



## **PROTOKÓŁ OPISU I OSZACOWANIA UŁAMKOWEJ CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI**

### **1. Oznaczenie nieruchomości**

Nieruchomość położona jest w miejscowości Czarze, przy ul. Chełmińskiej 55, gm. Dabrowa Chełmińska - działka nr 181/2; obręb ewidencyjny nr 0003, Czarze. Od północy nieruchomość graniczy z działką nr 180/2, od południa z działką nr 363/1 - droga, od wschodu z działką nr 180/2, natomiast od zachodu z działkami nr 181/1 oraz 179/13.

### **2. Opis nieruchomości**

Nieruchomość składa się z jednej zabudowanej działki ewidencyjnej gruntu nr 181/2 (obręb nr 0003; Czarze) o powierzchni 0,1641 ha. Poziome ukształtowanie gruntu nieruchomości stanowi nieregularny wielobok – zgodnie z mapą ewidencyjną. Pionowe ukształtowanie gruntu nieruchomości zasadniczo stanowi teren płaski, z niewielkimi lokalnymi różnicowaniami wysokości. Sposób użytkowania nieruchomości: mieszkalny; działka gruntu zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz towarzyszącą zabudową gospodarczą. Nieruchomość jest ogrodzona i jest zabudowana. Nieruchomość charakteryzuje się średnią intensywnością wykorzystania terenu pod zabudowę obiektami kubaturowymi. Na nieruchomości zlokalizowane są następujące obiekty budowlane:

- budynki: budynek mieszkalny jednorodzinny (nr ew. 565); budynki gospodarcze (nr ew.: 562 i 563; w zabudowie zwartej; z dobudowaną toaletą; parterowe, część z poddaszem; murowane; dach płaski, dach drewniany dwuspadowy kryty eternitem falistym; 16 m<sup>2</sup> p.z. i 48 m<sup>2</sup> p.z.; ogólny stan techniczno-użytkowy - średni); budynek gospodarczy (brak nr ewidencyjnego i brak naniesienia na mapie ewidencyjnej; wolnostojący; parterowy; murowany; dach płaski drewniany kryty papą; ok. 25 m<sup>2</sup> p.z.; ogólny stan techniczno-użytkowy - średni)
- budowle i inne elementy budowlane: ogrodzenie i wygrozdenia wewnętrzne (ażurowe stalowe; siatka stalowa; furki i bramy rozwieralne); lokalne utwardzenia terenu (betonowe); elementy małej architektury ogrodowej (pergole drewniane, wygrozdenia kamienne); przyłącza do sieci infrastruktury technicznej oraz wewnętrzne sieci i urządzenia: wodociągowe (wg. mapy zasadniczej /geoportal.mojregion.info/ występuje lokalna sieć wewnętrzna w132 znajdująca się na działkach ew. nr: 181/2 i 181/1 [sąsiednia odrębna nieruchomość] bez połączenia z większą siecią wodociągową, a wg. oświadczenia współwłaścicieli istnieje przyłącze wodociągowe do wiejskiej sieci wodociągowej), kanalizacyjne – do lokalnego szamba na działce ew. nr 181/2, energetyczne – napowietrzne z sieci do budynku mieszkalnego i następnie napowietrzne wewnętrzne do budynków gospodarczych

Na nieruchomości zlokalizowane są również inne części składowe gruntu:

- trawniki i niska roślinność ozdobna
- zakrzewienia i zadrzewienia ozdobne i owocowe.

Ponadto na nieruchomości zlokalizowane są obiekty nie stanowiące części składowych gruntu i nie będące przedmiotem wyceny:

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, nie stanowiące części składowych gruntu lub budynku w rozumieniu art. 49 KC i nie będące przedmiotem wyceny: sieć telekomunikacyjna przebiegająca przez frontową część działki ew. nr 181/2 (wg. mapy zasadniczej /geoportal.mojregion.info/).

Ogólny opis budynku mieszkalnego jednorodzinnego (nr ew. 565):

Sposób użytkowania: mieszkalny jednorodzinny. Rok budowy: brak danych ewidencyjnych. Rozbudowa w 1996 roku (według oświadczenia). Obiekt w zabudowie wolnostojącej. Forma architektoniczna: tradycyjna. Technologia budowy: tradycyjna, murowana. Konstrukcja: ściany. Podpiwniczenie: częściowe. Kondygnacje nadziemne: parter; poddasze w części użytkowe, a w części nieużytkowe (strych). Program użytkowy obiektu: • podpiwniczenie: komunikacja pionowa, pom. gospodarcze, kotłownia • parter: wiatrołap 3,4 m<sup>2</sup>, korytarz 6,5 m<sup>2</sup>, łazienka 4,0 m<sup>2</sup>, kuchnia 9,4 m<sup>2</sup>, pom. gospodarcze 2,4 m<sup>2</sup>, trzy pokoje 15,0 m<sup>2</sup>, 21,0 m<sup>2</sup>, 16,3 m<sup>2</sup> • komunikacja pionowa 2,8 m<sup>2</sup> • poddasze – część użytkowa: korytarz 1,9 m<sup>2</sup>, dwa pokoje 16,3 m<sup>2</sup>, 9,5 m<sup>2</sup>, pom. gospodarcze 6,1 m<sup>2</sup> Wysokość pomieszczeń: parter 2,28-2,69 m; poddasze 0,20-2,59 m. Powierzchnia użytkowa kondygnacji nadziemnych budynku: 111,8 m<sup>2</sup>. Podstawowe elementy obiektu: • fundamenty: murowane (według oświadczenia) • ściany: nadziemia – murowane z elementów drobnowymiarowych (błoczek, cegła ceramiczna) • stropy: ceramiczne łukowe – nad piwnicą, drewniane – nad parterem • schody: drewniane • dach:

konstrukcji drewnianej; kryty eternitem falistym • okna: PCV; drewniane • drzwi: zewnętrzne – PCV; wewnętrzne – drewniane, drewnopochodne • posadzki i podłogi: betonowe; płytki ceramiczne i gresowe, panele podłogowe, wykładziny PCV • wykończenie ścian: malowanie emulsyjne, płytki ceramiczne, tapety, okładziny ozdobne • sufity: malowanie emulsyjne, boazerie drewniane • instalacje elektryczne: zasilająca, oświetleniowa, rtv • instalacje sanitarne: wod.-kan., centralne ogrzewanie (piec na paliwo stałe w piwnicy), wentylacja grawitacyjna  
Standard wyposażenia i wykończenia: średni. Funkcjonalność: średnia.

Ogólny stan techniczno-użytkowy: wewnętrzny – zadowalający; zewnętrzny - średni.

*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 co do udziału nr 1 wynoszącego 1/2 części ww. nieruchomości oraz udziału nr 2 wynoszącego 1/8 części ww. nieruchomości na wniosek przesłany przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy Macieja Bakalarskiego.

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

Nie zostały ujawnione.

### **5. Właściciel**

Nieruchomość stanowi własność Lucyny Gil (udział nr 1: 1/2 i udział nr 2: 1/8), Piotra Pawła Gil (udział nr 3: 1/8), Krzysztofa Gil (udział nr 4: 1/8), Marzeny Smolińskiej (udział nr 5: 1/8).

### **6. Użytkownicy**

Podczas oględzin nieruchomości przeprowadzonych 3 kwietnia 2024 r. stwierdzono, że jest ona zamieszkiwana przez dłużniczkę.

### **7. Oszacowanie**

Nieruchomość została wyceniona przez biegłego sądowego mgr inż. Rafała Hendlera w następujący sposób:

1) wartość rynkowa udziału nr 1 wynoszącego 1/2 części ułamkowych we współwłasności nieruchomości:

**236 500,00 zł.,**

2) wartość rynkowa udziału nr 2 wynoszącego 1/8 części ułamkowych we współwłasności nieruchomości:

**59 125,00 zł.**

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

- hipoteka przymusowa na rzecz Best I Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego na kwotę 89 130,26 zł.

Komornik Sądowy

*Maciej Bakalarski*