



**WYCENA NIERUCHOMOŚCI Przemysław Bukowski**

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

## **OPERAT SZACUNKOWY**

**nieruchomości lokalowej mieszkalnej położonej  
w Solcu Kujawskim przy ul. Żwirki i Wigury 17/3**

**KW nr BY1B/00090091/8**



Bydgoszcz, dnia 30.10.2023 r.

# WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

## 1. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa mieszkalna o powierzchni użytkowej 33,07 m<sup>2</sup>, położona w Solcu Kujawskim przy ul. Żwirki i Wigury 17/3. Nieruchomość lokalowa znajduje się na pierwszej kondygnacji (parter) budynku mieszkalnego wielorodzinnego dwupiętrowego.

Dla przedmiotowej nieruchomości X Wydział Ksiąg Wieczystych przy Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą nr BY1B/00090091/8.

Zgodnie z zapisem w księdze wieczystej właścicielem jest Jarosław Wojciech Pankowski (Wojciech, Lucyna) w udziale 1/2 oraz Małgorzata Maria Kuźniacka (Edward, Renata) w udziale 1/2.

Zakres wyceny obejmuje nieruchomość lokalową oraz udział 33/848 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu (BY1B/00060336/9) oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

## 2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej, dla celów jej sprzedaży, w związku z postępowaniem upadłościowym prowadzonym pod sygnaturą BY1B/GUp-s/715/2023 wobec Jarosława Pankowskiego.

## 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:

**165 000 zł**

(słownie: sto sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych)

## 5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data określenia stanu i wartości przedmiotu wyceny: 28.10.2023 r.

Data sporządzenia operatu szacunkowego: 30.10.2023 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 .....	6
4.4.	OPIS NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ .....	6
5.	PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY .....	7
6.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH MIESZKALNYCH .....	8
7.	OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ .....	9
8.	WYNIK KOŃCOWY WYCENY .....	10
9.	KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE .....	10
10.	WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW .....	11



## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa mieszkalna o powierzchni użytkowej 33,07 m<sup>2</sup>, położona w Solcu Kujawskim przy ul. Żwirki i Wigury 17/3. Nieruchomość lokalowa znajduje się na pierwszej kondygnacji (parter) budynku mieszkalnego wielorodzinnego dwupiętrowego.

Dla przedmiotowej nieruchomości X Wydział Ksiąg Wieczystych przy Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą nr BY1B/00090091/8.

Zgodnie z zapisem w księdze wieczystej właścicielem jest Jarosław Wojciech Pankowski (Wojciech, Lucyna) w udziale 1/2 oraz Małgorzata Maria Kuźniacka (Edward, Renata) w udziale 1/2.

Zakres wyceny obejmuje nieruchomość lokalową oraz udział 33/848 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu (BY1B/00060336/9) oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

## **2. CEL WYCENY**

Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej, dla celów jej sprzedaży, w związku z postępowaniem upadłościowym prowadzonym pod sygnaturą BY1B/GUp-s/715/2023 wobec Jarosława Pankowskiego.

## **3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **3.1. PODSTAWA FORMALNA**

Podstawę formalną opracowania operatu szacunkowego stanowi zlecenie z dnia 23.10.2023 r.

Zleceńodawca: Julita Kasnowska Restrukturyzacje

Zleceńobiorca: Wycena Nieruchomości Przemysław Bukowski

### **3.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE**

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2023.344 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.2023.1610 t.j. z późn. zmian.)
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny

### **3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH**

- ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez Starostę Bydgoskiego
- księgi wieczyste nr BY1B/00090091/8 oraz BY1B/ 00060336/9 prowadzone przez X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bydgoszczy
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Solec Kujawski
- umowy sprzedaży nieruchomości



- oględziny nieruchomości z dnia 28.10.2023 r.

### **3.4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO**

- data sporządzenia operatu szacunkowego – 30.10.2023 r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 28.10.2023 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 28.10.2023 r.
- data dokonania oględzin nieruchomości – 28.10.2023 r.

## **4. OPIS I STAN NIERUCHOMOŚCI**

### **4.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ**

Stan prawny określono na podstawie badania księgi wieczystej nr BY1B/00090091/8 prowadzonej przez X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bydgoszczy.

**Typ księgi – lokal stanowiący odrębną nieruchomość**

**Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości:**

Lokal

położenie: miejscowość Solec Kujawski

ulica: Żwirki i Wigury 17/3

przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

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

opis pomieszczeń przynależnych: piwnica nr 33 o pow. 3,60 m<sup>2</sup>

przyłączenie: /00060336/

odrębność: tak

pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 33,0700 m<sup>2</sup>

**Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością:**

Właścicielowi tego lokalu przysługuje udział wynoszący 33/848 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu (BY1B/00060336/9) oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali

**Dział II:**

Właścicielem jest Jarosław Wojciech Pankowski (Wojciech, Lucyna) w udziale 1/2 oraz Małgorzata Maria Kuźniacka (Edward, Renata) w udziale 1/2

**Dział III:**

Wzmianki (*numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki*)

1. DZ. KW. / BY1B / 33842 / 23 / 1 - 2023-10-09, 10:27:59 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

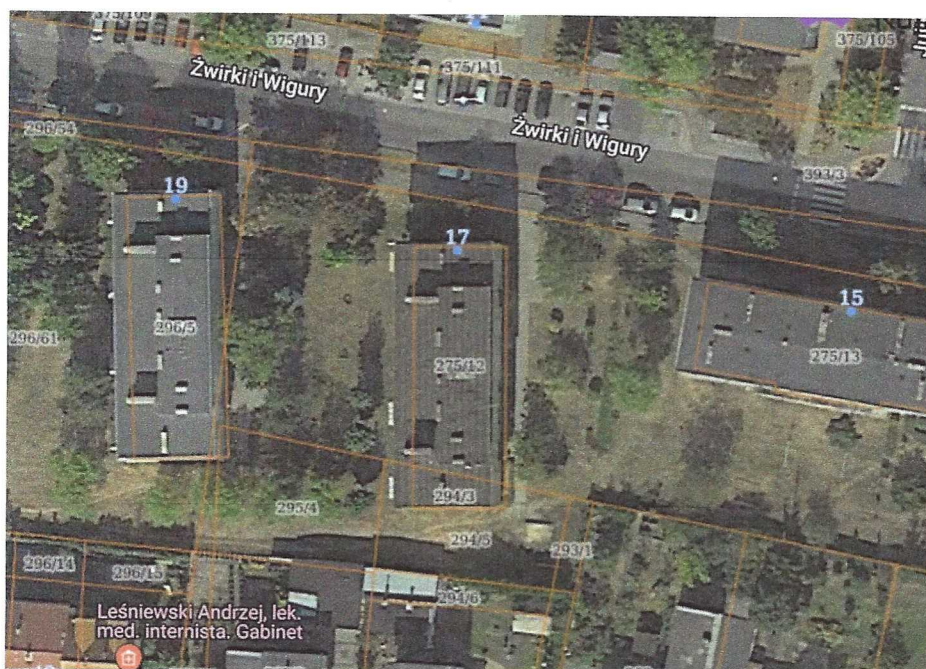
**Dział IV:**

Hipoteka umowna zwykła na sumę 22 000,00 zł na rzecz Powszechna Kasa Oszczędności Bank Państwowy I Oddział w Bydgoszczy

## 4.2. OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW

- województwo: kujawsko-pomorskie
- powiat: bydgoski
- jednostka ewidencyjna: Solec Kujawski - M
- obręb: 0001 M. Solec Kujawski
- BY1B/00060336/9

Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. uż. i kont. klasyf.	Powierzchnia	
				użytków w ha	Działki w ha
294/3 275/12	Solec Kujawski, ul. Żwirki i Wigury 17	B	Tereny mieszkaniowe	0,0355 0,0053	0,0355 0,0053



## 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 gminy Solec Kujawski. Zgodnie ze studium zatwierdzonym uchwałą nr XVII/138/08 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 27 czerwca 2008 r. teren, na którym położona jest nieruchomość oznaczony jest jako obszar 1.1 – śródmiejski; tereny, dla których jest zamiar sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

## 4.4. OPIS NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ

Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 33,07 m<sup>2</sup> położony jest w Solcu Kujawskim przy ul. Żwirki i Wigury 17/3.

Solec Kujawski – miasto w centralnej części Kujaw i województwa kujawsko-pomorskiego, w powiecie bydgoskim, siedziba miejsko-wiejskiej gminy Solec Kujawski. Leży na lewym brzegu Wisły w odległości 20 km od Bydgoszczy (zachód)



i 35 km od Torunia (wschód). Tereny położone na południe od miasta porasta jeden z największych kompleksów leśnych w Polsce – Puszcza Bydgoska. Miasto na pograniczu Kujaw i Pomorza. Według danych GUS z 31 grudnia 2019 r. Solec Kujawski liczył 15 635 mieszkańców.

Lokal znajduje się na pierwszej kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego dwupiętrowego.

Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal powstał w 1964 r. Budynek ocieplony, stolarka okienna PCW. Stan techniczny budynku dobry: dobrze prowadzona gospodarka remontowa, niezbędne remonty wykonywane na bieżąco.

Bezpośrednie sąsiedztwo budynku stanowią budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z infrastrukturą towarzyszącą, budynki mieszkalne jednorodzinne oraz punkty handlowo-usługowe. W niedalekiej odległości znajduje się dworzec kolejowy.

W skład lokalu wchodzi dwa pokoje, kuchnia (bez okna), przedpokój, łazienka z WC. Nieruchomość lokalowa nie posiada pomieszczenia przynależnego ani balkonu. Wyposażona jest w instalacje: wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową (ciepła woda z pieca gazowego, który jest niesprawny) i centralnego ogrzewania (kaloryfery płytowe).

Standard wykończenia lokalu zły: do kapitalnego remontu. Na podłogach panele podłogowe oraz płytki ceramiczne. Na ścianach tapety, panele ściennie oraz płytki ceramiczne. Stolarka okienna PCW.

## **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 o zbliżonej powierzchni użytkowej do nieruchomości wycenianej, znajdujących się w budynkach mieszkalnych do 5 kondygnacji.

Obszar rynku – m. Solec Kujawski z wyłączeniem os. Toruńskiego

Okres badania cen – od stycznia 2022 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 dobrze rozwinięty. Do analizy wybrano 20 transakcji dotyczących 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 4 181,36 do 6 887,22 zł/m<sup>2</sup>, średnio 5 172,55 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nieruchomości. Zakres cen  $\Delta C$  wynosi 2 705,86 zł/m<sup>2</sup>. W badanym okresie stwierdzono zmianę cen nieruchomości wskutek upływu czasu na poziomie 5%/rok. Czynnikiem wpływającym na zmiany poziomu cen na przedmiotowym rynku są: standard wykończenia nieruchomości lokalowej (waga 50%), stan techniczny budynku (waga 20%), powierzchnia użytkowa nieruchomości (waga 20%) oraz położenie na piętrze (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	bardzo dobry dobry średni zły	lokal po kapitalnym remoncie lokal w stanie do zamieszkania lokal do bieżącego remontu lokal do kapitalnego remontu
stan techniczny budynku	dobry średni zły	dobrze prowadzona gospodarka remontowa przeciętnie prowadzona gospodarka remontowa źle prowadzona gospodarka remontowa
powierzchnia użytkowa nieruchomości	średnia mała bardzo mała	powyżej 38 m <sup>2</sup> 30 – 38 m <sup>2</sup> do 30 m <sup>2</sup>
położenie na piętrze	korzystne przeciętne niekorzystne	I piętro piętra pośrednie parter, ostatnie piętro

## 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	zły	zły	bardzo dobry
stan techniczny budynku	dobry	zły	dobry
powierzchnia użytkowa nieruchomości	mała	średnia	mała
położenie na piętrze	niekorzystne	niekorzystne	niekorzystne

Na badanym rynku lokalnym zanotowano następujące ceny za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nieruchomości lokalowej:

$$C_{\text{sr}} = 5\,172,55 \text{ zł}$$

$$C_{\text{min}} = 4\,181,36 \text{ zł}$$

$$C_{\text{max}} = 6\,887,22 \text{ zł}$$

Obliczenie wartości współczynników korygujących:

$$C_{\text{min}} / C_{\text{sr}} = 0,808$$

$$C_{\text{max}} / C_{\text{sr}} = 1,331$$

Obliczenie wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości:

Cecha	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników dla nieruchomości wycenianej
standard wykończenia nieruchomości lokalowej	50	0,404	0,666	0,404
stan techniczny budynku	20	0,162	0,266	0,266
powierzchnia użytkowa nieruchomości	20	0,162	0,266	0,214
położenie na piętrze	10	0,081	0,133	0,081
		<b>suma</b>		<b>0,965</b>

Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wycenianej nieruchomości lokalowej wynosi:

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

$$W_{R 1m^2} = 5\,172,55 \text{ zł} \cdot 0,965 = 4\,991,51 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości wynosi:

$$W_R = W_{R 1m^2} \cdot P_{uż}$$

$$W_R = 4\,991,51 \text{ zł/m}^2 \cdot 33,07 \text{ m}^2 = 165\,069,24 \text{ zł}$$

przyjęto: 165 000 zł

## 8. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości lokalowej mieszkalnej wynosi:

**165 000 zł**

(słownie: sto sześćdziesiąt pięć 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

- operat sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny
- operat może być wykorzystany wyłącznie dla celu określonego w operacie
- autor operatu nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony
- 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”

## **10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW**

Załącznik nr 1 - Wydruk KW BY1B/00090091/8

Załącznik nr 2 - Protokół z oględzin nieruchomości

Załącznik nr 3 - Dokumentacja fotograficzna

Załącznik nr 4 - Zestawienie nieruchomości podobnych

Załącznik nr 5 – Polisa OC

Operat zawiera 11 stron numerowanych oraz 5 załączników.

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **BY1B/00090091/8**, STAN Z DNIA 2023-10-29 19:53

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

## LOKAŁ STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

<a href="#">Dział I-O</a>	<a href="#">Dział I-Sp</a>	<a href="#">Dział II</a>	<a href="#">Dział III</a>	<a href="#">Dział IV</a>
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

## DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości			<b>1</b>	Nr podstawy wpisu	---		
<b>Lokał</b>							
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1	SOLEC KUJAWSKI			Nr podstawy wpisu	---
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	<b>ŻWIRKI I WIGURY</b>	<b>17</b>	<b>3</b>		
Przeznaczenie lokalu	LOKAŁ MIESZKALNY						
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)	POKÓJ - 2, KUCHNIA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1, ŁAZIENKA - 1						
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokał)	Lp. 1.	/ 00060336 /					
Odrębność (lokał stanowi odrębną nieruchomość)	TAK						
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych	<b>33,0700 M2</b>						

## 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 8 UJAWNIONO WPIS: NA WNIOSEK Z DNIA 8 PAŹDZIERNIKA 1998 R. NR DZ. 12119/98 NA PODSTAWIE UMOWY USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU, SPRZEDAŻY I UMOWY O ODDANIE GRUNTU W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE Z DNIA 6 PAŹDZIERNIKA 1998 R. ORAZ NA WNIOSEK Z DNIA 8 PAŹDZIERNIKA 1998 R. NR DZ. 12119/98- WPISANO DNIA 3 LISTOPADA 1998 R.	Nr podstawy wpisu	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1				

[Powrót](#)



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **BY1B/00090091/8**, STAN Z DNIA 2023-10-29 19:53

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

## LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

<a href="#">Dział I-O</a>	<a href="#">Dział I-Sp</a>	<a href="#">Dział II</a>	<a href="#">Dział III</a>	<a href="#">Dział IV</a>
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

## DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

## Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa	<b>1</b>			8
Rodzaj prawa	<b>UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU</b>			
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	33 / 848		
Numer księgi wieczystej, z której wydrebniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wydrebniono lokal	BY1B / 00060336 / 9	8	

## Komentarz do migracji

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

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
8	<p><b>ZAŚWIADCZENIE WYDANE W TRYBIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW</b>, WGM.RN.6826.35.2019, 2019-05-14, BURMISTRZ SOLCA KUJAWSKIEGO; 47-48, BY1B/00060336/9</p> <p><i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i></p> <p>DZ. KW./BY1B/00023996/19/001, 2019-05-20 11:19:00, 2019-10-07-14.42.09.215681, TAK</p> <p><i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i></p>

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **BY1B/00090091/8**, STAN Z DNIA 2023-10-29 19:53

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

## LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

<a href="#">Dział I-O</a>	<a href="#">Dział I-Sp</a>	<a href="#">Dział II</a>	<a href="#">Dział III</a>	<a href="#">Dział IV</a>
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

## DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

## Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	<b>2</b>	<b>1 / 2</b>	---	1, 6
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	<b>JAROSŁAW WOJCIECH PANKOWSKI, WOJCIECH, LUCYNA</b>				
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	<b>3</b>	<b>1 / 2</b>	---	1, 6, 7
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	<b>MAŁGORZATA MARIA KUŹNIACKA, EDWARD, RENATA</b>				

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	<b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 1998-11-16; 13-14 (wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00014552/98/, 1998-11-20 00:00:00, 1999-07-27 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
6	<b>WYROK ORZĘKAJĄCY ROZWÓD</b> , XC2025/04, 2004-11-10, SĄD OKRĘGOWY W BYDGOSZCZY X WYDZIAŁ CYWILNY RODZINNY, BYDGOSZCZ; 126 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1B/00021802/13/001, 2013-08-23 11:04:17, 2013-10-22-10.57.35.699045, NIE, 77-80, 82 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
7	<b>ODPIS SKRÓCONY AKTU MAŁŻEŃSTWA NR 293/1996</b> , 2013-05-29, KIEROWNIK URZĘDU STANU CYWILNEGO W BYDGOSZCZY; 81 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1B/00021802/13/001, 2013-08-23 11:04:17, 2013-10-22-10.57.35.699045, NIE, 77-80, 82 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **BY1B/00090091/8**, STAN Z DNIA 2023-10-29 19:53

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

## LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

<a href="#">Dział I-O</a>	<a href="#">Dział I-Sp</a>	<a href="#">Dział II</a>	<a href="#">Dział III</a>	<a href="#">Dział IV</a>
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

**1. DZ. KW. / BY1B / 33842 / 23 / 1 - 2023-10-09, 10:27:59 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	<b>2</b>	9
Rodzaj wpisu	<b>ROSZCZENIE</b>	
Treść wpisu	ROSZCZENIE DOTYCHCZASOWEGO WŁAŚCICIELA GRUNTU O OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ W ODNIESIENIU DO KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEJ GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.	

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
9	<b>ZAŚWIADCZENIE WYDANE W TRYBIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEJ GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW</b> , WGM.RN.6826.35.2019, 2019-05-14, BURMISTRZ SOLCA KUJAWSKIEGO; 47-48, BY1B/00060336/9 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./BY1B/00023996/19/002, 2019-05-20 11:19:00, 2019-10-07-14.42.09.215681, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **BY1B/00090091/8**, STAN Z DNIA 2023-10-29 19:54

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

## LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

<a href="#">Dział I-O</a>	<a href="#">Dział I-Sp</a>	<a href="#">Dział II</a>	<a href="#">Dział III</a>	<a href="#">Dział IV</a>
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

## DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>1</b>	2
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA</b>	
Suma (słownie), waluta	<b>22000,00 (DWADZIEŚCIA DWA TYSIĄCE) ZŁ</b>	
Odsetki ( <i>wysokość</i> )	16,4	
Inne informacje	HIPOTEKA Z ODSETKAMI 16.4% W STOSUNKU ROCZNYM POCZĄWSZY OD DNIA PODPISANIA UMOWY.	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną ( <i>nazwa</i> )	Lp. 1. <b>POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK PAŃSTWOWY I ODDZ. W BYDGOSZCZY</b>	

## Komentarz do migracji

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

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	<b>ZAŚWIADCZENIE</b> , 1999-09-06, POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK PAŃSTWOWY I ODDZ. W BYDGOSZCZY; 22 ( <i>wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt</i> ) DZ. KW.//00012370/99/, 1999-09-08 00:00:00, 1999-11-16 00:00:00, NIE ( <i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu</i> )

[Powrót](#)



## PROTOKÓŁ Z OGLEDZIN NIERUCHOMOŚCI

Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 33,07 m<sup>2</sup> położony jest w Solcu Kujawskim przy ul. Żwirki i Wigury 17/3.

Solec Kujawski – miasto w centralnej części Kujaw i województwa kujawsko-pomorskiego, w powiecie bydgoskim, siedziba miejsko-wiejskiej gminy Solec Kujawski. Leży na lewym brzegu Wisły w odległości 20 km od Bydgoszczy (zachód) i 35 km od Torunia (wschód). Tereny położone na południe od miasta porasta jeden z największych kompleksów leśnych w Polsce – Puszcza Bydgoska. Miasto na pograniczu Kujaw i Pomorza. Według danych GUS z 31 grudnia 2019 r. Solec Kujawski liczył 15 635 mieszkańców.

Lokal znajduje się na pierwszej kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego dwupiętrowego.

Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal powstał w 1964 r. Budynek ocieplony, stolarka okienna PCW. Stan techniczny budynku dobry: dobrze prowadzona gospodarka remontowa, niezbędne remonty wykonywane na bieżąco.

Bezpośrednie sąsiedztwo budynku stanowią budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z infrastrukturą towarzyszącą, budynki mieszkalne jednorodzinne oraz punkty handlowo-usługowe. W niedalekiej odległości znajduje się dworzec kolejowy.

W skład lokalu wchodzi dwa pokoje, kuchnia (bez okna), przedpokój, łazienka z WC. Nieruchomość lokalowa nie posiada pomieszczenia przynależnego ani balkonu.

Wyposażona jest w instalacje: wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową (ciepła woda z pieca gazowego, który jest niesprawny) i centralnego ogrzewania (kaloryfery płytowe).

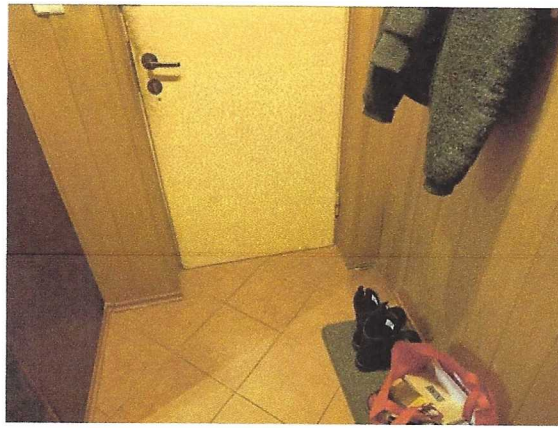
Standard wykończenia lokalu zły: do kapitalnego remontu. Na podłogach panele podłogowe oraz płytki ceramiczne. Na ścianach tapety, panele ścienne oraz płytki ceramiczne. Stolarka okienna PCW.



## DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA







## ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH

Nr	Ulica	Data sprzedaży	Cena sprzedaży [zł]	Pow. uż. Lokalu [m <sup>2</sup> ]	cena/m <sup>2</sup> [zł]	cena skoryg./m <sup>2</sup> [zł]
1	Mickiewicza	14.09.2022	180000	45,38	3966,51	4181,36
2	Słowackiego	07.06.2023	120000	28,8	4166,67	4253,47
3	Żwirki I Wigury	11.05.2022	200000	45,98	4349,72	4675,95
4	Dworcowa	17.02.2023	130000	29,7	4377,10	4523,01
5	Boh. Września	08.02.2022	160000	36,45	4389,57	4773,66
6	Żwirki I Wigury	04.11.2022	170000	37,99	4474,86	4698,60
7	Dworcowa	12.10.2022	134000	29,8	4496,64	4721,48
8	Mickiewicza	25.10.2022	169000	37,5	4506,67	4732,00
9	Boh. Września	17.09.2022	169620	36,53	4643,31	4894,82
10	Boh. Września	22.04.2022	215000	45,27	4749,28	5105,48
11	Mickiewicza	04.10.2022	218000	45,38	4803,88	5064,09
12	Piastów	29.09.2022	180000	35,51	5068,99	5343,56
13	Dworcowa	18.05.2022	195000	38,34	5086,07	5446,33
14	Słowackiego	16.06.2023	210000	41,2	5097,09	5182,04
15	Żwirki I Wigury	20.10.2022	195000	37,99	5132,93	5389,58
16	Żwirki I Wigury	15.11.2022	195000	37,99	5132,93	5368,19
17	Żwirki I Wigury	18.08.2022	210000	37,95	5533,60	5856,39
18	Dworcowa	05.04.2023	165000	29,7	5555,56	5717,59
19	Piastów	17.08.2022	230000	36,68	6270,45	6636,22
20	Żwirki I Wigury	19.09.2022	245000	37,5	6533,33	6887,22





# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

### **Wycena Nieruchomości Przemysław Bukowski**

**85-794 Bydgoszcz, Chałubińskiego 2 / 9**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0013467**

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: 15/01/2023 - 14/01/2024**

**na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR**

**słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 146.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Starszy Specjalista dla Ubezpieczeń

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