



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 Bydgoszczy przy Al. Ossolińskich 4/5

KW nr BY1B/00107361/5



Bydgoszcz, dnia 31.07.2025 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa mieszkalna o powierzchni użytkowej 78,10 m², położona w Śródmieściu miasta Bydgoszczy przy Al. Ossolińskich 4/5. Nieruchomość lokalowa znajduje się na trzeciej kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego trzykondygnacyjnego wybudowanego w 1905 r.

Dla przedmiotowej nieruchomości X Wydział Ksiąg Wieczystych przy Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą nr BY1B/00107361/5.

Zgodnie z zapisami w księdze wieczystej, właścicielem nieruchomości jest Anna Jolanta Nawrocka (Wiktor, Krystyna) w udziale 1/1.

Zakres wyceny obejmuje nieruchomość lokalową nr 5 położoną w Bydgoszczy przy Al. Ossolińskich 4 wraz z pomieszczeniem przynależnym – piwnicą o powierzchni 22,70 m² oraz udział 1008/7381 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu (BY1B/00098174/0) 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 postanowieniem z dnia 12 lipca 2025 r. o ogłoszeniu upadłości (sygn. akt BY1B/GU/451/2025) Anny Nawrockiej (PESEL 60052704789).

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:

461 000 zł

(słownie: czterysta sześćdziesiąt jeden tysięcy złotych)

5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data określenia stanu i wartości przedmiotu wyceny: 28.07.2025 r.

Data sporządzenia operatu szacunkowego: 31.07.2025 r.



SPIS TREŚCI

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

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa mieszkalna o powierzchni użytkowej 78,10 m², położona w Śródmieściu miasta Bydgoszczy przy Al. Ossolińskich 4/5. Nieruchomość lokalowa znajduje się na trzeciej kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego trzykondygnacyjnego wybudowanego w 1905 r.

Dla przedmiotowej nieruchomości X Wydział Ksiąg Wieczystych przy Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą nr BY1B/00107361/5.

Zgodnie z zapisami w księdze wieczystej, właścicielem nieruchomości jest Anna Jolanta Nawrocka (Wiktor, Krystyna) w udziale 1/1.

Zakres wyceny obejmuje nieruchomość lokalową nr 5 położoną w Bydgoszczy przy Al. Ossolińskich 4 wraz z pomieszczeniem przynależnym – piwnicą o powierzchni 22,70 m² oraz udział 1008/7381 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu (BY1B/00098174/0) 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 postanowieniem z dnia 12 lipca 2025 r. o ogłoszeniu upadłości (sygn. akt BY1B/GU/451/2025) Anny Nawrockiej (PESEL 60052704789).

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną opracowania operatu szacunkowego stanowi zlecenie z dnia 25.07.2025 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 Bydgoszczy, Wydział Mienia i Geodezji
- księgi wieczyste nr BY1B/00107361/5 oraz BY1B/00098174/0 prowadzone przez X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bydgoszczy
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście - Szymanowskiego” w Bydgoszczy

- umowy sprzedaży nieruchomości
- oględziny nieruchomości z dnia 28.07.2025 r.

3.4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- data sporządzenia operatu szacunkowego – 31.07.2025 r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 28.07.2025 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 28.07.2025 r.
- data dokonania oględzin nieruchomości – 28.07.2025 r.

4. OPIS I STAN NIERUCHOMOŚCI

4.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ

Stan prawny określono na podstawie badania księgi wieczystej nr BY1B/00107361/5 prowadzonej przez X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bydgoszczy.

Typ księgi – lokal stanowiący odrębną nieruchomość

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości:

Lokal

położenie: woj.: kujawsko-pomorskie, powiat m. Bydgoszcz, gmina Bydgoszcz m.,

miejsowość: Bydgoszcz

ulica: Aleje Ossolińskich 4/5

przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

opis lokalu: pokój – 2, kuchnia – 1, WC – 1, hall – 1, jadalnia – 1

opis pomieszczeń przynależnych: piwnica o powierzchni 22,70 m²

przyłączenie: /00098174/

odrębność: tak

pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 100,8000 m²

Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością:

Właścicielowi tego lokalu przysługuje udział wynoszący 1008/7381 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu (BY1B/00098174/0) oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali

Dział II:

Właścicielem jest Anna Jolanta Nawrocka (Wiktor, Krystyna) w udziale 1/1

Dział III:

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / KOMO / 108704 / 25 - 2025-07-10, 12:38:25
 1. 1 DZ. KW. / BY1B / 36476 / 25 / 1 - 2025-07-10, 13:59:22 - WPIS
WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
2. REP.C. / KOMO / 108573 / 25 - 2025-07-10, 11:17:27
 2. 1 DZ. KW. / BY1B / 36413 / 25 / 1 - 2025-07-10, 14:18:53 - WPIS
WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
3. DZ. KW. / BY1B / 39085 / 25 / 1 - 2025-07-24, 09:58:57 - WPIS OGŁOSZENIA
UPADŁOŚCI

Brak wpisów

Dział IV:

Widnieją wpisy – szczegóły w załączniku

4.2. OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW

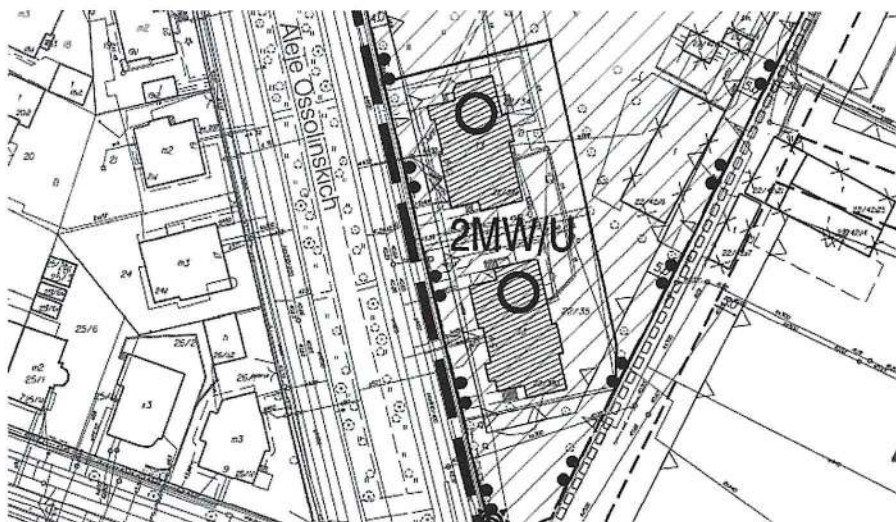
- województwo: kujawsko-pomorskie
- powiat: m. Bydgoszcz
- jednostka ewidencyjna: Miasto Bydgoszcz, 046101_1
- obręb: 0168

Numer działki	Ozn. uż. i kont. klasyf.	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej
		użytków w ha	działki w ha	
22/35	B	0,1158	0,1158	BY1B/0009817/0



4.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Dla przedmiotowej nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście-Szymanowskiego” w Bydgoszczy zatwierdzony uchwałą nr XXXIV/471/08 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 25 czerwca 2008 r. Zgodnie z ww. planem, przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem 2 MW/U: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Zgodnie z ww. planem nieruchomość (grunt i budynek) wpisana jest do rejestru zabytków.



4.4. OPIS NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ

Lokal mieszkalny nr 4 o powierzchni użytkowej 78,10 m² położony jest w Śródmieściu miasta Bydgoszczy przy Al. Ossolińskich 5. Lokal znajduje się na trzeciej kondygnacji (poddasz użytkowe) murowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego trzykondygnacyjnego wybudowanego w 1905 r.

Stołarka okienna i drzwiowa w częściach wspólnych drewniana. Stan techniczny budynku dobry: należyce prowadzona gospodarka remontowa, niezbędne remonty wykonywane na bieżąco. Elewacja oraz dach budynku zostały odnowione, podwórkó stanowiące część wspólną zadbane, ogrodzenie z elementów kutych. Nakładów remontowych wymaga klatka schodowa.

Bezpośrednie sąsiedztwo budynku stanowią budynek mieszkalny wielorodzinny, Instytut Hodowli i Aklimatyzacji Roślin, Instytuty UKW. W niedalekiej odległości znajduje się Bazylika Bydgoska, centrum handlowe, zabudowa mieszkaniowa, biurowa i usługowa. W pobliżu są przystanki komunikacji miejskiej.

W skład lokalu wchodzi trzy pokoje (w tym jeden przejściowy), otwarta kuchnia, przedpokój oraz łazienka z WC. W przedpokoju znajduje się okno wychodzące na klatkę schodową. Z pokoju przejściowego jest wyjście na strych, który stanowi część wspólną nieruchomości (dojście do tego strychu również jest od klatki schodowej). W pomieszczeniach znajdują się drewniane elementy konstrukcyjne. Nieruchomość lokalowa nie posiada balkonu, posiada pomieszczenie przynależne – piwnica o pow. 22,70 m². Wyposażona jest w instalacje: wodociagową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną i centralnego ogrzewania, dodatkowo do budynku doprowadzony jest gaz. Standard wykończenia lokalu średni: w stanie do zamieszkania.

Pomieszczenie	Podłogi	Ściany
Kuchnia	Panele podłogowe	Płytki ceramiczne
Pokój	Panele podłogowe	Malowane
Pokój	Deski drewniane	Malowane
Przedpokój	Płytki ceramiczne	Panele ściennie
Pokój	Deski malowane	Malowane
Łazienka z WC	Panele podłogowe	Płytki ceramiczne, tapety

Nieruchomość znajduje się w pobliżu ścisłego centrum miasta. Lokalizacja w obrębie miasta Bydgoszczy postrzegana jest jako bardzo dobra.

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 rozeznanem 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 budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, tzw. „kamienicach”.

Obszar rynku – Śródmieście miasta Bydgoszczy.

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

W badanym okresie popyt i podaż na przedmiotowym rynku były zrównoważone i w miarę stabilne. Należy stwierdzić, że rynek ten jest dość dobrze rozwinięty. Do analizy wybrano 12 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 4 371,58 do 8 429,28 zł/m², średnio 5 714,21 zł/m² powierzchni użytkowej nieruchomości. Zakres cen ΔC wynosi 4 057,70 zł/m². W badanym okresie nie stwierdzono zmiany cen nieruchomości wskutek upływu czasu. Czynniki wpływającymi na zmiany poziomu cen na przedmiotowym rynku są: standard wykończenia nieruchomości lokalowej (waga 55%), stan techniczny budynku (waga 20%), powierzchnia użytkowa nieruchomości (waga 15%) 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	dobry średni zły	lokal po remoncie lokal w stanie do zamieszkania lokal do kapitalnego remontu
stan techniczny budynku	lepszy dobry gorszy	budynek po kapitalnym remoncie budynek wymagający nakładów finansowych budynek do remontu
powierzchnia użytkowa nieruchomości	lepszta gorsza	do 70 m ² powyżej 70 m ²
położenie na piętrze	korzystne przeciętne niekorzystne	I piętro parter, piętra pośrednie 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	średni	zły	dobry
stan techniczny budynku	dobry	dobry	lepszy
powierzchnia użytkowa nieruchomości	gorsza	gorsza	lepszta
położenie na piętrze	niekorzystne	niekorzystne	niekorzystne

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

$$C_{\text{śr}} = 5\,714,21 \text{ zł}$$

$$C_{\text{min}} = 4\,371,58 \text{ zł}$$

$$C_{\text{max}} = 8\,429,28 \text{ zł}$$

Obliczenie wartości współczynników korygujących:

$$C_{\text{min}} / C_{\text{śr}} = 0,765$$

$$C_{\text{max}} / C_{\text{śr}} = 1,475$$

Obliczenie wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości:

Cecha	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników dla nieruchomości wycenianej
standard wykończenia nieruchomości	55	0,420	0,811	0,616
stan techniczny budynku	20	0,153	0,295	0,224
powierzchnia użytkowa nieruchomości	15	0,115	0,221	0,115
położenie na piętrze	10	0,077	0,148	0,077
		suma		1,032

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej wycenianej nieruchomości lokalowej wynosi:

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

$$W_{R\,1m^2} = 5\,714,21 \text{ zł} \cdot 1,032 = 5\,897,07 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości wynosi:

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

$$W_R = 5\,897,07 \text{ zł/m}^2 \cdot 78,10 \text{ m}^2 = 460\,561,17 \text{ zł}$$

przyjęto: 461 000 zł

8. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości lokalowej mieszkalnej wynosi:

461 000 zł

(słownie: czterysta sześćdziesiąt jeden tysięcy złotych)



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

9. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

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

10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

Załącznik nr 1 - Wydruk KW BY1B/00107361/5

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.

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu

Lokal

					Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	KUJAWSKO-POMORSKIE, M. BYDGOSZCZ, BYDGOSZCZ M., BYDGOSZCZ		3, 7, 8, 12
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	ALEJE OSSOLIŃSKICH	4	5
Identyfikator lokalu			046101_1.0168.22/35.1_BUD.5_LOK		
Przeznaczenie lokalu			LOKAL MIESZKALNY		
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)			POKÓJ - 2, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA Z WC - 1, HALL - 1, JADALNIA - 1		
Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba)			PIWNICA O POW. 22,70 M2 - 1		
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wydodrębniono lokal)	Lp. 1.	/ 00098174 /			
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)			TAK		
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			100,8000 M2		

Komentarz do migracji

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

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI, 2013-07-04, PREZYDENT MIASTA BYDGOSZCZY, BYDGOSZCZ; 14 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1B/00017580/13/001, 2013-07-04 13:20:40, 2013-07-10-10.49.47.235461, NIE, 12-13 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
4	WYKREŚLONO KOMENTARZ DO MIGRACJI NA PODSTAWIE § 103 UST. 2 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI Z DNIA 20 SIERPNIA 2003R. W SPRAWIE ZAKŁADANIA I PROWADZENIA KSIĄG WIECZYSTYCH W SYSTEMIE INFORMATYCZNYM (DZ.U. NR 162, POZ.1575 ZE ZM.) (podstawa oznaczenia) DZ. KW./BY1B/00017580/13/001, 2013-07-04 13:20:40, 2013-07-10-10.49.47.235461, NIE, 12-13 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
7	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY LOKALU, 2001-04-19, JANINA MIETZ, NOTARIUSZ W BYDGOSZCZY, BYDGOSZCZ; 3-6 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1B/00001354/18/001, 2018-01-15 15:25:00, 2018-06-14-18.21.21.818322, NIE, 48-50 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
8	UMOWA SPRZEDAŻY ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI, 2018-01-15, DOROTA FABIAŃCZYK-SZAJGIN, NOTARIUSZ W BYDGOSZCZY, BYDGOSZCZ; 51-55 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1B/00001354/18/001, 2018-01-15 15:25:00, 2018-06-14-18.21.21.818322, NIE, 48-50 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
12	WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI, 2018-01-15, PREZYDENT MIASTA BYDGOSZCZY, BYDGOSZCZ; 57 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1B/00001354/18/001, 2018-01-15 15:25:00, 2018-06-14-18.21.21.818322, NIE, 48-50 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	13
Numer prawa	1	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU	
Rodzaj prawa			
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.		
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal		
		1008 / 7381	
		BY1B / 00098174 / 0	4
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DOKONANO ZMIANY WPISÓW W POLU 1.11.1.4 ORAZ 1.11.1.6 ZMIANA WPISU W ZWIĄZKU Z PRZEKSZTAŁCENIEM UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.	

Komentarz do migracji

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

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
13	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 , WMG-IV.6826.1.3938.2019, 2019-08-08, PREZYDENT MIASTA BYDGOSZCZY; 76 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./BY1B/00044391/19/001, 2019-08-13 09:59:00, 2019-12-04-14.24.44.941674, TAK <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>

[Powrót](#)

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-Q	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.	3	1 /1	9
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ANNA JOLANTA NAWROCKA, WIKTOR, KRYSTYNA, 60052704789			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
9	UMOWA SPRZEDAŻY ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI, 260/2018, 2018-01-15, DOROTA STEFANIA FABIAŃCZYK SZAJGIN, BYDGOSZCZ; 51-55 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1B/00001354/18/002, 2018-01-15 15:25:00, 2018-06-14-18.21.21.818322, NIE, 48-50 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

[Powrót](#)

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / KOMO / 108704 / 25 - 2025-07-10, 12:38:25
 - 1.1 DZ. KW. / BY1B / 36476 / 25 / 1 - 2025-07-10, 13:59:22 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
2. REP.C. / KOMO / 108573 / 25 - 2025-07-10, 11:17:27
 - 2.1 DZ. KW. / BY1B / 36413 / 25 / 1 - 2025-07-10, 14:18:53 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
3. DZ. KW. / BY1B / 39085 / 25 / 1 - 2025-07-24, 09:58:57 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

BRAK WPISÓW

Powrót

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.		---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		1		10, 11
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta		415000,00 (CZTERYSTA PIĘTNAŚCIE TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI O ZWROT KREDYTU, ROSZCZEŃ O ODSETKI, NALEŻNOŚCI UBOCZNYCH W TYM OPŁAT I PROWIZJI, WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY KREDYTU, UMOWA KREDYTU NUMER U0003252498278 Z DNIA 10 STYCZNIA 2018 ROKU.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.		ALIOR BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 141387142, 0000305178	
Lp. 2.		---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		2		16
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		50344,93 (PIĘĆDZIESIĄT TYSIĘCY TRZYSTA CZTERDZIEŚCI CZTERY 93/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA DECYZJĄ	
Inne informacje			HIPOTEKA ZABEZPIECZA NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU SKŁADEK NA: -FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ZA OKRES 11/2023-12/2023 W KWOCIE 24148,04 ZŁ, -FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ ZDROWOTNYCH ZA OKRES 11/2023-12/2023 W KWOCIE 6688,96 ZŁ, -FUNDUSZ PRACY, FUNDUSZ SOLIDARNOŚCIOWY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES 11/2023-12/2023 W KWOCIE 2017,29 ZŁ, - ODSETKI ZA ZWŁOKĘ LICZONE OD NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ NA DZIEŃ WYSTAWIENIA DOKUMENTU STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU HIPOTEKI W ŁĄCZNEJ KWOCIE 709,00 ZŁ -ŁĄCZNA SUMA HIPOTEKI USTALONA NA PODSTAWIE ART 110 (1) USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECIE.	
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.		ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W BYDGOSZCZY, BYDGOSZCZ, 00001775600102, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
10	OŚWIADCZENIE BANKU, 2018-01-15, ALIOR BANK SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 56 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1B/00001354/18/003, 2018-01-15 15:25:00, 2018-06-14-18.21.21.818322, NIE, 48-50 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
11	UMOWA SPRZEDAŻY ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI, 260/2018, 2018-01-15, DOROTA STEFANIA FABIAŃCZYK SZAJGIN, BYDGOSZCZ; 51-55 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1B/00001354/18/003, 2018-01-15 15:25:00, 2018-06-14-18.21.21.818322, NIE, 48-50 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
16	DECYZJA, 040071DZPDZ24/000223, 2024-03-08, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W BYDGOSZCZY, BYDGOSZCZ; 94 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1B/00013301/24/001, 2024-04-11 11:13:00, 2024-04-24-13.51.47.582624, NIE, 92-93 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

PROTOKÓŁ Z OGŁĘDZIN NIERUCHOMOŚCI

Lokal mieszkalny nr 4 o powierzchni użytkowej 78,10 m² położony jest w Śródmieściu miasta Bydgoszczy przy Al. Ossolińskich 5. Lokal znajduje się na trzeciej kondygnacji (poddasz użytkowe) murowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego trzykondygnacyjnego wybudowanego w 1905 r.

Stolarka okienna i drzwiowa w częściach wspólnych drewniana. Stan techniczny budynku dobry: należyście prowadzona gospodarka remontowa, niezbędne remonty wykonywane na bieżąco. Elewacja oraz dach budynku zostały odnowione, podwórko stanowiące część wspólną zadbane, ogrodzenie z elementów kutych. Nakładów remontowych wymaga klatka schodowa.

Bezpośrednie sąsiedztwo budynku stanowią budynek mieszkalny wielorodzinny, Instytut Hodowli i Aklimatyzacji Roślin, Instytuty UKW. W niedalekiej odległości znajduje się Bazylika Bydgoska, centrum handlowe, zabudowa mieszkaniowa, biurowa i usługowa. W pobliżu są przystanki komunikacji miejskiej.

W skład lokalu wchodzi trzy pokoje (w tym jeden przejściowy), otwarta kuchnia, przedpokój oraz łazienka z WC. W przedpokoju znajduje się okno wychodzące na klatkę schodową. Z pokoju przejściowego jest wyjście na strych, który stanowi część wspólną nieruchomości (dojście do tego strychu również jest od klatki schodowej). W pomieszczeniach znajdują się drewniane elementy konstrukcyjne. Nieruchomość lokalowa nie posiada balkonu, posiada pomieszczenie przynależne – piwnica o pow. 22,70 m². Wyposażona jest w instalacje: wodociagową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną i centralnego ogrzewania, dodatkowo do budynku doprowadzony jest gaz. Standard wykończenia lokalu średni: w stanie do zamieszkania.

Pomieszczenie	Podłogi	Ściany
Kuchnia	Panele podłogowe	Płytki ceramiczne
Pokój	Panele podłogowe	Malowane
Pokój	Deski drewniane	Malowane
Przedpokój	Płytki ceramiczne	Panele ściennie
Pokój	Deski malowane	Malowane
Łazienka z WC	Panele podłogowe	Płytki ceramiczne, tapety

Nieruchomość znajduje się w pobliżu ścisłego centrum miasta. Lokalizacja w obrębie miasta Bydgoszczy postrzegana jest jako bardzo dobra.



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA





ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH

Nr	Ulica	Data sprzedaży	Cena sprzedaży [zł]	Pow. uż. lokalu [m ²]	cena/m ² [zł]	cena skoryg./m ² [zł]
1	Dworcowa	26.07.2024	320000	73,2	4371,58	4371,58
2	Śniadeckich	28.10.2024	288000	64,67	4453,38	4453,38
3	Dworcowa	17.01.2025	400000	85,8	4662,00	4662,00
4	3 Maja	09.09.2024	490000	98,89	4955,00	4955,00
5	Świętojańska	19.08.2024	440000	88,35	4980,19	4980,19
6	Dworcowa	05.07.2024	350000	68,13	5137,24	5137,24
7	Śniadeckich	09.08.2024	315000	60	5250,00	5250,00
8	Chrobrego	25.09.2024	445000	83,18	5349,84	5349,84
9	Sienkiewicza	26.02.2025	540000	97,97	5511,89	5511,89
10	Cieszkowskiego	02.07.2024	500000	66	7575,76	7575,76
11	Gdańska	11.07.2024	550000	69,67	7894,36	7894,36
12	Lipowa	04.10.2024	506600	60,1	8429,28	8429,28

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
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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