

# SZCZEGÓŁOWY OPIS NIERUCHOMOŚCI

## 1. STAN PRAWNY

Nieruchomość lokalowa - lokal mieszkalny nr 2, stanowiący odrębną nieruchomość, zlokalizowany w Opolu przy Placu Klasztornym nr 14, stanowiący własność PROWOD Sp. z o.o., dla której prowadzona jest księga wieczysta KW OP10/00151282/8 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej 719/10000cz., objętym księgą wieczystą KW OP10/00151159/7.

Księgi wieczyste prowadzone są przez Sąd Rejonowy w Opolu - VI Wydział Ksiąg Wieczystych . W dziale III i IV w/w ksiąg wieczystych brak wpisów.

## 2. OZNACZENIE W EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW

Działka nr	Karta mapy	Obręb	Jednostka ewidencyjna	Rodzaj użytków / klasa	Powierzchnia w ha	Jednostka rejestrowa
1	2	3	4	5	6	7
52	9	Czarnowąsy	m. Opole	B RIVa	0,2072 0,1400	G.1335
Razem					0,3472	
Adres nier.	Opole Pl. Klasztorny 14					
Właściciel/adres	PROWOD Sp. z o.o. siedziba 46-082 Kup ul. Rynek 4 w 719/10000cz.					
Księga wieczysta	KW OP10/00151159/7					

## 3. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OCHRONNE

Dla przedmiotowego terenu brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz brak studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Faktyczny sposób użytkowania: Przedmiotowy teren zabudowany jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz gospodarczym, zagospodarowany zielenią niską i wysoką.

## 4. OPIS TECHNICZNO-UŻYTKOWY

### 1) Opis gruntu

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa w granicach działki o nr ewidencyjnym 52 a.m. 9 obręb Czarnowąsy m. Opole o powierzchni 0,3472 ha, położona jest przy Pl. Klasztornym 10-14, z bezpośrednim zjazdem z drogi wojewódzkiej ul. Wł. Jagiełły. Zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, dwukondygnacyjnym, częściowo podpiwniczonym z poddaszem nieużytkowym oraz budynkiem gospodarczym. Kształt działki nieregularny, teren płaski o korzystnej hipsometrii, dobrze nasłoneczniony, w pełni zagospodarowany, w części ogrodzony. Niezabudowana część terenu działki zagospodarowana jest zielenią niską i wysoką oraz ogródkami warzywnymi. Teren działki uzbrojony jest w sieci: elektryczną, teletechniczną, wodociągową, kanalizacyjną, ciepłociąg.



## 2) Opis ogólny budynku mieszkalnego

Budynek wielorodzinny, wolnostojący dwukondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym, w części podpiwniczony, przekryty dachem kopertowym wielospadowym. Konstrukcja dachu płatwiowokleszczowa, pokrycie z dachówki karpiówki w koronkę. Budynek wzniesiony został w technologii tradycyjnej. W budynku zlokalizowane są trzy klatki schodowe ponumerowane jako nr 10, 12, 14, w każdej klatce schodowej na parterze i piętrze zlokalizowane są po dwa lokale mieszkalne. Piwnica ze względu na małą wysokość oraz duże zawilgocenie nie jest użytkowana. Strych stanowi część wspólną.

### WSKAŹNIKI TECHNICZNE

Powierzchnia użytkowa wszystkich lokali mieszkalnych: 975,50 m<sup>2</sup>.

### DANE KONSTRUKCYJNO-MATERIAŁOWE

- **Fundamenty** - z cegły pełnej, kamienia polnego z wypełnieniem zaprawą wapienną oraz cementowo-wapienną;
- **Ściany zewnętrzne i wewnętrzne** - ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cem-wap ocieplone styropianem, wewnętrzne częściowo z cegieł częściowo obłożone płytami gipsowo-kartonowymi. Grubość ścian parteru 98 cm, piętra 42cm;
- **Strop** nad piwnicą i parterem odcinkowy łukowy, nad pierwszym piętrzem drewniany ze ślepym pułapem od dołu tynkowany zaprawą cem-wapienną na trzcinie;
- **Schody** wewnętrzne na piętro i strych drewniane, do piwnicy ceglane, betonowe;
- **Dach** o konstrukcji drewnianej, płatwiowokleszczowej czterospadowej z dwuspadową lukarną w środku rozpiętości;
- **Tynki wewnętrzne** gładkie cem-wap, wapienne lub z płyt gipsowych, zewnętrzne malowane;
- **Stolarka** okienna z PCV, stolarka drzwiowa drewniana, stalowa i z PCV;
- **Posadzki** zróżnicowane w zależności od rodzaju pomieszczeń: z płytek ceramicznych, z paneli, desek drewnianych;
- **Instalacje:** elektryczna, wod-kan z sieci wiejskiej, c-o z węzła ciepłego dostarczanego z elektrowni, ciepła woda z podkowy, bądź podgrzewaczy elektrycznych;
- **Odprowadzenie wody deszczowej** poprzez rynny i rury spustowe;

## 3) Opis ogólny budynku gospodarczego

Budynek gospodarczy wolnostojący wzniesiony w technologii tradycyjnej, murowany z cegły wewnątrz otynkowany, przekryty dachem dwuspadowym o konstrukcji drewnianej kryty dachówką ceramiczną. Woda deszczowa odprowadzana z dachu rynnami i rurami spustowymi ocynkowanymi. Budynek obejmuje dwanaście pomieszczeń gospodarczych. W części pomieszczeń występują drzwi

drewniane deskowe, w części bramy drewniane dwuskrzydłowe. Posadzki w pomieszczeniach betonowe. Nad pomieszczeniami występuje strop betonowy odcinkowy.



#### **WSKAŹNIKI TECHNICZNE**

Powierzchnia użytkowa budynku: 104,90 m<sup>2</sup>

#### **Opis pomieszczenia gospodarczego nr 4 zlokalizowanego w budynku gospodarczym**

Do lokalu nr 2 w klatce nr 14 przynależy pomieszczenie gospodarcze nr 6 zlokalizowane od strony południowej budynku. Wewnątrz otynkowane, posadzka betonowa, drzwi drewniane deskowe typu inwentarskiego.

**Powierzchnia pomieszczenia gospodarczego nr 4 wynosi: 8,64 m<sup>2</sup>.**

#### **4) Opis ogólny lokalu mieszkalnego**

Lokal mieszkalny nr 2 zlokalizowany jest na parterze budynku mieszkalnego w klatce nr 14. Obejmuje trzy pokoje, kuchnię, łazienkę z wc, odrębne wc, przedpokój. Lokal w 2017 r. roku przeszedł kapitalny remont. Wykonano nowe tynki gipsowe, wymieniono instalacje, podłączono lokal do instalacji grzewczej, wyposażono w zasobnik ciepłej wody o poj. 300 l, wymieniono drzwi, wykonano nowe posadzki, okładziny ścian, malowanie a także wyposażenie kuchni, łazienki, ubikacji. Po dokonanych remoncie stan techniczny lokalu bardzo dobry. Okna z PCV, drzwi wewnętrzne płytowe, wejściowe do lokalu metalowe ocieplane. Podłogi w zależności od pomieszczeń z płytek ceramicznych i paneli, ściany malowane i częściowo w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych obłożone płytkami ceramicznymi.



**Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego 69,04 m<sup>2</sup>.**

*W KW wpisano łączną pow. lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym, która wynosi 77,68 m<sup>2</sup>.*

PROKURENT  
PROWOD Sp. z o.o.  
mgr Oliwia Gąsiorowska