

## **II.1. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI .**

### **II.1.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.**

Nieruchomość, oznaczona w ewidencji gruntów działką nr 435/2 o powierzchni ogólnej 0,2568 ha położona w Sandomierzu przy ul. Lwowskiej 35a , stanowi własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Spółki „ PSK Rzeszów” Sp. z o. o. w Rzeszowie w likwidacji przy ul. Klementyny Hoffmanowej 19, na podstawie Decyzji Wojewody Tarnobrzeskiego z dnia 1996.08.12, Znak:G.III.7224-1/33/95/96. z prawem własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiące odrębny przedmiot własności na gruncie jw. Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Sandomierzu księga wieczysta KW nr K11S/00062046/9.

#### **DANE Z KSIĄGI WIECZYSTYCH:**

##### **DZIAŁ I – *oznaczenie nieruchomości***

*Położenie, obręb, opis i mapa, sposób korzystania, obszar* - Sandomierz Prawobrzeżny ,

działka nr - 435/2 ,

sposób korzystania – tory kolejowe

pow. 0,2568 ha

**DZIAŁ II – własność – Skarb Państwa**

Grunt w użytkowaniu wieczystym i własność budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiące odrębny przedmiot własności – Przedsiębiorstwo Handlowo- Usługowe „PSK Rzeszów” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na podstawie Decyzji Wojewody Tarnobrzeskiego z dnia 1996.08.12 , Znak : G.III.7224 1/33/95/96.

**DZIAŁ III – prawa , roszczenia i ograniczenia – brak wpisu**

**DZIAŁ IV – hipoteki – hipoteka umowna łączna na sumę 3.900.000,00 zł**

*Uwaga : Wydruk w/w księgi załączono do niniejszego opracowania)*

**DANE Z EWIDENCJI GRUNTÓW:**

- jednostka ewidencyjna – 260901\_1 Sandomierz
- obręb – 5 Sandomierz Prawobrzeżny
- jednostka rejestrowa – G.1301
- nr działki – 435/2
- powierzchnia działek ogółem – 0,2568 ha
- nr KW – K11S/000062046/9
- własność – Skarb Państwa
- 
- użytkowanie wieczyste- Rzeszowskie Przedsiębiorstwo Spedycji Krajowej w Rzeszowie , Gen. Maczka 10

*Uwaga: Wyrys z mapy ewidencyjnej i wypis z rejestru gruntów stanowi załącznik niniejszego opracowania.*

**II.1.2. OPIS NIERUCHOMOŚCI Z UWZGLĘDNIENIEM JEJ STANU TECHNICZEGO I UŻYTKOWEGO.**

**II.1.2.1. OPIS NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ**

**Ogólny opis lokalizacji i stanu otoczenia nieruchomości**

Nieruchomość objęta wyceną położona jest w prawobrzeżnej części Sandomierza. Miasto rozciąga się po obu brzegach Wisły, stanowi istotny ośrodek w regionie o znaczeniu turystycznym, administracyjnym, handlowym, gospodarczym i oświatowym.

Miasto o statusie powiatu, należy do województwa świętokrzyskiego i bezpośrednio graniczy z miastem Tarnobrzeg, również o statusie powiatu.

Między miastami kursuje komunikacja miejska. Sandomierz, zaliczany do najstarszych miast Polski, charakteryzuje się dużymi walorami architektoniczno-historycznymi oraz krajobrazowymi.

Miasto liczy ok. 23 tys. mieszkańców. Bezrobocie oscyluje wokół średniej krajowej. Duże zakłady przemysłowe zlokalizowane są głównie w prawobrzeżnej części miasta, do których zalicza się spółki z udziałem kapitału zagranicznego powstałe na bazie byłej Huty Szkła Okiennego oraz inne nowopowstałe firmy. Najbardziej zainwestowaną częścią miasta o charakterze usługowym są tereny położone na lewym brzegu Wisły, u podnóża zespołu zabytkowego starego miasta, wzdłuż ul. Żwirki i Wigury – dwupasmowej drogi krajowej nr 77.

W rejonie tym usytuowanych jest szereg zakładów usługowych, firm, hurtowni, stacje paliwowe oraz „gielda rolno-ogrodnicza”, która jest czynna całodobowo i jest największą tego rodzaju giełdą w południowo-wschodniej części kraju.

Sandomierz to ważny węzeł komunikacyjny, przez który przechodzą dwie drogi krajowe nr 77 ( Zwoleń – Kraków) i nr 79 ( Kielce- Rzeszów- Przemyśl), które krzyżują się przy moście na rzece Wiśle.

W okolicy Sandomierza ze względu na urodzajne gleby lessowe, uprawiane są kultury wieloletnie sadów owocowych wysoko -towarowych oraz warzywa w tunelach foliowych , w tym też rejonie rozwinął się dobrze przemysł przetwórstwa rolno-spożywczego.

Nieruchomość położona jest przy drodze wojewódzkiej relacji Sandomierz-Tarnobrzeg ( droga krajowa nr 79 ) tj. przy ulicy Lwowskiej od strony zachodniej i przy torowisku trakcji Skarżysko Kamienna -Tarnobrzeg Rozwadów.

Nieruchomość w kształcie prostokąta , ogrodzona ogrodzeniem trwałym, z wjazdem od ulicy Lwowskiej.

#### Opis aktualnego stanu nieruchomości

Nieruchomość będąca przedmiotem opracowania zabudowana jest budynkiem magazynowo - biurowym, z rampą rozładunkową przylegającą bezpośrednio do torów kolejowych (wzdłuż granicy wschodniej) wagą najazdową, z urządzonymi placami składowymi (węgla) i manewrowymi . Teren ten ogrodzony jest ogrodzeniem trwałym z bramą wjazdową od ul. Lwowskiej.

Budynek o powierzchni zabudowy 230 m<sup>2</sup> , parterowy bez podpiwniczenia położony w części południowo-zachodniej z urządzonym biurem i pomieszczeniami magazynowymi z wewnętrzną wagą. Do budynku od strony południowej wzdłuż torów kolejowych przylega rampa rozładunkowa dł.45 m. Budynek i rampa tworzą zwarty kompleks. W części południowej nieruchomości usytuowany jest również drugi budynek magazynowy konstrukcji lekkiej tj. ściany z blachy falistej na konstrukcji stalowej. Jest to budynek przewidziany do magazynowania opału mało odpornego na warunki atmosferyczne tj. brykiety, drewno itp. Plac poza budynkiem stanowiący plac składowy różnego typu węgla jest utwardzony asfaltem na podbudowie kamiennej. Tuż przy rampie wbudowano rampę najazdową 15 t. Cały obszar działki jest ogrodzony metalową siatką na słupkach metalowych osadzonych w gruncie z bramą wjazdową od ulicy Lwowskiej.( Aktualny stan nieruchomości wskazuje dokumentacja fotograficzna stanowiąca załącznik do niniejszego operatu szacunkowego).

### II.1.3. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI W MPZP

Zgodnie z ustaleniami Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego pomiędzy ul. Trześciowską, a Lwowską, Hołowniczą i rzeką Trześciówką na obszarze miasta Sandomierza zatwierdzonego uchwałą nr XXXIX/274/2001 Rady Miasta Sandomierza z dnia 26.04.2001 r. (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 72, poz. 772), przedmiotowa nieruchomość oznaczona działką nr ew. 435/2 położona jest na terenie oznaczonym na planie symbolem 1P BS o następującym zapisie tekstowym:

**1P BS** – tereny przemysłowo - składowe.