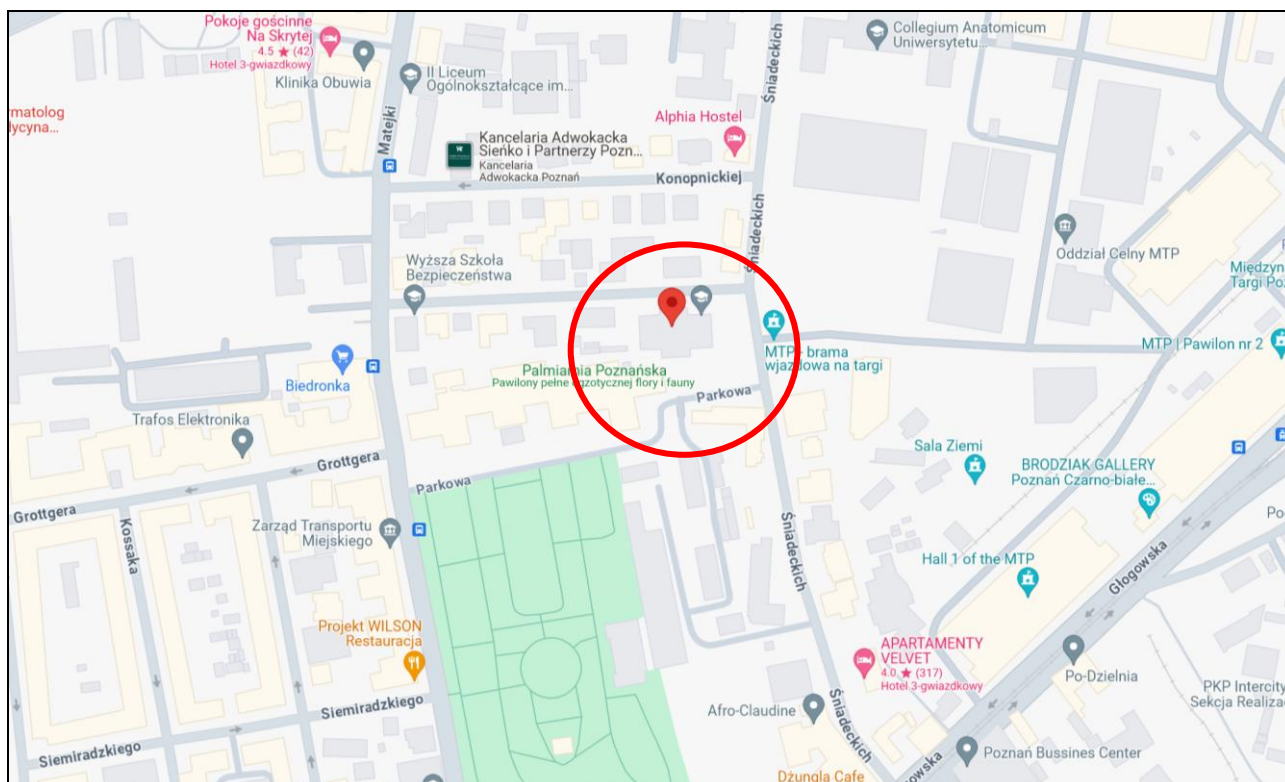


1. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

1.1. OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

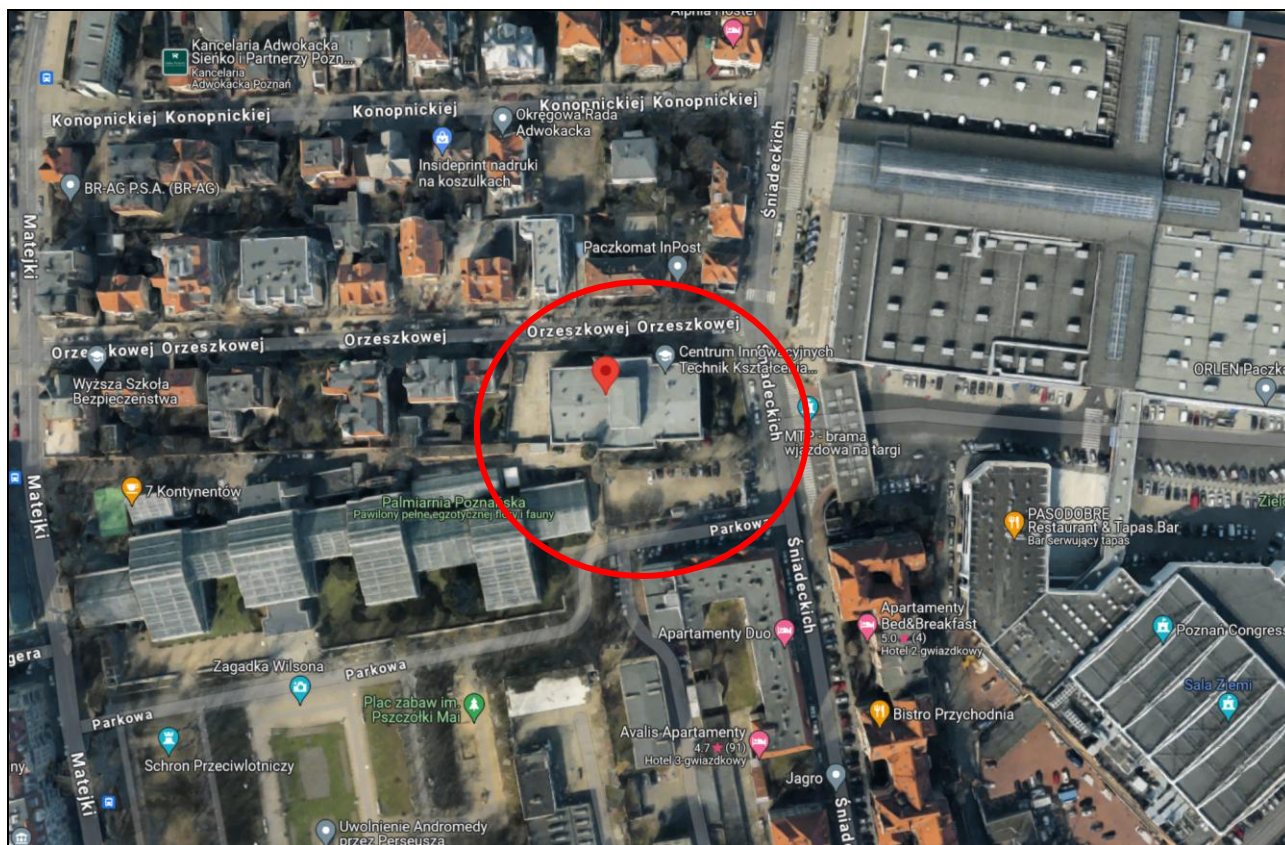
Lokalizacja

Nieruchomość jest położona w Poznaniu, na terenie dzielnicy Grunwald, w rejonie o nazwie Łazarz, w odległości ok. 3 km od centrum, przy ul. Orzeszkowej 17 i ul. Parkowej 2.



Źródło: <https://www.google.pl/maps/>

Zdjęcie satelitarne nieruchomości i otoczenia



Źródło: <https://www.google.pl/maps/>

Dojazd i otoczenie nieruchomości

W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości znajdują się Międzynarodowe Targi Poznańskie, Palmiarnia Poznańska, Park Wilsona, kamienice z początku ubiegłego wieku i stosunkowo nowe apartamentowce.

Dojazd ulicami utwardzonymi asfaltem, urządzonymi (oświetlenie i chodnik) – ul. Orzeszkowej, ul. Parkową i ul. Śniadeckich – drogami o niedużym natężeniu ruchu, który wzrasta się w okresach targowych. Nieopodal przebiega ul. Grunwaldzka i ul. Głogowska – jedne z głównych arterii miasta.

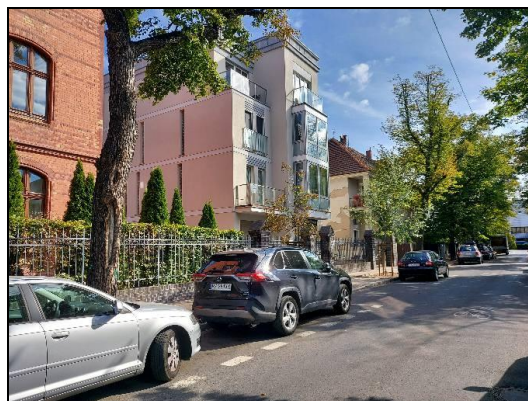
Punkty handlowo-usługowe, obiekty administracji, oświaty, kultury czy służby zdrowia znajdują się w bliskim zasięgu.

Dostęp do komunikacji miejskiej bardzo dobry – nieopodal, przy ul. Grunwaldzkiej i ul. Głogowskiej usytuowane są przystanki komunikacji publicznej licznych linii autobusowych i tramwajowych, a przy ul. Matejki znajdują się przystanki autobusowe.

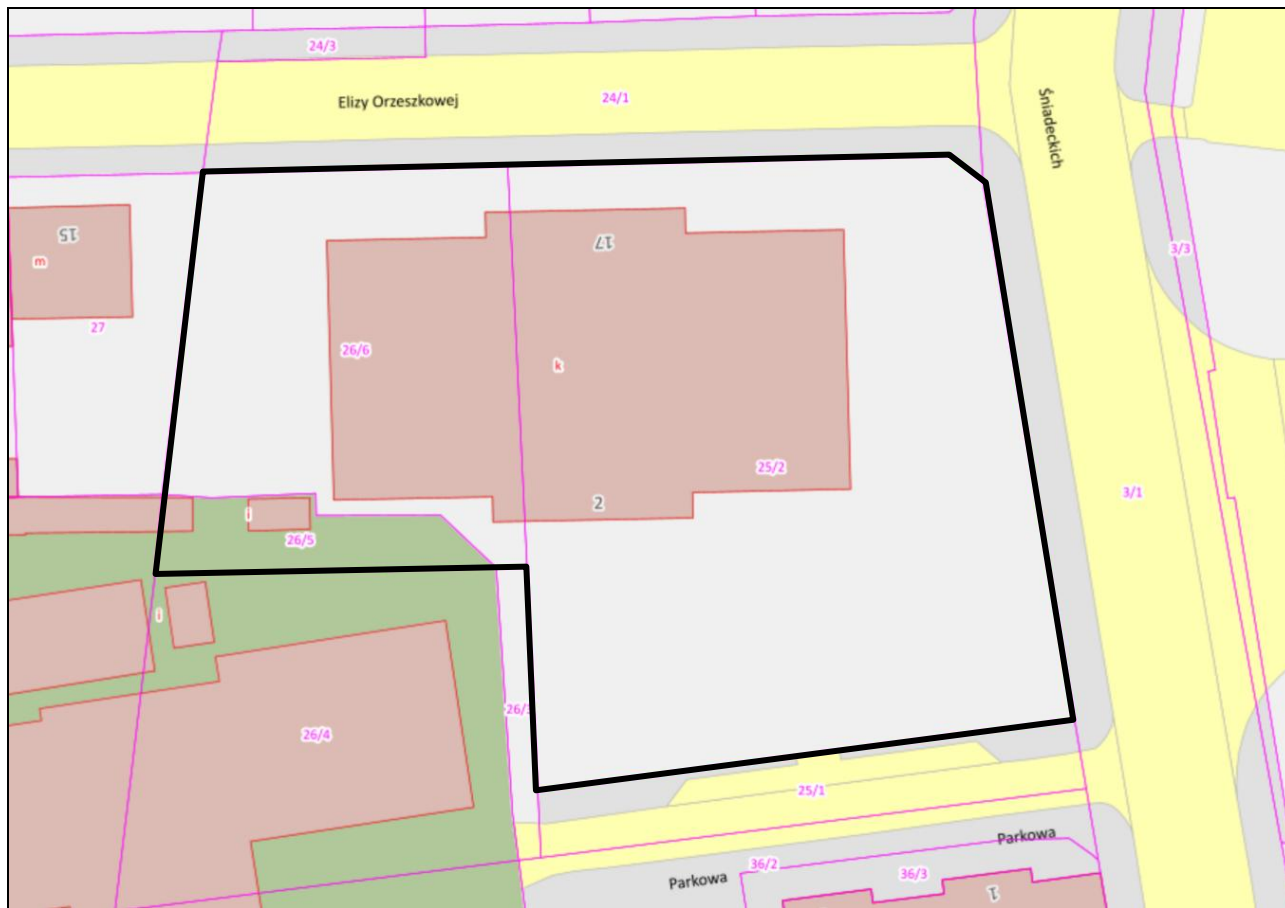
Uzbrojenie:

- sieć elektryczna,
- sieć wodociągowa,
- sieć kanalizacyjna,
- sieć gazowa,
- sieć ciepłownicza,
- sieć telefoniczna.

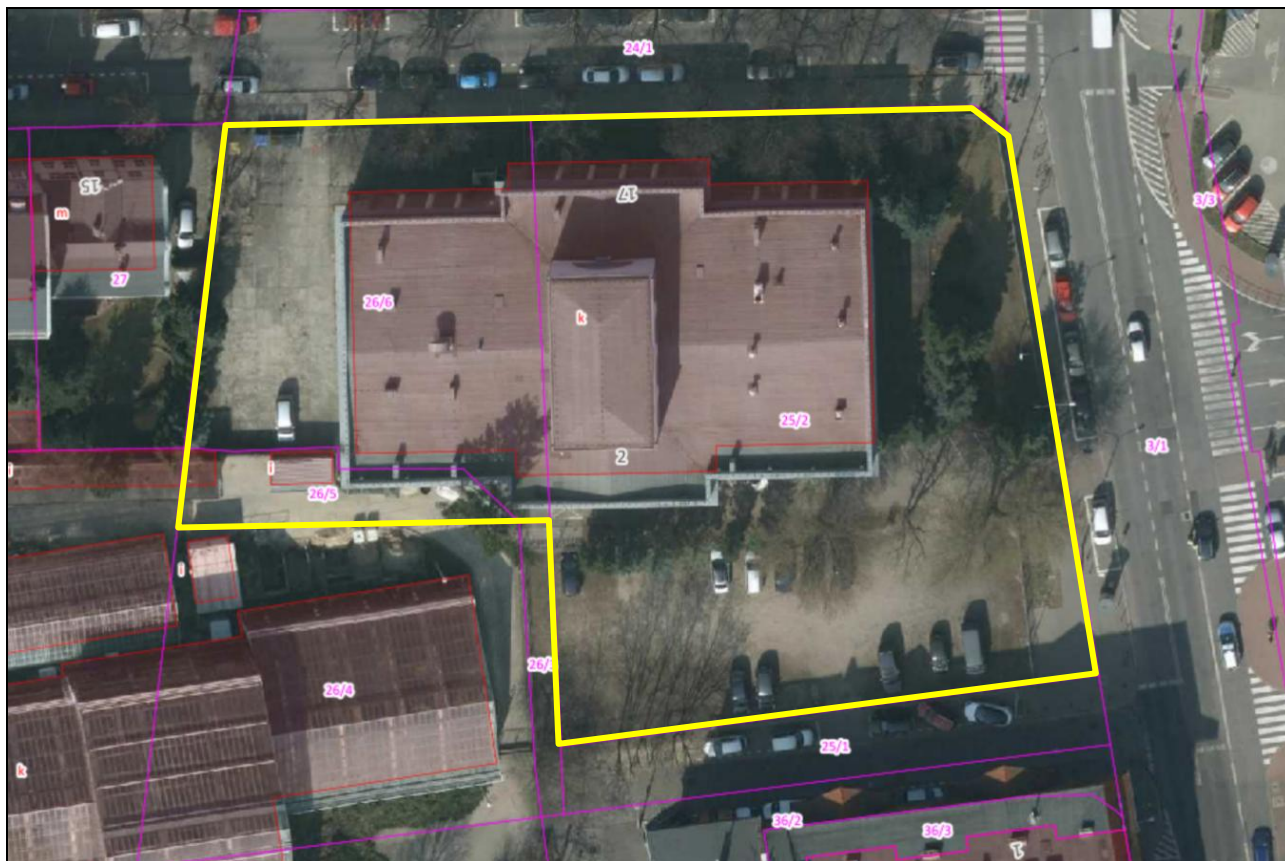
Dokumentacja fotograficzna – otoczenie i droga dojazdowa



Fragment mapy ewidencyjnej i zdjęcie satelitarne nieruchomości

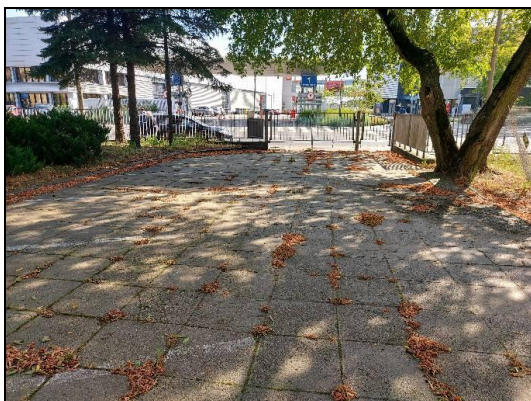
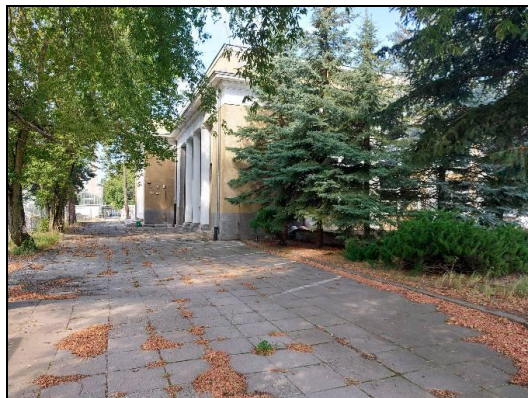
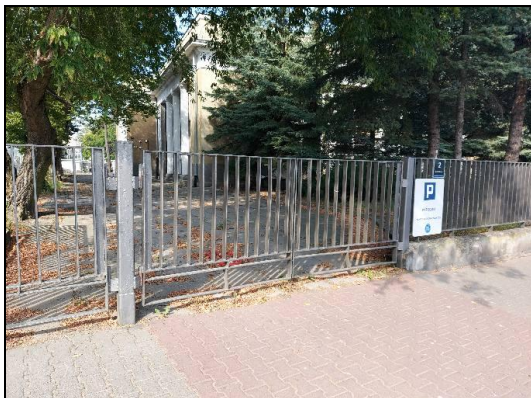


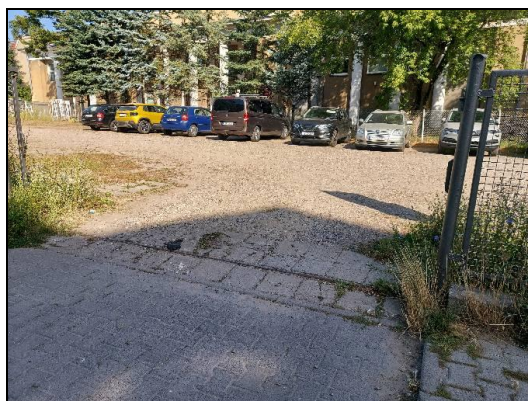
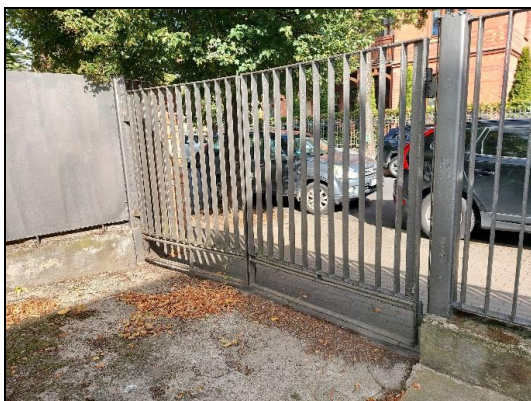
Źródło: <http://sip.geopoz.pl/>



Źródło: <http://sip.geopoz.pl/>

Dokumentacja fotograficzna – stan zagospodarowania nieruchomości







Opis nieruchomości

Działki nr 25/2 i 26/6 o łącznej powierzchni 4 029 m² stanowią funkcjonalną całość zabudowaną budynkiem dydaktycznym. Teren w kształcie zbliżonym do odwróconej litery „L”. Jest ogrodzony i zagospodarowany. Ogrodzenie wykonano częściowo z przęseł stalowych osadzonych na podmurówce z betonu, częściowo z przęseł stalowych wypełnionych siatką osadzonych na podmurówce z betonu, częściowo z blachy osadzonej na podmurówce z betonu, a częściowo murowane. Wjazd na teren nieruchomości umożliwiają trzy bramy, które prowadzą do trzech parkingów, pierwszego, mniejszego dostępnego od strony ul. Orzeszkowej, drugiego, dużego dostępnego od strony ul. Parkowej oraz trzeciego wzdłuż dojścia do głównego wejścia do budynku od strony ul. Śniadeckich (łącznie 54 miejsca). Nieruchomość jest częściowo utwardzona płytkami chodnikowymi, betonem, trylinką lub żwirem. Stan nawierzchni zadowalający (liczne nierówności chodników; zalecany remont). Miejscami wykazuje oznaki znacznego zużycia – widoczne są liczne ubytki. Od strony ulicy Śniadeckich i Orzeszkowej urządzono trawniki. Posesja jest także obsadzona drzewami iglastymi i liściastymi.

Opis budynku dydaktycznego

Budynek wolnostojący, częściowo jedno, częściowo dwupiętrowy, na planie zbliżonym do prostokąta, w niewielkiej części podpiwniczony, kryty dachem płaskim. Wybudowany został w 1929 r. na Powszechną Wystawę Krajową, która odbyła się w tym samym roku. 12 października 1990 r. jako „Pawilon Polska za granicą, ob., biblioteka” został wpisany do rejestru zabytków pod numerem A319. Budynek wykonano w technologii tradycyjnej. W obiekcie znajdują się pomieszczenia dydaktyczne oraz administracyjno-biurowe.

Technologia wykonania (na podstawie inwentaryzacji budynku):

- fundamenty: ławy i ściany fundamentowe murowane z cegły pełnej oraz betonowe (brak możliwości weryfikacji),
- ściany:
 - ściany murowane z cegły ceramicznej pełnej,
 - ściany zewnętrzne częściowo ocieplone od wewnątrz styropianem grubości od 5 do 20 cm,
 - ściany działowe: ściany murowane z cegły ceramicznej pełnej oraz gipsowo-kartonowe na ruszcie stalowym,
- stropodach: płaski,
- krycie dachu: 2x papa na deskowaniu pełnym,
- podłogi:
 - parteru betonowe pokryte wykładziną pcw oraz płytkami gresowymi,
 - piętra drewniane z desek pokryte wykładziną pcw,
- sufity podwieszane: gipsowo-kartonowe oraz kasetonowe mineralne,
- okna: drewniane jednoramowe szklone szkłem płaskim oraz pcv w kolorze białym,
- drzwi:
 - zewnętrzne drewniane oraz stalowe,
 - wewnętrzne drewniane oraz aluminiowe,
- kominy: murowane z cegły pełnej,
- tynki wewnętrzne: gipsowe oraz cementowo-wapienne,
- tynki zewnętrzne: cementowo-wapienne,

-
- instalacje:
 - elektryczna,
 - teletechniczna,
 - wodociągowa,
 - kanalizacyjna,
 - centralnego ogrzewania,
 - deszczowa,
 - odgromowa.

Stan techniczny

Budynek ponad 90-letni. Gospodarka remontowa prowadzona w sposób regularny. Z protokołu okresowej kontroli rocznej stanu technicznego obiektu budowlanego wykonanego 2 listopada 2023 r. oraz protokołu kontroli 5-letniej stanu konstrukcyjno-budowlanego obiektu z listopada 2022 r. wynika, że

- fundamenty – stan zadowalający; zawilgocone; brak izolacji przeciwwilgociowej,
- opaska – stan zadowalający,
- elewacja – stan zadowalający, widoczne ubytki oraz spękania tynku,
- schody zewnętrzne i podesty – stan zadowalający; spękania podestów wejściowych,
- gzymsy – stan zadowalający; widoczne zacieki i spękania gzymsów,
- rynny i rury spustowe – stan zadowalający, drobne zanieczyszczenia rynien,
- attyki – stan zadowalający,
- filary – stan zadowalający,
- balustrady – stan zadowalający, ogniska korozji,
- szkielet nośny (warunki konstrukcyjno-materiałowe oraz elementy obciążające konstrukcję) – stan zadowalający,
- ściany nośne, osłonowe, działowe – stan zadowalający,
- powłoki malarskie, okładziny – stan zadowalający,
- stropy (warunki konstrukcyjno-materiałowe, ugięcia, obciążenia, sufity) – stan zadowalający,
- podłogi i posadzki (nawierzchnie pomieszczeń, poziomych ciągów komunikacyjnych) – stan zadowalający,
- klatki schodowe, schody wewnętrzne (warunki konstrukcyjno-materiałowe, nawierzchnie, balustrady, barierki, biegi, spoczniki) – stan zadowalający,
- dach (warunki konstrukcyjno-materiałowe, obróbki blacharskie, rynny i odwodnienia dachu, kominy, ławy kominiarskie, włazy, instalacja odgromowa, drabiny) – stan zadowalający; zabezpieczyć antykorozyjnie drabiny,
- stolarka, ślusarka (okna) – stan zadowalający, część do wymiany,
- stolarka, ślusarka (drzwi zewnętrzne, drzwi wewnętrzne, parapety zewnętrzne) – stan zadowalający,
- urządzenia i instalacje zamocowane do ścian i dachu (szyldy, reklamy, klimatyzatory, mocowania oświetlenia, anteny, maszty, wysięgniki) – stan zadowalający.

Ogólny stan techniczny obiektu zadowalający, zapewniający dalsze, bezpieczne użytkowanie. Stopień zużycia technicznego budynku na dzień wizji lokalnej określono na poziomie około 30%.

Standard wykończenia

Standard wykończenia pomieszczeń określono jako przeciętny.

Dane powierzchniowe budynku¹:

- **Powierzchnia użytkowa $P_u = 1\,668,90\text{ m}^2$** w tym:
 - powierzchnia piwnicy (niegenerująca dochodu z uwagi na słabe walory użytkowe): **$122,20\text{ m}^2$** ,
 - powierzchnia części wspólnych takich jak dyżurka, hol, serwerownia, klatki schodowe i toalety (niegenerująca bezpośrednio dochodu): **$427,70\text{ m}^2$** ,
 - powierzchnia biur, sal seminaryjnych, sali konferencyjnej (generująca dochód): **$829,50\text{ m}^2$** ,
 - powierzchnia pomieszczeń pomocniczych w tym również technicznych, socjalnych i szatni (pomieszczenia wykończone w standardzie biurowym, ale bez dostępu do światła dziennego generujące dochód jako pomieszczenia uzupełniające funkcję biurową): **$289,50\text{ m}^2$** .
- Powierzchnia zabudowy: $1\,495,5\text{ m}^2$,
- Kubatura: $14\,636\text{ m}^3$.

¹ Na podstawie rzutów dołączonych do opracowania „Inwentaryzacja budynku dydaktycznego zlokalizowanego w Poznaniu, przy ul. Parkowej 2”, opracowanie: mgr inż. arch. Adam Sparażyński, lipiec 2015 r.

Dokumentacja fotograficzna – widok budynku



