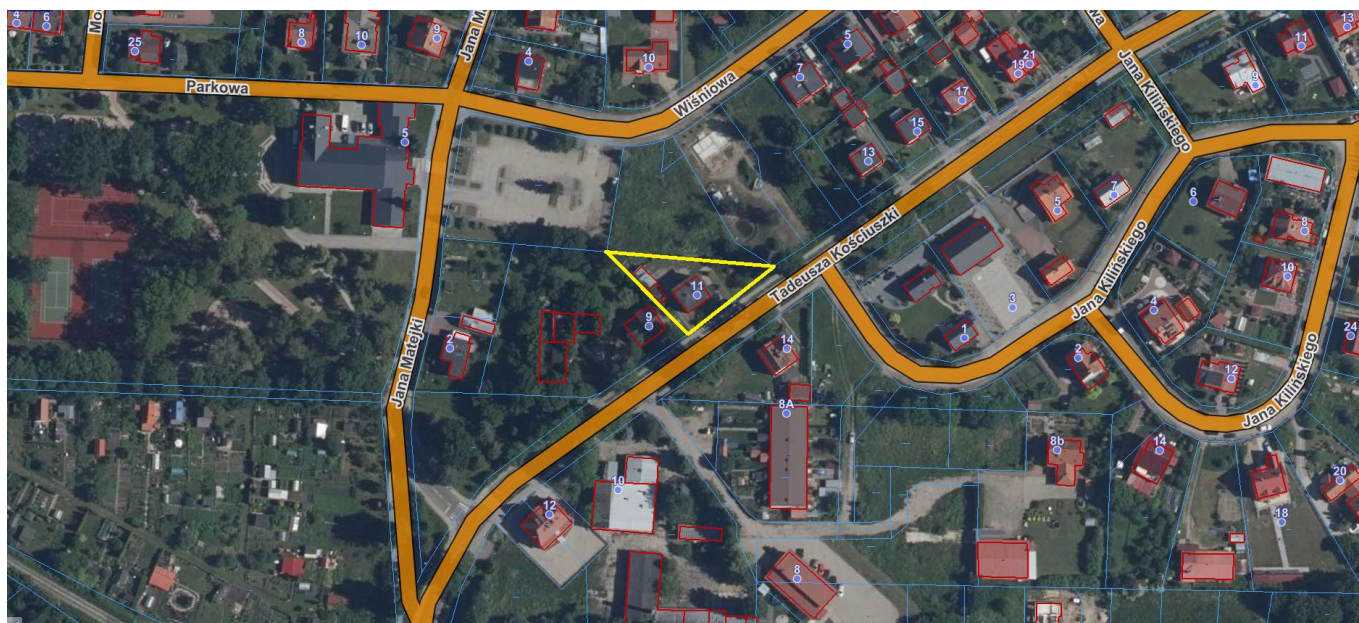


LOKAL MIESZKALNY BISKUPIEC

Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość lokalowa o pow. 67 m² ujawniona w księdze wieczystej KW nr OL1B/00005894/8 wraz z udziałem 1/2 części w prawie własności gruntu i częściach wspólnych budynku ujawnionych w KW nr OL1B/00002610/3, położona przy ulicy Tadeusza Kościuszki 11/2 w Biskupcu, powiat olsztyński, województwo warmińsko-mazurskie. Biskupiec to średniej wielkości miasto, siedziba władz gminnych, położona we wschodniej części powiatu olsztyńskiego, na Pojezierzu Olsztyńskim nad rzeką Dymier. Biskupiec leży przy skrzyżowaniu dróg krajowych nr 16 (Grudziądz - Ogrodniki) oraz nr 57 (Pułtusk - Bartoszyce), prowadzących w kierunku największych miast regionu - Olsztyna, Mrągowa, Szczytna i Bartoszyce oraz przejścia granicznego z Federacją Rosyjską (Obwód Królewiecki) w Bezledach. W miejscowości znajduje się Szpital Powiatowy, który zapewnia podstawową opiekę medyczną i specjalistyczne usługi. Dodatkowo, w mieście działa wiele przychodni, gabinetów lekarskich i aptek, więc mieszkańcy mają łatwy dostęp do różnorodnych usług zdrowotnych. W mieście znajdują się hipermarkety, takie jak Lidl czy Biedronka, które zapewniają dostęp do szerokiej gamy produktów spożywczych i codziennych artykułów. Dodatkowo, w Biskupcu można znaleźć sklepy odzieżowe, salony fryzjerskie, warsztaty samochodowe. Dzięki lokalizacji w pobliżu Olsztyna, Biskupiec korzysta z jego pełnej infrastruktury. Olsztyn to duże miasto wojewódzkie, gdzie znajduje się wiele większych centrów handlowych, sklepów sieciowych i usług, a także szpitali, uczelni i atrakcji kulturalnych. Z Biskupca do Olsztyna jest tylko 30 minut drogi, co czyni go idealnym miejscem do życia z dostępem do wszystkiego, co oferuje większe miasto.



Zgodnie z Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Biskupiec, zatwierdzonym Uchwałą Nr XXX/211/05 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 15 czerwca 2005r., przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem MNU-1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi wbudowanymi w budynki mieszkalne. Działka nr 209, na której zlokalizowany jest przedmiotowy dwulokalowy budynek mieszkalny położona jest bezpośrednio przy ulicy Kościuszki. Bezpośredni dojazd do budynku jest bardzo dobry - drogą publiczną o nawierzchni asfaltowej (działka nr 270 - ulica Kościuszki będąca odcinkiem DW nr 596).



Działka posiada regularny, trójkątny kształt oraz lekko nachyloną powierzchnię. W centralnej części działki położony jest budynek mieszkalny dwulokalowy, natomiast wzdłuż

południowo-zachodniej granicy posadowiony jest budynek gospodarczy oraz dwa blaszane garaże (nie związane trwale z gruntem). Teren działki jest zagospodarowany, ogrodzenie od frontu z pręseł stalowych, kutych na słupkach i podmurówce betonowej z bramą wjazdową i furtką. Z pozostałych stron ogrodzenie z siatki na słupkach stalowych. Ciągi komunikacyjne i dojścia do budynku utwardzone ażurową kostką betonową, urządzone trawniki, zasadzona zielenń ozdobna, posadowione obiekty małej architektury. W ramach umownego podziału nieruchomości właściciel lokalu nr 2 użytkuje zachodni narożnik działki, gdzie urządzone jest niewielki ogródek rekreacyjny.

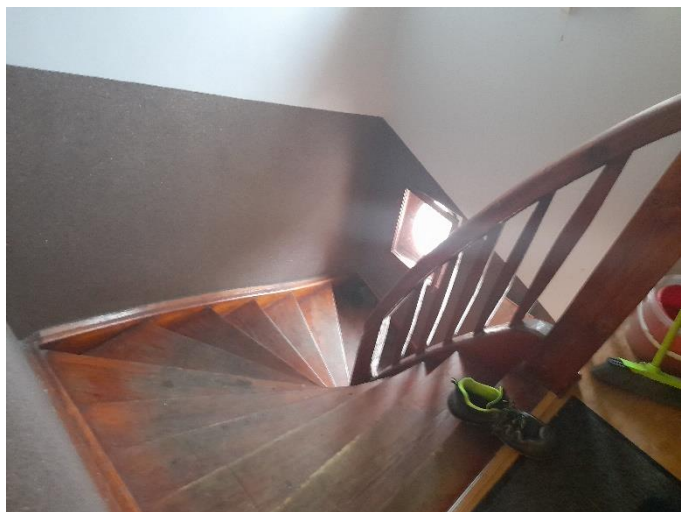


Budynek, w którym zlokalizowany jest przedmiotowy lokal, to budynek mieszkalny dwulokalowy, dwukondygnacyjny, wykonany w technologii tradycyjnej, częściowo podpiwniczony. Budynek posadowiony jest na działce ewidencyjnej nr 209 w obrębie 5 miasta Biskupiec. Obiekt zgodnie z danymi ujawnionymi w ewidencji budynków, został oddany do użytku w 1970 roku (najprawdopodobniej wybudowany został jednak przed 1939r.). Fundamenty budynku betonowe oraz murowane z cegły. Ściany murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapienno-piaskowej. Ściany zewnętrzne ocieplone styropianem, otynkowane i pomalowane farbami elewacyjnymi. Strop nad parterem i piętrem drewniany, nad piwnicą ceramiczny. Dach czterospadowy o niewielkim nachyleniu, konstrukcji drewnianej, kryty warstwami papy asfaltowej. Obróbki dekarские oraz rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej. Nieruchomość położona jest na terenie w pełni uzbrojonym. Do budynku doprowadzona jest instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna oraz telekomunikacyjna.

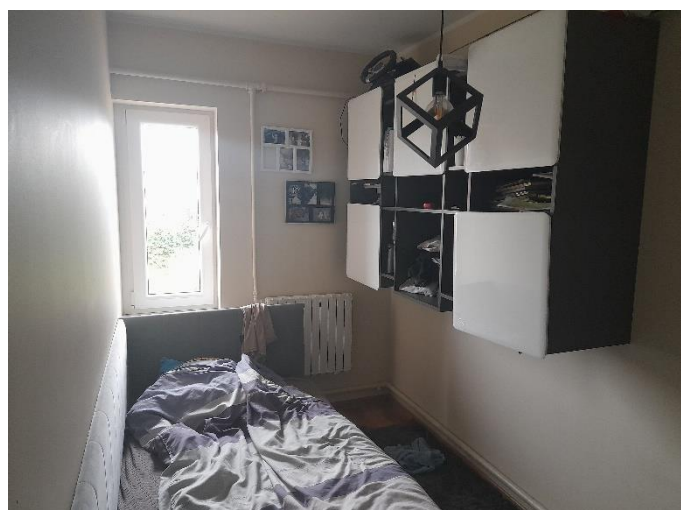


Lokal nr 2 położony jest na I piętrze budynku i posiada wejście ze wspólnej klatki schodowej. Składa się on z czterech pokoi, kuchni, łazienki z WC, komórki i przedpokoju.

Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 67,00 m². Do lokalu przynależy piwnica (kotłownia) o powierzchni użytkowej 8,69 m². Standard wykończenia pomieszczeń na przeciętnym poziomie, po ostatnim większym remoncie przeprowadzonym około 11 lat temu.



Ściany wykończone tynkiem cementowo-wapiennym oraz płytami gipsowo-kartonowymi, szpachlowane, malowane farbami emulsyjnymi, na przedpokoju wyłożone łupkiem, w łazience i częściowo kuchni glazurą. Podłogi wyłożone panelami oraz terakotą. Stolarka okienna PCV. Stolarka drzwiowa wewnętrzna płytowa, szklona. Drzwi wejściowe do lokalu wzmocnione, antywłamaniowe. Lokal posiada zabudowę na wymiar w kuchni. Układ funkcjonalny pomieszczeń w lokalu określono jako średni.





Pomieszczenie gospodarcze przynależne do przedmiotowego lokalu, to budynek gospodarczy, wolnostojący, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, o konstrukcji murowanej, wykonany w technologii tradycyjnej. Budynek posadowiony jest na działce ewidencyjnej nr 209 w obrębie 5 m. Biskupiec. Obiekt zgodnie z danymi ujawnionymi w ewidencji, został oddany do użytku w 1970 roku. Fundamenty budynku betonowe. Ściany murowane z cegły ceramicznej pełnej. Elewacja - tynk cementowo-wapienny gładki. Dach jednospadowy o konstrukcji drewnianej, kryty warstwami papy asfaltowej. Drzwi oraz wrota garażowe z desek. Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną.



Obok budynku gospodarczego posadowione są dwa garaże blaszane, nietrwale związane z gruntem. Do lokalu będącego przedmiotem wyceny przynależy pomieszczenie gospodarcze o powierzchni użytkowej 1 1,00 m², a także garaż blaszany nietrwale związany z gruntem (niebędący przedmiotem opracowania).

