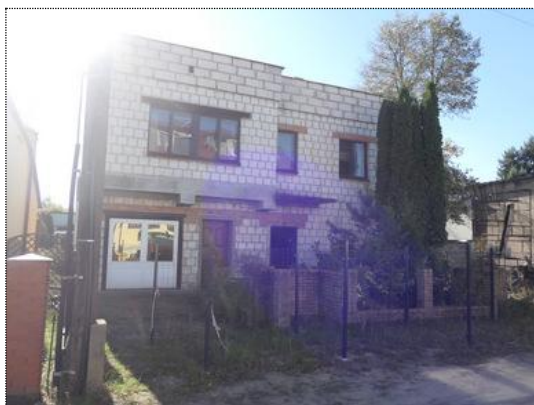


OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ ZLOKALIZOWANEJ W POZNANIU, PRZY UL. TRZEBIATOWSKIEJ 15A ZAPISANEJ W KW NR PO1P/00071230/3



Sygnatura akt: KM 1728/24

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

powiat	- Miasto Poznań
jednostka ewidencyjna	- M. Poznań
obręb	- Krzyżowniki
arkusz	- 15
działka	- 5/1
powierzchnia	- 0,0479 ha

Określona wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej zapisanej w KW nr PO1P/00071230/3, bez uwzględnienia umowy najmu, zgodnie ze stanem na dzień wizji lokalnej:

721 400 zł

słownie: siedemset dwadzieścia jeden tysięcy czterysta złotych

w tym:

Wartość rynkowa prawa własności gruntu działki nr 5/1:

587 100 zł

słownie: pięćset osiemdziesiąt siedem tysięcy sto złotych

Określona wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej zapisanej w KW nr PO1P/00071230/3, z uwzględnieniem umowy najmu oraz zgodnie z art. 1002 Kodeksu Postępowania Cywilnego, według stanu na dzień wizji lokalnej:

715 000 zł

słownie: siedemset piętnaście tysięcy złotych

Opracowanie:

Poznań, dnia 8 stycznia 2025 roku

1. WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.1. OPIS NIERUCHOMOŚCI

1.1.1. Położenie: Poznań, ul. Trzebiatowska 15a

1.1.2. Oznaczenie wg ewidencji gruntów:

powiat	- Miasto Poznań
jednostka ewidencyjna	- M. Poznań
obręb	- Krzyżowniki
arkusz	- 15
działka	- 5/1
powierzchnia	- 0,0479 ha

1.1.3 Rodzaj nieruchomości: nieruchomość gruntowa zabudowana

Najbliższe otoczenie nieruchomości stanowią budynki mieszkalne jednorodzinne, w znacznej części kilkudziesięcioletnie, wybudowane w analogicznej formie co przedmiot wyceny. W zasięgu mieszczą się niezbędne punkty handlowo-usługowe. W promieniu 500 m znajdują się przystanki komunikacji miejskiej autobusowej. Dojazd do nieruchomości odbywa się ul. Trzebiatowską, będącą drogą utwardzoną asfaltem, urządzoną (chodniki, oświetlenie) o przeciętnym stanie techniczno-użytkowym i niskim natężeniu ruchu. Na dzień wizji lokalnej nieruchomość nie ma zapewnionego dostępu do drogi publicznej. Ulicę Trzebiatowską od wycenianej nieruchomości oddziela działka nr 5/3 zapisana w KW nr PO1P/00032248/7, która przebiega wzdłuż frontowej części działek nr 5/1 i 5/2. Działka nr 5/3 została częściowo ogrodzona płotem, aby ograniczyć bezpośredni dostęp do wycenianej nieruchomości.

Nieruchomość gruntowa zabudowana, składająca się z działki nr 5/1 o powierzchni 479 m², o kształcie regularnym, prostokątnym oraz płaskim ukształtowaniu terenu. Ogrodzenie wykonane zostało w zróżnicowanej formie m.in. przeszła drewnie na słupach i podmurówce z cegły ceramicznej (częściowy brak przeszł drewnianych) oraz murowane z pustaków betonowych. W części tylnej nieruchomości znajdują się zabudowania gospodarcze, wybudowane wzdłuż granicy. Część niezabudowana nie została zagospodarowana. Dojście do budynku mieszkalnego oraz do budynku gospodarczego, utwardzone zostało betonem uzupełnionym kostką betonową. Uzbrojenie stanowią następujące sieci: energia elektryczna, wodociągowa, gazowa, kanalizacyjna (miejska).

We frontowej części działki, przy jej wschodniej granicy, mieści się wybudowany na przełomie lat 80/90 tych XX w. budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej. Obiekt zrealizowany został w technologii tradycyjnej na rzucie prostokąta. Jest to budynek piętrowy, częściowo podpiwniczony. Powierzchnia użytkowa wynosi 213,73 m². Pomieszczenia wykończone zostały przy zastosowaniu podstawowej jakości materiałów. Budynek wyposażony został w następujące instalacje: elektryczna, wodna, kanalizacyjna, gazowa, C.O. (piec na paliwo stałe). Standard wykończenia wewnątrz niekorzystny. Budynek wymaga przeprowadzenia remontu generalnego.

Na przedmiotowej nieruchomości, poza budynkiem mieszkalnym, mieści się budynek gospodarczy. Wybudowany został przy południowej ścianie budynku mieszkalnego w konstrukcji mieszanej. Jest on parterowy, nie został podpiwniczony. Posiada powierzchnię użytkową 169,20 m². Budynek wyposażony został w następujące instalacje: elektryczna, wodna, kanalizacyjna, gazowa, C.O. (piec na paliwo stałe mieszczący się w budynku mieszkalnym).

Zgodnie z aktualnie obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania uchwalonym w dniu 11 lipca 2023 roku Uchwałą Nr LXXXVIII/1670/VIII/2023 Rady Miasta Poznania wyceniana nieruchomość jest położona na terenie oznaczonym symbolem MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1.2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb opisu i oszacowania przez komornika sądowego.

1.3. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI:

Określona wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej zapisanej w KW nr PO1P/00071230/3, bez uwzględnienia umowy najmu, zgodnie ze stanem na dzień wizji lokalnej:

721 400 zł

słownie: siedemset dwadzieścia jeden tysięcy czterysta złotych

w tym:

Wartość rynkowa prawa własności gruntu działki nr 5/1:

587 100 zł

słownie: pięćset osiemdziesiąt siedem tysięcy sto złotych

Określona wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej zapisanej w KW nr PO1P/00071230/3, z uwzględnieniem umowy najmu oraz zgodnie z art. 1002 Kodeksu Postępowania Cywilnego, według stanu na dzień wizji lokalnej:

715 000 zł

słownie: siedemset piętnaście tysięcy złotych

1.4. DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY: 8 stycznia 2025 roku

1.5. DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO: 8 stycznia 2025 roku

.....
(pieczęć i podpis)

2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, zlokalizowana w Poznaniu przy ul. Trzebiatowskiej 15a, zapisana w księdze wieczystej nr PO1P/00071230/3, prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu.

Dane ewidencyjne:

powiat	- Miasto Poznań
jednostka ewidencyjna	- M. Poznań
obręb	- Krzyżowniki
arkusz	- 15
działka	- 5/1
powierzchnia	- 0,0479 ha

3. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, składającej się działki nr 5/1, zapisanej w prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu księdze wieczystej nr PO1P/00071230/3, według stanu na dzień wizji lokalnej oraz zgodnie z art. 1002 Kodeksu Postępowania Cywilnego, czyli przy założeniu, że umowa najmu przedmiotowej nieruchomości będzie obowiązywała wyłącznie przez okres roku.

4. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb opisu i oszacowania przez komornika sądowego.

5. PODSTAWA OPRACOWANIA

5.1. PODSTAWA FORMALNA

Zlecniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu, Piotr Tomaszewski Kancelaria Komornicza w Poznaniu, ul. Śniadeckich 50/2, 60-774 Poznań.

5.2. PODSTAWA MATERIALNO – PRAWNA

- 5.2.1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami – tekst jednolity (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145) z późniejszymi zmianami.
- 5.2.2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832), z późniejszymi zmianami.
- 5.2.3. Kodeks Cywilny - Ustawa z dnia 23.04.1964 r. – tekst jednolity (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061).
- 5.2.4. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 1 grudnia 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 2633).
- 5.2.5. Kodeks Postępowania Cywilnego z dnia 17.11.1964 r. – tekst jednolity (Dz. U. z 2023 r. poz. 1550).

5.2. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

5.3.1. O PRZEDMIOCIE WYCENY

- 5.3.1.1. Ogłędziny przeprowadzone w dniu 16 października 2024 roku.
- 5.3.1.2. Protokół z badania księgi wieczystej nr PO1P/00071230/3 z dnia 16 października 2024 roku.
- 5.3.1.3. Wypis z rejestru gruntów z dnia 9 października 2024 roku.
- 5.3.1.4. Mapa zasadnicza.
- 5.3.1.5. Wgląd do akt księgi wieczystej.
- 5.3.1.6. Umowa najmu z podpisami notarialnie poświadczonymi z dnia 29 marca 2012 roku.
- 5.3.1.7. Pomiary pomieszczeń wykonane w dniu wizji lokalnej.

5.3.2. O RYNKU LOKALNYM

- 5.3.2.1. Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w bazie danych.
- 5.3.2.2. Informacje uzyskane z Internetu i prasy specjalistycznej.

6. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Data sporządzenia operatu szacunkowego	8 stycznia 2025 roku
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	8 stycznia 2025 roku
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	16 października 2024 roku
Data dokonania oględzin nieruchomości	16 października 2024 roku

7. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI**7.1. OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI****Lokalizacja**

Przedmiotowa nieruchomość jest położona w **Poznaniu** na terenie dzielnicy **Jeżyce**, obręb **Krzyżowniki**, przy ul. **Trzebiatowskiej 15a**.

Poznań jest jednym z najstarszych i największych miast Polski, stolicą województwa wielkopolskiego. Położony jest w środkowej części województwa w regionie Pojezierza Wielkopolskiego, nad Wartą w jej środkowym biegu, u ujścia jej dopływów – Bogdanki Cybiny i Główniej. Granice administracyjne miasta wyznaczają następujące współrzędne geograficzne:

- 52° 17' 34" i 52° 30' 27" szerokości geograficznej północnej,
- 16° 44' 08" i 17° 04' 28" długości geograficznej wschodniej.

DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA

Poznań położony jest w jednym z najważniejszych korytarzy tranzytowych, łączących zachodnią i wschodnią część Europy. Miasto leży w połowie drogi między Berlinem i Warszawą, 160 km od granicy polsko – niemieckiej. Poznań stanowi ważny węzeł siedmiu dróg o znaczeniu ponadregionalnym i międzynarodowym. Prowadzone są tu prace zmierzające do usprawnienia transportu drogowego oraz dalszego umacniania pozycji miasta jako ważnego ośrodka transportu. Przez Poznań przebiega odcinek autostrady z 13,3 km obwodnicą autostradową w południowej części miasta. Dostępność komunikacyjną miasta ułatwia lotnisko regionalne Ławica, obsługujące zarówno połączenia międzynarodowe, jak i krajowe, posiadające terminale pasażerski i cargo. Na terenie miasta znajduje się także wojskowe lotnisko Krzesiny, na którym od 2006 stacjonują samoloty wielozadaniowe F-16.

CHARAKTERYSTYKA POZNANIA

Poznań zaliczany jest do miast zurbanizowanych. Prawie 50% jego powierzchni wynoszącej 262 km² stanowią tereny zabudowane. Większość gruntów miejskich to grunty komunalne i tereny prywatne (po 36%). W strukturze własnościowej gruntów zachodzą niewielkie zmiany, wynikające z prowadzonego procesu uwłaszczeń na gruntach miejskich oraz komunalizacji mienia. Miasto ma duże możliwości rozwojowe. W gminnym zasobie nieruchomości znajduje się około 900 ha terenów niezabudowanych, które można przeznaczyć pod realizację inwestycji (tereny te stanowią 3,5% łącznej powierzchni miasta). Obszarów pod dalszy rozwój miasta można szukać także na terenach stanowiących aktualnie użytki rolne, położone na niezbyt urodzajnych gruntach, które nie są w pełni użytkowane rolniczo. Większość tych terenów posiada IV - VI klasę bonitacyjną gleb. Łącznie użytki rolne, tereny leśne oraz zielone stanowią 48% powierzchni całego miasta. Kierunki rozwoju przestrzennego miasta zostały wyznaczone w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, na podstawie którego opracowywane są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (mpzp).

LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA

W przestrzeni Poznania wyróżnia się trzy podstawowe strefy: śródmiejską, pośrednią i peryferyjną:

- strefa śródmiejska (intensywnego zagospodarowania usługowego) – jako funkcjonalne centrum miasta – pełni funkcję usługową i mieszkaniową ze szczególnym uwzględnieniem rozwoju usług o zasięgu regionalnym, krajowym i międzynarodowym; dotyczy to przede wszystkim Międzynarodowych Targów Poznańskich, siedzib administracji wojewódzkiej i samorządowej, sfery instytucjonalnej otoczenia biznesu, instytucji naukowo-badawczych i kulturalnych;
- strefa pośrednia (intensywnego zagospodarowania mieszkaniowego i produkcyjnego) jest obszarem, w którym przewidywany jest największy przyrost mieszkań w wyniku realizacji zarówno budownictwa wielorodzinnego (poprzez zabudowę istniejących rezerw terenowych i uzupełnianie zabudowy dużych osiedli mieszkaniowych, np. Rataj, Winograd, Piątkowa, Grunwaldu), jak i jednorodzinnego (zwłaszcza Podolany, Strzeszyn, Smochowice, Ławica i Junikowo);

- strefa peryferyjna jest zarówno strefą ekstensywnego zagospodarowania rolniczego i mieszkaniowego, głównie jednorodzinne i rekreacyjnego, jak i obszarem, na którym występują rejonów aktywności gospodarczej; w strefie tej wydzielone są obszary, na których lokalizowana jest działalność usługowo - produkcyjna, czego przykładem jest największy w Poznaniu kompleks handlowo-usługowy funkcjonujący w rejonie Franowa.

W ostatnich latach atrakcyjność centrum miasta zmniejsza się. Funkcje handlowe przejęły w dużym stopniu nowe duże centra handlowe położone w rejonach peryferyjnych lub poza Poznaniem. Podobnie jest z usługami rekreacyjno-kulturalnymi, które coraz częściej oferują ośrodki zlokalizowane poza centrum. Chcąc zapobiec tendencjom przenoszenia się funkcji miastotwórczych z obszaru śródmieścia do strefy peryferyjnej miasta, podjęto działania na rzecz rewitalizacji strefy śródmiejskiej, szczególnie w ciągu ulic o funkcjach handlowych. Pod koniec lat 90. władze lokalne wspólnie z przedstawicielami środowiska samorządu gospodarczego handlowców podjęły dyskusję nad projektem ożywienia rejonu położonego na zachód i południe od Starego Rynku (tj. obszaru wyznaczonego ulicami: Półwiejską, Ogrodową, Św. Marcin, Gwarną, 27 Grudnia do placu Wolności i Alei Marcinkowskiego). Celem projektu jest stworzenie atrakcyjnego klimatu i charakteru tej części miasta, zachęcających do korzystania z ofert handlowych, gastronomicznych i usługowych, stanowiących konkurencję dla dużych centrów handlowych zlokalizowanych na peryferiach miasta. Kolejnym etapem działań zmierzających do zwiększenia atrakcyjności śródmieścia jest podjęcie Miejskiego Programu Rewitalizacji (MPR) na terenach wymagających publicznego wsparcia oraz projektu „Trakt Królewsko-Cesarski w Poznaniu”, którego oś wyznaczają najbardziej wartościowe, atrakcyjne kulturowo i historycznie obszary oraz obiekty miasta. Celem MPR jest poprawa warunków mieszkaniowych osób mieszkających na obszarach słabych ekonomicznie i z poważnymi problemami społecznymi, ochrona poznańskiego dziedzictwa kulturowego i historycznego oraz ochrona środowiska naturalnego, w tym zachowanie terenów zieleni.

Krzyżowniki – część Poznania, w zachodnim obszarze miasta, na osiedlu Krzyżowniki-Smochowice, która jest dawną podpoznańska wsią. Leżą w zachodniej części Poznania blisko drogi krajowej nr 92 (dawną DK2 na Świecko) w kierunku Pniew. Krzyżowniki praktycznie w całości są terenem o zabudowie jednorodzinnej w sąsiedztwie lasu i jezior. Krzyżowniki wraz ze Smochowicami tworzą osiedle - Krzyżowniki-Smochowice. W okolicy znajdują się obiekty rekreacyjno-sportowe, a niedaleko znajdują się las oraz jeziora w tym Kierskie i Strzeszyńskie.

Otoczenie

Najbliższe otoczenie nieruchomości stanowią budynki mieszkalne jednorodzinne, w znacznej części kilkudziesięcioletnie, wybudowane w analogicznej formie co przedmiot wyceny. W zasięgu mieszczą się niezbędne punkty handlowo-usługowe. W promieniu 500 m znajdują się przystanki komunikacji miejskiej autobusowej. Dojazd do nieruchomości odbywa się ul. Trzebiatowską, będącą drogą utwardzoną asfaltem, urządzoną (chodniki, oświetlenie) o przeciętnym stanie techniczno-użytkowym i niskim natężeniu ruchu. Na dzień wizji lokalnej nieruchomość nie ma zapewnionego dostępu do drogi publicznej. Ulicę Trzebiatowską od wycenianej nieruchomości oddziela działka nr 5/3 zapisana w KW nr PO1P/00032248/7, która przebiega wzdłuż frontowej części działek nr 5/1 i 5/2. Działka nr 5/3 została częściowo ogrodzona płotem, aby ograniczyć bezpośredni dostęp do wycenianej nieruchomości.

Rysunek: Lokalizacja nieruchomości w przestrzeni miejskiej



*kolorem żółtym zaznaczono przybliżony przebieg granicy nieruchomości

Dokumentacja fotograficzna – otoczenie oraz droga dojazdowa



Dokumentacja fotograficzna – działka 5/3



Opis niezabudowanej części nieruchomości

Nieruchomość gruntowa zabudowana, składająca się z działki nr 5/1 o powierzchni 479 m², o kształcie regularnym, prostokątnym oraz płaskim ukształtowaniu terenu. Ogrodzenie wykonane zostało w zróżnicowanej formie m.in. przęsła drewnie na słupach i podmurówce z cegły ceramicznej (częściowy brak przęsł drewnianych) oraz murowane z pustaków betonowych. W części tylnej nieruchomości znajdują się zabudowania gospodarcze, wybudowane wzdłuż granicy. Część niezabudowana nie została zagospodarowana. Dojście do budynku mieszkalnego oraz do budynku gospodarczego, utwardzone zostało betonem uzupełnionym kostką betonową. Uzbrojenie stanowią następujące sieci: energia elektryczna, wodociągowa, gazowa, kanalizacyjna (miejska).

Dokumentacja fotograficzna – zagospodarowanie działki



Opis budynku mieszkalnego

We frontowej części działki, przy jej wschodniej granicy, mieści się wybudowany na przełomie lat 80/90 tych XX w. budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej. Obiekt zrealizowany został w technologii tradycyjnej na rzucie prostokąta, posiada prostą, sześciokątną bryłę. Budynek dwukondygnacyjny (parter oraz piętro), jest częściowo podpiwniczony. W części frontowej na parterze, od strony zachodniej budynku oraz na piętrze mieszczą się pomieszczenia mieszkalne. W części frontowej, od strony wschodniej, oraz w części południowej na parterze obiektu mieszczą się pomieszczenia gospodarcze. Wejście do części mieszkalnej znajduje się od strony frontowej budynku, natomiast wejście do części gospodarczej mieści się zarówno od frontu jak i od strony tylnej obiektu (poprzez budynek gospodarczy).

Układ funkcjonalny pomieszczeń przedstawia się następująco:

- piwnica,
- parter:
 - komunikacja,
 - łazienka,
 - pomieszczenie gospodarcze,
 - pomieszczenie gospodarcze,
 - pomieszczenie gospodarcze,
 - pomieszczenie gospodarcze,
- I piętro:
 - komunikacja,
 - salon z kominkiem,
 - łazienka z WC,
 - kuchnia,
 - spiżarnia,

- pokój,
- pokój,
- pokój.

Powierzchnia użytkowa: 213,73 m²

Powierzchnia użytkowa ustalona została na podstawie pomiarów dokonanych w dniu wizji lokalnej. W powierzchni użytkowej nie uwzględniono powierzchni piwnicy wynoszącej 30,90 m², niepełniącej funkcji mieszkalnej, ani gospodarczej (podobnie przyjęto przy określeniu powierzchni użytkowej nieruchomości przyjętych do porównania).

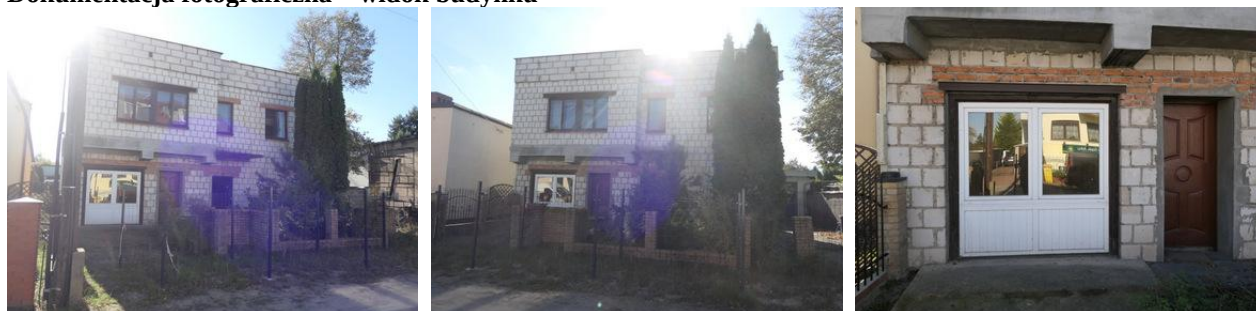
Opis konstrukcyjno-materiałowy

- fundamenty : betonowe
- ściany nadziemia : elementy drobnowymiarowe silikatowe
- ściany działowe : elementy drobnowymiarowe
- stropy : prefabrykowane
- dach : płaski, kryty papą na lepiku
- rynny i rury spustowe : z blachy ocynkowanej
- schody wewnętrzne : konstrukcja prefabrykowana
- kominy : cegła ceramiczna
- stolarka okienna : drewniana, podwójna
- parapety zewnętrzne : płytki ceramiczne
- stolarka drzwiowa : zewnętrzna – drewniana
wewnętrzna – drewniana
- tynki wewnętrzne : cementowo-wapienne
- tynki zewnętrzne : brak
- cokół : brak
- instalacje : wodna, kanalizacyjna (miejska), elektryczna, C.O. (piec na paliwo stałe), gazowa

Określenie stopnia zużycia:

Budynek wybudowany na przełomie lat 80/90-tych XX w. w konstrukcji tradycyjnej z podstawowej jakości materiałów. Gospodarka remontowa nie była prowadzona w sposób systematyczny. Podczas wizji lokalnej zaobserwowano ponadprzeciętne zużycie techniczne budynku. Budynek od dłuższego czasu nie był ogrzewany i został zdewastowany. W budynku zdemontowano m.in. grzejniki. Nie zauważono jednak ugięć stropów oraz pęknięć ścian konstrukcyjnych, wskazującego na błędy konstrukcyjnej budynku. Budynek nie został ocieplony. W dniu wizji lokalnej budynek nie był wykorzystywany na cele mieszkalne, ani w związku z prowadzoną drobną działalnością gospodarczą (w części parterowej). Stopień zużycia technicznego $S_z = 37\%$

Dokumentacja fotograficzna – widok budynku





Opis wykończenia pomieszczeń

Zgodnie ze stanem na dzień wizji lokalnej pomieszczenia budynku wykończone były w następującym standardzie:

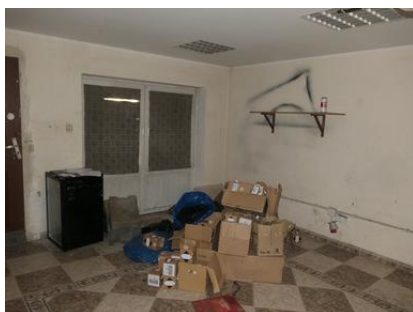
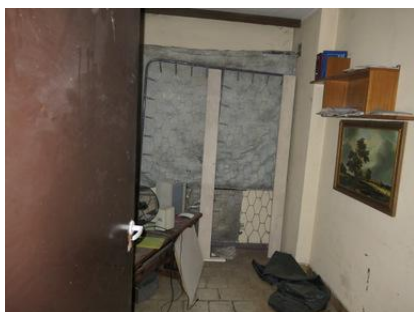
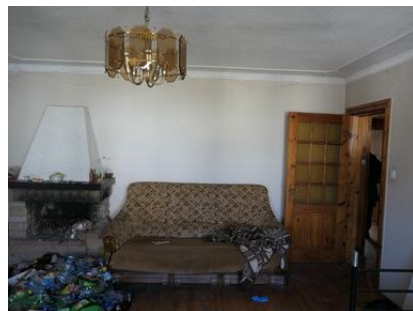
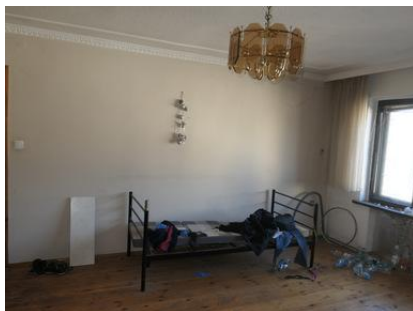
- podłogi (o znacznym stopniu zużycia):
 - pokoje – deski sosnowe,
 - łazienki – płytki ceramiczne,
 - kuchnia – płytki ceramiczne,
 - komunikacja – płytki ceramiczne, deski sosnowe,
 - pomieszczenia gospodarcze – płytki ceramiczne, wykładzina z PCV,
 - klatka schodowa – drewniane,
- ściany (o znacznym stopniu zużycia):
 - pokoje – gipsowane, malowane farbami emulsyjnymi, tapeta papierowa,
 - łazienki – płytki ceramiczne,
 - kuchnia – część zmywalna płytki ceramiczne, pozostałe boazeria drewniana,
 - komunikacja – boazeria drewniana,
 - pomieszczenia gospodarcze – malowane farbami emulsyjnymi,
 - klatka schodowa – boazeria drewniana,
- stolarka drzwiowa – drewniana,
- stolarka okienna – drewniana, podwójna,
- parapety wewnętrzne – drewniane,
- grzejniki – zdemontowane.

Dla potrzeb wyceny przyjęto standard wykończenia wewnątrz jako **niekorzystny**. Budynek wymaga przeprowadzenia remontu generalnego.

Dokumentacja fotograficzna – widok pomieszczeń







Dokumentacja fotograficzna – widok pomieszczeń – piwnica**Budynek gospodarczy**

Na przedmiotowej nieruchomości, poza budynkiem mieszkalnym, mieści się budynek gospodarczy. Jest to obiekt parterowy, wybudowany w konstrukcji mieszanej na rzucie prostokąta. Dobudowany został od strony południowej budynku mieszkalnego. Wejście do niego mieści się przy granicy zachodniej działki. Z budynku gospodarczego wejść można bezpośrednio do budynku mieszkalnego. Obiekt przykryty został dachem płaskim w konstrukcji stalowej, pokrytym blachą trapezową ocynkowaną. Stan techniczny budynku przeciętny.

Funkcjonalnie składa się z następujących pomieszczeń:

- pomieszczenie gospodarcze,
- pomieszczenie gospodarcze,
- wc,
- wc.

Powierzchnia użytkowa: **169,20 m²**

Powierzchnia użytkowa ustalona została na podstawie pomiarów dokonanych w dniu wizji lokalnej.

Opis konstrukcyjno-materiałowy

- fundamenty : betonowe
- konstrukcja : szkielet stalowy, ściany częściowo konstrukcja lekka, częściowo elementy drobnowymiarowe
- dach : płaski, kryty blachą ocynkowaną, trapezową
- stolarka okienna : z PCV
- posadzki : szlichta betonowa, częściowo wykończona wykładziną z PCV
- instalacje : wodna, kanalizacyjna, elektryczna, C.O. (piec na paliwo stałe mieszczący się w budynku mieszkalnym)

Dokumentacja fotograficzna – widok budynku

