



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

spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
położonego w Bydgoszczy
przy ul. Roweckiego-Grota 1/43

BY1B/00142453/4



Bydgoszcz, dnia 16.06.2025 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu o powierzchni użytkowej 65,60 m², położonego w Bydgoszczy przy ul. Roweckiego-Grota 1/43. Lokal znajduje się na drugiej kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego pięciokondygnacyjnego na osiedlu mieszkaniowym Fordon - Nad Wisłą.

Dla przedmiotowego prawa X Wydział Ksiąg Wieczystych przy Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą nr BY1B/00142453/4.

Uprawnionym jest Ewa Maria Biezuńska (Mieczysław, Czesława) w udziale 1/2, 1/6 oraz 1/6, a także Karolina Biezuńska (Jerzy, Barbara) w udziale 1/6.

Budynek, w którym znajduje się lokal jest w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Wisłą”.

Zakres wyceny obejmuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu położonego w Bydgoszczy przy ul. Roweckiego-Grota 1/43.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w celu sprzedaży udziału 1/6, w związku z postępowaniem upadłościowym (postanowienie sygn. akt BY1B/GU/1030/2023 o ogłoszeniu upadłości dłużnika) wobec Moniki Biezuńskiej.

3. SPOSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI

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

4. WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY

Wartość rynkowa wycenianego lokalu według stanu na dzień wyceny wynosi:

356 000 zł

(słownie: trzysta pięćdziesiąt sześć tysięcy złotych)

5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data określenia stanu i wartości przedmiotu wyceny: 10.06.2025 r.

Data sporządzenia operatu szacunkowego: 16.06.2025 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 LOKALU	5
4.1.	STAN PRAWNY	5
4.2.	OPIS LOKALU	5
5.	PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	6
6.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALI MIESZKALNYCH	7
7.	OKREŚLENIE WARTOŚCI LOKALU	8
8.	WYNIK KOŃCOWY WYCENY	9
9.	KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	9
10.	WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	10

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu o powierzchni użytkowej 65,60 m², położonego w Bydgoszczy przy ul. Roweckiego-Grota 1/43. Lokal znajduje się na drugiej kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego pięciokondygnacyjnego na osiedlu mieszkaniowym Fordon - Nad Wisłą.

Dla przedmiotowego prawa X Wydział Ksiąg Wieczystych przy Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą nr BY1B/00142453/4.

Uprawnionym jest Ewa Maria Biezuńska (Mieczysław, Czesława) w udziale 1/2, 1/6 oraz 1/6, a także Karolina Biezuńska (Jerzy, Barbara) w udziale 1/6.

Budynek, w którym znajduje się lokal jest w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Wisłą”.

Zakres wyceny obejmuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu położonego w Bydgoszczy przy ul. Roweckiego-Grota 1/43.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w celu sprzedaży udziału 1/6, w związku z postępowaniem upadłościowym (postanowienie sygn. akt BY1B/GU/1030/2023 o ogłoszeniu upadłości dłużnika) wobec Moniki Biezuńskiej.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną opracowania operatu szacunkowego stanowi zlecenie z dnia 03.06.2025 r.

Zlecaniodawca: 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 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2024.558 t.j. z późn. zmian.)
- 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

- księga wieczysta nr BY1B/00142453/4
- umowy sprzedaży lokali
- oględziny lokalu z dnia 10.06.2025 r.

3.4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- data sporządzenia operatu szacunkowego – 16.06.2025 r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 10.06.2025 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 10.06.2025 r.
- data dokonania oględzin lokalu – 10.06.2025 r.

4. OPIS I STAN LOKALU

4.1. STAN PRAWNY

Stan prawny na dzień wyceny określono na podstawie badania księgi wieczystej nr BY1B/00142453/4 prowadzonej przez X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bydgoszczy.

Typ księgi – własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości:

Lokal

położenie: województwo kujawsko-pomorskie, powiat m. Bydgoszcz, gmina Bydgoszcz m., miejscowość Bydgoszcz

ulica: Roweckiego-Grota 1/43

przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

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

kondygnacja: 002,0

nieruchomość, na której usytuowany jest budynek: BY1B/00120991/7

odrębność: nie

pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 65,6000 m²

Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością:

Nazwa spółdzielni mieszkaniowej: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nad Wisłą” w Bydgoszczy

Dział II:

Uprawnieni: Ewa Maria Biezuńska (Mieczysław, Czesława) w udziale 1/2, 1/6 oraz 1/6, a także Karolina Biezuńska (Jerzy, Barbara) w udziale 1/6

Dział III:

Ostrzeżenie o ustanowieniu zakazu zbywania i obciążania udziału nr 3 należącego do Ewy Marii Biezuńskiej

Dział IV:

Widnieją wpisy dotyczące hipotek

Szczegóły w załączniku

4.2. OPIS LOKALU

Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 65,60 m² położony jest w Bydgoszcz przy ul. Roweckiego-Grota 1/43.

Lokal znajduje się na drugiej kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego pięciokondygnacyjnego na osiedlu Fordon-Nad Wisłą. Budynek, w którym położony jest przedmiotowy lokal wybudowany został w 1991 r. w technologii z tzw. „wielkiej

plyty". Budynek w całości podpiwniczony, ocieplony. Na klatce schodowej stolarka drzwiowa i okienna PCW. Stan techniczny budynku dobry: dobrze prowadzona gospodarka remontowa, wszystkie niezbędne prace wykonywane na bieżąco. Bezpośrednie sąsiedztwo budynku stanowią budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz punkty handlowo-usługowe. W niedalekiej odległości znajdują się placówki edukacyjne, tereny rekreacyjne oraz przystanki komunikacji miejskiej. Do centrum miasta jest około 15 km.

W skład lokalu wchodzi trzy pokoje, kuchnia, przedpokój łazienka oraz WC. Wyposażony jest w instalacje: wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową i centralnego ogrzewania. Ogrzewanie miejskie, ciepła woda miejska. Stolarka okienna PCW. Na ścianach w pokojach gładzie malowane, w kuchni, łazience i WC płytki ceramiczne, w przedpokoju boazeria. Na podłogach w pokojach panele podłogowe, w kuchni, łazience i WC płytki ceramiczne, w przedpokoju płytki PCW. Lokal posiada balkon. Standard wykończenia lokalu zły – do kapitalnego remontu.



Protokół z oględzin lokalu, dokumentacja fotograficzna stanowią załączniki niniejszego operatu.

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 LOKALI MIESZKALNYCH

Na potrzeby wyceny dokonano analizy lokalnego rynku lokali mieszkalnych o zbliżonej powierzchni użytkowej, znajdujących się w budynkach wybudowanych w technologii z tzw. „wielkiej płyty”.

Obszar rynku – miasto Bydgoszcz – osiedle Fordon

Okres badania cen – od czerwca 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 37 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 5 153,85 do 7 864,11 zł/m², średnio 6 191,88 zł/m² powierzchni użytkowej nieruchomości. Zakres cen ΔC wynosi

2 710,26 zł/m². W badanym okresie nie stwierdzono zmiany cen nieruchomości wskutek upływu czasu. Czynnikiem wpływającym na zmiany poziomu cen na przedmiotowym rynku są: lokalizacja (waga 30%), standard wykończenia lokalu (waga 60%) oraz położenie na piętrze (waga 10%). Wszystkie nieruchomości znajdują się w budynkach wybudowanych w technologii z tzw. „wielkiej płyty” o podobnym, tj. 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
lokalizacja	lepsza średnia gorsza	lepsze położenie w obrębie Fordonu przeciętne położenie w obrębie Fordonu gorsze położenie w obrębie Fordonu
standard wykończenia nieruchomości lokalowej	dobry średni zły	lokal po kapitalnym remoncie lokal w stanie do zamieszkania lokal do kapitalnego remontu
położenie na piętrze	korzystne przeciętne niekorzystne	I piętro parter, piętra pośrednie z wyłączeniem I ostatnie piętro

7. OKREŚLENIE WARTOŚCI LOKALU

Zestawienie cech rynkowych wycenianego lokalu oraz lokalu o cenie minimalnej i maksymalnej:

Cecha	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
lokalizacja	lepsza	gorsza	lepsza
standard wykończenia nieruchomości lokalowej	zły	zły	dobry
położenie na piętrze	korzystne	niekorzystne	korzystne

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

$C_{\text{śr}} = 6\,191,88 \text{ zł}$

$C_{\text{min}} = 5\,153,85 \text{ zł}$

$C_{\text{max}} = 7\,864,11 \text{ zł}$

Obliczenie wartości współczynników korygujących:

$C_{\text{min}} / C_{\text{śr}} = 0,832$

$C_{\text{max}} / C_{\text{śr}} = 1,270$

Obliczenie wartości współczynników korygujących dla wycenianego lokalu:

Cecha	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących	Wartości współczynników dla nieruchomości wycenianej

lokalizacja	30	0,250	0,381	0,250
standard wykończenia nieruchomości lokalowej	60	0,499	0,762	0,499
położenie na piętrze	10	0,083	0,127	0,127
		suma	0,876	

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej wycenianego lokalu wynosi:

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

$$W_{R\ 1m^2} = 6\ 191,88\ \text{zł} \cdot 0,876 = 5\ 424,09\ \text{zł}$$

Wartość rynkowa wycenianego lokalu wynosi:

$$W_R = W_{R\ 1m^2} \cdot P_{uż}$$

$$W_R = 5\ 424,09\ \text{zł/m}^2 \cdot 65,60\ \text{m}^2 = 355\ 820,30\ \text{zł}$$

przyjęto: 356 000 zł

8. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa wycenianego lokalu według stanu na dzień wyceny wynosi:

356 000 zł

(słownie: trzysta pięćdziesiąt sześć tysięcy złotych)



Oszacowana wartość rynkowa wycenianego lokalu dla przyjętego celu wyceny odpowiada cenom uzyskiwanym na lokalnym rynku lokali do niego podobnych.

9. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- operat sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny
- operat może być wykorzystany wyłącznie dla celu określonego w operacie
- autor operatu nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony
- zakłada się, że autorowi operatu są znane wszystkie okoliczności mające wpływ na oszacowaną wartość
- oszacowana wartość rynkowa lokalu nie uwzględnia podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca będzie zobowiązany zapłacić w związku z jego nabyciem, w tym podatku VAT
- powierzchnię lokalu przyjęto zgodnie z księgą wieczystą
- 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 - Księga wieczysta

Załącznik nr 2 - Protokół z oględzin lokalu

Załącznik nr 3 - Dokumentacja fotograficzna

Załącznik nr 4 - Zestawienie lokali podobnych

Załącznik nr 5 – Polisa OC

Operat zawiera 10 stron numerowanych oraz 5 załączników.

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

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	4

Lokal

					Nr podstawy wpisu
Położenie (<i>numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość</i>)	Lp. 1.	1	KUJAWSKO-POMORSKIE, M. BYDGOSZCZ, BYDGOSZCZ M., BYDGOSZCZ		4
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	ROWECKIEGO-GROTA	1	43
Przeznaczenie lokalu			LOKAL MIESZKALNY		
Opis lokalu (<i>rodzaj izby - liczba</i>)			POKÓJ - 3, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1, WC - 1, PRZEDPOKÓJ - 1		
Kondygnacja			002,0		
Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek (<i>numer księgi wieczystej</i>)	Lp. 1.	BY1B / 00120991/ 7			
Odrębność (<i>lokal stanowi odrębną nieruchomość</i>)		NIE			
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych		65,6000 M2			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	ZAŚWIADCZENIE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ O POŁOŻENIU I POWIERZCHNI LOKALU , 2006-11-23, SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "NAD WSISŁĄ", BYDGOSZCZ; 6 (<i>podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./BY1B/00023282/06/001, 2006-11-29 09:47:08, 2006-12-08-08.37.42.539732, NIE, 1-2 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt</i>)

Powrót

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

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Opis spółdzielni mieszkaniowej

		Nr podstawy wpisu
Nazwa spółdzielni mieszkaniowej	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "NAD WISŁĄ"	3
Siedziba spółdzielni mieszkaniowej	BYDGGOSZCZ	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	ZAŚWIADCZENIE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ , 2006-11-23, SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "NAD WISŁĄ" W BYDGOSZCZY; 6 <i>(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./BY1B/00023282/06/001, 2006-11-29 09:47:08, 2006-12-08-08.37.42.539732, NIE, 1-2 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>

Powrót

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

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Uprawnieni

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 2	---	2, 3, 9, 10, 11
	Lp. 2.	2	1 / 6	---	
	Lp. 3.	3	1 / 6	---	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		EWA MARIA BIEŻUŃSKA, MIECZYŚLAW, CZESŁAWA, 64091206642			
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1 / 6	---	11
	Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		KAROLINA BIEŻUŃSKA, JERZY, BARBARA, 84050401127		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA O PRZEKSZTAŁCENIE SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU NA SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU , 2006-11-24, SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "NAD WISŁĄ" W BYDGOSZCZY I JERZY BIEŻUŃSKI I EWA BIEŻUŃSKA; 4 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1B/00023282/06/001, 2006-11-29 09:47:08, 2006-12-08-08.37.42.539732, NIE, 1-2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
3	ZAŚWIADCZENIE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ , 2006-11-23, SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "NAD WISŁĄ" W BYDGOSZCZY; 6 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1B/00023282/06/001, 2006-11-29 09:47:08, 2006-12-08-08.37.42.539732, NIE, 1-2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
9	UMOWA PRZENOSZĄCA UDZIAŁ W SPÓŁDZIELCZYM WŁASNOŚCIOWYM PRAWIE DO LOKALU , 6702/2021, 2021-04-22, ANNA MODRAKOWSKA, BYDGOSZCZ; 39-40 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./BY1B/00014766/21/001, 2021-04-22 17:30:00, 2022-03-24-13.27.36.461398, NIE, 36-38
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

10

UMOWA SPRZEDAŻY WARUNKOWEJ, 4439/2021, 2021-03-11, RAFAŁ WASILEWSKI,
BYDGOSZCZ; 32-34

(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba;
położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./BY1B/00014766/21/001, 2021-04-22 17:30:00, 2022-03-24-13.27.36.461398, NIE, 36-38
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

11

**AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA ZAREJESTROWANY W REJESTRZE SPADKOWYM
PROWADZONYM PRZEZ KRAJOWĄ RADĘ NOTARIALNĄ POD NUMEREM 912055**, REP. A
NUMER 3602/2018, 2018-11-21, KANCELARIA NOTARIALNA W BYDGOSZCZY, NOTARIUSZ ANNA
SŁOMKA; 41-42

(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./BY1B/00014766/21/001, 2021-04-22 17:30:00, 2022-03-24-13.27.36.461398, NIE, 36-38
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

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

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	12
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O USTANOWIENIU ZAKAZU ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA.	
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NR 3 NALEŻĄCY DO EWY MARII BIEŻUŃSKIEJ	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
12	POSTANOWIENIE O UZNANIE CZYNNOŚCI PRAWNEJ ZA BEZSKUTECZNĄ , XIV 134/24, 2024-01-17, SĄD REJONOWY W BYDGOSZCZY XIV WYDZIAŁ CYWILNY, BYDGOSZCZ; 51 <i>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./BY1B/00002940/24/001, 2024-01-22 10:34:00, 2024-04-09-12.49.14.209502, TAK <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>

Powrót

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

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1			5, 6
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA			
Suma (słownie), waluta	24000,00 (DWADZIEŚCIA CZTERY TYSIĄCE) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	KREDYT	
Termin zapłaty	2016-11-01			
Inne informacje	HIPOTEKA ZABEZPIECZA WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCE Z UMOWY KREDYTOWEJ Z DNIA 7 LISTOPADA 2006 ROKU NR 203-12227112/497/2006			
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI S.A. ODDZIAŁ 2 W BYDGOSZCZY, WARSZAWA		

Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2			7, 8
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA			
Suma (słownie), waluta	5280,00 (PIĘĆ TYSIĘCY DWIEŚCIE OSIEMDZIESIĄT) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ODSETKI	
Termin zapłaty	2016-11-01			
Inne informacje	HIPOTEKA ZABEZPIECZA ODSETKI OD UDZIELONEGO KREDYTU W DNIU 7 LISTOPADA 2006 ROKU NR 203-12227112/497/2006			
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI S.A. ODDZIAŁ 2 W BYDGOSZCZY, WARSZAWA		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu

5	OŚWIADCZENIE BANKU, 2006-11-07, POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI S.A. ODDZIAŁ 2 W BYDGOSZCZY; 9 <i>(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./BY1B/00023284/06/001, 2006-11-29 09:48:24, 2006-12-08-14.57.27.328233, NIE, 7-8 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
6	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI, 2006-11-24, JERZY BIEŻUŃSKI I EWA BIEŻUŃSKA; 10 <i>(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./BY1B/00023284/06/001, 2006-11-29 09:48:24, 2006-12-08-14.57.27.328233, NIE, 7-8 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
7	OŚWIADCZENIE BANKU, 2006-11-07, POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI S.A. ODDZIAŁ 2 W BYDGOSZCZY; 9 <i>(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./BY1B/00023284/06/002, 2006-11-29 09:48:24, 2006-12-08-14.57.27.328233, NIE, 7-8 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
8	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI, 2006-11-24, JERZY BIEŻUŃSKI I EWA BIEŻUŃSKA; 10 <i>(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./BY1B/00023284/06/002, 2006-11-29 09:48:24, 2006-12-08-14.57.27.328233, NIE, 7-8 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>

Powrót

PROTOKÓŁ Z OGŁĘDZIN LOKALU

Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 65,60 m² położony jest w Bydgoszcz przy ul. Roweckiego-Grota 1/43.

Lokal znajduje się na drugiej kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego pięciokondygnacyjnego na osiedlu Fordon-Nad Wisłą. Budynek, w którym położony jest przedmiotowy lokal wybudowany został w 1991 r. w technologii z tzw. „wielkiej płyty”. Budynek w całości podpiwniczony, ocieplony. Na klatce schodowej stolarka drzwiowa i okienna PCW. Stan techniczny budynku dobry: dobrze prowadzona gospodarka remontowa, wszystkie niezbędne prace wykonywane na bieżąco. Bezpośrednie sąsiedztwo budynku stanowią budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz punkty handlowo-usługowe. W niedalekiej odległości znajdują się placówki edukacyjne, tereny rekreacyjne oraz przystanki komunikacji miejskiej. Do centrum miasta jest około 15 km.

W skład lokalu wchodzi trzy pokoje, kuchnia, przedpokój łazienka oraz WC. Wyposażony jest w instalacje: wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową i centralnego ogrzewania. Ogrzewanie miejskie, ciepła woda miejska. Stolarka okienna PCW. Na ścianach w pokojach gładzie malowane, w kuchni, łazience i WC płytki ceramiczne, w przedpokoju boazeria. Na podłogach w pokojach panele podłogowe, w kuchni, łazience i WC płytki ceramiczne, w przedpokoju płytki PCW. Lokal posiada balkon. Standard wykończenia lokalu zły – do kapitalnego remontu.



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA





ZESTAWIENIE LOKALI PODOBNYCH

Nr	Ulica	Data sprzedaży	Cena sprzedaży [zł]	Pow. uż. lokalu [m ²]	cena/m ² [zł]	cena skoryg./m ² [zł]
1	Jarużyńska	17.07.2024	335000	65	5153,85	5 153,85
2	Piłsudskiego	27.12.2024	335000	64,74	5174,54	5 174,54
3	Igrzyskowa	28.10.2024	330000	63,29	5214,09	5 214,09
4	Osiedlowa	21.08.2024	345000	63,3	5450,24	5 450,24
5	Rataja	21.02.2025	357000	65,4	5458,72	5 458,72
6	Wyzwolenia	27.01.2025	360000	64,97	5541,02	5 541,02
7	Hallera	18.10.2024	367500	64,97	5656,46	5 656,46
8	Jarużyńska	30.07.2024	370000	64,97	5694,94	5 694,94
9	Bortnowskiego	17.07.2024	375000	65,7	5707,76	5 707,76
10	Przybory	04.07.2024	365500	63,39	5765,89	5 765,89
11	Piłsudskiego	22.08.2024	375000	64,97	5771,89	5 771,89
12	Wierzejskiego	28.06.2024	367000	63,57	5773,16	5 773,16
13	Wyzwolenia	25.06.2024	399000	67,57	5904,99	5 904,99
14	Wańkowicza	14.06.2024	380000	63,59	5975,78	5 975,78
15	Łochowskiego	26.09.2024	380000	63,58	5976,72	5 976,72
16	Wyzwolenia	18.06.2024	390000	64,97	6002,77	6 002,77
17	Wierzejskiego	13.09.2024	384000	63,36	6060,61	6 060,61
18	Zaruskiego	07.02.2025	399999	65,2	6134,95	6 134,95
19	Bachledy	30.10.2024	400000	64,97	6156,69	6 156,69
20	Łochowskiego	10.09.2024	399000	63,6	6273,58	6 273,58
21	Sabały	03.12.2024	410000	65,2	6288,34	6 288,34
22	Wyzwolenia	16.09.2024	400000	63,59	6290,30	6 290,30
23	Bortnowskiego	18.12.2024	410000	64,97	6310,60	6 310,60
24	Taczaka	13.08.2024	415000	64,97	6387,56	6 387,56
25	Igrzyskowa	19.06.2024	405000	63,29	6399,12	6 399,12
26	Podgórze	14.08.2024	435000	67,67	6428,25	6 428,25
27	Przybory	17.10.2024	410000	63,36	6470,96	6 470,96
28	Zurna	27.11.2024	415000	63,36	6549,87	6 549,87
29	Bielawskiego	06.09.2024	427000	63,58	6715,95	6 715,95
30	Krysiewiczowa	07.08.2024	429000	63,58	6747,40	6 747,40
31	Fiedlera	15.07.2024	430000	63,59	6762,07	6 762,07
32	Kleina	28.08.2024	433000	63,59	6809,25	6 809,25
33	Jarużyńska	11.09.2024	448000	64,97	6895,49	6 895,49
34	Wyzwolenia	29.07.2024	455000	65,2	6978,53	6 978,53
35	Kromera	24.06.2024	450000	63,35	7103,39	7 103,39
36	Galla Anonima	20.01.2025	480000	66,21	7249,66	7 249,66
37	Sosnowskiego	13.08.2024	500000	63,58	7864,11	7 864,11

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Wycena Nieruchomości Przemysław
Bukowski**

85-791 Bydgoszcz, Golloba 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