





DANE OGÓLNE:

Rok budowy: początek XX wieku

Podpiwniczenie: pełne

Kubatura: 2633 m sześć.

Powierzchnia zabudowy: 218 m kw.

Powierzchnia użytkowa: 586,99 m kw. w tym:

Powierzchnia użytkowa parteru: 159,40 m kw.

Powierzchnia użytkowa 1 piętra: 141,23 m kw.

Powierzchnia użytkowa poddasza: 133,02 m kw.

Powierzchnia użytkowa piwnicy: 153,34 m kw.

OPIS TECHNICZNY:

- Fundamenty: betonowe. Stan techniczny dobry.
- Ściany nośne wewnętrzne i zewnętrzne z cegły pełnej na zaprawie wapiennej. Stan techniczny średni.
- Stropy na piwnicach ceramiczne płaskie i odcinkowe na belkach stalowych
- Stropy nad parterem i piętrem drewniane. Stan techniczny – średni.
- Dachu wielospadowe o konstrukcji drewnianej wieszarowej płatwiowo – kleszczowej. Stan techniczny średni.
- Pokrycie dachu – dachówka karpiówka podwójnie w koronkę. Stan techniczny – zły. Liczne drobne zacieki. Konieczny remont kapitalny dachu wraz z wymianą dachówki ceramicznej oraz opierzeń i rynien.
- Dach zwieńczony wieżyczką na planie kwadratu pokrycie blachą.
- Schody wewnętrzne drewniane, schody zewnętrzne elementy granitowe.
- Nadproża okienne i drzwiowe płaskie typu Kleina oraz łukowo ceglane.
- Opierzenia, rynny i rury spustowe – z blachy ocynkowanej. Stan techniczny zły. Konieczna wymiana rur spustowych.
- Stolarka okienna, drzwiowa – drewniana. Stan techniczny średni. Duże rozszczelnienia, zużyte okucia, korozja drewna. Konieczna wymiana stolarki.

- Okładziny wewnętrzne – ściany wewnętrzne tynkowane i malowane farbami emulsyjnymi. Liczne odparzenia tynków. Stan techniczny: średni.
- Posadzki -ceramiczne i PCV. Stan techniczny średni. Liczne przetarcia wykładzin PCV. Konieczna wymiana wykładzin posadzkowych i podłóg.
- Elewacja – budynek otynkowany. Część ścian zewnętrznych w poziomie poddasza w konstrukcji drewnianej, mur pruski ozdobny. Stan techniczny zły. Konieczny remont elewacji.
- Kominy wentylacyjne – murowane. Stan techniczny zły. Konieczny remont kominów.

Instalacje:

Wodociągowa

Kanalizacyjna

Centralnego ogrzewania z kotłowni gazowej znajdującej się w piwnicy

Elektryczna

Odgromowa

Gazowa

Telefoniczna

Informatyczna

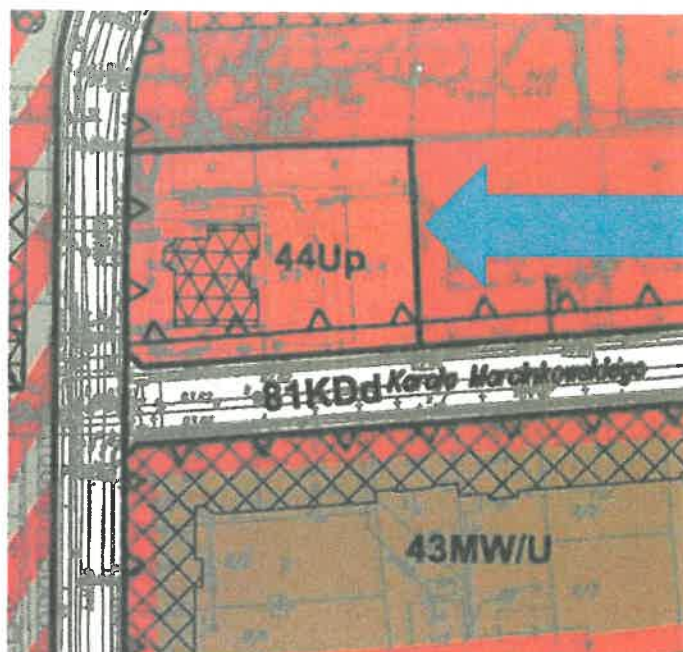
OCENA STANU TECHNICZNEGO

Na podstawie oględzin nieruchomości, wieku budynku oraz informacji o przeprowadzonych remontach przy zastosowaniu szczegółowych kryteriów oceny zużycia technicznego elementów budownictwa ogólnego oceniam stan techniczny budynku jako średni (według skali: bardzo dobry - dobry - średni – zły). Standard pomieszczeń oceniam jako niski (według skali wysoki – średni - niski).

6. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI

Przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Dla obszaru, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość obowiązuje miejscowy zagospodarowania przestrzennego w rejonie centrum Leszna – część A przyjęty uchwałą Rady Miejskiej Leszna nr XVII/247/2012 z dnia 5 kwietnia 2012 r. Zgodnie z zapisami przedmiotowego planu działki nr 9/1 i 9/2 znajdują się na terenie oznaczonym symbolem 44 Up, co oznacza teren usług publicznych.



7. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

Celem niniejszego operatu szacunkowego jest określenie wartości rynkowej (WR) prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Lesznie przy ul. Przemysłowej 10, gmina Leszno Miasto, powiat Miasto Leszno, województwo wielkopolskie, składającej się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 9/2 oraz 9/1 o łącznej powierzchni 864 m kw. arkusz mapy 8, zapisanej w księdze wieczystej nr PO1L/00029861/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Lesznie dla potrzeb sprzedaży w trybie przetargowym.

Zgodnie z art. 67.1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami „cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości.”

Przy sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu stosuje się następujące zasady ustalania cen:

- 1) cenę wywoławczą w pierwszym przetargu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości;
- 2) cenę wywoławczą w drugim przetargu można ustalić w wysokości niższej niż wartość nieruchomości, jednak nie niższej niż 50% tej wartości;
- 3) cenę nieruchomości, którą jest obowiązany zapłacić jej nabywca, ustala się w wysokości ceny uzyskanej w wyniku przetargu;
- 4) jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, cenę nieruchomości ustala się w rokowaniach z nabywcą w wysokości nie niższej niż 40% jej wartości (art. 67.2 UoGn)

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. „Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”(art. 151 ust. 1 UoGN)