



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 ul. Konopnej 34/24

KW nr BY1B/00175440/0



Bydgoszcz, dnia 07.08.2025 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa mieszkalna o powierzchni użytkowej 53,61 m², położona w Bydgoszczy przy ul. Konopnej 34/24. Nieruchomość lokalowa znajduje się na dwunastej kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego dwunastokondygnacyjnego na osiedlu Szwederowo.

Dla przedmiotowej nieruchomości X Wydział Ksiąg Wieczystych przy Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą nr BY1B/00175440/0.

Zakres wyceny obejmuje nieruchomość lokalową nr 24 położoną w Bydgoszczy przy ul. Konopnej 34 wraz z pomieszczeniem przynależnym – piwnicą o powierzchni 2,90 m² oraz udział 5651/447252 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu (BY1B/00074067/3) 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 07.07.2025 r. w sprawie sygn. akt. BY1B/GU/489/2025 o ogłoszeniu upadłości Grażyny Szop.

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:

341 000 zł

(słownie: trzysta czterdzieści jeden tysięcy złotych)

5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data określenia stanu i wartości przedmiotu wyceny: 04.08.2025 r.

Data sporządzenia operatu szacunkowego: 07.08.2025 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.....	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	10

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa mieszkalna o powierzchni użytkowej 53,61 m², położona w Bydgoszczy przy ul. Konopnej 34/24. Nieruchomość lokalowa znajduje się na dwunastej kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego dwunastokondygnacyjnego na osiedlu Szwederowo.

Dla przedmiotowej nieruchomości X Wydział Ksiąg Wieczystych przy Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą nr BY1B/00175440/0.

Zakres wyceny obejmuje nieruchomość lokalową nr 24 położoną w Bydgoszczy przy ul. Konopnej 34 wraz z pomieszczeniem przynależnym – piwnicą o powierzchni 2,90 m² oraz udział 5651/447252 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu (BY1B/00074067/3) 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 07.07.2025 r. w sprawie sygn. akt. BY1B/GU/489/2025 o ogłoszeniu upadłości Grażyny Szop.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną opracowania operatu szacunkowego stanowi zlecenie z dnia 28.07.2025 r.

Zleceniodawca: Kasnowski Restrukturyzacje Sp. z o.o.

Zleceniobiorca: Wycena Nieruchomości Przemysław Bukowski

3.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2024.1145 t.j. z późn. zmian.)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 poz. 1832)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U.2024.1061 t.j. z późn. zmian.)
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny

3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez Urząd Miasta Bydgoszczy, Wydział Mienia i Geodezji
- księgi wieczyste nr BY1B/00175440/0 oraz BY1B/00074067/3 prowadzone przez X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bydgoszczy
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Szwederowo-Stroma” w Bydgoszczy
- umowy sprzedaży nieruchomości
- oględziny nieruchomości z dnia 04.08.2025 r.

3.4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- data sporządzenia operatu szacunkowego – 07.08.2025 r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 04.08.2025 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 04.08.2025 r.
- data dokonania oględzin nieruchomości – 04.08.2025 r.

4. OPIS I STAN NIERUCHOMOŚCI

4.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ

Stan prawny określono na podstawie badania księgi wieczystej nr BY1B/00175440/0 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., miejscowość: Bydgoszcz

ulica: Konopna 34/24

przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

opis lokalu: 2 pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka, WC

opis pomieszczeń przynależnych: piwnica

kondygnacja: 012,0

przyłączenie: BY1B/00074067/3

odrębność: tak

pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 56,5100 m²

Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością:

Właścicielowi tego lokalu przysługuje udział wynoszący 5651/447252 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu (BY1B/00074067/3) oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali

Dział II:

Właścicielem jest Grażyna Szopa (Tadeusz, Barbara) w udziale 1/1

Dział III:

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / BY1B / 38118 / 25 / 1 - 2025-07-18, 10:37:59 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Z lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, dla którego prowadzona jest niniejsza księga wieczysta wszczęto egzekucję sądową, którą prowadzi komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy Łukasz Pakmur w sprawie GKM 265/24

Dział IV:

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / BY1B / 24565 / 25 / 1 - 2025-05-05, 13:24:15 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ

Hipoteka przymusowa na sumę 94 252,44 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Bydgoszczy.

UWAGA: W księdze wieczystej podana jest łączna powierzchnia użytkowa nieruchomości lokalowej oraz powierzchni przynależnej (piwnicy), tj. 56,51 m².

Powierzchnia nieruchomości lokalowej, tj. 53,61 m² oraz piwnicy, tj. 2,90 m² została przyjęta zgodnie z aktem notarialnym Rep A nr 2492/2009 z dnia 09.06.2009 r. – Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności lokalu

4.2. OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW

- województwo: kujawsko-pomorskie
- powiat: m. Bydgoszcz
- jednostka ewidencyjna: Miasto Bydgoszcz, 046101_1
- obręb ewidencyjny: 0094

Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. uż. i kont. klasyf.	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej
				użytków w ha	Działki w ha	
180	Bydgoszcz, ul. Konopna 34	B	Tereny mieszkaniowe	0,3469	0,3469	74067



4.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Dla przedmiotowej nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Szwederowo-Stroma” w Bydgoszczy. Przedmiotowy plan został podjęty uchwałą nr XLIX/734/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 24.06.2009 r. Zgodnie z nim teren, na którym położona jest nieruchomość oznaczony jest symbolem: C18MW – przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, uzupełniające: teren zabudowy usługowej.

4.4. OPIS NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ

Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 53,61 m² położony jest w Bydgoszczy przy ul. Konopnej 34/24. Lokal znajduje się na dwunastej kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego dwunastokondygnacyjnego na osiedlu Szwederowo. Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal powstał w 1987 r. w technologii z tzw. „wielkiej płyty”. Budynek ocieplony, stolarka okienna PCW, wyposażony

w windy. Stan techniczny budynku dobry: dobrze prowadzona gospodarka remontowa, niezbędne remonty wykonywane na bieżąco. Bezpośrednie sąsiedztwo budynku stanowią budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz dyskont spożywczy. W skład lokalu wchodzi dwa pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka oraz WC. Nieruchomość lokalowa nie posiada balkonu. Przynależy do niej pomieszczenie przynależne – piwnica o powierzchni 2,90 m². Nieruchomość wyposażona jest w instalacje: wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową i centralnego ogrzewania.

Standard wykończenia lokalu średni: do bieżącego remontu. Na podłodze w pokojach są panele podłogowe, w przedpokoju, kuchni, łazience oraz WC płytki ceramiczne. Na ścianach w pokojach oraz przedpokoju są tapety, w łazience oraz WC płytki ceramiczne, w kuchni tapety i płytki ceramiczne. Stolarka okienna PCW.

Nieruchomość znajduje się w odległości około 1,5 km od ścisłego centrum miasta. W pobliżu znajduje się przystanki komunikacji miejskiej, punkty handlowo-usługowe, placówki edukacyjne. Lokalizację nieruchomości, jej otoczenie i sąsiedztwo ocenia się na dobre.

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 rozeznanie 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 wykonanych w technologii z tzw. „wielkiej płyty”.

Obszar rynku – miasto Bydgoszcz, osiedle Szwederowo.

Okres badania cen – od sierpnia 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 bardzo dobrze rozwinięty. Do analizy wybrano 22 transakcje dotyczące podobnych nieruchomości lokalowych mieszkalnych. Zestawienie nieruchomości podobnych, na podstawie których dokonano analizy przedmiotowego rynku zamieszczono w załączniku niniejszego operatu.

W wyniku tej analizy stwierdzono, że ceny transakcyjne podobnych nieruchomości lokalowych mieszkalnych zawierają się w granicach od 5 660,38 do 8 879,00 zł/m², średnio 7 095,44 zł/m² powierzchni użytkowej nieruchomości. Zakres cen ΔC wynosi 3 218,63 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 65%), rodzaj budynku (waga 25 %) oraz położenie na piętrze (waga 10%). Wszystkie nieruchomości przyjęte do wyceny, znajdują się w budynkach mieszkalnych w dobrym stanie technicznym. 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	bardzo dobry	lokal po remoncie
	dobry	lokal w stanie do zamieszkania
	średni	lokal do bieżącego remontu
	zły	lokal do kapitalnego remontu
rodzaj budynku	korzystny	budynek do V kondygnacji
	niekorzystny	budynek powyżej V kondygnacji
położenie na piętrze	korzystne	I piętro

	przeciętne niekorzystne	parter, piętra pośrednie z wyłączeniem I 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	bardzo dobry
rodzaj budynku	niekorzystny	korzystny	niekorzystny
położenie na piętrze	niekorzystne	niekorzystne	przeciętne

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

$$C_{\text{śr}} = 7\,095,44 \text{ zł}$$

$$C_{\text{min}} = 5\,660,38 \text{ zł}$$

$$C_{\text{max}} = 8\,879,00 \text{ zł}$$

Obliczenie wartości współczynników korygujących:

$$C_{\text{min}} / C_{\text{śr}} = 0,798$$

$$C_{\text{max}} / C_{\text{śr}} = 1,251$$

Obliczenie wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości:

Cecha	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników dla nieruchomości wycenianej
standard wykończenia nieruchomości	65	0,518	0,813	0,616
rodzaj budynku	25	0,200	0,313	0,200
położenie na piętrze	10	0,080	0,125	0,080
		suma		0,896

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej wycenianej nieruchomości lokalowej wynosi:

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

$$W_{R\,1m^2} = 7\,095,44 \text{ zł} \cdot 0,896 = 6\,357,51 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości wynosi:

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

$$W_R = 6\,357,51 \text{ zł/m}^2 \cdot 53,61 \text{ m}^2 = 340\,826,11 \text{ zł}$$

przyjęto: 341 000 zł

8. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości lokalowej mieszkalnej wynosi:

341 000 zł

(słownie: trzysta czterdzieści 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) powierzchnia nieruchomości lokalowej, tj. 53,61 m² została przyjęta zgodnie z aktem notarialnym Rep A nr 2492/2009 z dnia 09.06.2009 r. – Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności lokalu
- 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/00175440/0
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 10 stron numerowanych oraz 5 załączników.

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

					Nr podstawy wpisu			
Numer bieżący nieruchomości				1	1, 2			
Lokal								
					Nr podstawy wpisu			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)				Lp. 1.	1	KUJAWSKO-POMORSKIE, M. BYDGOSZCZ, BYDGOSZCZ M., BYDGOSZCZ	1, 2	
Ulica		Numer budynku		Numer lokalu		KONOPNA	34	24
Przeznaczenie lokalu				LOKAŁ MIESZKALNY				
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)				POKÓJ - 2, KUCHNIA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1, ŁAZIENKA - 1, WC - 1				
Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia)				PIWNICA				
Kondygnacja				012,0				
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)				Lp. 1.	BY1B / 00074067 / 3			
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)				TAK				
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych				56,5100 M2				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2007-10-04, PREZYDENT MIASTA BYDGOSZCZY, BYDGOSZCZ; 7, BY1B/00138671/7 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./BY1B/00014264/09/001, 2009-06-10 08:49:11, 2009-07-09-13.33.05.955738, NIE, 1-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
2	UMOWA O USTANOWIENIU ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALU, 2009-05-05, NOT. DANUTA WANDIUK, BYDGOSZCZ; 1-3 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1B/00014264/09/001, 2009-06-10 08:49:11, 2009-07-09-13.33.05.955738, NIE, 1-3 (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
Numer prawa	1			3, 4
Rodzaj prawa	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU			
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	5651 / 447252		
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	BY1B / 00074067 / 3	49	
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.		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA O USTANOWIENIU ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALU, 1946/2009, 2009-05-05, DANUTA WANDIUK, BYDGOSZCZ; 1-3 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1B/00014264/09/001, 2009-06-10 08:49:11, 2009-07-09-13.33.05.955738, NIE, 1-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
4	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.6826.2.14457.2020 AS, 2020-05-29, PREZYDENT MIASTA BYDGOSZCZY; 16 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1B/00026695/20/001, 2020-06-23 10:01:00, 2021-06-11-11.15.27.660044, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 1 1 / 1 ---	3, 7
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	GRAŻYNA SZOPA, TADEUSZ, BARBARA, 59052007725	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA O USTANOWIENIU ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALU, 1946/2009, 2009-05-05, DANUTA WANDIUK, BYDGOSZCZ; 1-3 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1B/00014264/09/001, 2009-06-10 08:49:11, 2009-07-09-13.33.05.955738, NIE, 1-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
7	DECYZJA, 14/2017, 2017-02-09, KIEROWNIK URZĘDU STANU CYWILNEGO W BYDGOSZCZY, BYDGOSZCZ; 34 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1B/00044242/22/001, 2022-12-16 09:26:00, 2023-03-31-16.34.24.515408, NIE, 32-33 (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. DZ. KW. / BY1B / 38118 / 25 / 1 - 2025-07-18, 10:37:59 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	9, 10, 11
Numer wpisu	2		
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	Z LOKALU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ DLA KTÓREGO PROWADZONA JEST NINIEJSZA KSIĘGA WIECZYSTA WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ SĄDOWĄ, KTÓRĄ PROWADZI KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BYDGOSZCZYŁUKASZ PAKMUR W SPRAWIE GKM 265/24.		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI SĄDOWEJ PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYTEL, KTÓRYM JEST NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W BYDGOSZCZY, W SPRAWIE UPRZEDNIO PROWADZONEJ PRZEZ NACZELNIKA DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W BYDGOSZCZY, A OBECNIE PRZEJĘTEJ PRZEZ KOMORNIKA I ZAREJESTROWANEJ POD NUMEREM KM 36/25.	
Skarb Państwa (Nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W BYDGOSZCZY, BYDGOSZCZ, 00102114500071	
Rola instytucji		ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	GMINA MIASTA GDAŃSKA - HEVELIANUM, GDAŃSK	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
9	WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, GKM 265/24, 2024-12-16, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BYDGOSZCZY ŁUKASZ PAKMUR; 56 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1B/00045034/24/001, 2024-12-16 14:10:00, 2025-01-17-13.40.17.458326, NIE, 53-54 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
10	ZAJĘCIE NIERUCHOMOŚCI, 0405-SEE.7112.2.2025, 2025-02-03, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W BYDGOSZCZY; 67 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1B/00005526/25/001, 2025-02-03 13:34:00, 2025-05-05-14.14.40.671433, NIE, 64-65 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
11	INFORMACJA O PRZEJĘCIU SPRAWY, KM 36/25, 2025-02-18, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BYDGOSZCZY ŁUKASZ PAKMUR; 70 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1B/00005526/25/001, 2025-02-03 13:34:00, 2025-05-05-14.14.40.671433, NIE, 64-65 (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 IV - HIPOTEKA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / BY1B / 24565 / 25 / 1 - 2025-05-05, 13:24:15 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	8
Numer hipoteki (roszczenia)	1		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	94252,44 (DZIEWIĘCDZIESIĄT CZTERY TYSIĄCE DWIEŚCIE PIĘĆDZIESIĄT DWA 44/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 NALEŻNOŚĆ OBJĘTA DECYZJĄ		
Inne informacje	HIPOTEKA Z TYTUŁU ZALEGŁYCH SKŁADEK NA: - FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ZA OKRES 04/2019-01/2021 W KWOCIE 35.726,22 ZŁ, - FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ ZDROWOTNYCH ZA OKRES 04/2019-01/2021 W KWOCIE 9.056,04 ZŁ, - FUNDUSZ PRACY, FUNDUSZ SOLIDARNOŚCIOWY ORAZ FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES 04/2019 W KWOCIE 161,70 ZŁ, - ODSETKI ZA ZWŁOKĘ LICZONE OD NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ NA DZIEŃ WYSTAWIENIA DOKUMENTU STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU HIPOTEKI W ŁĄCZNEJ KWOCIE 17.891,00 ZŁ - ZGODNIE Z TREŚCIĄ ART. 110(1) USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECY.		
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji)	Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W BYDGOSZCZY, WARSZAWA, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
8	DECYZJA, 040000/71/2023-RED/S-988/JG, 2023-09-20, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W BYDGOSZCZY, WARSZAWA; 42-44 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1B/00003011/24/001, 2024-01-22 12:50:00, 2024-02-07-09.22.15.870327, NIE, 40-41 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

PROTOKÓŁ Z OGŁĘDZIN NIERUCHOMOŚCI

Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 53,61 m² położony jest w Bydgoszczy przy ul. Konopnej 34/24. Lokal znajduje się na dwunastej kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego dwunastokondygnacyjnego na osiedlu Szwederowo. Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal powstał w 1987 r. w technologii z tzw. „wielkiej płyty”. Budynek ocieplony, stolarka okienna PCW, wyposażony w windy. Stan techniczny budynku dobry: dobrze prowadzona gospodarka remontowa, niezbędne remonty wykonywane na bieżąco. Bezpośrednie sąsiedztwo budynku stanowią budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz dyskont spożywczy. W skład lokalu wchodzi dwa pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka oraz WC. Nieruchomość lokalowa nie posiada balkonu. Przynależy do niej pomieszczenie przynależne – piwnica o powierzchni 2,90 m². Nieruchomość wyposażona jest w instalacje: wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową i centralnego ogrzewania.

Standard wykończenia lokalu średni: do bieżącego remontu. Na podłodze w pokojach są panele podłogowe, w przedpokoju, kuchni, łazience oraz WC płytki ceramiczne. Na ścianach w pokojach oraz przedpokoju są tapety, w łazience oraz WC płytki ceramiczne, w kuchni tapety i płytki ceramiczne. Stolarka okienna PCW.

Nieruchomość znajduje się w odległości około 1,5 km od ścisłego centrum miasta. W pobliżu znajduje się przystanki komunikacji miejskiej, punkty handlowo-usługowe, placówki edukacyjne. Lokalizację nieruchomości, jej otoczenie i sąsiedztwo ocenia się na dobre.



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	Brzozowa	04.10.2024	300000	53	5660,38	5660,38
2	Brzozowa	29.10.2024	310000	53	5849,06	5849,06
3	Norweska	25.09.2024	280000	45,03	6218,08	6218,08
4	Ugory	08.08.2024	298000	46,9	6353,94	6353,94
5	Zapolskiej	08.11.2024	352000	55,2	6376,81	6376,81
6	Konopna	29.11.2024	325000	48,81	6658,47	6658,47
7	Ugory	14.08.2024	317500	46,9	6769,72	6769,72
8	Brodzińskiego	26.02.2025	359000	53	6773,58	6773,58
9	Brzozowa	02.10.2024	395000	57,85	6828,00	6828,00
10	Leszczyńskiego	02.10.2024	375000	54,9	6830,60	6830,60
11	Konopnickiej	18.02.2025	385000	56,2	6850,53	6850,53
12	Konopnickiej	05.12.2024	335000	48,2	6950,21	6950,21
13	Ugory	23.10.2024	330000	46,9	7036,25	7036,25
14	Konopnickiej	12.12.2024	350000	48,99	7144,32	7144,32
15	Ugory	05.08.2024	405000	56,1	7219,25	7219,25
16	Szwedzka	13.12.2024	395000	54,23	7283,79	7283,79
17	Brzozowa	30.10.2024	356000	46,5	7655,91	7655,91
18	Leszczyńskiego	06.09.2024	410000	51,64	7939,58	7939,58
19	Gackowskiego	02.09.2024	430000	53	8113,21	8113,21
20	Brodzińskiego	24.03.2025	440000	53	8301,89	8301,89
21	Norweska	05.02.2025	380000	45,2	8407,08	8407,08
22	Brzozowa	20.11.2024	499000	56,2	8879,00	8879,00

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