

OPIS TECHNICZNY NIERUCHOMOŚCI

Trakt Napoleoński 31, Warszawa

Dokument dla rzeczoznawcy majątkowego – do wyceny nieruchomości

1. DANE OGÓLNE NIERUCHOMOŚCI

Adres	Trakt Napoleoński 31, Warszawa
Typ budynku	Segment w zabudowie bliźniaczej, mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy, dwukondygnacyjny (jeden z dwóch segmentów bliźniaka; łączna pow. bliźniaka ok. 320 m ²)
Powierzchnia użytkowa segmentu	160,13 m ²
Powierzchnia działki	734 m ²
Działka nr	74, obręb 3-12-17
Liczba kondygnacji	2 (parter + piętro)
Wysokość budynku	7,70 m (mierzona od poziomu terenu)
Rok oddania do użytkowania	2026
Ekspozycja salonu i ogrodu	Południowo-wschodnia
Charakterystyka energetyczna	Budynek energooszczędny – niski wskaźnik EP = 47,21 kWh/m ² ·rok
Stan wykończenia	Stan deweloperski (tynki, sufity podwieszane, ogrzewanie podłogowe, rekuperacja)

2. ROZKŁAD POWIERZCHNI

2.1. Parter – łącznie 80,73 m²

Nr	Pomieszczenie	Pow. użytkowa [m ²]
1	Hol	7,96
2	Pomieszczenie techniczne	6,62
3	WC	1,70
4	Gabinet	12,53
5	Salon / Kuchnia	51,92 (+1,82 pomocnicza)
	RAZEM	80,73

2.2. Piętro – łącznie 77,58 m²

Nr	Pomieszczenie	Pow. użytkowa [m ²]
6	Klatka schodowa	8,01
7	Pokój (sypialnia)	24,10
8	Łazienka	7,48
9	Pokój	12,80
10	Pokój (z balkonem)	19,21
11	Łazienka	5,98
	RAZEM	77,58

3. KONSTRUKCJA BUDYNKU

Fundamenty	Bezpośrednie – żelbetowe ławy i stopy fundamentowe
Ściany zewnętrzne	Silikat (Silka) 24 cm, ocieplenie wełną mineralną 20 cm (przy granicy działki 30 cm), tynk cienkowarstwowy ETICS
Ściany fundamentowe	Bloczek betonowy 20 cm, ocieplenie styrodurem 20 cm, hydroizolacja
Strop nad parterem	Monolityczny żelbetowy, 20 cm
Stropodach	Odwrócony balastowy, pokrycie membraną EPDM Firestone, balast 6 cm kamień rzeczny
Schody wewnętrzne	Żelbetowe wspornikowe, utwierdzone w ścianach
Balkony	Prefabrykowane FILIGRAN z nadbetonem

4. ELEWACJA I STOLARKA

System elewacji	ETICS – tynk cienkowarstwowy na wełnie mineralnej
Kolorystyka tynku	Biały, szary, grafit
Elementy drewniane	Okładzina drewniana – elewacja północno-zachodnia
Stolarka okienna i drzwiowa	Aluminiowa, kolor grafit
Przeszklenia	Duże przeszklenia w salonie/kuchni; drzwi przesuwne, pokój z balkonem; balkon ze szklaną balustradą. Okna trzyszybowe.
Balustrady balkonowe	Szkoło laminowane hartowane Optiwhite
Drzwi wejściowe	Antywłamaniowe
Rolety zewnętrzne	Antywłamaniowe, na wszystkich oknach

5. ZAGOSPODAROWANIE TERENU I OGRÓD

Ogrodzenie	Podmurówka murowana, siatka stalowa na słupkach stalowych
Brama wjazdowa	Brama przesuwna sterowana pilotem (napęd elektryczny)
Trawnik	Trawa z rolki
Taras	Tak – taras zewnętrzny przy budynku
System nawadniania	Tak – automatyczny system nawadniania (zasilany ze studni głębinowej)
Podjazd i dojścia	Kostka brukowa

6. SYSTEMY BEZPIECZEŃSTWA

Drzwi wejściowe antywłamaniowe	Tak
Rolety antywłamaniowe	Tak – zewnętrzne, we wszystkich oknach
System alarmowy	Tak – zainstalowany

7. INSTALACJE

Woda – zasilanie	Przyłącze wodociągowe oraz studnia głębinowa
Kanalizacja sanitarna	Zbiornik bezodpływowy (szambo) żelbetowy GOZMAK Z-10, prod. 2024
Kanalizacja deszczowa	Rynny PVC, drenaż rozsączający na działce
Źródło ciepła	Pompa ciepła
Ogrzewanie wewnętrzne	Ogrzewanie podłogowe wodne – parter i piętro

Wentylacja mechaniczna	Rekuperacja – AirPack 4 500H/V, odzysk ciepła do 90%
Przyłącze elektryczne	E.ON Polska S.A., taryfa G11

8. STAN WYKOŃCZENIA WNĘTRZ

Standard	Stan deweloperski
Tynki ścienne	Gipsowe, wykonane na wszystkich ścianach wewnętrznych
Sufity	Sufity podwieszane (gipsowo-kartonowe)
Posadzki	Wylewki cementowe z rozproszonym ogrzewaniem podłogowym
Wentylacja w pomieszczeniach	Kanały i anemostaty rekuperacji zamontowane

Data sporządzenia: maj 2026

Dokument sporządzono na podstawie projektu budowlanego, dokumentów powykonawczych oraz informacji właściciela.