

OPERAT SZACUNKOWY
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH
ZLOKALIZOWANYCH
W KARLINIE, PRZY UL. KOŁOBRZESKIEJ 3
ZAPISANYCH W KW NR 8862 ORAZ KW NR 25270



OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Województwo	-	Zachodniopomorskie
Powiat	-	białogardzki
Gmina	-	Karlino
Obręb	-	Karlino - miasto
Arkusze mapy	-	1
Działki nr	-	25/5 27/1
Pow. Działek	-	2.8682 ha 1.6272 ha
Ks. wieczyste	-	8862 25270

Określona wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej w KW nr 8862 jako przedmiotu prawa własności wynosi:

$W_{KW\ 8862} = 9\ 400\ 000\ \text{zł}$
słownie: dziewięć milionów czterysta tysięcy złotych

Określona wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej w KW nr 25270 jako przedmiotu prawa własności wynosi:

$W_{KW\ 25270} = 800\ 000\ \text{zł}$
słownie: osiemset tysięcy złotych

SPIS TREŚCI

1. WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

2. PRZEDMIOT WYCENY

3. ZAKRES WYCENY

4. CEL WYCENY

5. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

5.1. Podstawa formalna

5.2. Podstawa materialno – prawna

5.3. Źródło danych merytorycznych

5.3.1. O przedmiocie wyceny

5.3.2. O rynku nieruchomości

6. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOSCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

7. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

7.1. Opis wycenianej nieruchomości

7.2. Stan prawny nieruchomości

7.3. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

10.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej

10.2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości niezabudowanej

11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

13. ZAŁĄCZNIKI

Zał. nr 1. Mapa lokalizacji nieruchomości.

Zał. nr 2. Kopia mapy zasadniczej w skali 1:500 z dnia 27 października 2008 r.

Zał. nr 3. Kopia odpisu z księgi wieczystej KW nr 8862 z dnia 19 listopada 2008 r.

Zał. nr 4. Kopia odpisu z księgi wieczystej KW nr 25270 z dnia 19 listopada 2008 r.

Zał. nr 5. Kopia wypisu z rejestru gruntów dla działki nr 25/5 z dnia 17 listopada 2008 r.

Zał. nr 6. Kopia wypisu z rejestru gruntów dla działki nr 27/1 z dnia 17 listopada 2008 r.

1. WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.1. OPIS NIERUCHOMOŚCI

1.1.1. Położenie: Karlino, ul. Kołobrzaska 3, powiat białogardzki, województwo zachodniopomorskie.

1.1.2. Oznaczenie wg ewidencji gruntów:

Obręb	Nr ark. mapy	Nr działki	Pow. [ha]	Nr księgi wieczystej	Właściciel
Nr 003 Karlino	1	25/5	2.8682	8862	DLH Nordisk Sp. z o.o.
		27/1	1.6272	25270	

1.1.3 Rodzaj nieruchomości:

KW nr 8862. Nieruchomość gruntowa zabudowana. Mienie nieruchome tworzy działka gruntu o powierzchni 2.8682 ha wraz z zabudowaniami. Działka w kształcie prostokąta położona wzdłuż dłuższego boku przy drodze wojewódzkiej biegnącej z Wałcza do Kołobrzegu. Nieruchomość zabudowana budynkami o charakterze magazynowo-produkcyjnym z częścią biurowo-socjalną oraz obiektami infrastrukturalnymi. W skład szacowanej nieruchomości wchodzi działka gruntu wraz z następującymi zabudowaniami:

- budynkiem hali magazynowej z częścią biurowo-socjalną o Pu = 2 179,37 m²,
- budynkiem hali magazynowej o Pu = 2 542,45 m²,
- budynkiem hali magazynowej i stolarni o Pu = 1 475 m²,
- budynkiem hali produkcyjno-magazynowej „Klejarni” o Pu = 1 329,29 m²,
- budynkiem hali magazynowej z częścią biurowo-socjalną o Pu = 2 179,37 m²,
- budynkiem suszarni drewna „Hamech” o Pu = 169,78 m²,
- budynkiem suszarni drewna „Lignomat” o Pu = 655,70 m²,
- budynkiem hali magazynowej z częścią biurowo-socjalną o Pu = 2 179,37 m²,
- budynkiem kotłowni i trafostacji o Pu = 365,41 m²,
- budynkiem suszarni tarcicy „Nardi” o Pu = 171,45 m²,
- budynkiem kotłowni opalanej trocinami,
- budynkiem parzelni drewna „Lignomat” o Pu = 64,28 m²,
- budynkiem suszarni drewna „Hamech” (mały) o Pu = 112,10 m².

Niezabudowany teren nieruchomości w dużej części utwardzony kostką brukową tworząc dojazdy i dojścia do wszystkich budynków. Zabudowania równomiernie rozmieszczone na działce stwarzając dogodny dostęp do samochodów ciężarowych, możliwości manewrowania i postoju. Teren nieruchomości całkowicie ogrodzony płotem z siatki metalowej i monitorowany systemem telewizji przemysłowej. Nieruchomość położona w odległości około 800 m od skrzyżowania drogi wojewódzkiej nr 163 z trasą europejską E28 łączącej zachodnie Niemcy z Białorusią przez Polskę i Litwę. Wjazd na teren nieruchomości odbywa się poprzez dwie bramy usytuowane we frontowej granicy, od ulicy Kołobrzesckiej.

KW nr 25270. Działka gruntu o powierzchni 1.6272 ha, niezabudowana, przylegająca do działki nr 25/5 (KW nr 8862). Działka w kształcie zbliżonym do kwadratu, położona równie. wzdłuż. drogi wojewódzkiej nr 163. W dniu oględzin działka była niezabudowana i porośnięta młodym drzewostanem

samosiewnym iglastym (około 5-7 letnim) oraz roślinnością trawiastą. Teren działki o płaskim ukształtowaniu, nieogrodzony.

Nieruchomości położone są na terenie, dla którego brak jest obowiązującego miejscowego szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania teren nieruchomości opisany jest jako „tereny i obiekty przemysłowo-produkcyjne, magazynowo-składowe, gospodarcze w tym zespoły wydzielone z garaży i parkingów”.

Lokalizacja jak i dojazd do nieruchomości korzystny, drogami asfaltowymi. Uzbrojenie terenu pełne.

1.2. CEL WYCENY:

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb informacyjnych.

1.5. DATA SPORZĄDZENIA OPERATU: 09.12.2008 r.

.....
(pieczęć i podpis)

2. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zlokalizowana w Karlinie, przy ul. Kołobrzeskiej 3 stanowiąca zabudowaną działkę gruntu nr 25/5, oraz nieruchomość niezabudowana stanowiąca działkę gruntu nr 27/1. Nieruchomości są zapisane w księgach wieczystych KW nr 8682 oraz KW nr 25270 prowadzonych przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Białogardzie.

Dane ewidencyjne nieruchomości:

Obręb	Nr ark. mapy	Nr działki	Pow. [ha]	Nr księgi wieczystej	Właściciel
Nr 003 Karlino	1	25/5	2.8682	8862	DLH Nordisk Sp. z o.o.
		27/1	1.6272	25270	

3. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny odrębnie objęto prawo własności gruntu działki nr 25/5 o powierzchni 2.8682 ha wraz z istniejącymi zabudowaniami o charakterze przemysłowym zapisanej w KW nr 8862 oraz prawo własności niezabudowanej działki gruntu nr 27/1 o powierzchni 1.6272 ha zapisanej w KW nr 25270 stanowiących własność „DLH Nordisk” Sp. z o.o.

4. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb informacyjnych.

5. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

5.2. PODSTAWA MATERIALNO – PRAWNA

5.2.1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami /Dz.U. 2004r nr 261 poz. 2603 -tekst jednolity -z późniejszymi zmianami/.

5.2.2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego /Dz. U. 2004 nr 207 poz. 2109 -tekst jednolity/ -z późniejszymi zmianami.

5.2.3. Kodeks Cywilny -Ustawa z dnia 23.04.1964 r. z późniejszymi zmianami.

5.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

5.3.1. O PRZEDMIOCIE WYCENY

5.3.1.1. Wizja terenowa przeprowadzona w dniu 14 listopada 2008 r.

5.3.1.2. Mapa zasadnicza w skali 1:500 z dnia 27 października 2008 r.

5.3.1.3. Odpis z księgi wieczystej KW nr 8862 z dnia 19 listopada 2008 r.

5.3.1.4. Odpis z księgi wieczystej KW nr 25270 z dnia 19 listopada 2008 r.

5.3.1.5. Wypis z rejestru gruntów dla działki nr 25/5 z dnia 17 listopada 2008 r.

5.3.1.6. Wypis z rejestru gruntów dla działki nr 27/1 z dnia 17 listopada 2008 r.

5.3.2. O RYNKU NIERUCHOMOŚCI

5.3.2.2. Informacje uzyskane z Internetu i prasy specjalistycznej

6. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

6.1. Data sporządzenia wyceny 09.12.2008 r.

6.2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 14.11.2008 r.

6.3. Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny 14.11.2008 r.

6.4. Data dokonania oględzin nieruchomości 14.11.2008 r.

7. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

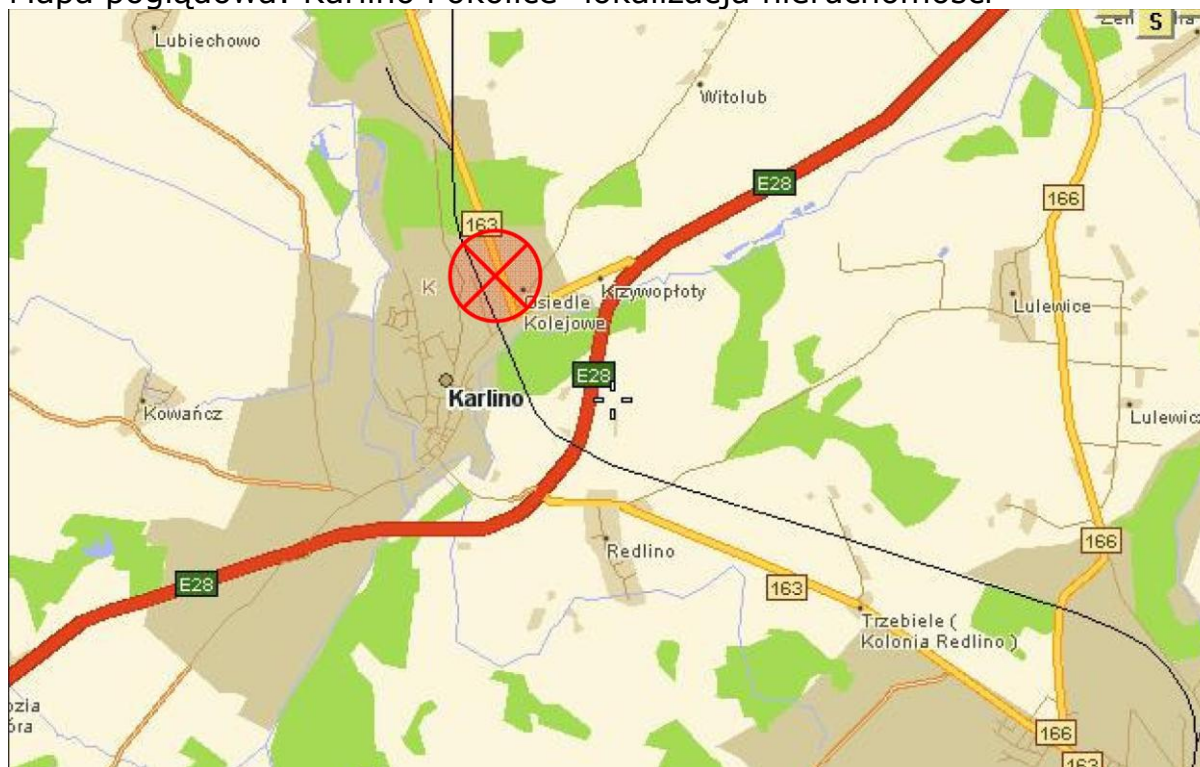
7.1. OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Opis lokalizacji nieruchomości

Przedmiotowe nieruchomości położone są w miejscowości Karlino w powiecie białogardzkim, przy ulicy Kołobrzeskiej

3. Ulica ta jest w ciągu drogi wojewódzkiej nr 163 biegnącej z Wałcza do Kołobrzegu. Droga ta, w odległości około 800 m od szacowanej nieruchomości krzyżuje się z trasą europejską E28 łączącą zachodnie Niemcy z Białorusią przebiegając przez Polskę i Litwę. Sąsiedztwo szacowanych nieruchomości stanowią tereny przemysłowe zabudowane i niezabudowane oraz, po przeciwnej stronie drogi nowo powstające osiedle domów mieszkalnych. W odległości około 30 m od tylnej granicy działki przebiega linia kolejowa. Usytuowanie nieruchomości w przestrzeni lokalnej oraz bliskość do drogi międzynarodowej E28 stwarza korzystny wpływ na atrakcyjność nieruchomości. Dojazdu do nieruchomości nie utrudniają te. ograniczenia komunikacyjne dla pojazdów ciężarowych o dużym tonażu i gabarytach.

Mapa poglądowa: Karlino i okolice -lokalizacja nieruchomości



Źródło: www.mapa.szukacz.pl

Opis nieruchomości

Szacowane nieruchomości znajdują się w miejscowości Karlino, gm. Karlino, w odległości 6 km na północ od Białogardu, siedziby powiatu. Oszacowaniu poddano nieruchomości stanowiące działki gruntu nr 25/5 i 27/1, z których pierwsza jest zabudowana budynkami o charakterze przemysłowym, opisanymi w dalszej części opracowania.

Dane ewidencyjne działek:

Obręb	Nr ark. mapy	Nr działki	Pow. [ha]	Nr księgi wieczystej	Właściciel
Nr 003	1	25/5	2.8682	8862	DLH

Karlino		27/1	1.6272	25270	Nordisk Sp. z o.o.
---------	--	------	--------	-------	-----------------------

Działka nr 25/5 zapisana w KW nr 8862 Nieruchomość gruntowa zabudowana. Mienie nieruchome tworzy działka gruntu o powierzchni 2.8682 ha wraz z zabudowaniami. Działka w kształcie prostokąta położona wzdłuż dłuższego boku przy drodze wojewódzkiej biegnącej z Wałcza do Kołobrzegu. Nieruchomość zabudowana budynkami o charakterze magazynowo-produkcyjnym z częścią biurowo-socjalną oraz obiektami infrastrukturalnymi. W skład szacowanej nieruchomości wchodzi działka gruntu wraz z następującymi zabudowaniami:

- budynkiem hali magazynowej z częścią biurowo-socjalną o Pu = 2 179,37 m²,
- budynkiem hali magazynowej o Pu = 2 542,45 m²,
- budynkiem hali magazynowej i stolarni o Pu = 1 475 m²,
- budynkiem hali produkcyjno-magazynowej „Klejarni” o Pu = 1 329,29 m²,
- budynkiem hali magazynowej z częścią biurowo-socjalną o Pu = 2 179,37 m²,
- budynkiem suszarni drewna „Hamech” o Pu = 169,78 m²,
- budynkiem suszarni drewna „Lignomat” o Pu = 655,70 m²,

- budynkiem hali magazynowej z częścią biurowo-socjalną o Pu = 2 179,37 m²,
- budynkiem kotłowni i trafostacji o Pu = 365,41 m²,
- budynkiem suszarni tarcicy „Nardi” o Pu = 171,45 m²,
- budynkiem kotłowni opalanej trocinami,
- budynkiem parzelni drewna „Lignomat” o Pu = 64,28 m²,
- budynkiem suszarni drewna „Hamech” (mały) o Pu = 112,10 m².

Niezabudowany teren nieruchomości w dużej części utwardzony kostką brukową tworząc dojazdy i dojścia do wszystkich budynków. Zabudowania równomiernie rozmieszczone na działce stwarzając dogodny dostęp do samochodów ciężarowych, możliwości manewrowania i postoju. Teren nieruchomości całkowicie ogrodzony płotem z siatki metalowej i monitorowany systemem telewizji przemysłowej. Nieruchomość położona w odległości około 800 m od skrzyżowania drogi wojewódzkiej nr 163 z trasą europejską E28 łączącej zachodnie Niemcy z Białorusią przez Polskę i Litwę. Wjazd na teren nieruchomości odbywa się poprzez dwie bramy usytuowane we frontowej granicy, od ulicy Kołobrzskiej.

Nieruchomość zabudowana jest zespołem budynków tworzących funkcjonalną całość o charakterze magazynowo-produkcyjnym z częścią biurowo-socjalną. Łączna powierzchnia użytkowa obiektów przemysłowych wynosi 9 064,83 m². Budynki o różnych funkcjach tworzą zakład drzewny zajmujący się magazynowaniem, sortowaniem i wstępną obróbką drewna krajowego i importowanego. Na działce istnieją również obiekty pomocnicze: portiernia, budynki kotłowni oraz instalacje odpylania i przesyłu trocin do kotłowni trocinowej. Nieruchomość wraz z istniejącymi obiektami jest użytkowana zgodnie z przeznaczeniem. Teren nieruchomości posiada pełne ogrodzenie, w większości z siatki metalowej ogrodzeniowej. Od frontu istnieje metalowa

brama rozsuwana. Posadowienie budynków na działce, stwarza możliwości swobodnego manewru samochodów dostawczych, ciężarowych i dojazdu ich do zaplecza budynków. Niezabudowany teren nieruchomości stanowi część utwardzona oraz nieutwardzona, zagospodarowana w formie trawnika i miejsc postojowych dla pracowników firmy.

Przy wjeździe na teren nieruchomości, po lewej stronie znajduje się portiernia. Dalej, za nim po lewej stronie znajdują się budynki suszarni. Z prawej strony wjazdu posadowiony jest budynek magazynowy z częścią biurowo-socjalną, a w dalszej części hale magazynowo-produkcyjne.

Uzbrojenie terenu:

- sieć elektryczna,
- sieć wodociągowa,
- sieć gazowa,
- kanalizacja sanitarna,
- linia telefoniczna.

Działka, wjazd, parkingi i zaplecze

Teren niezabudowany jest w części utwardzony. Utwardzenia te stanowią dojazd do budynków i miejsca postojowe dla pracowników i gości przybywających do firmy. Obszar nieutwardzony, jest porośnięty trawą.

Opis zabudowy na działce nr 25/5 jako nieruchomości zapisanej w KW nr 8862.

1 Hala produkcyjno magazynowa z częścią biurowo-socjalną

Elewacja



Część biurowa

Budynek hali jest w części dwukondygnacyjny. Na parterze mieści się część socjalna zapewniająca obsługę pracowników fizycznych. Na piętrze budynku znajdują się pomieszczenia biurowe. Konstrukcja części wydzielonej z hali magazynowej jest o lekkiej stalowej konstrukcji z obudową ścian wewnętrznych działowych z płyt o lekkiej konstrukcji. Pozostałą część budynku stanowi część magazynowa. Wejście do biur znajduje się w ścianie szczytowej znajdującej się po prawej stronie wjazdu na teren nieruchomości.

Część magazynowa

Opis konstrukcji i wykończenia budynku:

- Fundamenty: stopy i ławy wylewane z betonu zbrojonego,
- Konstrukcja nośna oparta na ramie stalowej,
- Ściany osłonowe z blachy stalowej trapezowej na ryglach z izolacją wewnętrzną z wełny mineralnej g r. 15 cm,
- Ściany części socjalno-biurowej obudowane blachą trapezową z izolacją z wełny mineralnej, od środka ściany wykonane z gazobetonu o gr. 24 i 12 cm,
- Strop międzykondygnacyjny z płyt kanałowych oraz WPS na belkach stalowych,
- Schody dwubiegowe ze stopnicami z twardego drewna oraz (drugie) zabiegowe stalowe ze stopnicami drewnianymi,
- Posadzki: w magazynie betonowe zbrojone zatarte na gładko, w części socjalnej na parterze terakota, w części biurowej na piętrze podłogi drewniane
- Nadproża z elementów prefabrykowanych typu L-19 i żelbetowe,
- Pokrycie dachu – płyta włókowo-cementowa, od spodu blacha trapezowa,
- Dach ocieplony warstwą wełny mineralnej,
- Wewnątrz części biurowo-socjalnej ściany malowane farbami emulsyjnymi oraz wykończone płytkami ceramicznymi,
- Stolarka drzwiowa płycinowa i PCV,
- Stolarka okienna PCV,
- Opierzenia i obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej,
- Rynny i rury spustowe systemowe, metalowe.

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy: 2 038,40 m²

Powierzchnia użytkowa: **2 179,37 m²**, w tym:

- powierzchnia magazynowa: 1 788,17 m²,
- powierzchnia socjalno-biurowa: 391,20 m².

Kubatura: 15 167,95 m³.

Instalacje w budynku:

- energia elektr.,
- wodociągowa,
- kanalizacyjna,
- telefoniczna,
- c.o.,
- przeciwpożarowa.

Zużycie techniczne – stan techniczny budynku określono na podstawie oględzin nieruchomości dokonanych w dniu wizji terenowej. Przyjęto stopień zużycia technicznego ST = 10%.

Zużycie funkcjonalne – zastosowane w przypadku tego budynku projektowe rozwiązania użytkowe oraz wykorzystane do budowy materiały konstrukcyjne i wykończeniowe nie odbiegają od stosowanych aktualnie rozwiązań projektowych. Budynek jest użytkowany zgodnie z jego przeznaczeniem. Stopień zużycia funkcjonalnego określono na 0%.

Zużycie środowiskowe – w otoczeniu szacowanej nieruchomości nie znajdują się, ani nie są projektowane uciążliwe dla środowiska zakłady produkcyjne, brak emitorów zanieczyszczeń gazowych. Na terenie, gdzie zlokalizowana jest szacowana nieruchomość nie odnotowuje się szkodliwego wpływu na trwałość obiektów budowlanych i jakość gruntu – nie występują szczególnie szkodliwe kwaśne deszcze, opad pyłów itp. Stopień zużycia środowiskowego określono na 0 %.

Ostatecznie stopień zużycia budynku określono jako $f_{maks}(ST, SF, SS) = f_{maks}(10; 0; 0) = 10\%$.

2 Hala magazynowa

Elewacja

Budynek jednokondygnacyjny. Bramy przejazdowe w ścianach szczytowych. Budynek nie jest ogrzewany. Położony jest po prawej stronie głównego wjazdu na teren nieruchomości. Hala o konstrukcji stalowej, ramowej, z przedzieleniem w połowie długości.

Opis konstrukcji i wykończenia budynku:

- Fundamenty: stopy i ławy wylewane z betonu zbrojonego,
- Konstrukcja nośna oparta na ramach stalowych w rozstawie co 5 m,
- Ściany osłonowe z desek o grubości 25 mm na ryglach drewnianych 150 x 75 mm,
- Dach dwuspadowy o nachyleniu połaci 15 stopni,
- Pokrycie dachu z płyt falistych na płatwiach drewnianych 175 x 75 mm,
- Bramy rozsuwane stalowe szkieletowe wypełnione deskami,
- Posadzki betonowe zatarte na gładko,
- Naświetla dachowe z tworzywa sztucznego,
- Opierzenia i obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej,
- Rynny i rury spustowe systemowe, metalowe.

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy: 2 548,94 m² Powierzchnia użytkowa: 2 542,45 m²,
Kubatura: 19 075,80 m³.

Instalacje w budynku : -energia elektr., -odgromowa.

Zużycie techniczne – stan techniczny budynku określono na podstawie oględzin nieruchomości dokonanych w dniu wizji terenowej. Przyjęto stopień zużycia technicznego $ST = 14\%$.

Zużycie funkcjonalne – zastosowane w przypadku tego budynku projektowe rozwiązania użytkowe oraz wykorzystane do budowy materiały konstrukcyjne i wykończeniowe nie odbiegają od stosowanych aktualnie rozwiązań projektowych. Budynek jest użytkowany zgodnie z jego przeznaczeniem. Stopień zużycia funkcjonalnego określono na 0% .

Zużycie środowiskowe – w otoczeniu szacowanej nieruchomości nie znajdują się, ani nie są projektowane uciążliwe dla środowiska zakłady produkcyjne, brak emitorów zanieczyszczeń gazowych. Na terenie, gdzie zlokalizowana jest szacowana nieruchomość nie odnotowuje się szkodliwego wpływu na trwałość obiektów budowlanych i jakość gruntu – nie występują szczególnie szkodliwe kwaśne deszcze, opad pyłów itp. Stopień zużycia środowiskowego określono na 0% .

Ostatecznie stopień zużycia budynku określono jako $f_{maks}(ST, SF, SS) = f_{maks}(14; 0; 0) = 14\%$.

3 Hala magazynowa

Elewacja



Budynek jednokondygnacyjny. Wewnątrz budynku wydzielono ścianami o lekkiej konstrukcji pomieszczenia biurowe dla brygadzystów z niewielką częścią socjalną. Budynek połączony jest funkcjonalnie z nowym budynkiem klejarni. Wjazd do budynku odbywa się przez bramy podnoszone, segmentowe górne, z których jedna usytuowana jest w ścianie szczytowej tylnej, a druga w bocznej ścianie.

Opis konstrukcji i wykończenia budynku:

- Fundamenty: stopy i ławy wylewane z betonu zbrojonego,
- Konstrukcja nośna oparta na ramach stalowych,

- Ściany osłonowe z blachy trapezowej lakierowanej o wysokości profilu 45 mm zamocowanej do płatwi i rygli (zetowniki zimnigięte),
- Ściany i dach ocieplone od wewnątrz wełną mineralną klejoną do folii paroprzepuszczalnej stanowiącej kolorową podbitkę,
- Wnętrze hali podzielone jest na dwie części: magazynową i produkcyjną z wyodrębnioną częścią biurowo-socjalną,
- W części produkcyjnej w ścianach zamontowane są okna i doświetla, oraz naświetla w połaciach dachowych,
- W części magazynowej dostęp światła naturalnego zapewniają naświetla dachowe,
- Hala posiada ogrzewanie nadmuchowe, a w części biur.-soc. ogrzewanie wodne,
- W hali zamontowano instalację odciągu trocin,
- Dach dwuspadowy o nachyleniu połaci 15 stopni,
- Posadzki betonowe zatarte na gładko, częściowo wykonane z kostki poz-bruk,
- Opierzenia i obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej,
- Rynny i rury spustowe systemowe, metalowe.

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy: 1 500 m²

Powierzchnia użytkowa: 1 475 m², w tym:

-powierzchnia biurowo-socjalna: 35,28 m²,

Kubatura: 8 700 m³.

Instalacje w budynku :

- energia elektr.,
- wodociągowa,
- kanalizacyjna,
- grzewcza,
- odgromowa.

Stan techniczny i stopień zużycia.

Zużycie techniczne – stan techniczny budynku określono na podstawie oględzin nieruchomości dokonanych w dniu wizji terenowej. Przyjęto stopień zużycia technicznego ST = 13%.

Zużycie funkcjonalne – zastosowane w przypadku tego budynku projektowe rozwiązania użytkowe oraz wykorzystane do budowy materiały konstrukcyjne i wykończeniowe nie odbiegają od stosowanych aktualnie rozwiązań projektowych. Budynek jest użytkowany zgodnie z jego przeznaczeniem. Stopień zużycia funkcjonalnego określono na 0%.

Zużycie środowiskowe – w otoczeniu szacowanej nieruchomości nie znajdują się, ani nie są projektowane uciążliwe dla środowiska zakłady produkcyjne, brak emitorów zanieczyszczeń gazowych. Na terenie, gdzie zlokalizowana jest

szacowana nieruchomości nie odnotowuje się szkodliwego wpływu na trwałość obiektów budowlanych i jakość gruntu – nie występują szczególnie szkodliwe kwaśne deszcze, opad pyłów itp. Stopień zużycia środowiskowego określono na 0 %.

Ostatecznie stopień zużycia budynku określono jako $f_{maks}(ST, SF, SS) = f_{maks}(13; 0; 0) = 14\%$.

4 Hala produkcyjno-magazynowa

Elewacja



Budynek jednokondygnacyjny, wybudowany w latach 2007-2008 i oddany do użytkowania w 2008 r. Obiekt jednobryłowy z dachem dwuspadowym o niewielkim nachyleniu połaci (ok. 7 st.). Budynek o konstrukcji stalowej, przylega jednym bokiem do budynku magazynowego ze stolarnią i funkcjonalnie łączy się przez bramę wewnętrzną.

Opis konstrukcji i wykończenia budynku:

- Fundamenty wykonane w formie stóp żelbetowych,
- Konstrukcja nośna oparta na ramach stalowych zimnogiętych firmy „Lentab”,

- Ściany osłonowe oraz dach wykonano dwuwarstwowe z blachy trapezowej z ociepleniem z wełny mineralnej,
- Stolarka okienna PCV,
- Stolarka drzwiowa aluminiowa,
- Brama stalowa segmentowa górna „Crawford”,
- Naświetla dachowe,
- Hala posiada ogrzewanie nadmuchowe,
- W hali zamontowano instalację odciągu trocin,
- Posadzka przemysłowa,
- Opierzenia i obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej,
- Rynny i rury spustowe systemowe, metalowe.

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy: 1 365,70 m² Powierzchnia użytkowa: 1 329,29 m², w tym: Kubatura: 9 300 m³.

Instalacje w budynku : -energia elektr., -wodociągowa, -kanalizacyjna, -odciągu trocin, -grzewcza, -odgromowa.

Stan techniczny i stopień zużycia.

Zużycie techniczne – stan techniczny budynku określono na podstawie oględzin nieruchomości dokonanych w dniu wizji terenowej. Przyjęto stopień zużycia technicznego ST = 4%.

Zużycie funkcjonalne – zastosowane w przypadku tego budynku projektowe rozwiązania użytkowe oraz wykorzystane do budowy materiały konstrukcyjne i wykończeniowe nie odbiegają od stosowanych aktualnie rozwiązań projektowych. Budynek jest użytkowany zgodnie z jego przeznaczeniem. Stopień zużycia funkcjonalnego określono na 0%.

Zużycie środowiskowe – w otoczeniu szacowanej nieruchomości nie znajdują się, ani nie są projektowane uciążliwe dla środowiska zakłady produkcyjne, brak emitorów zanieczyszczeń gazowych. Na terenie, gdzie zlokalizowana jest szacowana nieruchomość nie odnotowuje się szkodliwego wpływu na trwałość obiektów budowlanych i jakość gruntu – nie występują szczególnie szkodliwe kwaśne deszcze, opad pyłów itp. Stopień zużycia środowiskowego określono na 0 %.

Ostatecznie stopień zużycia budynku określono jako $f_{maks} (ST, SF, SS) = f_{maks} (4; 0; 0) = 4\%$.

6 Suszarnia drewna „Lignomat”

Elewacja



Budynek jednokondygnacyjny, zawierający sześć komór suszarniczych, oraz korytarz biegnący wzdłuż długiego boku budynku z pomieszczeniem operatora urządzeń suszarni. Budynek Położony jest tuż przy granicy frontowej działki, po lewej stronie wjazdu. Do ściany szczytowej, od strony wjazdu przylega dobudówka, w której znajduje się portiernia.

Opis konstrukcji i wykończenia budynku:

- Fundamenty betonowe,
- Komory suszarnicze wykonane z betonu, jako trzy ściany, na których oparto strop żelbetowy o grubości 30 cm zbrojony krzyżowo,
- Konstrukcję korytarza stanowią słupy stalowe z kątowników gorącowałcowanych,
- Obudowa korytarza z desek na ryglach wypełnionych wełną mineralną a od strony wewnętrznej płyta gipsowo- kartonowa,
- Więźba dachowa jednospadowa płatwiowo-kleszczowa z pełnym deskowaniem pokrytym papą,
- Posadzka w komorach suszarniczych betonowa zatarta na gładko zbrojona prętami,

- W pomieszczeniach komunikacji posadzka betonowa pokryta wykładziną PCV,
- Obudowa ścian betonowych i korytarza z desek ułożonych pionowo na zakład na łątach,
- Stolarka drzwiowa stalowa i drewniana,
- Opierzenia i obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej,
- Rynny i rury spustowe systemowe, metalowe.

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy: 730,7 m²

Powierzchnia użytkowa: 655,70, w tym: -powierzchnia komór suszarniczych: 521,10 m², -powierzchnia sterowni i komunikacji: 134,60 m²,

Kubatura: 5 295,0 m³.

Instalacje w budynku :

- energia elektr.,
- wodociągowa,
- grzewcza technologiczna,
- kanalizacyjna,
- odgromowa.

Zużycie techniczne – stan techniczny budynku określono na podstawie oględzin nieruchomości dokonanych w dniu wizji terenowej. Przyjęto stopień zużycia technicznego ST = 19%.

Zużycie funkcjonalne – zastosowane w przypadku tego budynku projektowe rozwiązania użytkowe oraz wykorzystane do budowy materiały konstrukcyjne i wykończeniowe odbiegają od stosowanych aktualnie rozwiązań projektowych.

Budynek jest użytkowany zgodnie z jego przeznaczeniem.

Stopień zużycia funkcjonalnego określono na 15%.

Zużycie środowiskowe – w otoczeniu szacowanej nieruchomości nie znajdują się, ani nie są projektowane uciążliwe dla środowiska zakłady produkcyjne, brak emitorów zanieczyszczeń gazowych. Na terenie, gdzie zlokalizowana jest szacowana nieruchomość nie odnotowuje się szkodliwego wpływu na trwałość obiektów budowlanych i jakość gruntu – nie występują szczególnie szkodliwe kwaśne deszcze, opad pyłów itp. Stopień zużycia środowiskowego określono na 0 %.

Ostatecznie stopień zużycia budynku określono jako $f_{maks}(ST, SF, SS) = f_{maks}(19; 15; 0) = 19\%$.

7 Budynek kotłowni i trafostacji

Elewacja



Budynek wykonany w technologii tradycyjnej, jednokondygnacyjny, wolnostojący. Budynek składa się z dwóch oddzielonych części, z których jedna przeznaczona jest na kotłownię a w drugiej mieszczą się urządzenia transformatora. W kotłowni znajdują się 3 kotły gazowe Viessmann Turbomat R o mocy 1160 kW każdy. Dwa kotły są niskotemperaturowe, wodne o maksymalnej temperaturze czynnika grzewczego do 100oC, a trzeci jest kotłem parowym o maksymalnej temperaturze pary do 160 oC. Trzeci kocioł może być zasilany również olejem opałowym. W pomieszczeniu obok kotłowni znajdują się 4 zbiorniki oleju po 1500 l

każdy. W drugiej części budynku znajduje się stacja transformatorowo-rozdzielcza.

Opis konstrukcji i wykończenia budynku:

- Fundamenty: ławy wylewane z betonu zbrojonego i ściany fundamentowe murowane z bloków betonowych M6,
- Ściany zewnętrzne murowane z betonu komórkowego, ocieplone warstwą ze styropianu – 5 cm i licowane cegłą klinkierową,
- Ściany wewnętrzne z betonu komórkowego,
- Dach dwuspadowy o konstrukcji stalowej z płatwi z dwuteownika 160 mm,
- Pokrycie dachu z płyty warstwowej PW-8, nachylenie połaci ok. 25o,
- Stolarka drzwiowa i okienna stalowa,
- Kominy z blachy nierdzewnej,
- Podłogi pokryte płytkami gresowymi,
- Nadproża z elementów prefabrykowanych typu L-19 i żelbetowe,
- Ściany pokryte do połowy wysokości płytkami gresowymi a powyżej malowane farbą emulsyjną,
- Opierzenia i obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej,
- Rynny i rury spustowe systemowe, metalowe.

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy: 365,41 m² Powierzchnia użytkowa: 320,88 m²,
Kubatura: 1 644 m³.

Instalacje w budynku :

- energia elektr.,
- wodociągowa,
- kanalizacyjna,
- c.o.,
- przeciwpożarowa.

Zużycie techniczne – stan techniczny budynku określono na podstawie oględzin nieruchomości dokonanych w dniu wizji terenowej. Przyjęto stopień zużycia technicznego ST = 10%.

Zużycie funkcjonalne – zastosowane w przypadku tego budynku projektowe rozwiązania użytkowe oraz wykorzystane do

budowy materiały konstrukcyjne i wykończeniowe nie odbiegają od stosowanych aktualnie rozwiązań projektowych.
Budynek jest użytkowany zgodnie z jego przeznaczeniem.
Stopień zużycia funkcjonalnego określono na 0%.

Zużycie środowiskowe – w otoczeniu szacowanej nieruchomości nie znajdują się, ani nie są projektowane uciążliwe dla środowiska zakłady produkcyjne, brak emitorów zanieczyszczeń gazowych. Na terenie, gdzie zlokalizowana jest szacowana nieruchomość nie odnotowuje się szkodliwego wpływu na trwałość obiektów budowlanych i jakość gruntu – nie występują szczególnie szkodliwe kwaśne deszcze, opad pyłów itp.
Stopień zużycia środowiskowego określono na 0 %.

Ostatecznie stopień zużycia budynku określono jako $f_{maks}(ST, SF, SS) = f_{maks}(10; 0; 0) = 10\%$.

7.2. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

7.2.1. Stan ksiąg wieczystych

Przedmiotowe nieruchomości zapisane są w księgach wieczystych KW nr 8862 oraz KW nr 25 270. Księgi prowadzone są przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Białogardzie. Opisu stanu prawnego nieruchomości dokonano na podstawie odpisów tych ksiąg z 19 listopada 2008 r. Kopie odpisów stanowią załączniki do niniejszego opracowania.

KW nr 8862

DZIAŁ I – (OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI)

Położenie: Karlino, ul. Kołobrzaska nr 3, obręb nr 003,

Działka: działka nr 25/5 o powierzchni 2.8682 ha. Nieruchomość zabudowana

DZIAŁ II – (WŁASNOŚĆ)

„DLH Nordisk” Sp. z o.o. z siedzibą w Karlinie – na podstawie aktu notarialnego.

DZIAŁ III – (OBCIĄŻENIA I OGRANICZENIA)

Brak wpisów.

DZIAŁ IV – (HIPOTEKA)

Brak wpisów.

KW nr 25270

DZIAŁ I – (OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI)

Położenie: Karlino, ul. Kołobrzaska, obręb nr 3,

Działka: działka nr 27/1 o powierzchni 1.6272 ha. Nieruchomość niezabudowana

DZIAŁ II – (WŁASNOŚĆ)

„DLH Nordisk” Sp. z o.o. z siedzibą w Karlinie – na podstawie aktu notarialnego.

DZIAŁ III – (OBCIĄŻENIA I OGRANICZENIA)

Brak wpisów.

DZIAŁ IV – (HIPOTEKA)

Brak wpisów.

7.2.3 PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Stosownie do art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) plany miejscowe sporządzone przed dniem 01.01.1995 r. zachowują moc do czasu uchwalenia nowych planów, jednak nie dłużej niż do 31.12.2003 r. Nieruchomość jest położona na terenie dla którego brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 154, ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Karlino, przyjętym

Uchwałą nr XXI/215/08 z dnia 29 maja 2008 r. przez Radę Miejską w Karlinie, obszar na którym znajdują się działki nr ewid. 25/5 i 27/1 opisany jest jako "tereny i obiekty przemysłowo-produkcyjne, magazynowo-składowe, gospodarcze, w tym zespoły wydzielone z garaży i parkingów".