

## **OPIS TECHNICZNY NIERUCHOMOŚCI**

**LOKALIZACJA:** UL. ŻEGLARSKA 8A, 59-220 LEGNICA

**WŁAŚCICIEL:** KGHM METRACO S.A.

**DATA SPORZĄDZENIA:** 04.05.2023 r.

### **Nieruchomość gruntowa.**

Nieruchomość posiada księgę wieczystą nr LE1L/00045401/4 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla miasta Legnicy, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Nieruchomość oznaczona jest w ewidencji gruntów jako dz. nr 729/1; nr 729/9 oraz 1446 obręb 0010 Stare Miasto, arkusz mapy 05, powiat Miasto Legnica, woj. Dolnośląskie.

Sprzedawcy przysługuje prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, której właścicielem jest Skarb Państwa, a na której posadowione są następujące budynki wraz z urządzeniami, do których Sprzedawcy przysługuje prawo własności.

- Nieruchomość w zakresie: „Budynek Biurowy” jest wpisana do Gminnej Ewidencji Zabytków.
- Nieruchomość nie jest objęta Miejskim Planem Zagospodarowania Przestrzennego.
- Dla Nieruchomości została wydana decyzja o warunkach zabudowy w której ustalono planowaną zabudowę na mieszkaniową wielorodzinną.

### **Budynek administracyjny**



### **Struktura powierzchni**

Powierzchnia zabudowy Pz: 234,00 m<sup>2</sup>

Kubatura K: 5.500,00 m<sup>3</sup>

Powierzchnia użytkowa Pu: 924,20 m<sup>2</sup>

Id budynku: 026201\_1.0010.691\_BUD

Parametry powierzchni przyjęto zgodnie z dokumentacją, w tym danymi technicznymi charakteryzującymi obiekt.

### **Układ funkcjonalny**

Budynek wzniesiony w 1912 r., usytuowany w zachodniej części działki nr 729/1. Plan zabudowy budynku (rzut poziomy) nieregularny. Do budynku prowadzi główne wejście od strony wewnętrznej działki. Obiekt stanowi zwartą bryłę o wysokości 21,50 mb: 4 kondygnacje nadziemne, pełne podpiwniczenie. Kondygnacje połączone pionem klatki schodowej, przy której zostały umiejscowione węzły sanitarne. Budynek pierwotnie wzniesiony jako kamienica z czynszowymi lokalami mieszkalnymi, przebudowana w latach 70-tych XX wieku.

### **Konstrukcja i wykończenie**

Konstrukcja tradycyjna, budynek murowany z elementów drobnowymiarowych. Fundamenty – murowane, bez izolacji. Ściany murowane, cegła ceramiczna pełna na zaprawie cementowo - wapiennej. Strop nad piwnicą masywny, typu Kleina, nad wyższymi kondygnacjami stropy drewniane. Dach w konstrukcji drewnianej kryty dachówką ceramiczną. Stolarka okienna drewniana, typowa, ramy malowane. Stolarka drzwiowa drewniana, typowa, pełna, malowana, drzwi zewnętrzne w ramie aluminiowej, szklone (wiatrołap) oraz pełne metalowe do

części gospodarczej – wejście z rampy. Schody drewniane, pełne, balustrady – tralki i poręcze drewniane. Tynki wewnętrzne cementowo - wapienne, kat. III, malowane farbami emulsyjnymi. Podłogi zróżnicowane, w zależności od pomieszczenia: parkiet drewniany, wykładziny dywanowe, deski, płytki ceramiczne, w piwnicy posadzka cementowa.

### **Instalacje**

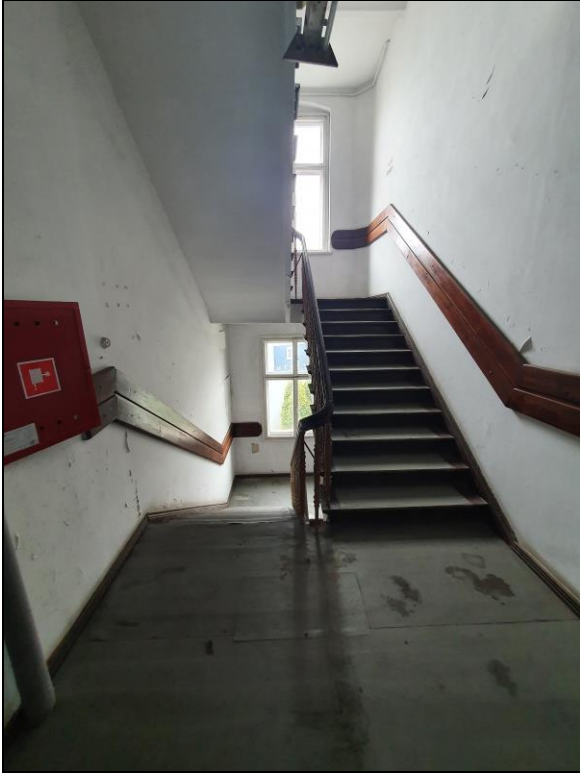
- Instalacja wodociągowa,
- Instalacja kanalizacyjna,
- Instalacja elektryczna, siła i światło,
- Instalacja oświetleniowa,
- Instalacja gazowa,
- Instalacja grzewcza, centralne ogrzewanie indywidualne – brak pieca,
- Wentylacja grawitacyjna,
- Instalacja odgromowa,
- Instalacja ppoż.

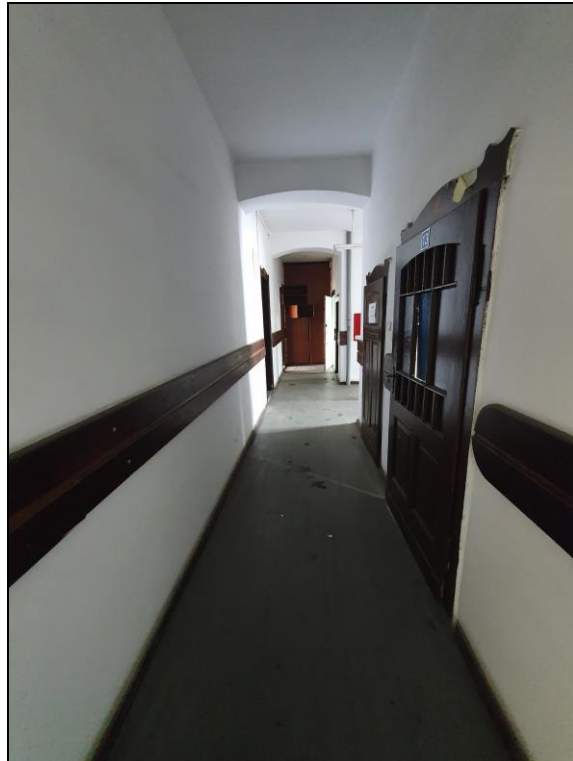
Sieci nieczynne, odłączone, w większości uszkodzone, obiekt zabezpieczony alarmem przeciwwłamaniowym.

### **Stan techniczny**

Budynek nie jest użytkowany. Fundamenty, niewidoczne, zgodnie z przeglądem technicznym, zawilgocone, w stanie dostatecznym. Ściany konstrukcyjne i stropy w stanie dostatecznym. Stropy z miejscowymi zawilgoczeniami. Konstrukcja dachu w stanie dostatecznym, krycie szczelne. Stolarka okienna wypaczona, nieszczelna, miejscowe pęknięcia szklenia, stolarka drzwiowa zużyta. Powłoki malarskie zniszczone. Elewacja miejscowo zabrudzona, spękana, z widocznymi ubytkami. Budynek zabezpieczony siatką powyżej parteru od strony ul. Żeglarskiej. Obiekt, zgodnie z przeglądem z okresowej kontroli pięcioletniej stanu technicznego obiektu budowlanego – za 2022 r., nie jest uciążliwy dla środowiska, nie powoduje hałasu ani też wibracji powietrza. Nie stwarza zagrożenia dla życia i zdrowia osób w nim przebywających, bądź w jego otoczeniu. Jego dalsze użytkowanie jest uwarunkowane przeprowadzeniem kapitalnego remontu/modernizacji. Otoczenie budynku estetyczne, utwardzenia w wewnętrznej części nieruchomości równe, zieleń przy budynku portierni do pielęgnacji.







## **Budynek magazynu**



### **Struktura powierzchni**

Powierzchnia zabudowy Pz: 148,29 m<sup>2</sup>

Kubatura K: 614,00 m<sup>3</sup>

Powierzchnia użytkowa Pu: 166,00 m<sup>2</sup>

Id budynku: 026201\_1.0010.693\_BUD

Parametry powierzchni przyjęto zgodnie z dokumentacją, w tym danymi technicznymi charakteryzującymi obiekt.

### **Układ funkcjonalny**

Budynek wzniesiony w 1974 r., usytuowany w północnej części działki nr 1446. Plan zabudowy budynku (rzut poziomy) regularny, zbliżony do prostokątnego. Do budynku prowadzą główne wejścia od strony wewnętrznej działki. Obiekt parterowy, wys. 4,15 mb: 1 kondygnacja nadziemna, bez podpiwniczenia, funkcja magazynowa.

### **Konstrukcja i wykończenie**

Konstrukcja mieszana, ściany murowane na konstrukcji stalowej. Fundamenty – murowane, ceglane. Ściany murowane, cegła ceramiczna pełna na zaprawie cementowo – wapiennej, konstrukcja stalowa. Stropodach płaski z płyt warstwowych. Stolarka okienna drewniana, przemysłowa, typowa. Stolarka drzwiowa przemysłowa, typowa, pełna. Tynki wewnętrzne cementowo - wapienne, kat. III, malowane farbami emulsyjnymi. Posadzka cementowa.

### **Instalacje**

- Instalacja elektryczna: jednofazowa i trójfazowa,
- Wentylacja grawitacyjna,
- Instalacja odgromowa.

Instalacje nieczynne.

### **Stan techniczny**

Budynek nie jest użytkowany. Ściany konstrukcyjne i strop w stanie dostatecznym. Konstrukcja dachu w stanie dostatecznym, krycie szczelne. Stolarka okienna i drzwiowa zużyta. Powłoki malarskie zniszczone. Elewacja miejscowo zabrudzona, spękana, z widocznymi ubytkami. Obiekt, zgodnie z przeglądem z okresowej kontroli pięcioletniej stanu technicznego obiektu budowlanego – za 2022 r., nie jest uciążliwy dla środowiska, nie powoduje hałasu ani też wibracji powietrza. Nie stwarza zagrożenia dla życia i zdrowia osób w nim przebywających, bądź w jego otoczeniu. Jego dalsze użytkowanie jest uwarunkowane przeprowadzeniem kapitalnego remontu/modernizacji. Otoczenie budynku estetyczne, utwardzenia w wewnętrznej części nieruchomości równe.

## **Budynek magazynu + krajalnia**



### **Struktura powierzchni**

Powierzchnia zabudowy Pz:	293,03 m <sup>2</sup>
Kubatura K:	1.409,00 m <sup>3</sup>
Powierzchnia użytkowa Pu:	224,00 m <sup>2</sup>
Id budynku:	026201_1.0010.692_BUD
Id budynku:	026201_1.0010.826_BUD
Id budynku:	026201_1.0010.694_BUD

Parametry powierzchni przyjęto zgodnie z dokumentacją, w tym danymi technicznymi charakteryzującymi obiekt.

### **Układ funkcjonalny**

Budynek magazynu + krajalnia stanowi funkcjonalnie jedność 3 budynków ewidencyjnych o numerach: 692 (wzniesiony w 1912 r.) oraz nr 826 i 694 (wzniesionych w 1974 r.), usytuowany w północnej części działek nr 729/1 i nr 1446, w zwartej zabudowie pomiędzy budynkami administracyjnym od zachodu i magazynu od wschodu. Plan zabudowy budynku (rzut poziomy) nieregularny. Do budynku prowadzą niezależne wejścia od strony wewnętrznej działki, do części budynku poprowadzona rampa wyładunkowa. Obiekt parterowy, wys. 4,80 mb: 1 kondygnacja nadziemna, w części podpiwniczony, funkcja magazynowa.

### **Konstrukcja i wykończenie**

Konstrukcja tradycyjna, ściany murowane z elementów drobnowymiarowych. Fundamenty – murowane, ceglane. Ściany murowane, cegła ceramiczna pełna na zaprawie cementowo – wapiennej. Strop nad piwnicą masywny typu Kleina. Stropodach płaski z płyt warstwowych, kryty papą asfaltową, w części blachą. Stolarka okienna drewniana, typowa, okna skrzynkowe. Stolarka drzwiowa przemysłowa, typowa, pełna. Tynki wewnętrzne cementowo – wapienne, kat. III, malowane farbami emulsyjnymi. Posadzka cementowa, w pomieszczeniach biurowych panele podłogowe.

### **Instalacje**

- Instalacja elektryczna: jednofazowa i trójfazowa,
- Instalacja wodociągowa,
- Instalacja kanalizacyjna,
- Wentylacja grawitacyjna,
- Instalacja odgromowa.

Instalacje nieczynne.

## **Stan techniczny**

Budynek nie jest użytkowany. Ściany konstrukcyjne i strop w stanie dostatecznym. Konstrukcja dachu w stanie dostatecznym, krycie szczelne. Stolarka okienna i drzwiowa zużyta. Powłoki malarskie zniszczone. Elewacja miejscowo zabrudzona, spękana, z widocznymi ubytkami. Obiekt, zgodnie z przeglądem z okresowej kontroli pięcioletniej stanu technicznego obiektu budowlanego – za 2022 r., nie jest uciążliwy dla środowiska, nie powoduje hałasu ani też wibracji powietrza. Nie stwarza zagrożenia dla życia i zdrowia osób w nim przebywających, bądź w jego otoczeniu. Jego dalsze użytkowanie jest uwarunkowane przeprowadzeniem kapitalnego remontu/modernizacji. Otoczenie budynku estetyczne, utwardzenia w wewnętrznej części nieruchomości równe.

## **Budynek portierni**



Struktura powierzchni

Powierzchnia zabudowy Pz:	35,03 m <sup>2</sup>
Kubatura K:	100,00 m <sup>3</sup>
Powierzchnia użytkowa Pu:	35,00 m <sup>2</sup>

Id budynku: 026201\_1.0010.700\_BUD

Parametry powierzchni przyjęto zgodnie z dokumentacją, w tym danymi technicznymi charakteryzującymi obiekt.

### **Układ funkcjonalny**

Budynek wzniesiony w 1972 r., usytuowany w zachodniej części działki nr 729/9, wolnostojący. Plan zabudowy budynku (rzut poziomy) regularny, zbliżony do kwadratu. Do budynku prowadzi główne wejście od strony wewnętrznej działki. Obiekt parterowy: 1 kondygnacja nadziemna, bez podpiwniczenia, funkcja pomocnicza.

### **Konstrukcja i wykończenie**

Konstrukcja tradycyjna, budynek murowany z elementów drobnowymiarowych. Fundamenty – wylewane, żelbetowe. Ściany murowane, cegła ceramiczna pełna na zaprawie cementowo – wapiennej. Stropodach płaski, jednospadowy, masywny, z płyty żelbetowej, kryty papą termozgrzewalną. Stolarka okienna drewniana, typowa. Stolarka drzwiowa typowa, pełna. Tynki wewnętrzne cementowo - wapienne, kat. III, malowane farbami emulsyjnymi. Posadzka cementowa, wykończona płytkami ceramicznymi.

### **Instalacje**

- Instalacja elektryczna,
- Instalacja wodno – kanalizacyjna,
- Instalacja centralnego ogrzewania,
- Wentylacja grawitacyjna,
- Instalacja odgromowa,
- TV przemysłowa.

Instalacje nieczynne.

## **Stan techniczny**

Budynek nie jest użytkowany. Ściany konstrukcyjne i strop w stanie dostatecznym. Konstrukcja dachu w stanie dostatecznym, krycie zgodnie z przeglądem okresowym do remontu. Stolarka okienna i drzwiowa zużyta. Powłoki malarskie do odnowienia. Elewacja miejscowo zabrudzona, spękana, z odpryskami. Obiekt, zgodnie z przeglądem z okresowej kontroli pięcioletniej stanu technicznego obiektu budowlanego – za 2022 r., nie jest uciążliwy dla

środowiska, nie powoduje hałasu ani też wibracji powietrza. Nie stwarza zagrożenia dla życia i zdrowia osób w nim przebywających, bądź w jego otoczeniu. Jego dalsze użytkowanie jest uwarunkowane przeprowadzeniem remontu/modernizacji. Otoczenie budynku estetyczne, utwardzenia w wewnętrznej części nieruchomości równe, zieleń przy budynku portierni do pielęgnacji.

### Stopień zużycia technicznego

**Stan techniczny budynków został przedstawiony powyżej w opisach poszczególnych obiektów.**

#### WNIOSKI:

Ogólne kryteria oceny i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynków zostały oparte o poniższe wytyczne:  
Tab. Kryteria ogólne oceny technicznej stanu elementów budynków.

Lp	Klasyfikacja stanu technicznego elementu	Procentowe zużycie elementu	Kryterium oceny
1	bardzo dobry	0-10	Element budynku (rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normy.
2	dobry	11-25	Element budynku nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne, element wymaga konserwacji.
3	średni	26-50	Element budynku utrzymany jest w dostatecznym stopniu. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji, itp.
4	zadawalający	51-60	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
5	<b>zły</b>	<b>61-70</b>	<b>W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny.</b>
6	awaryjny	powyżej 70	Budynek nadaje się do likwidacji.

**Uwzględniając szczegółowe opisy poszczególnych budynków oraz powyższe wytyczne, w tym wzory Rossa, należy przyjąć zużycie techniczne obiektów jako stopień „zły”.**

Ponadto zabudowę nieruchomości charakteryzuje średni stopień zużycia funkcjonalnego, który wiąże się z koniecznością modernizacji. Zużycie funkcjonalne stanowi pogorszenie cech użytkowych obiektu, spowodowane w szczególności brakiem spełniania aktualnych wymagań użytkowników, norm lub warunków technicznych. Wynika ono z porównania zastosowanych w danym przypadku projektowanych rozwiązań użytkowych do aktualnie preferowanych, a także porównań wynikających ze sposobu wykończenia i wyposażenia w urządzenia techniczne, jak również przeznaczenia utrudniającego lub uniemożliwiającego zmianę sposobu wykorzystania danego obiektu budowlanego, tu: obiekty kilkudziesięcioletnie, wzniesione lub przebudowane w latach 70-tych XX wieku z przestarzałą technologią, brak ciągłości użytkowania.

#### **UWAGA!**

**Przyjęta ocena stanu technicznego opisanych obiektów nie stanowi ich ekspertyzy technicznej. Opinia o bieżącym stanie technicznym jest teoretyczną oceną o stopniu zużycia technicznego, funkcjonalnego i ekonomicznego.**