

6. Oględziny przedmiotu opinii.

Oględziny przedmiotu wyceny przeprowadzono w dniu 7 lutego 2024r. W trakcie przeprowadzonych czynności dokonano identyfikacji, inwentaryzacji oraz dokonano oceny stanu technicznego wskazanych ruchomości. Wykonano także dokumentację zdjęciową.

7. Opis przedmiotu opinii.

Przedmiotem opinii jest nietrwale z gruntem związany – posadowiony na betonowych blokach, parterowy budynek niemieszkalny, którego powierzchnia użytkowa wynosi 38,22m², a powierzchnia zabudowy wynosi 43,20m². Przedmiotowy budynek wzniesiono z płazów z bali drewnianych sosnowych lub świerkowych o przekroju poprzecznym 4,5x13.5 cm, posiada dwuspadowy dach na konstrukcji drewnianej kryty blachodachówką. Budynek izolowany jest wełną mineralną (podłoga, ściany oraz dach) o grubości 10cm. Stolarka okienna drewniana wyposażona w zewnętrzne rolety. Stolarka drzwiowa drewniana, drzwi wewnętrzne płytowe. Budynek składa się z trzech pomieszczeń użytkowych – garderoby, przestrzeni komunikacji oraz zaplecza sanitarnego. Podłogi budynku wyprawione panelem podłogowym. Budynek posiada instalację wodną, kanalizacyjną oraz elektryczną i alarmową.

7.1. Informacje o stanie technicznym.

Stopień zużycia technicznego winien uwzględniać aktualny stan techniczny obiektu. Wizualna ocena stopnia zużycia dokonana przez rzeczoznawcę nie odzwierciedla ekspertyzy technicznej obiektu, która oparta jest na szczegółowych badaniach, co wiąże się z potrzebą dokonywania niezbędnych odkrywek elementów obiektu.

Stan techniczny budynku określony średnim stopniem zużycia uwzględniającym: wiek i okres trwałości tego typu konstrukcji, warunki eksploatacji oraz gospodarkę remontową zgodnie z „Zasadami ustalania zużycia obiektów wlnych” określono na poziomie ponad przeciętnym. Budynek o drewnianej konstrukcji z drewna sosnowego lub świerkowego. Okres technicznej trwałości tego typu konstrukcji określa się na poziomie około 40 lat. Przedmiotowy budynek wykazuje jednak mniejsze niż wynikałoby to z wieku zużycie eksploatacyjne – budynek zabdany, użytkowany okazynie. Z zewnątrz uszkodzona w wyniku czynników atmosferycznych jest elewacja ściany frontowej oraz stolarka drzwi wejściowych. Standard wykończenia oceniono na poziomie dobrym dla tego typu konstrukcji.

7.2. Dokumentacja fotograficzna.



Opinia w sprawie oszacowania wartości rynkowej budynku drewnianej garderoby
21-02-2024r.



EXTIMA Kancelaria Wycen Majątkowych mgr inż. Janusz Korzus



