



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 Dąbrowa Chełmińska przy
ul. Rzemieślniczej 21, 21A
(gm. Dąbrowa Chełmińska, pow. bydgoski,
woj. kujawsko-pomorskie)

działka ewidencyjna nr 365
KW – BY1B/00042003/4



Opracował:
Przemysław Bukowski

Bydgoszcz, dnia 02.09.2025 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona w m. Dąbrowa Chełmińska (woj. kujawsko-pomorskie, powiat bydgoski, gmina Dąbrowa Chełmińska) przy ul. Rzemieśniczej 21, 21A. Stanowi ją działka ewidencyjna nr 365 o powierzchni 0,1186 ha. Na nieruchomości znajduje się murowany, parterowy, podpiwniczony budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej wynoszącej 54,16 m² oraz murowany, parterowy, niepodpiwniczony budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej 18,53 m².</p> <p>Nieruchomość posiada założoną księgę wieczystą nr BY1B/00042003/4, prowadzoną przez X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bydgoszczy. Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości wraz z częściami składowymi.</p>
Cel wyceny	<p>Określenie wartości rynkowej nieruchomości, w celu sprzedaży udziału 1/8 w przedmiotowej nieruchomości, w związku z postanowieniem z dnia 07 lipca 2025 r. o ogłoszeniu upadłości (sygn. akt BY1B/GU/464/2025) Zenony Grzegorowskiej (PESEL 69101012929).</p>
Właściciel	<p>Czesława Stankiewicz (Adam, Stanisława) w udziale 4/8 oraz 1/8, Grażyna Ziółkowska (Kazimierz, Czesława) w udziale 1/8, Ewelina Kazimiera Retkowska (Kazimierz, Czesława) w udziale 1/8 oraz Zenona Czesława Grzegorowska (Kazimierz, Czesława) w udziale 1/8.</p>
Metoda wyceny	<p>Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej</p>
Data, na którą określono wartość rynkową	<p>18.08.2025 r.</p>
Aktualna wartość rynkowa nieruchomości	<p>W_N = 346 000 zł</p> <p>Słownie: trzysta czterdzieści sześć tysięcy złotych</p>
Data sporządzenia operatu	<p>02.09.2025 r.</p>
Opracował:	<p>Rzecznawca Majątkowy Przemysław Bukowski</p>



SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. PODSTAWA FORMALNA	4
3.2. PODSTAWY PRAWNE I MERYTORYCZNE	4
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI	4
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	4
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	9
9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY	10
10. KLAUZULE	10
11. ZAŁĄCZNIKI	11

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona w m. Dąbrowa Chełmińska (woj. kujawsko-pomorskie, powiat bydgoski, gmina Dąbrowa Chełmińska) przy ul. Rzemieślniczej 21, 21A. Stanowi ją działka ewidencyjna nr 365 o powierzchni 0,1186 ha. Na nieruchomości znajduje się murowany, parterowy, podpiwniczony budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej wynoszącej 54,16 m² oraz murowany, parterowy, niepodpiwniczony budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej 18,53 m².

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości, w celu sprzedaży udziału 1/8 w przedmiotowej nieruchomości, w związku z postanowieniem z dnia 07 lipca 2025 r. o ogłoszeniu upadłości (sygn. akt BY1B/GU/464/2025) Zenony Grzegorowskiej (PESEL 69101012929).

3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną opracowania operatu szacunkowego stanowi zlecenie z dnia 07.08.2025r.

Zleceniodawca: Julita Kasnowska Restrukturyzacje

Zleceniobiorca: Wycena Nieruchomości Przemysław Bukowski

3.2. Podstawy prawne i merytoryczne

- 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 o nieruchomości

- Księga wieczysta nr BY1B/00042003/4 prowadzona przez X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bydgoszczy
- Ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez Starostę Bydgoskiego
- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Dąbrowa Chełmińska w Dąbrowie Chełmińskiej
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 18.08.2025 r.
- Informacje z aktów notarialnych transakcji sprzedaży nieruchomości uzyskane w Starostwie Bydgoskim

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- Data sporządzenia wyceny: 02.09.2025 r.
- Data określenia wartości: 18.08.2025 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 18.08.2025 r.
- Data oględzin przedmiotu wyceny: 18.08.2025 r.

5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Stan prawny

Dla szacowanej nieruchomości przez X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bydgoszczy prowadzona jest księga wieczysta KW nr BY1B/00042003/4. W ww. księdze wieczystej znajdują się następujące zapisy:

Typ księgi:

Nieruchomość gruntowa

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości:

Działki ewidencyjne:

Nr działki: 365

Położenie: miejscowość Dąbrowa Chełmińska

Obszar całej nieruchomości: 0,1186 ha

Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością:

Brak wpisów

Dział II:

Właściciel:

Czesława Stankiewicz (Adam, Stanisława) w udziale 4/8 oraz 1/8, Grażyna Ziółkowska (Kazimierz, Czesława) w udziale 1/8, Ewelina Kazimiera Retkowska (Kazimierz, Czesława) w udziale 1/8 oraz Zenona Czesława Grzegorowska (Kazimierz, Czesława) w udziale 1/8

Dział III:

Widnieje wzmianka oraz inne wpisy – szczegóły w załączniku

Dział IV:

Widnieją wpisy dotyczące hipotek – szczegóły w załączniku

Powyższy stan prawny ustalono na podstawie badania przedmiotowej księgi wieczystej w systemie informatycznym. Jest on zgodny z zapisami w ewidencji gruntów i budynków, która prowadzona jest przez Starostę Bydgoskiego.

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 Bydgoskiego

- nr księgi wieczystej: BY1B/00042003/4
- województwo: kujawsko-pomorskie
- powiat: bydgoski
- jednostka ewidencyjna: 040302_2, Dąbrowa Chełmińska
- obręb ewidencyjny: 0005, Dąbrowa Chełmińska
- nr jednostki rejestrowej: G165

Numer działki	Adres lub położenie	Ozn. użyt. i kont. klasyf.	Opisy użytków	Powierzchnia działki [ha]
365	Dąbrowa Chełmińska, ul. Rzemieśnicza 21, ul. Rzemieśnicza 21A	B	Tereny mieszkaniowe	0,1186

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 2

Identyfikator: 040302_2.0005.329_BUD

Działka: 040302_2.0005.365

Adres: Dąbrowa Chełmińska, ul. Rzemieśnicza 21

Rodzaj wg KŚT: budynki mieszkalne

Kondygnacje nadziemne: 1

Kondygnacje podziemne: 1

Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m²]: 74

Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: -
Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: -
Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]: -

Identyfikator: 040302_2.0005.343_BUD

Działka: 040302_2.0005.365

Adres: Dąbrowa Chełmińska, ul. Rzemieślnicza 21A

Rodzaj wg KŚT: pozostałe budynki mieszkalne

Kondygnacje nadziemne: 1

Kondygnacje podziemne: 0

Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m²]: 52

Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: -

Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: -

Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]: -



5.3. Przeznaczenie nieruchomości

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Dąbrowa Chełmińska w Dąbrowie Chełmińskiej. Został on podjęty uchwałą nr XXIII/169/05 Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska z dnia 6 lipca 2005 r. Zgodnie z planem nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem 37.MN.DG: przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, funkcja uzupełniająca – działalność gospodarcza.



5.4. Opis głównych cech nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w m. Dąbrowa Chełmińska przy ul. Rzemieślniczej 21, 21A. Znajduje się ona w województwie kujawsko-pomorskim, powiecie bydgoskim, gminie Dąbrowa Chełmińska, około 10 km na wschód od rogatki miasta Bydgoszczy. Stanowi ją działka ewidencyjna nr 365 o powierzchni 0,1186 ha. Na nieruchomości znajduje się wybudowany w latach 80-tych XX w. murowany, całkowicie podpiwniczony, parterowy budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej wynoszącej 54,16 m². Ściany zewnętrzne z bloczków gazobetonowych, częściowo ocieplone. Ściany wewnętrzne z cegły dziurawki. Stropodach płaski, kryty papą termozgrzewalną. Schody do piwnicy żelbetowe. Ławy fundamentowe wylewane z betonu. Stolarka okienna PCW. Budynek wyposażony jest w sieć elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacyjną oraz centralnego ogrzewania (piec na ekogroszek). Budynek wymaga bieżącego remontu. Jego stan techniczny i standard wykończenia ocenia się na słaby.

Zestawienie pomieszczeń oraz ich powierzchnia użytkowa (na podstawie obmiaru własnego):

Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Podłogi	Ściany
Kuchnia	9,40	płytki ceramiczne	płytki ceramiczne
Przedpokój	7,69	płytki ceramiczne	tapety
Sień	2,97	płytki ceramiczne	tapety
Łazienka z WC	2,76	płytki ceramiczne	płytki ceramiczne
Pomieszczenie gospodarcze	1,16	linoleum	malowane
Pokój	11,65	panele podłogowe	malowane
Pokój	18,53	linoleum	tapety
Suma	54,16		

Nadto, na nieruchomości znajduje się drugi budynek mieszkalny: murowany, niepodpiwniczony, parterowy, wolnostojący o powierzchni użytkowej wynoszącej 18,53 m². Wysokość pomieszczeń: około 2,15 m. Stolarka okienna PCW. Ściany zewnętrzne ocieplone. Stropodach płaski, kryty papą termozgrzewalną. Budynek wyposażony jest w sieć elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacyjną oraz centralnego ogrzewania (piec na węgiel). Budynek wymaga bieżącego remontu. Jego stan techniczny i standard wykończenia ocenia się na słaby.

Zestawienie pomieszczeń oraz ich powierzchnia użytkowa (na podstawie obmiaru własnego):

Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa* [m ²]	Podłogi	Ściany
Kuchnia	6,07	płytki ceramiczne	malowane
Przedpokój	1,98	płytki ceramiczne	malowane
Pokój	8,41	panele podłogowe	Malowane
Kotłownia oraz łazienka	2,07	linoleum	malowane
Suma	18,53		

*w związku z wysokością pomieszczeń około 2,15 m, przyjęto połowę powierzchni mierzonej po podłodze. Powierzchnia mierzona po podłodze wynosi 37,06 m².

Dojazd do nieruchomości drogą o nawierzchni ulepszonej z kostki brukowej – nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Nieruchomość jest uzbrojona w przyłącze elektroenergetyczne, wodociągowe oraz kanalizacyjne. Kształt działki regularny, prostokątny, teren działki płaski, ogrodzony siatką stalową, urządzony – na części rekreacyjnej nieruchomości urządzony trawnik oraz posadzone rośliny ozdobne i owocowe. Nieruchomość znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

UWAGA: łączna powierzchnia użytkowa dwóch budynków mieszkalnych wynosi 72,69 m².

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 rozeznanieniem 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 nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi o stosunkowo niedużej powierzchni użytkowej (do 100 m²), wybudowanych przed 2000 r., stanowiących przedmiot prawa własności.

Obszar rynku – powiat bydgoski – ze względu na niewielką liczbę transakcji w gminie Dąbrowa Chełmińska, zdecydowano się rozszerzyć analizowany obszar o pozostałe gminy z powiatu bydgoskiego.

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

W badanym okresie na przedmiotowym rynku podaż równoważy się z popytem. W tym czasie zawarto kilkadziesiąt umów sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, z czego do dalszej analizy wybrano 22 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 1 852,34 do 6 911,76 zł/m², średnio 4 095,32 zł/m² powierzchni użytkowej budynku. Zakres cen ΔC wynosi 5 059,42 zł/m².

W badanym okresie nie stwierdzono zmiany cen nieruchomości wskutek upływu czasu. Czynniki wpływającymi na zmiany poziomu cen na przedmiotowym rynku są: lokalizacja (waga 45%), stan techniczny i standard wykończenia budynku (waga 40%), droga dojazdowa (waga 5%) oraz powierzchnia działki (waga 10%). Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości na przedmiotowym rynku lokalnym.

Na potrzeby niniejszej wyceny przyjęto następującą skalę oceny cech rynkowych:

Cecha	Skala	Opis
Lokalizacja	Lepsza Średnia Gorsza	Lepsze położenie w obrębie powiatu Średnie położenie w obrębie powiatu Gorsze położenie w obrębie powiatu
Stan techniczny i standard wykończenia budynku	Średni Słaby Zły	Budynek do zamieszkania Budynek do bieżącego remontu Budynek do kapitalnego remontu
Droga dojazdowa	Korzystna Niekorzystna	Droga utwardzona Droga gruntowa
Powierzchnia działki	Duża Średnia Mała	Powyżej 1 100 m ² 700 – 1 100 m ² Poniżej 700 m ²

UWAGA: w wycenie jako jednostkę odniesienia przyjęto powierzchnię użytkową obu budynków mieszkalnych, tj. 72,69 m².

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
Lokalizacja	Średnia	Gorsza	Średnia
Stan techniczny i standard wykończenia budynku	Słaby	Zły	Średni
Droga dojazdowa	Korzystna	Korzystna	Korzystna
Powierzchnia działki	Duża	Średnia	Średnia

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

$$C_{\text{śr}} = 4\,095,32 \text{ zł}$$

$$C_{\text{min}} = 1\,852,34 \text{ zł}$$

$$C_{\text{max}} = 6\,911,76 \text{ zł}$$

Obliczenie wartości współczynników korygujących:

$$C_{\text{min}} / C_{\text{śr}} = 0,452$$

$$C_{\text{max}} / C_{\text{śr}} = 1,688$$

Obliczenie wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości:

Cecha	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników dla nieruchomości wycenianej
Lokalizacja	45	0,203	0,760	0,482
Stan techniczny i standard wykończenia budynku	40	0,181	0,675	0,428
Droga dojazdowa	5	0,023	0,084	0,084
Powierzchnia działki	10	0,045	0,169	0,169
			suma	1,163

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej wycenianego budynku wynosi:

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

$$W_{R\,1m^2} = 4\,095,32 \text{ zł} \cdot 1,163 = 4\,762,86 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości wynosi:

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

$$W_R = 4\,762,86 \text{ zł/m}^2 \cdot 72,69 \text{ m}^2 = 346\,212,29 \text{ zł}$$

przyjęto: 346 000 zł

9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa prawa własności wycenianej nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w m. Dąbrowa Chełmińska (KW nr BY1B/00042003/4) przy ul. Rzemieślniczej 21, 21A według stanu i cen na dzień wyceny wynosi:

$$W_N = 346\,000 \text{ zł}$$

Słownie: trzysta czterdzieści sześć tysięcy złotych



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

10. KLAUZULE

- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego (oraz osobisty wgląd do księgi wieczystej w dniu 18.08.2025 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 budynków 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 12.

11. ZAŁĄCZNIKI

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

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **BY1B/00042003/4**, STAN Z DNIA 2025-08-12 09:21

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BYDGOSZCZY, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1B

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
-----------------------------	---	-------------------	---

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu	
Numer działki	365		Nr podstawy wpisu	1
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1	DĄBROWA CHEŁMIŃSKA	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00002034 / , 0,1186 HA			

Obszar całej nieruchomości	0,1186 HA	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	-----------	-------------------	---

Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	W ŁAMIE 3 WPIS: GROMADA ŁOMŻA W ŁAMIE 4 WPIS: SP. DOK. NR 1 W ŁAMIE 5 WPIS: TRZY SPOSOBY KORZYSTANIA - ROLA, SAD, PODWÓRZE	Nr podstawy wpisu	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	Nr podstawy wpisu	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OPIS I MAPA ; SP. DOK. NR 1 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00000232/70/, 1970-02-23 00:00:00, 1970-03-25 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **BY1B/00042003/4**, STAN Z DNIA 2025-08-12 09:21

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BYDGOSZCZY, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1B

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 **BY1B/00042003/4**, STAN Z DNIA 2025-08-12 09:21

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BYDGOSZCZY, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1B

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	4 / 8	---	2, 5
	Lp. 2.	2	1 / 8	---	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	CZESŁAWA STANKIEWICZ, ADAM, STANISŁAWA, 37031803526				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 / 8	---	5
	Lp. 2.				
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	GRAŻYNA ZIÓLKOWSKA, KAZIMIERZ, CZESŁAWA, 58040610703				
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1 / 8	---	5, 6
	Lp. 2.				
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	EWELINA KAZIMIERA RETKOWSKA, KAZIMIERZ, CZESŁAWA, 73112407261				
Lp. 4.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	5	1 / 8	---	5, 7
	Lp. 2.				
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ZENONA CZESŁAWA GRZEGOROWSKA, KAZIMIERZ, CZESŁAWA, 69101012929				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA DAROWIZNY , 1970-02-23; SP. DOK. NR 2 (wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00000232/70/, 1970-02-23 00:00:00, 1970-03-25 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
5	POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU , II NS 842/89, 1989-05-16, SĄD REJONOWY W BYDGOSZCZY II WYDZIAŁ CYWILNY, BYDGOSZCZ; 23 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1B/00000562/16/001, 2016-01-11 12:51:20, 2016-02-26-10.23.18.000667, NIE, 20-22 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
6	ODPIS SKRÓCONY AKTU MAŁŻEŃSTWA , AB 1019008, 2016-02-25, URZĄD STANU CYWILNEGO W DĄBROWIE CHEŁMIŃSKIEJ; 27 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1B/00000562/16/001, 2016-01-11 12:51:20, 2016-02-26-10.23.18.000667, NIE, 20-22 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
7	ODPIS SKRÓCONY AKTU MAŁŻEŃSTWA , AB 1019007, 2016-02-25, URZĄD STANU CYWILNEGO W DĄBROWIE CHEŁMIŃSKIEJ; 28 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1B/00000562/16/001, 2016-01-11 12:51:20, 2016-02-26-10.23.18.000667, NIE, 20-22 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **BY1B/00042003/4**, STAN Z DNIA 2025-08-12 09:22

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BYDGOSZCZY, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1B

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)

- REP.C. / KOMO / 228074 / 19 - 2019-12-30, 14:31:12
- DZ. KW. / BY1B / 37134 / 25 / 1 - 2025-07-15, 11:50:18 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1		3
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	CIĘŻAR REALNY W ILOŚCI 1,66 KWINTALI ŻYTA NA RZECZ SKARBU PAŃSTWA (PAŃSTWOWEGO FUNDUSZU ZIEMI). SPŁATA ROZŁOŻONA ZOSTAŁA NA 20 RAT ROCZNYCH PŁATNYCH OD DNIA... NA PODSTAWIE ZAŚWIADCZENIA Z DNIA 17 LUTEGO 1970 R. SP. DOK. NR 3		
Skarb Państwa (Nazwa)	Lp. 1.	SKARBU PAŃSTWA (PAŃSTWOWY FUNDUSZ ZIEMI)	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	6		18
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	Z UDZIAŁU ZENONY GRZEGOROWSKIEJ W WYSOKOŚCI 1/8 CZĘŚCI WE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI, DLA KTÓREJ PROWADZONA JEST PRZEDMIOTOWA KSIĘGA WIECZYSTA, WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ SĄDOWĄ, KTÓRĄ PROWADZI KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BYDGOSZCZY-JAROSŁAW KUNA W SPRAWIE KM 1998/23.		
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NUMER 5 W WYSOKOŚCI 1/8 CZĘŚCI NALEŻĄCY DO ZENONY GRZEGOROWSKIEJ.		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429	
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	7		19
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	Z UDZIAŁU EWELINY RETKOWSKIEJ W WYSOKOŚCI 1/8 CZĘŚCI WE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI, DLA KTÓREJ PROWADZONA JEST PRZEDMIOTOWA KSIĘGA WIECZYSTA, WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ SĄDOWĄ, KTÓRĄ PROWADZI KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BYDGOSZCZY-JAROSŁAW KUNA W SPRAWIE KM 3285/21.		
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NUMER 4 W WYSOKOŚCI 1/8 CZĘŚCI NALEŻĄCY DO EWELINY RETKOWSKIEJ		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	PRESCO INVESTEMTS S.Á R.L., PIŁA	

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	ZAŚWIADCZENIE , 1970-02-17; 3 (wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00000232/70/, 1970-02-23 00:00:00, 1970-03-25 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

- 18 **WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI**, KM 1998/23, 2024-01-03, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BYDGOSZCZY JAROSŁAW KUNA; 159
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./BY1B/00003553/24/001, 2024-01-25 12:20:00, 2024-02-12-12.24.27.229711, NIE, 157-158
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 19 **WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI**, KM 3285/21, 2024-06-06, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BYDGOSZCZY JAROSŁAW KUNA; 170
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./BY1B/00019948/24/001, 2024-06-06 14:17:00, 2024-06-27-12.05.28.854659, NIE, 167-168
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **BY1B/00042003/4**, STAN Z DNIA 2025-08-12 09:22

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BYDGOSZCZY, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1B

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	10,00 (DZIESIĘĆ) ZŁ			
Odsetki (wysokość)	4,5			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	POŻYCZKA NA BUDOWĘ DOMU	
Pierwszeństwo	Lp. 1.	HIPOTECE NINIEJSZEJ PRZYSŁUGUJE USTAWOWE PIERWSZEŃSTWO PRZED WSZYSTKIMI INNYMI WIERZYTELNOŚCIAMI		
Inne informacje	POŻYCZKA OPROCENTOWANA W WYSOKOŚCI 4,5 % OD STU UDZIELONA KAZIMIERZOWI I CZESŁAWIE MAŁŻ. STANKIEWICZ NA BUDOWĘ DOMU W TEJ NIERUCHOMOŚCI, NA WARUNKACH OKREŚLONYCH W ZAŚWIADCZENIU P.K.O. DNIA 9 LUTEGO 1981 ROKU DO KSIĘGI WIECZYSTEJ K. NR DOK. 4. NA MOCY ART. 1 UST. Z DNIA 13.VII.1957 R. O ZABEZPIECZENIU POŻYCZEK NA FINANSOWANIE BUDOWNICTWA MIESZKALNEGO (DZ. U. NR 39 , POZ. 175)			
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa)	Lp. 1.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI ODDZIAŁ W BYDGOSZCZY		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2			13, 14
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	9800,00 (DZIEWIĘĆ TYSIĘCY OSIEMSET) ZŁ			
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	5		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	KREDYT INKASO SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 951078572		

Komentarz do migracji

			Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczyste	1	---	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu			
4	ZAŚWIADCZENIE, 1981-02-09, POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI ODDZIAŁ W BYDGOSZCZY (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca) //00001359/81/, 1981-02-24 00:00:00, 1981-02-25 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)		
13	NAKAZ ZAPŁATY W POSTANOWIENIU UPOMINAWCZYM, XVI NC-E 176221/10, 2010-07-12, SĄD REJONOWY W LUBLINIE XVI WYDZIAŁ CYWILNY, LUBLIN; 109 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1B/00020585/22/001, 2022-06-06 12:11:00, 2022-08-23-09.42.42.393331, NIE, 107-108 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)		

- 14 **POSTANOWIENIE O NADANIU KLAUZULI WYKONALNOŚCI**, XVI NC-E 176221/10, 2010-09-07, SĄD REJONOWY W LUBLINIE
XVI WYDZIAŁ CYWILNY, LUBLIN; 110
(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./BY1B/00020585/22/001, 2022-06-06 12:11:00, 2022-08-23-09.42.42.393331, NIE, 107-108
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
-

Powrót

Województwo: kujawsko-pomorskie
 Powiat: bydgoski
 Jednostka ewidencyjna: 040302_2, Dąbrowa Chełmińska
 Obręb ewidencyjny: 0005, Dąbrowa Chełmińska

STAROSTA BYDGOSKI

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 01-09-2025 13:32:41

Nr jednostki rejestrowej: G165

Osoby: 5

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/8 współwłasność	Grzegorzewska Zenona Czesława (Kazimierz, Czesława)
1/8 współwłasność	Retkowska Ewelina Kazimiera (Kazimierz, Czesława)
4/8 współwłasność	Stankiewicz Czesława (Adam, Stanisława) adres: ul. Rzemieślnicza 21, 86-070 Dąbrowa Chełmińska
1/8 współwłasność	Stankiewicz Czesława (Adam, Stanisława) adres: ul. Rzemieślnicza 21, 86-070 Dąbrowa Chełmińska
1/8 współwłasność	Ziółkowska Grażyna (Kazimierz, Czesława)

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
365 040302_2.0005.365	Dąbrowa Chełmińska, ul. Rzemieślnicza 21 Dąbrowa Chełmińska, ul. Rzemieślnicza 21A	0.1186	B	0.1186	BY1B/00042003/4

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 329, 343.

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.1186	ha
Słownie:	jeden tysiąc sto osiemdziesiąt sześć metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
B - Tereny mieszkaniowe

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 2

Identyfikator	040302_2.0005.329_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 1
Działka	040302_2.0005.365	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 74 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Adres	Dąbrowa Chełmińska, ul. Rzemieślnicza 21	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	
Uwagi: -		

Identyfikator	040302_2.0005.343_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	040302_2.0005.365	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 52 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Adres	Dąbrowa Chełmińska, ul. Rzemieślnicza 21A	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	
Uwagi: -		

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

Sporządził(a): Michelle Zbrojewska

Michelle Zbrojewska;
WGiK Starostwo
Powiatowe w Bydgoszczy

Elektronizacja podpisany przez Michelle Zbrojewska, WGiK Starostwo Powiatowe w Bydgoszczy
DN: cn=Michelle Zbrojewska, WGiK Starostwo Powiatowe w Bydgoszczy, givenName=Michelle, sn=Zbrojewska, serialNumber=PISCI, o=PISCI, cn=Michelle, 2.5.4.57=+MTP, 5542212818, ou=Starostwo Powiatowe w Bydgoszczy, street=Juliusza Słowackiego 3, postalCode=85-608, la=Bydgoszcz, st=kujawsko-pomorskie, cn=PL
Date: 2025.09.01 13:43:56 +0200

01-09-2025

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

Protokół z oględzin nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w m. Dąbrowa Chełmińska przy ul. Rzemieślniczej 21, 21A. Znajduje się ona w województwie kujawsko-pomorskim, powiecie bydgoskim, gminie Dąbrowa Chełmińska, około 10 km na wschód od rogatki miasta Bydgoszczy. Stanowi ją działka ewidencyjna nr 365 o powierzchni 0,1186 ha. Na nieruchomości znajduje się wybudowany w latach 80-tych XX w. murowany, całkowicie podpiwniczony, parterowy budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej wynoszącej 54,16 m². Ściany zewnętrzne z bloczków gazobetonowych, częściowo ocieplone. Ściany wewnętrzne z cegły dziurawki. Stropodach płaski, kryty papą termozgrzewalną. Schody do piwnicy żelbetowe. Ławy fundamentowe wylewane z betonu. Stolarka okienna PCW. Budynek wyposażony jest w sieć elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacyjną oraz centralnego ogrzewania (piec na ekogroszek). Budynek wymaga bieżącego remontu. Jego stan techniczny i standard wykończenia ocenia się na słaby.

Zestawienie pomieszczeń oraz ich powierzchnia użytkowa (na podstawie obmiaru własnego):

Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Podłogi	Ściany
Kuchnia	9,40	płytki ceramiczne	płytki ceramiczne
Przedpokój	7,69	płytki ceramiczne	tapety
Sień	2,97	płytki ceramiczne	tapety
Łazienka z WC	2,76	płytki ceramiczne	płytki ceramiczne
Pomieszczenie gospodarcze	1,16	linoleum	malowane
Pokój	11,65	panele podłogowe	malowane
Pokój	18,53	linoleum	tapety
Suma	54,16		

Nadto, na nieruchomości znajduje się drugi budynek mieszkalny: murowany, niepodpiwniczony, parterowy, wolnostojący o powierzchni użytkowej wynoszącej 18,53 m². Wysokość pomieszczeń: około 2,15 m. Stolarka okienna PCW. Ściany zewnętrzne ocieplone. Stropodach płaski, kryty papą termozgrzewalną. Budynek wyposażony jest w sieć elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacyjną oraz centralnego ogrzewania (piec na węgiel). Budynek wymaga bieżącego remontu. Jego stan techniczny i standard wykończenia ocenia się na słaby.

Zestawienie pomieszczeń oraz ich powierzchnia użytkowa (na podstawie obmiaru własnego):

Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa* [m ²]	Podłogi	Ściany
Kuchnia	6,07	płytki ceramiczne	malowane
Przedpokój	1,98	płytki ceramiczne	malowane
Pokój	8,41	panele podłogowe	Malowane
Kotłownia oraz łazienka	2,07	linoleum	malowane
Suma	18,53		

*w związku z wysokością pomieszczeń około 2,15 m, przyjęto połowę powierzchni mierzonej po podłodze. Powierzchnia mierzona po podłodze wynosi 37,06 m².

Dojazd do nieruchomości drogą o nawierzchni ulepszonej z kostki brukowej – nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Nieruchomość jest uzbrojona w przyłącze elektroenergetyczne, wodociągowe oraz kanalizacyjne. Kształt działki regularny, prostokątny, teren działki płaski, ogrodzony siatką stalową, urządzony – na części rekreacyjnej nieruchomości urządzony trawnik oraz posadzone rośliny ozdobne i owocowe. Nieruchomość znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

UWAGA: łączna powierzchnia użytkowa dwóch budynków mieszkalnych wynosi 72,69 m².



Dokumentacja fotograficzna







Zestawienie podobnych nieruchomości gruntowych zabudowanych

Nr	Lokalizacja	Data sprzedaży	Cena sprzedaży	Pow. użytk. budynku [m ²]	Pow. działki [m ²]	cena/m ² [zł]	cena/m ² [zł]
1	Buszkowo	09.02.2024	140000	75,58	983	1852,34	1852,34
2	Solec Kujawski	11.12.2023	120000	58,35	701	2056,56	2056,56
3	Sitówiec	30.09.2024	155000	67	912	2313,43	2313,43
4	Brzoza	30.07.2024	150000	64	496	2343,75	2343,75
5	Dobromierz	28.11.2024	160000	62	500	2580,65	2580,65
6	Sienno	14.05.2024	260110	92,03	670	2826,36	2826,36
7	Niwy	07.02.2025	260000	90	1116	2888,89	2888,89
8	Solec Kujawski	06.02.2024	300000	88,79	584	3378,76	3378,76
9	Białe Błota	23.01.2024	250000	68	603	3676,47	3676,47
10	Solec Kujawski	02.02.2024	365000	92,6	1580	3941,68	3941,68
11	Nowa Wieś Wielka	07.08.2024	190000	45	610	4222,22	4222,22
12	Sienno	09.08.2024	392500	92,03	670	4264,91	4264,91
13	Osielsko	22.08.2024	300000	70	754	4285,71	4285,71
14	Maksymilianowo	08.03.2024	350000	80,57	719	4344,05	4344,05
15	Koronowo	22.12.2023	240000	55	665	4363,64	4363,64
16	Dobrcz	20.09.2024	450000	99,2	974	4536,29	4536,29
17	Gliszcz	19.01.2024	449000	82	1434	5475,61	5475,61
18	Kruszyn Krajeński	10.11.2023	420000	76	1087	5526,32	5526,32
19	Borówno	27.01.2025	390000	65	940	6000,00	6000,00
20	Osielsko	26.09.2023	480000	80	1010	6000,00	6000,00
21	Maksymilianowo	15.12.2023	410000	65	729	6307,69	6307,69
22	Pawówek	29.04.2025	235000	34	1000	6911,76	6911,76



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Wycena Nieruchomości Przemysław
Bukowski**

85-791 Bydgoszcz, Golloba 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

stawnie: 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