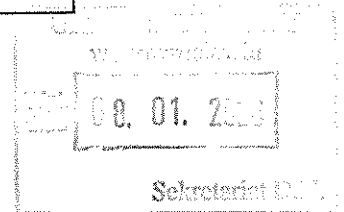
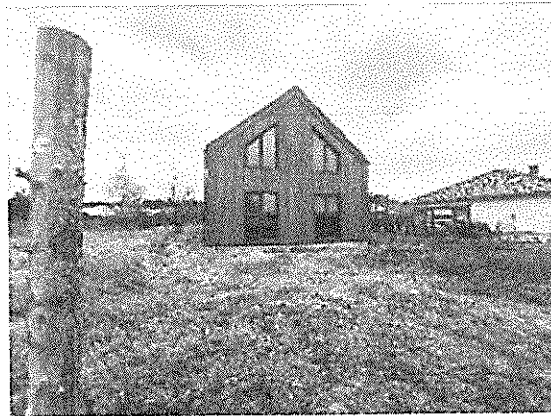




OPERAT SZACUNKOWY



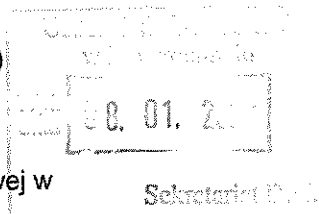
określający wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej
położonej w Balczewie, gmina Inowrocław
KW BY11/00085481/8

Wartość rynkowa nieruchomości wg stanu na dzień 12.12.2025r. wynosi:
 $W_N = 557\ 937\text{zł}$
słownie: pięćset pięćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset trzydzieści siedem złotych

AUTOR OPERATU:
[REDACTED]

Inowrocław, dnia 29 grudnia 2025 roku

WYCIĄG Z OPARATU SZACUNKOWEGO



Zleceniodawca: [redacted] Zastępca Dyrektora Izby Administracji Skarbowej w Bydgoszczy

Właściciel nieruchomości: [redacted]

Przedmiot i cel opracowania: Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona w gminie Inowrocław, w miejscowości Balczewo, dla której założona jest w Sądzie Rejonowym V Wydział Ksiąg Wieczystych w Inowrocławiu księga wieczysta KW Nr BY11/00085481/8, dla określenia wartości na potrzeby postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Inowrocławiu.

Dane o nieruchomości: Gmina Inowrocław, powiat inowrocławski, miejscowość Balczewo dz. nr 175/50 pow. 3295 m², księga wieczysta nr BY11/00085481/8;

Opis nieruchomości:

Szacowana nieruchomość położona jest w miejscowości Balczewo, gmina Inowrocław o około 9 km od Inowrocławia. Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej w przewadze asfaltowej pozostała jej część jest utwardzona. Przedmiotowa nieruchomość jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym typu Stodoła jednokondygnacyjnym z poddaszem użytkowym o konstrukcji drewnianej. Budynek jest wybudowany w 2020r, niepodpiwniczony o powierzchni użytkowej 139,31 m². Budynek w stanie surowym zamkniętym. Powierzchnia działki nr 175/50 wynosi 3295 m². W najbliższym sąsiedztwie znajduje się zabudowa jednorodzinna, tereny leśne oraz grunty orne. Nieruchomość stanowi teren płaski, działka niezagospodarowana (brak roślinności ozdobnej, oświetlenia, ogrodzenia), brak garażu. Uzbrojenie działki stanowi: sieć energetyczna oraz woda - doprowadzone do budynku.

Ustalenia

Wartość rynkowa nieruchomości wg stanu na dzień 12.12.2025r. wynosi:

$W_N = 557\,937\text{zł}$

słownie: pięćset pięćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset trzydzieści siedem złotych

Data:

Inowrocław 29 grudnia 2025r.

[redacted signature]

GP

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:

I. DANE WYJŚCIOWE

- I.1. Podstawy formalne
- I.2. Podstawy prawne
- I.3. Podstawy merytoryczne

II. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

- II.1. Stan prawny nieruchomości
- II.2. Przeznaczenie w planie zagospodarowania
- II.3. Opis nieruchomości

III. METODY WYCENY

- III.1. Opis metody wyceny
- III.2. Metodologia szczegółowa

IV. DATY W OPERACIE

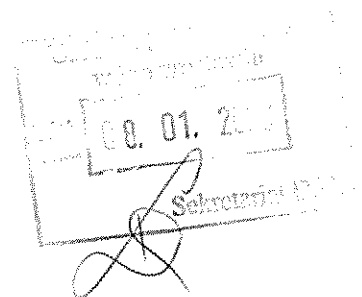
V. USTALENIE WYNIKU SZACOWANIA

- V.1. Opis lokalnego rynku nieruchomości
- V.2. Charakterystyka nieruchomości porównawczych
- V.3. Zestawienie atrybutów do porównania
- V.4. Tabele porównawcze
- V.5. Obliczenie wartości nieruchomości w podejściu porównawczym

VI. PODSUMOWANIE

- VI.1. Komentarze i wnioski
- VI.2. Klauzule i zastrzeżenia

VII. ZAŁĄCZNIKI



I. DANE WYJŚCIOWE

I.1. Podstawy formalne

Zleceniodawca: [REDAKTOWANE] – Zastępca Dyrektora Izby Administracji Skarbowej w Bydgoszczy

Przedmiot i cel opracowania: Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona w gminie Inowrocław, w miejscowości Balczewo, dla której założona jest w Sądzie Rejonowym V Wydział Ksiąg Wieczystych w Inowrocławiu księga wieczysta KW Nr BY11/00085481/8, dla określenia wartości na potrzeby postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Inowrocławiu.

Nieruchomość jest oznaczona:

województwo:	kujawsko-pomorskie
powiat:	inowrocławski
jednostka ewidencyjna:	040704_1 2.0002..175/5
obręb ewidencyjny:	Balczewo
numer jednostki rejestrowej:	G480
nr arkusza:	1
działka:	175/5
obszar:	0,3295HA
nr księgi wieczystej:	BY11/00085481/8

Cel opracowania: Celem opracowania jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej wg stanu z dnia wizji lokalnej dla określenia wartości na potrzeby postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Inowrocławiu.

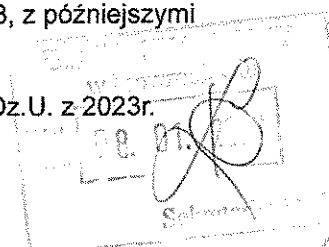
Zakres opracowania: Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym.

Podstawa formalna.

- Zlecenie z dnia 26 listopad 2025 [REDAKTOWANE] – Zastępcy Dyrektora Izby Administracji Skarbowej w Bydgoszczy, na sporządzenie opracowania określającego wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Balczewo, gmina Inowrocław działka ewidencyjna 175/50.
- Uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego nr [REDAKTOWANE] w zakresie szacowania nieruchomości nadane przez Ministra Infrastruktury;

I.2. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. , Nr 16, z 1964r., poz. 93, z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2023r. poz 344,1113 z późniejszymi zmianami),



- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. nr z 2023 Nr 207, poz. 1832)

Wartość rynkową oszacowano zgodnie z art. 150 ust. 1 i 2, art. 152 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości i trybu sporządzania operatu szacunkowego. Zgodnie z art. 4 ust. 6 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, poprzez wycenę nieruchomości należy rozumieć postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości.

Do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości autor niniejszego operatu posilił się:

-Standardami i Notami Interpretacyjnymi opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, a w szczególności:

- Krajowy Standard Wyceny Podstawowy – „Ogólne reguły postępowania”

- Noty Interpretacyjne – NI „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”

Wartość rynkowa ustalona jest zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Określona wartość nieruchomości musi odzwierciedlać stan rynku w dniu wyceny i odpowiadać cenie, jaką można by uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży. Należy przyjąć przy tym, że w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz w okresie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie.

1.3. Podstawy merytoryczne

Źródła informacji:

Zleciodawca operatu szacunkowego.

Księga wieczysta KW nr BY11/00085481/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w Inowrocławiu Starostwo Powiatowe w Inowrocławiu.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego miasta Inowrocławia.

Oględziny nieruchomości, przeprowadzone w dniu 12.12.2025 r. przez Rzecznawcę Majątkowego.

Analiza rynku nieruchomości.

Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych oraz uzyskane od Urzędu Skarbowego.

Dokumentacja uzyskana z Urzędu Skarbowego

Materiały pomocnicze:

-Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych - Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych (Warszawa, czerwiec 2014 rok).

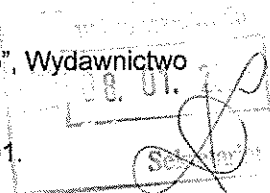
-Standardy Wyceny i Noty Interpretacyjne – opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych z siedzibą w Warszawie.

-Żróbek S., Cellmer R., Czerkies J., Muczyński A., „Wycena wartości rynkowej nieruchomości” Wydawnictwo UM-M, Olsztyn 2020;

-Cymerman R., Hopfer A., „System i procedury szacowania nieruchomości”, Wydanie III; Wydawnictwo PFSRM, Warszawa 2016

-Prystupa M., „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego”, Wydawnictwo Twigger, Warszawa 2020;

-Kucharska – Stasiak E., „Wartość rynkowa nieruchomości”, Twigger, Warszawa 2001.



-Poradnik Doradcy Majątkowego – „Obliczanie powierzchni i kubatury budynków” , IDM, Warszawa 2016.

II. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

II.1. Stan prawny nieruchomości:

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie KW nr BY11/00085481/8, prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Inowrocławiu – załącznik nr 1

Rzeczoznawcy nie udostępniono innych dokumentów świadczących o obciążeniu nieruchomości gruntowej innego niż zawarte w w/w księdze wieczystej.

Oznaczenie według ewidencji gruntów i budynków zbadano w Starostwie Powiatowym w Inowrocławiu:

Województwo:	kujawsko-pomorskie
Powiat:	inowrocławski
Identyfikator:	040704_1 2.0002..175/5
Obręb:	Balczewo

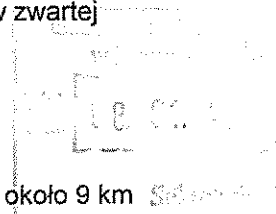
Arkusz mapy	Nr działki	Obszar	Nr KW
	175/50	0,3295	BY11/00085481/8
Razem		0,3295 ha	

II.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Nieruchomość jest położona w rejonie objętym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Inowrocław przyjętego w formie uchwały Rady Gminy Inowrocław Nr XVIII/137/2025 z dnia 26 września 2025r. powyższa działka usytuowana jest w obszarze zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, stanowi teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej i nieuciążliwych funkcji gospodarczych oraz teren przeznaczony na te cele w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (rozwój zagospodarowania na podstawie mpzp oraz w ramach obszarów zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej) .

II.3. Opis nieruchomości

Szacowana nieruchomość położona jest w miejscowości Balczewo, gmina Inowrocław o około 9 km od Inowrocławia. Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej utwardzonej. Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym typu Stodoła jednokondygnacyjnym z poddaszem użytkowym o konstrukcji drewnianej. Dach dwuspadowy kryty blachą. Budynek jest wybudowany w 2020r, nie podpiwniczony o powierzchni użytkowej 139,31 m2. Budynek w stanie surowym zamkniętym. Brak garażu. Powierzchnia działki nr



65

175/50 wynosi 3295 m². W najbliższym sąsiedztwie znajduje się zabudowa jednorodzinna, tereny leśne oraz grunty orne. Nieruchomość stanowi teren płaski, działka niezagospodarowana (brak roślinność ozdobnej, oświetlenia, ogrodzenia). Uzbrojenie działki stanowi: sieć energetyczna oraz wodociągowa - doprowadzone do budynku.

Wspomniany budynek posadowiony jest na podłożu gruntowym za pośrednictwem płyty fundamentowej o grubości 30cm. Płyta wykonana z betonu klasy C20/25 z środkiem uszczelniającym, płyta fundamentowa zbrojona górą i dołem stal klasa A-III34GS siatką z prętami oraz otuliną. Budynek pokryty jest częściowo drewnem, częściowo blachą. Ściany zewnętrzne – konstrukcja stalowa wypełniona szkieletem drewnianym, ściany wewnętrzne – drewniana konstrukcja (12 cm), Strop nad parterem – stalowo-drewniana konstrukcja. W po dwóch stronach dachu znajdują się okna dachowe. Na całej powierzchni wewnętrznej znajduje się wylewka betonowa, okna PCV trzy szybowe. Na parterze znajduje się główne wejście do budynku wiatrołap 7,06m², hol 12,29m² sypialnia I 12,43m², sypialnia II 15,17m², łazienka 5,32m², pomieszczenie gospodarcze 3,27m², salon 24,08m² oraz kuchnia 11,29m². Na poddaszu znajdują się hol 8,35m², sypialnia I 13,16m², sypialnia II 13,16m², gabinet 7,15m², łazienka 3,86m² oraz WC 2,72m². Nad salonem oraz kuchnią znajduje się otwarty sufit.

Instalacja wewnętrzna budynku:

- elektryczna – brak
- wodna - brak
- ogrzewanie centralne: brak
- ciepła woda – brak
- domofon - brak
- internet – brak
- instalacja alarmowa plus kamery – brak

Informacje o budynku uzyskane z Urzędu Skarbowego i na podstawie projektu:

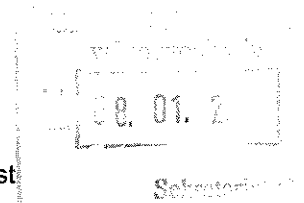
- powierzchnia zabudowy- 145,41m²
- powierzchnia użytkowa – 139,31m²
- kubatura- 797,32m³

Wizji lokalna została przeprowadzona dnia 12.12.2025 r. przez Rzecznawcę Majątkowego [redacted] stan techniczny ustalona jako dobry.

III. METODY WYCENY

III.1. Opis metody wyceny

Postępowanie w wyniku którego określona zostaje wartość nieruchomości regulowane jest przepisami: Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023r. poz.344), Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023 Nr 207, poz. 1832), standardami zawodowymi wraz z Notami Interpretacyjnymi Zgodnie z art.150 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023r. poz.344) wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu, natomiast zgodnie z art.151 ust.2 w/w ustawy ustala, iż wartość rynkową nieruchomości stanowi szacowana kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a



Handwritten signature and initials.

sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznanem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. Zgodnie z art.153 ust.1 w/w ustawy do określenia wartości rynkowej nieruchomości używa się podejście porównawcze oraz dochodowego. Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości nieruchomości przy założeniu, że ta wartość 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. Natomiast Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023 Nr 207, poz. 1832) podaje metody wyznaczania wartości rynkowej nieruchomości przy użyciu podejścia porównawczego. Do metod tych zaliczamy porównywanie parami, korygowania ceny średniej oraz analizy statystycznej rynku. Stosując metodę porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych 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 będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty ceny średniej nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości. Szczegółową metodykę opisanych metod zawiera Nota Interpretacyjna – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości

Należy podkreślić, że wycena dokonywana przez rzeczoznawcę majątkowego, chociaż wyrażona w jednostkach monetarnych, nie jest określeniem ceny (która jest faktem rynkowym zaistniałym) a opinią o wartości. Określona wartość nieruchomości musi odzwierciedlać stan rynku w dniu wyceny i odpowiadać cenie, jaką można by uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży. Należy przyjąć przy tym, że w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz w okresie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie.

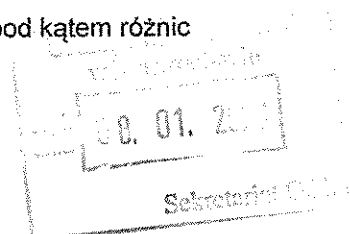
III.2. Metodologia szczegółowa

Oszacowania dokonano podejściem porównawczym metodą porównywania parami. Metoda porównywania parami polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o określonych cechach poprzez jej porównanie kolejno z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

W ten sposób dokonuje się korekty cen każdej z porównywanych nieruchomości pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikających z odmienności cech i ich wag.

IV. DATY W OPERACIE

- | | |
|--------------------------------|--------------|
| - data wizji lokalnej: | 12.12.2025r. |
| - stan nieruchomości na dzień: | 12.12.2025r. |
| - data poziomu cen: | 12.12.2025r. |
| - data opracowania operatu: | 29.12.2025r. |



V. USTALENIE WYNIKU SZACOWANIA

V.1. Opis lokalnego rynku nieruchomości

Rynkiem właściwym dla szacowanej nieruchomości jest rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, najbardziej zbliżone pod względem przyjętych atrybutów do przedmiotu wyceny. Położonymi w powiecie Inowrocławskim. Lokalny rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi jest stabilny. W analizowanym okresie przedmiotem obrotu na lokalnym rynku były budynki mieszkalne jednorodzinne, których powierzchnia oscylowała w przedziale od około 90mkw do 250mkw. Największą popularnością wśród potencjalnych kupujących cieszą się budynki o powierzchniach 90-140mkw. Najmniej popularne i występujące rzadziej w obrocie to budynki o powierzchniach powyżej 220mkw oraz poniżej 90mkw. Do porównania przyjęto transakcje, które miały miejsce w okresie ostatnich 24 miesięcy tj. od grudnia 2023 roku do grudnia 2025 roku. Stwierdzono, że poziom cen nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi podobnych do szacowanej nieruchomości w okresie od grudnia 2023r. do grudnia 2025 r. nie uległ zmianie, nie zachodzi więc potrzeba zastosowania cechy zmiany cen w funkcji upływu czasu.

Nieruchomości podobne do szacowanej w obrocie na regionalnym rynku nieruchomości były sprzedawane w cenach od 3000 m² do 5000 zł/m² powierzchni użytkowej wraz z zawartą ceną gruntu. Z próby porównawczej wyselekcjonowano trzy transakcje sprzedaży nieruchomości najbardziej podobnych do szacowanej i zastosowano je w rachunku porównawczym dla celu ustalenia wartości nieruchomości szacowanej.

V.2. Charakterystyka nieruchomości porównawczych

Nieruchomość A

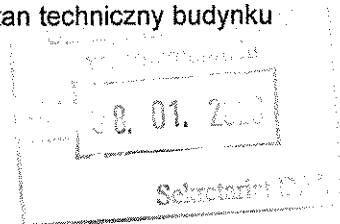
W sierpniu 2024, w Nowej Wsi Wielkiej dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanej budynkiem jednorodzinnym o konstrukcji drewnianej o powierzchni użytkowej budynku 147,16m². Budynek w stanie surowym zamkniętym. Brak pomieszczenia garażowego. Położonej w odległości około 20 km od centrum Inowrocławia i takiej samej od Bydgoszczy z bezpośrednim dostępem do ulicy a nawierzchni asfaltowej, brak zagospodarowania terenu. Stan techniczny budynku dobry.

Cena transakcyjna: 571 000zł. (3880,00 zł/m²)

Nieruchomość B

W lutym 2025, w Jaksicach dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanej budynkiem jednorodzinnym o konstrukcji murowanej o powierzchni użytkowej budynku 120,20m². Budynek w stanie surowym zamkniętym. Garaż w bryle budynku. Położonej w odległości około 8 km od centrum Inowrocławia z bezpośrednim dostępem do drogi gruntowej, zagospodarowanie działki - brak ogrodzenia, roślinności ozdobnej. Stan techniczny budynku bardzo dobry.

Cena transakcyjna: 476 000 zł. (3960,00 zł/m²)



Nieruchomość C

W sierpniu 2025r., w Słońsku dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanej budynkiem jednorodzinnym o konstrukcji murowanej o powierzchni użytkowej budynku 156,00m². Budynek w stanie surowym zamkniętym. Brak garażu. Położonej w odległości 5 km od Inowrocławia z bezpośrednim dostępem do drogi utwardzonej, nieruchomość ogrodzona występuje roślinność ozdobna. Stan techniczny budynku bardzo dobry- budynek nowo wybudowany.

Cena transakcyjna: 644 000 zł. (4 130zł/m²)

V.3. Ustalenie cech charakterystycznych

Przyjęto atrybuty:

Lokalizacja i sąsiedztwo	- 35%
Stan techniczny budynku	- 25%
Garaż	- 15%
Zagospodarowanie terenu	- 5%
Konstrukcja budynku	- 15%
Droga dojazdowa	- 5%

V.4. Tabele porównawcze

Ocena rynku w aspekcie przyjętych cech rynkowych

Na potrzeby wyceny przyjęto, w ramach ustalonych cech rynkowych skalę ocen:

Lp.	CECHA	OCENA
1	Lokalizacja i sąsiedztwo	dobra, dość dobra
2	Stan techniczny budynku	bardzo dobry, dobry
3	Droga dojazdowa	Asfaltowa, utwardzona, gruntowa
4	Pomieszczenie garażowe	Jest, brak
5	Zagospodarowanie terenu	teren ogrodzony, teren nieogrodzony
6	Konstrukcja budynku	Drewniana, Murowana

Ocena przedmiotu wyceny nieruchomości porównawczych w aspekcie przyjętych cech rynkowych

Porównanie obiektu wycenianego i obiektów porównawczych:

CECHA	CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI			
	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
Lokalizacja i sąsiedztwo	Dobra	Dobra	Dość dobra	Dobra
Stan techniczny budynku	Bardzo Dobry	Dobry	Bardzo Dobry	Bardzo Dobry
Droga dojazdowa	Asfaltowa	Asfaltowa	Gruntowa	Utwardzona
Pomieszczenie garażowe	Brak	Brak	Jest	Brak

Zagospodarowanie terenu	Brak	Brak	Brak	Jest
Konstrukcja budynku	Drewniana	Drewniana	Murowana	Murowana

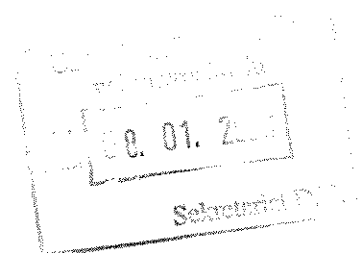
Określenie wag cech rynkowych

Wartość poprawek ustalono na podstawie różnic wartości rynkowych dla nieruchomości podobnych, ale różniących się poszczególnym atrybutem na podstawie preferencji rynkowych. Przyjęto założenie, iż nieruchomości różnią się o ile to możliwe, tylko jednym atrybutem (atrybutem analizowanym). Najczęściej spotykanym sposobem pomiaru jest wykorzystywanie zasady ceteris paribus (pozostałe równe). Według tej zasady można określić, jak zmieni się cena nieruchomości, jeżeli zmieni się o pewną wielkość jej cecha. Korzystając z zakresu zmienności wartości rynkowej pomiędzy ceną minimalną C_{min} , a ceną maksymalną C_{max} , będziemy poszukiwać zmian cen i zmian wartości rynkowej w przedziale $[C_{min}; C_{max}]$. Na podstawie rynku lokalnego ustalono, że wśród zawartych transakcji sprzedaży:

cena maksymalna nieruchomości: $C_{max} = 4130 \text{ zł/m}^2$

cena minimalna nieruchomości: $C_{min} = 3880 \text{ zł/m}^2$

$$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 250 \text{ zł/m}^2$$



Cechy rynkowe i ich wagi:

Lp.	CECHA RYNKOWA	Waga (%)	Zakres kwotowy (zł/m ²)
1	Lokalizacja i sąsiedztwo	35	87,50
2	Stan techniczny budynku	25	62,50
3	Garaż	15	37,50
4	Droga dojazdowa	5	12,50
5	Zagospodarowanie terenu	5	12,50
6	Konstrukcja budynku	15	37,50
R A Z E M		100	250,00

Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych

Para porównawcza X - A

Nazwa cechy różnicującej	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość A	Waga (%)	Zakres kwotowy	Poprawka (zł/m ²)
Lokalizacja i sąsiedztwo	Dobra	Dobra	35	87,50	0
Stan techniczny budynku	Bardzo Dobry	Dobry	25	62,50	+62,50
Garaż	Brak	Brak	15	37,50	0
Droga dojazdowa	Asfaltowa	Asfaltowa	5	12,50	0

Handwritten signature and initials

Zagospodarowanie terenu	Brak	Brak	5	12,50	0
Konstrukcja budynku	Drewniana	Drewniana	15	37,50	0
SUMA					+62,50

Obliczona wartość X1 wynosi: $3880,00 \text{ zł/m}^2 + 62,50 \text{ zł/m}^2 = 3942,50 \text{ zł/m}^2$

Para porównawcza X - B

Nazwa cechy różnicującej	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość B	Waga (%)	Zakres kwotowy	Poprawka (zł/m ²)
Lokalizacja i sąsiedztwo	Dobra	Dość dobra	35	87,50	+87,50
Stan techniczny budynku	Bardzo Dobry	Bardzo Dobry	25	62,50	0
Garaż	Brak	Jest	15	37,50	-37,50
Droga dojazdowa	Asfaltowa	Gruntowa	5	12,50	+12,50
Zagospodarowanie terenu	Brak	Brak	5	12,50	0
Konstrukcja budynku	Drewniana	Murowana	15	37,50	-37,50
SUMA					+25,00

Obliczona wartość X2 wynosi: $3960,00 \text{ zł/m}^2 + 25,00 \text{ zł/m}^2 = 3985,00 \text{ zł/m}^2$

Para porównawcza X - C

Nazwa cechy różnicującej	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość C	Waga (%)	Zakres kwotowy	Poprawka (zł/m ²)
Lokalizacja i sąsiedztwo	Dobra	Dobra	35	87,50	0
Stan techniczny budynku	Bardzo Dobry	Bardzo Dobry	25	62,50	0
Garaż	Brak	Brak	15	37,50	0
Droga dojazdowa	Asfaltowa	Utwardzona	5	12,50	+6,25
Zagospodarowanie terenu	Brak	Jest	5	12,50	-12,50
Konstrukcja budynku	Drewniana	Murowana	15	37,50	-37,50
SUMA					-43,75

Obliczona wartość X3 wynosi: $4130,00 \text{ zł/m}^2 - 43,75 \text{ zł/m}^2 = 4086,25 \text{ zł/m}^2$

V.5. Ustalenie wartości nieruchomości w podejściu porównawczym

Wartość rynkowa 1 metra kwadratowego nieruchomości gruntowej zabudowanej, zawierającego wartość gruntu wg dnia wizji lokalnej będzie średnią arytmetyczną z wartości X₁, X₂ i X₃, stąd:

$$P_1 = (X_1 + X_2 + X_3) / 3 = (3942,50 \text{ zł/m}^2 + 3985,00 \text{ zł/m}^2 + 4086,25 \text{ zł/m}^2) / 3 = 4004,58 \text{ zł/m}^2$$

[Handwritten signature and number 5]

Wartość nieruchomości w podejściu porównawczym będzie wynikiem iloczynu powierzchni użytkowej budynku i wartości 1 m² powierzchni użytkowej budynku wyliczonej w tabelach porównawczych:

$$W_N = 139,31 \text{ m}^2 \times 4005,00 \text{ zł/m}^2 = 557\,936,55 \text{ zł}$$

Zatem wartość nieruchomości w podejściu porównawczym:

$$W_N = 557\,937 \text{ zł}$$

słownie: pięćset pięćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset trzydzieści siedem złotych

VI. PODSUMOWANIE

VI.1. Komentarze i wnioski

Oszacowana wartość nieruchomości odpowiada aktualnemu stanowi rynku nieruchomości.

W przypadku tzw. szybkiej sprzedaży należy liczyć się z możliwością, iż nie uzyska się oszacowanej wyżej wartości. Wynika to przede wszystkim z faktu, iż na rynku nieruchomości podaż przewyższa popyt.

Ustalone w niniejszym opracowaniu wartości rynkowe nie zawierają podatku VAT i są wartościami netto w rozumieniu przepisów ustawy o podatku VAT.

VI.2. Klauzule i zastrzeżenia

Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny

Niniejsze opracowanie nie może być opublikowane w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.

Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystane dla innego celu, aniżeli określonego w operacie.

Podstawę do określenia stanu prawnego stanowiły dokumenty i materiały, które uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.

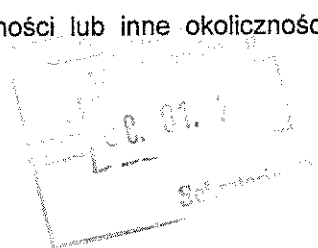
Wycena opiera się na wizji lokalnej nieruchomości oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zleceniodawcę.

Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.

Rzeczoznawca nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani na podstawie dostępnych dokumentów.

Niedopuszczalne jest, bez porozumienia z autorem, wprowadzanie jakichkolwiek zmian w niniejszym opracowaniu.

Zastrzega się wykluczenie odpowiedzialności rzeczoznawcy wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony, ani w przypadku gdy od daty wykonania operatu zaistniały przesłanki na rynku nieruchomości lub inne okoliczności na samej nieruchomości, które wpłynęły na wartość nieruchomości.



58

VII. ZAŁĄCZNIKI:

Protokół z badania Księgi Wieczystej BY11/00085481/8

Dokumentacja fotograficzna,

Wypis z ewidencji gruntów, działki nr 175/5

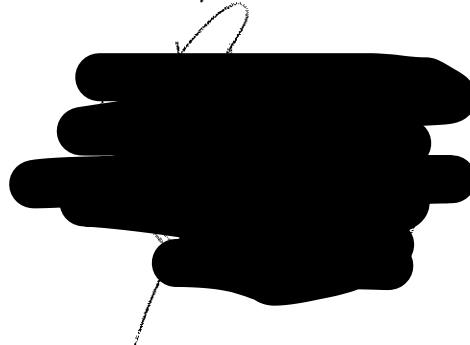
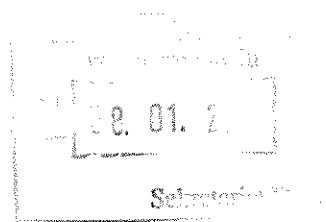
Mapa ewidencyjna, działki nr 175/5

Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych.

Ubezpieczenie Rzeczoznawcy Majątkowego

Inowrocław dnia 29 grudnia 2025r.

Opracował:

A large black rectangular redaction mark covering the signature of the preparer.

PROTOKÓŁ Z BADANIA KSIĘGI WIECZYTEJ KW BY1I/00085481/8

na dzień 12.12.2025r.

Stan księgi BY1I/00085481/8 na dzień badania tj. 12 grudnia 2025 roku przedstawiał się następująco:

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I (oznaczenie):

Położenie: numer porządkowy: 1: województwo kujawsko-pomorskie, powiat inowrocławski, gmina Inowrocław, miejscowość Balczewo;

Działka ewidencyjna:

- numer działki 175/5
- nazwa obrębu ewidencyjnego: Balczewo
- położenie: 1
- sposób korzystania: R – grunty orne
- przyłączenie: numer księgi: BY1I / 00035909 / 0 ; obszar: 0,3295 ha
- Obszar: 0,3295 ha

Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej:

- podstawa oznaczenia: wypis z rejestru gruntów
- data sporządzenia: 2021-09-27
- nazwa organu: Starosta Inowrocławski
- siedziba organu: Inowrocław

Dział I Sp. (spis praw związanych z własnością):

Brak wpisu

Dział II (własność):

Właściciel:

Udział:

Numer udziału w prawie: 1

Wielkość udziału: 1/2

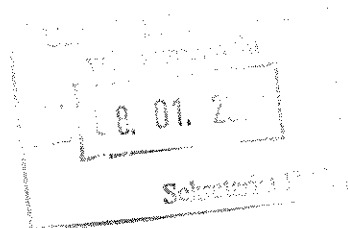
Numer udziału w prawie: 2

Wielkość udziału: 1/2

Rodzaj wspólności: wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Osoba fizyczna:

- lista wskazań udziałów w prawie: 1
- imię pierwsze [REDACTED]



- nazwisko [REDACTED]
- imię ojca [REDACTED]
- imię matki [REDACTED]
- pesel [REDACTED]
- lista wskazań udziałów w prawie: 2
- imię pierwsze [REDACTED]
- imię drugie [REDACTED]
- nazwisko [REDACTED]
- imię ojca [REDACTED]
- imię matki [REDACTED]
- pesel [REDACTED]

Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej:

Akt notarialny:

- tytuł aktu: umowa przeniesienia własności nieruchomości
- numer rep A: 10146/2021
- data sporządzenia: 2021-11-18
- notariusz [REDACTED] Inowrocław

Akt notarialny:

- tytuł aktu: warunkowa umowa sprzedaży
- numer rep.A: 8874/2021
- data sporządzenia: 2021-11-18
- notariusz [REDACTED] Inowrocław

Dział III (prawa roszczenia i ograniczenia):

Treść wpisu:

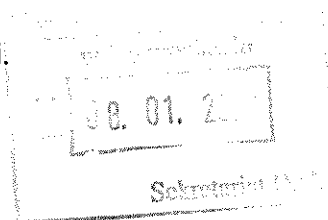
- rodzaj wpisu: ostrzeżenie
- treść wpisu: ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji administracyjnej z nieruchomości w sprawie egzekucyjnej prowadzonej na podstawie tytułów wykonawczych o nr: 0409-723.813144.2023, 0409-723.826920.2023, 0409-723.1040651.2023, 0409-SEW.723.121624.2024, 0409-SEW.723.121446.2024, 0409-SEW.723.325227.2024, 0409-SEW.723.869510.2024., na podstawie zawiadomienia o zajęciu oraz wezwania do zapłaty z dnia 14 marca 2025 roku, znak 0409-SEE.7112.16.2025.1.
- przedmiot wykonywania: udział [REDACTED] ynoszący 1/2 części.

Skarb Państwa

- nazwa: Naczelnik Urzędu Skarbowego w Inowrocławiu
- siedziba: Inowrocław
- rola instytucji: organ reprezentujący Skarb Państwa

Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej:

Inna podstawa:



[Handwritten signature]

- wskazanie podstawy: zajęcie nieruchomości w trybie ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji

- sygnatura: 0409-SEE.7112.16.2025.1

- data wydania: 2025-03-14

- wystawca: Naczelnik Urzędu Skarbowego w Inowrocławiu

Dział IV (hipoteki):

Treść hipoteki:

- rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

- suma: 9982,68

- suma słownie: dziewięć tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt dwa 68/100

- waluta sumy: zł

- udział: 2

- hipoteka na wierzytelności hipotecnej: 1

- oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:

A. numer wierzytelności: 1

B. wierzytelność: należność z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych za rok 2022 oraz podatku dochodowego od osób fizycznych (płatnik) za miesiące od kwietnia do grudnia 2023r. obejmująca należność główną w kwocie 5274,00 złotych, odsetki na dzień 23 października 2024r. w kwocie 1123,96 złotych, koszty egzekucyjne w kwocie 225,16 złotych, koszty upomnienia w kwocie 32,00 złotych powiększone zgodnie z art. 110(1) ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dz. u. z 2013 r., poz. 707 z późn. zmianami) o połowę.

Wierzyciel hipoteczny:

- nazwa: Naczelnik Urzędu Skarbowego w Inowrocławiu

- siedziba: Inowrocławia

- rola instytucji: organ reprezentujący Skarb Państwa

Treść hipoteki:

- rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

- suma: 67903,48

- suma słownie: sześćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset trzy tysiące 48/100

- waluta sumy: zł

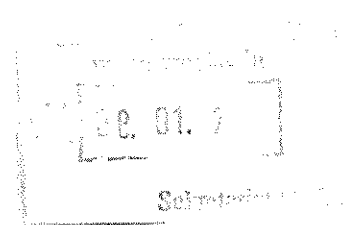
- udział: 2

- hipoteka na wierzytelności hipotecnej: 1

- oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:

A) numer wierzytelności: 1

B) wierzytelność: należność z tytułu podatku od towarów i usług obejmująca należność główną w kwocie 39218,70 złotych, odsetki na dzień 23 października 2024r. w kwocie 5558,69 złotych, koszty egzekucyjne w kwocie 427,60 złotych, koszty upomnienia w kwocie 64,00 złotych; powiększone zgodnie z art. 110(1) ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dz. u. z 2013 r., poz. 707 z późn.



zmianami) o połowę .

Wierzyciel hipoteczny:

Wierzyciel hipoteczny:

- nazwa: Naczelnik Urzędu Skarbowego w Inowrocławiu
- siedziba: Inowrocławia
- rola instytucji: organ reprezentujący Skarb Państwa

Wnioski i podstawy wpisów:

Inna podstawa:

- wskazanie podstawy: Tytuł wykonawczy
- sygnatura: 0409-SEW.723.121446.2024
- data wydania: 2024-02-20
- wystawca: Naczelnik Urzędu Skarbowego w Inowrocławiu

Inna podstawa:

- wskazanie podstawy: Tytuł wykonawczy
- sygnatura: 0409-723.1040651.2023
- data wydania: 2023-12-05
- wystawca: Naczelnik Urzędu Skarbowego w Inowrocławiu

Inna podstawa:

- wskazanie podstawy: Tytuł wykonawczy
- sygnatura: 0409-SEW.723.325227.2024
- data wydania: 2024-04-23
- wystawca: Naczelnik Urzędu Skarbowego w Inowrocławiu

Inna podstawa:

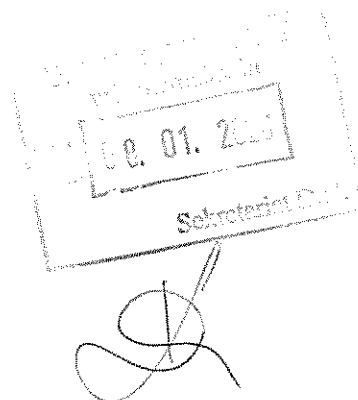
- wskazanie podstawy: Tytuł wykonawczy
- sygnatura: 0409-SEW.723.121624.2024
- data wydania: 2024-02-20
- wystawca: Naczelnik Urzędu Skarbowego w Inowrocławiu

Inna podstawa:

- wskazanie podstawy: Tytuł wykonawczy
- sygnatura: 0409-723.826920.2023
- data wydania: 2023-09-14
- wystawca: Naczelnik Urzędu Skarbowego w Inowrocławiu

Inna podstawa:

- wskazanie podstawy: Tytuł wykonawczy
- sygnatura: 0409-723.813144.2023
- data wydania: 2023-09-11



- wystawca: Naczelnik Urzędu Skarbowego w Inowrocławiu

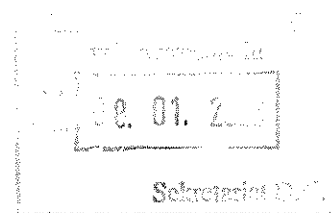
Inna podstawa:

- wskazanie podstawy: Tytuł wykonawczy

- sygnatura: ----

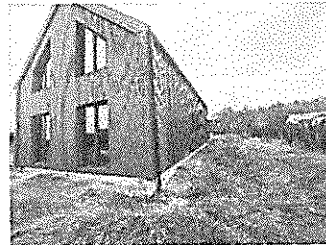
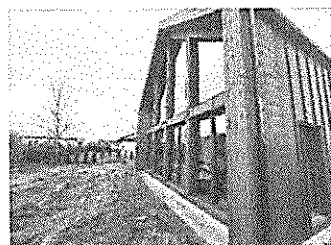
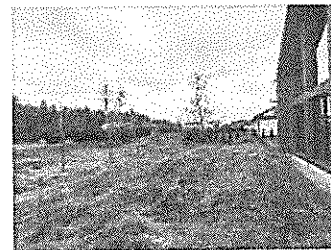
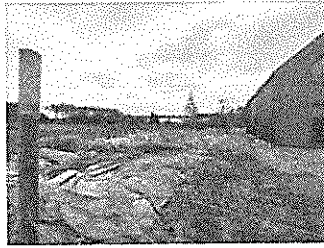
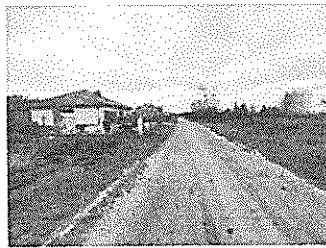
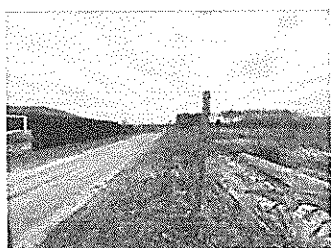
- data wydania: 2024-09-30

- wystawca: Naczelnik Urzędu Skarbowego w Inowrocławiu

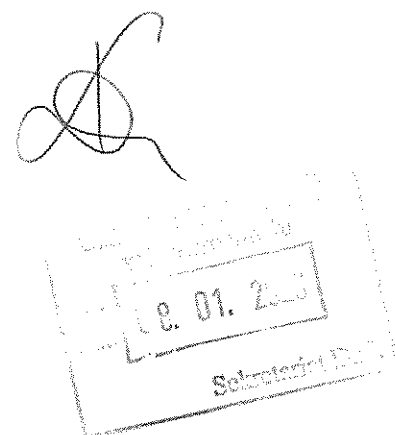
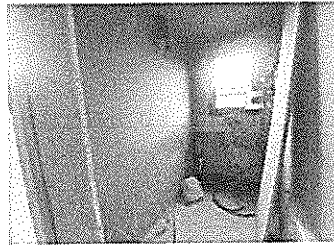


Dokumentacja fotograficzna

Otoczenie droga dojazdowa – budynek



Budynek wewnątrz



INFORMACJA Z EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW
DLA OSOBY

sporządził(a):  dnia: 12.12.2025 według stanu na dzień: 12.12.2025 11:43:51

Gorzelańczyk Andrzej Remigiusz
adres: ul. 

Działki: 3

Działki. 3

Typ	Rodzaj prawa	Udział	Obręb	JR	Numer działki	Arkusze	Pow. [ha]	Użytek lub klasa		Nr KW lub inne dokumenty	Adres lub położenie	Identyfikator
								Nazwa	Pow. [ha]			
F	współwłasność	1/2	Bałczewo	G480	175/5	1	0.3295	RIVb	0.3295	BY11/00085481/8		040704_2.0002.175/5
G	współwłasność	udział łączny 6298/233664	Inowrocław 113	G2004	105/19		0.1231	B	0.1231	BY11/00053485/3	ul. Bolesława Krzywoustego 14	040701_1.0113.105/19
G	współwłasność	udział łączny 6298/233664	Inowrocław 113	G2004	110/18		0.0912	B	0.0912	BY11/00053485/3	ul. Bolesława Krzywoustego 14	040701_1.0113.110/18
Suma pow. [ha]:							0.5438	Suma pow x udział [ha]:		0.1705		

Budynki na działkach: 1

Typ	Obręb	Numer ewidencyjny	Działka	Rodzaj wg KŚT	Kondygn. nad. / pod.	Pow. zabud. [m ²]	Adres	Identyfikator
G	Inowrocław 113	719	105/19	budynki mieszkalne	5 / 1	523	ul. Bolesława Krzywoustego 14	040701_1.0113.719_BUD

Lokale: 1

Typ	Rodzaj prawa	Udział	Obręb	JR	Nr lokalu	Budynek	Funkcja	Pow. uz. [m ²]	Pomieszczenia przynależne	Nr KW	Adres	Identyfikator
G	własność	udział łączny 1/1	Inowrocław 113	L2052	33 kl.III	719	mieszkalny	57.86	piwnica o pow. 5.12 m.kw. w budynku 719_BUD	BY11/00059233/4	ul. Bolesława Krzywoustego 14/33 kl.III	040701_1.0113.719_B UD.33_LOK

OBJAŚNIENIA dla kolumny TYP - (typ udziału):

- F - udział indywidualny osoby fizycznej
- P - udział indywidualny osoby prawnej / Instytucji
- M - udział wspólny małżeński
- G - udział wspólny grupowy (podmiot grupowy)

Sporządził: 

DOKUMENT NINIEJSZY WYDANO
WYŁĄCZNIE DO UŻYTKU SŁUŻBOWEGO

WÓJT
Gminy Inowrocław
woj. kujawsko-pomorskie

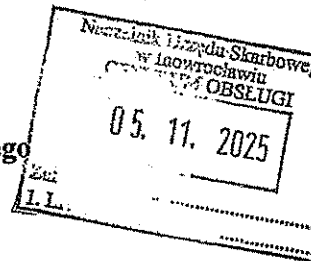
148557

Inowrocław, 31 października 2025 r.

WGP.6727.614.2025



Naczelnik Urzędu Skarbowego
w Inowrocławiu
al. Niepodległości 5
88-100 Inowrocław



W odpowiedzi na pismo znak: 0409-SEE.7112.16.2025.16 z dnia 29 października 2025 r. w związku z egzekucją z nieruchomości informuję, że działka oznaczona geodezyjnie numerem 175/5 położona w obrębie **Balczewo**, gmina Inowrocław znajduje się w obszarze, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

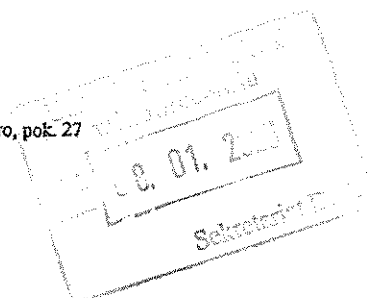
Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Inowrocław przyjętego w formie uchwały Rady Gminy Inowrocław Nr XVIII/137/2025 z dnia 26 września 2025 r., powyższa działka usytuowana jest w obszarze zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, stanowi teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej i nieuciążliwych funkcji gospodarczych oraz teren przeznaczony na te cele w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (rozwój zagospodarowania na podstawie mpzp oraz w ramach obszarów zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej).

z up. Wójta
[Redacted Signature]
Sekretarz Gminy Inowrocław

Otrzymują:

1. Adresat;
2. aa

Sporządził [Redacted] tel. (52) 35 55 836, e-mail [Redacted]@gminainowroclaw.eu, II piętro, pok. 27



48