

4. STAN PRZEDMIOTU WYCENY

4.1. Lokalizacja, stan otoczenia i sąsiedztwo nieruchomości

Lokalizacja

Nieruchomość, będąca przedmiotem wyceny, zlokalizowana jest w województwie podlaskim, powiecie grajewskim, gminie i mieście Szczuczyn, przy ul. Łomżyńskiej 25. Odległość od miasta powiatowego – Grajewa (Starostwo Powiatowe w Grajewie) wynosi ok. 20 km, zaś od Białegostoku (Urzędu Marszałkowskiego Województwa Podlaskiego) - miasta wojewódzkiego ok. 90 km. Lokalizację przedmiotowej nieruchomości przedstawia *Rysunek nr 1*.

Rysunek 1. Lokalizacja przedmiotu wyceny



Źródło: <http://starostwograjewo.geoportal2.pl/>

Otoczenie i sąsiedztwo

Bliskie otoczenie przedmiotowej nieruchomości stanowi zabudowa produkcyjno-usługowa, stacja paliw Orlen, zakład pogrzebowy oraz Kościół Rzymskokatolicki pw. Imienia Najświętszej Marii Panny. Po przeciwnej stronie ul. Łomżyńskiej zlokalizowany jest Cmentarz Parafialny w Szczuczynie. W kierunku północnym, wzdłuż ulicy Łomżyńskiej, usytuowane są budynki mieszkalne jednorodzinne oraz pojedynczo wielorodzinne. Odległość od linii brzegowej rzeki Wissy wynosi ok. 740 m w linii prostej. W dalszym sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości przeważają grunty rolne. Aktualne otoczenie nieruchomości przedstawia *Rysunek 2*.

Rysunek 2. Aktualne otoczenie nieruchomości



Źródło: <https://szczuczyn.e-mapa.net/>

Położenie względem instytucji użyteczności publicznej, oświaty oraz obiektów handlowych

Urząd Miejski w Szczuczynie zlokalizowany przy Placu 1000-lecia 23 znajduje się w odległości ok. 400 m od przedmiotu wyceny. Najbliższa szkoła podstawowa oraz przedszkole samorządowe im. Wł. Broniewskiego, mieszczą się przy ulicy Kilińskiego 42 i oddalone są o ok. 1 km. Najbliższa placówka Poczty Polskiej znajduje się w odległości ok. 1,1 km. Placówki handlowo-usługowe rozmieszczone są głównie wokół Rynku (Placu Tysiąclecia). W Szczuczynie znajdują się pojedyncze lokale gastronomiczne. Szeroki wachlarz usług dostępny jest w odległym o ok. 20 km Grajewie.

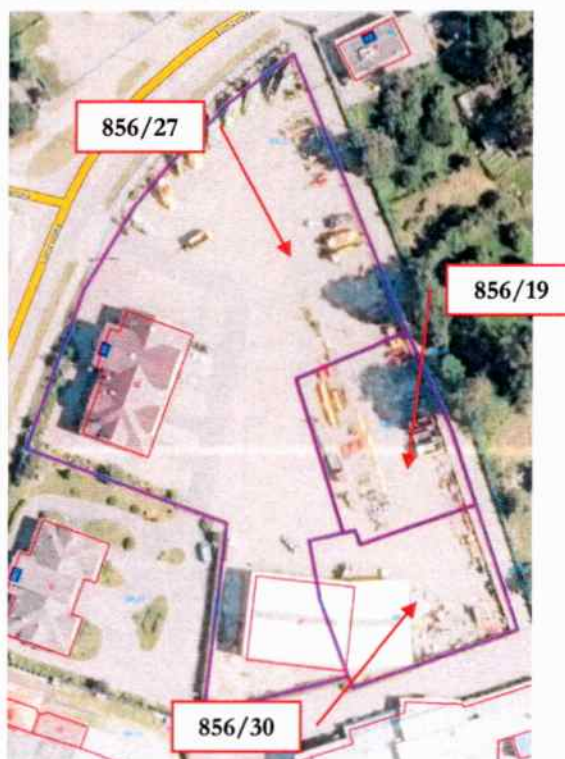
Dostęp do komunikacji miejskiej

Na podstawie informacji, uzyskanych ze strony internetowej <https://www.e-podroznik.pl/> ze Szczuczyna realizowane są bezpośrednie kursy autobusowe do takich miast jak Grajewo, Białystok, Łomża. Stacja kolejowa zlokalizowana jest w Grajewie. Nieruchomość położona jest ok. 2,2 km od węzła Szczuczyn znajdującego się w ciągu drogi ekspresowej S61. Węzeł jest miejscem skrzyżowania wspomnianej drogi ekspresowej oraz drogi krajowej DK58, która na węźle kończy swój bieg.

4.2. Grunt

Działki ewidencyjne nr 856/30, 856/19, 856/27 z obrębu 0005 Szczuczyn, sąsiadują ze sobą i tworzą kompleks o łącznej powierzchni 10 383 m². Zgodnie z zapisami ewidencji gruntów i budynków, działki stanowią inne tereny zabudowane oznaczone symbolem Bi. Ukształtowanie terenu w przybliżeniu płaskie. Działka ew. nr 856/19 o powierzchni 1 147 m² jest niezabudowana, utwardzona kostką brukową. Działka w kształcie nieregularnym z możliwością racjonalnego zagospodarowania. Działki ew. nr 856/30 i 856/27 są natomiast zabudowane budynkiem handlowo-usługowo-magazynowym oraz budynkiem magazynowym. Budynek handlowo-usługowo-magazynowy oznaczony jest punktem adresowym 25 przy ul. Łomżyńskiej. Teren w przybliżeniu płaski, utwardzony kostką brukową. Wszystkie trzy działki tworzą jeden kompleks funkcjonalny – są łącznie ogrodzone. Kompleks działek 856/30 i 856/27 ma kształt nieregularny. Działki przylegają od zachodu do ul. Łomżyńskiej będącej drogą jednopasmową, utwardzona masą bitumiczną. Wjazd na teren wycenianej nieruchomości bezpośrednio z ul. Łomżyńskiej. Na poniższym rysunku przedstawiono zagospodarowanie przedmiotowej nieruchomości.

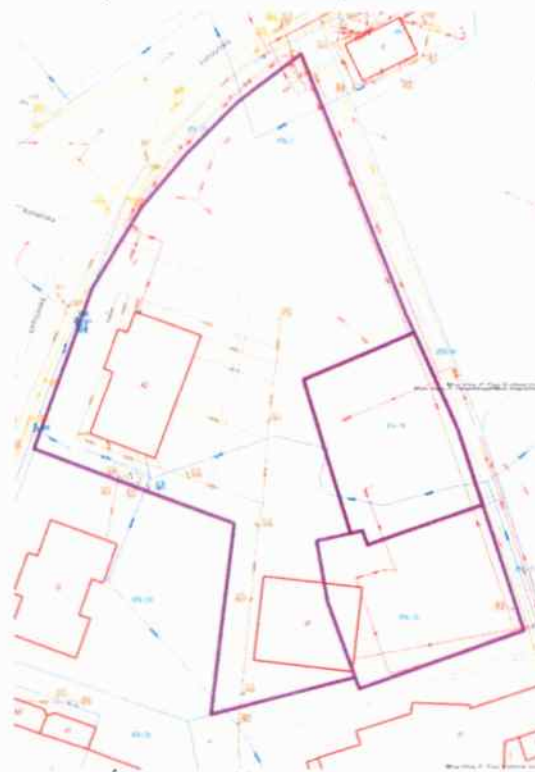
Rysunek 3. Zagospodarowanie nieruchomości



Źródło: <https://szczuczyn.e-mapa.net/>

Nieruchomość posiada dostęp do elektroenergetycznej, kanalizacyjnej (deszczowej), wodociągowej i telekomunikacyjnej sieci uzbrojenia terenu. Na poniższym rysunku *Rysunek nr 4* przedstawiono przebieg sieci uzbrojenia terenu.

Rysunek 4. Sieci uzbrojenia terenu



Źródło: <https://szczuczyn.e-mapa.net/>

4.3. Budynek handlowo-usługowo-magazynowy

Budowa budynku handlowo-usługowo-magazynowego została zatwierdzona decyzją o pozwoleniu na budowę nr 320/2007 z dnia 3 października 2007 r. wydaną przez Starostę Grajewskiego. Następnie zmieniono pozwolenie na budowę decyzją nr 289/08 z dnia 17 listopada 2008 r., którą wydał Starosta Grajewski. Decyzją nr 206/2009 Starosty Grajewskiego, z dnia 12.10.2009 r., po raz kolejny zmieniono decyzję o pozwoleniu na budowę. Na jej podstawie podjęto budowę budynku handlowo-usługowo-magazynowego. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Grajewie, decyzją znak SIO-7353-8/3/10 z dnia 14 czerwca 2010 r., udzielił pozwolenia na użytkowanie budynku. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów z dnia 9 listopada 2021 r. działka nr 856/27 zabudowana jest 2 kondygnacyjnym budynkiem handlowo – usługowym. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 597 m².

PROGRAM UŻYTKOWY OBIEKTU BUDOWLANEGO

Budynek został zaprojektowany na usługi stacji diagnostycznej, wymiany opon, naprawy oraz sprzedaży części i pojazdów. W budynku zaprojektowano dwa pomieszczenia do obsługi samochodów osobowych oraz ciągników (stacje diagnostyczne) oraz pomieszczenie warsztatowe z kanałem. Diagnostyka jest połączona z biurem obsługi klienta oraz z pomieszczeniem magazynu opon. Na parterze znajdują się pomieszczenie magazynowe oraz biurowe, natomiast na piętrze (poddaszu użytkowym) mieszczą się pomieszczenia biurowe. Komunikację pomię-

dzy kondygnacjami zapewniają dwie klatki schodowe. Zgodnie z projektem powierzchnia zabudowy budynku wynosi 613,70 m², powierzchnia użytkowa 889,9 m² (suma poszczególnych powierzchni z przedstawionej poniżej Tabeli nr 2), kubatura 5 055,74 m³. Poniżej w tabeli przedstawiono układ funkcjonalny budynku.

Tabela 2. Zestawienie powierzchni użytkowej

Wykaz powierzchni parteru		
Nr	Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa
1/1	Wiatrołap	8,3 m ²
1/2	Sala sprzedaży	133,2 m ²
1/3	WC damski i dla osób niepełnosprawnych	5,5 m ²
1/4	WC męski	2,9 m ²
1/5	WC personelu	2,9 m ²
1/6	Warsztat 1	60,5 m ²
1/7	Magazynek	3,3 m ²
1/8	Skład opału	4,8 m ²
1/9	Kotłownia	5,2 m ²
1/10	Magazyn narzędzi	13,7 m ²
1/11	Komunikacja	7,4 m ²
1/12	Diagnostyka 1	106,1 m ²
1/13	Diagnostyka 2	57,8 m ²
1/14	Magazyn opon	54,3 m ²
1/15	Pomieszczenie socjalne	15,2 m ²
1/16	Toaleta	2,8 m ²
1/17	Biuro obsługi	14,2 m ²
1/18	Poczekalnia	14,4 m ²
1/19	Wiatrołap	17,4 m ²
Razem:		529,9 m²

Wykaz powierzchni poddasza		
Nr	Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa
2/1	Hala sprzedaży	65,9 m ²
2/2	Sala konferencyjna	17,8 m ²
2/3	Pokój prezesa	35,8 m ²
2/4	Komunikacja	7,4 m ²
2/5	Toaleta	3,7 m ²
2/6	Aneks kuchenny	3,9 m ²
2/7	Magazyn	225,5 m ²
Razem:		360,00 m²

KONSTRUKCJA BUDYNKU (zgodnie z projektem budowlanym budynku)

Fundamenty

Ławy fundamentowe B15 zbrojone stalą A-III- zbrojone podłużne i stalą A-0. Stopy posadzone na warstwie chudego betonu B-10, grubości 10 cm. Ściany fundamentowe wykonane z bloczków betonowych.

Ściany zewnętrzne

Konstrukcję nośną stanowią ściany z bloczków gazobetonowych, gr. 25 cm, klasy 15Mpa na zaprawie cementowo-wapiennej klasy 5Mpa

Ściany wewnętrzne

- Nośne, z bloczków gazobetonowych, gr. 25 cm, klasy 15Mpa na zaprawie cementowo-wapiennej klasy 5Mpa,
- Działowe, murowane z bloczków gazobetonowych klasy 10Mpa a grubości 12 cm.

Dach

Pokrycie dachu stanowi blacho-dachówka, w kolorze brązowym, mocowana do kontrtłat. Konstrukcja dachu wykonana z drewna sosnowego klasy K-27. Dach dwuspadowy z lukarnami o kącie nachylenia połaci 25°.

STAN WYKOŃCZENIA

Posadzki

- Posadzka parteru:
 - beton,
 - terakota na kleju.
- Posadzka poddasza:
 - parkiet,
 - szlichta,
 - terakota na kleju.
- Schody:
 - stopnice i podnóżki – gres na kleju.

Ściany

Ściany pokryte jednowarstwowym wewnętrznym tynkiem cementowo-wapiennym. Powierzchnie ścian i sufitów malowane dwukrotnie farbą akrylową.

Na ścianach w toaletach i kotłowni płytki – ceramiczne do wysokości minimum 2 m, gładkie, matowe, w kotłowni do wysokości 1,8 m. Pozostałe ściany oraz sufit kotłowni pomalowane farbą. W sanitariatach glazura do wysokości 2,1 m.

Stolarka okienna

Okna plastikowe, szklenie wkładami dwuszybowymi. Skrzydła okienne zapewniają dopływ powietrza poprzez mikro-szczeliny.

Stolarka drzwiowa

- Drzwi wewnętrzne:
 - drzwi do pomieszczeń wewnętrzne – płycinowe, szkolne,
 - drzwi do sanitariatów wyposażone w kratki nawiewne oraz drzwi PVC szklone,
 - drzwi do kotłowni o odporności ogniowej EI 30.
- Drzwi zewnętrzne:
 - wejście główne – z profili aluminiowych lakierowanych, szklone wkładami dwuszybowymi ze szkła bezpiecznego, klejonego na folii (obustronnie). okucia drzwi zewnętrznych antywłamaniowe.
 - bramy do serwisów z profili stalowych, lakierowanych proszkowo z wypełnieniem szklanym i częściowo blachą aluminiową, podnoszone elektrycznie z drzwiami wejściowymi.

Parapety

Parapety zewnętrzne z blachy stalowej, ocynkowane i powlekane tworzywem PDF w kolorze identycznym jak stolarka okienna.

Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe:

Obróbki blacharskie przy rynnach z blachy płaskiej, ocynkowanej i pomalowanej na kolor zbliżony do koloru dachówki. Elementy odwodnienia wykonane z PVC.

Elewacje

Elewacje wykończone szlachetnym tynkiem cienkowarstwowym w jasnym kolorze na części boniowane.

INSTALACJE:

- instalacja sanitarna, odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącego zbiornika szczelnego,
- instalacja wodociągowa,
- instalacja grzewcza z kotłownią na biopaliwo,

- instalacja wentylacyjna,
- instalacja elektryczna,
- instalacja telekomunikacyjna,
- ochrona przeciwporażeniowa,
- ochrona przeciwprzepięciowa.

Lazienki i wc

Na parterze znajdują się cztery pomieszczenia z wc. Każde z nich wyposażone jest w umywalkę oraz misę ustępową, w jednej z nich usytuowany jest brodzik prysznicowy. Podłogi wyłożone terakotą. Ściany, do wysokości ok. 2 m obłożone są płytkami ceramicznymi. Sufity malowane farbą.

Na poddaszu zlokalizowane jest jedno pomieszczenie wc, zaopatrzone w umywalkę i misę ustępową. Na podłodze znajduje się terakota. Ściany, do wysokości ok. 2 m obłożone są płytkami ceramicznymi. Sufity malowane farbą.

Aneks kuchenny

Parter budynku zawiera pomieszczenie socjalne, w którym urządzony jest aneks kuchenny. Sufit pomalowany farbą. Ściany pomalowane farbą oraz pokryte grysikiem. Podłoga wykonana z terakoty. Zabudowa kuchenna w kolorze brązowym, blaty w jasnym odcieniu. Pomieszczenie wyposażone jest w kuchenkę elektryczną, kuchenkę mikrofalową, zlewozmywak oraz stół kuchenny.

Poddasze wyposażone jest w aneks kuchenny. Ściany oraz sufit w pomieszczeniu pokryte są farbą i grysikiem. Podłoga wykonana z terakoty. Zabudowa kuchenna w kolorze brązowym, blaty w jasnym odcieniu. Pomieszczenie wyposażone jest w zlewozmywak, ekspres do kawy.

4.4. Budynek magazynowy

Budowa budynku magazynowego została zatwierdzona decyzją o pozwoleniu na budowę nr 223/2010 z dnia 20 września 2010 r. wydaną przez Starostę Grajewskiego.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów z dnia 9 listopada 2021 r. działka nr 856/27 zabudowana jest 1 kondygnacyjnym budynkiem magazynowym o powierzchni zabudowy 507 m².

PROGRAM UŻYTKOWY OBIEKTU BUDOWLANEGO

Zgodnie z projektem budowlanym budynku magazynowego, w rzucie przyziemia znajdują się dwa pomieszczenia magazynowe z odrębnymi wejściami w postaci bram garażowych, zlokalizowanymi w ścianie frontowej.

Parametry techniczne inwestycji:

- Powierzchnia zabudowy 491 m²,
- Powierzchnia użytkowa 471,38 m²,
- Kubatura 3 284,54 m³.

W poniższej tabeli przedstawiono zestawienie powierzchni użytkowej przedmiotowego budynku zgodnie z udostępnionym projektem.

Tabela 3. Zestawienie powierzchni

Nr pomieszczenia	Pomieszczenie	Powierzchnia
1/1	magazyn	118,09 m ²
1/2	magazyn	353,29 m ²
Razem:		471,38 m²

Podczas oględzin nieruchomości ustalono, iż w późniejszym czasie budynek został rozbudowany. Brak jest informacji o pozwoleniu na budowę oraz pozwoleniu na użytkowanie w zakresie rozbudowy budynku. Nie udostępniono również powierzchni użytkowej budynku po jego rozbudowie. Na potrzeby niniejszego operatu szacunkowego powierzchnię użytkową budynku ustalono na podstawie współczynnika powierzchni zabudowy do powierzchni użytkowej, ustalonego na podstawie parametrów budynku przed rozbudową (współczynnik ten ustalono na poziomie: $471,38/491=0,96$) oraz powierzchni zabudowy budynku po rozbudowie. Na mapie ewidencyjnej dostępnej na starostwograjewo.geoportal2.pl nie został uwidoczniiony kontur budynku po rozbudowie (co każe sugerować, że budynek po rozbudowie nie został przyjęty do użytkowania), dlatego pomiaru powierzchni zabudowy dokonano w przybliżeniu na podstawie widoczności budynku na ortofotomapie - na tej podstawie ustalono, że powierzchnia zabudowy po rozbudowie wynosi 809 m². Uwzględniając określony powyżej współczynnik relacji powierzchni zabudowy do powierzchni użytkowej, można określić powierzchnię użytkową hali, która wynosi w przybliżeniu **777 m²** – taką powierzchnię tegoż budynku przyjęto na potrzeby niniejszego operatu szacunkowego.

KONSTRUKCJA BUDYNKU

Fundamenty

Pod słupy stalowe ram oraz słupy obudowy ścian obiektu stopy fundamentowe z betonu C20/25 zbrojone stalą RB500W klasy A-IIIN. W stopach fundamentowych zabetonowano śruby fundamentowe fajkowe ze stali 18G2 w szablonie stalowym dla zakotwienia słupów ram. Stopy wykonane na podkładzie z betonu C8/10 grubości 10 cm.

Ściany zewnętrzne i wewnętrzne

Konstrukcję nośną hali stanowi rama główna R1 wykonana z profili walcowanych IPE 400, o sztywnych węzłach górnych, oparta przegubowo na stopie fundamentowej. Kąt pochylenia połaci dachu wynosi 7°. Stateczność układu poprzecznego zapewniona jest konstrukcją ramy ze sztywnymi węzłami górnymi. W układzie podłużnym stateczność zapewniają stężenia połączeniowe poprzeczne i podłużne oraz stężenie pionowe ścienne.

Ściany szczytowe

Słupy ścian szczytowych wykonane z profili IPE 180 ze stali 18G2. Połączenie ze stopami fundamentowymi za pomocą śrub fajkowych.

Rygle ścienne

Rygle ścienne wykonano z kształtowników zamkniętych. Połączenia ze słupami śrubowe.

Płatwie hali

Płatwie wykonane jako belki z ocynkowanych zetowników giętych o wysokości 200 i 300 mm.

Stężenia dachowe

Stężenia dachowe połciowe poprzeczne i podłużne w kształcie X z prętów okrągłych.

Stężenia ścienne

Stężenia ścienne w kształcie X oraz ukośne z prętów okrągłych.

STAN WYKOŃCZENIA

Posadzki

- kostka betonowa,
- podsypka cementowa- piaskowa,
- chudy beton,
- podbudowa z tłucznia kamiennego,
- grunt rodzimy.

Ściany

Ściany stanowią płyty warstwowe typu Izopanel.

Dach

Pokrycie dachu stanowi płyta warstwowa typu Izopanel.

Stolarka okienna

Okna plastikowe. Szklenie wkładami dwuszybowymi.

Stolarka drzewiana

Drzwi zewnętrzne – bramy segmentowe.

Parapety

- zewnętrzne - z blachy stalowej ocynkowanej,
- wewnętrzne - w pomieszczeniach z konglomeratu marmurowego i drewna litego.

Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe

Obróbki blacharskie przy rynnach z blachy płaskiej, ocynkowanej, pomalowane na kolor zbliżony do koloru pokrycia dachowego.

Elewacja

Elewacje wykonane z płyt warstwowych typu Izopanel.

Kanalizacja deszczowa

Woda opadowa odprowadzana jest powierzchniowo na teren własny inwestora do istniejącej kanalizacji deszczowej.

INSTALACJE:

- instalacja wentylacji grawitacyjnej,
- instalacja elektryczna,
- ochrona odgromowa,
- ochrona przeciwprzepięciowa.

4.5. Stan prawny nieruchomości gruntowej

Stan prawny uwidoczniiony w księdze wieczystej nr LM1G/00023597/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Grajewie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Księga wieczysta prowadzona jest dla nieruchomości gruntowej. Księga wieczysta została założona 16 sierpnia 1994 r., w systemie elektronicznym zapisana 12 kwietnia 2011 r. oraz ujawniona 18 kwietnia 2011 r.

Zgodnie z działem **I-O** księga wieczysta prowadzona jest dla nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych nr 856/30, 856/19, 856/27 z obrębu 0005 Szczuczyn o łącznej powierzchni 1,0383 ha, położonej w województwie podlaskim, powiecie grajewskim, gminie Szczuczyn, w mieście Szczuczyn. Sposób korzystania określony został jako Bi – inne tereny zabudowane.

Dział **I-Sp** nie zawiera wpisów.

Zgodnie z działem **II** właścicielem nieruchomości jest Bogusława Januszewska.

Dział **III** zamieszczony jest wpis dotyczący ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością o treści „wszczęto egzekucję z nieruchomości w sprawie KM 974/18”. Zgodnie z treścią księgi wieczystej wierzycielami są:

- Lp. 1. Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna, z siedzibą w Warszawie,
- Lp. 2. EFL Finance Spółka Akcyjna, z siedzibą we Wrocławiu,
- Lp. 3. KK Europe 2018 Spółka z Ograniczona Odpowiedzialnością, Kutno.

W dziale **IV** widnieją następujące wpisy:

- hipoteka umowna do kwoty 2 250 000,00 zł (dwa miliony dwieście pięćdziesiąt tysięcy), na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędnościowej Banku Polskiego Spółka Akcyjna, tytułem zabezpieczenia odsetek w postaci: umownych odsetek od wykorzystanej gwarancji, umownych odsetek od niespłaconego w terminie zadłużenia z tytułu należności głównej lub zadłużenia odsetkowego, prowizje i opłaty wynikające z umowy gwarancji, przyznane koszty postępowania sądowego lub egzekucyjnego związane z dochodzeniem roszczeń z tytułu ustanowionego zabezpieczenia hipotecznego, świadczenia uboczne w postaci: roszczeń o naprawienie szkód wynikających z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań wynikających z czynności bankowej udzielenia kredytu lub czynności bankowej zabezpieczenia spłaty tego kredytu, umowa gwarancji nr 34 1020 1332 0000 1296 0271 2818 z 26 stycznia 2015 r.,
- hipoteka umowna łączna do kwoty 15 000 000,00 zł (piętnaście milionów), na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędnościowej Banku Polskiego Spółka Akcyjna Regionalny Oddział Korporacyjny w Białymstoku Centrum Korporacyjne w Łomży tytułem zabezpieczenia kredytu, odsetek w postaci: umownych odsetek od wykorzystanego kredytu, umownych odsetek od niespłaconego w terminie zadłużenia z tytułu należności głównej lub zadłużenia odsetkowego, prowizje i opłaty wynikające z umowy kredytu, przyznane koszty postępowania sądowego lub egzekucyjnego związane z dochodzeniem roszczeń z tytułu ustanowionego zabezpieczenia hipotecznego, świadczenia uboczne w postaci: kosztów wewnątrz bankowego postępowania windykacyjnego z tytułu ustanowionego zabezpieczenia, roszczeń o naprawienie szkód wynikających z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań wynikających z czynności bankowej udzielenia kredytu lub czynności bankowej zabezpieczenia spłaty tego kredytu, umowa kredytowa nr 26 1020 1332 0000 1902 0229 4015 z dnia 28 marca 2011 r. Numer księgi wieczystej współobciążonej: LM1G/00031054/4,
- hipoteka umowna łączna do kwoty 25 000 000,00 zł (dwadzieścia pięć milionów), na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędnościowej Banku Polskiego Spółka Akcyjna tytułem zabezpie-

czenia należności głównej, zapłaty odsetek, przyznanych kosztów postępowania, świadczeń ubocznych, umowa o kredyt w rachunku bieżącym nr 26 1020 1332 0000 1902 0229 4015 z dnia 28 marca 2011 r. z późniejszymi zmianami kredytu w kwocie 10 000 000,00 w walucie polskiej oraz należność główną, zapłaty odsetek, przyznanych kosztów postępowania, świadczeń ubocznych, umowa kredytu inwestycyjnego w walucie wymiennej nr 28 1020 1332 0000 1196 0222 4871 z dnia 15 maja 2013 r. z późniejszymi zmianami kredytu w kwocie 700 000,00 eur, w walucie euro. Numer ksiąg współobciążonych: LM1G/00031054/4, LM1G/00029485/7, LM1G/00033393/6, LM1G/00023598/0, OL1M/00028948/0.

Stan w zakresie prawa obligacyjnego:

Zgodnie z informacją udostępnioną przez przedstawiciela właściciela nieruchomości przedmiotowa nieruchomość objęta jest umową najmu z dnia 1 marca 2021 r. zawartą pomiędzy Bogusławą Januszewską prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą Zakład Obsługi Rolnictwa „BIRAWIT Witold Januszewski” Bogusława Januszevska, a Rafałem Januszewskim prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą „IMORT-EXPORT. Przedmiotem najmu jest:

- powierzchnia handlowo-magazynowa przy ul. Łomżyńskiej 29D w Szczuczynie (pomieszczenie biurowe, magazyn nr 1, część placu),
- pomieszczenia biurowego, części hali serwisowej, części magazynu, części placu wystawowego przy ul. Łomżyńskiej 25.

Czynsz najmu wynosi 750 zł brutto. Zgodnie z umową czynsz ulega corocznej waloryzacji w oparciu o wskaźniki inflacji ogłoszone przez GUS. Zgodnie z §5 umowy, została ona zawarta na czas nieoznaczony.

Prawo pierwokupu nieruchomości w umowie sprzedaży

Przy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości nie obowiązuje prawo pierwokupu.

5. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Na dzień sporządzenia wyceny przedmiotowa nieruchomość jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Szczuczyn przyjętym Uchwałą nr X/62/99 Rady Miejskiej w Szczuczynie z dnia 23 listopada 1999 roku w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczuczyn w części dotyczącej terenów objętych strefą ochrony konserwatorskiej (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 43 z 1999 r., poz. 670). Działki 856/30, 856/19, 856/27 znajdują się w na terenie oznaczonym symbolem: **E 21 UP** – strefa ekspozycji, podporządkowania i ochrony krajobrazu, tereny z przeznaczeniem pod zabudowę

usługowo – produkcyjną. Niewielka część działki 856/27 znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 01KZ i 02KZ – droga krajowa nr 61. Według rysunku, obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, działka ew. nr 856/27 częściowo znajduje się na terenie oznaczonym **E 27 EE** o powierzchni 0,02 ha, z przeznaczeniem pod urządzenia elektroenergetyczne – stację transformatorową. Nad działkami przebiegają wyznaczona strefa techniczna wokół napowietrznej linii 15 kV.

Strefa „E”, w której zawierają się również strefy „OW”, „W” obejmuje obszary o łącznej powierzchni 38,73 ha, w tym układ komunikacyjny 4,29 ha, na których wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym i zasadach zagospodarowania określonych w § 8 i § 11, m.in.:

- **E 21 UP** z przeznaczeniem pod zabudowę usługowo-produkcyjną.

§ 8

Ustala się następujące zasady ochrony konserwatorskiej dla obszarów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej:

Dla strefy „OW” obserwacji archeologicznej z zastrzeżeniem § 11:

- ochrona i konserwacja zachowanych pozostałości założenia pałacowo-obronnego rezydencji Szczuków,
- zakaz prowadzenia jakiegokolwiek działalności inwestycyjnej bez poprzedzenia jej badaniami archeologicznymi.

Dla strefy „W” ochrony reliktyw archeologicznych z zastrzeżeniem § 11:

- ochrona i konserwacja zachowanych reliktyw Pałacu Szczuków,
- ochrona i konserwacja zachowanych reliktyw Bastionów założenia pałacowo-obronnego rezydencji Szczuków,
- zakaz prowadzenia jakiegokolwiek działalności inwestycyjnej bez poprzedzenia jej badaniami archeologicznymi.

Dla strefy „E” ekspozycji podporządkowania i ochrona krajobrazu z zastrzeżeniem § 11:

- ochrona zespołu cmentarnego (rzymskokatolicki i ewangelicki) polegająca na zachowaniu rozplanowania, konserwacji, zieleni, kaplicy, ogrodzenia i zabytkowych zagrobków oraz bastionu,
- stworzenie przedpola widokowego otwierającego się na Zespół Klasztorny Pijarów od strony najazdu z kierunku południowego,

- stworzenie przedpola widokowego na sylwetkę miasta od strony najazdu z kierunku północno-wschodniego,
- uzupełnienia zielenią o zróżnicowanych formach przestrzeni stanowiących tło sylwety miasta.
- miasta.

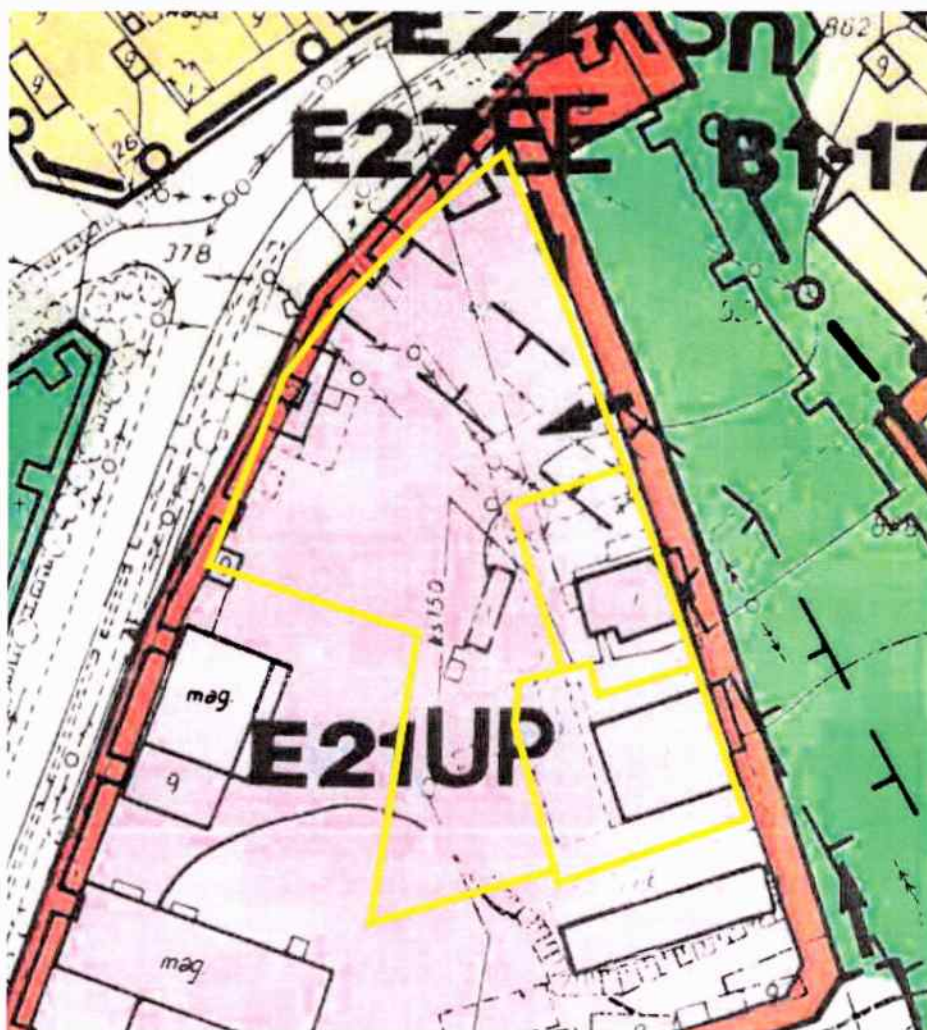
Tabela 4. Szczegółowe ustalenia MPZP dla poszczególnych jednostek planistycznych

Jednostka planistyczna	Ustalenia
E 21 UP	<p>Wydziela się teren oznaczony na rysunku symbolem E 21 UP z przeznaczeniem pod zabudowę usługowo-produkcyjną o nieuciążliwej i niekolidującej funkcji dla bezpośredniego sąsiedztwa terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej „B” ozn. Symbolami 19 OS i 20 UZ (Zespół Klasztory Pijarów), na którym obowiązują:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dobór działalności oraz docelowe zagospodarowanie terenu winno być poprzedzone opracowaniem koncepcji wg. poniższych zasad, uzgodnionej ze służbami konserwatorskimi: <ul style="list-style-type: none"> ○ stworzenie przedpola widokowego na Zespół Klasztory Pijarów i sylwetę miasta, ○ konieczność przekształceń istniejącej zabudowy polegająca na dostosowaniu zagospodarowania terenu oraz skali i formy zabudowy do otoczenia, ○ zakaz lokalizacji obiektów o dużych kubaturach i powierzchniach zabudowy, ○ wprowadzenie zieleni, jako funkcji uzupełniającej i izolującej, ○ architektura budynków winna nawiązywać do form budynków historycznych i kulturowych, wzbogacona o detal architektoniczny i podwyższony standard wykończenia z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych, ○ dostępność komunikacyjna wyłącznie z projektowanych ulic dojazdowych i wewnętrznych, • wszelka działalność inwestycyjna wyłącznie w uzgodnieniu ze służbami konserwatorskimi.
01 KZ 02 KZ	<p>Ustala się następujące linie rozgraniczające i linie zabudowy dróg, ulic i ciągów pieszo – jezdnych:</p> <ul style="list-style-type: none"> • droga krajowa nr 61, oznaczona na rysunku planu symbolami 01 KZ, 02 KZ, 03 KZ i 04 KZ, stanowiąca czasowy przebieg drogi tranzytowej: <ul style="list-style-type: none"> ○ adaptuje się istniejące linie rozgraniczające drogi z zaleceniem poszerzeń i korekt w miejscach kolizyjnych i niebezpiecznych, ○ szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 15,00 m do 35,00 m, • obowiązujące linie zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> ○ dla nowej zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej przy odcinkach wylotowych drogi oznaczonych na rysunku planu

Jednostka planistyczna	Ustalenia
	<p>symbolami 01 KZ i 04 KZ w odległości min. 30,0 m od krawędzi jezdni,</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ dla zabudowy mieszkaniowej na terenie istniejącego zainwestowania zgodnie z istniejącą, historycznie ukształtowaną linią zabudowy, z zaleceniem zachowania minimalnej odległości 8,00 m od krawędzi jezdni, ○ w przypadkach wyjątkowych, na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej „B”, dotyczących historycznie ukształtowanych pierzei zabudowy zgodnie z istniejącą ukształtowaną linią zabudowy.

Poniżej przedstawiono fragment MPZP z orientacyjnym zaznaczeniem granic przedmiotowych działek ewidencyjnych.

Rysunek 5. Fragment rysunku MPZP z orientacyjnym zaznaczeniem nieruchomości



Źródło: Fragment rysunku otrzymany z Urzędu Miasta Szczuczyn [otrzymany e-mail, dnia 17 listopada 2021 r.]

Zgodnie z zaświadczeniem nr PB.6724.114.2021 z dnia 8 listopada 2021 r. w sprawie przeznaczenia nieruchomości, wydanym przez Urząd Miejski w Szczuczynie (Załącznik nr 3) nieru-

Dokumentacja fotograficzna

