

4. Stan przedmiotu wyceny

4.1. Stan prawny

Stan prawny nieruchomości jest uregulowany.

W rejestrze gruntów prowadzonym przez Miasto Zabrze, przedmiotowa nieruchomość gruntowa, na której posadowiono budynek z wycenianym lokalem mieszkalnym oznaczona jest następująco:

Województwo:	śląskie
Jednostka ewidencyjna:	M. Zabrze
Obręb:	Zaborze
Numer działki:	805/210
Powierzchnia:	1363 m ²
Własność:	G.S.M. „Luiza”, Osoby Fizyczne

Oznaczenie nieruchomości

Zabrze, ul. św. Małgorzaty. Lokal mieszkalny nr 7 położony na II piętrze, o powierzchni użytkowej 65,85 m² (3 pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka, WC) usytuowany w budynku nr 5.

Księga wieczysta (załącznik nr 4 do wyceny)

Dla wycenianej nieruchomości urządzona jest księga wieczysta nr GL1Z/00051143/9, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Zabrzu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Dział I-O - Oznaczenie nieruchomości

Zabrze, Zaborze, ul. św. Małgorzaty 5, 7;

Działka nr 805/210 o powierzchni 0,1363 ha;

Budynki: św. Małgorzaty 5, 7 – budynek mieszkalny o powierzchni 856,40 m².

Dział I-SP – Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II – Własność

Własność: G.S.M. „Luiza”, Osoby Fizyczne

Dział III - Prawa, roszczenia i ograniczenia

Roszczenie o opłatę przekształceniową.

Dział IV - Hipoteka

Brak wpisów.

Wielkość charakter i stopień zurbanizowania miejscowości

Zabrze liczy ok. 174 tysięcy 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

- powierzchnia: 1363 m²,
- kształt regularny, teren płaski,
- działka leży blisko DTŚ o wysokim natężeniu ruchu, bezpośredni dostęp do ul. Małgorzaty,
- uzbrojenie działki – sieci: elektroenergetyczna, wodno – kanalizacyjna, gazowa,
- okolica jest dobrze zagospodarowana, dobrze skomunikowana,

.....
Określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 7 o powierzchni 65,85 m², usytuowanego w budynku położonym przy ul. św. Małgorzaty 5 w Zabrzu.

- bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w bliskiej odległości znajdują się budynki handlowe, usługowe i oświaty.

Opis budynku

- technologia – tradycyjna,
- rok budowy: lata 50-te,
- III kondygnacyjny,
- ocieplenie – brak,
- stropy - monolityczne,
- dach – drewniany,
- klatka schodowa - stan dobry,
- stan budynku ogólnie – słaby.

Opis lokalu mieszkalnego

Lokal mieszkalny nr 7 składa się z 3 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki i WC. Powierzchnia lokalu wynosi 65,85 m². Lokal usytuowany jest na II piętrze.

W czasie wizji stwierdzono:

- stolarka okienna: PCV – stan dobry,
- stolarka drzwiowa: stan dobry, dwoje drzwi do wstawienia
- podłoga, posadzki: panele w 2 pokojach, reszta zużyte PCV,
- ściany: płyty, gładzie w pokojach reszta w trakcie remontu
- sufity: płyty, gładzie w pokojach reszta w trakcie remontu,
- lokal wyposażono w instalację elektryczną, wodno – kanalizacyjną i gazową,
- łazienka: stan zły - remont,
- ogrzewanie: brak.

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

Powierzchnię lokalu przyjęto na podstawie danych uzyskanych od G.S.M. „Luiza”.

Dokumentacja fotograficzna stanowi załącznik nr 6 do operatu szacunkowego.

5. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

Teren przedmiotowej nieruchomości położonej przy ul. św. Małgorzaty w Zabrzu jest objęty aktualnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Rady Miejskiej w Zabrzu nr XIV/119/03 z dnia 7 lipca 2003 r.) i posiada oznaczenie: **3 M/U – ter. zabudowy mieszkaniowo-usługowej.**

6. Analiza i charakterystyka rynku

Zabrze jest miastem na prawach powiatu i leży w województwie Śląskim, w zachodniej części Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego (50,18o N 18,46o E). Zabrze zajmuje powierzchnię 80,43 km². Graniczy ono od północnego-wschodu z Bytomiem, od wschodu z Rudą Śląską, od południa z gminą Gierałtówice, od zachodu z Gliwicami, a od północnego-zachodu z gminą Zbrostawice.

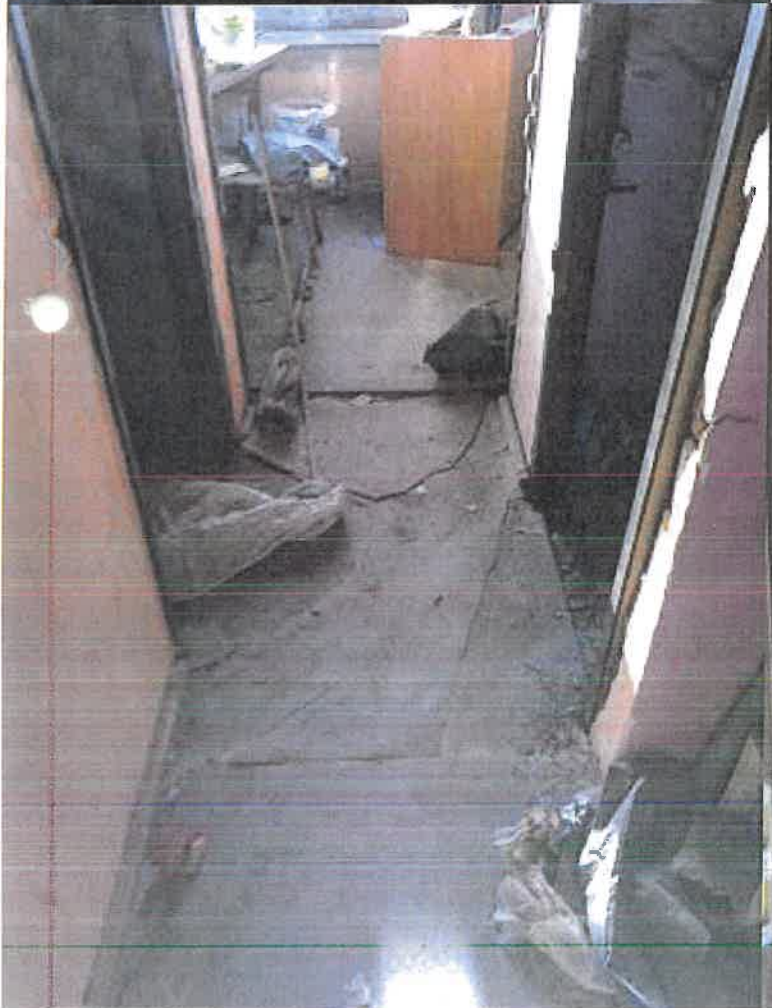
Miasto położone jest w obrębie dwóch jednostek geomorfologicznych: Wyżyny Śląskiej i Kotliny Raciborskiej.

Położenie miasta jest bardzo korzystne. Przez miasto przebiega droga krajowa nr 4, zapewniająca dobre połączenie z zachodem kraju.

Dobre powiązanie z aglomeracją katowicką zapewnia Drogowa Trasa Średnicowa.



.....
Określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 7 o powierzchni 65,85 m², usytuowanego w budynku położonym przy ul. św. Małgorzaty 5 w Zabrzu.





RZECZPOSNOWCA MIASTKOWY
KRZYSZTOF
MATUSZEK
41-808 Zabrze
ul. Sikorskiego 121
tel. 609 616 915
LEKAWY