

Dogodny dojazd, niewielka odległość od miasta, możliwość szybkiego dojazdu do Grudziądza, jest dodatkowym atutem tych terenów. Biały Bór jest popularną miejscowością podmiejską, modną sypialnią miasta, w której w ostatnich latach powstało i obecnie jest budowanych wiele domu jednorodzinnych. Duży prestiż i bezpieczeństwo to dodatkowe atuty atrakcyjności tych terenów w otoczeniu lasów.

5.2. Stan zagospodarowania nieruchomości

Nieruchomość położona jest w Białym Borze przy skrzyżowaniu drogi krajowej nr 55 w kierunku Stolna-Torunia z drogą powiatową 44146 w kierunku Wałdowa Szlacheckiego, w niewielkiej odległości od głównej drogi – trasy wylotowej z miasta w kierunku na Toruń. Otoczenie i sąsiedztwo nieruchomości usługowo-produkcyjne, przemysłowe. Nieruchomość zlokalizowana przy drodze głównej dojazdowej do Grudziądza i drodze o małym natężeniu ruchu, drodze w kierunku Wałdowa, dogodne połączenie komunikacyjne z innymi dzielnicami miasta. Baza handlowo – usługowa w nieznaczącej odległości. Położenie korzystne. Nieruchomość zabudowana budynkiem biurowym, oraz posiada wydzielone miejsca postojowe, urządzonej zieleni, wjazdy i chodniki utwardzone. Teren wyposażony w urządzenia infrastruktury technicznej tj. drogę dojazdową, energię elektryczną, wodę z wodociągu, kanalizację. Działka gruntu ogrodzona płotem z bramami przesuwными.

5.3. Opis budynku

Budynek biurowy

Budynek wykonany w technologii mieszanej, w układzie ramowym z płytą stropową, wolnostojący, nie podpiwniczony, o dwóch kondygnacjach nadziemnych.

Rok budowy: 2004.

Konstrukcja:

- fundamenty: wylewane na mokro, żelbetowe,
- ściany: ściany fundamentowe z elementów prefabrykowanych, częściowo murowane z bloczków betonu komórkowego, cegły kratówki, ocieplone styropianem,
- stropy: gęstożebrowe, typu filigran,
- dach: płyty warstwowe typu PREKON,
- rynny i rury spustowe z pcw,
- schody: wewnętrzne konstrukcji betonowej okładane płytkami typu gress,
- elewacja – ocieplenie styropianem, tynk strukturalny,

Elementy wykończeniowe:

- tynki cementowo-wapienne z gładzią gipsową, malowane,
- stolarka okienna typowa zespolona z profili aluminiowych,
- stolarka drzwiowa typowa; drzwi wewnętrzne płytowe,
- ściany malowane, okładane płytkami glazurowanymi
- posadzki: w zależności od funkcji pokrycie z płytek terakota i pcw podłogowe, wykładzina dywanowa,

Budynek wyposażony jest w następujące instalacje:

- elektryczną oświetleniową i gniazd wtykowych,
- wodno-kanalizacyjną,
- co,
- teletechniczną.
- klimatyzacyjną,
- antywłamaniową,
- telewizji przemysłowej

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy :	429,60 m ²
Powierzchnia użytkowa :	722,19 m ²
Kubatura:	3 239,20 m ³

W budynku znajduje się łącznie 37 pomieszczeń oraz 2 garaże na parterze.

Budynek wybudowany w typowej technologii, o współczesnej architekturze, o średnim standardzie wykończenia oraz jest dostosowany do obsługi osób niepełnosprawnych.

W budynku funkcjonuje Urząd Celny oraz część pomieszczeń biurowych jest wynajmowana różnym firmom.

Opisu budynku dokonano na podstawie oględzin oraz dokumentacji technicznej. Załącznikiem niniejszego operatu są zdjęcia nieruchomości.

Ocena stanu technicznego : konserwacja i utrzymanie budynków jest prowadzone d starannie, budynek posiada widoczne zużycie poszczególnych elementów wykończeniowych /klatki schodowe, tynki, powłoki malarskie, schody, podłogi, /. Budynek w średnim stanie technicznym.

5.4. Stan prawny

Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Grudziądzu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą KW TO1U/00032886/8 , w której na dzień badania stwierdzono następujący stan prawny:

Dział I - Oznaczenie nieruchomości – gmina Grudziądz, Biały Bór, działka nr 46/24, o powierzchni 0,6150 ha,

Służebność gruntowa przejścia i przejazdu na teren nieruchomości przez działkę nr 46/11 na rzecz każdoczesnego właściciela działki nr 46/24,

Dział II - Właściciel – Grudziądzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedziba w Grudziądzu,

Dział III - Ciężary i ograniczenia – wpisu brak,

Dział IV - Hipoteka – wpisu brak,

Dane z ewidencji gruntów:

Jednostka ewidencyjna : Grudziądz,

Obręb: Biały Bór,

Właściciel: Grudziądzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedziba w Grudziądzu,

Działka: 46/24,

Powierzchnia: 0,6150 ha

KW: TO1U/00032886/8,

Dane zawarte w KW i w ewidencji gruntów są identyczne. Załącznikiem są wypisy z dokumentów potwierdzające zgodność danych.

Przy określeniu wartości rynkowej praw do nieruchomości uwzględniono ,w pozycji 9.2. niniejszego operatu, wpisaną w dziele III księgi wieczystej służebność przejścia i przejazdu.

6. PRZEZNACZENIE W PLANIE NIERUCHOMOŚCI

W myśl ustawy z dnia 27.03.2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gospodarowanie przestrzenią na obszarach pozbawionych planu miejscowego następuje na podstawie przepisów szczególnych i z uwzględnieniem wymogów art.61 w/w ustawy. Wyceny dokonano w warunkach przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie skrzyżowania drogi krajowej nr 55 z drogą powiatową nr 1395C w obrębie Biały Bór, gmina Grudziądz, zatwierdzonego Uchwałą nr LVII/552/2018 Rady Gminy Grudziądz, w/w działka znajduje się w granicach obszaru oznaczonego symbolem 1P/U o przeznaczeniu :

przeznaczenie podstawowe – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej,

przeznaczenie dopuszczalne – realizacja wszelkiego rodzaju produkcji składów i magazynów oraz zabudowy usługowej w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000m², za wyjątkiem zakładów o zwiększonym ryzyku albo o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu odrębnych przepisów oraz inwestycji związanych ze spopieleniem oraz przechowywaniem zwłok, skupem w tym składowaniem wszelkiego rodzaju odpadów, masarni, lakierni.