

OPIS PRZEDMIOTU SPRZEDAŻY – NIERUCHOMOŚĆ WARMIŃSKIEGO 13

OPIS STANU PRAWNEGO

KW nr BY1B/00028340/4

Dla sprzedawanej nieruchomości prowadzona przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy X Wydział Ksiąg Wieczystych

DZIAŁ I:

- Położenie: miejscowość Bydgoszcz, ul. Warmińskiego nr 13; Obrońców Bydgoszczy
- Działka ewidencyjna nr 129
- Sposób korzystania: działka zabudowana
- Obszar całej nieruchomości: 0,0801 ha
- 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.

Stan prawny nieruchomości wynikający z innych dokumentów:

Nie przedłożono żadnych innych dokumentów dotyczących stanu prawnego nieruchomości.

OPIS STANU ZAGOSPODAROWANIA I STANU TECHNICZNO-UŻYTKOWEGO

Opis stanu zagospodarowania i stanu techniczno-użytkowego nieruchomości poprzedzono oględzinami nieruchomości. Nieruchomość składa się z jednej działki ewidencyjnej gruntu nr 129 (obręb nr 0128) o powierzchni 0,0801 ha zabudowanej budynkiem niemieszkalnym użytkowanym na cele dydaktyczne. Nieruchomość jest ogrodzona. Nieruchomość charakteryzuje się stosunkowo niską intensywnością wykorzystania terenu pod zabudowę obiektami kubaturowymi. Poziome ukształtowanie gruntu nieruchomości stanowi czworobok w kształcie trapezu.

Pionowe ukształtowanie gruntu nieruchomości zasadniczo stanowi teren płaski, z lekkim spadkiem w kierunku południowym oraz ze zróżnicowaniem wysokości parkingu i wewnętrznej drogi dojazdowej do parkingu.

Na terenie nieruchomości, poza w/w budynkiem, znajdują się:

- budowle:

ogrodzenie (ażurowe stalowe na podmurówce murowanej z cegły ceramicznej; furtka i brama rozwieralna - ażurowe stalowe);

dojście i dojazd do budynku oraz do parkingu, parking (kostka betonowa);

przyłącza do sieci infrastruktury technicznej oraz wewnętrzne sieci i urządzenia: wodociągowe, kanalizacyjne, energetyczne, gazowe (nieczyste), ciepłe (przyłącze z sąsiedniej nieruchomości – dz. ew. nr 130/2), teletechniczne (przyłącze z działki drogowej nr ew. 250);

niski mur oporowy z drewnianymi siedziskami oraz schody terenowe (pomiędzy parkingiem, a wewnętrzną drogą dojazdową do parkingu)

Na nieruchomości zlokalizowane są również inne części składowe gruntu:

- zakrzewienia (żywoptót wzdłuż ogrodzenia)
- trawnik i inna lokalna zieleń niska

Ogólny opis budynku niemieszkalnego dydaktycznego (nr ew. 40):

Sposób użytkowania: budynek niemieszkalny o charakterze usługowym, użytkowany na cele dydaktyczne. Rok zakończenia budowy: 1890/1905 r.; w 2005 r. przeprowadzona adaptacja do funkcji dydaktycznej. Obiekt użytkowany na podstawie decyzji PINB dla Miasta Bydgoszczy z dnia 2005.11.23 nr 714/2308/05WO udzielającej pozwolenia na użytkowanie budynku.

Budynek jest obiektem zabytkowym wpisanym do gminnej ewidencji zabytków.

Obiekty w zabudowie zwartej.

Forma architektoniczna: klasyczna.

Technologia budowy: tradycyjna murowana.

Konstrukcja: ściany.

Kondygnacje: podpiwniczenie; parter, dwa piętra, poddasze użytkowe.

Program użytkowy obiektu:

- podpiwniczenie: pom. magazynowo-techniczne (w tym węzeł cieplny), sanitarne, pom. administracyjne z szatnią, sala dydaktyczna, komunikacja pozioma i pionowa

- parter, piętra, poddasze użytkowe: sale dydaktyczne; pom. biurowe, sanitarne, magazynowe, komunikacja pozioma i pionowa

Wysokość pomieszczeń: podpiwniczenie – 2,47-2,49 m; parter – 3,29-3,64 m; I i II piętro – 3,21-3,68 m; poddasze użytkowe – 0,50-2,58 m.

Dane techniczne obiektu (wg książki obiektu budowlanego): Pz – 201,72 m², V – 3473 m³, Pu* – 720,66 m² (powierzchnia użytkowa rozumiana jako powierzchnia wszystkich pomieszczeń w budynku łącznie z powierzchnią ruchu).

UWAGA:

Ze względu na w większości użytkowy charakter pomieszczeń w podpiwniczeniu budynku do powierzchni użytkowej tego obiektu zaliczono również powierzchnię kondygnacji podpiwniczenia i taką powierzchnię użytkową zastosowano do wyceny nieruchomości.

Podstawowe elementy obiektu:

- fundamenty: ceglane
- ściany piwnic i nadziemia: murowane z cegły ceramicznej
- stropy: ceramiczne, żelbetowe, drewniane
- schody: żelbetowe
- dach – konstrukcja: drewniana
- dach – pokrycie: papa termozgrzewalna, dachówka ceramiczna
- okna: PCV, drewniane połaciowe; częściowe okratowanie
- drzwi: zewnętrzne – drewniane; wewnętrzne - drewnopochodne, PCV
- posadzki i podłogi: betonowe; płytki ceramiczne, panele podłogowe, drewniane, wykładziny PCV i dywanowe
- ściany – wykończenie: tynki c-w; malowanie emulsyjne, płytki ceramiczne; ściany sal muzycznych – wewnętrzne okładziny z wełny mineralnej i płyt g-k
- sufity: tynki c-w; malowanie emulsyjne
- elewacje: tynki mineralne, cegła ceramiczna
- instalacje elektryczne: oświetleniowa, gniazd wtykowych, odgromowa, telekomunikacyjna; alarmowa przeciwwłamaniowa
- instalacje sanitarne: wod.-kan., wodna p.poż. z hydrantami, centralnego ogrzewania zdalaczynnego (węzeł cieplny KPEC w podpiwniczeniu obiektu; grzejniki), wentylacja grawitacyjna
- inne elementy: kłapa dymowa w komunikacji pionowej

Ogólny standard wyposażenia i wykończenia obiektu: średni (-).

Funkcjonalność obiektu: średnia (-).

Ogólny stan techniczny obiektu: zadowalający / średni; zawilgocenia ścian kondygnacji podpiwniczenia z ubytkami tynków; liczne i rozległe spękania ścian w południowym narożu budynku oraz na ścianie frontowej w pasach nadprożowo-podokiennych (zgodnie z ekspertyzą geotechniczną dotyczącą uszkodzeń konstrukcji budynku z 2021.1215 mimo licznych uszkodzeń nie stwierdzono zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia).

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. Warmińskiego nr 13.

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; realizowany kompleks mieszkalno-usługowy Nowy Port.

Otoczenie nieruchomości wyposażone jest w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej: drogi lokalne; sieci: wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, ciepłe, energetyczne, telekomunikacyjne.

Otoczenie nieruchomości obsługiwane jest przez komunikację publiczną tramwajową i autobusową.

Najbliższe przystanki komunikacji publicznej zlokalizowane są w ul. Focha.

Dojazd do nieruchomości: drogami o nawierzchni asfaltowej – ul. Warmińskiego i ul. Obrońców Bydgoszczy (narożne położenie nieruchomości).

Dostęp nieruchomości do drogi publicznej lub innej ogólnodostępnej: bezpośredni – do gminnej drogi publicznej - ul. Obrońców Bydgoszczy (poprzez wykonany zjazd z działki drogowej nr ew. 250).

WSKAZANIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście – Dworcowa - Zduny” w Bydgoszczy, zatwierdzonym uchwałą nr XII/185/15 z dnia 2015.05.27 Rady Miasta Bydgoszczy (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 2015.06.10, poz. 1803) opiniowana nieruchomość położona jest na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, terenie zabudowy usługowej (oznaczenie: 9.MW-U), a budynek zlokalizowany na nieruchomości jest obiektem zabytkowym wpisanym do gminnej ewidencji zabytków.

Stwierdzony w trakcie oględzin faktyczny sposób użytkowania nieruchomości – usługowy.

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.