

## OPIS PRZEDMIOTU SPRZEDAŻY – NIERUCHOMOŚĆ SŁOWACKIEGO 7

### OPIS STANU PRAWNEGO

Dla sprzedawanej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW nr BY1B/00031299/5 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy X Wydział Ksiąg Wieczystych

#### DZIAŁ I:

- Położenie: miejscowość Bydgoszcz, ul. Słowackiego
- Działka ewidencyjna nr 54; karta mapy 166
- Sposób korzystania: działka zabudowana
- Obszar całej nieruchomości: 0,2792 ha
- Budynki: Bydgoszcz, ul. Słowackiego 7; budynek nie stanowi odrębnej nieruchomości
- Prawa związane z własnością: brak wpisów

#### DZIAŁ II:

Właściciele: Akademia Muzyczna im. Feliksa Nowowiejskiego z siedzibą w Bydgoszczy; REGON 00084239000000

#### DZIAŁ III:

Wpis ograniczonego prawa rzeczowego – służebności przesyłu na rzecz KPEC Sp. z o.o. w Bydgoszczy – zgodnie z wydrukiem treści księgi wieczystej z dnia 2025.05.20, stanowiącym załącznik do opinii. Wpis ograniczonego prawa rzeczowego – służebności przesyłu na rzecz ENEA OPERATOR Sp. z o.o. w Poznaniu – zgodnie z wydrukiem treści księgi wieczystej z dnia 2025.05.20, stanowiącym załącznik do opinii.

#### DZIAŁ IV:

Brak wpisów.

Wzmianki o wnioskach, o apelacjach od wpisów, o kasacji: brak wpisów.

Nie stwierdzono sądowego wpisu ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

#### **UWAGA:**

*Służebności przesyłu wpisane w dziale III księgi wieczystej nie zostały uwzględnione przy określeniu wartości nieruchomości, ponieważ z treści i faktycznego stanu wykonywania tych praw wynika, że nie wpływają one istotnie na zgodny z przeznaczeniem sposób użytkowania nieruchomości, przy jej aktualnym stanie zagospodarowania, a także na zmianę wartości nieruchomości.*

Stan prawny nieruchomości wynikający z innych dokumentów:

Zgodnie z zaświadczeniem Miejskiego Konserwatora Zabytków nr BKZ.4120.20.5.3.2019 HPL z dnia 2019.07.02 dotyczącym ochrony konserwatorskiej budynków Akademii Muzycznej położonych przy ul. Słowackiego w Bydgoszczy decyzją A/782 z dnia 1992.05.08 zespół budynków byłego Starostwa Powiatowego został wpisany do rejestru zabytków województwa kujawsko-pomorskiego.

Zamawiający przedstawił kopię decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr A/311/1-3 z dnia 1992.05.08 w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków, zgodnie z którą zespół budynków starostwa przy ul. Słowackiego 7 w Bydgoszczy, obejmujący dom starostwa, wozownię i stajnię, został wpisany do rejestru zabytków województwa bydgoskiego pod numerem rejestru A/311/1-3.

Zgodnie z zaświadczeniem Prezydenta Miasta Bydgoszczy nr WAB.6727.2.524.2019.KA z dnia 2019.06.10 opiniowana nieruchomość: położona jest w obszarze zdegradowanym oraz w obszarze rewitalizacji; w powołanej uchwale R.M. Bydgoszczy nr XXXVII/734/16 z dnia 2016.11.30 nie ustanowiono prawa pierwokupu na rzecz miasta Bydgoszczy; nie jest objęta uchwałą R.M. Bydgoszczy w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji.

Nie przedłożono żadnych innych dokumentów dotyczących stanu prawnego nieruchomości.

#### OPIS STANU ZAGOSPODAROWANIA I STANU TECHNICZNO-UŻYTKOWEGO

Nieruchomość składa się z jednej działki ewidencyjnej gruntu nr 54 (obręb nr 0166) o powierzchni 0,2792 ha zabudowanej wolnostojącym budynkiem niemieszkalnym dydaktyczno-administracyjnym oraz zwartą zabudową budynków niemieszkalnych biblioteki, garażu i stacji transformatorowej, przylegającą do budynków innej sąsiedniej nieruchomości. Nieruchomość jest w większości ogrodzona.

Nieruchomość charakteryzuje się stosunkowo wysoką intensywnością wykorzystania terenu pod zabudowę obiektami kubaturowymi.

Na terenie nieruchomości, poza w/w budynkami, znajdują się:

- budowle:  
ogrodzenie (ażurowe stalowe na podmurówce; furtka i bramy rozwieralne - ażurowe stalowe);  
droga wewnętrzna, parking, chodniki (bruk kamienny, kostka betonowa, trylinka);  
wolnostojący pomnik;

wewnętrzne sieci i urządzenia oraz przyłącza do sieci infrastruktury technicznej: wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, ciepne, energetyczne, telekomunikacyjne, światłowodowe;

- lokalne ozdobne zadrzewienia i zakrzewienia; trawniki

Poziome ukształtowanie gruntu nieruchomości stanowi nieregularny wielobok – zgodnie z kopią mapy ewidencyjnej, stanowiącą załącznik do opinii.

Pionowe ukształtowanie gruntu nieruchomości zasadniczo stanowi teren płaski, z lokalnymi niewielkimi różnicowaniami wysokości

Ogólny opis budynku niemieszkalnego dydaktyczno-administracyjnego (budynek główny – rektorat; nr ew. 145):

Sposób użytkowania: budynek niemieszkalny o charakterze usługowym (dydaktyczno-administracyjnym).

Rok zakończenia budowy: 1906 r. (wg wypisu z kartoteki budynków z dnia 2019.06.06); budynek wpisany do rejestru zabytków (decyzja nr A/311/1-3 – wg wypisu z kartoteki budynków z dnia 2019.06.06).

Obiekt w zabudowie wolnostojącej.

Forma architektoniczna: neobarokowa.

Technologia budowy: tradycyjna murowana.

Konstrukcja: ściany.

Kondygnacje: piwnica; parter, piętro, poddasze użytkowe.

Program użytkowy obiektu:

- piwnica: pomieszczenia biurowe, socjalne, gospodarcze, techniczne (węzeł CO), komunikacja pozioma i pionowa – o łącznej powierzchni użytkowej 703,6 m<sup>2</sup>;
- parter: pomieszczenia biurowe, socjalne, wykładowe i ćwiczeniowe, komunikacja pozioma i pionowa – o łącznej powierzchni użytkowej 737,0 m<sup>2</sup>
- piętro: pomieszczenia biurowe, socjalne, wykładowe i ćwiczeniowe, aula, komunikacja pozioma i pionowa – o łącznej powierzchni użytkowej 691,3 m<sup>2</sup>;
- poddasze użytkowe: pomieszczenia ćwiczeniowe, socjalne, techniczne (wentylatornia, serwerownia), komunikacja pozioma i pionowa – o łącznej powierzchni użytkowej 507,3 m<sup>2</sup>

Wysokość pomieszczeń: piwnica – 2,70 m; parter – 3,50 m; piętro – 3,65-4,65 m; poddasze użytkowe – 1,33-3,50 m.

Dane techniczne obiektu (zgodnie z inwentaryzacją budowlaną z 2013 r.): Pz – 895,75 m<sup>2</sup>, V – 11128 m<sup>3</sup>, Pu\* – 2639,2 m<sup>2</sup> (powierzchnia użytkowa rozumiana jako powierzchnia wszystkich pomieszczeń w budynku łącznie z powierzchnią ruchu).

**UWAGA:**

*Ze względu na użytkowy charakter oraz wysokość pomieszczeń w podpiwniczeniu budynku niemieszkalnego dydaktyczno-administracyjnego (budynek główny – rektorat; nr ewid.: 145) do powierzchni użytkowej tego budynku zaliczono również powierzchnię tych pomieszczeń i taką powierzchnię użytkową zastosowano do wyceny nieruchomości.*

Podstawowe elementy obiektu:

- fundamenty: ceglane
- ściany nadziemia: murowane z cegły ceramicznej
- stropy: masywne łukowe ceramiczne (nad piwnicą), żelbetowe i ceramiczne (nad parterem i piętrem)
- schody: kamienne, żelbetowe, drewniane
- dach – konstrukcja: drewniana wielopołaciowa; deskowana; częściowe ocieplenie (na poddaszu użytkowym)
- dach – pokrycie: dachówka ceramiczna karpiówka
- okna: drewniane z szybami zespolonymi
- drzwi: zewnętrzne - drewniane; wewnętrzne - drewniane, drewnopochodne
- posadzki i podłogi: betonowe; parkiety drewniane, deski, płytki ceramiczne, okładziny kamienne, wykładziny dywanowe
- ściany – wykończenie: tynki c-w; malowanie emulsyjne i olejne, tapety, płytki ceramiczne, boazerie drewniane i drewnopochodne; izolacje akustyczne
- sufity: tynki c-w; malowanie emulsyjne, sztukaterie; sufity systemowe podwieszane kasetonowe
- elewacje: tynki c-w; malowanie silikonowe
- instalacje elektryczne: oświetleniowa, gniazd wtykowych, odgromowa, telekomunikacyjna, informatyczna; monitoring kamer
- instalacje sanitarne: zimnej wody, ciepłej wody, wodna p.pož., kanalizacyjna, gazowa, centralnego ogrzewania zdalczynnego (węzeł cieplny KPEC w piwnicy – zasilający wszystkie budynki na nieruchomości), wentylacja grawitacyjna i mechaniczna, lokalna klimatyzacja

Ogólny standard wyposażenia i wykończenia obiektu: średni.

Funkcjonalność obiektu: średnia.

Ogólny stan techniczny obiektu: zadowalający.

Ogólny opis zwartej zabudowy budynków niemieszkalnych biblioteki, garażu i stacji transformatorowej (nr ew.: 49, 63, 46, 48):

Sposób użytkowania: budynki niemieszkalne o charakterze usługowym (biblioteka, garaż, stacja transformatorowa); powstałe po przebudowie byłych budynków (gospodarczego, wozowni, stajni). Rok zakończenia budowy: 1920 r. (wg wypisu z kartoteki budynków z dnia 2019.06.06); budynki wpisane do rejestru zabytków (decyzja nr A/311/1-3 – wg wypisu z kartoteki budynków z dnia 2019.06.06).

Obiekty w zabudowie zwartej.

Forma architektoniczna: neobarokowa.

Technologia budowy: tradycyjna murowana.

Konstrukcja: ściany.

Kondygnacje: parter, poddasze użytkowe; brak podpiwniczenia.

Program użytkowy obiektu:

- parter: pomieszczenia biblioteczne, socjalne, komunikacja; pomieszczenie stacji transformatorowej, garaż – o łącznej powierzchni użytkowej 187,2 m<sup>2</sup>;
- poddasze użytkowe: pomieszczenia biblioteczne, administracyjne, socjalne, magazynowe, komunikacja – o łącznej powierzchni użytkowej 118,3 m<sup>2</sup>

Wysokość pomieszczeń: parter – 3,07 m; poddasze użytkowe – 0,80-2,28 m.

Dane techniczne obiektów (wg kartoteki budynków i książki obiektu budowlanego oraz zgodnie z inwentaryzacją budowlaną z 2006 r.): Pz – 227 m<sup>2</sup>, V – 1054 m<sup>3</sup>, Pu\* – 305,5 m<sup>2</sup> (powierzchnia użytkowa rozumiana jako powierzchnia wszystkich pomieszczeń w budynkach łącznie z powierzchnią ruchu).

Podstawowe elementy obiektu:

- fundamenty: ceglane
- ściany nadziemia: murowane z cegły ceramicznej
- stropy: masywne (nad parterem), drewniane (nad poddaszem)
- schody: betonowe, żelbetowe
- dach – konstrukcja: drewniana wielopłociowa; deskowana
- dach – pokrycie: dachówka ceramiczna karpiówka; papa (na płaskiej części dachu)
- okna: drewniane z szybami zespolonymi; częściowe okratowanie
- drzwi: zewnętrzne – drewniane, stalowe; wewnętrzne - drewniane, drewnopochodne
- brama garażowa: rozwieralna drewniana
- posadzki i podłogi: betonowe; parkiety drewniane, płytki ceramiczne, okładziny kamienne, wykładziny PCV
- ściany – wykończenie: tynki c-w; malowanie emulsyjne, płytki ceramiczne, boazerie drewnopochodne
- sufity: tynki c-w; malowanie emulsyjne
- elewacje: tynki c-w; malowanie silikonowe
- instalacje elektryczne: oświetleniowa, gniazd wtykowych, odgromowa, telekomunikacyjna, informatyczna; monitoring kamer
- instalacje sanitarne: zimnej wody, ciepłej wody, wodna p.poz., kanalizacyjna, centralnego ogrzewania zdalczynnego (węzeł cieplny KPEC w piwnicy budynku głównego - rektoratu), wentylacja grawitacyjna

Ogólny standard wyposażenia i wykończenia obiektu: średni.

Funkcjonalność obiektu: średnia.

Ogólny stan techniczny obiektu: zadowolający.

Łączna powierzchnia użytkowa budynków zlokalizowanych na nieruchomości wynosi 2944,7 m<sup>2</sup>.

Zobrazowanie i uzupełnienie opisu stanu zagospodarowania i stanu techniczno-użytkowego nieruchomości przedstawia dokumentacja fotograficzna z oględzin nieruchomości stanowiąca załącznik do opinii.

## OPIS STANU OTOCZENIA

Opiniowana nieruchomość położona jest w województwie kujawsko-pomorskim, powiecie m. Bydgoszcz, gminie m. Bydgoszcz, miejscowości Bydgoszcz o statusie miasta, w Śródmieściu, przy ul. Słowackiego 7.

Miasto Bydgoszcz ma charakter regionalnego ośrodka mieszkalno-usługowo-produkcyjnego o wysokim stopniu zurbanizowania.

W Bydgoszczy na terenie około 176 km<sup>2</sup> zamieszkuje około 340 000 mieszkańców.

Bydgoszcz jest stolicą województwa kujawsko-pomorskiego, siedzibą starosty powiatu bydgoskiego oraz wojewody kujawsko-pomorskiego. Położona jest u ujścia rzeki Brdy do rzeki Wisły. Stanowi węzeł drogowy, kolejowy i żeglugi śródlądowej. Przy granicy miasta funkcjonuje port lotniczy obsługujący połączenia krajowe i zagraniczne.

W otoczeniu nieruchomości znajdują się: tereny zabudowane ze zwartą śródmiejską zabudową mieszkalną wielorodzinną i usługowo-handlową, Filharmonia Pomorska oraz inne oświatowe i kulturalne, Park im. J. Kochanowskiego, śródmiejskie skwery, tereny zielone, parkingi.

Otoczenie nieruchomości wyposażone jest w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej: drogi lokalne; sieci: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowe, ciepłne, energetyczne, telekomunikacyjne, światłowodowe.

Otoczenie nieruchomości obsługiwane jest przez komunikację publiczną tramwajową i autobusową.

Najbliższe przystanki komunikacji tramwajowej zlokalizowane są w ul. Gdańskiej.

Dojazd do nieruchomości: drogami o nawierzchni asfaltowej – ul. 20 Stycznia 1920 r. i ul. Słowackiego (narożne położenie nieruchomości).

Dostęp nieruchomości do drogi publicznej lub innej ogólnodostępnej: bezpośredni – do gminnych dróg publicznych stanowiących ulice klasy lokalnej: ul. 20 Stycznia 1920 r. (poprzez jeden zjazd) i ul. Słowackiego (poprzez jeden zjazd).

## WSKAZANIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście – Filharmonia Pomorska” w Bydgoszczy zatwierdzonym Uchwałą nr LXVI/1386/18 z dnia 2018.09.26 Rady Miasta Bydgoszczy (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 2018.10.05, poz. 4998) działka gruntu nr 54 (obręb nr 166), stanowiąca nieruchomość położoną przy ul. J. Słowackiego nr 7 w Bydgoszczy, zlokalizowana jest na terenie zabudowy usługowej – budynki użyteczności publicznej z zakresu kultury i sztuki, nauki i szkolnictwa wyższego, oświaty; z dopuszczeniem adaptacji istniejącej zabudowy na cele zamieszkania zbiorowego; z dopuszczeniem realizacji uzupełniających funkcji usługowych związanych z profilem prowadzonej działalności lub funkcji towarzyszących np. z zakresu handlu, gastronomii, zamieszkania zbiorowego itp. (oznaczenie: 12.UP).

Zgodnie z zaświadczeniem Miejskiego Konserwatora Zabytków nr BKZ.4120.20.5.3.2019 HPL z dnia 2019.07.02 dotyczącym ochrony konserwatorskiej budynków Akademii Muzycznej położonych przy ul. Słowackiego w Bydgoszczy decyzją A/782 z dnia 1992.05.08 zespół budynków byłego Starostwa Powiatowego został wpisany do rejestru zabytków województwa kujawsko-pomorskiego.

Zgodnie z przedstawioną przez Zamawiającego kopią decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr A/311/1-3 z dnia 1992.05.08 w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków, zespół budynków starostwa przy ul. Słowackiego 7 w Bydgoszczy, obejmujący dom starostwa, wozownię i stajnię, został wpisany do rejestru zabytków województwa bydgoskiego pod numerem rejestru A/311/1-3.

Zgodnie z zaświadczeniem Prezydenta Miasta Bydgoszczy nr WAB.6727.2.524.2019.KA z dnia 2019.06.10 opiniowana nieruchomość: położona jest w obszarze zdegradowanym oraz w obszarze rewitalizacji; w powołanej uchwale R.M. Bydgoszczy nr XXXVII/734/16 z dnia 2016.11.30 nie ustanowiono prawa pierwokupu na rzecz miasta Bydgoszczy; nie jest objęta uchwałą R.M. Bydgoszczy w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji.

Stwierdzony w trakcie oględzin faktyczny sposób użytkowania nieruchomości – usługowy.

Wobec powyższego, na podstawie art. 154 ustawy z dnia 1997.08.21 o gospodarce nieruchomościami, dla potrzeb dokonania wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania, przeznaczenie nieruchomości ustalono zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem faktycznego sposobu jej użytkowania.