

Załącznik nr 4  
ul. Nowy Rynek 5

## OTOCZENIE NIERUCHOMOŚCI, DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA

W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości znajduje się zabudowa mieszkaniowa typu kamienicznego, Targ Miejski, zabudowa usługowa (centrum medyczne Ventriculus). W odległości ok. 150 metrów od nieruchomości znajduje się Szkoła Podstawowa nr 1, w odległości ok. 180 metrów od nieruchomości znajduje się Kościół pw. Świętego Krzyża.

Odległość nieruchomości od:

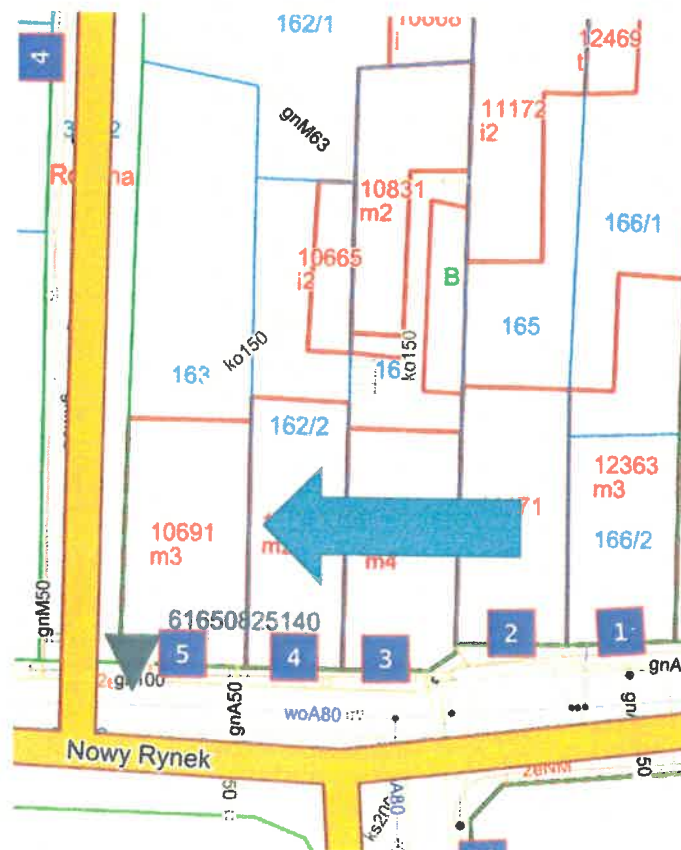
- leszczyńskiego rynku wynosi ok. 400 metrów,
- dworca PKP, PKS w Lesznie wynosi ok. 700 metrów
- drogi krajowej nr 12 wynosi ok. 210 metrów.

Najbliższy przystanek komunikacji miejskiej znajduje się w odległości ok. 90 metrów od nieruchomości. Miejsca parkingowe znajdują się przy ulicy Nowy Rynek – w strefie płatnego parkingu.

### 5.3 OPIS NIERUCHOMOŚCI

#### 5.3.1 OPIS DZIAŁKI

Działka nr 163 o powierzchni 299 m kw., arkusz mapy 47, położona jest w Lesznie przy ulicy Nowy Rynek. Kształt działki zbliżony do regularnego - prostokąta o wymiarach ok. 8 m x 38 m. Teren działki płaski, zagospodarowany. Od strony ulicy Różanej ogrodzony płotem betonowym.



Zagospodarowanie działki stanowi budynek mieszkalny wielorodzinny. Teren od strony dziedzińca częściowo utwardzony częściowo zajęty zielenią. Działka posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych o powierzchni utwardzonej – ulicy Nowy Rynek oraz ulicy Różanej.

Uzbrojenie działki: pełna sieć miejska.

Nieruchomość znajduje się na terenie zabytkowego założenia urbanistycznego Miasta Leszna wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 975/A decyzją Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 20 sierpnia 1985 r.

### 5.3.2 OPIS BUDYNKU MIESZKALNEGO

---

Budynek mieszkalny, wielorodzinny, niepodpiwniczony. Budynek wybudowany w technologii tradycyjnej z czterema kondygnacjami nadziemnymi (parter, 1 piętro, poddasze użytkowe, poddasze nieużytkowe). Obecnie budynek nie jest użytkowany.





#### DANE OGÓLNE:

Rok budowy: II połowa XIX w. Budynek ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków miasta Leszna.

Liczba kondygnacji: 4 (w tym poddasze)

Podpiwniczenie: brak

Kubatura: 591 m sześć.

Powierzchnia zabudowy: 122,03 m kw.

Powierzchnia użytkowa całkowita: 228,87 m kw. w tym:

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych z pomieszczeniami przynależnymi: 183 m kw.

Powierzchnia użytkowa części wspólnych: 45,87 m kw.

Liczba lokali mieszkalnych: 4

ROZKŁAD POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ:

PARTER		
1	Lokal nr 1	46,40 m kw.
2	Lokal nr 1A	16,99 m kw.
3	Korytarz	22,87 m kw.
Razem:		88,56 m kw.

I PIĘTRO		
1	Lokal nr 2	79,30 m kw.
2	Klatka schodowa i korytarz	11,63 m kw.
Razem:		90,93 m kw.

PODDASZE UŻYTKOWE		
1	Lokal nr 3	40,31 m kw.
2	Korytarz, strych, strych	11,37 m kw.
Razem:		51,68 m kw.

OPIS TECHNICZNY:

- Fundamenty: betonowe.
- Ściany nośne i osłonowe: murowane z cegły. Stan techniczny zły.
- Nadproża: ceglane. Stan techniczny średni.
- Gzymsy: ceglane. Stan techniczny zły.
- Stropy: drewniane. Stan techniczny średni.
- Konstrukcja schodów: drewniana. Stan techniczny średni.
- Konstrukcja dachu: drewniana. Stan techniczny zły.
- Pokrycie dachu: dachówka. Stan techniczny średni.
- Opierzenia, rynny i rury spustowe: z blachy ocynkowanej. Stan techniczny zły.
- Kominy: murowane z cegły. Stan techniczny średni.
- Ścianki działowe: murowane i z płyt gipsowo – kartonowych. Stan techniczny średni.
- Tynki wewnętrzne: cementowo – wapienne. Stan techniczny średni.
- Tynki zewnętrzne: cementowo – wapienne. Stan techniczny zły.
- Stolarka okienna: PCV. Stan techniczny dobry.
- Drzwi wewnętrzne: drewniane. Stan techniczny zły.
- Okładziny wewnętrzne: ściany wewnętrzne tynkowane i malowane farbami emulsyjnymi, olejnymi. Stan techniczny zły.
- Posadzki w części wspólnej: betonowe. Stan techniczny średni.

**ROZKŁAD POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ:**

PARTER		
1	Lokal nr 1	46,40 m kw.
2	Lokal nr 1A	16,99 m kw.
3	Korytarz	22,87 m kw.
Razem:		86,26 m kw.

I PIĘTRO		
1	Lokal nr 2	79,30 m kw.
2	Klatka schodowa i korytarz	11,63 m kw.
Razem:		90,93 m kw.

PODDASZE UŻYTKOWE		
1	Lokal nr 3	40,31 m kw.
2	Korytarz, strych, strych	11,37 m kw.
Razem:		51,68 m kw.

**OPIS TECHNICZNY:**

- Fundamenty: betonowe.
- Ściany nośne i osłonowe: murowane z cegły. Stan techniczny zły.
- Nadproża: ceglane. Stan techniczny średni.
- Gzymsy: ceglane. Stan techniczny zły.
- Stropy: drewniane. Stan techniczny średni.
- Konstrukcja schodów: drewniana. Stan techniczny średni.
- Konstrukcja dachu: drewniana. Stan techniczny zły.
- Pokrycie dachu: dachówka. Stan techniczny średni.
- Opierzenia, rynny i rury spustowe: z blachy ocynkowanej. Stan techniczny zły.
- Kominy: murowane z cegły. Stan techniczny średni.
- Ścianki działowe: murowane i z płyt gipsowo – kartonowych. Stan techniczny średni.
- Tynki wewnętrzne: cementowo – wapienne. Stan techniczny średni.
- Tynki zewnętrzne: cementowo – wapienne. Stan techniczny zły.
- Stolarka okienna: PCV. Stan techniczny dobry.
- Drzwi wewnętrzne: drewniane. Stan techniczny zły.
- Okładziny wewnętrzne: ściany wewnętrzne tynkowane i malowane farbami emulsyjnymi, olejnymi. Stan techniczny zły.
- Posadzki w części wspólnej: betonowe. Stan techniczny średni.

### Instalacje:

Wodociągowa  
Kanalizacyjna  
Elektryczna  
Gazowa  
Grzewcza – piece kaflowe i kotły gazowe

### 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 zły (według skali: bardzo dobry - dobry - średni - zły). Standard pomieszczeń oceniam jako niski (według skali wysoki - średni - niski). Budynek wymaga przeprowadzenia remontu.

### 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 działka nr 163 znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 114 MW/U, co oznacza teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.

