



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 lokalowej mieszkalnej położonej
w m. Zalesie przy ul. Ogrodowej 4/5**

**(woj. kujawsko-pomorskie, powiat nakielski, gmina Szubin,
obręb ewidencyjny Zalesie)**

KW nr BY1U/00018553/5



Bydgoszcz, dnia 04.09.2025 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa mieszkalna o powierzchni użytkowej 43,80 m², położona w m. Zalesie (województwo kujawsko-pomorskie, powiat nakielski, gmina Szubin) przy ul. Ogrodowej 4/5. Nieruchomość lokalowa znajduje się w parterowym, sześciolokalowym budynku mieszkalnym w zabudowie szeregowej.

Dla przedmiotowej nieruchomości IV Wydział Ksiąg Wieczystych przy Sądzie Rejonowym w Szubinie prowadzi księgę wieczystą nr BY1U/00018553/5.

Zgodnie z zapisem w księdze wieczystej właścicielem jest Wojciech Kaźmierczak (Stefan, Barbara) oraz Ewa Barbara Kaźmierczak (Andrzej, Bożena) we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w udziale 1/1.

Zakres wyceny obejmuje nieruchomość lokalową nr 5 położoną w m. Zalesie przy ul. Ogrodowej 4 wraz z pomieszczeniem przynależnym: boks nr 5 o powierzchni 20 m² w budynku gospodarczym oraz udział 64/384 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu (BY1U/00016535/9) oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej, w celu jej sprzedaży, w związku z postanowieniem z dnia 21.05.2025 r. w sprawie sygn. akt. BY1B/GU/284/2025 o ogłoszeniu upadłości Ewy Kaźmierczak.

3. SPOSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI

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

4. WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości lokalowej mieszkalnej wynosi:

114 000 zł

(słownie: sto czternaście tysięcy złotych)

5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data określenia stanu i wartości przedmiotu wyceny: 25.08.2025 r.

Data sporządzenia operatu szacunkowego: 04.09.2025 r.



SPIS TREŚCI

1.	PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
2.	CEL WYCENY	4
3.	PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1.	PODSTAWA FORMALNA	4
3.2.	PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE	4
3.3.	ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	4
3.4.	DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
4.	OPIS I STAN NIERUCHOMOŚCI	5
4.1.	STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ	5
4.2.	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW	6
4.3.	PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	7
4.4.	OPIS NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ	7
5.	PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	8
6.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH MIESZKALNYCH	9
7.	OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ	9
8.	WYNIK KOŃCOWY WYCENY	10
9.	KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	11
10.	WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	11

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa mieszkalna o powierzchni użytkowej 43,80 m², położona w m. Zalesie (województwo kujawsko-pomorskie, powiat nakielski, gmina Szubin) przy ul. Ogrodowej 4/5. Nieruchomość lokalowa znajduje się w parterowym, sześciolokalowym budynku mieszkalnym w zabudowie szeregowej.

Dla przedmiotowej nieruchomości IV Wydział Ksiąg Wieczystych przy Sądzie Rejonowym w Szubinie prowadzi księgę wieczystą nr BY1U/00018553/5.

Zgodnie z zapisem w księdze wieczystej właścicielem jest Wojciech Kaźmierczak (Stefan, Barbara) oraz Ewa Barbara Kaźmierczak (Andrzej, Bożena) we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w udziale 1/1.

Zakres wyceny obejmuje nieruchomość lokalową nr 5 położoną w m. Zalesie przy ul. Ogrodowej 4 wraz z pomieszczeniem przynależnym: boks nr 5 o powierzchni 20 m² w budynku gospodarczym oraz udział 64/384 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu (BY1U/00016535/9) oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej, w celu jej sprzedaży, w związku z postanowieniem z dnia 21.05.2025 r. w sprawie sygn. akt. BY1B/GU/284/2025 o ogłoszeniu upadłości Ewy Kaźmierczak.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną opracowania operatu szacunkowego stanowi zlecenie z dnia 18.08.2025 r.

Zleceniodawca: Kasnowski Restrukturyzacje Sp. z o.o.

Zleceniobiorca: Wycena Nieruchomości Przemysław Bukowski

3.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE

- 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 MERYTORYCZNYCH

- ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez Starostę Nakielskiego
- księgi wieczyste nr BY1U/00018553/5 oraz BY1U/00016535/9 prowadzone przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Szubinie
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szubin

- umowy sprzedaży nieruchomości
- oględziny nieruchomości z dnia 25.08.2025 r.

3.4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- data sporządzenia operatu szacunkowego – 04.09.2025 r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 25.08.2025 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 25.08.2025 r.
- data dokonania oględzin nieruchomości – 25.08.2025 r.

4. OPIS I STAN NIERUCHOMOŚCI

4.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ

Stan prawny określono na podstawie badania księgi wieczystej nr BY1U/00018553/5 prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Szubinie.

Typ księgi – lokal stanowiący odrębną nieruchomość

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości:

Lokal

położenie: gmina Szubin, miejscowość Zalesie

ulica: --- 8/5

przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

opis lokalu: pokój – 2, kuchnia – 1, przedpokój – 1

opis pomieszczeń przynależnych: boks nr 5 p o pow. 20 m² w bud. gospo - 1

kondygnacja: 1,0

przyłączenie: /00016535/

odrębność: tak

pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 63,8000 m²

Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością:

Właścicielowi tego lokalu przysługuje udział wynoszący 64/384 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu (/00016535/) oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali

Dział II:

Właścicielem jest Wojciech Kaźmierczak (Stefan, Barbara) oraz Ewa Barbara Kaźmierczak (Andrzej, Bożena) we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w udziale 1/1

Dział III:

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / KOMO / 123153 / 25 - 2025-08-03, 16:58:08

1. 1 DZ. KW. / BY1U / 8170 / 25 / 1 - 2025-08-04, 07:14:17 - WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

Widnieją wpisy – szczegóły w załączniku

Dział IV:

Widnieją wpisy – szczegóły w załączniku

4.2. OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW

Dane z uproszczonego wypisu z rejestru gruntów:

- województwo: kujawsko-pomorskie
- powiat: nakielski
- jednostka ewidencyjna: 041005_5 Szubin – ob. wiejski
- obręb: 0038 Zalesie
- BY1U/00016535/9

Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. uż. i kont. klasyf.	Powierzchnia	
				użytków w ha	działki w ha
343	Zalesie, ul. Ogrodowa 4	B	Tereny mieszkaniowe	0,3342	0,3342



Dane z wypisu z rejestru lokali:

- województwo: kujawsko-pomorskie
- powiat: nakielski
- jednostka ewidencyjna: 041005_5 Szubin – ob. wiejski
- obręb: 0038 Zalesie
- BY1U/00018553/5

Numer lokalu	Adres lokalu	Rodzaj	Kondygnacja	Pow. uż. [m ²]
5	Zalesie, ul. Ogrodowa 4/5	mieszkalny	-	43,80

UWAGA: Rozbieżność danych w księdze wieczystej z danymi w ewidencji prowadzonej przez Starostę Nakielskiego w zakresie adresu wycenianej nieruchomości lokalowej: w księdze wieczystej widnieje błędny zapis: ul. --- 8/5; winno być: ul. Ogrodowa 4/5.

4.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Dla przedmiotowej nieruchomości nie ma obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przeznaczenie ustalono na podstawie badania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szubin. Zgodnie ze studium zatwierdzonym uchwałą nr XV/132/15 Rady Miejskiej w Szubinie z dnia 5 listopada 2015 r. teren, na którym położona jest nieruchomość oznaczony jest jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej i gospodarczej oraz tereny przeznaczone na te cele w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (rozwoj zagospodarowania jako kontynuacja istniejącej zwartej zabudowy miejscowości).

4.4. OPIS NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa mieszkalna o powierzchni użytkowej wynoszącej 43,80 m², położona w m. Zalesie (województwo kujawsko-pomorskie, powiat nakielski, gmina Szubin) przy ul. Ogrodowej 4/5.

Nieruchomość lokalowa znajduje się w parterowym, sześciolokalowym budynku mieszkalnym w zabudowie szeregowej. Brak danych odnośnie roku budowy budynku. Części wspólne budynku (dach, elewacja, strych itp.) są remontowane indywidualnie przez poszczególnych właścicieli nieruchomości lokalowych. Część budynku w ramach wycenianej nieruchomości jest zaniedbana. Dach kryty dachówką cementową (wymaga remontu), elewacja częściowo ocieplona. Nad mieszkaniem jest poddasze nieużytkowe. Stan techniczny budynku słaby: źle prowadzona gospodarka remontowa, budynek wymaga bieżących remontów, napraw.

W skład lokalu wchodzi pokój, łazienka z WC, kuchnia, pomieszczenie gospodarcze oraz sień.

Pomieszczenie	Ściany	Podłogi
Pokój	Malowane	Panele podłogowe
Łazienka z WC	Płytki ceramiczne	Płytki ceramiczne
Kuchnia	Płytki ceramiczne	Płytki ceramiczne
Pomieszczenie gospodarcze	Stan surowy	Stan surowy
Sień	Tapeta	Płytki ceramiczne

Nieruchomość lokalowa posiada pomieszczenia przynależne: boks nr 5 o powierzchni 20 m² w murowanym budynku gospodarczym. Wyposażona jest w instalacje: wodociagową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną i centralnego ogrzewania etażową (piec na paliwo stałe). Stolarka okienna PCW. Standard wykończenia lokalu średni: do bieżącego remontu.

Bezpośrednie sąsiedztwo budynku stanowi podobna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz grunty rolne. Dojazd do budynku drogą gruntową.

W odległości około 200 m znajduje się sklep spożywczy oraz przystanek gminnej komunikacji.

5. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH MIESZKALNYCH

Na potrzeby wyceny dokonano analizy lokalnego rynku nieruchomości lokalowych mieszkalnych.

Obszar rynku – gmina Szubin

Okres badania cen – od stycznia 2024 r. do dnia wyceny.

W badanym okresie popyt i podaż na przedmiotowym rynku były zrównoważone i w miarę stabilne. Należy stwierdzić, że rynek ten jest średnio rozwinięty. Do analizy wybrano 23 transakcje dotyczące podobnych nieruchomości lokalowych mieszkalnych. 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 lokalowych mieszkalnych zawierają się w granicach od 1 470,59 do 4 940,71 zł/m², średnio 3 042,70 zł/m² powierzchni użytkowej nieruchomości. Zakres cen ΔC wynosi 3 470,12 zł/m². W badanym okresie nie stwierdzono zmiany cen nieruchomości wskutek upływu czasu. Czynniki wpływającymi na zmiany poziomu cen na przedmiotowym rynku są: standard wykończenia nieruchomości lokalowej (waga 45%), stan techniczny budynku (waga 20%), lokalizacja (waga 25%) oraz powierzchnia użytkowa nieruchomości (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
standard wykończenia nieruchomości lokalowej	dobry średni zły	lokal w stanie do zamieszkania lokal do bieżącego remontu lokal do kapitalnego remontu
stan techniczny budynku	średni słaby	przeciętnie prowadzona gospodarka remontowa źle prowadzona gospodarka remontowa
lokalizacja	lepsza gorsza	korzystne położenie w obrębie gminy niekorzystne położenie w obrębie gminy
powierzchnia użytkowa nieruchomości	mniejsza większa	do 50 m ² powyżej 50 m ²

7. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ

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

Cecha	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
standard wykończenia nieruchomości lokalowej	średni	zły	dobry
stan techniczny budynku	słaby	słaby	średni
lokalizacja	gorsza	lepsza	lepsza
powierzchnia użytkowa nieruchomości	mniejsza	większa	większa

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

$$C_{\text{sr}} = 3\,042,70 \text{ zł}$$

$$C_{\text{min}} = 1\,470,59 \text{ zł}$$

$$C_{\text{max}} = 4\,940,71 \text{ zł}$$

Obliczenie wartości współczynników korygujących:

$$C_{\text{min}} / C_{\text{sr}} = 0,483 \quad C_{\text{max}} / C_{\text{sr}} = 1,624$$

Obliczenie wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości:

Cecha	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników dla nieruchomości wycenianej
standard wykończenia nieruchomości lokalowej	45	0,217	0,731	0,474
stan techniczny budynku	20	0,097	0,325	0,097
lokalizacja	25	0,121	0,406	0,121
powierzchnia użytkowa nieruchomości	10	0,048	0,162	0,162
		suma		0,854

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej wycenianej nieruchomości lokalowej wynosi:

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

$$W_{R\ 1m^2} = 3\,042,70 \text{ zł} \cdot 0,854 = 2\,598,47 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości wynosi:

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

$$W_R = 2\,598,47 \text{ zł/m}^2 \cdot 43,80 \text{ m}^2 = 113\,812,99 \text{ zł}$$

przyjęto: 114 000 zł

8. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości lokalowej mieszkalnej wynosi:

114 000 zł

(słownie: sto czternaście tysięcy złotych)



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

9. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- a) operat sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny
- b) operat może być wykorzystany wyłącznie dla celu określonego w operacie
- c) autor operatu nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony
- d) zakłada się, że autorowi operatu są znane wszystkie okoliczności mające wpływ na oszacowaną wartość
- e) oszacowana wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem, w tym podatku VAT
- f) powierzchnię lokalu przyjęto zgodnie z księgą wieczystą
- g) zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami „Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154”
- h) UWAGA: Rozbieżność danych w księdze wieczystej z danymi w ewidencji prowadzonej przez Starostę Nakielskiego w zakresie adresu wycenianej nieruchomości lokalowej: w księdze wieczystej widnieje błędny zapis: ul. --- 8/5; winno być: ul. Ogrodowa 4/5.

10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

Załącznik nr 1 - Wydruk KW BY1U/00018553/5

Załącznik nr 2 - Uproszczony wypis z rejestru gruntów

Załącznik nr 3 - Wypis z rejestru lokali

Załącznik nr 4 - Protokół z oględzin nieruchomości

Załącznik nr 5 - Dokumentacja fotograficzna

Załącznik nr 6 - Zestawienie nieruchomości podobnych

Załącznik nr 7 - Polisa OC

Operat zawiera 11 stron numerowanych oraz 7 załączników.

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **BY1U/00018553/5**, STAN Z DNIA 2025-08-25 06:40

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SZUBINIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1U

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	---
-----------------------------	---	-------------------	-----

Lokal

Położenie (<i>numer porządkowy / gmina, miejscowość</i>)	Lp. 1.	1	SZUBIN, ZALESIE	Nr podstawy wpisu	---
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu		8	5
Przeznaczenie lokalu	LOKAL MIESZKALNY				
Opis lokalu (<i>rodzaj izby - liczba</i>)	POKÓJ - 2, KUCHNIA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1				
Opis pomieszczeń przynależnych (<i>rodzaj pomieszczenia - liczba</i>)	BOKS NR 5 O POW. 20 M2 W BUD. GOSPO - 1				
Kondygnacja	1,0				
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (<i>nieruchomość, z której wyodrębniono lokal</i>)	Lp. 1.	/ 00016535 /			
Odrębność (<i>lokal stanowi odrębną nieruchomość</i>)	TAK				
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych	63,8000 M2				

Komentarz do migracji

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

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **BY1U/00018553/5**, STAN Z DNIA 2025-08-25 06:40

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SZUBINIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1U

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**Spis praw związanych z własnością**

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1			1
Rodzaj prawa	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU			
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	64 / 384		
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	/ 00016535 /		---

Komentarz do migracji

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	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY , 1995-10-27; 4-6, DOK. NR 1 (<i>tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty aktu</i>) DZ. KW./00003395/95/, 1995-11-03 00:00:00, 1997-01-09 00:00:00, NIE (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu</i>)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **BY1U/00018553/5**, STAN Z DNIA 2025-08-25 06:40

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SZUBINIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1U

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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 (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	1	1 /1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	2
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	WOJCIECH KAŻMIERCZAK, STEFAN, BARBARA, 70052206815				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	1	1 /1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	2
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	EWA BARBARA KAŻMIERCZAK, ANDRZEJ, BOŻENA, 76122405926				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA SPRZEDAŻY , 1560/2008, 2008-08-06, IWONA WOROSZYŁO KŁOPOTEK, BYDGOSZCZ; 21-22, DOK. 3 (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./00002865/08/, 2008-08-14 09:20:00, 2008-09-29 00:00:00, NIE (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu</i>)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **BY1U/00018553/5**, STAN Z DNIA 2025-08-25 06:40

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SZUBINIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1U

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / KOMO / 123153 / 25 - 2025-08-03, 16:58:08

1.1 DZ. KW. / BY1U / 8170 / 25 / 1 - 2025-08-04, 07:14:17 - WYKREŚLENIE WSZCĘCIA EGZEKUCJI

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3		7, 8
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	Z NINIEJSZEJ NIERUCHOMOŚCI WSZCĘTO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 1570/23 KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SZUBINIE ANNY GROBLEWSKIEJ Z WNIOSKU WIERZycIELA: VPF III NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY W GDAŃSKU		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DO EGZEKUCJI Z NINIEJSZEJ NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZycIEL: PROKURA NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ WIERZycELNOŚCI FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WE WROCŁAWIU, W SPRAWIE KM 2846/24 KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SZUBINIE ANNY GROBLEWSKIEJ.	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	VPF III NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, GDAŃSK	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, KRS)	Lp. 2.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ WIERZycELNOŚCI FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 0000101196	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	4		9
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ EWY KAŻMIERCZAK, PESEL 76122405926, OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ.		

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	
7	WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , KM 1570/23, 2024-09-03, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SZUBINIE ANNA GROBLEWSKA; 80 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1U/00005604/24/001, 2024-09-03 14:28:00, 2024-10-01-21.21.38.854137, NIE, 78-79 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
8	WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , KM 2846/24, 2024-12-28, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SZUBINIE ANNA GROBLEWSKA; 90 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1U/00009109/24/001, 2024-12-30 19:36:00, 2025-01-17-19.21.39.712518, NIE, 88-89 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
9	POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI , BY1B/GU/284/2025, 2025-05-21, SĄD REJONOWY W BYDGOSZCZY XV WYDZIAŁ GOSPODARCZY, BYDGOSZCZ; 105-107 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1U/00005815/25/001, 2025-05-30 09:00:00, 2025-06-13-08.58.19.873596, NIE, 97-98 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR BY1U/00018553/5, STAN Z DNIA 2025-08-25 06:41

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SZUBINIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1U

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp.	---			Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1			2, 3
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA			
Suma (słownie), waluta	50000,00 (PIĘĆDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ			
Odsetki (wysokość)	8,02			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE MIESZKANIOWEGO KREDYTU HIPOTECZNEGO PRZEZNACZONEGO NA ZAKUP LOKALU MIESZKALNEGO	
Termin zapłaty	2038-07-20			
Inne informacje	HIPOTEKA Z ODSETKAMI W STOSUNKU ROCZNYM, Z MOŻLIWOŚCIA ZAMINY OPROCENTOWANIA			
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A. II ODDZIAŁ W BYDGOSZCZY, WARSZAWA		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2			2, 3
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA			
Suma (słownie), waluta	50000,00 (PIĘĆDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE ODSETEK KAPITAŁOWYCH, PROWIZJI ORAZ INNYCH KOSZTÓW I NALEŻNOŚCI UBOCZNYCH OD UDZIELONEGO KREDYTU	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A. II ODDZIAŁ W BYDGOSZCZY, WARSZAWA		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3			4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA			
Suma (słownie), waluta	30000,00 (TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY) ZŁ			
Odsetki (wysokość)	8,02			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE MIESZKANIOWEGO KREDYTU BUDOWLANO-HIPOTECZNEGO NA REMONT LOKALU MIESZKALNEGO	
Termin zapłaty	2038-07-20			
Inne informacje	HIPOTEKA Z ODSETKAMI W STOSUNKU ROCZNYM, Z MOŻLIWOŚCIA ZAMINY OPROCENTOWANIA			
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A. II ODDZIAŁ W BYDGOSZCZY, WARSZAWA		
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	4			4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA			
Suma (słownie), waluta	30000,00 (TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE ODSETEK KAPITAŁOWYCH, PROWIZJI ORAZ INNYCH KOSZTÓW I NALEŻNOŚCI UBOCZNYCH OD UDZIELONEGO KREDYTU	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A. II ODDZIAŁ W BYDGOSZCZY, WARSZAWA		
Komentarz do migracji				
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	4			Nr podstawy wpisu

Województwo: kujawsko-pomorskie

Powiat: nakielski

Jednostka ewidencyjna: 041005_5, Szubin - ob. wiejski

Obręb ewidencyjny: 0038, Zalesie

Starosta Nakielski
ul. Gen. Henryka Dąbrowskiego 54
89-100 Nakło nad Notecią

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 02-09-2025 13:45:41

Nr jednostki rejestrowej: G260

Osoby: 1

UWAGA: W jednostce znajdują się jeszcze inni władający.

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
wspólność ustawowa 64/384 współwłasność	Kaźmierczak Wojciech (Stefan, Barbara) PESEL: 70052206815 /osoba nie żyje/ Kaźmierczak Ewa Barbara (Andrzej, Bożena) PESEL: 76122405926 adres: ul. Ogrodowa 4/5, 89-200 Zalesie

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
343 041005_5.0038.343	Zalesie, ul. Ogrodowa 4	0.3342	B	0.3342	BY1U/00016535/9

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 51, 52, 53.

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.3342	ha
Słownie:	trzy tysiące trzysta czterdzieści dwa metry kwadratowe	

Oznaczenia użytków i klas

B - Tereny mieszkaniowe

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 3

Identyfikator	041005_5.0038.51_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 1
Działka	041005_5.0038.343	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 348 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Adres	Zalesie, ul. Ogrodowa 4	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: 262.80 Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: 120.00
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	

Identyfikator	041005_5.0038.52_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	041005_5.0038.343	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 133 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Adres	-	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne	

Identyfikator	041005_5.0038.53_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	041005_5.0038.343	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 52 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	

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.

Znak sprawy: SWG.6621.4225.2025

Dokument podpisany
przez Beata
Domagalska; Starostwo
Powiatowe w Nakle nad
Notecią
Data: 2025.09.03
08:19:37 CEST

Sporządził(a): Milena Mikołajewska

dokument został podpisany elektronicznie

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

Starosta Nakielski
ul. Gen. Henryka Dąbrowskiego 54
89-100 Nakło nad Notecią

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: nakielski
Jednostka ewidencyjna: 041005_5, Szubin - ob. wiejski
Obręb ewidencyjny: 0038, Zalesie

WYPIS Z REJESTRU LOKALI

sporządzono dnia: 02-09-2025 13:43:23

Nr jednostki rejestrowej: L113

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
wspólność ustawowa 1/1 własność	Kaźmierczak Wojciech (Stefan, Barbara) /osoba nie żyje/ Kaźmierczak Ewa Barbara (Andrzej, Bożena) adres: ul. Ogrodowa 4/5, 89-200 Zalesie

Lokale: 1

Nr lokalu Identyfikator	Adres lokalu	Rodzaj	Kondy- gnacja	Pow. użytkowa [m ²]	Nr KW lub inne dokumenty
5 041005_5.0038.51_BUD.1_LOK	Zalesie, ul. Ogrodowa 4/5	mieszkalny	-	43.80	BY1U/00018553/5
Łączna powierzchnia pomieszczeń przynależnych [m ²]: 20.00					
Pomieszczenia przynależne: komórka o pow. 20.00 m.kw.					

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.

**DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ**

Dokument podpisany
przez Beata
Domagalska; Starostwo
Powiatowe w Nakle nad
Notecią
Data: 2025.09.03
08:19:43 CEST

dokument został podpisany elektronicznie

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

Sporządził(a): Milena Mikołajewska

PROTOKÓŁ Z OGLEDZIN NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa mieszkalna o powierzchni użytkowej wynoszącej 43,80 m², położona w m. Zalesie (województwo kujawsko-pomorskie, powiat nakielski, gmina Szubin) przy ul. Ogrodowej 4/5.

Nieruchomość lokalowa znajduje się w parterowym, sześciolokalowym budynku mieszkalnym w zabudowie szeregowej. Brak danych odnośnie roku budowy budynku. Części wspólne budynku (dach, elewacja, strych itp.) są remontowane indywidualnie przez poszczególnych właścicieli nieruchomości lokalowych. Część budynku w ramach wycenianej nieruchomości jest zaniedbana. Dach kryty dachówką cementową (wymaga remontu), elewacja częściowo ocieplona. Nad mieszkaniem jest poddasze nieużytkowe. Stan techniczny budynku słaby: źle prowadzona gospodarka remontowa, budynek wymaga bieżących remontów, napraw.

W skład lokalu wchodzi pokój, łazienka z WC, kuchnia, pomieszczenie gospodarcze oraz sień.

Pomieszczenie	Ściany	Podłogi
Pokój	Malowane	Panele podłogowe
Łazienka z WC	Płytki ceramiczne	Płytki ceramiczne
Kuchnia	Płytki ceramiczne	Płytki ceramiczne
Pomieszczenie gospodarcze	Stan surowy	Stan surowy
Sień	Tapeta	Płytki ceramiczne

Nieruchomość lokalowa posiada pomieszczenia przynależne: boks nr 5 o powierzchni 20 m² w murowanym budynku gospodarczym. Wyposażona jest w instalacje: wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną i centralnego ogrzewania etażową (piec na paliwo stałe). Stalarka okienna PCW. Standard wykończenia lokalu średni: do bieżącego remontu.

Bezpośrednie sąsiedztwo budynku stanowi podobna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz grunty rolne. Dojazd do budynku drogą gruntową.

W odległości około 200 m znajduje się sklep spożywczy oraz przystanek gminnej komunikacji.



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA





ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH

Nr	Miejscowość	Data sprzedaży	Cena sprzedaży [zł]	Pow. uż. Lokalu [m ²]	cena/m ² [zł]	cena skoryg./m ² [zł]
1	Kołaczkowo	20.03.2025	80000	54,4	1470,59	1470,59
2	Zalesie	12.03.2025	75000	43,6	1720,18	1720,18
3	Chraplewo	09.01.2024	80000	44,7	1789,71	1789,71
4	Słonawy	20.08.2024	110000	58,06	1894,59	1894,59
5	Słupy	06.12.2024	110000	52,2	2107,28	2107,28
6	Słupy	19.07.2024	107500	48,48	2217,41	2217,41
7	Pińsko	04.04.2024	80000	35,7	2240,90	2240,90
8	Łachowo	05.05.2025	90000	35,3	2549,58	2549,58
9	Słupy	20.03.2024	135000	49,04	2752,85	2752,85
10	Ciężkowo	05.02.2024	130000	46,49	2796,30	2796,30
11	Tur	07.01.2024	172000	60,1	2861,90	2861,90
12	Samokłęski Duże	18.02.2025	150000	52,24	2871,36	2871,36
13	Żurczyn	04.10.2024	180000	58,82	3060,18	3060,18
14	Ciężkowo	10.05.2024	140000	43,38	3227,29	3227,29
15	Słupy	21.11.2024	179000	55,11	3248,05	3248,05
16	Tur	14.12.2024	160000	46,84	3415,88	3415,88
17	Tur	01.02.2024	195000	52,91	3685,50	3685,50
18	Tur	17.05.2024	160000	42,4	3773,58	3773,58
19	Kołaczkowo	13.05.2024	180000	46,8	3846,15	3846,15
20	Pińsko	26.03.2025	247000	61	4049,18	4049,18
21	Tur	05.11.2024	250000	52,91	4725,00	4725,00
22	Zalesie	25.04.2025	235000	49,6	4737,90	4737,90
23	Tur	27.09.2024	250000	50,6	4940,71	4940,71



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