BTP 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. 117/2019

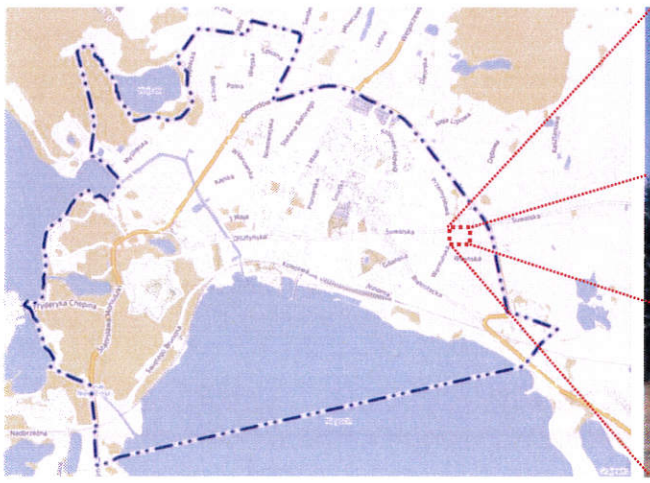
Sygn. akt V GUp 96/18

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

części nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ***nr 992/22*** *o powierzchni 1,0898 ha, zabudowanej budynkiem administracyjno – socjalnym, dwoma budynkami produkcyjnymi, i budynkiem magazynowym oraz trafostacją o łącznej powierzchni użytkowej 3222,92 m^2, położonej w* ***Giżycku przy ulicy Suwalskiej 34.***
Stan prawny wycenianej nieruchomości reguluje księga wieczysta nr OL1G/00012151/5 prowadzona przez Wydział VI Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Giżycku.

Właściciel nieruchomości:
Meblarska Spółdzielnia Inwalidów "ZGODA" w Giżycku

Operat wykonany wg stanu nieruchomości na dzień 01.04.2019r.
oraz poziomu cen z dnia 29.04.2019r.



WARTOŚĆ RYNKOWA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI WRAZ Z PRZYNALEŻNOŚCIAMI:

W_N = 2 941 500 zł

Słownie: dwa miliony dziewięćset czterdzieści jeden tysięcy pięćset złotych

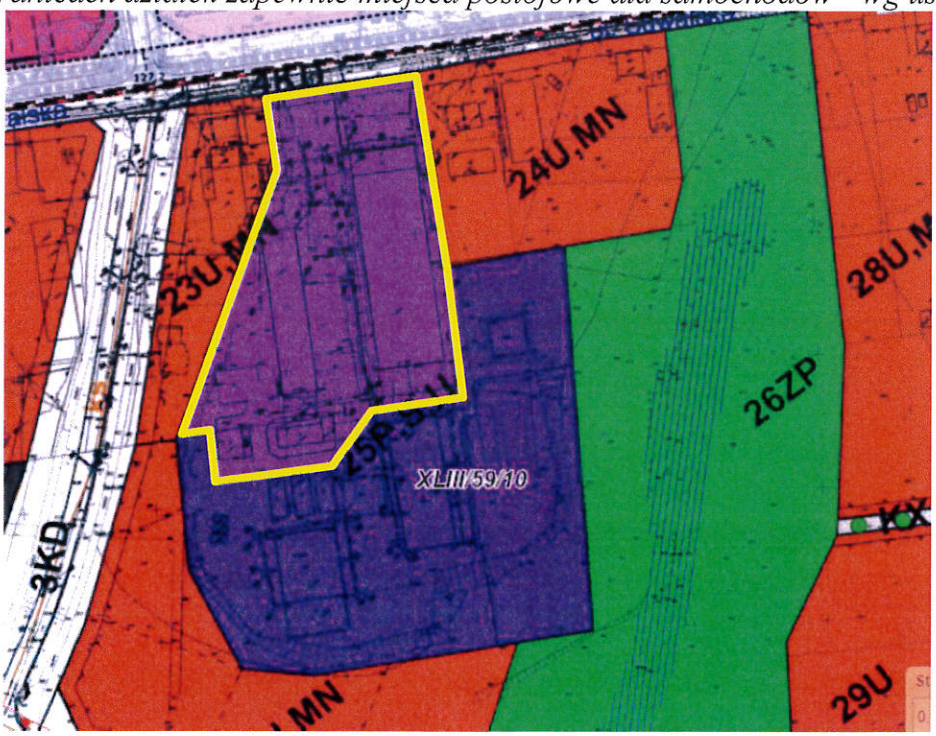
Autorzy opracowania:
mgr inż. Adam Turczyński
mgr inż. Piotr Gulmontowicz

Olsztyn, 29 kwietnia 2019r.

2. Przeznaczenie nieruchomości.

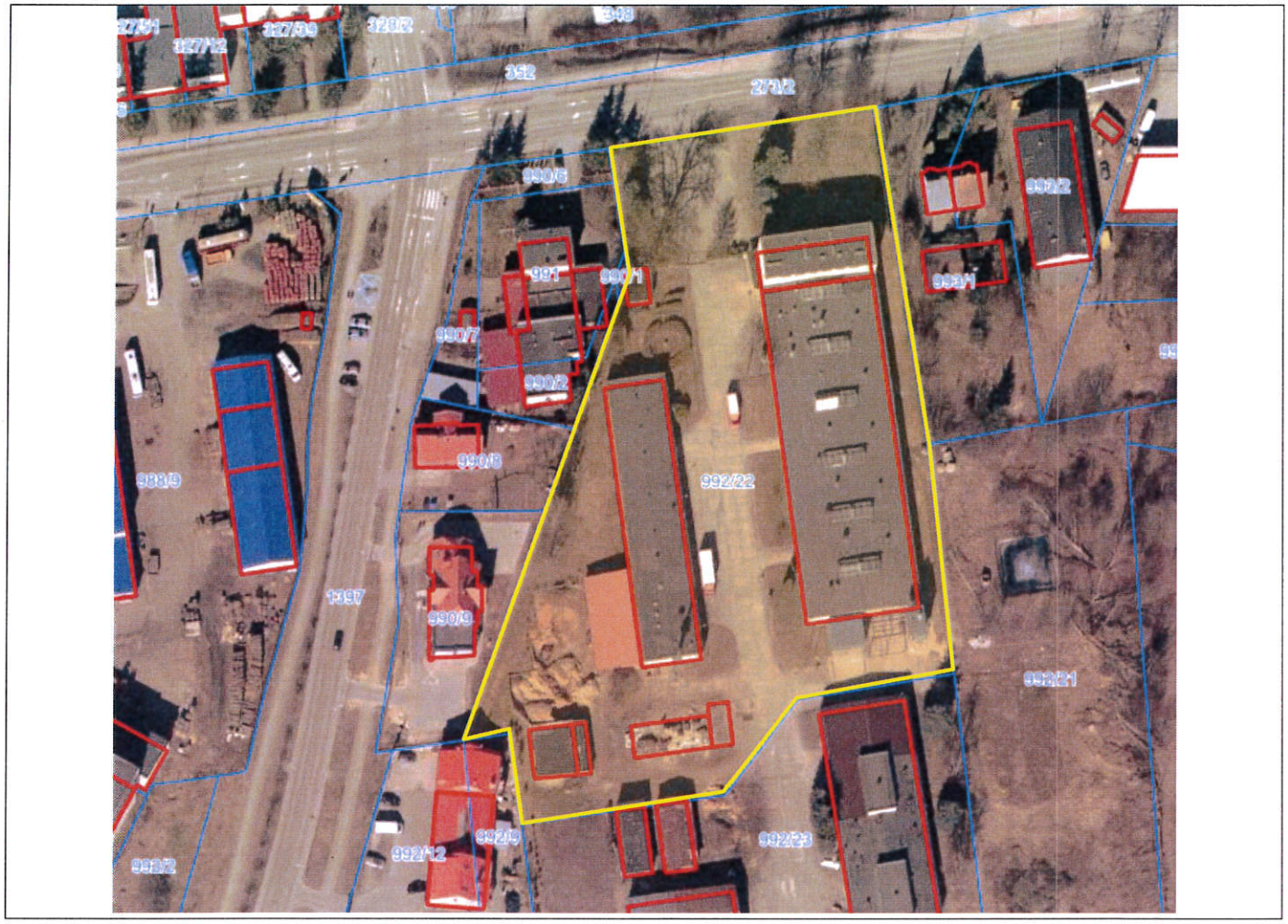
Teren, na którym położona jest nieruchomość, jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowo-przemysłowo-mieszkaniowej przy ulicy Suwalskiej, Gdańskiej, Białostockiej, linii kolejowej i ul. Obwodowej w Giżycku zatwierdzony Uchwałą nr XLIII/59/10 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 1 lipca 2010r. Zgodnie z zapisami powołanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działka nr 992/22 w 2 obrębie m. Giżycko, leży na obszarze oznaczonym symbolem ***25P,S,U - przeznaczenie podstawowe: zabudowa przemysłowa, składowa, usługowa, przeznaczenie dopuszczalne: lokale mieszkalne***

A. Łączna powierzchnia terenu - ok. 25 293 m^2
B. Stan istniejący: teren zainwestowany budynkami przemysłowymi, składowymi
C. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) istniejące obiekty pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością przebudowy, budowy, prowadzenia robót budowlanych i zmiany sposobu użytkowania;
2) prowadzona działalność nie może powodować uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy;
3) wysokość budynków - do 3 kondygnacji nadziemnych;
4) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej ul. Suwalską – min. 6 m;
5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki;
6) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 10% powierzchni działki;
7) w granicach działek zapewnić miejsca postojowe dla samochodów - wg ustaleń § 16.



3. Opis przedmiotu wyceny.

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w 2 obr. ewidencyjnym miasta Giżycko przy ul. Suwalskiej 34, w strefie zabudowy przemysłowo – usługowej zlokalizowanej we wschodniej części miasta, w odległości ok. 1,5 km na wschód od centrum miasta oraz ok 0,3 km na zachód od ul. Obwodowej stanowiącej odcinek drogi krajowej nr 63 (granica państwa (Rosja) – Giżycko – Pisz – Łomża – Siedlce – granica państwa(Białoruś) oraz drogi krajowej nr 59 (Giżycko – Ryn - Mrągowo (DK 16) - Rozogi (DK 53). Sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa przemysłowo-usługowo-magazynowa oraz mieszkaniowa. Dojazd do nieruchomości bezpośrednio z ul. Suwalskiej o nawierzchni utwardzonej asfaltem.



Przedmiotowa część nieruchomości stanowi działkę nr 992/22 o powierzchni 1,0898 ha zabudowaną budynkiem administracyjno – socjalnym, dwoma budynkami produkcyjnymi (stolarnia i tapicernia 1) i budynkiem magazynowym oraz trafostacją. Kształt działki nieregularny, teren płaski, częściowo ogrodzony siatką rozpiętą na słupkach stalowych oraz siatką w ramach stalowych, wjazd od ul. Suwalskiej przez bramę przesuwną automatyczną. Ciągi komunikacyjne i place utwardzone płytami betonowymi. Teren wyposażony w instalację oświetleniową – lampy na słupach żelbetowych lub na wysięgnikach zamocowanych do budynków. W północno - zachodniej części działki zlokalizowany jest nieużytkowany zbiornik bezodpływowy na ścieki. Działka uzbrojona jest w sieci: elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacyjną, telekomunikacyjną oraz ciepłowniczą (z kotłowni zlokalizowanej na przedmiotowej działce w budynku produkcyjnym (tapicerni 1).

Budynek administracyjno – socjalny *o numerze ewid. 992/1;1, zlokalizowany w północno – zachodniej części działki nr 992/22. Jest to budynek 3-kondygnacyjny, w pełni podpiwniczony, w zabudowie zwartej z budynkiem produkcyjnym (stolarni), o konstrukcji murowanej ze stropodachem żelbetowym, wybudowany w 1977 roku (zakończenie budowy wg danych ewidencji budynków).*

Dane techniczne budynku:

Powierzchnia zabudowy - 210 m² (wg. kartoteki budynków)

Powierzchnia użytkowa - 652,5 m² (ustalona na podstawie pomiarów własnych),

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

- *Fundamenty: żelbetowe*
- *Ściany: murowane i tynkowane, od zewnątrz ocieplone styropianem i wykończone tynkiem cienkowarstwowym barwionym. Na poziomie 3 kondygnacji od strony południowej korytarz doświetlony luksferami.*

- *Stropodach – jednospadowy o małym kącie nachylenia, z żelbetowych płyt korytkowych, pokryty papą*
- *Posadzki i podłogi – posadzki betonowe pokryte lastryko, wykładzinami PCV, wykładzinami dywanowymi oraz terakotą.*
- *Ściany – wykończenie: tynkowane malowane farbami emulsyjnymi, w części pomieszczeń lamperia, panele boazeryjne, glazura.*
- *Schody – żelbetowe pokryte lastryko.*
- *Stolarka drzwiowa – drzwi do poszczególnych pomieszczeń płytowe pełne, drzwi wejściowe PCV.*
- *Stolarka okienna – PCV w kolorze białym.*
- *Instalacje techniczne:*
  - *wodociągowa,*
  - *elektryczna,*
  - *kanalizacyjna (odprowadzenie ścieków do sieci miejskiej),*
  - *ciepłej wody użytkowej z podgrzewaczy elektrycznych,*
  - *centralnego ogrzewania zasilana z kotłowni w zlokalizowanej w budynku produkcyjnym (tapicerni 1).*

Ustalenie stanu technicznego budynku

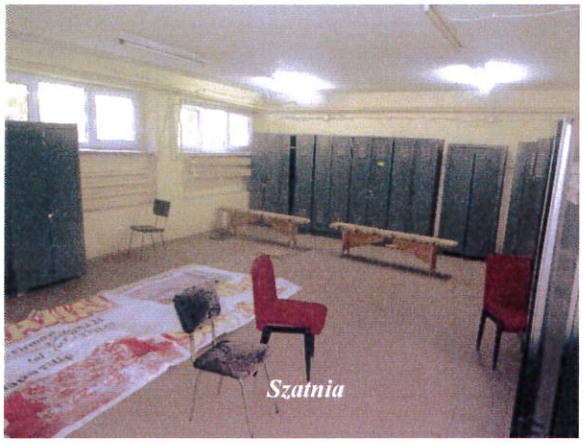
Biorąc pod uwagę wiek budynku, obecny sposób użytkowania oraz stan wykończenia, stan techniczno-użytkowy budynku określono jako średni.

Na poziomie piwnicy znajdują się pomieszczenia magazynowe, szatnia, korytarz oraz klatka schodowa.

Korytarz

Pom. magazynowe

Pom. magazynowe

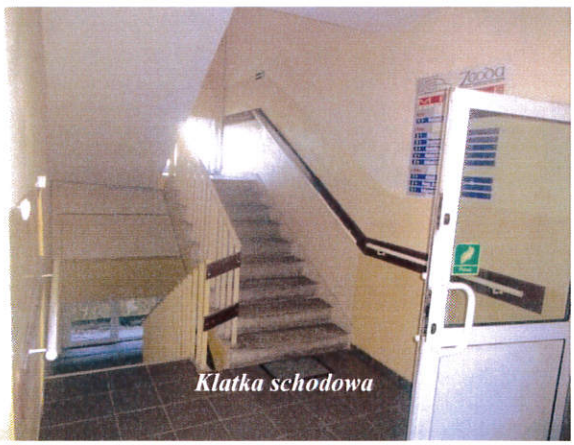

Szatnia

Na parterze znajdują się pomieszczenia biurowe, świetlica, portiernia, pomieszczenia sanitarne oraz korytarz i klatka schodowa.

Portiernia

Portiernia

Korytarz


Klatka schodowa

Pom. biurowe

Pom. biurowe

Budynek produkcyjny (stolarnia) *o numerze ewid. 992/1;2, zlokalizowany w zachodniej części działki nr 992/22. Jest to budynek parterowy, niepodpiwniczony, w zabudowie zwartej z budynkiem biurowym, o konstrukcji żelbetowej ze stropodachem żelbetowym, wybudowany w 1977 roku (zakończenie budowy wg danych ewidencji budynków). Przy budynku od strony południowej zlokalizowana jest instalacja wyciągowa do trocin ISOVENT z 2010r. z rozprowadzeniem rurociągów wewnątrz budynku, stanowiąca przynależność do budynku produkcyjnego oraz stalowa konstrukcja wiaty (nieprzykryta i nie osłonięta) o pow. 135 m^2 oraz nietrwale związana z gruntem kontenerowa suszarnia tarcicy – ruchomość nieobjęta wyceną.*

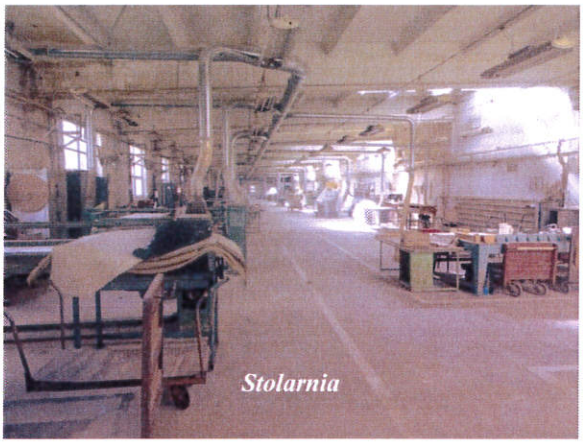
Konstrukcja i wykończenie budynku (na podstawie oględzin nieruchomości oraz dostępnej dokumentacji i wywiadu terenowego):

- *Fundamenty: żelbetowe*
- *Ściany: konstrukcji szkieletowej, prefabrykowanej żelbetowej, wypełnienie ścian z pustaków z betonu komórkowego, ściany tynkowane, elewacja od strony zachodniej ocieplona styropianem, ściany zewnętrzne wykończone tynkiem cienkowarstwowym barwionym.*
- *Stropodach – dwuspadowy, z żelbetowych płyt panwiowych, pokryty papą, świetliki konstrukcji stalowej, przeszklone.*
- *Posadzki i podłogi – posadzki betonowe*
- *Ściany – wykończenie: tynkowane malowane farbami emulsyjnymi, w części pomieszczeń lamperia.*
- *Stolarka drzwiowa – wrota stalowe, drzwi do pomieszczeń płytowe i stalowe, drzwi zewnętrzne aluminiowe szklone i stalowe, brama segmentowa.*
- *Stolarka okienna – PCV w kolorze białym.*
- *Instalacje techniczne:*
  - *wodociągowa,*
  - *elektryczna,*
  - *kanalizacyjna (odprowadzenie ścieków do sieci miejskiej),*
  - *centralnego ogrzewania: grzejniki rurowe żebrowane, zasilane z kotłowni zlokalizowanej w budynku produkcyjnym (tapicerni 1).*
  - *system odpylania ISOwent*
  - *sprężonego powietrza (na dzień oględzin sprężarki zdemontowane)*

Ustalenie stanu technicznego budynku

Pokrycie dachu miejscowo nieszczelne, widoczne są przecieki, które spowodowały zacieki i zawilgocenie ścian oraz zalanie posadzek. Biorąc pod uwagę wiek budynku, obecny sposób użytkowania oraz stan wykończenia, stan techniczno-użytkowy budynku określono jako średni.

W budynku znajduje się pomieszczenie produkcyjne (stolarnia), pomieszczenia magazynowe, szwalnia, a także pom. biurowe, pom. rozdzielni energetycznej i sprężarkownia.


Stolarnia

Stolarnia

Stolarnia

Świetlik

Szwalnia

Pom. magazynowe

System odpylania i konstrukcja stalowa wiaty

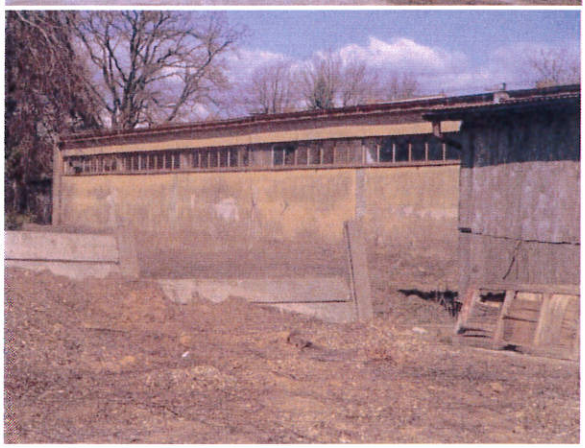
System odpylania

System odpylania

System odpylania

Budynek produkcyjny (tapicernia 1) *o numerze ewid. 992/1;4, zlokalizowany w zachodniej części działki nr 992/22. Jest to budynek parterowy, częściowo podpiwniczony (kotłownia), wolnostojący o konstrukcji prefabrykowanej żelbetowej ze stropodachem żelbetowym, wybudowany w 1977 roku (zakończenie budowy wg danych ewidencji budynków). W południowo – zachodniej części wydzielono obniżone pomieszczenie kotłowni (w podpiwniczeniu) z kotłem INTERMET EKOMAT na zrębki o mocy 950KW rok. prod 2007, stanowiącym przynależność do nieruchomości. Przy budynku od strony południowej znajduje się stalowy komin z 2009r. odprowadzający spliny z kotła c.o. o średnicy 500 mm i wys. 18,20m, dwupłaszczowy, ustabilizowany stalowymi odciągami, wyposażony w drabinę oraz podest. Od strony południowo zachodniej do budynku przylega wiata na opał o konstrukcji stalowej, częściowo*

osłonięta deskami, z dachem konstrukcji drewnianej, pokryta blachą falistą powlekaną, o powierzchni 208 m².



Dane techniczne budynku:

Powierzchnia zabudowy - 802 m^2 (wg. kartoteki budynków)

Powierzchnia użytkowa - 721,6 m^2 (ustalona na podstawie pomiarów własnych),

Powierzchnia wiaty na opał: 208 m^2

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

- *Fundamenty: żelbetowe*
- *Ściany: konstrukcji szkieletowej, żelbetowej, prefabrykowanej, wypełnienie ścian z pustaków z betonu komórkowego oraz płyt prefabrykowanych.*
- *Ściany: murowane i tynkowane, elewacja od strony wschodniej ocieplona styropianem i wykończona tynkiem cienkowarstwowym barwionym.*
- *Stropodach – dwuspadowy, z żelbetowych płyt panwiowych, pokryty papą.*
- *Posadzki i podłogi – posadzki betonowe, w pom. biurowo – socjalnych terakota.*

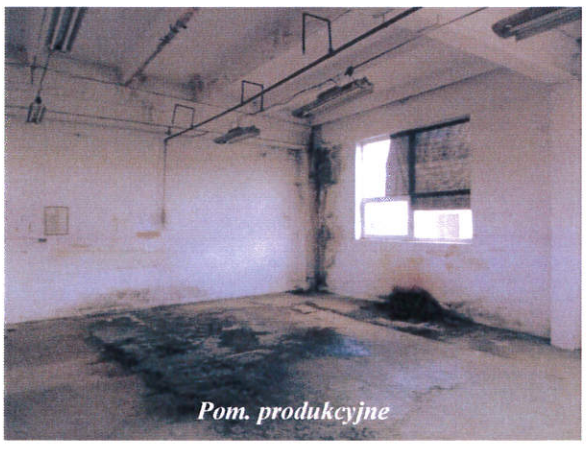
- *Ściany: tynkowane malowane farbami emulsyjnymi, w cz. pom. lamperia. w pom. sanitarnych glazura.*
- *Stolarka drzwiowa – wrota stalowe, drzwi do pomieszczeń płytowe, drzwi zewnętrzne aluminiowe szklone i stalowe.*
- *Stolarka okienna – od strony wschodniej PCV w kolorze białym oraz od strony zachodniej stalowa.*
- *Instalacje techniczne:*
  - *wodociągowa,*
  - *elektryczna,*
  - *kanalizacyjna (odprowadzenie ścieków do sieci miejskiej),*
  - *centralnego ogrzewania w pomieszczeniach socjalnych i sanitarnych, zasilane z kotłowni.*

Ustalenie stanu technicznego budynku

Pokrycie dachu miejscowo nieszczelne, widoczne są przecieki. Biorąc pod uwagę wiek budynku, obecny sposób użytkowania oraz stan wykończenia, stan techniczno-użytkowy budynku określono jako średni.

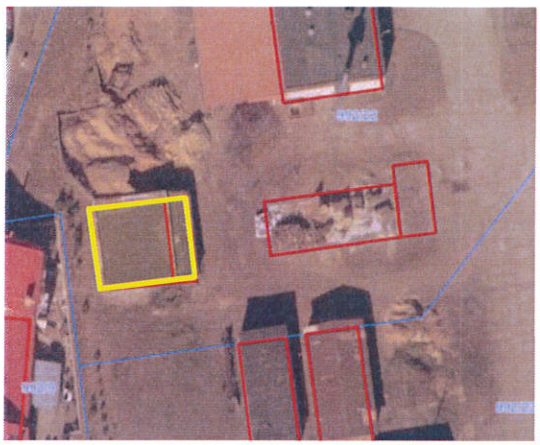
W budynku znajduje się pomieszczenie produkcyjne, pomieszczenia magazynowe, a także pom. biurowe i socjalne oraz kotłownia.

Pom. produkcyjne



Pom. produkcyjne

Budynek magazynowy *o numerach ewid. 992/1;7 i 992/1;8 zlokalizowany w południowo - zachodniej części działki nr 992/22. Jest to budynek parterowy, niepodpiwniczony, wolnostojący, o konstrukcji murowanej ze stropodachem żelbetowym, składający się z 2 brył o zróżnicowanej wysokości, niższa wybudowana w 1977 roku, wyższa wybudowana w 1994 roku (zakończenie budowy wg danych ewidencji budynków).*



Dane techniczne budynku:

Powierzchnia zabudowy - 105 + 33m^2 (wg. kartoteki budynków)

Powierzchnia użytkowa - 118,0 m^2 (ustalona na podstawie pomiarów własnych),

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

- *Fundamenty: żelbetowe*
- *Ściany: murowane i tynkowane,*
- *Stropodach: z żelbetowych płyt korytkowych pokryty papą.*

- *Posadzki i podłogi: posadzki betonowe*
- *Stolarka drzwiowa: wrota i drzwi stalowe,*
- *Instalacje techniczne:*
  - *elektryczna*

Ustalenie stanu technicznego budynku

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

***Budynek trafostacji** o numerze ewid. 992/1;3, zlokalizowany w północno - zachodniej części działki nr 992/22. UWAGA! Niewielki fragment budynku zlokalizowany jest na sąsiedniej działce nr 990/1. Jest to budynek parterowy, niepodpiwniczony, wolnostojący, wybudowany w 1977 roku (zakończenie budowy wg danych ewidencji budynków).*

Dane techniczne budynku:

Powierzchnia zabudowy - 38 m^2 (wg. kartoteki budynków)

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

- *Fundamenty: żelbetowe*
- *Ściany: żelbetowe, prefabrykowane,*
- *Stropodach – dwuspadowy, z żelbetowych płyt prefabrykowanych, pokryty papą.*
- *Posadzki i podłogi – posadzki betonowe,*
- *Stolarka drzwiowa – wrota stalowe*

Ustalenie stanu technicznego budynku

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

Przy określaniu wartości nieruchomości jako nośnik wartości przyjęto powierzchnię użytkową budynków: administracyjno – socjalnego, produkcyjnego (stolarnia), produkcyjnego (tapicernia 1) oraz magazynowego. Natomiast wiaty i trafostacja zostały uwzględnione w wycenie jako obiekty pomocnicze.