

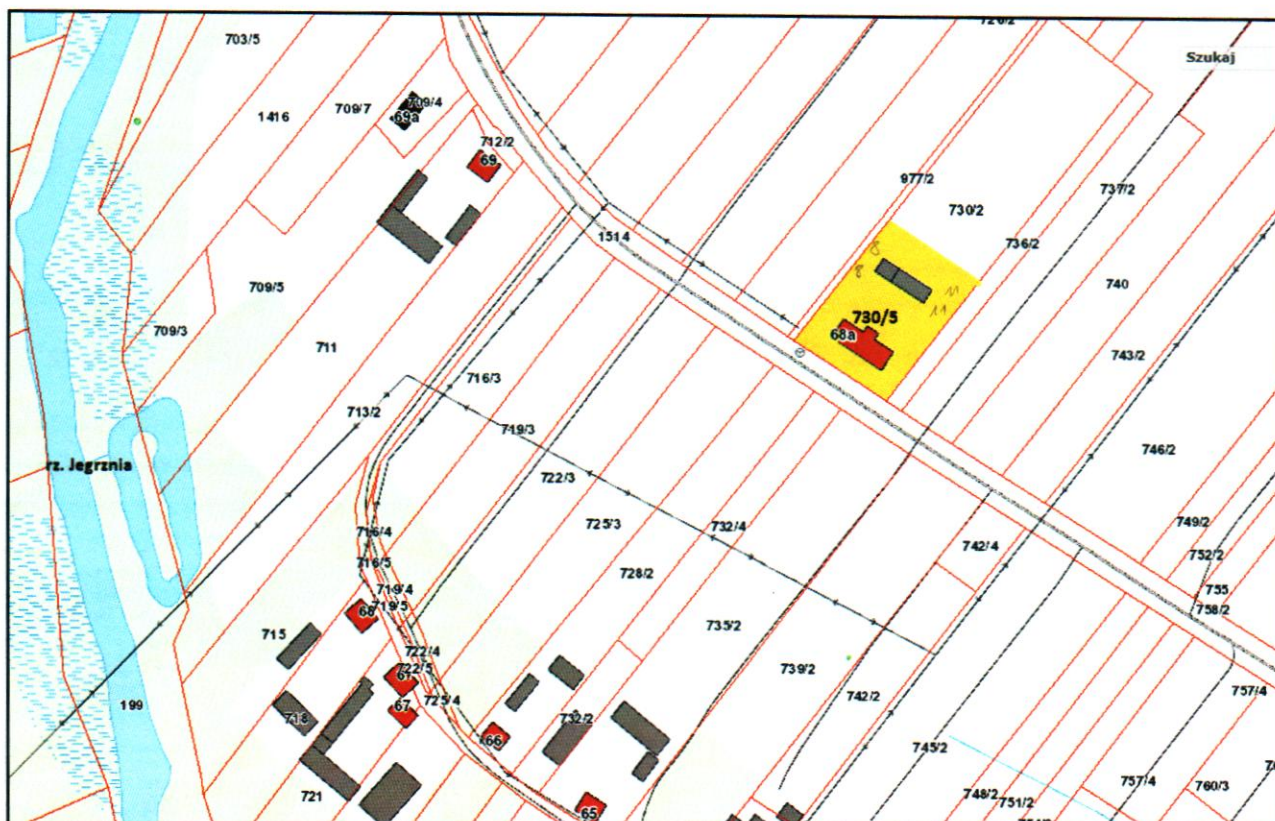
5.3. Stan techniczno-użytkowy przedmiotu wyceny

Położenie nieruchomości wycenianej

Przedmiotowa nieruchomość położona jest śródpolnie, w powiecie grajewskim, w gm. Rajgród, w obrębie Woźnawieś - wsi liczącej 514 mieszkańców, przy drodze o nawierzchni asfaltowej łączącej wieś Karczewo z wsią Woźnawieś. Oddalona (w linii prostej) ok. 145,0 m na południowy-wschód od najbliższej kolonijnej zabudowy, ok. 317,0 m na wschód od rzeki Jegrzni, ok. 2,31 km na południowy-wschód od jez. Dręstwo, ok. 6,58 km od drogi krajowej nr 61 i ok. 7,33 km od siedziby władz samorządowych (UMiG Rajgród).

Sąsiedztwo :

Od strony północnej i wschodniej graniczy z użytkami rolnymi, od strony południowej graniczy z drogą o nawierzchni asfaltowej, za którą znajdują się użytki rolne, od strony zachodniej sąsiaduje z z użytkami rolnymi.



Inne cechy nieruchomości :

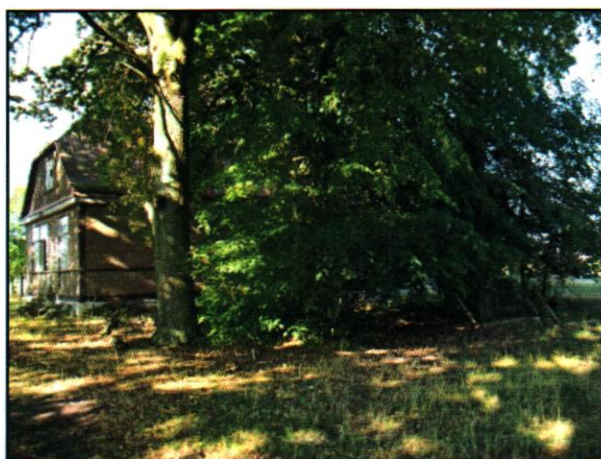
Nieruchomość posiada kształt zbliżony do prostokąta przylegającego jednym z krótszych boków do drogi o nawierzchni bitumicznej. Teren nieruchomości płaski, zabudowany budynkiem byej szkoły podstawowej, budynkiem gospodarczym i budynkiem ubikacji.

♦Budynek szkoły

Dane ogólne :

Rok budowy -1937

- powierzchnia zabudowy – 294,0 m² (27,10 m*9,80m + (3,20m*6,40m)
- powierzchnia użytkowa – 553,0 m²
- kubatura – 1 853,0 m³



Dane techniczne :

Budynek parterowy, wolnostojący, podpiwniczony, z poddaszem użytkowym, o konstrukcji nośnej nadziemnej drewnianej wykonanej z bali toporowanych.

Dach dwuspadowy o konstrukcji płatwiowo-kleszczowej, pokryty blachą stalową malowaną farbą olejną.

Ściany fundamentowe z kamienia polnego i w części z betonu.

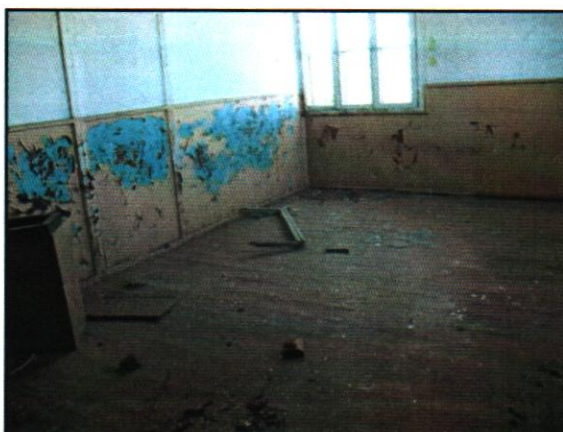
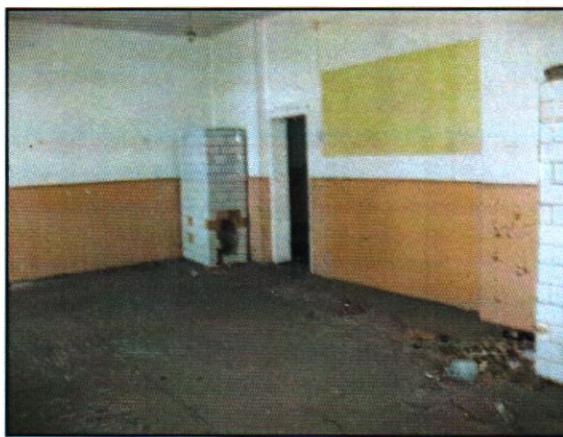
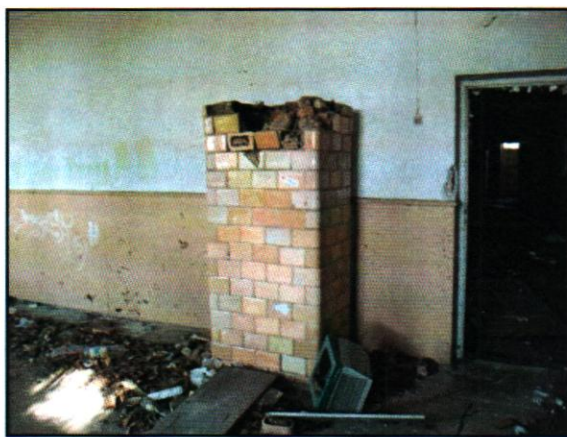
Strop nad częścią podpiwniczoną żelbetowy wylewany. Strop nad parterem i nad poddaszem drewniany belkowy.

Do zasadniczej bryły budynku drewnianego dobudowano ganek - kancelarię. Tynki wewnętrzne cementowo wapienne na dranicach. Stan słaby. Lamperie olejne w pokojach i na korytarzach - łuszczące się. Posadzki drewniane na legarach, malowane farbą olejną - stan dostateczny. Schody zewnętrzne betonowe wylewane z licznymi brakami betonu. Schody wewnętrzne na drugą kondygnację drewniane policzkowe.

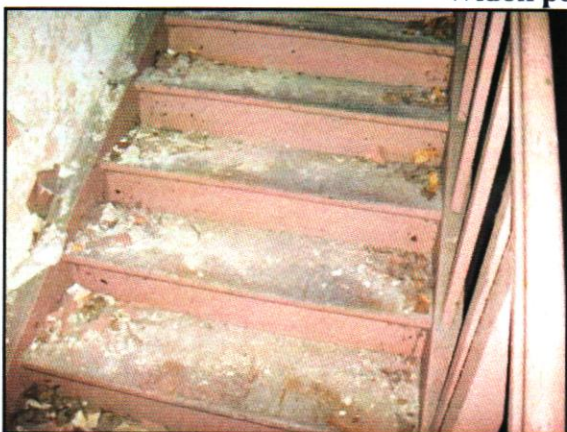
Funkcjonalnie w budynku w poziomie parteru znajdują się 4 pomieszczenia (klasy) i korytarz, zaś na piętrze 5 pokoi.

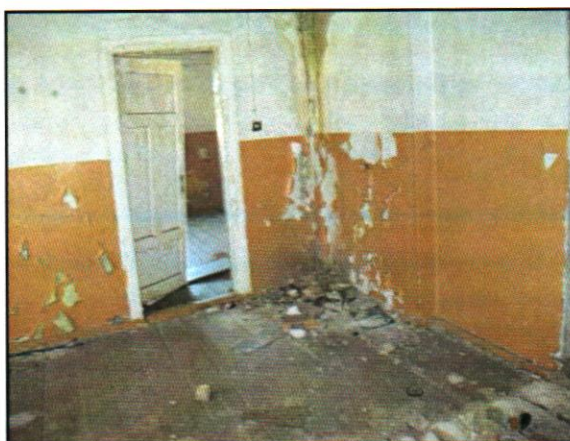
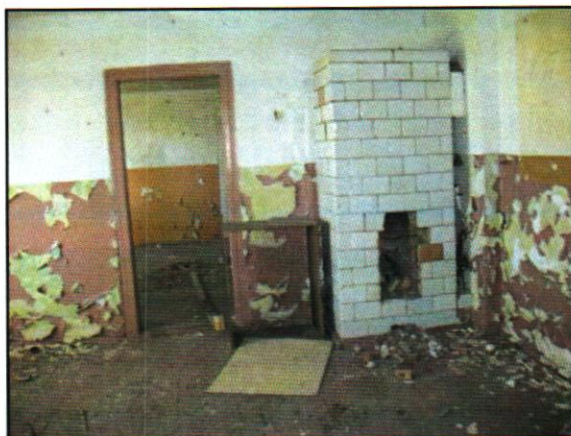
Układ konstrukcyjny budynku podłużny, układ funkcjonalny tradycyjny. Brak sieci elektrycznej, kanalizacji i wody. Budynek wyposażony był w instalację elektryczną, ogrzewany piecami fizycznymi (niemal całkowicie rozebranymi). W większości okien szyby wybite, skrzydła otwarte, zniszczone. Budynek nie jest użytkowany, zaniedbany, nie jest zabezpieczony. Stan techniczny konstrukcji budynku dostateczny, stan techniczny wszystkich elementów wykończeniowych zły. W istniejącym stanie technicznym nie kwalifikuje się do użytkowania.

Widok pomieszczeń parteru



Widok pomieszczeń piętra



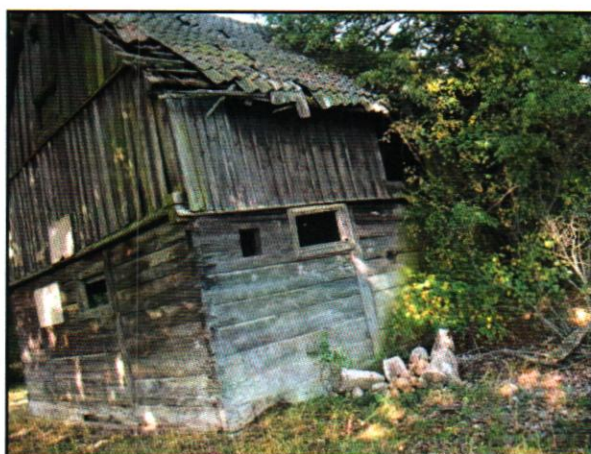
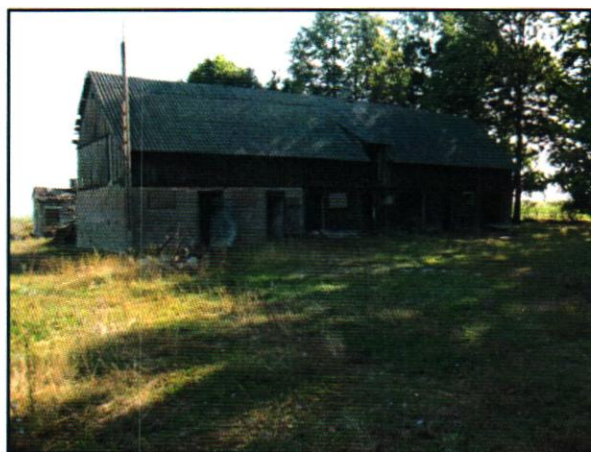


♦Budynek gospodarczy

Dane ogólne :

Rok budowy - ok.1940

- powierzchnia zabudowy – 238,0 m² (26,30 m*9,00m)
- powierzchnia użytkowa – 189,0 m²
- kubatura – 546,0 m³



Dane techniczne :

Budynek: parterowy, wolnostojący, bez podpiwniczenia, z poddaszem użytkowym, o konstrukcji nośnej nadziemnej drewnianej i w części murowanej. Fundamenty betonowe i z kamienia polnego. Dach dwuspadowy, o konstrukcji płatwiowokleszczowej, pokryty eternitem i dachówką ceramiczną. Ściany fundamentowe z kamienia polnego i w części z betonu. Strop nad parterem - drewniany belkowy. Tynki wewnętrzne cementowo wapienne na dranicach -stan zły. Stan techniczny konstrukcji budynku określam jako dostateczny, natomiast stan elementów

wykończeniowych jako zły. Budynek nie jest użytkowany, zdewastowany. W stanie istniejącym nie kwalifikuje się do użytkowania, kwalifikuje się do rozbiórki.

Widok dachu i pomieszczeń budynku



♦Budynek ubikacji

Dane ogólne :

Rok budowy - ok.1940

- powierzchnia zabudowy – 25,0 m² (4,20 m*6,00m)
- powierzchnia użytkowa – 25,0 m²
- kubatura – 75,0 m³



Budynek o konstrukcji nośnej nadziemnej murowanej z bloczków betonowych, fundamenty betonowe i z kamienia. Budynek parterowy, z dachem dwuspadowym, o konstrukcji płatwiowej, pokryty papą. Ściany fundamentowe z kamienia polnego i w części z betonu. Budynek nie jest użytkowany.

Tynki wewnętrzne cementowo wapienne, tynk zewnętrzny, pokrycie budynku wraz z elementami więźby dachowej, stolarka otworowa - całkowicie zniszczone. Stan techniczny budynku określam jako zły, kwalifikujący go do rozbiórki.

Widok zagospodarowania terenu



Nadto elementami składowymi działki- nie podlegającymi wycenie (zniszczone pow. 90%) są:

- fragmentaryczne ogrodzenie działki- siatka stalowa naciągająca na słupkach stalowych osadzonych w betonowym cokole,
- studnia kopana, z kręgów betonowych $\phi 120$ cm, głębokości ok. 10m,
- szambo zewnętrzne przy budynku ubikacji, oraz
- drzewa liściaste pojedyncze rosnące wzdłuż ogrodzenia i między zabudową.

6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Woźnawieś to wieś założona pod koniec XV wieku, położona w północno-wschodniej Polsce w gm. Rajgród. Przez wieś przepływa rzeka Jęgrznia, zaś w północno-zachodniej części znajduje się jezioro Dręstwo.

Zgodnie z § 3 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego określenie wartości nieruchomości zostało poprzedzone analizą transakcji na rynku nieruchomości. W analizie nie uwzględniono tych cen transakcyjnych nieruchomości, w których wystąpiła sprzedaż z odroczonym terminem przekazania nieruchomości nabywcy, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty, bonifikata udzielona od ceny lub sprzedaż w drodze przetargu, gdy cena rażąco odbiegała od pozostałych cen transakcyjnych nieruchomości.