



WYCENA NIERUCHOMOŚCI Przemysław Bukowski

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

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości gruntowej zabudowanej
położonej w miejscowości Wałdowo
(gmina Pruszcz, pow. świecki, woj. kujawsko-pomorskie)

działka ewidencyjna nr 235/2
KW – BY1S/00055798/3



Opracował:
Przemysław Bukowski

Bydgoszcz, dnia 01.07.2025 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona w m. Wałdowo (woj. kujawsko-pomorskie, powiat świecki, gmina Pruszcz). Stanowi ją działka ewidencyjna nr 235/2 o powierzchni 0,6033 ha. Na nieruchomości znajduje się murowany jednokondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym, częściowo podpiwniczony budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej wynoszącej 120,61 m² oraz trzy murowane budynki niemieszkalne.

Nieruchomość posiada założoną księgę wieczystą nr BY1S/00055798/3, 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/307/2025) wobec Hanny Tarnowskiej.

Właściciel

Zgodnie z zapisami w księdze wieczystej właścicielem jest Marek Tarnowski (Józef, Wanda) oraz Hanna Teresa Tarnowska (Franciszek, Kazimiera) we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w udziale 1/1.

Metoda wyceny

Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.

Data, na którą określono wartość rynkową

10.06.2025 r.

Aktualna wartość rynkowa nieruchomości

$W_N = 443\ 000\ \text{zł}$

Słownie: czterysta czterdzieści trzy tysiące złotych

Data sporządzenia operatu

01.07.2025 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	6
5.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	7
5.4. OPIS GŁÓWNYCH CECH NIERUCHOMOŚCI	8
6. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI	9
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	10
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY	11
9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY	12
10. KLAUZULE	13
11. ZAŁĄCZNIKI	13

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona w m. Wałdowo (woj. kujawsko-pomorskie, powiat świecki, gmina Pruszcz). Stanowi ją działka ewidencyjna nr 235/2 o powierzchni 0,6033 ha. Na nieruchomości znajduje się murowany jednokondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym, częściowo podpiwniczony budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej wynoszącej 120,61 m² oraz trzy murowane budynki niemieszkalne.

Nieruchomość posiada założoną księgę wieczystą nr BY1S/00055798/3, 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/307/2025) wobec Hanny Tarnowskiej.

3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna wyceny

Podstawę formalną opracowania operatu szacunkowego stanowi zlecenie z dnia 03.06.2025r.

Zleceniodawca: 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/00055798/3 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 Pruszcz
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 10.06.2025 r.
- Informacje z aktów notarialnych transakcji sprzedaży nieruchomości uzyskane w Starostwie Świeckim

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- Data sporządzenia wyceny: 01.07.2025 r.
- Data określenia wartości: 10.06.2025 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 10.06.2025 r.
- Data oględzin przedmiotu wyceny: 10.06.2025 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/00055798/3. W ww. księdze wieczystej znajdują się następujące zapisy:

Typ księgi:

Nieruchomość gruntowa

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości:

Działki ewidencyjne:

Nr działki: 235/2

Identyfikator działki: 041408_2.0023.235/2

Obręb ewidencyjny: 0023, Wałdowo

Położenie: woj. kujawsko-pomorskie, powiat świecki, gmina Pruszcz, miejscowość Wałdowo

Sposób korzystania: B – grunty rolne zabudowane

Przyłączenie: BY1S/0005793/3, 0,6033 ha

Obszar całej nieruchomości: 0,6033 ha

Budynki:

Położenie: woj. kujawsko-pomorskie, powiat świecki, gmina Pruszcz, miejscowość Wałdowo

Identyfikator budynku: 041408_2.0023.72_BUD

Numer porządkowy budynku: 65

Liczba kondygnacji: 2,5

Przeznaczenie budynku: budynek mieszkalny

Odrębność: nie

Położenie: woj. kujawsko-pomorskie, powiat świecki, gmina Pruszcz, miejscowość Wałdowo

Identyfikator budynku: 041408_2.0023.75_BUD

Liczba kondygnacji: 1,0

Przeznaczenie budynku: budynek gospodarczy dla rolnictwa

Odrębność: nie

Położenie: woj. kujawsko-pomorskie, powiat świecki, gmina Pruszcz, miejscowość Wałdowo

Identyfikator budynku: 041408_2.0023.76_BUD

Liczba kondygnacji: 1,0

Przeznaczenie budynku: budynek gospodarczy dla rolnictwa

Odrębność: nie

Położenie: woj. kujawsko-pomorskie, powiat świecki, gmina Pruszcz, miejscowość Wałdowo

Identyfikator budynku: 041408_2.0023.77_BUD

Liczba kondygnacji: 1,0

Przeznaczenie budynku: budynek gospodarczy dla rolnictwa

Odrębność: nie

Położenie: woj. kujawsko-pomorskie, powiat świecki, gmina Pruszcz, miejscowość Wałdowo

Identyfikator budynku: 041408_2.0023.78_BUD

Liczba kondygnacji: 1,0

Przeznaczenie budynku: budynek gospodarczy dla rolnictwa

Odrębność: nie

Dział I–Sp – Spis praw związanych z własnością:

Brak wpisów

Dział II:

Właściciel:

Marek Tarnowski (Józef, Wanda) oraz Hanna Teresa Tarnowska (Franciszek, Kazimiera) we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w udziale 1/1

Dział III:

Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z wniosku wierzyciela: Getin Noble Bank S.A

Ostrzeżenie: wpis ogłoszenia upadłości Hanny Tarnowskiej

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 Świeckiego.

- nr księgi wieczystej: BY1S/00055798/3
- województwo: kujawsko-pomorskie
- powiat: świecki
- jednostka ewidencyjna: 041408_5, Pruszcz
- obręb ewidencyjny: 0023, Wałdowo
- nr jednostki rejestrowej: 198

Numer działki	Adres	Ozn. użyt. i kont. klasyf.	Opisy użytków	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]
235/2	-	RIVa Br-RIVa	Grunty orne Grunty rolne zabudowane	0,2953 0,3080	0,6033

- identyfikator budynku: 041408_5.0023.72_BUD
- adres: Wałdowo 65
- rodzaj wg KŚT: budynki mieszkalne
- kondygnacje nadziemne: 2
- kondygnacje podziemne: 1
- powierzchnia zabudowy: 162 m²

- identyfikator budynku: 041408_5.0023.75_BUD
- adres: -
- rodzaj wg KŚT: budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa
- kondygnacje nadziemne: 1
- kondygnacje podziemne: 0

- powierzchnia zabudowy: 132 m²
- identyfikator budynku: 041408_5.0023.76_BUD
- adres: -
- rodzaj wg KŚT: budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa
- kondygnacje nadziemne: 1
- kondygnacje podziemne: 0
- powierzchnia zabudowy: 35 m²
- identyfikator budynku: 041408_5.0023.77_BUD
- adres: -
- rodzaj wg KŚT: budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa
- kondygnacje nadziemne: 1
- kondygnacje podziemne: 0
- powierzchnia zabudowy: 246 m²



5.3. Przeznaczenie nieruchomości

Dla przedmiotowej nieruchomości nie obowiązuje aktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Dnia 25 marca 2021 r. Rada Gminy Pruszcz podjęła uchwałę nr XXXII/287/2021 w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz. Zgodnie z nią, nieruchomość znajduje się na terenach zabudowanych i zainwestowanych.



5.4. Opis głównych cech nieruchomości

Gmina Pruszcz to gmina miejsko-wiejska w województwie kujawsko-pomorskim, w powiecie świeckim. Siedzibą gminy jest Pruszcz. Zamieszkuje ją około 10 000 osób.

Nieruchomość położona jest w województwie kujawsko-pomorskim, powiecie świeckim, gminie Pruszcz, w m. Wałdowo. Lokalizację nieruchomości ocenia się jako średnią.

Nieruchomość oznaczona jako działka ewidencyjna nr 235/2 ma kształt nieregularny. Teren działki płaski, ogrodzony (siatka druciana na betonowej podmurówce, płyty betonowe oraz deski drewniane).

Na nieruchomości znajduje się murowany jednokondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym, częściowo podpiwniczony budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej wynoszącej 120,61 m² oraz trzy murowane budynki niemieszkalne.

Budynek mieszkalny:

Budynek mieszkalny został wybudowany około 1923 r. W późniejszych latach został rozbudowany. Budynek murowany (gazobeton oraz cegła) jednokondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym, częściowo podpiwniczony, w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej wynoszącej 120,61 m². Elewacja budynku wykończona tynkiem strukturalnym, częściowo ocieplona. Dach dwuspadowy, nieocieplony, kryty eternitem. Stolarka okienna w budynku PCW. Budynek wyposażony jest w instalację wodociagową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, centralnego ogrzewania (piec na ekogroszek) oraz ciepłej wody użytkowej.

Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Podłogi	Ściany
pokój	19,59	wykładzina dywanowa	tapeta
pokój	10,05	wykładzina dywanowa	tapeta
pokój	8,99	panele podłogowe	tapeta
pokój (przejściowy)	12,16	wykładzina dywanowa	gładzie malowane
przedpokój oraz aneks kuchenny	13,27	płytki ceramiczne	panele ściennie
kuchnia	12,34	płytki ceramiczne	płytki ceramiczne
pokój (przejściowy)	17,77	wykładzina dywanowa	gładzie malowane
pokój	13,39	wykładzina dywanowa	malowane
łazienka z WC	10,07	płytki ceramiczne	płytki ceramiczne
pomieszczenie gospodarcze	1,09	płytki ceramiczne	tapeta
pomieszczenie gospodarcze	1,89	płytki ceramiczne	gładzie malowane
SUMA	120,61		

Stan techniczny budynku oraz standard jego wykończenia słaby – do bieżącego remontu.

Budynek niemieszkalny:

Budynek niemieszkalny został wybudowany w 1995 r. Budynek murowany, jednokondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym, niepodpiwniczony, o powierzchni użytkowej 217,75 m². W części pomieszczeń o powierzchni 24,64 m² zostały podjęte prace adaptacyjne na cele mieszkalne. Budynek nieocieplony, dach dwuspadowy, konstrukcji drewnianej, kryty eternitem.

Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Uwagi
pokój	12,38	W pokoju na ścianach gładzie malowane, na podłodze wykładzina dywanowa, w kuchni i
łazienka z WC	5,60	

kuchnia	6,66	łazienka z WC na ścianach i podłodze płytki ceramiczne, stolarka okienna PCW, pomieszczenia wyposażone w instalację wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, centralnego ogrzewania (piec na ekogroszek) oraz ciepłej wody.
pomieszczenie gospodarcze, kotłownia	25,82	Wrota wejściowe drewniane, ściany i podłogi - stan surowy, okna w ramach stalowych, pomieszczenia wyposażone w instalację elektroenergetyczną, w pomieszczeniu znajduje się piec na ekogroszek
pomieszczenie gospodarcze	24,83	Wrota wejściowe stalowe, ściany i podłogi - stan surowy, okna w ramach stalowych, pomieszczenia wyposażone w instalację elektroenergetyczną.
pomieszczenie gospodarcze	11,22	Wrota wejściowe drewniane, ściany i podłogi - stan surowy, okna w ramach stalowych, pomieszczenia wyposażone w instalację elektroenergetyczną.
pomieszczenie gospodarcze	18,13	
pomieszczenie gospodarcze	113,11	Wrota wejściowe drewniane, ściany i podłogi - stan surowy, okna w ramach stalowych, pomieszczenia wyposażone w instalację elektroenergetyczną.
SUMA	217,75	

Budynek niemieszkalny:

Budynek niemieszkalny został wybudowany w 1972 r. Budynek murowany, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, o powierzchni użytkowej 26,34 m². Budynek nieocieplony, dach płaski, konstrukcji drewnianej, kryty eternitem. Wrota wjazdowe drewniane. Wyposażony jest w instalację elektroenergetyczną. Ściany i podłogi – stan surowy.

Budynek niemieszkalny:

Budynek niemieszkalny został wybudowany w 1972 r. Budynek murowany, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, o powierzchni użytkowej 112,78 m². Budynek ocieplony, dach dwuspadowy, konstrukcji drewnianej, kryty eternitem. Wrota wjazdowe drewniane. Wyposażony jest w instalację elektroenergetyczną. Ściany i podłogi – stan surowy.

Nieruchomość jest wyposażona jest w energię elektryczną, wodę gminną, kanalizację (oczyszczalnia ekologiczna) oraz centralnego ogrzewania (piec na ekogroszek). Bezpośredni dojazd do nieruchomości odbywa się drogą publiczną o nawierzchni asfaltowej (działka ewidencyjna nr 84).

Działka niezagospodarowana, częściowo utwardzona płytami betonowymi oraz wylewką betonową. Nieruchomość znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów uprawianych rolniczo, pojedynczej zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej. Do centrum Pruszcza gdzie są placówki handlowo-usługowe, edukacyjne itp. jest około 2 km.

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 (gmina Pruszcz 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. Świecie, Świekatowo oraz Bukowiec.

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 11 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 3 534,06 zł/m² powierzchni użytkowej budynku mieszkanego. 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 Słaby Zły	Budynek do zamieszkania Budynek do 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	Bardzo duża Duża Średnia	5500 – 7300 m ² 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

UWAGA: Jako jednostkę odniesienia przy wycenie przyjęto powierzchnię użytkową budynku mieszkalnego. Wszystkie nieruchomości podobne były zabudowane zabudową towarzyszącą, tj. budynkami niemieszkalnymi (np. garaż, stodoła itp.).

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	słaby	zły	średni
Lokalizacja	średnia	dobra	średnia
Powierzchnia działki	bardzo duża	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:

$$C_{\text{sr}} = 3\,534,06 \text{ zł}$$

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

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

Obliczenie wartości współczynników korygujących:

$$C_{\text{min}} / C_{\text{sr}} = 0,535$$

$$C_{\text{max}} / C_{\text{sr}} = 1,496$$

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	0,268	0,747	0,508
Lokalizacja	25	0,134	0,374	0,254
Powierzchnia działki	10	0,053	0,150	0,150
Powierzchnia użytkowa budynku	10	0,053	0,150	0,053
Dojazd do nieruchomości	5	0,027	0,075	0,075
suma				1,040

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej wycenianego budynku wynosi:

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

$$W_{R\,1m^2} = 3\,534,06 \text{ zł} \cdot 1,040 = 3\,675,42 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości wynosi:

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

$$W_R = 3\,675,42 \text{ zł/m}^2 \cdot 120,61 \text{ m}^2 = 443\,292,41 \text{ zł}$$

przyjęto: 443 000 zł

9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa prawa własności wycenianej nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w m. Wałdowo (KW nr BY1S/00055798/3) według stanu na dzień wyceny wynosi:

$$W_N = 443\,000 \text{ zł}$$

Słownie: czterysta czterdzieści trzy tysiące 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 10.06.2025 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 13 ponumerowanych stron oraz załączniki wymienione w pkt 11.

11. ZAŁĄCZNIKI

- Wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów
- Wypis z kartoteki budynków
- Mapa ewidencyjna
- Protokół z oględzin nieruchomości
- Dokumentacja fotograficzna
- Zestawienie podobnych nieruchomości gruntowych zabudowanych
- Polisa OC

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 1, 2, 6
Numer działki	235/2	1, 2, 6
Identyfikator działki	041408_2.0023.235/2	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0023, WAŁDOWO	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 KUJAWSKO-POMORSKIE, ŚWIECKI, PRUSZCZ, WAŁDOWO	
Sposób korzystania	B - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	BY1S / 00005793 / 3, 0,6033 HA	

Obszar całej nieruchomości	0,6033 HA	Nr podstawy wpisu 1, 2
----------------------------	-----------	---------------------------

Budynki

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu 1, 2
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 KUJAWSKO-POMORSKIE, ŚWIECKI, PRUSZCZ, WAŁDOWO	1, 2
Identyfikator budynku	041408_2.0023.72_BUD	
Numer porządkowy budynku	65	
Liczba kondygnacji	2,5	
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK MIESZKALNY	
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	NIE	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu 1, 2
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 KUJAWSKO-POMORSKIE, ŚWIECKI, PRUSZCZ, WAŁDOWO	1, 2
Identyfikator budynku	041408_2.0023.75_BUD	
Liczba kondygnacji	1,0	
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK GOSPODARCZY DLA ROLNICTWA	
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	NIE	

Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 KUJAWSKO-POMORSKIE, ŚWIECKI, PRUSZCZ, WAŁDOWO	1, 2
Identyfikator budynku	041408_2.0023.76_BUD	
Liczba kondygnacji	1,0	
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK GOSPODARCZY DLA ROLNICTWA	
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	NIE	
Lp. 4.	---	Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 KUJAWSKO-POMORSKIE, ŚWIECKI, PRUSZCZ, WAŁDOWO	1, 2
Identyfikator budynku	041408_2.0023.77_BUD	
Liczba kondygnacji	1,0	
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK GOSPODARCZY DLA ROLNICTWA	
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	NIE	
Lp. 5.	---	Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 KUJAWSKO-POMORSKIE, ŚWIECKI, PRUSZCZ, WAŁDOWO	1, 2
Identyfikator budynku	041408_2.0023.78_BUD	
Liczba kondygnacji	1,0	
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK GOSPODARCZY DLA ROLNICTWA	
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	NIE	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2010-06-15, STAROSTA ŚWIECKI, ŚWIECIE; 4 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1S/00007924/10/001, 2010-09-13 10:54:45, 2010-09-23-13.56.48.276210, NIE, 1-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
2	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2010-06-15, STAROSTA ŚWIECKI, ŚWIECIE; 6 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1S/00007924/10/001, 2010-09-13 10:54:45, 2010-09-23-13.56.48.276210, NIE, 1-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
6	ZAWIADOMIENIE O ZMIANACH W DANYCH EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW , 2012-04-16, STAROSTA ŚWIECKI, ŚWIECIE; 32-33, BY1S/00054887/7 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./BY1S/00003218/12/001, 2012-05-10 13:27:41, 2012-05-10-14.09.53.700389, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **BY1S/00055798/3**, STAN Z DNIA 2025-06-12 10:45

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

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)		Lp. 1.	1	1 /1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		MAREK TARNOWSKI, JÓZEF, WANDA, 62112811031			
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	1	1 /1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		HANNA TERESA TARNOWSKA, FRANCISZEK, KAZIMIERA, 64042408628			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA SPRZEDAŻY, 4538/2010, 2010-09-08, ELŻBIETA RUTKOWSKA, ŚWIECIE; 1-3 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1S/00007924/10/002, 2010-09-13 10:54:45, 2010-09-23-13.56.48.276210, NIE, 1-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<u>Dział I-O</u>	<u>Dział I-Sp</u>	<u>Dział II</u>	<u>Dział III</u>	<u>Dział IV</u>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	7
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z WNIOSKU WIERZycIELA: GETIN NOBLE BANK S.A. 02-672 WARSZAWA UL.PRZYOKOPOWA 33- W SPRAWIE KM 2364/20	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2	8
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI HANNY TARNOWSKIEJ	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
7	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI WRAZ Z WNIOSKIEM O WPIS WZMIANKI O TOCZĄCEJ SIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI , KM 2364/20, 2020-05-15, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ŚWIECIU; 25 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1S/00002892/20/001, 2020-05-15 14:55:00, 2020-06-24-08.37.32.840327, NIE, 21-24 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
8	POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI , BY1B/GU/264/2025, 2025-05-05, SĄD REJONOWY W BYDGOSZCZY XV WYDZIAŁ GOSPODARCZY, BYDGOSZCZ; 34-35 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1S/00004401/25/001, 2025-05-30 11:12:00, 2025-06-06-13.31.32.909340, NIE, 32-33 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

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		4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta		330338,32 (TRZYSTA TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY TRZYSTA TRZYDZIEŚCI OSIEM 32/100) ZŁ		
Odsetki (rodzaj)		ZMIENNE		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	KREDYT UDZIELONY NA PODSTAWIE UMOWY Z DNIA 7.09.2010R. NUMER DK/KR-HIP/3352051/10	
Termin zapłaty		2030-11-07		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	GETIN NOBLE BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 00418410300000		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		2		5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA		
Suma (słownie), waluta		231236,82 (DWIEŚCIE TRZYDZIEŚCI JEDEN TYSIĘCY DWIEŚCIE TRZYDZIEŚCI SZEŚĆ 82/100) ZŁ		
Odsetki (rodzaj)		ZMIENNE		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ODSETKI, PROWIZJE ORAZ INNE NALEŻNOŚCI BANKU OD KREDYTU UDZIELONEGO NA PODSTAWIE UMOWY Z DNIA 7.09.2010R. NUMER DK/KR-HIP/3352051/10	
Termin zapłaty		2030-11-07		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	GETIN NOBLE BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 00418410300000		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	UMOWA SPRZEDAŻY, 4538/2010, 2010-09-08, ELŻBIETA RUTKOWSKA, ŚWIECIE; 1-3 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1S/00007924/10/003, 2010-09-13 10:54:45, 2010-09-23-13.56.48.276210, NIE, 1-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
5	UMOWA SPRZEDAŻY, 4538/2010, 2010-09-08, ELŻBIETA RUTKOWSKA, ŚWIECIE; 1-3 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./BY1S/00007924/10/004, 2010-09-13 10:54:45, 2010-09-23-13.56.48.276210, NIE, 1-3
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: świecki
Jednostka ewidencyjna: 041408_5, Pruszcz
Obręb ewidencyjny: 0023, Wałdowo

Starosta Świecki

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 27-06-2025 08:17:24

Nr jednostki rejestrowej: G198

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
wspólnosc ustawowa 1/1 własność	Tarnowski Marek (Józef, Wanda) PESEL: 62112811031 adres: Wałdowo 65, 86-120 Wałdowo Tarnowska Hanna Teresa (Franciszek, Kazimiera) PESEL: 64042408628 adres: Wałdowo 65, 86-120 Wałdowo

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
235/2 041408_5.0023.235/2		0.6033	RIVa Br-RIVa	0.2953 0.3080	BY1S/00055798/3

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 72, 75, 76, 77.

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.6033	ha
Słownie:	sześć tysięcy trzydzieści trzy metry kwadratowe	

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

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Monika Gałabuda
Data: 2025.06.27 08:17:54
CEST

Sporządził(a): Monika Gałabuda

27-06-2025

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

D. O. O. _____

Województwo: kujawsko-pomorskie

Powiat: świecki

Jednostka ewidencyjna: 041408_5, Pruszcz

Obręb ewidencyjny: 041408_5.0023, Wałdowo

Starosta Świecki

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

sporządzono dnia: 27-06-2025 08:18:21

Pozycja kartoteki budynków: 041408_5.0023.G198

Jednostka rejestrowa gruntów: G198

Budynki: 4

Identyfikator	041408_5.0023.72_BUD	Kondygnacje nadziemne: 2 Kondygnacje podziemne: 1
Działka	041408_5.0023.235/2	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 162 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Adres	Wałdowo 65	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	
Uwagi: Ostatnia kondygnacja stanowi poddasze użytkowe		

Identyfikator	041408_5.0023.75_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	041408_5.0023.235/2	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 132 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 produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	
Uwagi: -		

Identyfikator	041408_5.0023.76_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	041408_5.0023.235/2	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 35 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 produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	
Uwagi: -		

Identyfikator	041408_5.0023.77_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	041408_5.0023.235/2	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 246 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 produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	
Uwagi: -		

Świecie, dnia 27.06.2025 r.

Signature Not Verified
 Dokument podpisany przez
 Monika Gałabuda
 Data: 2025.06.27 08:18:48 CEST

Sporządził(a): Monika Gałabuda

2025-06-27

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

D. O. O. _____

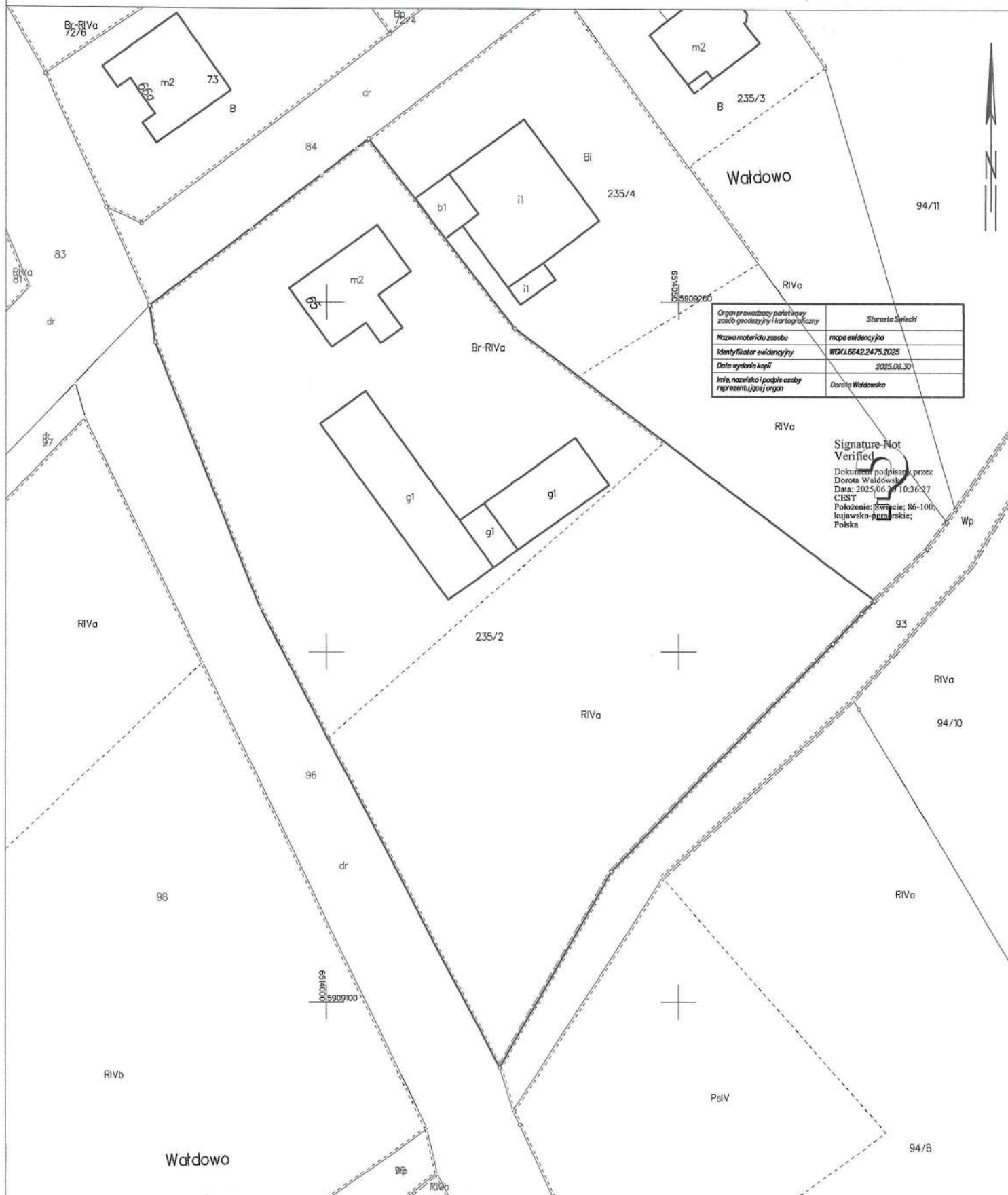
Dokument niniejszy jest wrysem z mapy
ewidencyjnej wydanym przez Wydział
Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki
Nieruchomościami nie przeznaczonym
do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

MAPA EWIDENCYJNA
SKALA 1:500

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

obr. Wąldowo 0023: dz. 235/2

Sekcje mapy: 6.197.22.04.4.3; 6.197.22.04.4.4



Protokół z oględzin nieruchomości

Nieruchomość oznaczona jako działka ewidencyjna nr 235/2 ma kształt nieregularny. Teren działki płaski, ogrodzony (siatka druciana na betonowej podmurówce, płyty betonowe oraz deski drewniane).

Na nieruchomości znajduje się murowany jednokondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym, częściowo podpiwniczony budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej wynoszącej 120,61 m² oraz trzy murowane budynki niemieszkalne.

Budynek mieszkalny:

Budynek mieszkalny został wybudowany około 1923 r. W późniejszych latach został rozbudowany. Budynek murowany (gazobeton oraz cegła) jednokondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym, częściowo podpiwniczony, w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej wynoszącej 120,61 m². Elewacja budynku wykończona tynkiem strukturalnym, częściowo ocieplona. Dach dwuspadowy, nieocieplony, kryty eternitem. Stolarka okienna w budynku PCW. Budynek wyposażony jest w instalację wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, centralnego ogrzewania (piec na ekogroszek) oraz ciepłej wody użytkowej.

Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Podłogi	Ściany
pokój	19,59	wykładzina dywanowa	tapeta
pokój	10,05	wykładzina dywanowa	tapeta
pokój	8,99	panele podłogowe	tapeta
pokój (przejściowy)	12,16	wykładzina dywanowa	gładzie malowane
przedpokój oraz aneks kuchenny	13,27	płytki ceramiczne	panele ściennie
kuchnia	12,34	płytki ceramiczne	płytki ceramiczne
pokój (przejściowy)	17,77	wykładzina dywanowa	gładzie malowane
pokój	13,39	wykładzina dywanowa	malowane
łazienka z WC	10,07	płytki ceramiczne	płytki ceramiczne
pomieszczenie gospodarcze	1,09	płytki ceramiczne	tapeta
pomieszczenie gospodarcze	1,89	płytki ceramiczne	gładzie malowane
SUMA	120,61		

Stan techniczny budynku oraz standard jego wykończenia słaby – do bieżącego remontu.

Budynek niemieszkalny:

Budynek niemieszkalny został wybudowany w 1995 r. Budynek murowany, jednokondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym, niepodpiwniczony, o powierzchni użytkowej 217,75 m². W części pomieszczeń o powierzchni 24,64 m² zostały podjęte prace adaptacyjne na cele mieszkalne. Budynek nieocieplony, dach dwuspadowy, konstrukcji drewnianej, kryty eternitem.

Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Uwagi
pokój	12,38	W pokoju na ścianach gładzie malowane, na podłodze wykładzina dywanowa, w kuchni i
łazienka z WC	5,60	

kuchnia	6,66	łazienka z WC na ścianach i podłodze płytki ceramiczne, stolarka okienna PCW, pomieszczenia wyposażone w instalację wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, centralnego ogrzewania (piec na ekogroszek) oraz ciepłej wody.
pomieszczenie gospodarcze, kotłownia	25,82	Wrota wejściowe drewniane, ściany i podłogi - stan surowy, okna w ramach stalowych, pomieszczenia wyposażone w instalację elektroenergetyczną, w pomieszczeniu znajduje się piec na ekogroszek
pomieszczenie gospodarcze	24,83	Wrota wejściowe stalowe, ściany i podłogi - stan surowy, okna w ramach stalowych, pomieszczenia wyposażone w instalację elektroenergetyczną.
pomieszczenie gospodarcze	11,22	Wrota wejściowe drewniane, ściany i podłogi - stan surowy, okna w ramach stalowych, pomieszczenia wyposażone w instalację elektroenergetyczną.
pomieszczenie gospodarcze	18,13	
pomieszczenie gospodarcze	113,11	Wrota wejściowe drewniane, ściany i podłogi - stan surowy, okna w ramach stalowych, pomieszczenia wyposażone w instalację elektroenergetyczną.
SUMA	217,75	

Budynek niemieszkalny:

Budynek niemieszkalny został wybudowany w 1972 r. Budynek murowany, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, o powierzchni użytkowej 26,34 m². Budynek nieocieplony, dach płaski, konstrukcji drewnianej, kryty eternitem. Wrota wjazdowe drewniane. Wyposażony jest w instalację elektroenergetyczną. Ściany i podłogi – stan surowy.

Budynek niemieszkalny:

Budynek niemieszkalny został wybudowany w 1972 r. Budynek murowany, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, o powierzchni użytkowej 112,78 m². Budynek ocieplony, dach dwuspadowy, konstrukcji drewnianej, kryty eternitem. Wrota wjazdowe drewniane. Wyposażony jest w instalację elektroenergetyczną. Ściany i podłogi – stan surowy.

Nieruchomość jest wyposażona jest w energię elektryczną, wodę gminną, kanalizację (oczyszczalnia ekologiczna) oraz centralnego ogrzewania (piec na ekogroszek). Bezpośredni dojazd do nieruchomości odbywa się drogą publiczną o nawierzchni asfaltowej (działka ewidencyjna nr 84).

Działka niezagospodarowana, częściowo utwardzona płytami betonowymi oraz wylewką betonową. Nieruchomość znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów uprawianych rolniczo, pojedynczej zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej. Do centrum Pruszcza gdzie są placówki handlowo-usługowe, edukacyjne itp. jest około 2 km.



Dokumentacja fotograficzna

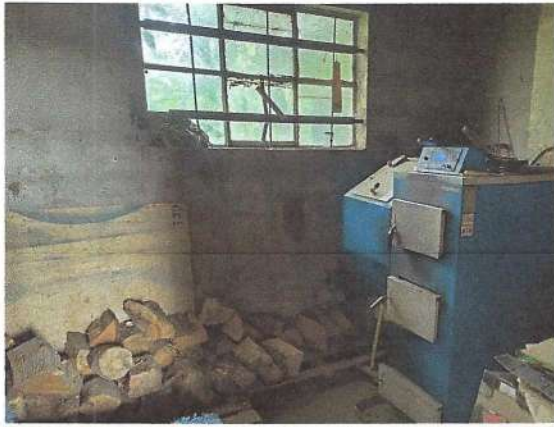
Budynek mieszkalny





Budynki niemieszkalne







Zagospodarowanie działki, otoczenie, droga dojazdowa



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	Wiąg	10.07.2024	300000	138,7	2720	2162,94	2262,08
3	Luszkówko	22.06.2023	325000	127,33	3001	2552,42	2807,67
4	Stążki	20.09.2024	140000	54	1894	2592,59	2689,81
5	Bagniewo	10.11.2023	340000	120	2789	2833,33	3057,64
6	Serock	09.01.2024	389000	130	2500	2992,31	3204,26
7	Niewieścín	07.08.2024	540000	135	5350	4000,00	4166,67
8	Kosowo	21.11.2024	340000	84	7300	4047,62	4165,67
9	Przysiersk	12.01.2024	322500	78	2900	4134,62	4427,48
10	Zbrachlin	11.12.2024	350000	73	2221	4794,52	4914,38
11	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