



WYCENA NIERUCHOMOŚCI Przemysław Bukowski

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

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości gruntowej zabudowanej
położonej w Bydgoszczy przy ul. Wodnej 6A

działka ewidencyjna nr 27/2, obr. 0033
KW – BY1B/00184287/5



Opracował:
Przemysław Bukowski

Bydgoszcz, dnia 18.02.2025 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, położona w m. Bydgoszczy przy ul. Wodnej 6A na osiedlu Flisy. Stanowi ją działka ewidencyjna nr 27/2 obr. 0033 o powierzchni 0,0321 ha.

Zabudowana jest parterowym z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczonym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wybudowanym w zabudowie wolnostojącej w 2015 r. o łącznej powierzchni użytkowej 83,36 m² oraz częścią budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy 25 m² (pozostała część budynku znajduje się na sąsiedniej działce ewidencyjnej nr 27/1) wykorzystywanego, wg oświadczenia właściciela, na cele biurowe.

Dla ww. nieruchomości X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą nr BY1B/00184287/5.

Zgodnie z zapisami w księdze wieczystej, właścicielem nieruchomości jest Sebastian Rybicki (Jan, Teresa) oraz Stefania Rybicka (Franciszek, Irena) we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w udziale 1/1.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej wraz z częściami składowymi.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości, w celu jej zbycia, w związku z postępowaniem upadłościowym prowadzonym pod sygn. BY1B/GUp/19/2024 wobec Sebastiana Rybickiego.

3. SPOSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI

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

4. WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości wynosi:

W_N = 564 000 zł

Słownie: pięćset sześćdziesiąt cztery tysiące złotych.



5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data określenia stanu i wartości przedmiotu wyceny: 11.02.2025 r.

Data sporządzenia operatu szacunkowego: 18.02.2025 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	5
4.2.	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW	6
4.3.	PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	7
4.4.	OPIS NIERUCHOMOŚCI	8
5.	PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	10
6.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	11
7.	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	12
8.	WYNIK KOŃCOWY WYCENY	13
9.	KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	13
10.	WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	14

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, położona w m. Bydgoszczy przy ul. Wodnej 6A na osiedlu Flisy. Stanowi ją działka ewidencyjna nr 27/2 obr. 0033 o powierzchni 0,0321 ha.

Zabudowana jest parterowym z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczonym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wybudowanym w zabudowie wolnostojącej w 2015 r. o łącznej powierzchni użytkowej 83,36 m² oraz częścią budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy 25 m² (pozostała część budynku znajduje się na sąsiedniej działce ewidencyjnej nr 27/1) wykorzystywanego, wg oświadczenia właściciela, na cele biurowe.

Dla ww. nieruchomości X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą nr BY1B/00184287/5.

Zgodnie z zapisami w księdze wieczystej, właścicielem nieruchomości jest Sebastian Rybicki (Jan, Teresa) oraz Stefania Rybicka (Franciszek, Irena) we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w udziale 1/1.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej wraz z częściami składowymi.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości, w celu jej zbycia, w związku z postępowaniem upadłościowym prowadzonym pod sygn. BY1B/GUp/19/2024 wobec Sebastiana Rybickiego.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną opracowania operatu szacunkowego stanowi zlecenie z dnia 10.02.2025 r.

Zleceniodawca: Julita Kasnowska Restrukturyzacje

Zleceńbiorca: 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 Urząd Miasta w Bydgoszczy Wydział Mienia i Geodezji

- księga wieczysta nr BY1B/00184287/5 prowadzona przez X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bydgoszczy
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy
- umowy sprzedaży nieruchomości
- oględziny nieruchomości przeprowadzone w dn. 11.02.2025 r.

3.4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- data sporządzenia operatu szacunkowego – 18.02.2025 r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 11.02.2025 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 11.02.2025 r.
- data dokonania oględzin nieruchomości – 11.02.2025 r.

4. OPIS I STAN NIERUCHOMOŚCI

4.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Stan prawny określono na podstawie badania księgi wieczystej nr BY1B/00184287/5 prowadzonej przez X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bydgoszczy.

Typ księgi:

Nieruchomość gruntowa

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / BY1B / 3167 / 25 / 1 - 2025-01-22, 10:36:31 - SPROSTOWANIE
OZNACZENIA / OBSZARU NIERUCHOMOŚCI

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości:

Działki ewidencyjne:

Nr działki: 27/2

Obręb ewidencyjny: 33

Położenie: województwo kujawsko-pomorskie, powiat M. Bydgoszcz, gmina Bydgoszcz M., miejscowość Bydgoszcz

Ulica: Wodna 6A

Sposób korzystania: B – tereny mieszkaniowe

Przyłączenie: BY1B/00012683/5; 0,0321 ha

Obszar całej nieruchomości: 0,0321 ha

Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością:

Brak wpisów

Dział II:

Właściciel:

Sebastian Rybicki (Jan, Teresa) oraz Stefania Rybicka (Franciszek, Irena) we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w udziale 1/1

Dział III:

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / BY1B / 39319 / 24 / 1 - 2024-11-07, 10:25:51 - WPIS OGŁOSZENIA
UPADŁOŚCI

Ograniczone prawo rzeczowe:

Nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu, polegająca na prawie wejścia na niniejszą nieruchomość w celu wybudowania elementów sieci gazowej związanej z realizacją przyłączenia oraz korzystania z nieruchomości w zakresie niezbędnym do przesyłania gazu, wykonywania wszelkich prac eksploatacyjnych na

sieci gazowej, swobodnym dostępie służb gazowniczych, w tym przejazdu i przejścia w celu usunięcia awarii, wykonania prac konserwacyjnych, rozbiórkowych, modernizacyjnych i remontowych sieci gazowej na rzecz Pomorskiej Spółki Gazownictwa Spółka z o.o. z siedzibą w Gdańsku

Inny wpis:

Z niniejszej nieruchomości wszczęto egzekucję sądową, którą prowadzi komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy Patryk Hopcia w sprawie KM 3177/24 na rzecz ING Banku Śląskiego S.A. z siedzibą w Katowicach

Dział IV:

Hipoteka umowna na sumę 386 631,00 zł na rzecz ING Bank Śląski S.A. Oddział w Bydgoszczy z siedzibą w Katowicach

4.2. OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW

- nr księgi wieczystej: BY1B/00184287/5
- województwo: kujawsko-pomorskie
- powiat: m. Bydgoszcz
- gmina: m. Bydgoszcz
- jednostka ewidencyjna: 046101_1, Miasto Bydgoszcz
- obręb: 0033

Dane dotyczące gruntów:

Numer działki	Adres lub położenie	Ozn. użyt. i kont. klasyf.	Opisy użytków	Powierzchnia	
				użytków [ha]	działki [ha]
27/2	Bydgoszcz, ul. Wodna 6a	B	Tereny mieszkaniowe	0,0321	0,0321

Dane dotyczące budynków:

Nr ewid. bud.	Adres budynku	Rodzaj wg KŚT	Liczba kondygnacji nad/pod	Pow. zabudowy w m ²
118	Bydgoszcz, ul. Wodna 6a	budynek mieszkalny	2/	67
134	Bydgoszcz, ul. Wodna 6a	budynek mieszkalny	1/	25

UWAGA: Zgodność danych w ewidencji gruntów prowadzonej przez Prezydenta Miasta Bydgoszczy z danymi z działu I księgi wieczystej w zakresie oznaczenia nieruchomości.



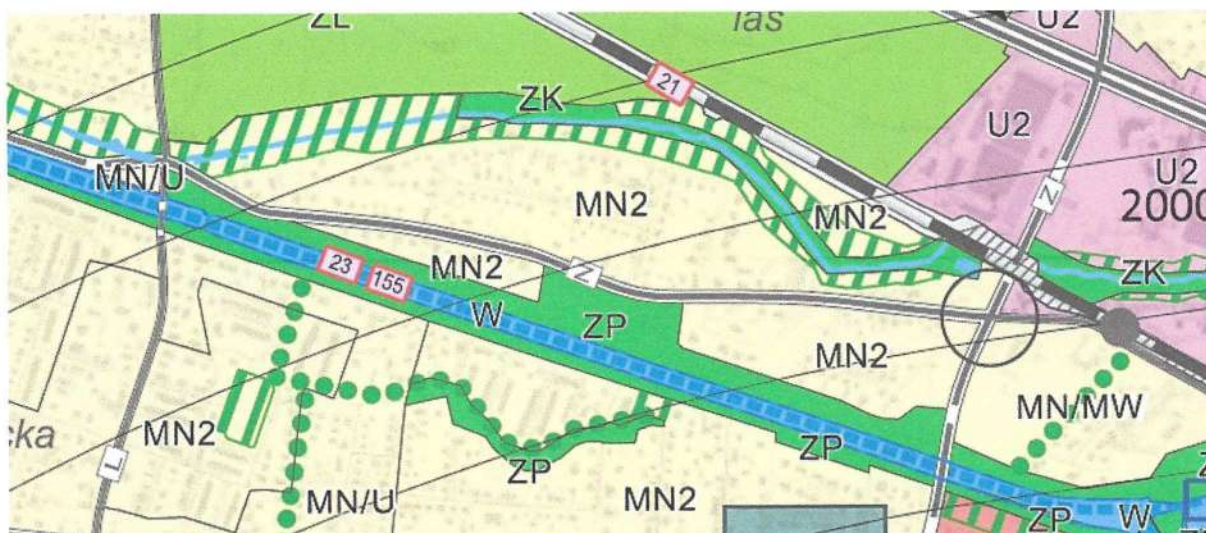
4.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Dla przedmiotowego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z uchwałą nr LXII/1263/22 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 14 grudnia 2022 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy, przedmiotowa działka gruntu znajdują się na obszarze oznaczonym symbolem MN2: tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego.

Zgodnie z art. 154. ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.



4.4. OPIS NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, położona przy ul. Wodnej 6A, w zachodniej części miasta na osiedlu mieszkaniowym Flisy. Stanowi ją działka ewidencyjna nr 27/2 o powierzchni 0,0321 ha.

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, tj. ul. Wodnej o nawierzchni ulepszonej z kostki brukowej.

Uzbrojona jest w sieć wodociagową, kanalizacyjną, energetyczną oraz gazową. Nieruchomość jest ogrodzona (ogrodzenie z siatki drucianej na stalowych słupkach, brama wjazdowa automatyczna z elementów stalowych). Kształt nieruchomości nieregularny, wąski. Teren działki płaski, zachwaszczony, porośnięty samosiejkami.

Nieruchomość zabudowana jest parterowym z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczonym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym. Zgodnie z oświadczeniem właściciela jego budowę rozpoczęto w 2012 r., natomiast została ona zakończona w 2015 r. Budynek w zabudowie wolnostojącej o łącznej powierzchni użytkowej 83,36 m². Północna i południowa ściana budynku (bez otworów okiennych) znajduje się w odległości około 1,5 m od granicy działek sąsiednich. Budynek wybudowany z betonu komórkowego w 2012 r. Elewacja budynku ocieplona, pokryta tynkiem oraz częściowo na ścianach szczytowych ozdobnymi płytkami klinkierowymi. Dach konstrukcji drewnianej, ocieplony, kryty dachówką cementową. Strop żelbetowy, fundamenty betonowe. Schody wewnętrzne na piętro drewniane na konstrukcji stalowej. Stolarka okienna PCW, drzwi wewnętrzne płytowe.

Instalacje w budynku: wodociagowa, kanalizacyjna, elektryczna, centralnego ogrzewania (piec gazowy dwufunkcyjny, grzejniki płytowe oraz ogrzewanie podłogowe na parterze), gazowa.

Zestawienie pomieszczeń oraz ich powierzchni (na podstawie obmiaru własnego):

Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa* [m ²]	Powierzchnia po podłodze [m ²]	Podłogi	Ściany
Parter				
Pokój	22,85	22,85	płytki	gładzie malowane

			ceramiczne	
Aneks kuchenny	9,98	9,98	plytki ceramiczne	plytki ceramiczne, gładzie malowane
Przedpokój	10,22	10,22	plytki ceramiczne	gładzie malowane
Łazienka z WC	3,34	3,34	plytki ceramiczne	plytki ceramiczne
Sień	3,42	3,42	plytki ceramiczne	gładzie malowane
Piętro				
Przedpokój	3,54	3,54	panele podłogowe	gładzie malowane
Pokój	10,01	12,37	panele podłogowe	gładzie malowane
Pokój	7,04	9,46	panele podłogowe	gładzie malowane
Pokój	10,13	12,58	panele podłogowe	gładzie malowane
Łazienka	2,83	3,9	plytki ceramiczne	plytki ceramiczne, gładzie malowane
SUMA	83,36	91,66		

* Określona wg normy PN-70B-02365

Stan techniczny budynku dobry. Nie wymaga prac bieżących. Natomiast standard wykończenia: średni. Budynek wg oświadczenia właściciela nieużytkowany od ponad 5 lat. Media zostały odłączone. Na ścianach widoczne zagrzybienia. Instalacja elektryczna wymaga wymiany.

UWAGA: Zleceniodawca nie udostępnił dokumentacji dotyczącej zabudowy nieruchomości. Wg oświadczenia właściciela, budynek mieszkalny znajdujący się na działce został wybudowany zgodnie z prawem budowlanym i oddany do użytkowania.

Nadto, na nieruchomości znajduje się część budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy 25 m² (pozostała część budynku znajduje się na sąsiedniej działce ewidencyjnej nr 27/1). Podczas oględzin nie udostępniono wnętrza budynku. Wg oświadczenia właściciela nieruchomości, był on wykorzystywany na cele biurowe. Budynek parterowy z poddaszem nieużytkowym, murowany, ocieplony. Stolarka okienna PCW. Dach konstrukcji drewnianej kryty eternitem. Budynek wg oświadczenia właściciela nieużytkowany od ponad 5 lat.

Lokalizacja nieruchomości jest dość dobra. Dobry dojazd do centrum miasta (około 4,5 km). W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, brak jest punktów handlowo-usługowych. Najbliższy dyskont spożywczy jest w odległości około 1,5 km. Przy ul. Mińskiej, która jest prostopadłą do ul. Wodnej znajdują się przystanki komunikacji miejskiej. W niedalekiej odległości, na południe od nieruchomości przebiega Kanał Bydgoski.

Dostęp do infrastruktury publicznej, punktów handlowo-usługowych gorszy.

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

Na potrzeby wyceny dokonano analizy lokalnego rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

Obszar rynku – miasto Bydgoszcz.

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

W badanym okresie popyt i podaż na przedmiotowym rynku były zrównoważone i w miarę stabilne. W tym czasie zawarto kilkadziesiąt umów sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, z czego do dalszej analizy wybrano 29 z nich ze względu na podobieństwo i wiarygodność transakcji.

Zestawienie nieruchomości podobnych, na podstawie których dokonano analizy przedmiotowego rynku:

Nr	Ulica	Data sprzedaży	Cena sprzedaży [zł]	Powierzchnia użytkowa budynku [m ²]	Powierzchnia działki [m ²]	Cena/m ² [zł]	Cena skoryg./m ² [zł]
1	Trentowskiego	13.04.2023	459000	108	393	4250,00	4639,58
2	Ostroroga	23.01.2023	310000	72	475	4305,56	4754,05
3	Deszczowa	31.05.2023	465000	102,4	495	4541,02	4919,43
4	Pogodna	15.02.2023	460000	100	392	4600,00	5060,00
5*	Zachodnia	10.10.2023	230000	100	550	4600,00	4906,67
6	Biedaszkowo	16.06.2023	490000	100	696	4900,00	5308,33
7	Łubinowa	07.07.2023	515000	102,5	308	5024,39	5422,15
8	Żubrowa	31.08.2023	515000	100	400	5150,00	5514,79
9	Glinki	04.01.2024	530000	102	272	5196,08	5477,53
10	Jarząbkowa	03.10.2023	500000	92,9	434	5382,13	5740,94
11	Okólna	19.12.2023	400000	74	570	5405,41	5720,72
12	Pokładowa	05.07.2023	560000	103	150	5436,89	5867,31
13	Zachodnia	18.09.2023	575000	104	460	5528,85	5920,47
14	Saperów	29.12.2023	500000	88	223	5681,82	5989,58
15	Borsucza	26.02.2024	600000	102,43	432	5857,66	6150,54
16	Wierzbowa	11.12.2023	630000	105	472	6000,00	6350,00
17	Przepiórcza	14.07.2023	600000	98,64	443	6082,73	6564,27
18	Laurowa	12.09.2023	430000	70	649	6142,86	6577,98
19	Botaniczna	23.02.2024	530000	85,54	394	6195,93	6505,73
20	Pruszkowska	21.06.2024	630000	98	544	6428,57	6642,86
21	Waryńskiego	17.04.2024	610000	94,35	152	6465,29	6734,68
22	Kogucia	19.12.2023	490000	75	612	6533,33	6914,44
23	Akacyjowa	10.07.2023	686000	103	482	6660,19	7187,46
24	Gawronia	11.08.2023	640000	94,87	215	6746,07	7252,03
25	Kormoranów	12.01.2024	590000	85,6	133	6892,52	7265,87
26	Platynowa	18.08.2023	775000	108,8	219	7123,16	7657,40
27	Żeromskiego	27.10.2023	680000	90	503	7555,56	8059,26
28	Komandosów	02.07.2024	760000	96	239	7916,67	8147,57
29	Kasztanowa	04.03.2024	800000	94	359	8510,64	8900,71

* Sprzedano udział 1/2

W badanym okresie stwierdzono zmianę cen nieruchomości wskutek upływu czasu na poziomie 5%/rok. W wyniku tej analizy stwierdzono, że ceny transakcyjne podobnych nieruchomości gruntowych zabudowanych zawierają się w granicach od

4 639,58 do 8 900,71 zł/m², średnio 6 281,12 zł/m² powierzchni użytkowej budynku. Zakres cen ΔC wynosi 4 261,13 zł/m². Czynnikiem wpływającymi na zmiany poziomu cen na przedmiotowym rynku są: standard wykończenia (waga 30%), lokalizacja szczegółowa (waga 15%), stan techniczny budynku (waga 20%), dodatkowa zabudowa (waga 10%), powierzchnia działki (waga 20%) oraz dojazd do nieruchomości (waga 5%). Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości na przedmiotowym rynku lokalnym.

Na potrzeby niniejszej wyceny przyjęto następującą skalę oceny cech rynkowych:

Cecha	Skala	Opis
standard wykończenia	dobry średni niski	dobrze prowadzona gospodarka remontowa przeciętnie prowadzona gospodarka remontowa słabo prowadzona gospodarka remontowa
lokalizacja szczegółowa	korzystna średnia	korzystne położenie w obrębie miasta przeciętne położenie w obrębie miasta
stan techniczny	dobry średni niski	dobrze prowadzona gospodarka remontowa średnio prowadzona gospodarka remontowa słabo prowadzona gospodarka remontowa
dodatkowa zabudowa	korzystna niekorzystna	występuje dodatkowa zabudowa brak dodatkowej zabudowy
powierzchnia działki	średnia mała	500 – 700 m ² 130 – 500 m ²
dojazd do nieruchomości	korzystny niekorzystny	droga utwardzona droga gruntowa

7. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

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

Cecha	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
standard wykończenia	średni	niski	dobry
lokalizacja szczegółowa	średnia	średnia	korzystna
stan techniczny	dobry	niski	średni
dodatkowa zabudowa	korzystna	niekorzystna	korzystna
powierzchnia działki	mała	mała	mała
dojazd do nieruchomości	korzystny	korzystny	korzystny

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

$$C_{\text{śr}} = 6\,281,12 \text{ zł}$$

$$C_{\text{min}} = 4\,639,58 \text{ zł}$$

$$C_{\text{max}} = 8\,900,71 \text{ zł}$$

Obliczenie wartości współczynników korygujących:

$$C_{\text{min}} / C_{\text{śr}} = 0,739$$

$$C_{\text{max}} / C_{\text{śr}} = 1,417$$

Obliczenie wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości:

Cecha	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników w dla nieruchomości wycenianej
standard wykończenia	30	0,221	0,425	0,323
lokalizacja szczegółowa	15	0,111	0,213	0,111
stan techniczny	20	0,148	0,283	0,283
dodatkowa zabudowa	10	0,074	0,142	0,142
powierzchnia działki	20	0,148	0,283	0,148
dojazd do nieruchomości	5	0,037	0,071	0,071
		suma		1,078

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej wycenianego budynku wynosi:

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

$$W_{R\ 1m^2} = 6\ 281,12\ \text{zł} \cdot 1,078 = 6\ 771,04\ \text{zł}$$

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości wynosi:

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

$$W_R = 6\ 771,04\ \text{zł/m}^2 \cdot 83,36\ \text{m}^2 = 564\ 433,89\ \text{zł}$$

przyjęto: 564 434 zł

8. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości gruntowej zabudowanej wg stanu i cen na dzień wyceny wynosi:

$$W_N = 564\ 000\ \text{zł}$$

Słownie: pięćset sześćdziesiąt cztery tysiące złotych.

Oszacowana wartość rynkowa wycenianej nieruchomości 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
- 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) powierzchnia użytkowa budynku została określona na podstawie obmiaru własnego wg normy PN-70B-02365
- g) Zleceniodawca nie udostępnił dokumentacji dotyczącej zabudowy nieruchomości. Wg oświadczenia właściciela, budynek mieszkalny znajdujący się na działce został wybudowany zgodnie z prawem budowlanym i oddany do użytkowania.
- h) na nieruchomości znajduje się część budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy 25 m² (pozostała część budynku znajduje się na sąsiedniej działce ewidencyjnej nr 27/1); podczas oględzin nie udostępniono wnętrza budynku; wg oświadczenia właściciela nieruchomości, był on wykorzystywany na cele biurowe; podczas wyceny założono, że standard wykończenia dodatkowej zabudowy (nieprzeznaczonej na cele mieszkalne) nie ma wpływu na wartość rynkową nieruchomości
- i) zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. Nr 102 z 2010 r., poz. 651, z późniejszymi zmianami) „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 z księgi wieczystej
Załącznik nr 2 – Wypis z rejestru gruntów (uproszczony)
Załącznik nr 3 – Mapa ewidencyjna
Załącznik nr 4 – Protokół z oględzin nieruchomości
Załącznik nr 5 – Dokumentacja fotograficzna
Załącznik nr 6 – Polisa OC

Operat zawiera 14 stron numerowanych oraz 6 załączników

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **BY1B/00184287/5**, STAN Z DNIA 2025-02-12 09:05

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

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)	
1. DZ. KW. / BY1B / 3167 / 25 / 1 - 2025-01-22, 10:36:31 - SPROSTOWANIE OZNACZENIA / OBSZARU NIERUCHOMOŚCI	

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	27/2			1
Obręb ewidencyjny (numer)	33			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	KUJAWSKO-POMORSKIE, M. BYDGOSZCZ, BYDGOSZCZ M., BYDGOSZCZ	
Ulica	WODNA 6A			
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	BY1B / 00012683 / 5, 0,0321 HA			

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,0321 HA	1

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW Z WYRYSEM Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2010-05-04, PREZYDENT MIASTA BYDGOSZCZY, BYDGOSZCZ; 5 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1B/00010672/10/001, 2010-05-11 13:35:49, 2010-05-13-10.21.38.871796, NIE, 1-4,8-9 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **BY1B/00184287/5**, STAN Z DNIA 2025-02-12 09:05

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

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **BY1B/00184287/5**, STAN Z DNIA 2025-02-12 09:05

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

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**Właściciele**

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 /1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	SEBASTIAN RYBICKI, JAN, TERESA, 74122702357				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 /1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	STEFANIA RYBICKA, FRANCISZEK, IRENA, 57110601742				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI , 913/2010, 2010-05-31, JAROSŁAW NIESOBSKI, BYDGOSZCZ; 21-24 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./BY1B/00012595/10/001 , 2010-06-01 12:11:24, 2010-06-02-13.26.34.288166, NIE, 21-24 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **BY1B/00184287/5**, STAN Z DNIA 2025-02-12 09:06

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

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / KOMO / 161790 / 24 - 2024-10-08, 13:23:45
1. 1 DZ. KW. / BY1B / 35595 / 24 / 1 - 2024-10-08, 13:36:19 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
2. DZ. KW. / BY1B / 39319 / 24 / 1 - 2024-11-07, 10:25:51 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	12
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE	
Treść wpisu	NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOZNACZONY SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU, POLEGAJĄCA NA PRAWIE WEJŚCIA NA NINIEJSZĄ NIERUCHOMOŚĆ W CELU WYBUDOWANIA ELEMENTÓW SIECI GAZOWEJ ZWIĄZANEJ Z REALIZACJĄ PRZYŁĄCZENIA ORAZ KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO PRZESYŁANIA GAZU, WYKONYWANIA WSZELKICH PRAC EKSPLOATACYJNYCH NA SIECI GAZOWEJ, SWOBODNYM DOSTĘPIE SŁUŻB GAZOWNICZYCH, W TYM PRZEJAZDU I PRZEJŚCIA W CELU USUNIĘCIA AWARII, WYKONANIA PRAC KONSERWACYJNYCH, ROZBIÓRKOWYCH, MODERNIZACYJNYCH I REMONTOWYCH SIECI GAZOWEJ.	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. POMORSKA SPÓŁKA GAZOWNICTWA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, GDAŃSK, 19281162000047	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
12	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI, 1648/2013, 2013-04-19, ANNA MROTEK, BYDGOSZCZ; 61-62 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1B/00010589/13/001, 2013-04-19 11:10:34, 2013-04-22-15.57.29.305934, NIE, 61-62 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **BY1B/00184287/5**, STAN Z DNIA 2025-02-12 09:06

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

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3			9
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA			
Suma (słownie), waluta	386631,00 (TRZYSTA OSIEMDZIESIĄT SZEŚĆ TYSIĘCY SZEŚĆSET TRZYDZIEŚCI JEDEN) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	SPŁATA KREDYTU, ODSETEK, MARŻY, KOSZTÓW POSTĘPOWANIA ORAZ ROSZCZEŃ Z TYTUŁU OPŁAT I PROWIZJI, UMOWA NR 780050137513920 Z DNIA 22 SIERPNIA 2012 R.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ING BANK ŚLĄSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W BYDGOSZCZY, KATOWICE, 27151490900000		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
9	OŚWIADCZENIE BANKU , 2012-08-22, ING BANK ŚLĄSKI SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH ODDZIAŁ W BYDGOSZCZY; 43 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1B/00020864/12/001, 2012-08-23 08:41:40, 2012-08-24-13.24.05.091258, NIE, 40-41 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

Prezydent Miasta Bydgoszczy

ul. Jezuicka 1

85-102 Bydgoszcz

tel. 52 5858367

Województwo: kujawsko-pomorskie

Powiat: **M. BYDGOSZCZ**

Gmina: **M. Bydgoszcz**

Jednostka ewidencyjna: **046101_1, Miasto Bydgoszcz**

Obręb: **0033, 0033**

Nr kancelaryjny: **WMG-I.6621.608.2025**

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

UPROSZCZONY

Nr jednostki rejestrowej: **G.120**

rodzaj prawa: własność, małżeństwo, udział: 1/1

RYBICKI SEBASTIAN (JAN TERESA)

Zam.: 85-452 BYDGOSZCZ, Sowia 1 lok. 21

RYBICKA STEFANIA (FRANCISZEK IRENA)

Zam.: 85-452 BYDGOSZCZ, Sowia 1 lok. 21

Arkusz mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. użyt. i kont. klas.	Powierzchnia	
					użytków w ha	działki w ha
	27/2	BYDGOSZCZ, WODNA 6a	tereny mieszkaniowe	B	0,0321	0,0321
Identyfikator działki: 046101_1.0033.27/2 Numer KW: BY1B/00184287/5 Dok. potwierdzający własność: Dok. określające inne prawa:						
Razem:					0,0321	0,0321

BUDYNKI NIESTANOWIĄCE ODRĘBNEGO OD GRUNTU PRZEDMIOTU WŁASNOŚCI

Nr ewid. bud.	Identyfikator budynku	Adres budynku	Rodzaj wg. KŚT	Liczba kond. nad/pod	Pow. zabud. w m ²	Liczba lokali	
						odr.	nieodr.
118	046101_1.0033.118_BUD	BYDGOSZCZ, WODNA 6a	budynek mieszkalny	2/	67	0	0
Numer KW: BY1B/00184287/5 Dok. potwierdzający własność: Działki: 046101_1.0033.27/2 Nr arkusza mapy: Pow. użyt. lokali odręb.: 0m ² Pow. użyt. lok. niewyodr.: 0m ² Pow. użyt. pom. przyn.: Liczba ujaw. sam. lokali: 0 Informacje dodatkowe: Poprzedni identyfikator budynku: 046101_1.0033.27/2.2_BUD							
134	046101_1.0033.134_BUD	BYDGOSZCZ, WODNA 6a	budynek mieszkalny	1/	25	0	0

Numer KW: BY1B/00184287/5 Dok. potwierdzający własność: Działki: 046101_1.0033.27/2 Nr arkusza mapy: Pow. użyt. lokali odręb.: Pow. użyt. lok. niewyod.: Pow. użyt. pom. przyn.: Liczba ujaw. sam. lokali: 0 Informacje dodatkowe: Poprzedni identyfikator budynku: 046101_1.0033.27/2.1_BUD			
Razem:	92	0	0

Sporządził(a): Klaudia Wagner, według stanu na dzień: 2025-02-13

Nr zlecenia: WMG-I.647-1/2025

2025-02-13, (dokument podpisany elektronicznie)..

(Imię i Nazwisko oraz stanowisko służbowe osoby reprezentującej organ)



PROTOKÓŁ Z OGŁĘDZIN NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, położona przy ul. Wodnej 6A, w zachodniej części miasta na osiedlu mieszkaniowym Flisy. Stanowi ją działka ewidencyjna nr 27/2 o powierzchni 0,0321 ha.

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, tj. ul. Wodnej o nawierzchni ulepszonej z kostki brukowej.

Uzbrojona jest w sieć wodociągową, kanalizacyjną, energetyczną oraz gazową. Nieruchomość jest ogrodzona (ogrodzenie z siatki drucianej na stalowych słupkach, brama wjazdowa automatyczna z elementów stalowych). Kształt nieruchomości nieregularny, wąski. Teren działki płaski, zachwaszczony, porośnięty samosiejkami.

Nieruchomość zabudowana jest parterowym z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczonym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym. Zgodnie z oświadczeniem właściciela jego budowę rozpoczęto w 2012 r., natomiast została ona zakończona w 2015 r. Budynek w zabudowie wolnostojącej o łącznej powierzchni użytkowej 83,36 m². Północna i południowa ściana budynku (bez otworów okiennych) znajduje się w odległości około 1,5 m od granicy działek sąsiednich. Budynek wybudowany z betonu komórkowego w 2012 r. Elewacja budynku ocieplona, pokryta tynkiem oraz częściowo na ścianach szczytowych ozdobnymi płytkami klinkierowymi. Dach konstrukcji drewnianej, ocieplony, kryty dachówką cementową. Strop żelbetowy, fundamenty betonowe. Schody wewnętrzne na piętro drewniane na konstrukcji stalowej. Stolarka okienna PCW, drzwi wewnętrzne płytowe.

Instalacje w budynku: wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna, centralnego ogrzewania (piec gazowy dwufunkcyjny, grzejniki płytowe oraz ogrzewanie podłogowe na parterze), gazowa.

Zestawienie pomieszczeń oraz ich powierzchni (na podstawie obmiaru własnego):

Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa* [m ²]	Powierzchnia po podłodze [m ²]	Podłogi	Ściany
Parter				
Pokój	22,85	22,85	płytki ceramiczne	gładzie malowane
Aneks kuchenny	9,98	9,98	płytki ceramiczne	płytki ceramiczne, gładzie malowane
Przedpokój	10,22	10,22	płytki ceramiczne	gładzie malowane
Łazienka z WC	3,34	3,34	płytki ceramiczne	płytki ceramiczne
Sień	3,42	3,42	płytki ceramiczne	gładzie malowane
Piętro				
Przedpokój	3,54	3,54	panele podłogowe	gładzie malowane
Pokój	10,01	12,37	panele podłogowe	gładzie malowane

Pokój	7,04	9,46	panele podłogowe	gładzie malowane
Pokój	10,13	12,58	panele podłogowe	gładzie malowane
Łazienka	2,83	3,9	płytki ceramiczne	płytki ceramiczne, gładzie malowane
SUMA	83,36	91,66		

* Wyliczona wg normy PN-70B-02365

Stan techniczny budynku dobry. Nie wymaga prac bieżących. Natomiast standard wykończenia: średni. Budynek wg oświadczenia właściciela nieużytkowany od ponad 5 lat. Media zostały odłączone. Na ścianach widoczne zagrzybienia. Instalacja elektryczna wymaga wymiany.

UWAGA: Zleceniodawca nie udostępnił dokumentacji dotyczącej zabudowy nieruchomości. Wg oświadczenia właściciela, budynek mieszkalny znajdujący się na działce został wybudowany zgodnie z prawem budowlanym i oddany do użytkowania.

Nadto, na nieruchomości znajduje się część budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy 25 m² (pozostała część budynku znajduje się na sąsiedniej działce ewidencyjnej nr 27/1). Podczas oględzin nie udostępniono wnętrza budynku. Wg oświadczenia właściciela nieruchomości, był on wykorzystywany na cele biurowe. Budynek parterowy z poddaszem nieużytkowym, murowany, ocieplony. Stolarka okienna PCW. Dach konstrukcji drewnianej kryty eternitem. Budynek wg oświadczenia właściciela nieużytkowany od ponad 5 lat.

Lokalizacja nieruchomości jest dość dobra. Dobry dojazd do centrum miasta (około 4,5 km). W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, brak jest punktów handlowo-usługowych. Najbliższy dyskont spożywczy jest w odległości około 1,5 km. Przy ul. Mińskiej, która jest prostopadłą do ul. Wodnej znajdują się przystanki komunikacji miejskiej. W niedalekiej odległości, na południe od nieruchomości przebiega Kanał Bydgoski.

Dostęp do infrastruktury publicznej, punktów handlowo-usługowych gorszy.



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Stan techniczny budynku mieszkalnego oraz standard jego wykończenia





Stan techniczny budynku, w którym znajduje się pomieszczenie biurowe



Zagospodarowanie działki, droga dojazdowa





CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Wycena Nieruchomości Przemysław Bukowski

85-791 Bydgoszcz, Golłoba 1 / 20

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0017671

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 15/01/2025 - 14/01/2026

na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR

słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 146.00 PLN

Lidia Machalska
Starczy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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