Szczegółowy opis:

Nieruchomość położona jest w północno-wschodniej części obrębu Prusy. W skład nieruchomości wchodzą działki nr 65/5 i 155 AM-1.

**Działka nr 155 AM-1** jest działką rolną i położona jest poza obszarem zainwestowania wsi. Działka posiada w miarę regularny kształt. Dostęp do działki zapewnia droga gruntowa, położona w odległości około 220 m od drogi asfaltowej. Działka jest uprawiana łącznie z nieruchomościami sąsiednimi. W dniu oględzin obsiana była zbożem ozimym. Przez teren nieruchomości przebiega rów melioracyjny. Sąsiedztwo nieruchomości stanowią podobne grunty rolne.
**Działka nr 65/5 AM-**1 posiada lekko nieregularny kształt. Działka stanowi część dawnego ośrodka produkcyjnego (tartaku). Południową granicę działki stanowi zabudowa mieszkaniowa oraz na małym fragmencie ul. Parkowa (wjazd na posesję), pozostałe granice stanowi zabudowa mieszkaniowo-gospodarcza oraz tereny niezabudowane. Północno-zachodnia i północno-zachodnia granica jest słabo widoczna w terenie. W dniu oględzin, działka nr 65/5 AM-1 zabudowana była zespołem 11 budynków, z których 10 zostało ujawnionych w ewidencji gruntów i budynków. Niektóre budynki posadowione są również na terenie sąsiednich działek, niechodzących w skład przedmiotowej nieruchomości. Pozostały, niezabudowany teren nieruchomości stanowił częściowo podwórze gospodarcze utwardzone betonem, kostką brukową, częściowo nieutwardzony, porośnięty dziką roślinnością, a częściowo wykorzystywany rolniczo.

Działka posiada możliwość podłączenia do sieci energetycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej. W południowo-zachodniej części działki posadowiona jest stacja trafo.
Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowią zabudowania mieszkaniowo – gospodarcze wsi oraz tereny niezainwestowane.

**Na terenie wycenianej nieruchomości znajdują się następujące budynki:
BUDYNEK NR 261** – budynek magazynowy, o konstrukcji szkieletowej, parterowy, kryty dachem płaskim pokrytym papą. Ściany budynku wykonane z desek, posadzka betonowa. Budynek posadowiony jest na działkach nr 404/5, 306/2 i 65/5. Powierzchnia zabudowy, w granicach przedmiotowej nieruchomości wynosi jedynie 3 m2. Stan budynku bardzo zły.

**BUDYNEK NR 260 –** budynek magazynowo-produkcyjny o konstrukcji drewnianej, parterowy, obudowany deskami. Obiekt powstał na kształcie złamanej litery „L”. Stropodach drewniany, kryty eternitem i blachą trapezową. Wylewka betonowa z licznymi spękaniami. Stolarka okienna drewniana, wrota drewniane. Powierzchnia zabudowy wynosi 310 m2, powierzchnia użytkowa 260 m2. Budynek posadowiony na działkach nr 404/5, 306/2 i 65/5. Powierzchnia zabudowy, w granicach działki nr 65/5 wynosi 262 m2. Stan budynku bardzo zły.
 **BUDYNEK NR 259** – budynek magazynowo - produkcyjny o konstrukcji stalowo-drewniano-murowanej, parterowy. Ściany budynku obite deskami, posadzka w części betonowa, w części drewniana. Budynek w części podpiwniczony. Stropodach drewniany, kryty papą. Dach częściowo zawalony, uszkodzone pokrycie dachu. Powierzchnia zabudowy wynosi 652 m2. posadowiony na działce nr 65/5. Stan budynku bardzo zły. Do budynku przylega wiata drewniana, kryta blachą trapezową o wym. 6,45m x 16,5m.

**BUDYNEK NR 68** – budynek biurowo-magazynowy, parterowy, o konstrukcji szkieletowej. Schody zewnętrzne betonowe. Ściany konstrukcyjne na szkielecie drewnianym. Oblicowanie zewnętrze ścian drewniane, z desek, pomalowane farbą, oblicowanie wewnętrzne płyta gipsowo-kartonowa oraz farba. Sufity wykonane z płyt gipsowo-kartonowych. Stropodach płaski, kryty blachą trapezową. Stolarka drewniana. Zespolony z budynkami nr 180 i 67. Powierzchnia zabudowy wynosi 90 m2, powierzchnia użytkowa 81 m2. Budynek posadowiony na działce 65/5 AM-1. Stan budynku można określić jako średni.

**BUDYNEK NR 180** – budynek magazynowo - produkcyjny z pomieszczeniami socjalnymi. Budynek o konstrukcji mieszanej, parterowy. Ściany murowane, stropodach drewniany, w części zawalony, kryty papą i blachą trapezową. Wylewka betonowa, spękana. Okna inwentarskie, naświetla drewniane, oszklone. Zespolony z budynkami nr 68 i 67. Powierzchnia zabudowy wynosi 624 m2, powierzchnia użytkowa 561 m2. Budynek posadowiony na działce 65/5 AM-1. Stan budynku można określić jako zły.

**BUDYNEK NR 67** – budynek magazynowo – produkcyjny, o konstrukcji mieszanej, parterowy. Ściany w części murowane, w części drewniane. Ściany od zewnątrz oblicowane deskami. Stropodach drewniany, ocieplony wełną mineralną, na odeskowaniu, kryty papą i blachą trapezową. Wylewka betonowa. Stolarka drewniana. Zespolony z budynkami nr 68 i 180. Powierzchnia zabudowy wynosi 489 m2. Budynek posadowiony na działce 65/5 AM-1. Stan budynku można określić jako zły.

**BUDYNEK NR 69** – budynek magazynowy, o konstrukcji tradycyjnej, murowanej, parterowy. Prawdopodobnie budynek pełnił kiedyś funkcję suszarni drewna. Ściany murowane. Tynk zewnętrzny cementowo-wapienny. Stropodach drewniany, kryty eterenitem. Posadzki betonowe. Bramy stalowe. Powierzchnia zabudowy wynosi 195 m2. Budynek posadowiony w części na działce 65/5 AM-1 (98 m2 PZ) oraz na działce 66/6 AM-1. Stan budynku można określić jako średni.

**BUDYNEK NR 70** – budynek magazynowy, o konstrukcji tradycyjnej, murowanej, parterowy. Prawdopodobnie budynek pełnił kiedyś funkcję kotłowni. Ściany murowane. Tynk zewnętrzny cementowo-wapienny. Stropodach drewniany, kryty blachą trapezową. Posadzki betonowe. Stolarka stalowa. W budynku znajdują się piece grzewcze wraz z niezbędnymi urządzeniami (wartość urządzeń nie stanowi przedmiotu wyceny). Powierzchnia zabudowy wynosi 141 m2. Budynek posadowiony w części na działce 65/5 AM-1 (139 m2 PZ) oraz na działce 66/6 AM-1. Stan budynku można określić jako średni.

**BUDYNEK NR 71** – budynek magazynowy, o konstrukcji mieszanej, parterowy. Ściany w części murowane, części wykonane z płyt blaszanych. Dach o konstrukcji stalowej, kryty eternitem płaskim, w bardzo złym stanie technicznym. Posadzka z płyt betonowych. Powierzchnia zabudowy wynosi 217 m2, powierzchnia użytkowa 191 m2. Budynek posadowiony w części na działce 65/5 AM-1 (110 m2 PZ) oraz na działce 66/6 AM-1. Stan budynku można określić jako bardzo zły.

**BUDYNEK NR 72** – budynek magazynowy, o konstrukcji stalowej, parterowy. Ściany z blachy. Dach płaski o konstrukcji aluminiowej, ocieplony, kryty blachą trapezową. Posadzka z płyt betonowych. Powierzchnia zabudowy wynosi 113 m2. Budynek posadowiony w części na działce 65/5 AM-1 (31 m2 PZ) oraz na działce 66/6 AM-1. Stan budynku można określić jako dobry.

**BUDYNEK NIEOZNACZONY W EGiB** – budynek o konstrukcji stalowej, parterowy. Ściany warstwowe z ociepleniem z wełny mineralnej. Dach płaski o konstrukcji aluminiowej, ocieplony, kryty blachą trapezową. Posadzka betonowa. Powierzchnia zabudowy wynosi 31 m2, powierzchnia użytkowa 23 m2. Budynek posadowiony na działce 65/5 AM-1. Stan budynku można określić jako dobry.

Przeznaczenie nieruchomości

➢ działka nr 65/5:
o 1P/U – tereny produkcyjno-usługowe;
o 2R – tereny rolne.
o część działki leży w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego i „B” ochrony konserwatorskiej;
o część działki znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.
➢ działka nr 155:
o 14R – tereny rolne;
o 15R – tereny rolne;
o 12WS – tereny wód powierzchniowych.