

Komornik Sądowy  
przy Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy  
Maciej Bakalarski  
Kancelaria Komornicza nr III w Prądkach  
86-005 Prądko ul. Geodetów 3  
tel. 603 806 285 e-mail: komornik@bakalarski.com.pl  
www.bydgoszcz.bakalarski.komornik.pl  
Km 490/18

Prądko, dnia 16-12-2022  
Sz P  
Tomasz  
Paluszek

ul. Herberta 4/74  
85-126 Bydgoszcz

#MB \*0020005189701\*/1600/

\*0020005189701\*

## **PROTOKÓŁ OPISU I OSZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W BYDGOSZCZY PRZY UL. CIEPLICKIEJ 28B, DLA KTÓREJ SĄD REJONOWY W BYDGOSZCZ X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH PROWADZI KSIĘGĘ WIECZYSTĄ O NR KW BY1B/00177301/8.**

### **1. Oznaczenie nieruchomości**

Nieruchomość położona jest w Bydgoszczy przy ul. Cieplickiej 28B, gm. Bydgoszcz - działka nr 2/19; obręb ewidencyjny nr 0042. Nieruchomość znajduje się na osiedlu Miedzyń.

### **2. Opis nieruchomości**

Nieruchomość składa się z jednej działki ewidencyjnej gruntu nr 2/19 o powierzchni 0,0260 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym. Nieruchomość jest ogrodzona i jest zabudowana. Nieruchomość charakteryzuje się stosunkowo wysoką intensywnością wykorzystania terenu pod zabudowę obiektami kubaturowymi. Sposób użytkowania nieruchomości: mieszkalny. Na nieruchomości zlokalizowane są następujące obiekty budowlane:

#### a. budynki:

- mieszkalny jednorodzinny - w zabudowie zwartej szeregowej (segment środkowy)

#### b. budowle:

- ogrodzenie (frontowe - murowane i stalowo-drewniane, brama rozwieralna stalowo drewniana zdalnie sterowana, furtka stalowo-drewniana, murowany śmietnik; ogrodowe - systemowe ażurowe stalowe, z furtką)

- chodnik do budynku (kostka betonowa)

- dojazd do budynku (betonowy ażurowy)

- przyłącza do sieci infrastruktury technicznej: wodociągowe, kanalizacyjne (sanitarne i deszczowe), gazowe, energetyczne

Na nieruchomości zlokalizowane są również inne części składowe gruntu:

- krzewy ozdobne

- niska zieleń ozdobna, trawnik

Opis budynku mieszkalnego jednorodzinnego:

Sposób użytkowania budynku: mieszkalny jednorodzinny.

Rok budowy 2009.

Obiekt w zabudowie zwartej szeregowej (segment środkowy).

Forma architektoniczna: tradycyjna.

Technologia budowy: tradycyjna, murowana.

Konstrukcja: ściany.

Podpiwniczenie: brak.

Kondygnacje: podpiwniczenie, parter, poddasze użytkowe.

Program użytkowy obiektu:

- podpiwniczenie: komunikacja pionowa 3,8m<sup>2</sup>, korytarz 2,3m<sup>2</sup>, kotłownia 11,1m<sup>2</sup>, garaż 22,4m<sup>2</sup>; razem 39,6m<sup>2</sup>

- parter: wiatrołap 2,7m<sup>2</sup>, toaleta 3,6m<sup>2</sup>, kuchnia z jadalnią i holem 27,9m<sup>2</sup>, pokój 28,8m<sup>2</sup>; razem 63,0m<sup>2</sup>,

- klatka schodowa: 4,9m<sup>2</sup>

- poddasze użytkowe: korytarz 5,8m<sup>2</sup>, łazienka 8,0m<sup>2</sup>, garderoba 3,7m<sup>2</sup>, trzy pokoje 13,3m<sup>2</sup>, 14,1m<sup>2</sup>, 14,9m<sup>2</sup>; razem 59,8m<sup>2</sup>

Wysokość pomieszczeń: parter - 2,72-2,73m; poddasze użytkowe - 1,10-2,74m.

Powierzchnia netto kondygnacji nadziemnych budynku 149,7m<sup>2</sup>.

Elementy obiektu:

fundamenty: żelbetowe (nie dokonywano odkrywek)

ściany: murowane z bloczków gazobetonowych

dach - konstrukcja: drewniana

dach - pokrycie: blachodachówka

stropy: żelbetowe

schody: zewnętrzne - betonowe; wewnętrzne - drewniane

okna: PCV, rolety zewnętrzne

drzwi: zewnętrzne - wzmocnione; wewnętrzne - z materiałów drewnopochodnych, metalowe

brama: stalowa, segmentowa, unoszona - zdalnie sterowana

posadzki i podłogi: betonowe; płytki ceramiczne, panele podłogowe

ściany - wykończenie: malowanie emulsyjne, płytki ceramiczne

sufity: malowanie emulsyjne

elewacje: tynki mineralne fakturowe

instalacje elektryczne: oświetleniowa, gniazd wtykowych, rtv, domofonowa, alarmowa przeciwwłamaniowa

instalacje sanitarne: zimnej wody, ciepłej wody, kanalizacyjna, gazowa, centralnego ogrzewania (piec gazowy), wentylacja grawitacyjna

inne elementy: zewnętrzne schody i taras

Standard wyposażenia i wykończenia: średni.

Funkcjonalność: dobra.

Ogólny stan techniczno-użytkowy: dobry.

*Opis nieruchomości szczegółowo opracowany jest w operacie szacunkowym sporządzonym przez biegłego sądowego mgr inż. Rafała Hendlera. Operat szacunkowy stanowi integralną część niniejszego protokołu.*

### **3. Prawa i obciążenia**

Wszczęto egzekucję do ww. nieruchomości na wniosek przesłany przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy Macieja Bakalarskiego.

### **4. Umowy i ubezpieczenia.**

Nie ujawnione przez dłużników.

### **5. Właściciel**

Nieruchomość stanowi własność :

- udział nr 2 - 1/2 części - Tomasz Paluszek, syn Leszka i Jolanty PESEL: 71102502992

- udział nr 3 - 1/2 części - Agnieszka Monika Nowakowska Paluszek, córka Tadeusza i Alicji PESEL: 74112100703

### **6. Użytkownicy**

Podczas oględzin nieruchomości przeprowadzonych 6 września 2021 r. stwierdzono, że jest ona użytkowana na cele mieszkaniowe przez Agnieszkę Monikę Nowakowską Paluszek oraz jej dzieci.

### **7. Oszacowanie**

Nieruchomość została wyceniona przez biegłego sądowego mgr inż. Rafała Hendlera następująco:

- Wartość rynkowa nieruchomości - 713 000,00zł w tym

wartość prawa własności gruntu: 113 000,00zł

wartość prawa własności budynku wraz z pozostałymi elementami zagospodarowania: 600 000,00zł

- Wartość rynkowa udziału nr 2 wynoszącego 1/2 części we współwłasności nieruchomości przysługującego

Tomaszowi Paluszek - **356 500,00 zł**

- wartość udziału w prawie własności gruntu - **56 500,00 zł**

- wartość udziału w prawie własności budynku wraz z pozostałymi elementami zagospodarowania - **300 000,00 zł**

- Wartość rynkowa udziału nr 3 wynoszącego 1/2 części we współwłasności nieruchomości przysługującego Agnieszce Monice Nowakowskiej Paluszek - **356 500,00 zł**

- wartość udziału w prawie własności gruntu - **56 500,00 zł**

- wartość udziału w prawie własności budynku wraz z pozostałymi elementami zagospodarowania - **300 000,00 zł**

#### **8. Zgłoszone prawa do nieruchomości - hipoteki**

- przymusowa zwykła w kwocie: 34 923,72 zł na rzecz: Bank Spółdzielczy w Brodnicy,

- umowna w kwocie: 1 091 400,00 zł na rzecz: Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna oddział pierwszy w Bydgoszczy,

- przymusowa w kwocie: 566 000,00 zł na rzecz: Skarb Państwa - Prokuratura Rejonowa w Bełchatowie,

- przymusowa w kwocie: 8 139,72 zł na rzecz: JAS-FBG S.A.

- przymusowa w kwocie: 24 826,00 zł na rzecz EKO-WTÓR sp. z o.o.

- przymusowa w kwocie: 11 498,00 zł na rzecz Asekuracja sp. z o.o.

- przymusowa w kwocie: 68 666,00 zł na rzecz Premium Management S.A.

Komornik Sądowy

Maciej Bakalarski

**Adresat oryginału:** Tomasz Paluszek

**Do wiadomości:** 1. a/aa