

#KOM *0020005534552*/N0176/



**PROTOKÓŁ OPISU I OSZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI
POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI OSIELSKO, PRZY UL. OWOCOWEJ 4,
DLA KTÓREJ SĄD REJONOWY W BYDGOSZCZ X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
PROWADZI KSIĘGĘ WIECZYSTĄ O NR KW BY1B/00108782/9**

1. Oznaczenie nieruchomości

Nieruchomość położona jest w miejscowości Osielsko, przy ul. Owocowej 4, gm. Osielsko - działka nr 118/12; obręb ewidencyjny nr 0010, Osielsko. Od północy nieruchomość graniczy z działką nr 118/13, od południa graniczy z działką nr 118/7, od zachodu z działką nr 97/54 - droga (ul. Porzeczkowa) oraz z działką nr 97/63, natomiast od wschodu z działką nr 118/10 - droga (ul. Owocowa).

2. Opis nieruchomości

Nieruchomość składa się z jednej zabudowanej działki ewidencyjnej gruntu nr 118/12 (obręb nr 0010; Osielsko) o powierzchni 0,0533 ha. Poziome ukształtowanie gruntu nieruchomości stanowi sześciobok w kształcie zbliżonym do prostokąta – 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 jednorodzinnym w zabudowie zwartej bliźniaczej. 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. 2167)
- budowle i inne elementy budowlane: ogrodzenie (ażurowe stalowe; słupki frontowe murowane z cegły; furtka i brama rozwieralna bez automatyki); dojazd i dojście do budynku, chodniki (kostka betonowa); elementy małej architektury ogrodowej (wygrodzenia kamienne); przyłącza do sieci infrastruktury technicznej oraz wewnętrzne sieci i urządzenia: wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, energetyczne – zgodnie z mapą zasadniczą.

Na nieruchomości zlokalizowane są również inne części składowe gruntu:

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

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

- przebiegająca ukośnie przez działkę ew. nr 118/12 sieć specjalna „si” – zgodnie z mapą zasadniczą.

Ogólny opis budynku mieszkalnego jednorodzinnego (nr ew. 2167):

Sposób użytkowania: mieszkalny jednorodzinny.

Rok budowy: brak danych ewidencyjnych; lata 2008-2009 (według oświadczenia).

Obiekt w zabudowie zwartej bliźniaczej.

Forma architektoniczna: tradycyjna.

Technologia budowy: tradycyjna, murowana.

Konstrukcja: ściany.

Podpiwniczenie: brak.

Kondygnacje nadziemne: parter; poddasze użytkowe.

Program użytkowy obiektu:

- parter: wiatrołap 2,8 m², garaż 22,1 m², hall+kuchnia+jadalnia+salon+komunikacja pionowa 55,6 m², łazienka (z funkcją kotłowni gazowej) 3,4 m²

- poddasze użytkowe: przedpokój 4,9 m², cztery pokoje 8,1 m², 7,5 m², 10,2 m², 10,9 m², łazienka 5,8 m².

Wysokość pomieszczeń: parter 2,57-2,59 m; poddasze użytkowe 1,00-2,45 m.

Powierzchnia użytkowa kondygnacji nadziemnych budynku: **131,3 m²**.

Podstawowe elementy obiektu:

- fundamenty: żelbetowe (według oświadczenia)
- ściany: nadziemne – murowane z elementów drobnowymiarowych (błoczki gazobetonowe)
- stropy: żelbetowe
- schody: wewnętrzne drewniane
- dach: konstrukcji drewnianej; kryty dachówką
- okna: PCV, drewniane połaciowe, luksfery
- drzwi: zewnętrzne – wzmocnione; wewnętrzne – drewnopochodne, stalowe
- elewacje: tynki mineralne
- posadzki i podłogi: betonowe; płytki ceramiczne, panele podłogowe
- wykończenie ścian: malowanie emulsyjne, płytki ceramiczne
- sufity: malowanie emulsyjne
- instalacje elektryczne: zasilająca, oświetleniowa, rtv, domofonowa, alarmowa przeciwwłamaniowa
- instalacje sanitarne: wod.-kan., c.w.u., gaz, centralne ogrzewanie (piec gazowy dwufunkcyjny w łazience parteru; ogrzewanie podłogowe, grzejniki), wentylacja grawitacyjna,
- inne elementy: taras przyziemny.

Standard wyposażenia i wykończenia: średni.

Funkcjonalność: dobra.

Ogólny stan techniczno-użytkowy: zadowalający.

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

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 zostały ujawnione.

5. Właściciel

Nieruchomość stanowi własność Magdaleny Stefańskiej oraz Rafała Stefańskiego we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

6. Użytkownicy

Podczas oględzin nieruchomości przeprowadzonych 27 września 2024 r. stwierdzono, że jest ona zamieszkiwana przez Panią Magdalenę Stefańską.

7. Oszacowanie

Nieruchomość została wyceniona przez biegłego sądowego mgr inż. Rafała Hendlera na kwotę: **1 121 000,00 zł.**

8. Zgłoszone prawa do nieruchomości - hipoteki

- hipoteka umowna łączna zwykła na rzecz Prokury Niestandaryzowanego Funduszu Wierzytelności Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego na kwotę 699 237,32 zł.,
- hipoteka umowna łączna kaucyjna na rzecz Prokury Niestandaryzowanego Funduszu Wierzytelności Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego na kwotę 489 466,12 zł.

Komornik Sądowy

Maciej Bakalarski