

Wielkość charakter i stopień zurbanizowania miejscowości

Szacowana nieruchomość położona jest w południowej części Zabrze przy ul. Częstochowskiej. Zabrze liczy ok. 180 tyś. mieszkańców. Rejon posiada wysoki stopień zurbanizowania. Zabrze jest jednym z większych miast konurbacji śląskiej. Miasto ma charakter przemysłowy. Zlokalizowane są tu zakłady wydobywcze, przemysłowe, przetwórcze i wiele innych. W ostatnich latach Zabrze stopniowo odchodziło od górnictwa w stronę przemysłu chemicznego, przetwórczego, budownictwa oraz przemysłu technologii inteligentnych.

4.2. Stan techniczno- użytkowy

Opis gruntu

- działka posiada dostęp do drogi publicznej - ul. Baczyńskiego,
- uzbrojenie działki – instalacje: elektryczna, wodna, kanalizacyjna,
- na nieruchomości wzniesiony jest budynek V-kondygnacyjny,

.....
Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr 11 o powierzchni 38,30 m², usytuowany w budynku położonym w Zabrzu przy ul. Baczyńskiego 5.

**Rzecznawca Majatkowy, mgr Krzysztof Matuszek 41-800 Zabrze, ul. Niedziałkowskiego 49,
tel. 609 616 915/ 790 855 115**

- sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, kompleks garaży, przedszkole, szkoła oraz punkty usługowo-handlowe,
- okolica dobrze zagospodarowana, dobrze skomunikowana, z dużą ilością zieleni,
- niedaleko zakład ELZAB, kościół oraz kompleks leśny.

Opis budynku

- technologia: wielka płyta, wybudowany w latach 70-tych,
- budynek V-kondygnacyjny,
- ocieplenie: pełne, stropy - prefabrykat,
- stolarka okienna: PCV,
- instalacje: wodno - kanalizacyjna, elektryczna, gazowa, CO z nitki,
- stan klatki: stan dobry,
- dach: betonowy,
- stan budynku ogólnie: dobry.

Opis lokalu mieszkalnego

Lokal mieszkalny nr 11 złożony jest z 2 pokoi, kuchni, przedpokoju oraz łazienki z WC. Powierzchnia lokalu 38,30 m². Lokal usytuowany jest na III piętrze.

W czasie wizji stwierdzono:

- stolarka okienna: PCV – stan zużyty,
- stolarka drzwiowa: stan przeciętny,
- podłoga, posadzki: panele, płytki,
- ściany: nierówne, malowane,
- sufity: nierówne, malowane,
- instalacje: wszystkie, łącznie z CO z nitki,
- łazienka – płytki ceramiczne, stan słaby,
- ogrzewanie – CO z nitki.

Lokal jest w słabym stanie technicznym, o przeciętnej funkcjonalności i dobrym nasłonecznieniu.

Powierzchnię lokalu przyjęto na podstawie księgi wieczystej lokalowej.

5. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

Teren przedmiotowej działki przy ul. Baczyńskiego w Zabrzu nie jest objęty aktualnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W studium

