

OPIS PRZEDMIOTU SPRZEDAŻY – NIERUCHOMOŚĆ STASZICA 3,5,7

Nieruchomość obejmuje kompleks dwóch nieruchomości gruntowych, dla których prowadzone są księgi wieczyste nr: BY1B/00002627/2, BY1B/00052016/1, połączonych funkcjonalnie i stanowiących razem zorganizowaną całość użytkowo-techniczną o charakterze usługowym, o funkcji administracyjno-dydaktyczno-mieszkalnej, będących przedmiotami odrębnych praw własności.

Działki ewidencyjne gruntu wchodzące w skład opiniowanego kompleksu nieruchomości bezpośrednio sąsiadują ze sobą; zabudowane są zwartą zabudową zespołu budynków zamieszkania zbiorowego (dom studenta) i użyteczności publicznej /w tym budynek sali koncertowej zlokalizowany jest na obu działkach ewidencyjnych gruntu objętych odrębnymi księgami wieczystymi/; są połączone funkcjonalnie i stanowią razem zorganizowaną całość użytkowo-techniczną o charakterze usługowym, o funkcji administracyjno-dydaktyczno-mieszkalnej; są przedmiotami odrębnych praw własności, ale przysługujących temu samemu właścicielowi.

KW nr BY1B/00002627/2

prowadzona przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy X Wydział Ksiąg Wieczystych
Nieruchomość gruntowa.

DZIAŁ I:

- Położenie: miejscowość Bydgoszcz, ul. Staszica
- Działka ewidencyjna nr 9
- Sposób korzystania: działka zabudowana
- Obszar całej nieruchomości: 0,2157 ha
- Budynki: Bydgoszcz, ul. Staszica nr 3; 4 kondygnacyjny, podpiwniczony murowany
- Prawa związane z własnością: brak wpisów

DZIAŁ II:

Właściciele: Akademia Muzyczna im. Feliksa Nowowiejskiego z siedzibą w Bydgoszczy; REGON
00084239000000

DZIAŁ III:

Wpis inny – odnośnie działek 1077/4 i 1230/4 karty mapy 2 o łącznym obszarze 0,0286 ha wszczęto postępowanie wywłaszczeniowe /wpisano dnia 1902.09.30, przepisano dnia 1950.07.15/ – zgodnie z wydrukiem treści księgi wieczystej z dnia 2025.05.20, stanowiącym załącznik do opinii.

DZIAŁ IV:

Wpis hipoteki umownej zwykłej w sumie 474000,00 zł na rzecz Narodowego Banku Polskiego I Oddział w Bydgoszczy - zgodnie z wydrukiem treści księgi wieczystej z dnia 2025.05.20.

Wzmianki o wnioskach, o apelacjach od wpisów, o kasacji: brak wpisów.

Nie stwierdzono sądowego wpisu ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

KW nr BY1B/00052016/1

prowadzona przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy X Wydział Ksiąg Wieczystych
Nieruchomość gruntowa.

DZIAŁ I:

- Położenie: miejscowość Bydgoszcz, ul. Kołłątaja
- Działka ewidencyjna nr 11
- Sposób korzystania: działka zabudowana
- Obszar całej nieruchomości: 0,0328 ha
- Budynki: Bydgoszcz, ul. Kołłątaja nr 10; 4 kondygnacyjny, podpiwniczony murowany
- Prawa związane z własnością: brak wpisów

DZIAŁ II:

Właściciele: Akademia Muzyczna im. Feliksa Nowowiejskiego z siedzibą w Bydgoszczy; REGON 00084239000000

DZIAŁ III:

Brak wpisów.

DZIAŁ IV:

Brak wpisów.

Wzmianki o wnioskach, o apelacjach od wpisów, o kasacji: brak wpisów.

Nie stwierdzono sądowego wpisu ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

OPIS STANU ZAGOSPODAROWANIA I STANU TECHNICZNO-UŻYTKOWEGO

Opis stanu zagospodarowania i stanu techniczno-użytkowego nieruchomości poprzedzono oględzinami nieruchomości.

Opiniowany kompleks dwóch nieruchomości gruntowych składa się z dwóch działek ewidencyjnych gruntu nr 9 i nr 11, położonych w obrębie ewidencyjnym nr 0166, o łącznej powierzchni 0,2485 ha.

Działki ewidencyjne gruntu wchodzące w skład kompleksu nieruchomości bezpośrednio sąsiadują ze sobą, zabudowane są zwartą zabudową zespołu budynków zamieszkania zbiorowego (dom studenta) i użyteczności publicznej, są połączone funkcjonalnie i stanowią razem zorganizowaną całość użytkowo-techniczną o charakterze usługowym, o funkcji administracyjno-dydaktyczno-mieszkalnej.

Kompleks nieruchomości nie jest ogrodzony.

Opiniowany kompleks nieruchomości charakteryzuje się wysoką intensywnością wykorzystania terenu pod zabudowę obiektami kubaturowymi.

Poziome ukształtowanie gruntu obu nieruchomości stanowi nieregularny wielobok w kształcie litery „L” – zgodnie z kopią mapy ewidencyjnej.

Pionowe ukształtowanie gruntu obu nieruchomości zasadniczo stanowi teren płaski, z lokalnymi niewielkimi różnicowaniami wysokości.

Na terenie opiniowanego kompleksu nieruchomości zlokalizowane są następujące obiekty budowlane:

- budynki:

zwarta zabudowa zespołu budynków zamieszkania zbiorowego (dom studenta) i użyteczności publicznej - połączona funkcjonalnie i stanowiąca razem zorganizowaną całość użytkowo-techniczną o charakterze usługowym, o funkcji administracyjno-dydaktyczno-mieszkalnej (nr ew. bud.: 136, 159, 128, 119)

- budowle i inne elementy budowlane: śmietnik (murowany, dach jednospadowy kryty blachodachówką); zewnętrzne i wewnętrzne utwardzenia terenu – chodniki, dojścia i dojazd do budynków, parking (płyty chodnikowe betonowe, kostka betonowa, trylinka, płytki lastryko, płyty betonowe ażurowe); niskie wygradzenia zieleni przy budynkach i stojaki rowerowe (stalowe); przyłącza do sieci infrastruktury technicznej oraz wewnętrzne sieci i urządzenia: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowe, ciepłne, energetyczne, teletechniczne

Na nieruchomościach zlokalizowane są również inne części składowe gruntu:

- lokalne zakrzewienia i pojedyncze zadrzewienia
- trawniki

Ogólny opis zwartej zabudowy zespołu budynków zamieszkania zbiorowego (dom studenta) i użyteczności publicznej - połączonych funkcjonalnie i stanowiących razem zorganizowaną całość użytkowo-techniczną o charakterze usługowym, o funkcji administracyjno-dydaktyczno-mieszkalnej (nr ew. bud.: 136, 159, 128, 119):

Sposób użytkowania: budynki o charakterze usługowym (zamieszkania zbiorowego - dom studenta i użyteczności publicznej - administracyjno-dydaktyczny i sala koncertowa).

Rok zakończenia budowy: 1903-1904 r.; w latach 80-ych ub. w. przeprowadzona adaptacja do funkcji administracyjno-dydaktyczno-mieszkalnej.

Budynki (z wyłączeniem budynku sali koncertowej) są obiektami zabytkowymi wpisanymi do gminnej ewidencji zabytków.

Obiekty w zabudowie zwartej.

Forma architektoniczna: klasyczna.

Technologia budowy: tradycyjna murowana.

Konstrukcja: ściany.

Kondygnacje: podpiwniczenie (w większej części obiektu); parter, dwa piętra, trzecie piętro / poddasze użytkowe.

Program użytkowy obiektu:

- podpiwniczenie: pom. magazynowe, warsztatowe, techniczne (w tym węzły ciepłne), sanitarne, pralnia, suszarnia, rowerownia; bar z zapleczem, sala konsumpcyjna, hall, komunikacja pozioma i pionowa
- parter, piętra, poddasze użytkowe: pokoje dla studentów, kadry dydaktycznej i gości; pom. socjalne, kuchenne, sanitarne, gospodarcze i techniczne; świetlica, sala koncertowa, garderoba, szatnie, halle; pom. dydaktyczne, administracyjne; komunikacja pozioma i pionowa

Wysokość pomieszczeń: podpiwniczenie – 2,19 m; parter – 3,30-7,50 m; I i II piętro – 3,30 m; III piętro / poddasze użytkowe – 2,60-3,08 m.

Dane techniczne obiektu (wg książki obiektu budowlanego oraz zgodnie z inwentaryzacją budowlaną z 2009 r.): Pz – 1315,4 m², V – 17484 m³, Pu* – 4179,2 m² (powierzchnia użytkowa rozumiana jako powierzchnia wszystkich pomieszczeń w budynkach łącznie z powierzchnią ruchu).

! Ze względu na w większości użytkowy charakter pomieszczeń w podpiwniczeniu obiektu do powierzchni użytkowej tego obiektu zaliczono również powierzchnię kondygnacji podpiwniczenia.

Podstawowe elementy obiektu:

- fundamenty: betonowe, żelbetowe, ceglane
- ściany piwnic i nadziemia: murowane z cegły ceramicznej
- stropy: ceramiczne, żelbetowe, drewniane
- schody: betonowe, żelbetowe
- dach – konstrukcja: drewniana wielopłociowa; lukarny, wieże wykuszy; termoizolacja z wełny mineralnej
- dach – pokrycie: blacha cynkowa, dachówka ceramiczna karpiówka; papa termozgrzewalna (na płaskich częściach zadaszenia)

- okna: PCV z szybami zespolonymi; częściowe okratowanie
- drzwi: zewnętrzne – drewniane, profilowe metalowe i PCV; wewnętrzne - drewniane, drewnopochodne, stalowe, profilowe metalowe
- bramy przejazdowe: stalowa segmentowa unoszona, rozwieralna drewniana
- posadzki i podłogi: betonowe; parkiety drewniane, płytki ceramiczne, lastryko, tarket i inne wykładziny
- ściany – wykończenie: tynki c-w; malowanie emulsyjne i olejne, tapety, płytki ceramiczne, okładziny ozdobne i akustyczne
- sufity: tynki c-w; malowanie emulsyjne, płyty, okładziny ozdobne drewniane
- elewacje: tynki c-w; malowanie emulsyjne
- instalacje elektryczne: oświetleniowa, gniazd wtykowych, odgromowa, telekomunikacyjna, informatyczna; monitoring kamer, alarmowa p.poż. z czujnikami dymowymi; instalacja fotowoltaiczna na dachu budynku sali koncertowej (17,4 kWp)
- instalacje sanitarne: zimnej wody, ciepłej wody użytkowej, wodna p.poż. z hydrantami, kanalizacyjna, gazowa, centralnego ogrzewania zdalaczynnego (węży ciepłne KPEC w podpiwniczeniu obiektu; grzejniki), wentylacja grawitacyjna i mechaniczna
- inne elementy: klapy dymowe z automatycznym sterowaniem

Ogólny standard wyposażenia i wykończenia obiektu: średni.

Funkcjonalność obiektu: średnia.

Ogólny stan techniczny obiektu: zadowalający (-); lokalne zawilgocenia ścian kondygnacji podpiwniczenia.

Łączna powierzchnia użytkowa budynków zlokalizowanych na terenie kompleksu nieruchomości wynosi 4179,2 m².

OPIS STANU OTOCZENIA

Opiniowana nieruchomość położona jest w województwie kujawsko-pomorskim, powiecie m. Bydgoszcz, gminie m. Bydgoszcz, miejscowości Bydgoszcz o statusie miasta, w Śródmieściu, przy ul. Staszica nr 3-7.

Miasto Bydgoszcz ma charakter regionalnego ośrodka mieszkalno-usługowo-produkcyjnego o wysokim stopniu zurbanizowania.

W Bydgoszczy na terenie około 176 km² zamieszkuje około 340 000 mieszkańców.

Bydgoszcz jest stolicą województwa kujawsko-pomorskiego, siedzibą starosty powiatu bydgoskiego oraz wojewody kujawsko-pomorskiego. Położona jest u ujścia rzeki Brdy do rzeki Wisły. Stanowi węzeł drogowy, kolejowy i żeglugi śródlądowej. Przy granicy miasta funkcjonuje port lotniczy obsługujący połączenia krajowe i zagraniczne.

W otoczeniu nieruchomości znajdują się: tereny zabudowane ze zwartą śródmiejską zabudową mieszkalną wielorodzinną i usługową; Filharmonia Pomorska, obiekty oświatowe i opieki zdrowotnej; Skwer im. p.por. L. Białego i inne śródmiejskie tereny zielone.

Otoczenie nieruchomości wyposażone jest w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej: drogi lokalne; sieci: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowe, ciepłne, energetyczne, telekomunikacyjne, światłowodowe.

Otoczenie nieruchomości obsługiwane jest przez komunikację publiczną autobusową, a w dalszej odległości również przez tramwajową.

Najbliższe przystanki komunikacji autobusowej zlokalizowane są w ul. Markwarta i ul. 3 Maja.

Dojazd do kompleksu nieruchomości: drogami o nawierzchni asfaltowej – ul. Staszica i ul. Kołtątaja (narożne położenie nieruchomości).

Dostęp kompleksu nieruchomości do drogi publicznej lub innej ogólnodostępnej: bezpośredni – do gminnej drogi publicznej - ul. Staszica (poprzez jeden zjazd z drogi na dz. ew. nr 9).

WSKAZANIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście – Sielanka” w Bydgoszczy, obejmującym obszar ograniczony ulicami: Piotrowskiego, Jagiellońską, 3 Maja, Krasińskiego, Gdańską, Al. Mickiewicza, Al. Ossolińskich, zatwierdzonym uchwałą nr XIII/201/11 z dnia 2011.06.29 Rady Miasta Bydgoszczy (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 2011.08.10 nr 181, poz. 1626) opiniowany kompleks nieruchomości położony jest na terenie zabudowy zamieszkania zbiorowego (oznaczenie: 45.MZ), a budynki zlokalizowane na terenie kompleksu nieruchomości, z wyjątkiem budynku sali koncertowej, są obiektami zabytkowymi wpisanymi do gminnej ewidencji zabytków.

Stwierdzony w trakcie oględzin faktyczny sposób użytkowania nieruchomości – charakter usługowy: zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej.

Wobec powyższego, na podstawie art. 154 ustawy z dnia 1997.08.21 o gospodarce nieruchomościami, dla potrzeb dokonania wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania, przeznaczenie nieruchomości ustalono zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem faktycznego sposobu jej użytkowania.