

9. OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Na przedmiotowej części nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym 2170 / 3, położonej w Swarzędzu przy ulicy Poznańskiej 35, wybudowany został między innymi budynek, w którym znajdują się trzy lokale mieszkalne. Pierwotnie budynek mieścił dwa lokale mieszkalne, ale jeden z lokali mieszkalnych został funkcjonalnie podzielony na dwa lokale mieszkalne. Zgodnie z informacją uzyskaną od przedstawiciela Zlecającego wycenę, istnieje możliwość przywrócenia pierwotnego podziału na dwa lokale. Do celów niniejszego opracowania przyjęto faktyczny stan nieruchomości, obejmujący trzy lokale mieszkalne oznaczone numerami 1, 2 i 3. Zlecający wycenę nie udostępnił dokumentacji technicznej formalno - prawnej potwierdzającej podział budynku na przedmiotowe lokale mieszkalne. Dla przedmiotowych lokali nie były wydane zaświadczenia o samodzielności lokali i

dla lokali nie zostały założone księgi wieczyste. Stan techniczny budynku określono jako przeciętny, standard wykończenia lokalu numer 2 określono jako przeciętny.



Lokal mieszkalny numer „2” usytuowany jest w budynku w zabudowie wolnostojącej, o dwóch kondygnacjach nadziemnych, częściowo podpiwniczonym.

Skrócony opis konstrukcji budynku :

- | | | | |
|---|-------------------|---|---|
| - | ściany zewnętrzne | : | murowane z elementów ceramicznych |
| - | ściany działowe | : | murowane z elementów ceramicznych |
| - | stropy | : | drewniane |
| - | dach | : | stromy |
| - | pokrycie dachu | : | dachówka |
| - | posadzki | : | posadzki betonowe |
| - | stolarka drzwiowa | : | drewniana |
| - | stolarka okienna | : | PCV |
| - | tynki wewnętrzne | : | cementowo - wapienne |
| - | instalacje | : | elektryczna, wodna, kanalizacyjna, gazowa |

Opis lokalu mieszkalnego numer 2

Lokal mieszkalny oznaczony numerem 2 usytuowany jest na parterze. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego, zgodnie z pomiarami dokonanyymi w dniu oględzin nieruchomości wynosi 23,55 m². Struktura użytkowa lokalu mieszkalnego obejmuje : pokój, łazienkę z wc. Standard wykończenia wewnątrz określono jako przeciętny.

Skrócony opis wykończenia wewnątrz :

Pokój

- | | | | |
|---|---------|---|----------|
| - | ściany | : | malowane |
| - | podłoga | : | panele |

Łazienka z wc

- | | | | |
|---|-------------|---|---|
| - | ściany | : | malowane, fartuszek glazura |
| - | podłoga | : | glazura |
| - | wyposażenie | : | kabina prysznicowa, muszla ustępowa, umywalka |

Stan techniczny budynku mieszkalnego określono jako przeciętny, standard wykończenia wewnątrz określono jako przeciętny. Lokal o niskiej funkcjonalności (brak pomieszczenia kuchni - lokal wymaga prac modernizacyjno-remontowych).