2024 WRAZ Z ODSETKAMI LICZONYMI NA DZIEŃ 30.12.2024R.- NA PODSTAWIE ART.110(1) USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE 50% NALEŻNOŚCI TYPU NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA ODSETKI BIEŻĄCE /NALICZONE/	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W BYDGOSZCZY, WARSZAWA, 00001775600102		
Lp. 3.		---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		3		5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		2016,27 (DWA TYSIĄCE SZESNAŚCIE 27/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	1	ZALEGŁE SKŁADKI NA:FUS ZA OKRES 09/2024, FP,FS I FGŚP ZA OKRES 09/2024, ODSETKI ZA ZWŁOKĘ LICZONE OD NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ NA DZIEŃ WYSTAWIENIA DOKUMENTU STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU HIPOTEKI, NA PODSTAWIE ART.110'1 USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE 50% NALEŻNOŚCI TYPU NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI BIEŻĄCE(NALICZONE)	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W BYDGOSZCZY, BYDGOSZCZ, 00001775600102		

Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		4	6	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		14492,35 (CZTERNAŚCIE TYSIĘCY CZTERYSTA DZIEWIĘĆDZIESIĄT DWA 35/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1. 1		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1. 1	ZALEGŁE SKŁADKI NA: FUZ ZA OKRES 08/2024, FP,FS,FGŚP ZA OKRES 08/2024, ODSETKI ZA ZWŁOKĘ LICZONE OD NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ NA DZIEŃ WYSTAWIENIA DOKUMENTU STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU HIPOTEKI, NA PODSTAWIE ART.110'1 USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE 50% NALEŻNOŚCI TYPU NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA ODSETKI BIEŻĄCE (NALICZONE).	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, BYDGOSZCZ, 00001775600102	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA SPRZEDAŻY ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI , 336/2017, 2017-03-31, FILIP JOPPEK, SIKORSKIEGO 1/1F ŚWIECIE, 86-100 ŚWIECIE; 5-8 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1S/00001773/17/003, 2017-03-31 13:06:00, 2017-04-12-13.50.21.951526, NIE, 1-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
4	DECYZJA OKREŚLAJĄCA STAN NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU ZAŁEGŁYCH SKŁADEK , RWA:040471DZPDU24.000025, 2024-12-30, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH INSPEKTORAT W ŚWIECIU, WARSZAWA; 40 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1S/00001750/25/001, 2025-02-24 09:48:00, 2025-03-03-08.03.12.990734, NIE, 38-39 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
5	DECYZJA OKREŚLAJĄCA STAN NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU ZAŁEGŁYCH SKŁADEK , RWA:040471DZPDU24.000022, 2024-12-13, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W BYDGOSZCZY INSPEKTORAT W ŚWIECIU, WARSZAWA; 50 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1S/00001747/25/001, 2025-02-24 09:42:00, 2025-04-02-11.06.23.627207, NIE, 48-49 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
6	DECYZJA OKREŚLAJĄCA STAN NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU ZAŁEGŁYCH SKŁADEK , RWA:040471DZPDU24.000024, 2024-12-16, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W BYDGOSZCZY INSPEKTORAT W ŚWIECIU, WARSZAWA; 58 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1S/00001748/25/001, 2025-02-24 09:44:00, 2025-04-07-10.01.18.302444, NIE, 56-57 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: świecki
Jednostka ewidencyjna: 041401_2, Bukowiec
Obręb ewidencyjny: 0005, Gawroniec

Starosta Świecki

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 06-06-2025 09:41:55

Nr jednostki rejestrowej: G228

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Lewoń Daniel Marcin (Piotr, Adriana) PESEL: 92012202772 adres: ul. Bydgoska 10, 86-140 Drzycim

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
89/3 041401_2.0005.89/3		0.2988	RIVa Br-RIVa	0.1456 0.1532	BY1S/00061009/1

Uwagi: Stary identyfikator: 041401_2.0005.AR_2.89/3;

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 215, 217.

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.2988	ha
Słownie:	dwa tysiące dziewięćset osiemdziesiąt osiem metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
Br-RIVa - Grunty rolne zabudowane
RIVa - Grunty orne

Sporządził(a): Karolina Dunajska

Dokument
podpisany
przez Wioleta
Anna Emerle 06-06-2025
Data:
2025.06.06
11:10:20 CEST
Data i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

D. O. O. _____

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: świecki
Jednostka ewidencyjna: 041401_2, Bukowiec
Obręb ewidencyjny: 041401_2.0005, Gawroniec

Starosta Świecki

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

sporządzono dnia: 06-06-2025 09:42:54

Pozycja kartoteki budynków: 041401_2.0005.G228

Jednostka rejestrowa gruntów: G228

Budynki: 2

Identyfikator	041401_2.0005.215_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	041401_2.0005.89/3	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 109 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Adres	-	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	
Uwagi: -		

Identyfikator	041401_2.0005.217_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	041401_2.0005.89/3	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 91 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Adres	Gawroniec 29	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	
Uwagi: -		

Świecie, dnia 06.06.2025 r.

Sporządził(a): Karolina Dunajska

Dokument
podpisany
przez Wioleta
Anna Emerle
Data:
2025.06.06
11:08:48
CEST

2025-06-06

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

D. O. O. _____

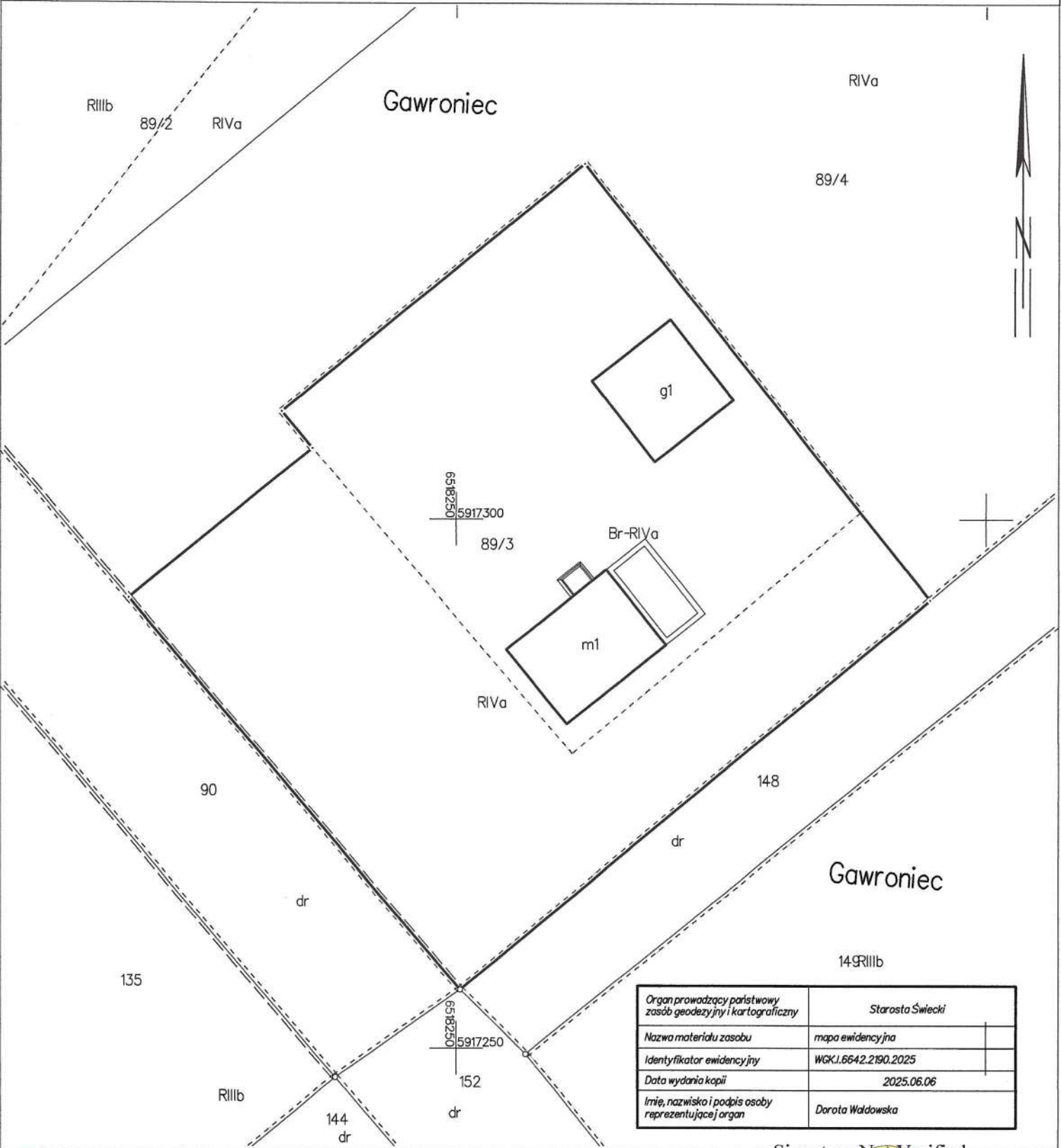
Dokument niniejszy jest wrysem z mapy
ewidencyjnej wydanym przez Wydział
Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki
Nieruchomościami nie przeznaczonym
do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

MAPA EWIDENCYJNA
SKALA 1:500

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH

obr. Gawroniec 0005: dz. 89/3

Sekcje mapy: 6.199.23.12.3.4; 6.199.23.12.3.2



Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Starosta Świecki
Nazwa materiału zasobu	mapa ewidencyjna
Identyfikator ewidencyjny	WGK.I.6642.2190.2025
Data wydania kopii	2025.06.06
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Dorota Waldowska

Protokół z oględzin nieruchomości

Nieruchomość położona jest w województwie kujawsko-pomorskim, powiecie świeckim, gminie Bukowiec, w m. Gawroniec. Lokalizację nieruchomości ocenia się jako słabszą.

Nieruchomość oznaczona jako działka ewidencyjna nr 89/3 ma kształt regularny, zbliżony do prostokąta. Teren działki płaski, częściowo ogrodzony (deski drewniane na murowanych słupkach).

Na nieruchomości znajduje się murowany jednokondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym, częściowo podpiwniczony budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej wynoszącej 84,13 m² oraz murowany jednokondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym, niepodpiwniczony budynek niemieszkalny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni zabudowy 91 m².

Budynek mieszkalny został wybudowany około 1940 r. Budynek murowany jednokondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym, częściowo podpiwniczony, w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej wynoszącej 84,13 m². Elewacja budynku wykończona tynkiem strukturalnym oraz deskami, jest nieocieplona. Dach dwuspadowy, nieocieplony, kryty blachą. Stolarka okienna w budynku PCW oraz drewniana (okna połaciowe) – na parterze zainstalowane rolety antywłamaniowe. Budynek wyposażony jest w instalację wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, centralnego ogrzewania (piec gazowy dwufunkcyjny oraz na paliwo stałe) oraz ciepłej wody użytkowej.

Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Podłogi	Ściany
Pokój	35,93	panele podłogowe	gładzie malowane
Kuchnia	12,56	płytki ceramiczne	gładzie malowane
Łazienka	7,22	płytki ceramiczne	płytki ceramiczne
Korytarz	5,70	płytki ceramiczne	gładzie malowane
Pomieszczenie gospodarcze	4,67	stan surowy	stan surowy
Pokój	18,05	panele podłogowe	gładzie malowane
SUMA	84,13		

Stan techniczny budynku oraz standard jego wykończenia średni – do zamieszkania, bieżącego remontu.

Budynek niemieszkalny jest murowany, jednokondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym, niepodpiwniczony, w zabudowie wolnostojącej o powierzchni zabudowy 91 m². Podjęte zostały prace, aby go zaadaptować na cele garażowe – została zainstalowana brama wjazdowa. Elewacja częściowo odnowiona – wykończona tynkiem strukturalnym oraz deskami, jest nieocieplona. Dach dwuspadowy, nieocieplony, kryty blachą. Budynek wyposażony w instalację elektroenergetyczną. Na poddaszu stolarka okienna drewniana. Budynek wymaga prac remontowych. Podłogę stanowi klepisko. Stan techniczny budynku słaby.

Nieruchomość jest wyposażona w energię elektryczną, wodę, kanalizację (zbiornik bezodpływowy) oraz gaz (zewnątrzny zbiornik).

Bezpośredni dojazd do nieruchomości odbywa się drogą publiczną o nawierzchni asfaltowej (działka ewidencyjna nr 90).

Działka niezagospodarowana, porośnięta pojedynczymi drzewami (wierzba, brzoza, jabłoń, śliwka, wiśnia, tuje). Na terenie nieruchomości został zainstalowany monitoring. Nieruchomość znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów uprawianych rolniczo. Do najbliższej placówki edukacyjnej w m. Różanna jest około 1,5 km, do przystanku komunikacji miejskiej około 1 km. W odległości około 2 km znajduje się Pałac Poledno z Parkiem Zabytkowym.



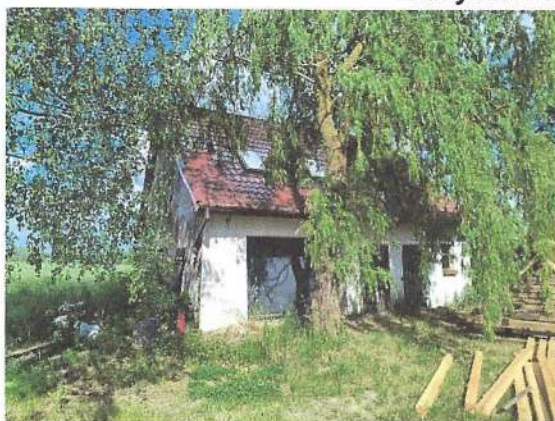
Dokumentacja fotograficzna

Budynek mieszkalny



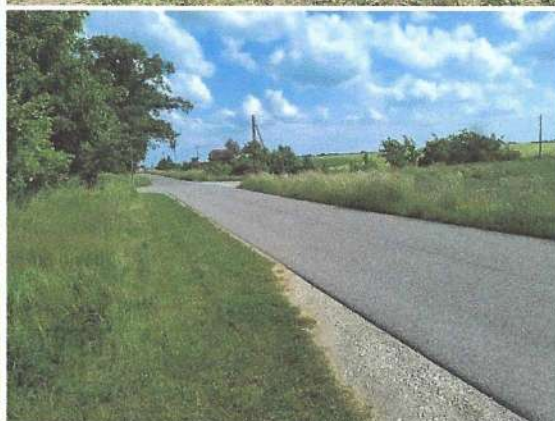


Budynek niemieszkalny





Zagospodarowanie działki, droga dojazdowa, otoczenie i sąsiedztwo





Zestawienie podobnych nieruchomości gruntowych zabudowanych

Nr	Lokalizacja	Data sprzedaży	Cena sprzedaży [zł]	Powierzchnia użytkowa budynku [m ²]	Powierzchnia działki [m ²]	cena/m ² [zł]	cena skoryg./m ² [zł]
1	Pruszcz	14.02.2025	180000	96,8	2400	1859,50	1890,50
2	Siemkowo	26.03.2024	200000	100	3847	2000,00	2116,67
3	Wiąg	10.07.2024	300000	138,7	2720	2162,94	2262,08
4	Luszkówko	22.06.2023	325000	127,33	3001	2552,42	2797,03
5	Stążki	20.09.2024	140000	54	1894	2592,59	2679,01
6	Gródek	25.07.2023	140000	50	3300	2800,00	3056,67
7	Bagniewo	10.11.2023	340000	120	2789	2833,33	3057,64
8	Serock	09.01.2024	389000	130	2500	2992,31	3204,26
9	Niewieścín	07.08.2024	540000	135	5350	4000,00	4166,67
10	Przysiersk	12.01.2024	322500	78	2900	4134,62	4427,48
11	Zbrachlin	11.12.2024	350000	73	2221	4794,52	4914,38
12	Zbrachlin	29.07.2024	330000	65	3090	5076,92	5288,46



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Wycena Nieruchomości Przemysław
Bukowski**

85-791 Bydgoszcz, Golłoba 1 / 20

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0017671

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

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

na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR

słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 146.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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