



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. Leszczyńskiego 109/12

KW nr BY1B/00159171/5



Bydgoszcz, dnia 07.12.2023 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa mieszkalna o powierzchni użytkowej 60,60 m², położona w Bydgoszczy przy ul. Leszczyńskiego 109/12. Nieruchomość lokalowa znajduje się na pierwszej kondygnacji (parter) budynku mieszkalnego wielorodzinnego pięciokondygnacyjnego na osiedlu Szwederowo.

Dla przedmiotowej nieruchomości X Wydział Ksiąg Wieczystych przy Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą nr BY1B/00159171/5.

Zakres wyceny obejmuje nieruchomość lokalową oraz udział 6060/942100 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu (BY1B/00154502/0) 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 07.11.2023 r. w sprawie sygn. akt. BY1B/GU/879/2023 o ogłoszeniu upadłości Magdaleny Czyż.

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:

400 000 zł

(słownie: czterysta tysięcy złotych)

5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data określenia stanu i wartości przedmiotu wyceny: 03.12.2023 r.

Data sporządzenia operatu szacunkowego: 07.12.2023 r.



SPIS TREŚCI

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

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa mieszkalna o powierzchni użytkowej 60,60 m², położona w Bydgoszczy przy ul. Leszczyńskiego 109/12. Nieruchomość lokalowa znajduje się na pierwszej kondygnacji (parter) budynku mieszkalnego wielorodzinnego pięciokondygnacyjnego na osiedlu Szwederowo.

Dla przedmiotowej nieruchomości X Wydział Ksiąg Wieczystych przy Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą nr BY1B/00159171/5.

Zakres wyceny obejmuje nieruchomość lokalową oraz udział 6060/942100 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu (BY1B/00154502/0) 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 07.11.2023 r. w sprawie sygn. akt. BY1B/GU/879/2023 o ogłoszeniu upadłości Magdaleny Czyż.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną opracowania operatu szacunkowego stanowi zlecenie z dnia 15.11.2023 r.

Zleceńodawca: Kasnowski Restrukturyzacje Sp. z o.o.

Zleceńobiorca: Wycena Nieruchomości Przemysław Bukowski

3.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2023.344 t.j. z późn. zmian.)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 poz. 1832)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U.2023.1610 t.j. z późn. zmian.)
- Powszechnie 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/00159171/5 oraz BY1B/00154502/0 prowadzone przez X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bydgoszczy
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Szwederowo-Inowrocławska” w Bydgoszczy
- umowy sprzedaży nieruchomości
- oględziny nieruchomości z dnia 03.12.2023 r.

3.4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- data sporządzenia operatu szacunkowego – 07.12.2023 r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 03.12.2023 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 03.12.2023 r.
- data dokonania oględzin nieruchomości – 03.12.2023 r.

4. OPIS I STAN NIERUCHOMOŚCI

4.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ

Stan prawny określono na podstawie badania księgi wieczystej nr BY1B/00159171/5 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., miejscowość: Bydgoszcz

ulica: Leszczyńskiego 109/12

przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

opis lokalu: 3 pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka, WC

kondygnacja: 001,0

przyłączenie: BY1B/00154502/0

odrębność: tak

pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 60,6000 m²

Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością:

Właścicielowi tego lokalu przysługuje udział wynoszący 6060/942100 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu (BY1B/00154502/0) oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali

Dział II:

Właścicielem jest Magdalena Czyż (Stanisław Bożena) w udziale 1/2 oraz Krzysztof Bernard Stoppel (Bernard, Hanna) w udziale 1/2

Dział III:

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

1. DZ. KW. / BY1B / 39874 / 23 / 1 - 2023-11-17, 10:26:43 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Brak wpisu

Dział IV:

Hipoteka przymusowa na sumę 7 248,99 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddziału w Bydgoszczy

4.2. OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW

- województwo: kujawsko-pomorskie
- powiat: m. Bydgoszcz
- jednostka ewidencyjna: Miasto Bydgoszcz, 046101_1
- obręb: 0498

Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. uz. i kont. klasyf.	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej
				użytków w ha	Działki w ha	
19/4	Bydgoszcz, ul. Leszczyńskiego 105, 109, 111	B	Tereny mieszkaniowe	1,3022	1,3022	154502



4.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Dla przedmiotowej nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Szwederowo-Inowrocławska” w Bydgoszczy. Przedmiotowy plan został podjęty uchwałą nr LV/848/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 25.11.2009 r. Zgodnie z nim teren, na którym położona jest nieruchomość oznaczony jest symbolem: A3.MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

4.4. OPIS NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ

Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 60,60 m² położony jest w Bydgoszczy przy ul. Leszczyńskiego 109/12. Lokal znajduje się na pierwszej kondygnacji (parter) budynku mieszkalnego wielorodzinnego pięciokondygnacyjnego na osiedlu Szwederowo.

Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal powstał w 1982 r. w technologii z tzw. „wielkiej płyty”. Budynek ocieplony, stolarka okienna PCW. Stan techniczny budynku dobry: dobrze prowadzona gospodarka remontowa, niezbędne remonty wykonywane na bieżąco. Bezpośrednie sąsiedztwo budynku stanowią budynki

mieszkalne wielorodzinne wraz z infrastrukturą towarzyszącą, budynki mieszkalne jednorodzinne, placówki handlowo-usługowe, tereny rekreacyjne.

W skład lokalu wchodzi trzy pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka oraz WC. Nieruchomość lokalowa posiada balkon. Nieruchomość wyposażona jest w instalacje: wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową i centralnego ogrzewania.

Standard wykończenia lokalu dobry: do zamieszkania. Na podłogę w pokojach są panele podłogowe, w przedpokoju, kuchni, łazience oraz WC płytki ceramiczne. Na ścianach w pokojach oraz przedpokoju są gładzie malowane, w kuchni, łazience oraz WC płytki ceramiczne. Stolarka okienna PCW.

Nieruchomość znajduje się w odległości około 3,5 km od ścisłego centrum miasta. W pobliżu znajduje się przystanki komunikacji miejskiej. 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 rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

Zgodnie z art. 153 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

„Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.”

Zgodnie z par. 4 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości:

„Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

Zgodnie z par. 7 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości:

„W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

Zgodnie z par. 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości:

„Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.”

6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH MIESZKALNYCH

Na potrzeby wyceny dokonano analizy lokalnego rynku nieruchomości lokalowych mieszkalnych o zbliżonej powierzchni użytkowej do nieruchomości wycenianej, znajdujących się w budynkach mieszkalnych do 5 kondygnacji w tzw. „wielkiej płycie”.

Obszar rynku – miasto Bydgoszcz, osiedle Szwederowo.

Okres badania cen – od grudnia 2023 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 11 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 5 103,15 do 7 096,11 zł/m², średnio 6 426,59 zł/m² powierzchni użytkowej nieruchomości. Zakres cen ΔC wynosi 1 992,96 zł/m². W badanym okresie stwierdzono zmianę cen nieruchomości wskutek upływu czasu na poziomie 5%/rok. Czynniki wpływającymi na zmiany poziomu cen na przedmiotowym rynku są: standard wykończenia nieruchomości lokalowej (waga 70%), powierzchnia użytkowa nieruchomości (waga 10%), lokalizacja szczegółowa (waga 10%) 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 w stanie do zamieszkania lokal do bieżącego remontu lokal do kapitalnego remontu
powierzchnia użytkowa nieruchomości	korzystna niekorzystna	do 55 m ² powyżej 55 m ²
lokalizacja szczegółowa	lepsza gorsza	lepsze położenie w obrębie osiedla gorsze położenie w obrębie osiedla
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	dobry	zły	dobry
powierzchnia użytkowa nieruchomości	niekorzystna	niekorzystna	niekorzystna
lokalizacja szczegółowa	gorsza	lepsza	lepsza
położenie na piętrze	przeciętne	niekorzystne	korzystne

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

$$C_{\text{śr}} = 6\,426,59 \text{ zł}$$

$$C_{\text{min}} = 5\,103,15 \text{ zł}$$

$$C_{\text{max}} = 7\,096,11 \text{ zł}$$

Obliczenie wartości współczynników korygujących:

$$C_{\text{min}} / C_{\text{śr}} = 0,794$$

$$C_{\text{max}} / C_{\text{śr}} = 1,104$$

Obliczenie wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości:

Cecha	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników dla nieruchomości wycenianej
standard wykończenia nieruchomości	70	0,557	0,774	0,774
powierzchnia użytkowa nieruchomości	10	0,079	0,110	0,079
lokalizacja szczegółowa	10	0,079	0,110	0,079
położenie na piętrze	10	0,079	0,110	0,095
		suma		1,027

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej wycenianej nieruchomości lokalowej wynosi:

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

$$W_{R\ 1m^2} = 6\,426,59 \text{ zł} \cdot 1,027 = 6\,600,11 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości wynosi:

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

$$W_R = 6\,600,11 \text{ zł/m}^2 \cdot 60,60 \text{ m}^2 = 399\,966,67 \text{ zł}$$

przyjęto: 400 000 zł

8. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości lokalowej mieszkalnej wynosi:

400 000 zł

(słownie: czterysta 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/00159171/5
- 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 10 stron numerowanych oraz 5 załączników.

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **BY1B/00159171/5**, STAN Z DNIA 2023-11-27 07:13prowadzonej przez **SĄD REJONOWY W BYDGOSZCZY, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1B****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	1, 2
-----------------------------	----------	-------------------	------

Lokal

Położenie (<i>numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość</i>)		Lp. 1.	1	KUJAWSKO-POMORSKIE, M. BYDGOSZCZ, BYDGOSZCZ M., BYDGOSZCZ		Nr podstawy wpisu	1, 2
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu		LESZCZYŃSKIEGO	109	12	
Przeznaczenie lokalu				LOKAL MIESZKALNY			
Opis lokalu (<i>rodzaj izby - liczba</i>)				POKÓJ - 3, KUCHNIA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1, ŁAZIENKA - 1, WC - 1			
Kondygnacja				001,0			
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (<i>nieruchomość, z której wyodrębniono lokal</i>)		Lp. 1.	BY1B / 00154502 / 0				
Odrębność (<i>lokal stanowi odrębną nieruchomość</i>)				TAK			
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych				60,6000 M2			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2002-09-09, PREZYDENT MIASTA BYDGOSZCZY, BYDGOSZCZ; 1, BY1B/00154502/0 (<i>podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej</i>) DZ. KW./BY1B/00038577/07/001, 2007-12-21 11:09:47, 2008-05-08-11.32.25.151528, NIE, 2-4 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt</i>)
2	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO, UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALU Z UDZIAŁEM W PRAWIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU , 2007-12-20, NOT. EWA OPARA, BYDGOSZCZ; 2-4 (<i>podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./BY1B/00038577/07/001, 2007-12-21 11:09:47, 2008-05-08-11.32.25.151528, NIE, 2-4 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt</i>)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **BY1B/00159171/5**, STAN Z DNIA 2023-11-27
07:14

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

LOKAL 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.	6060 / 942100		
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	BY1B / 00154502 / 0	28	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	<p>UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO, UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALU Z UDZIAŁEM W PRAWIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU, 9362/2007, 2007-12-20, EWA OPARA, BYDGOSZCZ; 2-4 (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./BY1B/00038577/07/001, 2007-12-21 11:09:47, 2008-05-08-11.32.25.151528, NIE, 2-4 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt</i>)</p>
4	<p>UMOWA SPRZEDAŻY, 4913/2009, 2009-07-24, EWA OPARA, BYDGOSZCZ; 3-12, BY1B/00154502/0 (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej</i>) DZ. KW./BY1B/00018317/09/001, 2009-07-27 12:52:33, 2009-07-30-11.45.15.863583, NIE, 3-12, BY1B/00154502/0 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi</i>)</p>

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **BY1B/00159171/5**, STAN Z DNIA 2023-11-27
07:14

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

LOKAL 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.	3	1 / 2	---	10
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MAGDALENA CZYŻ, STANISŁAW, BOŻENA, 71100602908				
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1 / 2	---	10
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	KRZYSZTOF BERNARD STOPPEL, BERNARD, HANNA, 70070202150				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
10	UMOWA SPRZEDAŻY , 4938/2011, 2011-06-30, RAFAŁ WASILEWSKI, BYDGOSZCZ; 33-35 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1B/00015889/11/001, 2011-07-04 11:38:18, 2011-07-05-16.32.16.706587, NIE, 33-35 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **BY1B/00159171/5**, STAN Z DNIA 2023-11-27
07:14

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

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 / 39874 / 23 / 1 - 2023-11-17, 10:26:43 - WPIS OGŁOSZENIA
UPADŁOŚCI**

BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **BY1B/00159171/5**, STAN Z DNIA 2023-11-27
07:14

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

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)	3		12
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	7248,99 (SIEDEM TYSIĘCY DWIEŚCIE CZTERDZIEŚCI OSIEM 99/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	3	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA DECYZJĄ
Inne informacje	TYTUŁEM ZALEGŁYCH SKŁADEK NA: - UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRES 02-06/2007 W KWOCIE 3.054,35 ZŁ. - UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES 01-06/2007 W KWOCIE 1.202,40 ZŁ. - FUNDUSZ PRACY I FGŚP ZA OKRES 01-06/2007 W KWOCIE 230,94 ZŁ. - KOSZTÓW UPOMNIENIA W KWOCIE 149,60 ZŁ. - KOSZTÓW EGZEKUCYJNYCH I MANIPULACYJNYCH W KWOCIE 424,70 ZŁ. - ODSETEK ZA ZWŁOKĘ NALICZONYCH NA DZIEŃ 21 LUTEGO 2012R. W KWOCIE 2.187,00 ZŁ.		
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W BYDGOSZCZY , WARSZAWA, 00001775600102, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
12	DECYZJA , RED/040100/451/43/46/12/562 133 91 63, 2012-02-21, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W BYDGOSZCZY, WARSZAWA; 58 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1B/00008435/12/001, 2012-03-30 12:51:14, 2012-04-02-15.11.24.638525, NIE, 56-57 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

PROTOKÓŁ Z OGLEDZIN NIERUCHOMOŚCI

Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 60,60 m² położony jest w Bydgoszczy przy ul. Leszczyńskiego 109/12. Lokal znajduje się na pierwszej kondygnacji (parter) budynku mieszkalnego wielorodzinnego pięciokondygnacyjnego na osiedlu Szwederowo.

Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal powstał w 1982 r. w technologii z tzw. „wielkiej płyty”. Budynek ocieplony, stolarka okienna PCW. Stan techniczny budynku dobry: dobrze prowadzona gospodarka remontowa, niezbędne remonty wykonywane na bieżąco. Bezpośrednie sąsiedztwo budynku stanowią budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z infrastrukturą towarzyszącą, budynki mieszkalne jednorodzinne, placówki handlowo-usługowe, tereny rekreacyjne.

W skład lokalu wchodzi trzy pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka oraz WC. Nieruchomość lokalowa posiada balkon. Nieruchomość wyposażona jest w instalacje: wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową i centralnego ogrzewania.

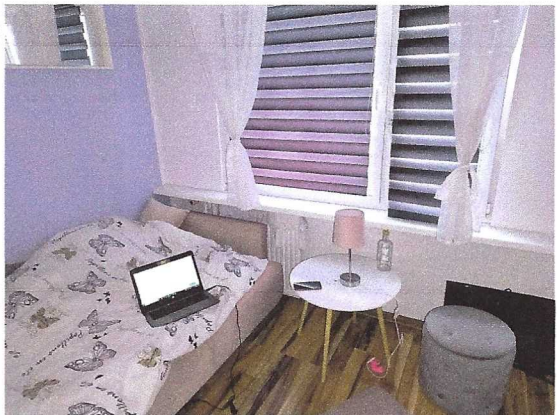
Standard wykończenia lokalu dobry: do zamieszkania. Na podłodze w pokojach są panele podłogowe, w przedpokoju, kuchni, łazience oraz WC płytki ceramiczne. Na ścianach w pokojach oraz przedpokoju są gładzie malowane, w kuchni, łazience oraz WC płytki ceramiczne. Stolarka okienna PCW.

Nieruchomość znajduje się w odległości około 3,5 km od ścisłego centrum miasta. W pobliżu znajduje się przystanki komunikacji miejskiej. 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	Chołoniewskiego	07.12.2022	278000	57,2	4860,14	5103,15
2	Podhalańska	04.04.2023	317000	59,72	5308,10	5485,04
3	Zapolskiej	27.02.2023	305000	52,3	5831,74	6050,43
4	Leszczyńskiego	03.03.2023	380000	63,1	6022,19	6248,02
5	Brzozowa	03.03.2023	337000	53	6358,49	6596,93
6	Zaleskiego	20.03.2023	340000	53	6415,09	6628,93
7	Leszczyńskiego	02.02.2023	395000	60,83	6493,51	6764,07
8	Brzozowa	20.04.2023	419000	63,5	6598,43	6790,88
9	Brodzińskiego	06.03.2023	355000	53	6698,11	6949,29
10	Czackiego	30.03.2023	410000	60,7	6754,53	6979,68
11	Konopnickiej	02.03.2023	435000	63,6	6839,62	7096,11



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Wycena Nieruchomości Przemysław Bukowski

85-794 Bydgoszcz, Chałubińskiego 2 / 9

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0013467

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

na okres: 15/01/2023 - 14/01/2024

na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR

słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 146.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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