

6.2 Opis gruntu

Nieruchomość zlokalizowana jest w obszarze śródmiejskim w ścisłym centrum miasta. Posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych tj. ulicy Grota Roweckiego od strony pd-wsch, ul. Cyganerii od strony pd-zach. Działka o nr geod. 4886/70 o pow. 1189 m² tworzą regularny prostokąt, gdzie dłuższy bok od strony południowo-wschodniej jest równoległy do ulicy G. Roweckiego a krótszy od strony południowo – zachodniej graniczy z ulicą Cyganerii. Teren płaski. Działka gruntu jest wielkości pow. zabudowy budynku (bez schodów od ulicy G. Roweckiego), działki przyległe są własnością Gminy Tychy. Aktualnie TBS spółka z o.o. wystąpiła do Gminy Tychy o sprzedaż działek przyległych do budynku są to działki o nr 5290/70, 5287/70, 5285/70 i 5286/70 (parking z wjazdem od ul. Cyganerii).

Wzdłuż budynku od strony ul. Grota Roweckiego zorganizowany jest parking dla ok. 30 samochodów osobowych (własność Gminy Tychy). Od strony dziedzińca parking z „kontrolą dostępu” dla kilkudziesięciu samochodów. Dostęp na parking poprzez wjazd z ul. Cyganerii (własność Gminy Tychy).

Od strony dziedzińca wokół budynku starodrzew oraz zieleń niska. Od strony zewnętrznej kwartału zabudowy chodniki prowadzone wzdłuż głównych ulic.

Sąsiedztwo nieruchomości to budynki mieszkalne z funkcjami handlowo-usługowymi w parterach, budynki handlowe oraz miejski plac targowy. Tereny wokół są w pełni zainwestowane.

Teren jest w pełni uzbrojony we wszystkie media.

6.3 Opis budynku

Na podstawie wizji oraz udostępnionych przez właściciela nieruchomości dokumentów ustalono, że: budynek 5-cio kondygnacyjny, podpiwniczony, prostopadłościenny, wzniesiony w latach 70-tych XX wieku. Stropodach pogrążony z odwodnieniem wewnętrznym. Istniejący budynek wykonany w technologii prefabrykowanej (ramy żelbetowe), stropy kanałowe, ściany osłonowe wykonano z bloczków PGS. Budynek biurowy w układzie korytarzowym z 3 klatkami schodowymi. Na parterze budynku znajdują się lokale handlowe oraz usługowe z dostępem z zewnątrz od strony ul. Grota Roweckiego. W 1999 roku dobudowano ostatnią kondygnację.

W latach 2002-2003 przeprowadzono remont elewacji. Podczas remontu ocieplono budynek, ostatnią kondygnację oraz klatki schodowe zaakcentowano wykańczając elewację okładziną i ślusarką aluminiową w kolorze niebieskim. Dobudowano także pion komunikacyjny od strony ulicy Cyganerii, gdzie oprócz klatki schodowej zabudowano dźwig osobowy. Całą ostatnią kondygnację zajmują biura Wojskowej Komisji Uzupelnień.

Stan techniczny budynku jest dobry, zużycie techniczne z uwzględnieniem technologicznego określono na 10 %.

BD

Data: 20.04.2010 r.

Sporządziła: Henryka Kosydar

Podpis:

7

Program użytkowy:

powierzchnia zabudowy: 1189 m²,
 powierzchnia użytkowa: 4 451,85m²,
 kubatura: 21 750 m³.

W poniższej tabeli przedstawiono zbiorcze zestawienie powierzchni budynku (źródło: inwentaryzacja wykonana przez Firmę Inżynierską „ALL –CON” spółka z o.o.)

zbiorcze zestawienie powierzchni						
Lp	piętro	pow. użytkowa w m2	ruchu	pomocnicza	techniczna	ogółem
1	piwnice	732,51	163,18	5,33	51,7	952,72
2	parter	741,87	162,27	41,97		946,11
3	I piętro	732,6	240,95	38,53		1 012,08
4	II piętro	748,64	218,17	32,4		999,21
5	III piętro	751,91	255,14	33,11		1 040,16
6	IV piętro	744,32	255,54	23,2		1 023,06
	Razem	4451,85	1295,25	174,54	51,7	5 973,34

Powierzchnia wyodrębnionego lokalu to 78,40 m² (nie uwzględniona w powyższym zestawieniu)

6.3.1 Charakterystyka budynku

Poniżej przedstawiono charakterystykę budynku:

• Data oddania do użytkowania	lata siedemdziesiąte dwudziestego wieku
• powierzchnia użytkowa	4 451,85m ²
• podpiwniczenie	tak
• technologia realizacji	Prefabrykowana, ściany osłonowe murowane, klatki schodowe żelbetowe monolityczne
➤ fundamenty	Płyta denna żelbetowa
➤ ściany zewnętrzne	murowane
➤ ściany wewnętrzne	murowane
➤ sufity podwieszane	rastrowe oraz płyty gipsowo-kartonowe
➤ dach	płyty żelbetowe prefabrykowane
➤ stolarka okienna	PCV, Aluminiowa
➤ stolarka drzwiowa	drewniana
➤ tynki	ściany murowane – tynk cementowo-wapienny
➤ podłogi	płytki gresowe, lastriko, wykładzina PCV
➤ instalacje	wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, elektryczna, centralnego ogrzewania , teletechniczna
➤ elewacja	Docieplenie styropianem : tynkowane, wykończone tynkiem

BD

Data: 20.04.2010 r.

Sporządziła: Henryka Kosydar

Podpis:

8