BIP BIURO TECHNICZNO-PRAWNE
ZESPÓŁ ANALIZ EKONOMICZNO - DORADCZYCH
10 - 062 Olsztyn, ul. Jagiellończyka 31, tel./fax. 89 534-96-92, www.btp.olsztyn.pl

Wykonujemy usługi w zakresie:
- *doradztwo w zakresie rynku nieruchomości,*
- *wyceny przedsiębiorstw,*
- *wycena: nieruchomości, maszyn, urządzeń technologicznych,*
- *kosztorysowanie,*
- *opracowywanie business planów oraz programów naprawczych itp.,*
- *obrót nieruchomościami,*
- *prace geodezyjne.*

Nr rej. 152/2025
OL1O/GUp/12/2025

O P E R A T S Z A C U N K O W Y

prawa użytkowania wieczystego do dnia 4 grudnia 2089r. nieruchomości gruntowej, położonej w ***m. Szymany 16B, gm. Szczytno*** *składającej się z działki nr 349/9 o powierzchni 1,5500 ha oraz prawa własności budynków: socjalnego z portiernią, biurowego, produkcyjnego, hali produkcyjnej, budynek autoklawu, suszarni wraz z przybudówkami oraz wiatami stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności.*

Stan prawny nieruchomości reguluje księga wieczysta nr ***OL1S/00013935/3*** *prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Szczytnie.*

Właściciel gruntu: Skarb Państwa
Użytkownik wieczysty działki i właściciel budynków i budowli: MASURIAN WOOD Sp. z o.o.

Operat wykonany wg stanu nieruchomości na dzień 20.08.2025r.
oraz poziomu cen z dnia 29.12.2025r.





WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ORAZ PRAWA WŁASNOŚCI BUDYNKÓW i BUDOWLI ŁĄCZNIE Z PRZYNALEŻNOŚCIAMI:

W = 2 058 900 zł

Słownie: dwa miliony pięćdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset złotych

Określona wartość rynkowa nieruchomości jest wartością netto i nie obejmuje wielkości takich jak: podatki oraz opłaty, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić.

Autorzy opracowania:
mgr inż. Adam Turczyński
mgr inż. Piotr Gulmontowicz

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY ADAM TURCZYŃSKI 10-062 OLSZTYN UL. JAGIELLOŃCZYKA 31 TEL. 89 534 96 92 (0865) UPRAWNIENIA NR 1305

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY PIOTR GULMONTOWICZ 10-037 OLSZTYN UL. [illegible] TEL. [illegible] (0854) UPRAWNIENIA NR 6797

Olsztyn, 29 grudnia 2025r.

I. PRZEDSTAWIENIE WYNIKÓW I UWAGI DO WYCENY.

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego do dnia 4 grudnia 2089 r. nieruchomości gruntowej, położonej w m. Szymany 16B, gm. Szczytno składającej się z działki nr 349/9 o powierzchni 1,5500 ha oraz prawa własności budynków: socjalnego z portiernią, biurowego, produkcyjnego, hali produkcyjnej, budynek autoklawu, suszarni wraz z przybudówkami oraz wiatami stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności określona według stanu nieruchomości z dnia 20.08.2025r. i poziomu cen transakcyjnych z dnia z 29.12.2025r. wynosi:

WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ORAZ PRAWA WŁASNOŚCI BUDYNKÓW i BUDOWLI ŁĄCZNIE Z PRZYNALEŻNOŚCIAMI:

W = 2 058 900 zł

Słownie: dwa miliony pięćdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset złotych

W tym:

WARTOŚĆ RYNKOWA PRAW DO NIERUCHOMOŚCI:

W_N = 1 893 400 zł

Słownie: jeden milion osiemset dziewięćdziesiąt trzy tysiące czterysta złotych

WARTOŚĆ ŚRODKÓW TECHNICZNYCH STANOWIĄCYCH PRZYNALEŻNOŚĆ DO NIERUCHOMOŚCI:

W_{ST} = 165 500 zł*

Słownie: sto sześćdziesiąt pięć tysięcy pięćset złotych

** Wartość środków technicznych określona w operacie wyceny nr 33/2-T/2025 Rzeczoznawcy w specjalnościach maszyny, urządzenia, wyposażenie i środki trwałe inż. Roman Borkowski z dnia 31.10.2025r.*

W ramach przeprowadzonej analizy rynku nieruchomości, zakresem badania objęto miasto Szczytno jako główny ośrodek lokalnego rynku, a także miasta porównywalne pod względem wielkości, funkcji oraz charakterystyki społeczno-gospodarczej. Dodatkowo uwzględniono miejscowości sąsiadujące z ww. miastami, stanowiące ich bezpośrednie zaplecze funkcjonalne oraz powiązane z nimi przestrzennie i komunikacyjnie. Tak przyjęty zakres terytorialny umożliwia uzyskanie reprezentatywnego obrazu sytuacji rynkowej oraz dokonanie rzetelnych porównań cenowych i trendów występujących na regionalnym rynku nieruchomości. Analizując

rynek nieruchomości stwierdzono, że na terenie objętym analizą, przeprowadzono kilkadziesiąt transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami użytkowymi (warsztatowymi, produkcyjnymi, magazynowymi, biurowo-administracyjnymi, gospodarczymi oraz handlowo – usługowymi). Część transakcji odbiegała cechami od nieruchomości wycenianej i nie można było ich wykorzystać w procesie wyceny. W ostatecznym rozrachunku, do wyceny przyjęto 18 transakcji, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami użytkowymi o porównywalnych cechach.

Ceny transakcyjne przyjętych do wyceny nieruchomości wahają się od 645 zł do 1295 zł za 1 m^2 powierzchni budynków, w zależności od lokalizacji, powierzchni budynków, stanu techniczno-użytkowego budynków, występowania zabudowy towarzyszącej i pomieszczeń dodatkowych, rodzaju prawa do gruntu oraz atrybutów działki (m.in. wskaźnik zabudowy i stan zagospodarowania gruntu). Średnia cena transakcyjna wynosi 954 zł za 1 m^2 powierzchni całkowitej budynków.

Ceny nieruchomości zabudowanych budynkami użytkowymi (produkcyjnymi, magazynowymi, biurowo-administracyjnymi oraz handlowo – usługowymi), na terenie miast i miejscowości podmiejskich w województwie warmińsko-mazurskim osiągają umiarkowany poziom. Do takiego stanu rzeczy niewątpliwie przyczyniają się stosunkowo małe rynki zbytu oraz odpływ inwestycji do większych ośrodków miejskich.

Należy również nadmienić, że nieruchomości komercyjne charakteryzują się bardzo dużą różnorodnością cech wpływających na ostateczną cenę. Zauważalny jest duży wpływ lokalizacji, stanu techniczno-użytkowego budynków, ich powierzchni, a także atrybutów gruntu (powierzchnia, drogi wewnętrzne, place utwardzone, ogrodzenie), występowanie zabudowy towarzyszącej i powierzchni dodatkowych (wiat, budowli i innych obiektów towarzyszących) oraz rodzaj przysługującego prawa do gruntu (własność/użytkowanie wieczyste), które wiąże się przede wszystkim z koniecznością ponoszenia przez użytkowników wieczystych opłat rocznych. Bardzo ważne przy tego typu nieruchomościach jest również możliwość dogodnego dojazdu do głównych dróg tranzytowych kraju. Ponadto analiza rynku nieruchomości komercyjnych wykazała, że wiele przeznaczonych do sprzedaży budynków nie spełnia obecnych standardów wykończenia. Częściej oferowane są na rynku nieruchomości zabudowane budynkami w stanie wymagającym dużych nakładów remontowych.

Zgodnie z przyjętym celem wyceny, określono wartość rynkową przedmiotu wyceny. Określona wartość jest zdefiniowana wg art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 roku, jako wartość rynkowa nieruchomości, którą stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym i sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Autorzy pragną również podkreślić, że uzyskana w opracowaniu wartość rynkowa przedmiotu wyceny jest wartością szacunkową, opartą na uśrednianiu uzyskanych wyników. Cena ustalona w wyniku przyszłego przetargu może różnić się od określonej wartości (in minus, in plus) i ta właśnie kwota będzie ostateczną ceną za prawa do nieruchomości, na którą poza kwantyfikowanymi elementami stanowiącymi podstawy obliczenia wartości wpływa szereg elementów znacznie trudniej wyliczalnych, bądź też subiektywnych i niedających się jednoznacznie oszacować. Elementy te wpływają na ostateczną cenę i zależą od konkretnej sytuacji (ilość oferentów, ich cechy emocjonalne) oraz kryteriów, jakimi będą się kierować poszczególni nabywcy, które to mogą być rozbieżne od kryteriów przyjętych przez autorów niniejszego opracowania.

III. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.

1. Stan prawny nieruchomości.

Stan prawny nieruchomości stanowiącej działkę nr 349/9 reguluje księga wieczysta nr **OL1S/00013935/3** prowadzona przez Wydział IV Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Szczytnie. Zapisy w księdze na dzień 29.12.2025 roku były następujące:

Dział I- O – Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne:

Nr działki:	349/9
Identyfikator działki:	281706_2.0028.349/9
Obręb ewidencyjny:	0028, Szymany
Położenie:	woj. warmińsko-mazurskie, pow. szczycieński, gm. Szczytno, m. Szymany.
Sposób korzystania:	Ba - tereny przemysłowe
Przyłączenie:	/ 00004114 /

Obszar całej nieruchomości: 1,5500 HA

Budynki

Lp. 1.

Położenie:	woj. warmińsko-mazurskie, pow. szczycieński, gm. Szczytno, m. Szymany.
Identyfikator budynku	281706_2.0028.245_BUD
Identyfikator działki	Lp. 1. 281706_2.0028.349/9
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	Szymany 16 B
Liczba kondygnacji	1,5
Przeznaczenie budynku	109 - pozostałe budynki niemieszkalne
Odrębność:	Tak

Lp. 2.

Położenie:	woj. warmińsko-mazurskie, pow. szczycieński, gm. Szczytno, m. Szymany.
Identyfikator budynku	281706_2.0028.246_BUD
Identyfikator działki	Lp. 1. 281706_2.0028.349/9
Liczba kondygnacji	1,0

Przeznaczenie budynku	*109 - pozostałe budynki niemieszkalne*
Odrębność:	*Tak*

Lp. 3.

Położenie:	*woj. warmińsko-mazurskie, pow. szczycieński, gm. Szczytno, m. Szymany.*
Identyfikator budynku	*281706_2.0028.93_BUD*
Identyfikator działki	*Lp. 1. 281706_2.0028.349/9*
Liczba kondygnacji	*1,0*
Przeznaczenie budynku	*101 - budynki przemysłowe*

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość) Tak

Lp. 4.

Położenie:	*woj. warmińsko-mazurskie, pow. szczycieński, gm. Szczytno, m. Szymany.*
Identyfikator budynku	*281706_2.0028.217_BUD*
Identyfikator działki	*Lp. 1. 281706_2.0028.349/9*
Liczba kondygnacji	*1,0*
Przeznaczenie budynku	*101 - budynki przemysłowe*
Odrębność:	*Tak*

Lp. 5.

Położenie:	*woj. warmińsko-mazurskie, pow. szczycieński, gm. Szczytno, m. Szymany.*
Identyfikator budynku	*281706_2.0028.94_BUD*
Identyfikator działki	*Lp. 1. 281706_2.0028.349/9*
Liczba kondygnacji	*1,0*
Przeznaczenie budynku	*101 - budynki przemysłowe*
Odrębność:	*Tak*

Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością

brak wzmianek

Prawo użytkowania wieczystego:

Okres użytkowania:	*2089-12-04*
Sposób korzystania:	*działki gruntu w wieczystym użytkowaniu*

Dział II – Własność

brak wzmianek

Właściciele:

Lp. 1.

Lista wskazań udziałów w prawie: 1 /1

Skarb Państwa: *Skarb Państwa*

Użytkownicy wieczyści:

Napis: *wpisy dotyczące użytkowania wieczystego*

Lp. 1.

Lista wskazań udziałów w prawie: 1/1

Numer udziału w prawie: 2

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Masurian Wood Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Szymany, REGON 382989012, KRS 0000918950.

Dział III – Ciężary i ograniczenia

Wzmianki:

1. DZ. KW. / OL1S / 15649 / 25 / 1 - 2025-09-01, 15:26:11 - wpis ogłoszenia upadłości

brak wpisów.

Dział IV – Hipoteki

brak wzmianek,

Lp. 1.

Numer hipoteki: *7*

Napis: *wpisy dotyczące użytkowania wieczystego*

Rodzaj hipoteki: *hipoteka umowna*

Suma: *1 290 380,78 (jeden milion dwieście dziewięćdziesiąt tysięcy trzysta osiemdziesiąt 78/100) zł*

Wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie spłaty zobowiązania głównego (kapitału pożyczki), odsetek, przyznanych kosztów postępowania oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne (opłat i prowizji przewidzianych i określonych w umowie pożyczki), zarówno istniejących jak i przyszłych, umowa pożyczki NR 2019/94/PIZP/BGK2018/ RPOWIM2014-20 z dnia 4.11.2019 r.

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Warmińsko-Mazurska Agencja Rozwoju Regionalnego Spółka Akcyjna w Olsztynie, Olsztyn, 510198214, 0000014479

Dane z Rejestru Gruntów i Budynków:

Województwo:	*warmińsko-mazurskie*
Powiat:	*szczycieński*
Jednostka ewidencyjna :	*Szczytno*
Obręb:	*28-Szymany*

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 28.08.2025

Jednostka rejestrowa : **G.214**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	SKARB PAŃSTWA	Własność	1/1
2	MASURIAN WOOD SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIA SPÓŁKA KOMANDYTOWA SZYMANY **16 B; 12-100 gm. SZCZYTNO;**	Użytkowanie wieczyste	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
349/9		tereny przemysłowe	Be	1,55	1,55	AN-2154/2019 OL1S/00013935/3 PISMO
Id działki: 281706_2.0028.349/9						

Razem powierzchnia działek : 1,55 ha

Słownie : jeden ha. pięćdziesiąt pięć ar.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : **28.08.2025**

Sporządził : Marzena Mikulska

z up. Starosty
Artur Moroayski
Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii,
Katastru i Gospodarki Nieruchomościami
/-podpisano elektronicznie-/

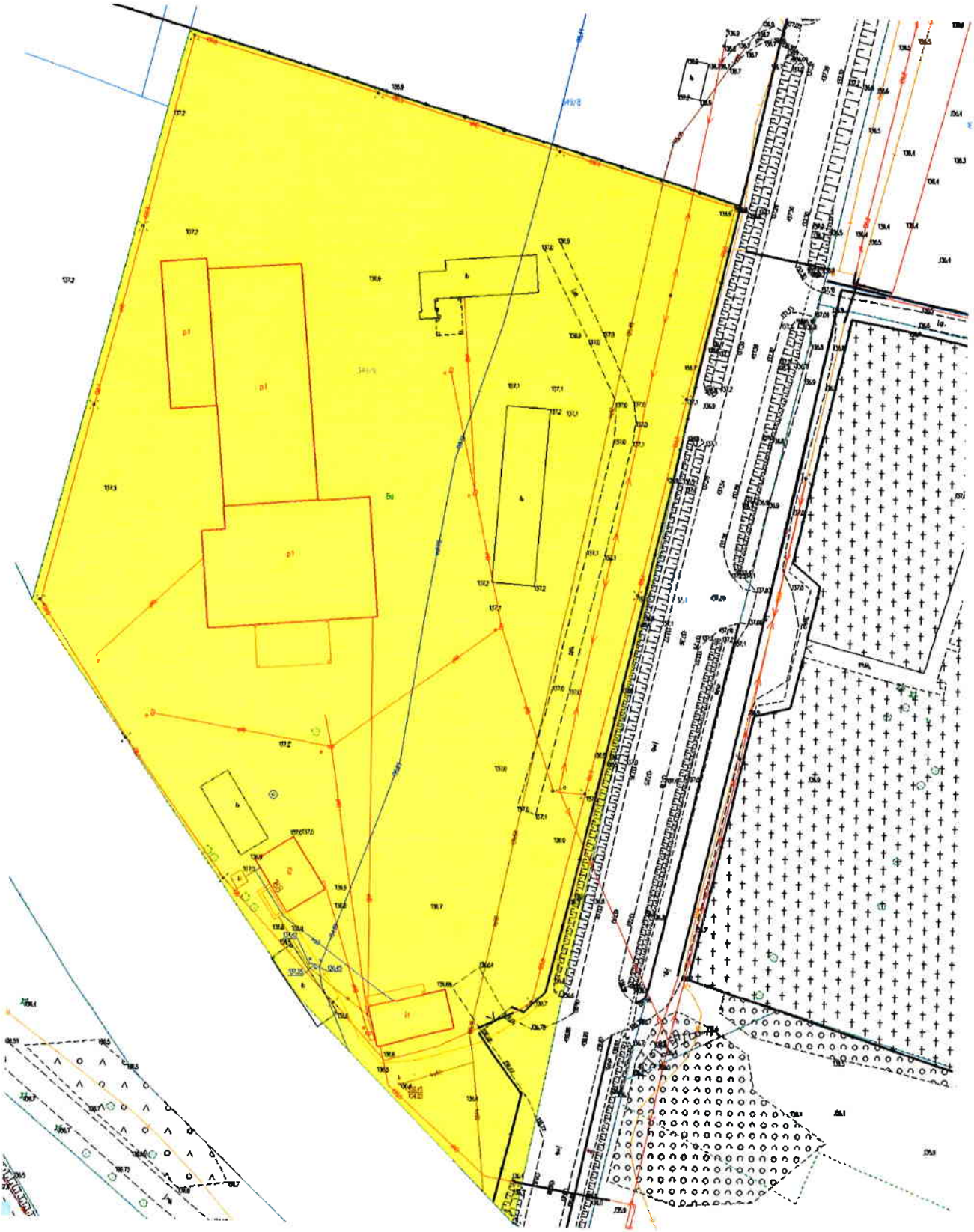
WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

z dnia: 28.08.2025

Pozycja kartoteki budynków: **KB.214**

Lp.	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	SKARB PAŃSTWA	Własność	1/1
2	MASURIAN WOOD SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIA SPÓŁKA KOMANDYTOWA SZYMANY 16 B; 12-100 gm. SZCZYTNO;	Użytkowanie wieczyste	1/1

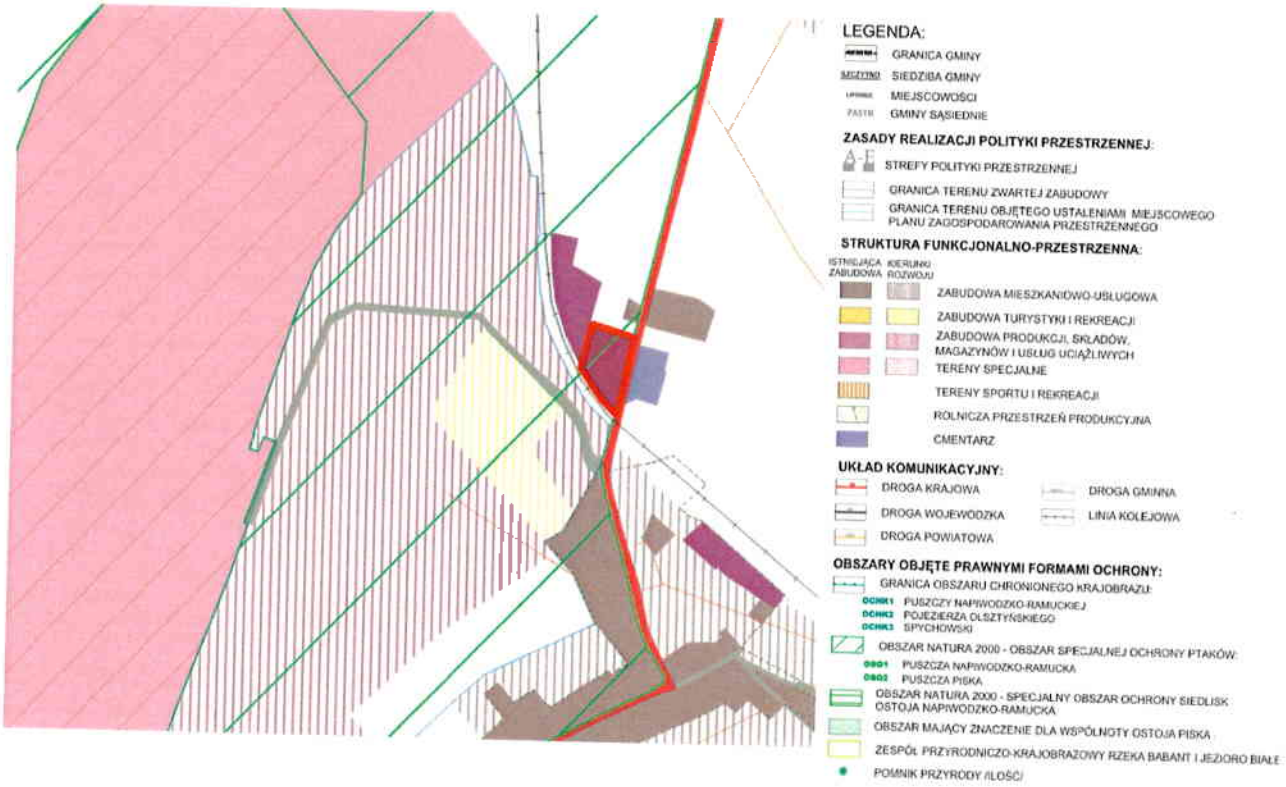
Nr ewid. bud.	Działka	Adres budynku	Rodzaj wg. KŚT:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Nr KW lub inny dok.
245	349/9	SZYMANY; 16B	Pozostałe budynki niemieszkalne	1,5/0	AN-2154/2019
Id budynku: **281706_2.0028.245_BUD** **Pow zabud. [m2]: 84**			Nr jednostek rejestru gruntów: **G.214** Nr jednostki rejestru budynków: **B.4** **Powierzchnia lokali wyodrębn.:** **Powierzchnia lokali niewyodrębn.:** **Powierzchnia pom. przyn. lokali:**		
246	349/9	SZYMANY	Pozostałe budynki niemieszkalne	1/0	AN-2154/2019
Id budynku: **281706_2.0028.246_BUD** **Pow zabud. [m2]:** 100			**Nr jednostek rejestru gruntów:** **G.214** Nr jednostki rejestru budynków: **B.4** **Powierzchnia lokali wyodrębn.:** **Powierzchnia lokali niewyodrębn.:** **Powierzchnia pom. przyn. lokali:**		
217	349/9	SZYMANY	Budynki przemysłowe	1/0	AN-2154/2019
Id budynku: **281706_2.0028.217_BUD** **Pow zabud. [m2]: 619**			Nr jednostek rejestru gruntów: **G.214** Nr jednostki rejestru budynków: **B.4** **Powierzchnia lokali wyodrębn.:** **Powierzchnia lokali niewyodrębn.:** **Powierzchnia pom. przyn. lokali:**		
93	349/9	SZYMANY	Budynki przemysłowe	1/0	AN-2154/2019
Id budynku: **281706_2.0028.93_BUD** **Pow zabud. [m2]: 706**			Nr jednostek rejestru gruntów: **G.214** Nr jednostki rejestru budynków: **B.4** **Powierzchnia lokali wyodrębn.:** **Powierzchnia lokali niewyodrębn.:** **Powierzchnia pom. przyn. lokali:**		
94	349/9	SZYMANY	Budynki przemysłowe	1/0	AN-2154/2019
Id budynku: **281706_2.0028.94_BUD** **Pow zabud. [m2]:** 217			Nr jednostek rejestru gruntów: **G.214** Nr jednostki rejestru budynków: **B.4** **Powierzchnia lokali wyodrębn.:** **Powierzchnia lokali niewyodrębn.:** **Powierzchnia pom. przyn. lokali:**		



2. Przeznaczenie nieruchomości .

Dla terenu, na którym położona jest przedmiotowa działka nr 349/9 obr. Szymany, brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczytno zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Szczytno nr L/360/2021 z dnia 30.12.2021r. przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze opisanym jako: Zabudowa produkcji, składów, magazynów i usług uciążliwych - istniejąca zabudowa. ***Dodatkowe informacje:*** *Granica nieudokumentowanego zbiornika wód podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska,* ***Granica terenu o ograniczonej wysokości zabudowy:*** *Obszar Natura 2000 - obszar specjalnej ochrony ptaków: Puszcza Napiwodzko-Ramucka, Strefy polityki przestrzennej.*



Sąsiednie nieruchomości również położone są na terenach zabudowy produkcji, składów, magazynów i usług uciążliwych istniejącej i kierunki rozwoju, tereny cmentarza i tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz w dalszej odległości tereny specjalne.

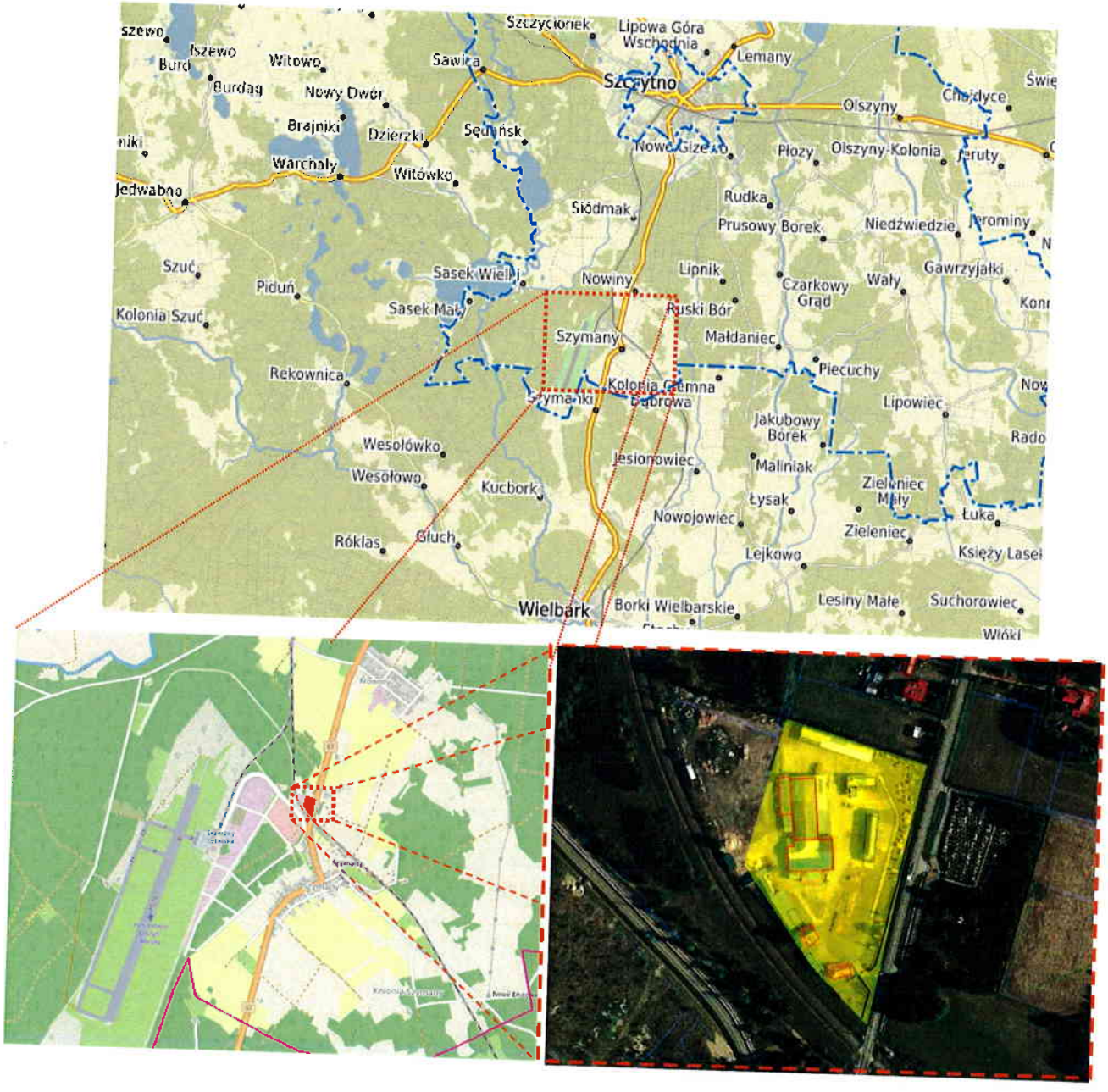
Zgodnie z Uchwałą Nr LXXXII/605/2024 Rady Gminy Szczytno z dnia 28 marca 2024 r. przystąpiono do sporządzenia planu ogólnego gminy Szczytno.

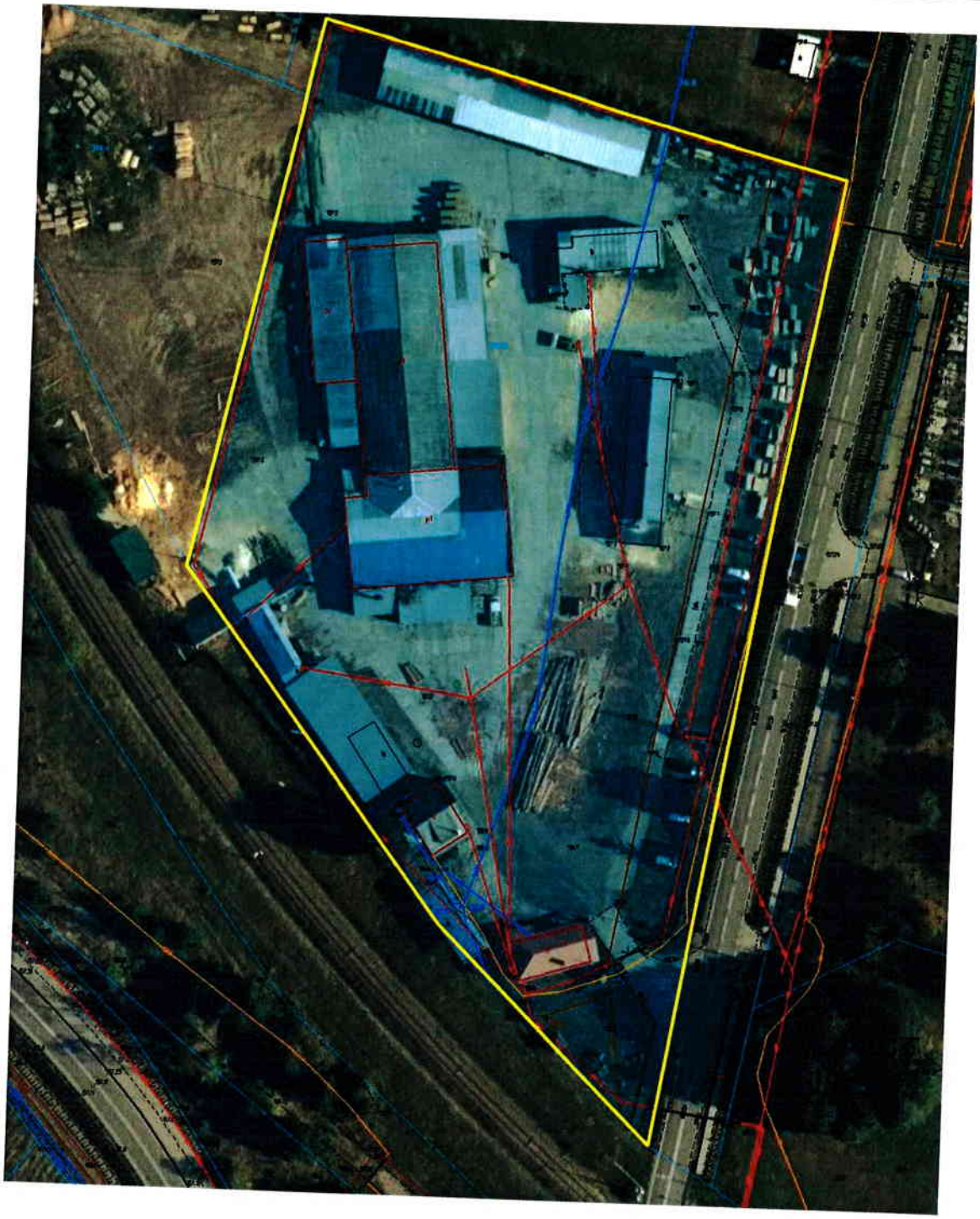
3. Opis nieruchomości.

3.1 Lokalizacja

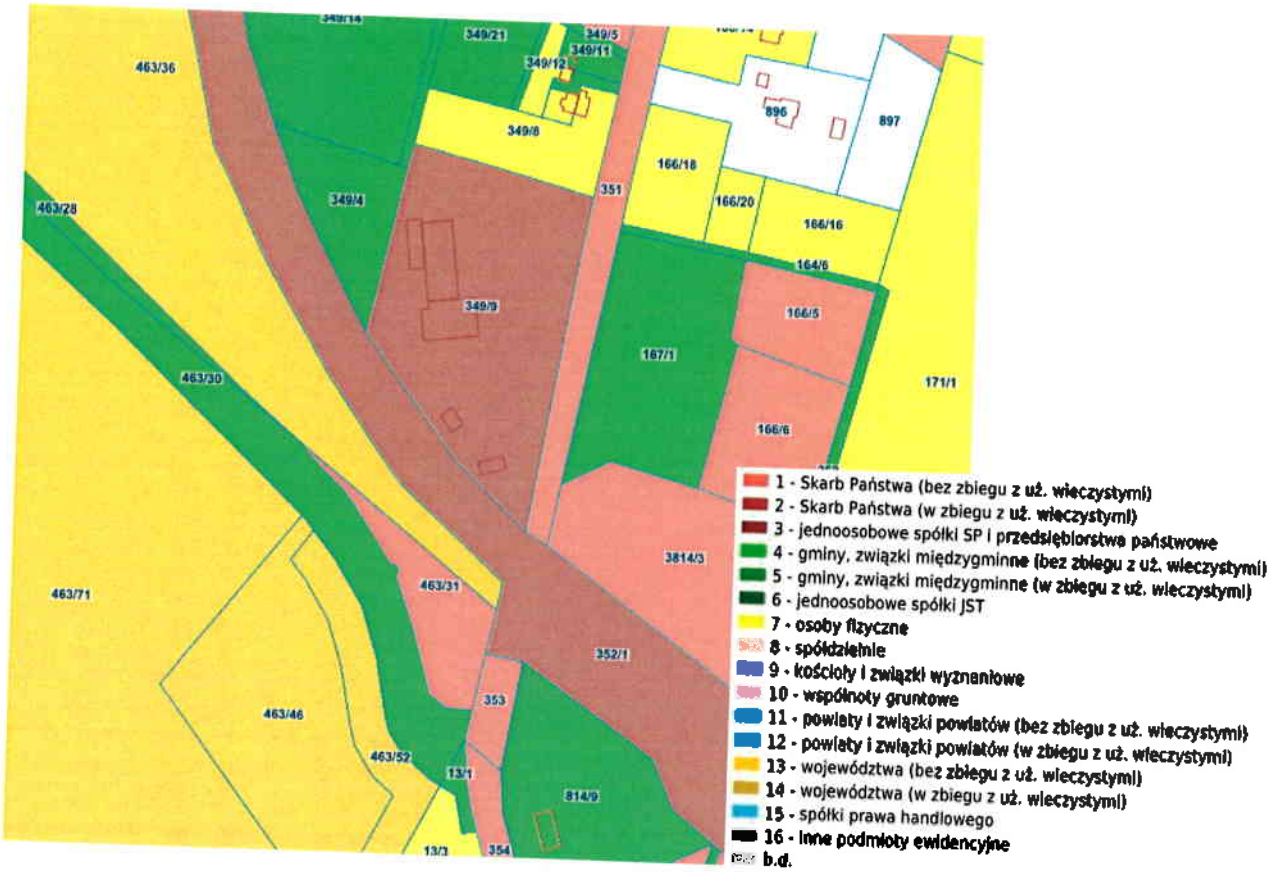
Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w m. Szymany 16B, w gminie Szczytno, bezpośrednio przy drodze krajowej nr 57 (Bartoszyce - Biskupiec - Szczytno - Przasnysz Kleszewo) oraz linii kolejowej nr 35 (Ostrołęka – Szczytno) w odległości ok. 6,5 km na południe od miasta powiatowego Szczytno oraz ok. 1 km na wschód od Portu Lotniczego Olsztyn-Mazury (SZY).

Sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa rozproszona wsi Szymany, cmentarz oraz przejazd kolejowy w ciągu drogi krajowej nr 57 oraz od strony południowo – zachodniej tereny przeznczone pod okololotniskową strefę inwestycyjną przy Porcie Lotniczym Olsztyn-Mazury w Szymanach.

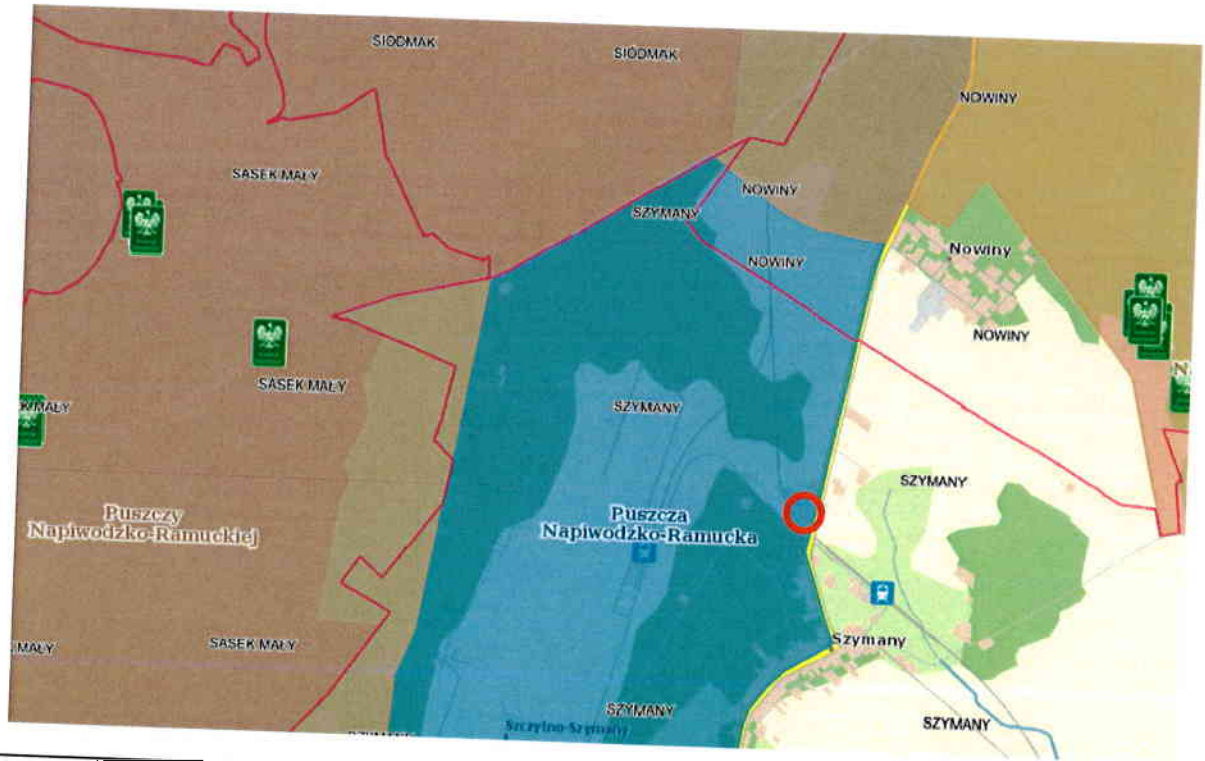




Dojazd do przedmiotowej działki nr 349/9 bezpośrednio z drogi krajowej nr 57 (Bartoszyce - Biskupiec - Szczytno - Przasnysz Kleszewo) o nawierzchni utwardzonej asfaltem.

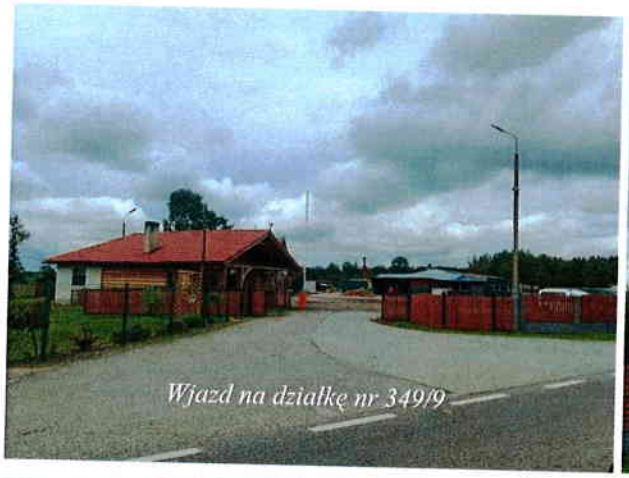


Przedmiotowa działka nr 349/9 położona jest w granicach obszaru Natura 2000 obszary ptasie: Puszcza Napiwodzko-Ramucka PLB280007, Nr rej. CRFOP: PL.ZIPOP.1393.N2K.PLB280007.B



3.2 Opis działki

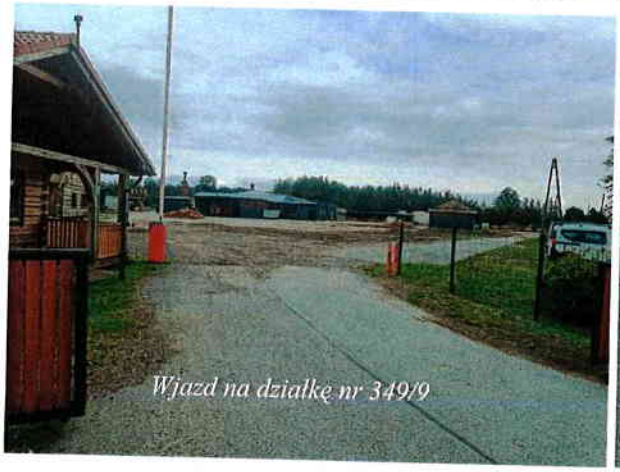
Przedmiotowa nieruchomość stanowi działkę nr 349/9 o powierzchni 1,5500 ha zabudowaną zespołem budynków i budowli produkcyjno – magazynowych i składowych tartaku wraz z zapleczem biurowym i socjalnym. W niezabudowanej części działka stanowi drogi i place manewrowo – składowe utwardzone płytami betonowymi oraz nieutwardzony plac składowy. Teren działki oświetlony żelbetowymi latarniami, zlokalizowanymi wzdłuż granic działki. Kształt działki nieregularny zbliżony do trapezu, teren płaski, ogrodzony od strony drogi krajowej nr 57 ogrodzeniem panelowym, przęsłami drewnianymi i betonowymi na słupkach betonowych, od strony południowo – wschodniej siatką oraz sztachetami na słupkach drewnianych (ogrodzenie znajduje się na sąsiedniej działce nr 352/1 będącej w użytkowaniu wieczystym PKP S.A.), od strony wschodniej teren działki nr 349/9 nieogrodzony, użytkowany łącznie z sąsiednią działką dz. nr 349/4. Południowy fragment działki ogrodzony przęsłami panelowymi na słupkach stalowych. Wjazd od drogi krajowej nr 57 przez automatyczną bramę przesuwną. Przy budynku biurowym zlokalizowane jest szambo. Przez przedmiotową działkę przebiegają sieci: energetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna oraz telekomunikacyjna. Wzdłuż wschodniej granicy działki przebiega napowietrzna linia energetyczna.



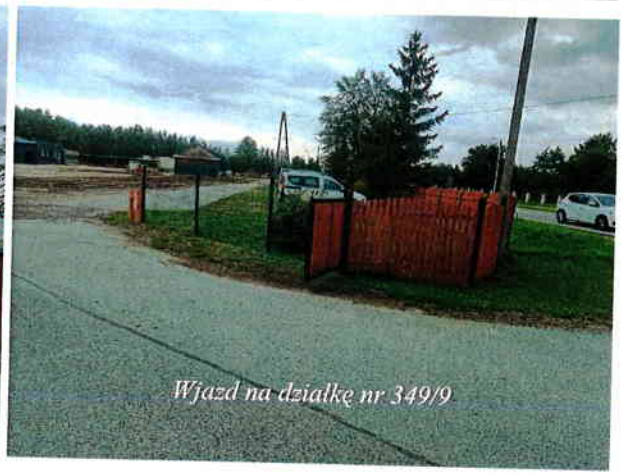
Wjazd na działkę nr 349/9



Widok na nieruchomość od DK57



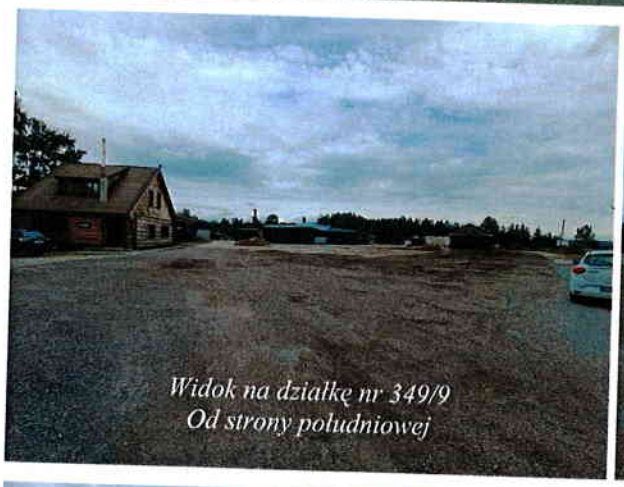
Wjazd na działkę nr 349/9



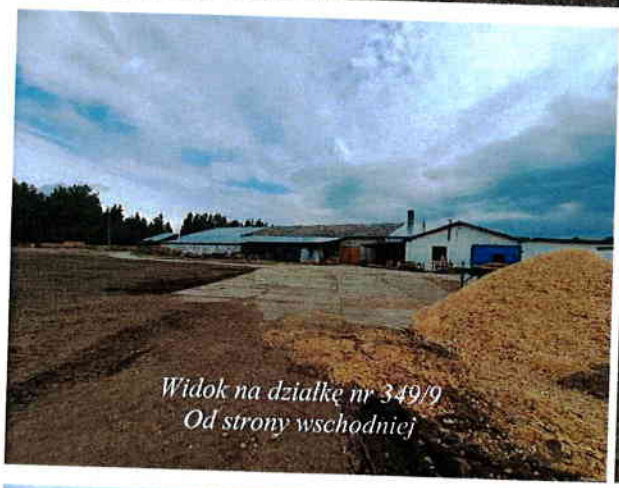
Wjazd na działkę nr 349/9

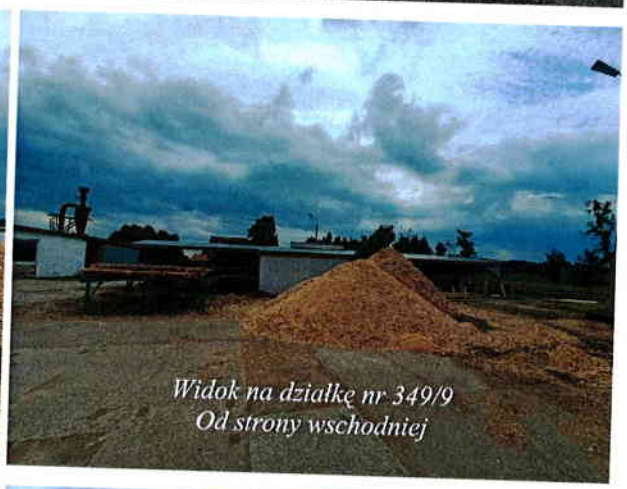

Widok na nieruchomość od DK57


Widok na nieruchomość od DK57


Widok na działkę nr 349/9
Od strony południowej

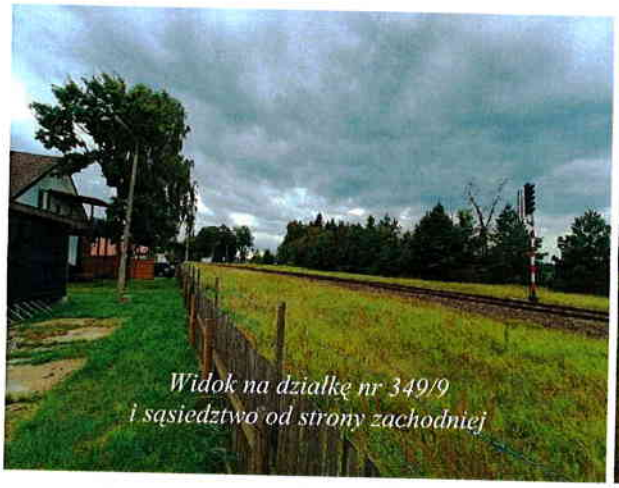

Widok na działkę nr 349/9
Od strony południowej


Widok na działkę nr 349/9
Od strony wschodniej

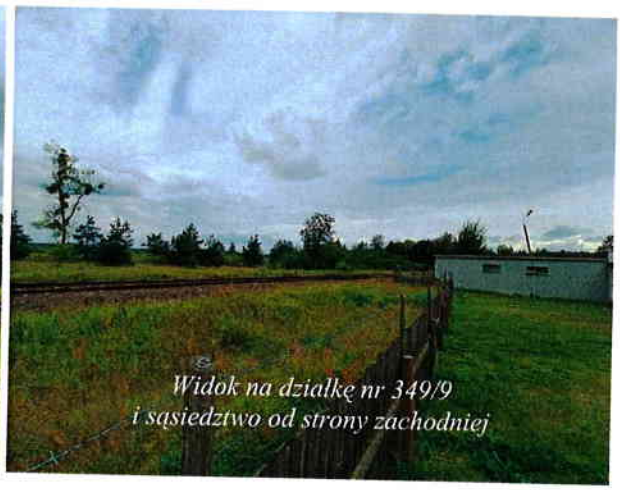

Widok na działkę nr 349/9
Od strony wschodniej


Północna część dz. nr 349/9

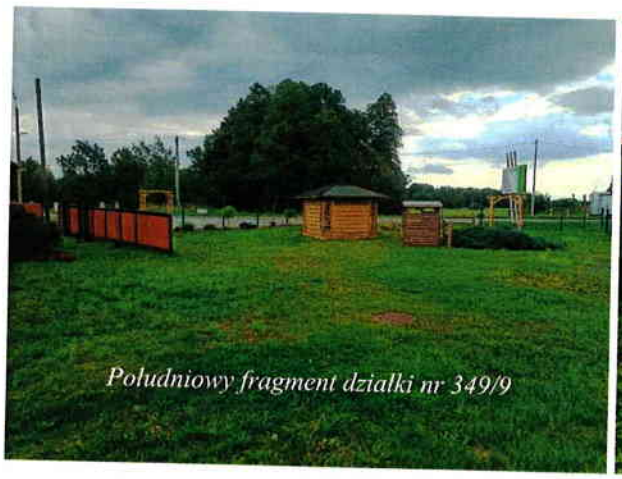

Północna część dz. nr 349/9



Widok na działkę nr 349/9
i sąsiedztwo od strony zachodniej



Widok na działkę nr 349/9
i sąsiedztwo od strony zachodniej



Południowy fragment działki nr 349/9



Południowy fragment działki nr 349/9

3.3 Opis stanu techniczno-użytkowego budynków i budowli

3.3.1 Budynek socjalny z portiernią

Budynek o numerze ewid. 246 zlokalizowany w południowej części działki nr 349/9. Jest to budynek parterowy, niepodpiwniczony, wolnostojący, o konstrukcji w części murowanej i w części drewnianej. W budynku zlokalizowane są pomieszczania socjalne i sanitarne oraz portiernia. Do budynku przybudowana jest weranda o pow. 15m² oraz drewniana wiata na rowery oraz murowana wiata śmietnikowa. Według danych w ewidencji budynków budynek został wybudowany w 2010 r.



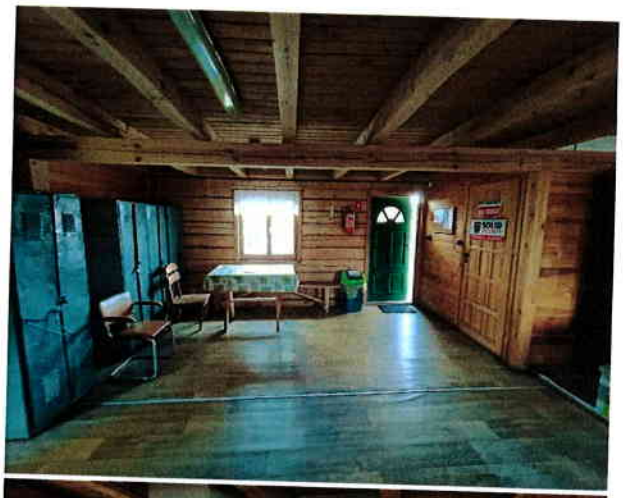















Dane techniczne budynku:

Powierzchnia zabudowy - *100 m² (wg. ewidencji budynków)*

Powierzchnia użytkowa - *76,8 m² (ustalona na podstawie pomiarów własnych),*

Powierzchnia całkowita - *100 m²*

Konstrukcja i wykończenie budynku (na podstawie oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego):

- *Fundamenty: betonowe*
- *Ściany: w części wschodniej konstrukcji drewnianej, w części zachodniej murowane.*
- *Schody: segmentowe konstrukcji stalowej, stopnie drewniane.*
- *Dach – 4 spadowy, konstrukcji drewnianej, kryty dachówką ceramiczną.*
- *Posadzki i podłogi – wykładzina pcv, w szatni i pomieszczaniach socjalno – sanitarnych gres.*
- *Ściany – wykończenie: w części o konstrukcji drewnianej - deski, w części murowanej: w szatni ściany tynkowane malowane farbami emulsyjnymi, w pomieszczaniach sanitarnych glazura.*
- *Stolarka drzwiowa – drzwi zewnętrzne drewniane, drzwi wewnętrzne płytowe i drewniane.*
- *Stolarka okienna – PCV w kolorze białym i drewniana.*
- *Instalacje techniczne:*
  - *elektryczna,*
  - *wodociągowa,*
  - *c.w.u - bojler*
  - *kanalizacyjna z odprowadzeniem ścieków do szamba*
  - *ogrzewanie - wolnostojący piec na paliwo stałe*

Ustalenie stanu technicznego budynku

Biorąc pod uwagę wiek budynku, obecny sposób użytkowania oraz stan wykończenia, stan techniczno-użytkowy budynku określono jako średni.

3.3.2 Budynek biurowy

Budynek o numerze ewid. 245 zlokalizowany w południowo-zachodniej części działki nr 349/9. Jest to budynek parterowy z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony, wolnostojący, o konstrukcji murowanej z elewacją obłożoną deskami i sidingiem. W budynku zlokalizowane są pomieszczenia biurowe i socjalno – sanitarne. Do budynku od strony zachodniej przybudowany jest taras i balkon w słabym stanie technicznym. Według danych w ewidencji budynków budynek został wybudowany w 1990 r.

















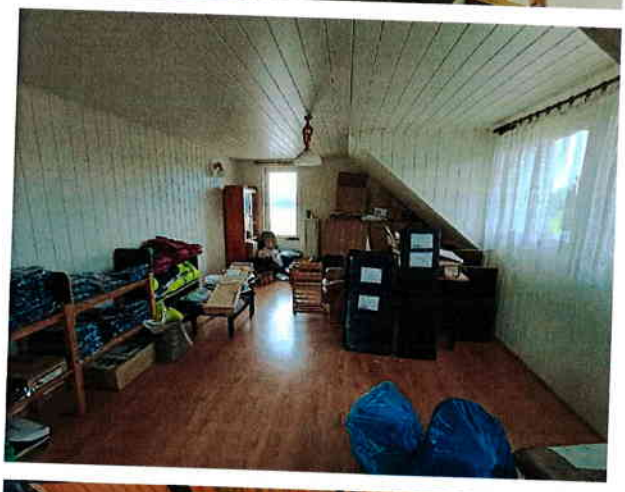












Dane techniczne budynku:

Powierzchnia zabudowy - *84 m² (wg. ewidencji budynków)*

Powierzchnia użytkowa - *128,3 m² (ustalona na podstawie pomiarów własnych),*

Powierzchnia całkowita - *168 m²*

Konstrukcja i wykończenie budynku (na podstawie oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego):

- *Fundamenty: betonowe*
- *Ściany: murowane, ocieplone, elewacja obłożona deskami i sidingiem.*
- *Dach – 2 spadowy, konstrukcji drewnianej, kryty blachodachówką*
- *Stropy– drewniane*
- *Schody – modułowe konstrukcji stalowej, balustrada stalowa, stopnie drewniane.*
- *Posadzki i podłogi – na parterze gres, na poddaszu panele podłogowe i wykładzina dywanowa.*
- *Ściany – wykończenie: ściany tynkowane malowane farbami emulsyjnymi, w wc glazura, na poddaszu siding.*
- *Stolarka drzwiowa – drzwi zewnętrzne aluminiowe szklone, drzwi wewnętrzne płytowe i drewniane.*
- *Stolarka okienna – PCV i drewniana.*
- *Instalacje techniczne:*
  - *elektryczna,*
  - *wodociągowa,*
  - *c.w.u - bojler*
  - *kanalizacyjna z odprowadzeniem ścieków do szamba*
  - *ogrzewanie - wolnostojący piec na paliwo stałe*

Ustalenie stanu technicznego budynku

Biorąc pod uwagę wiek budynku, obecny sposób użytkowania oraz stan wykończenia, stan techniczno-użytkowy budynku określono jako dobry/średni.

3.3.3 Budynek produkcyjny

Budynek o numerze ewid. 217 zlokalizowany w centralnej części działki nr 349/9. Jest to budynek parterowy, niepodpiwniczony, w zwartej zabudowie z halą produkcyjną i wiatami i magazynami trocin, o konstrukcji mieszanej. W budynku zlokalizowane są pomieszczania produkcyjno – warszatowe oraz kotłownia. Do budynku przybudowana jest wiata garażowa o pow. 98m², magazyn trocin 33m² oraz wiata przy kotłowni o pow. 19 m². Uwaga. Magazyn trocin oraz wiata przy kotłowni nie są ujawnione na mapie zasadniczej oraz ewidencji gruntów i budynków. Według danych w ewidencji budynków budynek został wybudowany w 1990 r.





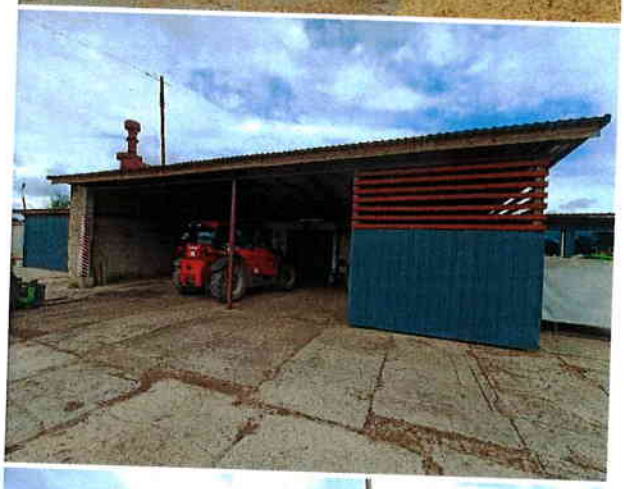


























Dane techniczne budynku:

Powierzchnia zabudowy - 619 m² (wg. ewidencji budynków)

Powierzchnia użytkowa - 591,5 m² (ustalona na podstawie pomiarów własnych),

Powierzchnia całkowita - 619 m²

Konstrukcja i wykończenie budynku (na podstawie oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego):

- *Fundamenty: betonowe*
- *Ściany: konstrukcji drewnianej oraz murowane*
- *Dach – wielospadowy, konstrukcji drewnianej, kryty blachą trapezową.*
- *Posadzki i podłogi – betonowe.*
- *Ściany – wykończenie: tynkowane i bielone.*
- *Stolarka drzwiowa – drzwi zewnętrzne drewniane/stalowe*
- *Wrota – stalowe i segmentowe*
- *Stolarka okienna – PCV i drewniana.*
- *Instalacje techniczne:*
  - *elektryczna,*
  - *sprężonego powietrza*
  - *ogrzewanie – kocioł na paliwo stałe*

Ustalenie stanu technicznego budynku

Biorąc pod uwagę wiek budynku, obecny sposób użytkowania oraz stan wykończenia, stan techniczno-użytkowy budynku określono jako średni.

3.3.4 Budynek hali produkcyjnej

Budynek o numerze ewid. 93 zlokalizowany w północnej części działki nr 349/9. Jest to budynek parterowy, niepodpiwniczony, w zwartej zabudowie z budynkiem produkcyjnym, budynkiem autoklawu, wiatą produkcyjną i magazynem trocin i wiatą magazynową.

W budynku zlokalizowane jest pomieszczanie produkcyjne.

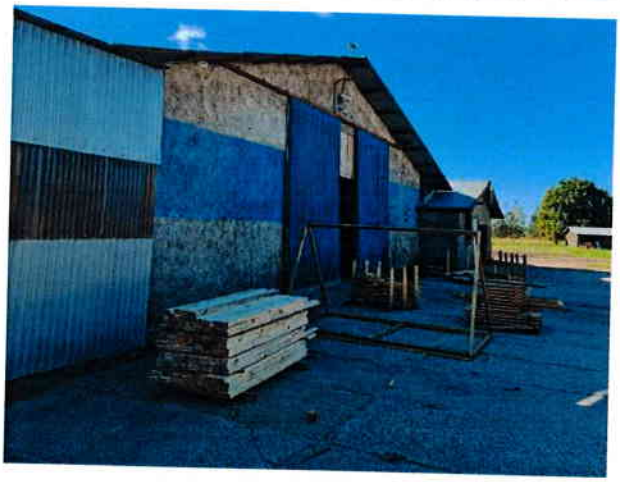
Do budynku przybudowana jest wiata produkcyjna o pow. 179 m^2, magazyn trocin 150 m^2 oraz wiata magazynowa o pow. 74 m^2.

Uwaga. Magazyn trocin oraz wiata produkcyjna i wiata magazynowa nie są ujawnione na mapie zasadniczej oraz ewidencji gruntów i budynków.

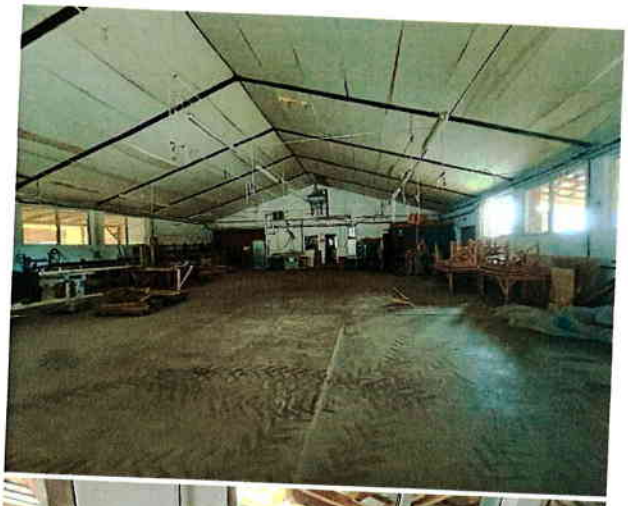
Według danych w ewidencji budynków budynek został wybudowany w 1990r.



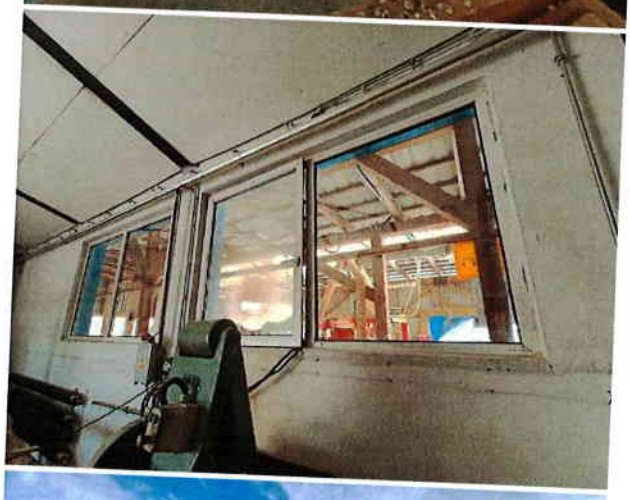
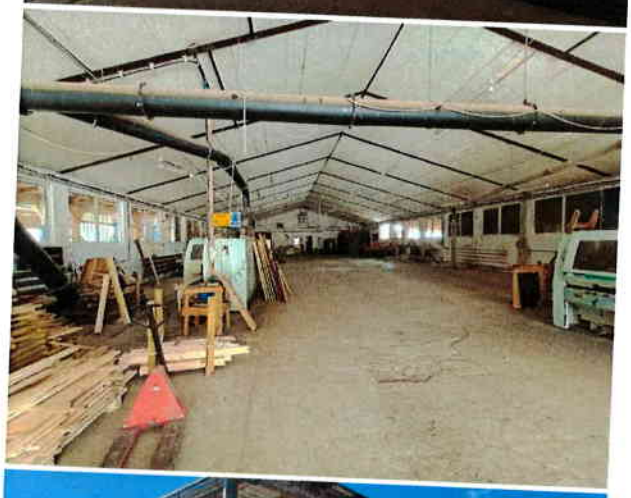
















Dane techniczne budynku:

Powierzchnia zabudowy - 706 m² (wg. ewidencji budynków)

Powierzchnia użytkowa - 673,3 m² (ustalona na podstawie pomiarów własnych),

Powierzchnia całkowita - 706 m²

Konstrukcja i wykończenie budynku (na podstawie oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego):

- *Fundamenty: betonowe*
- *Konstrukcja: szkieletowa, stalowa z kształtowników stalowych*
- *Ściany: wypełnienie ścian zewnętrznych murowane*
- *Dach – dwuspadowy, konstrukcji stalowej, kryty blachą eternitem ocieplony styropianem.*
- *Posadzki i podłogi – betonowe.*
- *Ściany – wykończenie: tynkowane i bielone.*
- *Stolarka drzwiowa – drzwi zewnętrzne stalowe*
- *Wrota – stalowe*
- *Stolarka okienna – PCV*
- *Instalacje techniczne:*
  - *elektryczna,*
  - *ogrzewanie – kocioł na paliwo stałe zlokalizowany w sąsiednim budynku, grzejniki stalowe + nagrzewnice.*

Ustalenie stanu technicznego budynku

Biorąc pod uwagę wiek budynku, obecny sposób użytkowania oraz stan wykończenia, stan techniczno-użytkowy budynku określono jako średni.

3.3.5 Budynek aktoklawu

Budynek o numerze ewid. 94 zlokalizowany w północno-zachodniej części działki nr 349/9. Jest to budynek parterowy, niepodpiwniczony, w zwartej zabudowie z budynkiem hali produkcyjnej. W budynku zlokalizowane jest pomieszczanie na aktoklaw oraz zbiorniki 2 x 480 hl na impregnat (wycena w odrębnym opracowaniu).

Do budynku przybudowana jest drewniana przybudówka o pow. 6 m^2,

Uwaga. Drewniana przybudówka nie jest ujawniona na mapie zasadniczej oraz ewidencji gruntów i budynków.

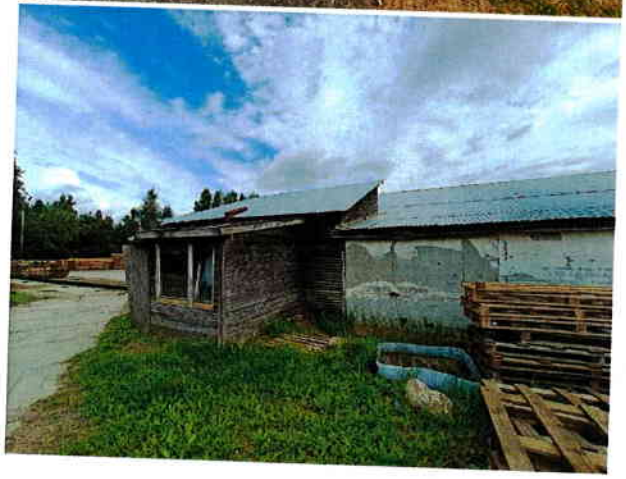
Według danych w ewidencji budynków budynek został wybudowany w 1990r.


















Dane techniczne budynku:

Powierzchnia zabudowy - *217 m² (wg. ewidencji budynków)*

Powierzchnia użytkowa - *195,9 m² (ustalona na podstawie pomiarów własnych),*

Powierzchnia całkowita - *217 m²*

Konstrukcja i wykończenie budynku (na podstawie oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego):

- *Fundamenty: betonowe*
- *Ściany: murowane, częściowo ocieplone i osłonięte płytami eternitowymi*
- *Dach – dwuspadowy, konstrukcji drewnianej, kryty blachą*
- *Posadzki i podłogi – betonowe.*
- *Ściany – wykończenie: ściany tynkowane*
- *Stolarka drzwiowa – drzwi zewnętrzne stalowe*
- *Wrota – stalowe*
- *Stolarka okienna – drewniana*
- *Instalacje techniczne:*

- *elektryczna,*
- *ogrzewanie – kocioł na paliwo stałe zlokalizowany w sąsiednim budynku, grzejniki stalowe + nagrzewnica.*
- *instalacja technologiczna autoklawu (wg. odrębnego opracowania)*

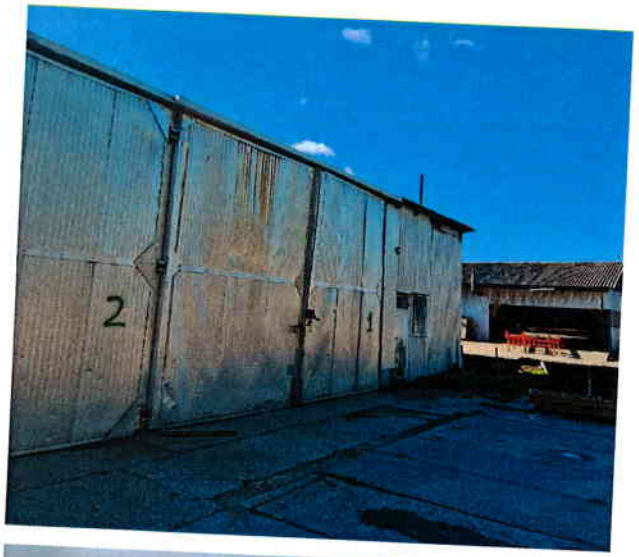
Ustalenie stanu technicznego budynku

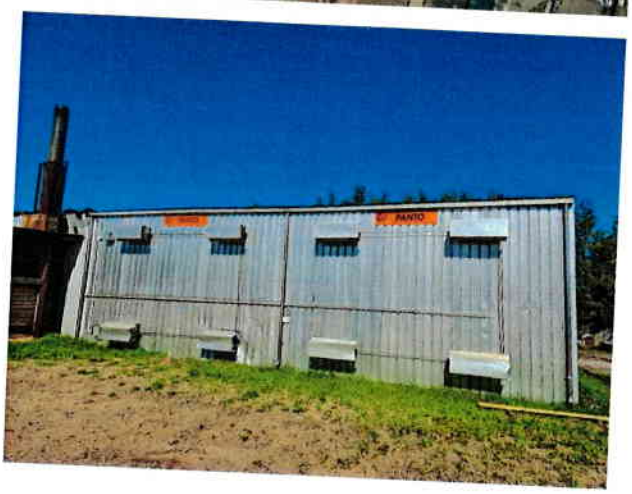
Biorąc pod uwagę wiek budynku, obecny sposób użytkowania oraz stan wykończenia, stan techniczno-użytkowy budynku określono jako średni/słaby.

3.3.6 Suszarnia

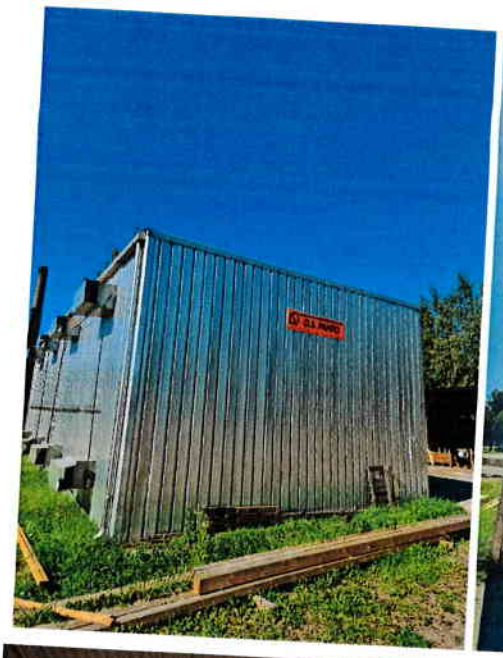
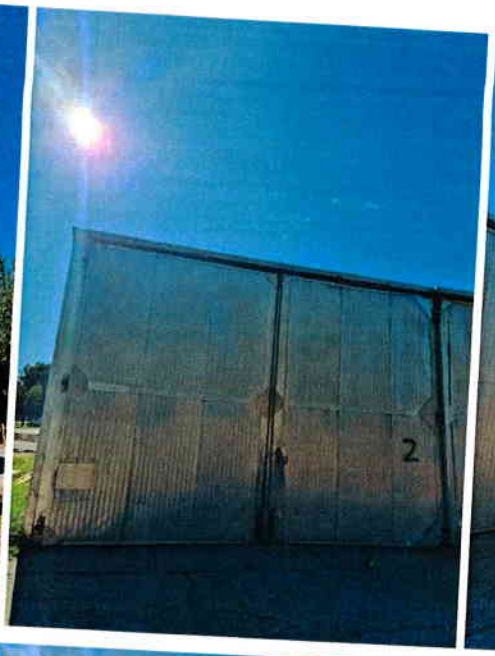
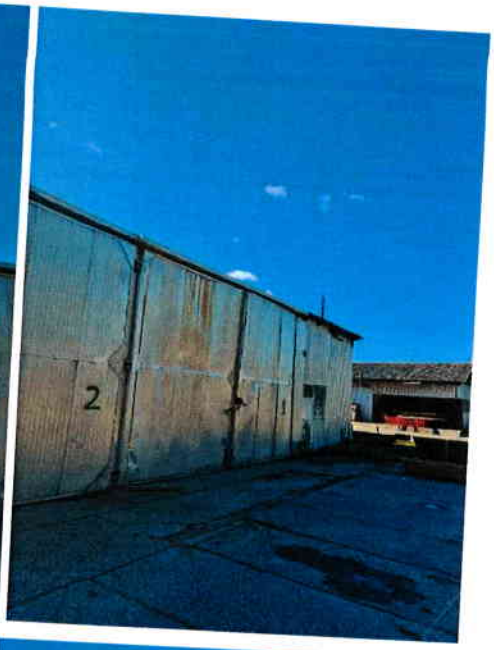
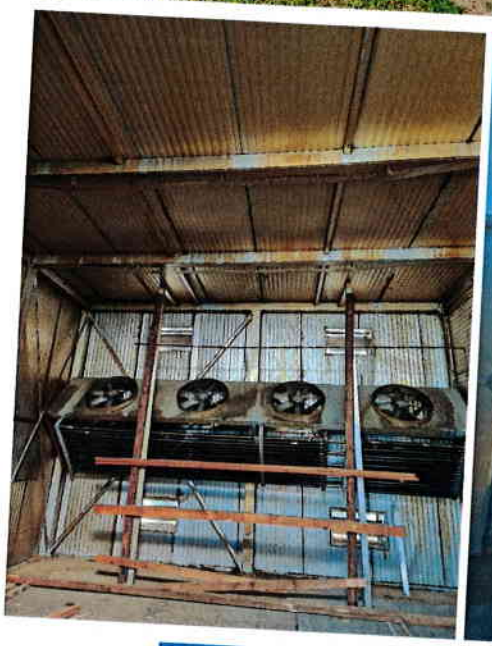
Obiekt zlokalizowany w północnej części działki nr 349/9. Jest to budynek parterowy, niepodpiwniczony, wolnostojący z przybudowaną wiatą o pow. 33m². Obiekt oznaczony na mapie zasadniczej jaki inna budowla. W budynku zlokalizowane są 2 pomieszczenia suszarni drewna oraz pomieszczenie kotłowni, do budynku dobudowana jest suszarnia konstrukcji stalowej z kotłownią oraz wiata magazynowa o pow. 33 m².

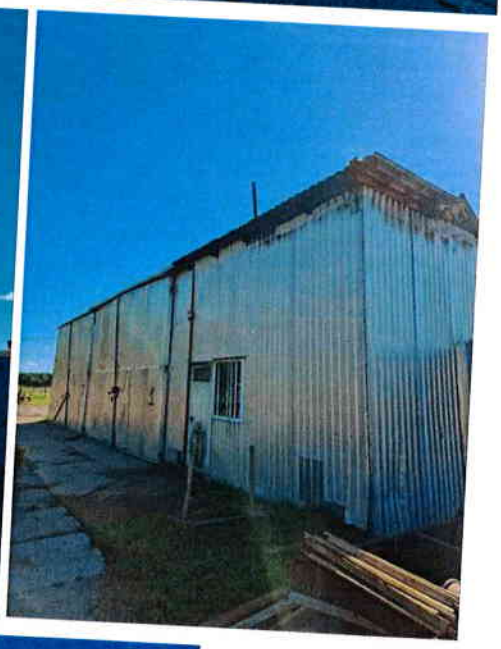
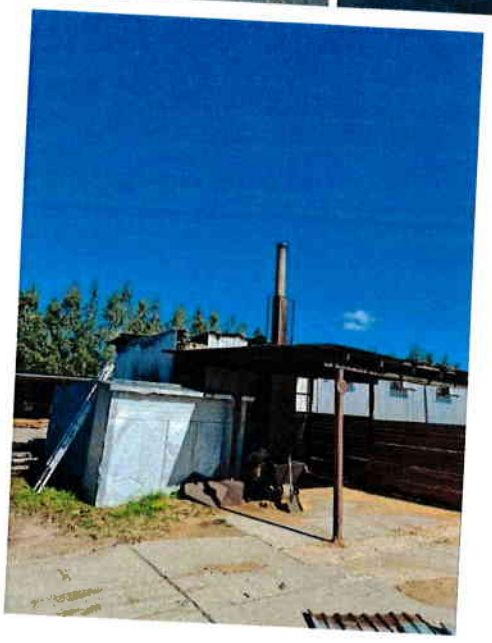
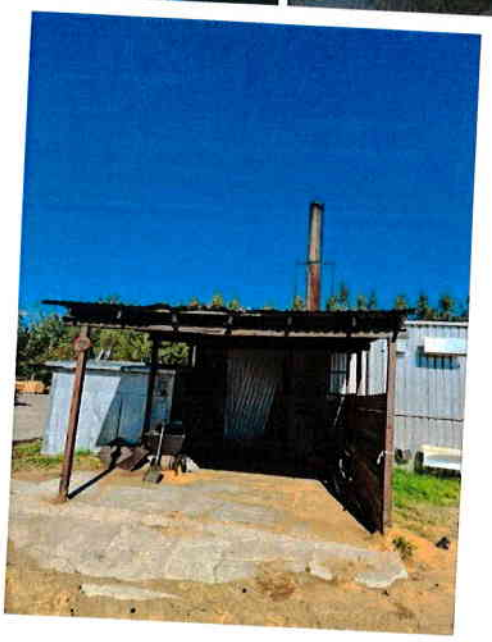








Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy - 144 m² (ustalona na podstawie pomiarów własnych),

Powierzchnia użytkowa - 137,0 m² (ustalona na podstawie pomiarów własnych),

Powierzchnia całkowita - 144 m²

Konstrukcja i wykończenie budynku (na podstawie oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego):

- *Fundamenty: betonowe*
- *Konstrukcja: szkieletowa, stalowa z kształtowników stalowych*
- *Ściany osłonowe: blacha*
- *Dach – jednospadowy, konstrukcji stalowej, kryty blachą.*
- *Posadzki i podłogi – betonowe.*
- *Wrota – stalowe*
- *Stolarka okienna – PCV*
- *Instalacje techniczne:*
  - *elektryczna,*
  - *ogrzewanie – kocioł na paliwo stałe.*

Ustalenie stanu technicznego budynku

Zgodnie z informacją uzyskaną od upadłego kotłownia zlokalizowana w budynku uległa pożarowi. Biorąc pod uwagę powyższe, a także wiek budynku, obecny sposób użytkowania oraz stan wykończenia, stan techniczno-użytkowy budynku określono jako słaby.

3.3.7 Wiata produkcyjna

Obiekt zlokalizowany we wschodniej części działki nr 349/9. Jest to obiekt parterowy, niepodpiwniczony, wolnostojący z przybudowanym magazynem trocin i wiatą o pow. 26 m^2. Obiekt oznaczony na mapie zasadniczej jako: inna budowla.

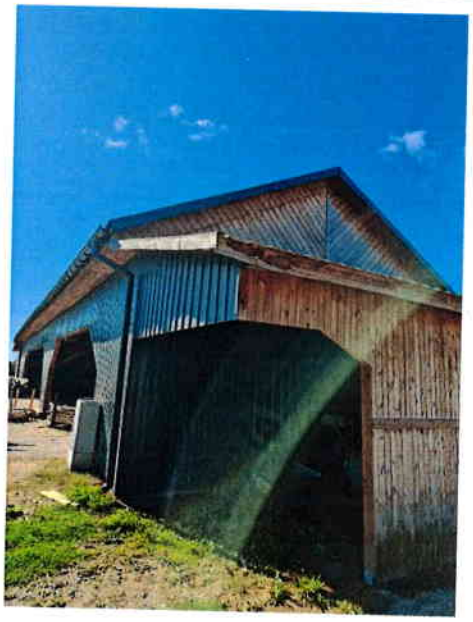
















Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy - 241 m² (ustalona na podstawie pomiarów własnych),)

Powierzchnia użytkowa - 235 m² (ustalona na podstawie pomiarów własnych),

Konstrukcja i wykończenie (na podstawie oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego):

- *Fundamenty: betonowe*
- *Konstrukcja: szkieletowa, drewniana.*
- *Ściany osłonowe: blacha*
- *Dach – dwuspadowy konstrukcji drewnianej, kryty blachą, nad magazynem trocin jednospadowy.*
- *Posadzki i podłogi – betonowe.*
- *Wrota – do magazynu trocin, stalowe*
- *Instalacje techniczne:*
  - *elektryczna*

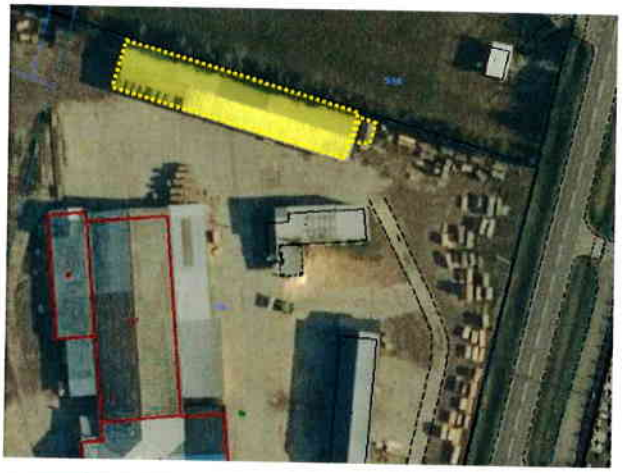
Ustalenie stanu technicznego

Biorąc pod uwagę wiek, obecny sposób użytkowania oraz stan wykończenia, stan techniczno-użytkowy wiaty określono jako dobry.

3.3.8 Wiata magazynowa

Obiekt zlokalizowany w północnej części działki nr 349/9. Jest to obiekt konstrukcji drewnianej, parterowy, niepodpiwniczony, wolnostojący. Przy wiacie zlokalizowany jest blaszany magazyn o pow. 16m².

Uwaga. wiata nie jest ujawniona na mapie zasadniczej oraz ewidencji gruntów i budynków.











Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy - 515 m² (ustalona na podstawie pomiarów własnych)

Konstrukcja i wykończenie (na podstawie oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego):

- *Fundamenty: betonowe*
- *Konstrukcja: szkieletowa, drewniana.*
- *Ściany osłonowe: jedna ściana osłonięta w części blacha*
- *Dach – jednospadowy konstrukcji drewnianej, kryty blachą, świetliki z polipropylenu*
- *Posadzki i podłogi – brak, w niewielkiej części posadzki betonowe .*

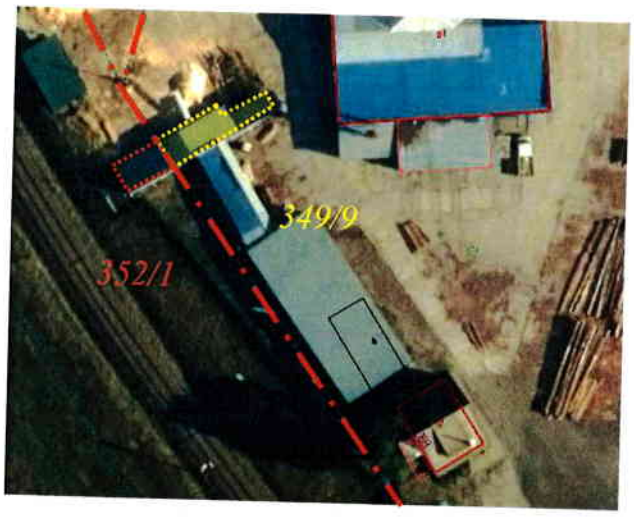
Ustalenie stanu technicznego

Biorąc pod uwagę wiek, obecny sposób użytkowania oraz stan wykończenia, stan techniczno-użytkowy wiaty określono jako średni.

3.3.9 Wiata produkcyjna

Obiekt zlokalizowany na zachodniej granicy działki nr 349/9 z działką nr 352/1 (użytkownik wieczysty: PKP S.A.). Jest to obiekt parterowy, niepodpiwniczony, w zwartej zabudowie z innymi wiatami. Na przedmiotowej działce nr 349/9 zlokalizowana jest część wiaty o powierzchni 62m², natomiast część wiaty o powierzchni 30 m² zlokalizowana jest na sąsiedniej działce nr 352/1.

Uwaga. wiata produkcyjna nie jest ujawniona na mapie zasadniczej oraz ewidencji gruntów i budynków.

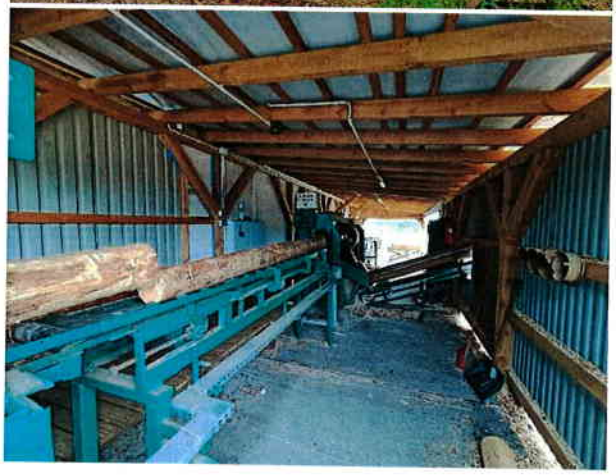












Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy na dz. nr 349/9 - 62 m² (ustalona na podstawie pomiarów własnych)

Konstrukcja i wykończenie (na podstawie oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego):

- *Fundamenty: betonowe*
- *Konstrukcja: szkieletowa, drewniana.*
- *Ściany osłonowe: blacha*
- *Dach – jednospadowy konstrukcji drewnianej, kryty blachą,*
- *Posadzki i podłogi – betonowe.*

Ustalenie stanu technicznego

Biorąc pod uwagę wiek, obecny sposób użytkowania oraz stan wykończenia, stan techniczno-użytkowy wiaty określono jako dobry.

3.3.10 Wiata produkcyjna

Obiekt zlokalizowany przy zachodniej granicy działki nr 349/9. Jest to obiekt parterowy, niepodpiwniczony, w zwartej zabudowie z innymi wiatami.

Uwaga. wiata produkcyjna nie jest ujawniona na mapie zasadniczej oraz ewidencji gruntów i budynków.









Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy - 71 m² (ustalona na podstawie pomiarów własnych)

Konstrukcja i wykończenie (na podstawie oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego):

- *Fundamenty: betonowe*
- *Konstrukcja: szkieletowa, drewniana*
- *Ściany osłonowe: blacha, 1 ściana szczytowa murowana z pustaków*
- *Dach – dwuspadowy, asymetryczny konstrukcji drewnianej, kryty blachą,*
- *Posadzki i podłogi – betonowe*

- *Instalacje techniczne:*
  - *elektryczna*

Ustalenie stanu technicznego

Biorąc pod uwagę wiek, obecny sposób użytkowania oraz stan wykończenia, stan techniczno-użytkowy wiaty określono jako średni.

3.3.11 Wiata magazynowa

Obiekt zlokalizowany w zachodniej części działki nr 349/9. Jest to obiekt konstrukcji drewnianej, parterowy, niepodpiwniczony, w zwartej zabudowie z wiatą produkcyjną.

Uwaga. wiata magazynowa nie jest ujawniona na mapie zasadniczej oraz ewidencji gruntów i budynków.













Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy - 286 m² (ustalona na podstawie pomiarów własnych)

Konstrukcja i wykończenie (na podstawie oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego):

- *Fundamenty: betonowe*
- *Konstrukcja: szkieletowa, drewniana.*
- *Ściany osłonowe: brak*
- *Dach – jednospadowy konstrukcji drewnianej, kryty blachą*
- *Posadzki i podłogi – brak, w niewielkiej części posadzki betonowe.*

Ustalenie stanu technicznego

Biorąc pod uwagę wiek, obecny sposób użytkowania oraz stan wykończenia, stan techniczno-użytkowy wiaty określono jako dobry.

3.3.12 Wiata garażowa

Obiekt zlokalizowany na zachodniej granicy działki nr 349/9 z działką nr 352/1 (użytkownik wieczysty: PKP S.A.). Jest to obiekt parterowy, niepodpiwniczony, wolnostojący. Na przedmiotowej działce nr 349/9 zlokalizowana jest część wiaty o powierzchni 86 m², natomiast część wiaty o powierzchni 6 m² zlokalizowana jest na działce nr 352/1. Obiekt oznaczony na mapie zasadniczej jako: inna budowla.









Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy na dz. nr 349/9 - 86 m² (ustalona na podstawie pomiarów własnych)

Konstrukcja i wykończenie (na podstawie oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego):

- *Fundamenty:* betonowe
- *Konstrukcja:* szkieletowa, drewniana
- *Ściany osłonowe:* brak
- *Dach* – dwuspadowy, asymetryczny konstrukcji drewnianej, kryty blachą
- *Posadzki i podłogi* – betonowe

Ustalenie stanu technicznego

Biorąc pod uwagę wiek, obecny sposób użytkowania oraz stan wykończenia, stan techniczno-użytkowy wiaty określono jako średni.

Przy określaniu wartości nieruchomości jako nośnik wartości przyjęto powierzchnię całkowitą budynków: socjalny z portiernią, biurowy, produkcyjny, hali produkcyjnej, budynek autoklawu oraz suszarnia. Natomiast pozostałe obiekty takie jak: przybudówki i wiaty produkcyjne, magazynowe i garażowe zostały uwzględnione w wycenie jako obiekty pomocnicze.