

## 2.2. Cel wyceny

Operat opracowano w celu określenia wartości rynkowej lokalu mieszkalnego łącznie z udziałem właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej dla potrzeb jego sprzedaży w drodze przetargu.

## 3. DATY

- 3.1. Operat szacunkowy sporządzono na dzień 11-04-2018 r.
- 3.2. Określenia wartości dokonano wg stanu nieruchomości na dzień 11-04-2018 r.
- 3.3. Określenia wartości dokonano wg cen aktualnych na dzień 11-04-2018 r.
- 3.4. Wizji lokalnej na nieruchomości dokonano w dniu 11-04-2018 r.

## 4. STAN NIERUCHOMOŚCI

### 4.1. Opis ogólny nieruchomości

Lokal nr 22 usytuowany jest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym w Słupcy przy ul. Pułaskiego 2, na działce ewidencyjnej nr 229/19.

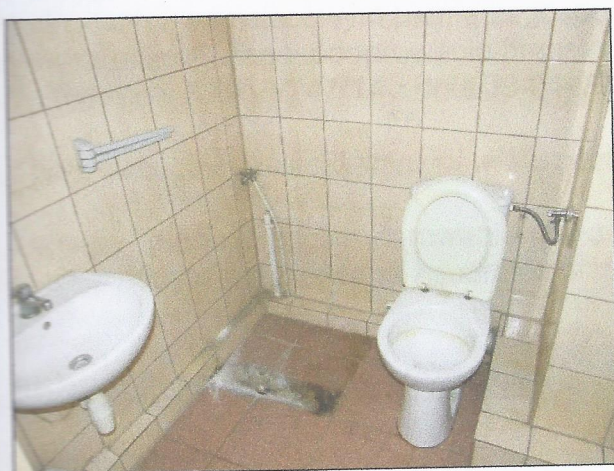
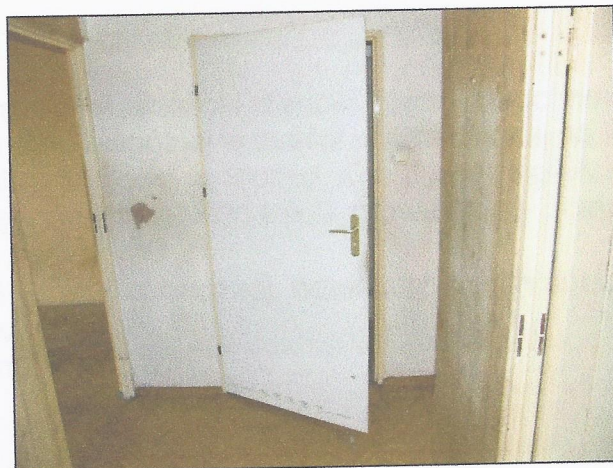
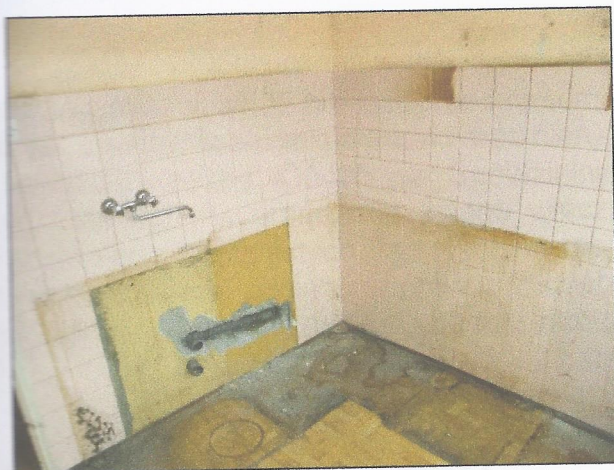
Budynek 5-kondygnacyjny, podpiwniczony, wykonany na bazie prostokąta w technologii wielkiej płyty (system OW-1700/6), w 1976 roku. Ściany z płyt betonowych warstwowych, stropy wykonane z żelbetowych płyt kanałowych. Stropodach płaski, dwuspadowy kryty papą na betonie. Schody o konstrukcji żelbetowej, wykończone lastriko. Elewacja – tynk mineralny. Stan techniczny budynku - średni.

Program użytkowy obejmuje lokale mieszkalne usytuowane na wszystkich kondygnacjach nadziemnych oraz pomieszczenia piwniczne dla mieszkańców, pomieszczenia użytkowe, techniczne i gospodarcze w kondygnacji podziemnej.

Dane ewidencyjne o gruntach zawiera „wypis z rejestru gruntów”, który stanowi załącznik nr 3 do wyceny a widok ogólny nieruchomości przedstawia kopia mapy ewidencyjnej (załącznik nr 4).

### 4.2. Opis i stan techniczno-użytkowy lokalu





Lokal mieszkalny nr 22 usytuowany na 3 piętrze budynku, o powierzchni użytkowej 39,01 m<sup>2</sup> składający się z 2 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki z WC o następujących parametrach:

**wyposażenie:** instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna;

**ogrzewanie:** co z ciepłika, grzejniki żeliwne żebrowe;

**układ funkcjonalny:** wejście do przedpokoju, z którego dostępne są pozostałe pomieszczenia;

**elementy wykończenia:** ściany malowane i tapety, posadzki w łazience – płytki ceramiczne, w pozostałych pomieszczeniach wykładziny PVC, drzwi płytowe, okna z PVC z szybą zespoloną, oświetlenie żarowe;

**stan techniczny lokalu:** średni, lokal wymaga remontu właściwie wszystkich elementów wykończeniowych;

**pomieszczenia przynależne:** brak; do dyspozycji jest piwnica w ramach części wspólnych.

Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej wynosi 3901/430405, na którą składają się:

- 1) wszystkie części budynku i urządzenia z nim związane, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali;
- 2) pomieszczenia służące do ogólnej komunikacji na wszystkich kondygnacjach;
- 3) piwnice;
- 4) grunt w granicach działki ew. nr 229/19 o powierzchni 3626 m<sup>2</sup>.

#### **4.4. Stan prawny**

Lokal mieszkalny nr 22 nie jest przedmiotem odrębnej własności i stanowi część nieruchomości zabudowanej. Właścicielem lokalu oraz nieruchomości wspólnej w części przypadającej na lokal w wysokości 3901 / 430405 jest Spółdzielnia Mieszkaniowa w Słupcy, Os. Niepodległości 19. Nieruchomość ma urządzoną księgę wieczystą nr KN1S/00031469/9 prowadzoną przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Słupcy.

Nieruchomość jest obciążona prawem służebności drogi koniecznej, natomiast innych obciążeń brak. Lokal mieszkalny nie jest obecnie zamieszkały.

Stan prawny jest uregulowany i zgodny ze stanem faktycznym.

#### **4.5. Przeznaczenie nieruchomości**

W trakcie czynności związanych z wyceną nieruchomości określono przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta Słupca.

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego dla miasta Słupcy zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta nr XXXVI/247/14 z dnia 09-01-2014 r. zapis dla przedmiotowej nieruchomości brzmi:

*„Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczenie MW3”.*

Z zapisów planu zagospodarowania przestrzennego oraz stanu faktycznego wynika, że nieruchomość jest użytkowana zgodnie z przeznaczeniem.