

5.2 Stan techniczno-użytkowy

Lokalizacja

Nieruchomość położona na terenie wiejskim, w strefie centralnej wsi Albertów, przy publicznej drodze asfaltowej. Nieruchomość narożna usytuowana przy skrzyżowaniu drogi powiatowej S2006 relacji Lipie-Albertów-Stanisławów z drogą gminną prowadzącą w kierunku wsi Chałków. W bezpośrednim sąsiedztwie zabudowa jednorodzinna zagrodowa, od tyłu nieruchomości znajdują się tereny rolnicze.

Odległość nieruchomości od centrum administracyjnego i handlowo-usługowego gminy Lipie około 3 km, od miasta Kłobuck około 25 km.

Dojazd i dojście do nieruchomości dobre.

Położenie ogólne oceniono na średnie. Lokalizacja szczegółowa i otoczenie nieruchomości dobre.

Wypożyczenie nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej:

- ◆ sieć elektroenergetyczna napowietrzna,
- ◆ sieć wodociągowa,
- ◆ zbiornik na nieczystości ciekłe,
- ◆ droga asfaltowa,
- ◆ chodnik do komunikacji pieszej.

Opis nieruchomości

Nieruchomość stanowi grunt działki nr 148 zabudowany budynkiem szkoły z 1966 roku.

Działka nr 148 o powierzchni 0,2570 ha, w ewidencji gruntów cały obszar oznaczony jako „Bi” inne tereny zabudowane.

Kształt gruntu nieruchomości bardzo dobry, szerokość przy drodze powiatowej około 35,5m, wzdłuż drogi gminnej długość około 72,40m.

Od strony drogi powiatowej grunt zabudowany budynkiem szkoły, w głębi za nim teren niezabudowany wykorzystany pod boisko.

Topografia gruntu nieruchomości wyrównana, teren suchy.

Obszar nieruchomości w części zabudowanej, przy budynku od strony drogi powiatowej i drogi gminnej częściowo utwardzony o nawierzchni z płytek chodnikowych betonowych.

W głębi od drogi grunt o nawierzchni trawiastej, murawa boiska w stanie dobrym.

Na obrzeżach nieruchomości żywopłot z krzewów liściastych, oraz kilka świerków, krzewów iglastych typu tuja w wieku około 30-35 lat.

Nieruchomość ogrodzona, ogrodzenie wykonane z siatki rozciągniętej na słupkach stalowych.

Brama i furtka od strony drogi konstrukcji stalowej w stanie średnim.

Siatka od strony zachodniej w części boiska wysokości 3m.

Na zabudowę znajdującą się na nieruchomości składa się budynek szkoły podstawowej z częścią mieszkalną.

BUDYNEK SZKOŁY PODSTAWOWEJ

W ewidencji gruntów i budynków rok budowy 1966.

Według danych od zlecniodawcy rok budowy 1961, rozbudowa w 1986 roku.

Budynek wolnostojący, częściowo podpiwniczony, jednokondygnacyjny, z poddaszem nieużytkowym.

W budynku szkoły wydzielony lokal mieszkalny.

Budynek wybudowany w technologii tradycyjnej: ściany fundamentowe wykonane z kamienia wapiennego i cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej.

Mury zewnętrzne i wewnętrzne konstrukcyjne z cegły pełnej, pustaków ceramicznych i cegły dziurawki na zaprawie cementowo-wapiennej.

Kominy murowane z cegły pełnej.

Grubość murów konstrukcyjnych ok. 38-43 cm, grubość ścian wewnętrznych 25 i 12 cm .

Strop żelbetowy wylewany wypełniony cegłą dziurawką z dwuteownikami stalowymi.

Na strychu polepa gliniasto-trocinowa.

Schody wejściowe żelbetowe wylewane posadźwione na gruncie.

Schody na poddasze z części mieszkalnej konstrukcji drewnianej.

Schody do kotłowni w części piwnicy żelbetowe wylewane.

Dach dwuspadowy konstrukcji drewnianej na łątach pokryty blachą

Obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej, rynny spustowe z blachy.

Elewacja zewnętrzna - tynk cementowo-wapienny z ubytkami.

Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne gorszej jakości.

W salach dydaktycznych ściany malowane farbą emulsyjną, w części olejną.

W sanitariatach ściany do wysokości 1,5m wykończone płytkami glazurowanymi gorszej jakości, na podłodze terakota..

Stolarka okienna – drewniana skrzyniowa, zużyta technicznie.

Stolarka drzwiowa – drzwi wejściowe zewnętrzne do pomieszczeń szkoły, oraz do części mieszkalnej konstrukcji PCV z przeszkleniem.

Drzwi wewnętrzne do poszczególnych sal i pomieszczeń nietypowe wysokość 1,9m, drewniane z ościeżnicami drewnianymi.

Podłogi – z desek sosnowych na legarach malowanych farbą olejną, w sanitariatach i kuchni płytki ceramiczne gorszej jakości. W kilku pomieszczeniach wykładzina typu gumolit.

W sanitariatach stan armatury łazienkowej zły.

Budynek szkoły wyposażony w instalacje:

- wodociągowa z rur ocynkowanych zasilana z gminnej sieci wodociągowej,
- kanalizacja z rur PCV podłączona do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe,
- elektroenergetyczna podtynkowa, w części natynkowa, podłączona linią napowietrzną do sieci elektrycznej w drodze,
- centralne ogrzewanie zasilane z własnej kotłowni, kocioł na paliwo stałe opalany węglem, instalacja rury stalowe i PCV, grzejniki stalowe konwekcyjne w stanie średnim,
- wentylacja grawitacyjna.

Obecny stan techniczno-użytkowy.

Budynek w części szkoły i mieszkalnej od kilku lat pustostan, nieużytkowany.

Od strony frontowej to jest drogi powiatowej główne wejście do budynku szkoły, od strony bocznej to jest drogi gminnej wejście do części mieszkalnej.

Pod częścią mieszkalną jedno pomieszczenie piwnicy przeznaczone pod kotłownię.

W części szkoły piwnica przeznaczona na kotłownię z magazynem opału, wejście z zewnątrz budynku.

Układ funkcjonalny w budynku to parter i częściowe podpiwniczenie.

Parter:

➤ pomieszczenia w części szkolnej: wiatrołap, korytarz, trzy sale lekcyjne, sala gimnastyczna, pokój nauczycielski, pomieszczenie kuchenne, korytarz, sanitariaty dla dziewczynek i chłopców,

➤ część mieszkalna: dwa pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka, .

Piwnica: kotłownia z magazynem opału pod częścią szkolną, wejście z zewnątrz, oraz jedno pomieszczenie pod częścią mieszkalną.

Układ funkcjonalny budynku niekorzystny, złe rozmieszczenie pomieszczeń.

Przyjmując okres trwałości budynku użyteczności publicznej, którego konstrukcja jest murowana, strop żelbetowy z wypełnieniem z dziurawki, dach pokryty blachą jako 100 lat. Uwzględniając stan techniczny poszczególnych elementów budynku, oraz okresy ich trwałości, stopień zużycia technicznego wynosi 62%.

Na suficie i ścianach widoczne plamy, zagrzybenie, złuszczenie powłoki malarskiej, ubytki w tynku. Podłoga zużyta technicznie, wymaga modernizacji i remontu. .

Stołarka okienna i drzwiowa drewniana zużyta technicznie, kwalifikuje się do wymiany, wymiary nietypowe.

Stan instalacji elektrycznej wskazuje na konieczność wymiany.

Instalacja centralnego ogrzewania niesprawna, do remontu.

Elewacja zewnętrzna budynku – widoczne ubytki w tynku.

W murach zewnętrznych budynku brak izolacji termicznej.

Dane techniczne:

◆ powierzchnia zabudowy	=	390,00 m ²
◆ powierzchnia użytkowa	=	376,00 m ²
◆ k u b a t u r a	=	1087,00 m ³

VI. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z zaświadczeniem GK.6727.1.22.2018 z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Albertów w gminie Lipie zatwierdzonym Uchwałą Nr XLI/306/2017 Rady Gminy Lipie z dnia 28 grudnia 2017 roku, ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 10 stycznia 2018 roku, poz. 246, **nieruchomość położona w miejscowości Albertów zapisana w ewidencji gruntów jako działka nr ewidencyjny 148 w całości oznaczona jest na planie symbolem U, dla którego ustala się przeznaczenie – teren zabudowy usługowej**

Przeznaczenie w miejscowym planie korzystne dające możliwość innego alternatywnego sposobu zagospodarowania.

VII. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

Celem operatu szacunkowego jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości zabudowanej jako podstawy do ustalenia ceny sprzedaży.

Wartość rynkową nieruchomości określono według zasad zawartych w *ustawie o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku* z późniejszymi zmianami i przepisach wykonawczych.

Stosując przepisu *ustawy o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 roku z późniejszymi zmianami art. 151 ust.1* określa, że wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym i sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.