

12. OPIS NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

Wyceniane działki gruntu nr 82/1, 83/2, 138/1, 138/2 oraz 658 położone są w centralnej części obrębu Gajków, tworzą kompleks o w miarę regularnym kształcie. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w przeważającej części położonym w centralnej części działki nr 658, a w mniejszej części w północnej części działki nr 138/2. Również w północnej części działki 138/2 działki znajduje się budynek garażowy położony także w niewielkiej części na działce nr 658. Z budynkiem garażowym scalony jest budynek usługowy dawnego baru, który zlokalizowany jest na działkach nr 82/1, 83/2 oraz 658.

Ogrodzenie nieruchomości stanowi od strony frontальной (ul. Przedszkolnej) ogrodzenie wykonane z desek drewnianych na słupkach murowanych oraz z przęseł stalowych na słupkach murowanych, od strony budynku usługowego z elementów betonowych, natomiast ogrodzenie od strony ul. Kwiatowej oraz sąsiednich budynków mieszkalnych wykonane jest z panelowych elementów betonowych w części ażurowych.

Nieruchomość posiada podłączenie do sieci energetycznej, wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem do sieci gminnej. Działka posiada również możliwość podłączenia do sieci gazowej. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.



Rysunek nr 4. Widok na działkę nr 82/1, 83/2, 138/1, 138/2 oraz 658 obręb Gajków.

13. OPIS BUDYNKU MIESZKALNEGO

Przedmiotem wyceny jest budynek mieszkalny trzykondygnacyjny (parter, I piętro i poddasze użytkowe), niepodpiwniczony, w zabudowie wolnostojącej. Budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej, murowanej. Budynek przykryty dachem wielospadowym. Budynek składa się z dwóch części, z dwukondygnacyjnego budynku mieszkalnego z płaskim stropodachem wybudowanego w latach 70 – tych XX wieku oraz z rozbudowanej części po prawej stronie i nad „starym” budynkiem (rozbudowa miała miejsce około 2000 roku).

Opisu zastosowań konstrukcyjno – materiałowych dokonano w oparciu o zinventaryzowany stan na dzień wizji lokalnej.



Rozwiązania konstrukcyjno – materiałowe:

- Fundamenty: najprawdopodobniej betonowe – odkrywki nie wykonywano;
- Ściany zewnętrzne: murowane; ściana warstwowa, z zewnątrz cegła klinkierowa;
- Sufity: tynki cementowo – wapienne, malowane farbą;
- Strop: betonowy;
- Dach: konstrukcja drewniana, pokrycie – dachówka;
- Stolarka okienna: PCV;

- Stolarka drzwiowa: drzwi wejściowe PCV, drzwi wewnętrzne płytowe;
- Posadzki i podłogi: posadzki betonowe pokryte w części panelami podłogowymi, w łazienkach, kuchni płytki ceramiczne, w korytarzu okładziny z kamienia ozdobnego, w pomieszczeniu gospodarczym oraz kotłowni – posadzka betonowa;
- Okładziny ścian: tynki cementowo – wapienne oraz gładź gipsowa malowane farbami emulsyjnymi; w części pomieszczeń płyty GK; natomiast na części ścian brak okładzin ściennych; w łazienkach oraz w kuchni w części mokrej płytki ceramiczne;
- Rynny i rury spustowe: z blachy ocynkowanej;

Budynek wyposażony jest w następujące instalacje:

- elektryczną
- wodną
- kanalizacyjną do sieci gminnej
- c.o. z pieca na ekogroszek

Parametry techniczne budynku (na podstawie danych z portalu internetowego powiatu wrocławskiego oraz pomiarów własnych):

- powierzchnia netto - 383,12 m²
- powierzchnia zabudowy - 180,00 m²

Lp.	parter	
1.	pom. gospodarcze	39,81 m ²
2.	hall	10,82 m ²
3.	korytarz	5,99 m ²
4.	pokój biurowy	10,11 m ²
5.	wc	2,53 m ²
6.	kotłownia	12,42 m ²
7.	łazienka	4,05 m ²
8.	pom. gospodarcze	11,61 m ²
9.	korytarz	1,62 m ²
10.	pokój	19,65 m ²
11.	klatka schodowa	15,52 m ²
	Razem:	134,12 m²

Lp.	I piętro	
1.	hall	13,77 m ²
2.	pokój	33,96 m ²
3.	korytarz	7,55 m ²
4.	pokój	12,20 m ²
5.	jadalnia	20,52 m ²
6.	kuchnia	10,85 m ²
7.	pokój	11,75 m ²
8.	wc	2,64 m ²
9.	łazienka	5,03 m ²
10.	klatka schodowa	15,52 m ²
	Razem:	133,80 m²

Lp.	Poddasze	
1.	hall	13,77 m ²
2.	korytarz	9,03 m ²
3.	pokój	7,62 m ²
4.	pokój	8,90 m ²
5.	łazienka	5,75 m ²
6.	pokój	26,24 m ²
7.	pokój	28,36 m ²
8.	klatka schodowa	15,52 m ²
	Razem:	115,20 m²

ŁĄCZNIE: 383,12 m²

Stan techniczny budynku dobry. Elementy konstrukcyjne budynku w stanie dobrym, bez spękań i nadmiernych odkształceń. Pokrycie dachu w stanie dobrym. Jedno z pomieszczeń na parterze (przy salonie) pozostało nie wykończone (bez okładzin). Standard wykończenia budynku średni, miejscowo część okładzin ściennych i podłogowych wykazuje zużycie eksploatacyjne i funkcjonalne. Instalacje techniczne sprawne, zużyte w toku normalnego funkcjonowania. Część pomieszczeń w poziomie przyziemia w „starej” części o wysokości 2,20 (brak normatywnej wysokości).

14. OPIS BUDYNKU GARAŻOWEGO

W granicach analizowanej działki znajduje się także budynek garażowy, dwustanowiskowy, parterowy, niepodpiwniczony. Budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej, murowanej, przykryty dachem dwuspadowym. Obiekt wzniesiono na rzucie o kształcie prostokąta. Budynek wybudowany około 2005 roku.

Opisu zastosowań konstrukcyjno – materiałowych dokonano w oparciu o zinventaryzowany stan na dzień wizji lokalnej.



Rozwiązania konstrukcyjno – materiałowe:

- Fundamenty: najprawdopodobniej betonowe – odkrywki nie wykonywano;
- Ściany zewnętrzne: murowane; z zewnątrz cegła klinkierowa
- Dach: konstrukcja drewniana, pokrycie dachówką; dach nieocieplony
- Stolarka okienna: PCV;
- Stolarka drzwiowa drzwi zewnętrzne PCV, wrota garażowe segmentowe sterowane elektrycznie;
- Posadzki i podłogi: posadzki betonowe pokryte płytkami ceramicznymi;

- Tynki wewnętrzne: płytki ceramiczne;
- Rynny i rury spustowe: z blachy ocynkowanej ;

Budynek wyposażony jest w następujące instalacje:

- elektryczna

Parametry techniczne budynku (na podstawie pomiarów własnych):

- a) powierzchnia użytkowa: 42,33 m²

Stan techniczny budynku bardzo dobry. Elementy konstrukcyjne w stanie bardzo dobrym, nie wykazują spękań, ani odkształceń. Konstrukcja i pokrycie dachu w stanie bardzo dobrym. Elewacja zewnętrzna w stanie bardzo dobrym. Stolarka okienna i drzwiowa w stanie dobrym. Okładziny ścian i podłoga w stanie dobrym. Instalacja elektryczna sprawna, w stanie dobrym.

15. OPIS BUDYNKU USŁUGOWEGO

Jest to obiekt jednokondygnacyjny w zabudowie wolnostojącej. Budynek usługowy, dawnego baru. Jest to obiekt parterowy, niepodpiwniczony. Budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej, murowanej, przykryty dachem w części dwuspadowym, w części płaski o konstrukcji drewnianej, blachą. Obiekt składa się z trzech segmentów: pomieszczenie pomocniczego, segmentu z barem oraz pomieszczeniem głównym oraz segmentu pomieszczeń sanitarnych. Budynek jest obecnie nieużytkowany, a w części budynku zawalił się dach. Wszystkie elementy wykończeniowe budynku mocno zużyte technicznie.



Rozwiązania konstrukcyjno – materiałowe:

- Fundamenty: najprawdopodobniej betonowe – odkrywki nie wykonywano;
- Ściany zewnętrzne: murowane;
- Dach: konstrukcja drewniana, pokrycie – blachodachówką; w części papa;
- Stolarka okienna: drewniana;
- Stolarka drzwiowa drzwi zewnętrzne drewniane;
- Posadzki i podłogi: posadzki betonowe pokryte płytkami ceramicznymi;
- Elewacja: tynk cementowo – wapienny, w części elementy drewniane;
- Okładziny wewnętrzne: tynk cementowo – wapienny, w łazienkach i pomieszczeniach sanitarnych płytki ceramiczne na pełnej wysokości

Budynek wyposażony jest w następujące instalacje:

- elektryczna,
- wodociągowa,
- kanalizacji sanitarnej z ujściem do sieci gminnej,
- c. o. z kominka z płaszczem wodnym, instalacja c.o. i grzejniki stalowe – całość od około 15 lat nieużytkowana;

Parametry techniczne budynku (na podstawie pomiarów własnych):

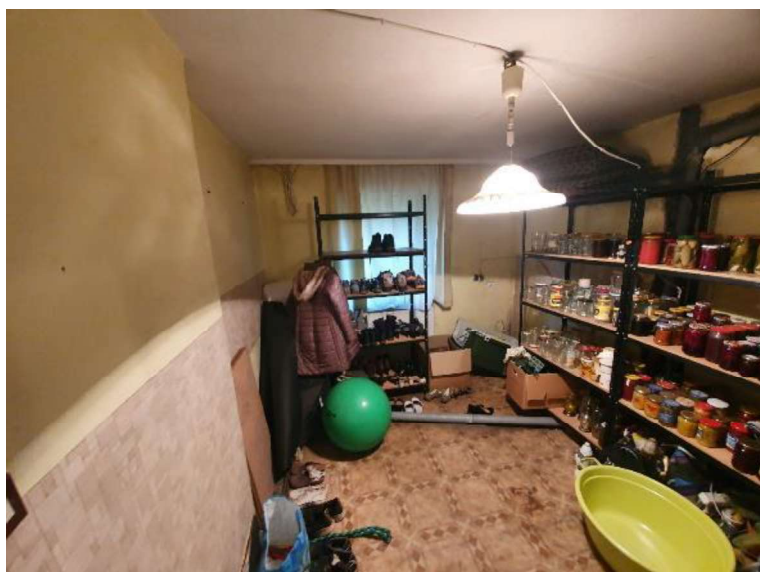
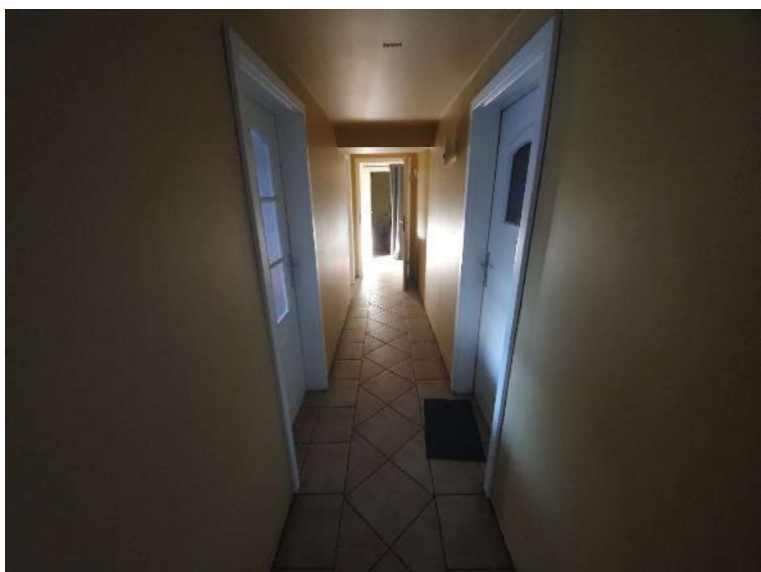
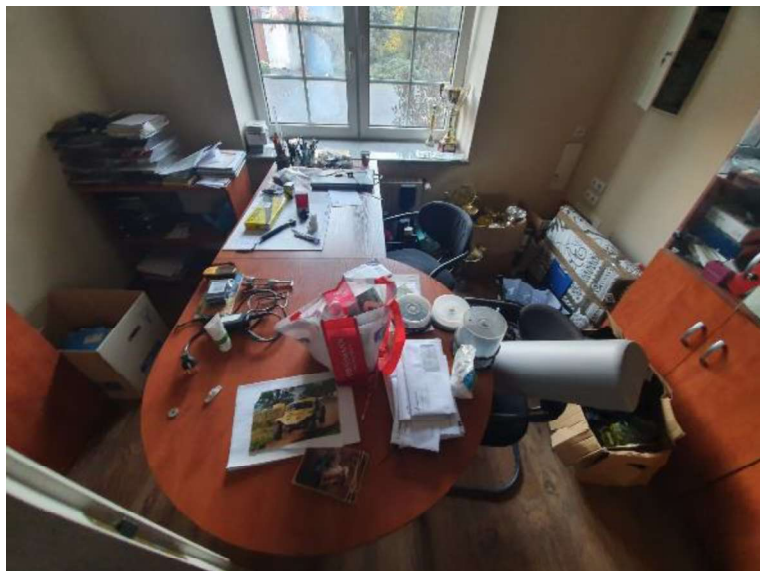
a) powierzchnia użytkowa: 90,88 m²

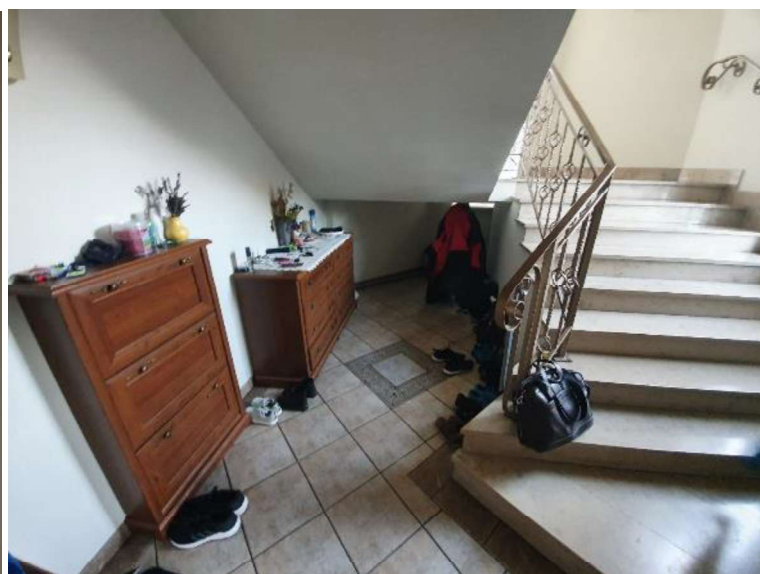
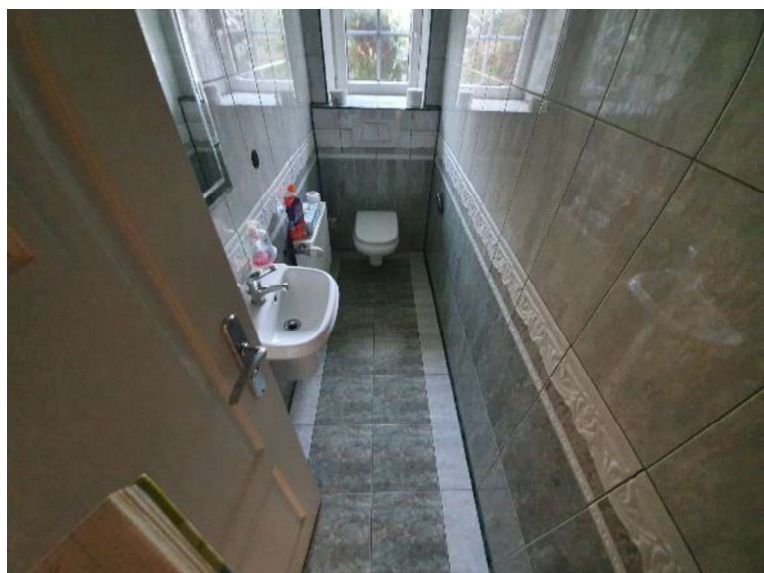
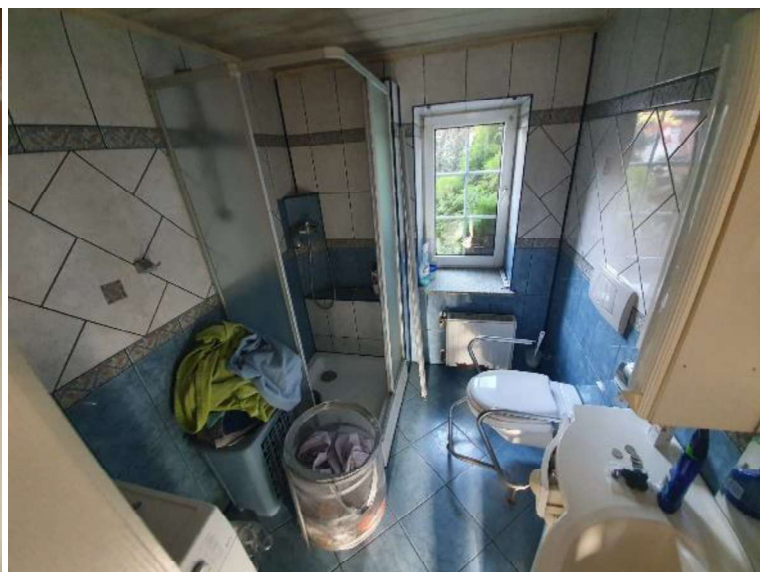
Wykaz pomieszczeń:

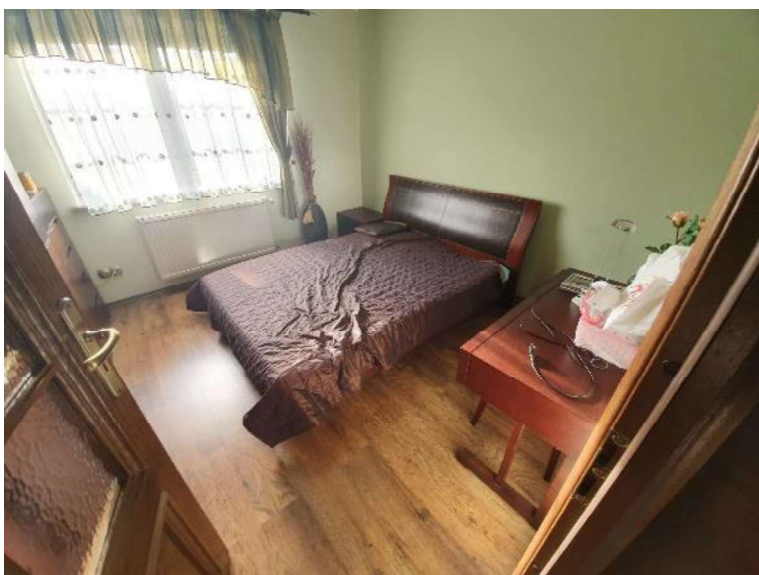
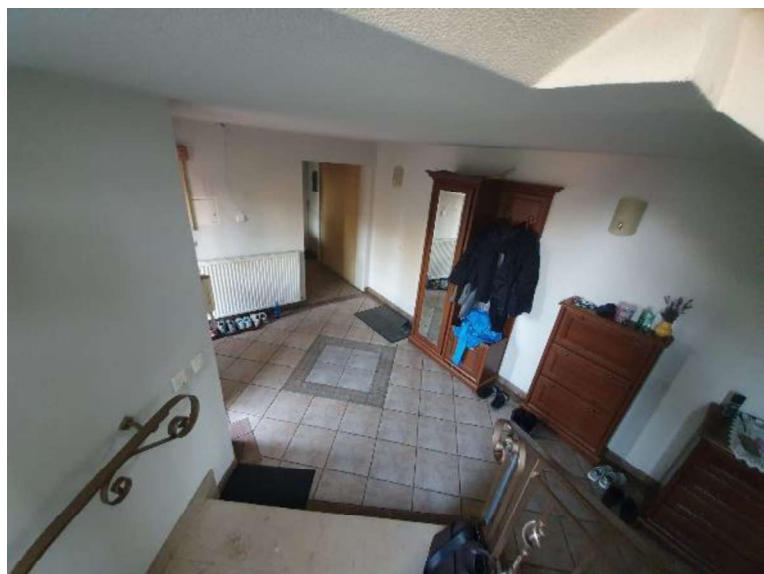
Lp.	Wyszczególnienie	PU [m2]
1.	Sala kominkowa	45,70 m2
2.	Sala (zarwany dach)	20,15 m2
3.	Pom. gospodarcze	9,99 m2
4.	Wiatrołap	3,96 m2
5.	Łazienka	11,08 m2
	Łącznie:	90,88 m2

Stan techniczny budynku zły. Elementy konstrukcyjne budynku w stanie złym, z miejscowymi spękaniem i odkształceniami. Pokrycie dachu wykazuje miejscowe nieszczelności, na części parterowej budynku zawalił się dach. Okładziny ścian i podłóg, zużyte eksploatacyjnie i funkcjonalnie. Stolarka okienna i drzwiowa w stanie złym, wymaga wymiany. Instalacje znacznie zużyte eksploatacyjnie, w większości niesprawne (dotyczy to przede wszystkim instalacji grzewczej).

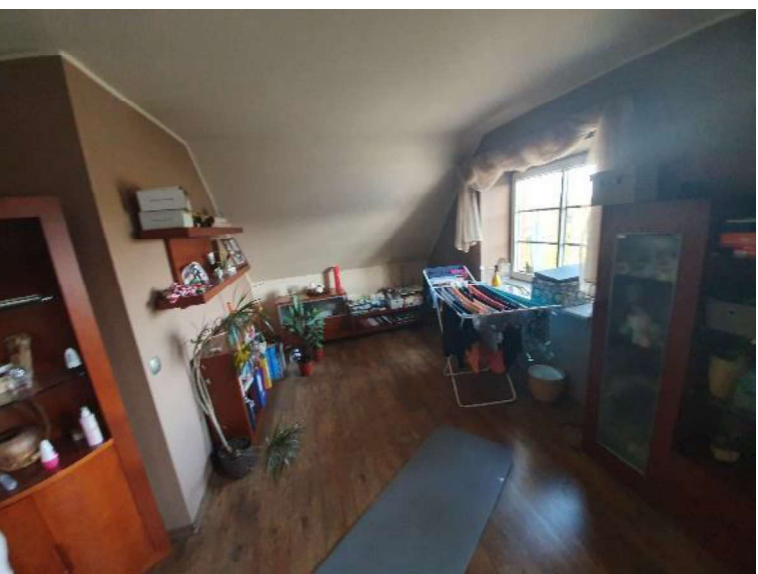
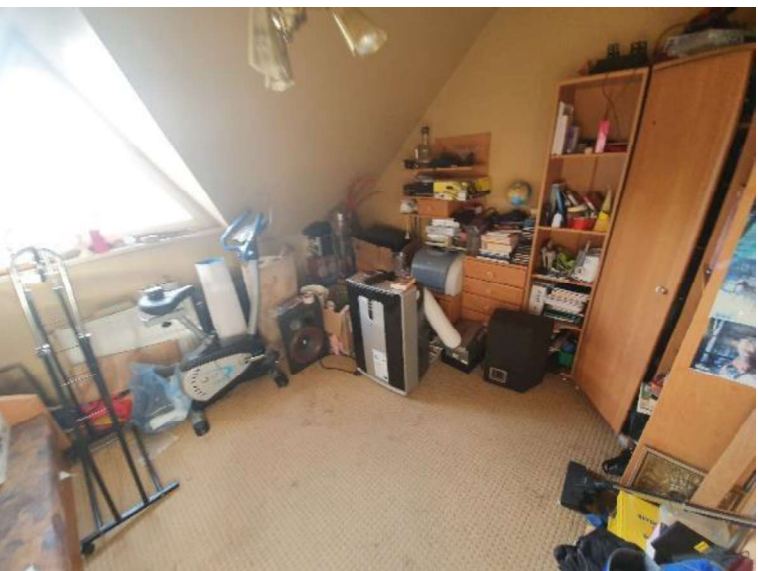
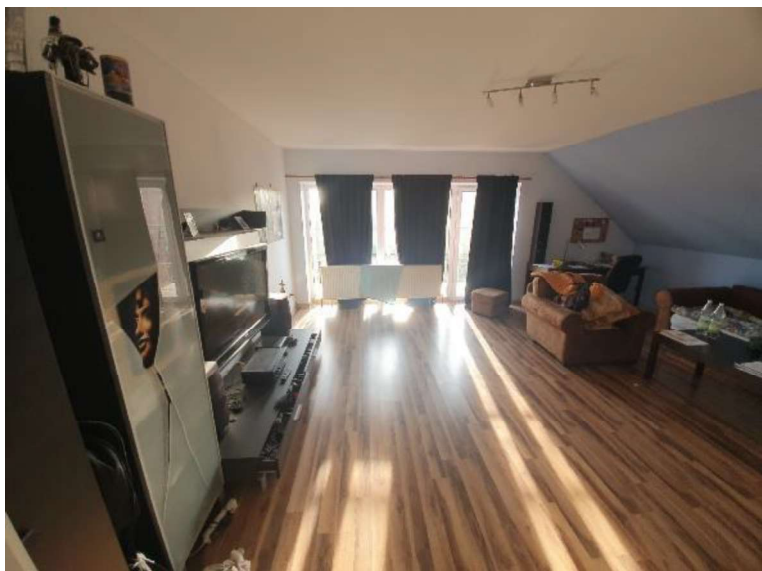
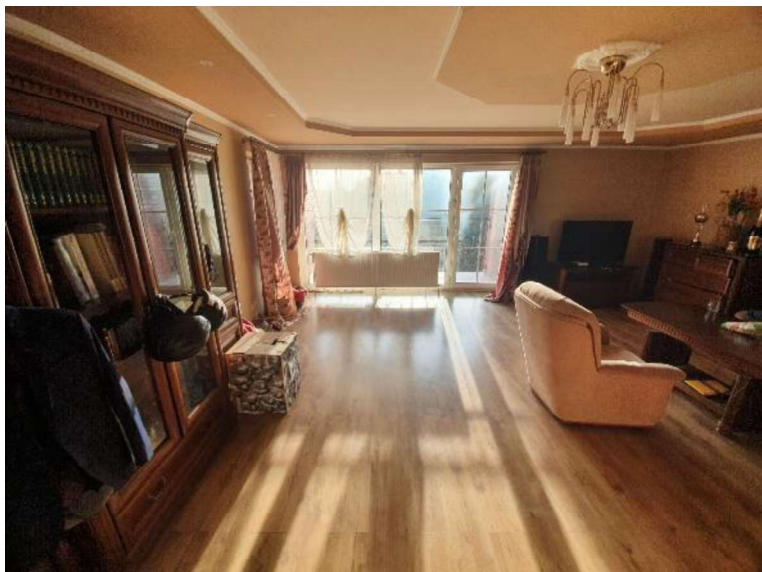
Załącznik nr 1. Dokumentacja fotograficzna



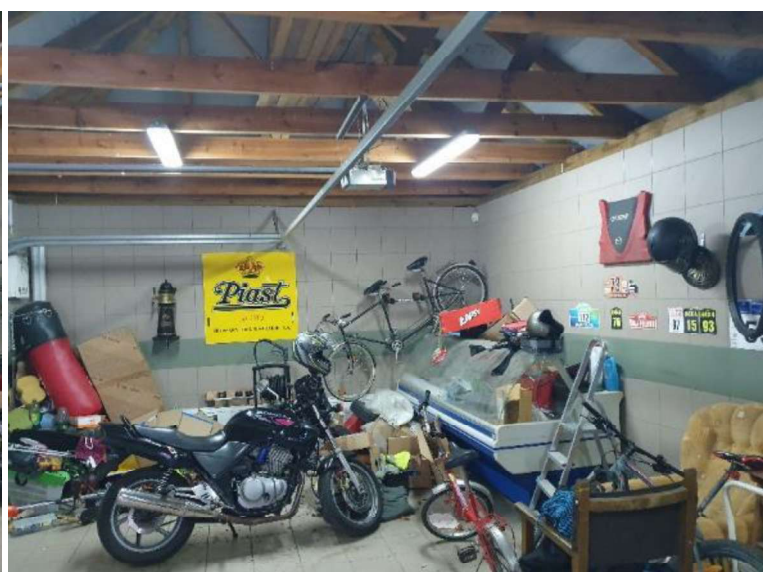
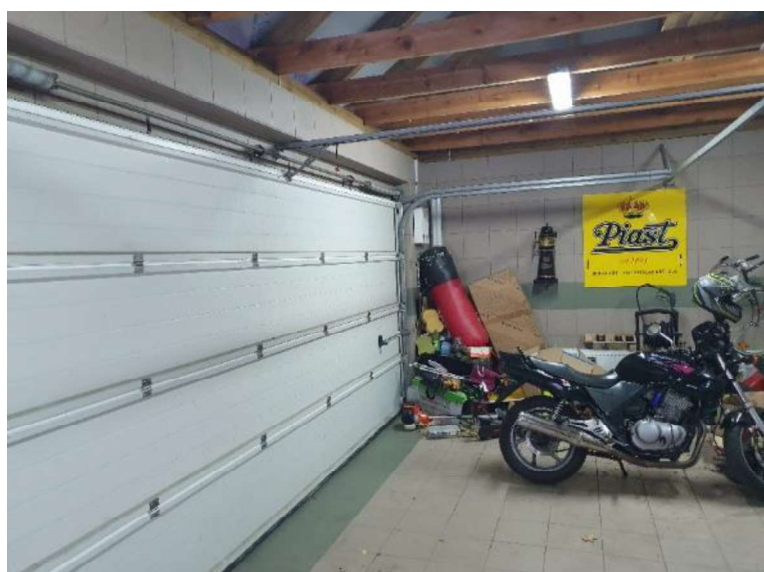
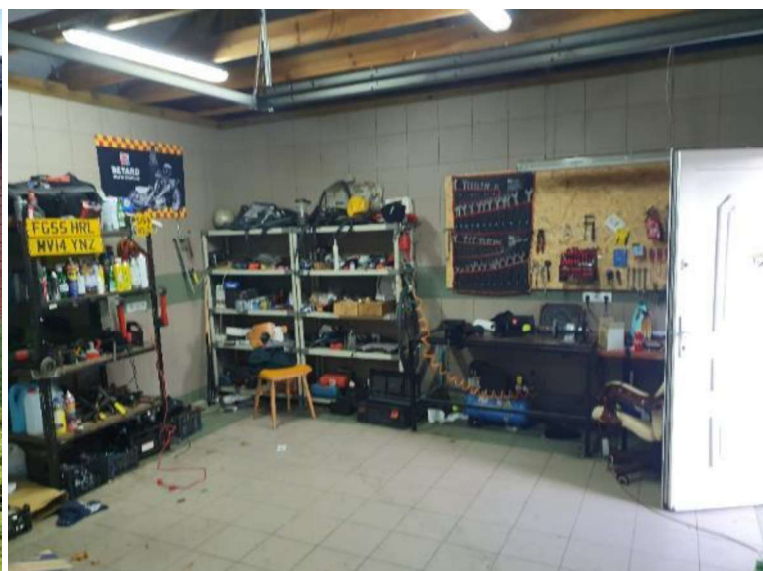
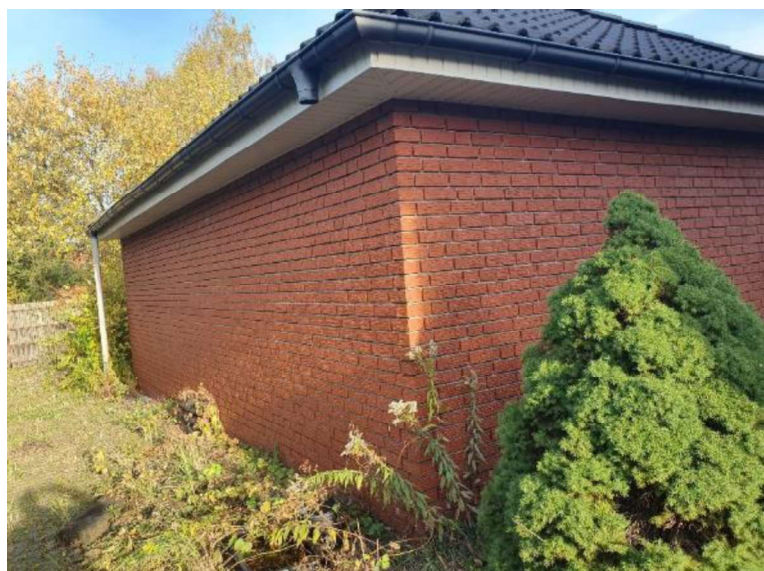




Wycena prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz budynkami towarzyszącymi położonymi w miejscowości Gajków, gmina Czernica, powiat wrocławski



Wycena prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz budynkami towarzyszącymi położonymi w miejscowości Gajków, gmina Czernica, powiat wrocławski



Wycena prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz budynkami towarzyszącymi położonymi w miejscowości Gajków, gmina Czernica, powiat wrocławski

