

4. STAN PRZEDMIOTU WYCENY

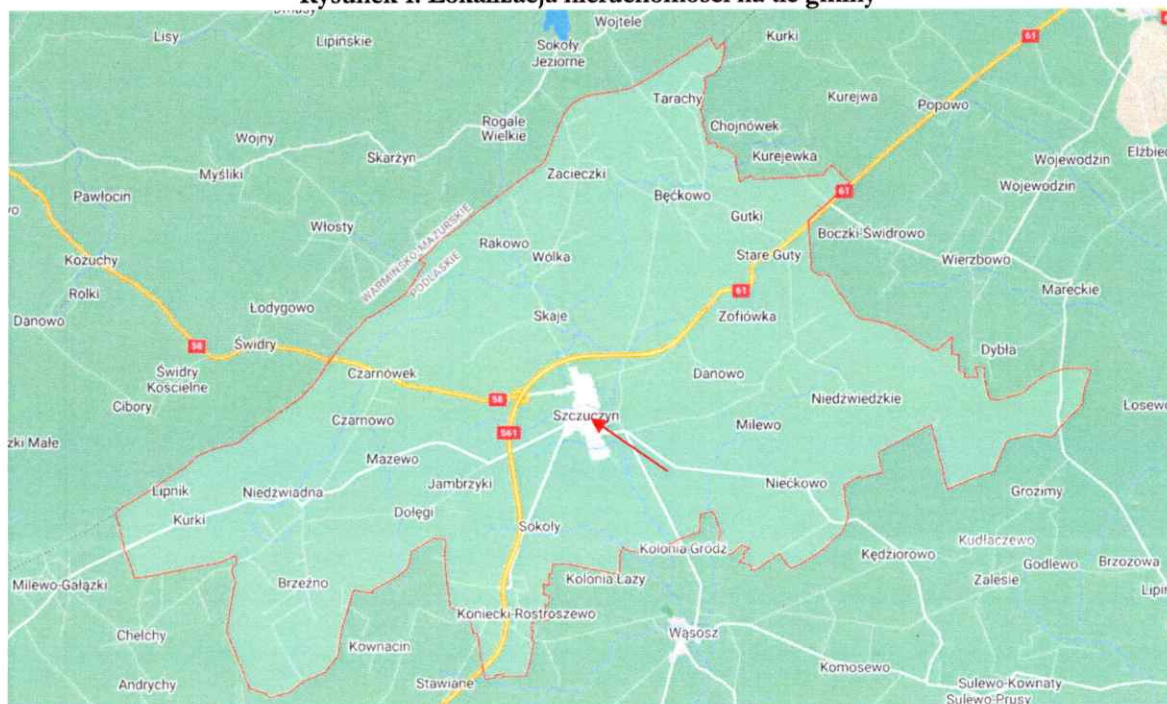
4.1. Lokalizacja, stan otoczenia i sąsiedztwo nieruchomości

Lokalizacja

Nieruchomość, będąca przedmiotem wyceny, zlokalizowana jest w województwie podlaskim, w powiecie grajewskim, w gminie i mieście Szczuczyn, przy Placu 1000-lecia 20. Odległość od miasta powiatowego – Grajewo (Grajewskie Centrum Kultury), wynosi ok. 18 km, zaś od Białegostoku – stolicy województwa podlaskiego – ok. 88 km.

Nieruchomość położona jest w centrum miasta Szczuczyn, w odległości niespełna 2 km od skrzyżowania drogi krajowej nr 58 z drogą ekspresową S61 (węzeł „Szczuczyn”). W kierunku północno-wschodnim, w odległości ok. 18,5 km (nieopodal skrzyżowania dróg krajowych nr 61 i 65) przebiegają tory kolejowe pociągów dalekobieżnych i regionalnych. Odległość od linii brzegowej rzeki Wissy wynosi nieco ponad 400 m w linii prostej. Lokalizację nieruchomości na tle gminy miejsko-wiejskiej Szczuczyn przedstawia *Rysunek 1*.

Rysunek 1. Lokalizacja nieruchomości na tle gminy



Źródło: <https://www.google.pl/maps/>

Otoczenie i sąsiedztwo

W otoczeniu przedmiotowej nieruchomości zlokalizowane są punkty handlowo-usługowe, obiekty użyteczności publicznej, a także budynki mieszkalne jednorodzinne oraz niskie wielorodzinne w formie kamienic. Zabudowa głównie zwarta, bądź półzwarta. Południowe sąsiedztwo stanowi Plac 1000-lecia. W kierunku wschodnim, w odległości ok. 200 m w linii prostej,

znajdują się grunty niezabudowane i niezagospodarowane. Odległość od Parku Miejskiego wynosi ok. 250 m. Aktualne otoczenie nieruchomości (fioletowy obrys) przedstawia Rysunek 2.

Rysunek 2. Aktualne otoczenie nieruchomości



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

Położenie względem instytucji użyteczności publicznej, oświaty oraz obiektów handlowych

Miasto Szczuczyn charakteryzuje się układem koncentrycznym, stanowi ośrodek realizujący funkcje administracyjne i usługowe wobec rolniczej okolicy.

Z uwagi na położenie nieruchomości w centrum miasta, dostęp do obiektów handlowo-usługowych oraz obiektów użyteczności publicznej należy ocenić jako bardzo dobry. W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowany jest Urząd Gminy w Szczuczynie. Odległość od placówki Poczty Polskiej wynosi ok. 800 m, zaś od Biblioteki Publicznej nieco ponad 200 m. W odległości ok. 850 m zlokalizowane jest Liceum Ogólnokształcące, nieco bliżej znajdują się Szkoła Podstawowa oraz Przedszkole Samorządowe¹. Na terenie miasta nie funkcjonuje szpital. Najbliższy mieści się w Grajewie w odległości ok. 18 km. Placówki handlowo-usługowe rozmieszczone są w sąsiedztwie przedmiotu wyceny i są to m.in.: apteka, sklep obuwniczy, sklep wielobranżowy, dyskont Carrefour Express, czy gabinet stomatologiczny. Szerszy wachlarz usług dostępny jest w odległym o ok. 18 km Grajewie.

¹ <http://szkoln.gminaszczuczyn.szkolnictwa.pl/>

Dostęp do komunikacji miejskiej

Obsługa publicznego transportu lokalnego w gminie świadczona jest głównie przez przewoźników prywatnych. Dworzec autobusowy zlokalizowany jest w odległości ok. 450 m w kierunku południowym. Odległość od stacji kolejowej „Grajewo” wynosi ok. 18 km. Planowany dojazd do Grajewa, własnym środkiem transportu wynosi niespełna 20 min., zaś do Białegostoku ok. 1 godz. 30 min.

4.2. Grunt

Działki ewidencyjne nr 1097/3, 1098/1, 1105/2, 1097/2, 1098/1 z obrębu 0005-Szczuczyn, wchodzi w skład jednej nieruchomości, tworząc kompleks o łącznej powierzchni gruntu 1 043 m². Grunt w kształcie umożliwiającym racjonalne zagospodarowanie, o maksymalnej szerokości ok. 26 m (wzdłuż północnej granicy), oraz długości ok. 44 m. Ukształtowanie terenu jest w przybliżeniu płaskie. Powierzchnie poszczególnych działek, a także kształt i przybliżone wymiary przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 2. Parametry działek

Nr działki	Pow. [m ²]	Kształt, wymiary
1098/1	218	Działka o kształcie zbliżonym do prostokąta, o wymiarach ok. 12 m x 18 m.
1098/2	246	Działka o kształcie zbliżonym do prostokąta, o szerokości ok. 11 m i długości ok. 23 m.
1105/2	42	Działka o kształcie nieregularnym, wydłużonym, o maksymalnej długości ok. 21 m i szerokości ok. 3 m.
1097/2	175	Działka o kształcie zbliżonym do prostokąta, o wymiarach ok. 11 m x 16 m.
1097/3	362	Działka o kształcie zbliżonym do prostokąta z wysięgnikiem o długości ok. 3 m i szerokości ok. 4 m. Szerokość działki bez wysięgnika wynosi ok. 14 m, zaś długość ok. 25 m.

Nieruchomość jest częściowo ogrodzona ogrodzeniem betonowym (od strony północnej i wschodniej) wraz z metalową bramą przesuwaną z automatem i furtką na słupkach klinkierowych (od strony północnej). Od zachodniej strony znajdują się zabudowania w ostrej granicy. Nieruchomość utwardzona jest kostką brukową, częściowo porośnięta niską roślinnością trawiastą, bądź krzewami ozdobnymi.

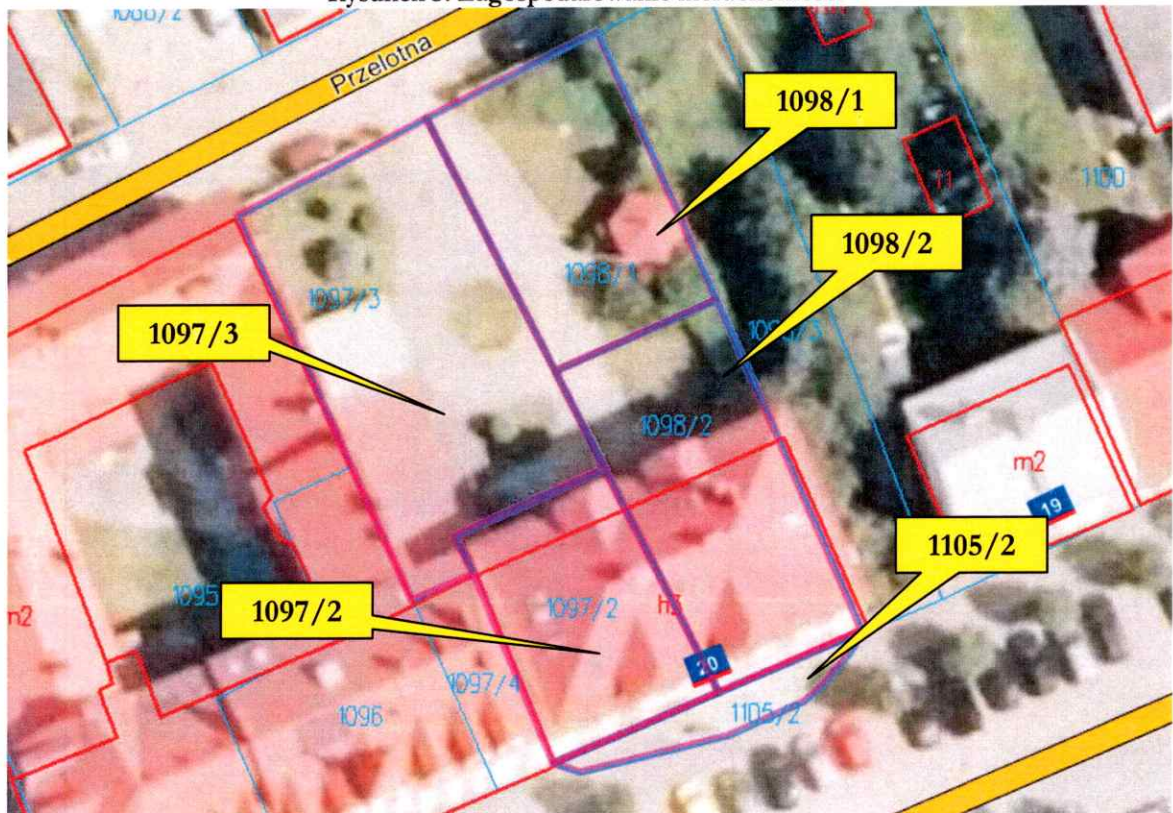
Wjazd na teren nieruchomości (podwórze) odbywa się od strony północnej ul. Przelotną (drogą gminną, dla której prowadzona jest KW nr LM1G/00023096/1). Od strony południowej, nieruchomość graniczy z drogą powiatową, dla której prowadzona jest KW nr LM1G/00021301/8.

W południowo-zachodniej części działki ewidencyjnej nr 1097/3 znajduje się wiata blaszana. Południowa część nieruchomości zabudowana jest budynkiem handlowo-usługowym z częścią mieszkalną.

Przedmiot wyceny posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ulicy Przelotnej od północy oraz do ul. Pl. 1000-lecia od strony południowej. Nieruchomość wyposażona jest w sieć wodociagową, telekomunikacyjną, elektroenergetyczną oraz kanalizacyjną.

Na poniższym rysunku przedstawiono stan zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości.

Rysunek 3. Zagospodarowanie nieruchomości



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

4.3. Charakterystyka budynków

Dnia 17 maja 2000 r. wydano decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla działki ew. nr 1097/2 położonej w Szczuczynie przy ul. Plac 1000-lecia 20 dla potrzeb: remontu i przebudowy istniejącego budynku usługowego (przebudowy schodów zewnętrznych połączonej z wybudowaniem pochylni dla niepełnosprawnych, adaptacji poddasza na cele mieszkalne i docieplenia budynku).

Dnia 27 lipca 2000 r. wydano decyzję nr SGR 7353-10/2000 zatwierdzającą projekt budowlany i wydającą pozwolenie na modernizację budynku handlowo-usługowego zlokalizowanego na działce nr 1097/2 w Szczuczynie przy Placu 1000-lecia nr 20

o powierzchni zabudowy 273 m², powierzchni użytkowej – 441,6 m², kubaturze – 2 300 m³ oraz adaptację poddasza budynku na cele mieszkalne o powierzchni użytkowej 118,4 m², powierzchni całkowitej 151,2 m², kubaturze – 1 002,3 m³.

Dnia 18 grudnia 2001 r. wydano decyzję nr SGR 7353-14/01 zatwierdzającą projekt budowlany przebudowy i wydającą pozwolenie na zmianę sposobu użytkowania poddasza mieszkalnego położonego w budynku handlowo-usługowym zlokalizowanym na działce nr 1097/2 w Szczuczynie przy Placu 1000-lecia nr 20 na pomieszczenia usługowo-biurowe o powierzchni użytkowej 118,4 m², powierzchni całkowitej – 151,2 m² i kubaturze – 1 002,3 m³.

Dnia 21 lutego 2019 r. wydano zaświadczenie o samodzielności lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku mieszkalno-usługowym nr 20 przy ul. Plac 1000-lecia.

Przedmiotowy budynek pochodzi z lat. 60. ubiegłego wieku. Zgodnie z inwentaryzacją architektoniczną lokalu mieszkalnego, przeprowadzoną na potrzeby wydania ww. zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego, budynek mieszkalno-usługowy to obiekt trzykondygnacyjny (w tym poddasze usługowe), podpiwniczony (w jednym z pomieszczeń zlokalizowana jest kotłownia olejowa). Konstrukcja ścian murowana, ocieplona, tynkowana tynkiem cienkowieńcowym, stropy Kleina. Dach czterospadowy, kryty dachówką ceramiczną. Dach naczółkowy od strony wschodniej. Konstrukcja więźby jest drewniana.

W podpiwniczeniu budynku znajdują się dwa pomieszczenia piwniczne, kotłownia olejowa, pomieszczenie składu opału oraz komunikacja. Na parterze znajdują się dwa lokale usługowe z zapleczem, każdy z oddzielnym wejściem z ulicy. Na piętrze wydzielono dwa lokale. Jeden użytkowany ostatnio jako sala fitness, drugi (z zapleczem kuchennym) jako sala na przyjęcia okolicznościowe. Poddasze użytkowe zajmuje lokal mieszkalny. Wyjścia na zewnątrz budynku zlokalizowane są po obu stronach budynku.

Wyposażenie budowlano-instalacyjne:

- instalacja wodociągowa – doprowadzona rurami do odbiorników w kuchni, łazience i w.c.;
- instalacja kanalizacji sanitarnej – odprowadzenie od odbiorników wody do pionów kanalizacyjnych;
- instalacja centralnego ogrzewania – doprowadzona do grzejników płytowych;
- instalacja wentylacji – grawitacyjna w łazience, w.c., garderobach i kuchni, w w.c. dodatkowo wspomagana wentylatorem łazienkowym, w kuchni okap nad kuchenką gazową;

- instalacja elektryczna i teletechniczna – oświetleniowa i gniazd wtykowych, tablica elektryczna na klatce schodowej.

Część usługowa budynku

Parametry budynku (bez poddasza) zgodnie z decyzją zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenie na budowę z dnia 27 lipca 2000 r.:

- powierzchnia zabudowy – 273 m²,
- powierzchnia użytkowa (bez poddasza użytkowego) – 441,6 m²,
- kubatura – 2 300 m³.

Powyższa powierzchnia użytkowa nie obejmuje powierzchni lokalu usługowego na parterze we wschodniej części budynku.

Poniżej przedstawiono strukturę i metraż pomieszczeń (bez poddasza).

Tabela 3. Zestawienie powierzchni pomieszczeń piwnicy, parteru i piętra

L.p.	Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa [m ²]
Piwnica		
1	piwnica	27,55
2	piwnica	16,97
3	kotłownia olejowa	17,71
4	skład opału	25,73
5	komunikacja	8,35
	Razem piwnica	96,31
Parter		
1	sala sprzedaży	64,98
2	magazyn	27,05
3	pomieszczenie techniczne	9,30
4	przedsionek	4,86
5	komunikacja	5,71
6	wc	4,41
7	wc	4,41
8	pokój informatyka	19,58
9	serwerownia	9,15
10	wc damskie	11,68
11	wc męskie	7,00
12	wc niepełnosprawnych	4,37
13	wydział I-3	10,40
14	kasa	5,11
15	komunikacja z punktem obsługi klienta	32,99
	Razem parter	221,00

L.p.	Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa [m ²]
Piętro²		
11	sala sprzedaży	117,6
12	magazyn	28,51
13	magazyn	19,24
14	komunikacja	11,75
15	pomieszczenie socjalne	8,66
16	biuro	12,39
17	biuro	15,22
18	szatnia	6,72
19	komunikacja	4,50
	Razem piętro	224,59
	Ogółem	541,90

Elementy wykończeniowe wewnętrzne pomieszczeń podpiwniczenia, parteru i piętra:

- tynki: na poziomie piwnicy (pomieszczenia użytkowe, pomieszczenia techniczne, gospodarcze), a także na klatkach schodowych – tynki cementowo-wapienne oraz częściowo tynki mozaikowe; na kondygnacjach nadziemnych (pomieszczenia użytkowe) – suchy tynki cementowo-wapienne oraz częściowo tynk mozaikowy. W zależności od pomieszczenia, ściany malowane farbą, bądź wykończone glazurą; na parterze wykonane sufity rastrowe.
- posadzki: sale sprzedaży, magazyny, komunikacja, klatki schodowe i pomieszczenia kółłowni – gres, w pomieszczeniach biurowych (w części lokalu na parterze) – wykładzina dywanowa, w łazienkach – terakota;
- balustrady klatek schodowych – stalowe, malowane;
- stolarka okienna i drzwiowa – okna aluminiowe, bądź PCV. Drzwi wejściowe oraz okna na parterze w pomieszczeniach przeznaczonych na usługi – aluminiowe. Stolarka wewnętrzna typowa drewniana. Drzwi wejściowe wzmocnione.
- Grzejniki – płytowe, stalowe, montowane pod oknami i na ścianach budynku.

Część usługowa budynku wykończona jest w standardzie pomiędzy podstawowym a podwyższonym, utrzymana w dobrym stanie technicznym.

Część mieszkalna budynku

Poniższa tabela przedstawia zestawienie powierzchni użytkowej mieszkania (poddasza).

² Podano zgodnie z Projektem sklepu, aktualny rozkład pomieszczeń oraz sposób ich użytkowania jest inny niż w projekcie i podany został powyżej

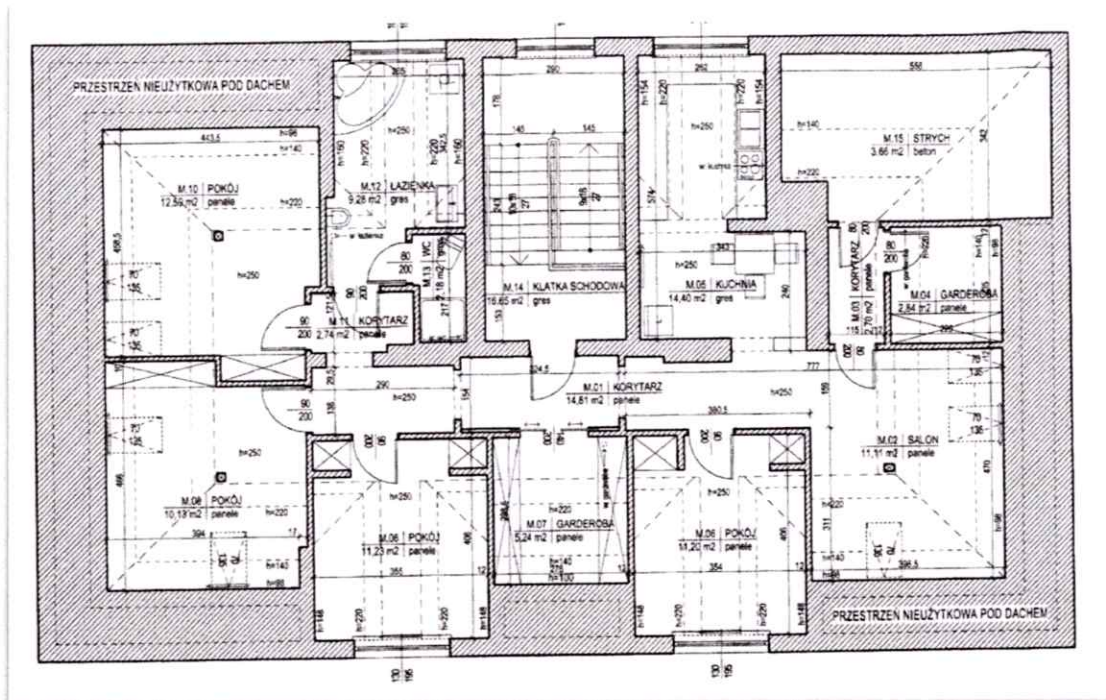
Tabela 4. Zestawienie powierzchni części mieszkalnej

Nr	Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa [m ²]
M.01	korytarz	15,91
M.02	salon	11,11
M.03	korytarz	2,70
M.04	garderoba	2,84
M.05	kuchnia	14,4
M.06	pokój	11,2
M.07	garderoba	5,24
M.08	pokój	11,23
M.09	pokój	10,13
M.10	pokój	12,59
M.11	korytarz	2,74
M.12	łazienka	9,28
M.13	wc	2,18
M.14	klatka schodowa	16,65
	Razem: powierzchnia użytkowa mieszkalna – poddasze użytkowe	128,20
M.15	Strych – pomieszczenie przynależne, nie wchodzące w skład powierzchni użytkowej poddasza	3,66

W części mieszkalnej budynku na podłodze położone są panele podłogowe w pokojach, garderobie i przedpokoju. W kuchni i łazience podłoga wykończona jest terakotą. Na ściankach i sufitach są tynki cementowo-wapienne oraz z płyt karton-gips. W łazience i kuchni ściany wykończone są glazurą. Łazienka wyposażona jest w wannę narożną, miskę ustępową kompaktową, kabinę prysznicową, umywalkę naszafkową. W kuchni są meble w stałej zabudowie. Stolarka okienna PCV oraz drewniana (okna dachowe). Drzwi wewnętrzne płytowe w okleinie, współczesne.

Część mieszkalna budynku wykończona jest w standardzie pomiędzy podstawowym a podwyższonym, w bardzo dobrym stanie technicznym.

Rysunek 4. Rzut poddasza



Źródło: Inwentaryzacja architektoniczna lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalno-usługowym na potrzeby wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu udostępniona przez Zlecającego.

Zgodnie z Inwentaryzacją architektoniczną lokalu mieszkalnego część wspólna z pozostałymi lokalami w budynku stanowić będą pomieszczenia o łącznej powierzchni 43,34 m², tj.:

- parter: klatka schodowa o pow. 3,75 m² oraz dwa korytarze o pow. 19,62 m² i 4,06 m²
- piętro: klatka schodowa o pow. 15,91 m².
- piwnica:

Dla potrzeb niniejszej wyceny jako część wspólną potraktowano również pomieszczenie kotłowni (o pow. 17,71 m²), pomieszczenie składu opału (o pow. 25,73 m²) oraz komunikację w piwnicy (o pow. 8,35 m²).

Biorąc pod uwagę powyższe ostatecznie przyjęto następujące powierzchnie:

- **powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego – 128,20 m²,**
- **powierzchnia użytkowa części usługowej – 446,77 m²** (powierzchnia usługowa pomniejszona o powierzchnię części wspólnej, tj. 541,90 m² - 43,34 m² – 17,71 m² – 25,73 m² – 8,35 m²).

Wiata posadowiona na działce

Decyzją nr 114/2009 z dnia 22 czerwca 2009 r. zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę wiaty na działce nr 1097/3 w Szczuczynie przy ul. Przelotnej, o powierzchni zabudowy 77 m², powierzchni użytkowej – 77 m², kubaturze – 301 m³.

Dnia 7 kwietnia 2009 r. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków wydał pozwolenie na prowadzenie robót budowlanych na terenie wpisanym do rejestru zabytków polegających na budowie wiaty na działce nr 1097/3 w Szczuczynie przy ul. Przelotnej, na podstawie dokumentacji projektowej, pod warunkiem wykonania pokrycia dachu z blachy dachówkowej w kolorze ceglasmym, ścian zewnętrznych otynkowanych lub szalowanych.

Wiata zlokalizowana jest w południowo-zachodnim narożniku działki nr 1097/3. Obiekt jednokondygnacyjny, parterowy. Zgodnie z udostępnionym dziennikiem budowy, posadzka wewnątrz wykończona jest kostką betonowej. Dach jednospadowy, pokryty blachodachówką. Konstrukcja stalowa.

4.4. Stan prawny nieruchomości gruntowej

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Grajewie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr LM1G/00031054/4. Księga wieczysta została założona dnia 20 listopada 2001 r. oraz ujawniona w systemie elektronicznym 18 kwietnia 2011 r.

Zgodnie z działem **I-O** księga wieczysta prowadzona jest dla nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych nr 1097/3, 1098/1, 1105/2, 1097/2, 1098/1 o łącznej powierzchni 0,1043 ha, położonej w województwie podlaskim, w powiecie grajewskim, w gminie i mieście Szczuczyn, przy Pl. 1000-lecia. Sposób korzystania określony został dla działek ew. nr 1097/3, 1098/1, 1105/2 jako „działka gruntu niezabudowana”, zaś dla działek nr 1097/2, 1098/2 – Bi, tj. inne tereny niezabudowane. W dziale I-O ujawniono powierzchnię dwóch działek, tj. działki ew. nr 1097/2 – 0,0175 ha oraz 1098/2 – 0,0246 ha.

Dział **I-Sp** nie zawiera wpisów.

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

W dziale **III** widnieją następujące wpisy:

- ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością o treści *„służebność polegająca na swobodnym nieodpłatnym dostępie na działki nr 1097/3, 1098/1 w celu wykonania niezbędnych prac remontowych i konserwacji zarówno budynku Urzędu Miejskiego jak i budynku mieszkalnego”*. Jednostka samorządu terytorialnego – Gmina i Miasto Szczuczyn. Wskazania innej nieruchomości – nieruchomość władająca:
 - księga wieczysta – 00025056, inne informacje – *„każdocześni właściciele lokali mieszkalnych mieszczących się w budynku przy Placu 1000-lecia nr 23 w Szczuczynie położonych na działce nr 1095”*.

