

KONCEPCJA PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

działki nr 46/14, o pow. 1,3950 ha, KW 32886

położonej w Białym Borze 210

Właściciel: TBS Sp. z o.o. z siedzibą w Grudziądzu

Skala 1 : 1000

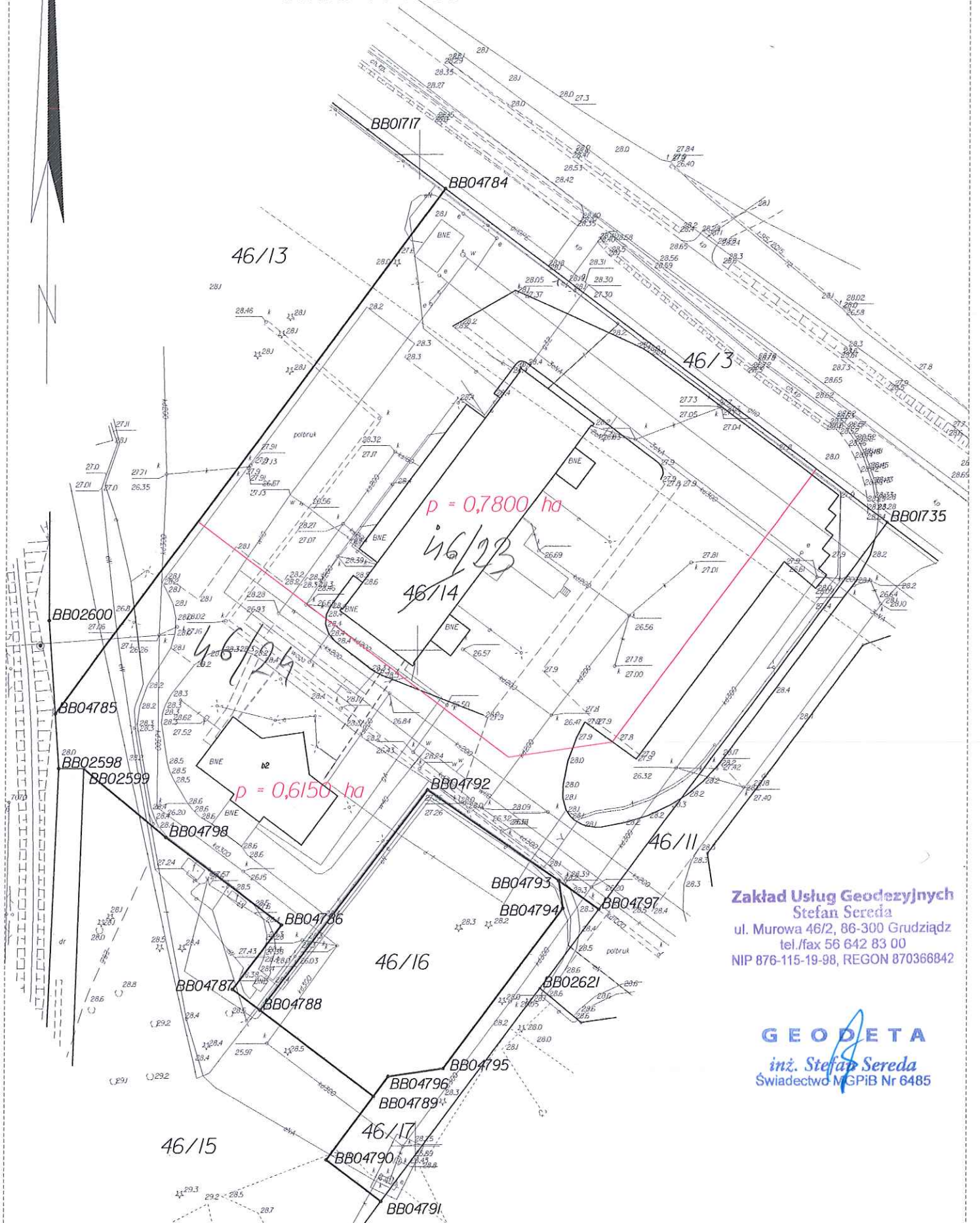
woj. kujawsko - pomorskie
pow. Grudziądz

J.ew.040601_2 Grudziądz

obr.0001 Białe Bórze

6640.1011/2023

Ks.rob.1/11/23



Zakład Usług Geodezyjnych
Stefan Sereda
ul. Murowa 46/2, 86-300 Grudziądz
tel./fax 56 642 83 00
NIP 876-115-19-98, REGON 870366842

GEODETA
inż. Stefan Sereda
Świadectwo MGPIB Nr 6485

5.2. Stan zagospodarowania nieruchomości

Nieruchomość położona jest w Białym Borze przy skrzyżowaniu drogi krajowej nr 55 w kierunku Stolna-Torunia z drogą powiatową 44146 w kierunku Wałdowa Szlacheckiego, w niewielkiej odległości od głównej drogi – trasy wylotowej z miasta w kierunku na Toruń. Otoczenie i sąsiedztwo nieruchomości usługowo-produkcyjne, przemysłowe. Nieruchomość zlokalizowana przy drodze głównej dojazdowej do Grudziądza i drodze o małym natężeniu ruchu, drodze w kierunku Wałdowa, dogodnie połączenie komunikacyjne z innymi dzielnicami miasta. Baza handlowo – usługowa w nieznaczonej odległości. Położenie korzystne. Nieruchomość zabudowana budynkiem biurowym, budynkiem magazynowo-biurowym. Teren posiada wydzielone miejsca postojowe, urządzonej zieleni, wjazdy i chodniki utwardzone. Teren wyposażony w urządzenia infrastruktury technicznej tj. drogę dojazdową, energię elektryczną, wodę z wodociągu, kanalizację. Działka gruntu ogrodzona płotem z bramami przesuwными.

5.3. Opis budynków

Budynek biurowy

Budynek wykonany w technologii mieszanej, w układzie ramowym z płytą stropową, wolnostojący, nie podpiwniczony, o dwóch kondygnacjach nadziemnych.

Rok budowy: 2004.

Konstrukcja:

- fundamenty: wylewane na mokro, żelbetowe,
- ściany: ściany fundamentowe z elementów prefabrykowanych, częściowo murowane z bloczków betonu komórkowego, cegły kratówki, ocieplone styropianem,
- stropy: gęstożebrowe, typu filigran,
- dach: płyty warstwowe typu PREKON,
- rynny i rury spustowe z pcw,
- schody: wewnętrzne konstrukcji betonowej okładane płytkami typu gress,
- elewacja – ocieplenie styropianem, tynk strukturalny,

Elementy wykończeniowe:

- tynki cementowo-wapienne z gładzią gipsową, malowane,
- stolarka okienna typowa zespolona z profili aluminiowych,
- stolarka drzwiowa typowa; drzwi wewnętrzne płytowe,
- ściany malowane, okładane płytkami glazurowanymi
- posadzki: w zależności od funkcji pokrycie z płytek terakota i pcw podłogowe, wykładzina dywanowa,

Budynek wyposażony jest w następujące instalacje:

- elektryczną oświetleniową i gniazd wtykowych,
- wodno-kanalizacyjną,
- CO,
- teletechniczną.
- klimatyzacyjną,
- antywłamaniową,
- telewizji przemysłowej

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy :	429,60 m ²
Powierzchnia użytkowa :	722,19 m ²
Kubatura:	3 239,20 m ³

W budynku znajduje się łącznie 37 pomieszczeń oraz 2 garaże na parterze.

Budynek wybudowany w nowoczesnej technologii, o współczesnej architekturze, o dobrym standardzie wykończenia oraz jest dostosowany do obsługi osób niepełnosprawnych.

W budynku funkcjonuje Urząd Celny oraz część pomieszczeń biurowych jest wynajmowana różnym firmom.

Budynek magazynowo-biurowy

Budynek wykonany w technologii mieszanej, wolnostojący, nie podpiwniczony, o jednej kondygnacjach nadziemnych. Budynek składa się z części wyższej – magazynowej oraz

części niższej biurowo-socjalnej. Część biurowa wykonana w technologii tradycyjnej, natomiast magazynowa konstrukcji stalowej. Budynek posiada dwa przejazdowe stanowiska dla samochodów TIR, w tym jedno z kanałem rewizyjnym.
Rok budowy: 2004.

Konstrukcja:

- fundamenty: wylewane, żelbetowe,
- ściany: ściany fundamentowe z elementów prefabrykowanych, częściowo murowane z cegły wapienno-piaskowej, wewnętrzne murowane z cegły kratówki, ocieplone styropianem w części biurowej, warstwowe w części magazynowej,
- dach: blacha falista ocieplona wełną mineralną,
- rynny i rury spustowe z blachy stalowej ocynkowanej,
- elewacja – ocieplenie styropianem, tynk strukturalny oraz płyty warstwowe,

Elementy wykończeniowe:

- tynki cementowo-wapienne z gładzią gipsową, malowane,
- stolarka okienna typowa zespolona z profili aluminiowych,
- stolarka drzwiowa typowa; wrota zewnętrzne stalowe, automatycznie podnoszone, segmentowe z podnoszeniem pionowym,
- ściany malowane, okładane płytkami glazurowanymi w zależności od przeznaczenia,
- posadzki: w zależności od funkcji pokrycie z płytek terakota i pcw podłogowe,

Budynek wyposażony jest w następujące instalacje:

- elektryczną oświetleniową i gniazd wtykowych,
- wodno-kanalizacyjną,
- co,
- teletechniczną.
- klimatyzacyjną,
- antywłamaniową,
- telewizji przemysłowej

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy :	1 852,20 m ²
Powierzchnia użytkowa :	1 276,90 m ²
Kubatura:	7 555,30 m ³

W budynku znajduje się łącznie 20 pomieszczeń.

Budynek o dobrym standardzie, wykonany wg nowoczesnej technologii, składa się z części rozładunkowej – doki oraz zadaszona rampa, magazynowej, socjalnej i biurowej. W chwili oględzin pomieszczenia w budynku są wynajmowane.

Opisu budynku dokonano na podstawie oględzin oraz dokumentacji technicznej.

Załącznikiem niniejszego operatu są zdjęcia nieruchomości.

Ocena stanu technicznego : konserwacja i utrzymanie budynków jest prowadzone starannie, budynki posiadają niewielkie widoczne zużycie poszczególnych elementów wykończeniowych /klatki schodowe, tynki, powłoki malarskie, schody /. Budynki w dobrym stanie technicznym.

5.4. Stan prawny

Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Grudziądzu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą KW TO1U/00032886/8 , w której na dzień badania stwierdzono następujący stan prawny:

Dział I - Oznaczenie nieruchomości – gmina Grudziądz, Biały Bór, działka nr 46/14, o powierzchni 1,3950 ha,

Służebność gruntowa przejścia i przejazdu na teren nieruchomości przez działkę nr 46/11 na rzecz każdego właściciela działki nr 46/14,

Dział II - Właściciel – Grudziądzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Grudziądzu,

Dział III - Ciężary i ograniczenia – wpisu brak,

Dział IV - Hipoteka – wpis hipotek,

Dane z ewidencji gruntów:

Jednostka ewidencyjna : Grudziądz,

Obręb: Biały Bór,

Właściciel: Grudziądzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedziba w Grudziądzu,

Działka: 46/14,

Powierzchnia: 1,3950 ha

KW: TO1U/00032886/8,

Dane zawarte w KW i w ewidencji gruntów są identyczne. Załącznikiem są wypisy z dokumentów potwierdzające zgodność danych.

Przy określeniu wartości rynkowej praw do nieruchomości nie uwzględniono wpisanych w dziele IV księgi wieczystej hipotek, gdyż stanowią one składnik ceny a nie wartości.

6.PRZEZNACZENIE W PLANIE NIERUCHOMOŚCI

W myśl ustawy z dnia 27.03.2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gospodarowanie przestrzenią na obszarach pozbawionych planu miejscowego następuje na podstawie przepisów szczególnych i z uwzględnieniem wymogów art.61 w/w ustawy. Wyceny dokonano w warunkach przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie skrzyżowania drogi krajowej nr 55 z drogą powiatową nr 1395C w obrębie Biały Bór, gmina Grudziądz, zatwierdzonego Uchwałą nr LVII/552/2018 Rady Gminy Grudziądz, w/w działki znajdują się w granicach obszaru oznaczonego symbolem 1P/U o przeznaczeniu :

przeznaczenie podstawowe – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej,

przeznaczenie dopuszczalne – realizacja wszelkiego rodzaju produkcji składów i magazynów oraz zabudowy usługowej w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000m², za wyjątkiem zakładów o zwiększonym ryzyku albo o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu odrębnych przepisów oraz inwestycji związanych ze spopielaniem oraz przechowywaniem zwłok, skupem w tym składowaniem wszelkiego rodzaju odpadów, masarni, lakierni.

Dla nieruchomości została wydana również Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu nr GBK 7332/4/2002 z dnia 14 maja 2002 roku – przedmiotowy teren oznaczony jest konturem 3 P-S funkcja produkcyjna – składowa z preferencją zorganizowanych form działalności inwestycyjnej.

Do wyceny nieruchomości gruntowej zastosowano przepisy art.154 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przy szacowaniu nieruchomości uwzględnia się w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, *przeznaczenie w planie miejscowym*, stopień wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie *studium* uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub *decyzji o warunkach zabudowy* i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji, uwzględnia się *faktyczny sposób użytkowania nieruchomości*.

Do określenia wartości nieruchomości przyjęto przeznaczenie wynikające z istniejącego dla tego obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. realizacja funkcji usługowo-produkcyjnej.

7.OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

Dokonując wyboru metody wyceny uwzględniono w szczególności następujące kryteria: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania