

Operat szacunkowy - wyciąg KZ1A/00018910/9

opisu i oszacowania niewydzielonej części nieruchomości stanowiącej działka nr 719, zabudowana nieruchomości o pow.0,60.00 ha

położonej: 62-831 Korzeniew, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW 18910 [NKW KZ1A/00018910/9]

2. Budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia:

działka nr 719, zabudowana nieruchomości o pow.0,60.00ha budynkiem sklepowym od strony drogi Mycielin-Zbiersk oraz budynkiem administracyjno –socjalnym z budynkiem produkcyjnym zbudowanym z płyty obornickiej

3. Stwierdzone prawa i obciążenia:

Wzmianki o prowadzonej egzekucji i hipoteki jak w załączonym wykazie w KW.

4.Umowy ubezpieczenia - nie stwierdzono

5.Osoby w których posiadaniu znajduje się nieruchomość:

Nieruchomość znajduje się w posiadaniu dłużnika Macieja Jakubowskiego, współwłaścicielem drugiej połowy jest Sławomir Jakubowski.

6.Sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika:

Lokal wdzierżawiony przez „CJM-TRANS” Magdalena Jakubowska.

7.Zgłoszone prawa do nieruchomości - nie zgłoszono

8.Oszacowanie z podaniem podstaw - Wartość rynkowa nieruchomości zostanie określona przez biegłego do dnia: 30.04.2013r.

Czynności rozpoczęto o godzinie 14:30 - zakończono o godzinie 15:30.

Przy czynnościach obecni byli:

Syn dłużnika Cezary Jakubowski

Biegła Sądowa mgr Magdalena Szydlak

Komornik pouczył obecne strony występujące bez adwokata lub radcy prawnego, iż zgodnie z art.946 kpc, na wniosek wierzyciela lub dłużnika, zgłoszony nie później niż podczas opisu i oszacowania, jak również z urzędu, może być wystawiona na licytację wydzielona część nieruchomości, której cena wywołania wystarcza na zaspokojenie wierzyciela egzekwującego.

Ponadto stwierdzono: -----

Uczestnicy czynności złożyli następujące wnioski i oświadczenia:

operat szacunkowy zabudowana nieruchomość komercyjna, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 719 o powierzchni 0.6000 ha, położona w miejscowości Korzeniew, gm. Mycielin (powiat kaliski, woj. wielkopolskie), w obrębie 0007-Korzeniew, jednostce ewidencyjnej 300707_2–Mycielin, zapisana w księdze wieczystej nr KZ1A/00018910/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kaliszu.

W dziale III KW 18910 widnieją wpisy:

- wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Krzysztofa Gralka;
- wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Jadwigi Gralka;
- wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Jolanty Musiał i Marka Musiał;

W dziale IV KW 18910 widnieją wpisy hipotek:

- hipoteka umowna zwykła w kwocie 160.000,00zł na rzecz Wielkopolskiego Banku Kredytowego S.A. Oddział w Kaliszu;
- hipoteka umowna zwykła w kwocie 2.000.000,00zł na rzecz Kredyt Inkaso I Niestanadrywzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty w Warszawie;
- hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 36.743,00zł na rzecz Gminy Mycielin z siedzibą w Mycielinie;
- hipoteka przymusowa w kwocie 82.870,72zł na rzecz Jolanty Musiał.

Na dzień wyceny Gmina Mycielin nie ma obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, na którym położona jest wyceniana nieruchomość.

Według STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA opracowanego dla gminy Mycielin, podjętego uchwałą nr XXI/91/2000 Rady Gminy Mycielin z dnia 30 listopada

2000 roku, nieruchomość położona jest na obszarze terenów zainwestowanych i preferowanych do zainwestowania mieszkalnictwa z usługami towarzyszącymi.

Dnia 06.04.2012 r. na wycenianą działkę gruntu była wydana decyzja RBL.6730.5.2012 o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania budynku produkcyjno-magazynowego soków i napojów chłodzących na budynek produkcyjno-magazynowy z częścią biurowo-socjalną preparatów chemicznych do mycia i dezynfekcji dla przemysłu.

Oznaczenie nieruchomości według wpisu do rejestru gruntów:

JEDNOSTKA EWIDENCYJNA: 300707_2- Mycielin

OBRĘB: 0007 Korzeniew

NR JEDNOSTKI REJESTROWEJ: G.261

POWIERZCHNIA: 0.6000 ha

WSPÓŁWŁAŚCICIELE: ½ Jakubowski Maciej Ryszard (uwaga do osoby: Spółka Cywilna WEGA z siedzibą w Korzeniewie)

½ Jakubowski Sławomir Paweł

Oznaczenie działki	Bliższe określenie położenia	Określenie użytków	Powierzchnia w ha	Nr KW
--------------------	------------------------------	--------------------	-------------------	-------

ark. nr dz.	opis oznacz.	uż.i klas	działki	
2 719	tereny przemysłowe	Ba	0.6000	0.6000 KW 18910

Stwierdzono zgodność pomiędzy wpisami w księdze wieczystej, a wpisami w rejestrze gruntów w zakresie podstawowych danych.

Nieruchomość obciążona jest prawem zobowiązaniowym.

Dnia 21.12.2009 r. została zawarta umowa najmu z datą pewną, pomiędzy Maciejem Jakubowskim (Wynajmujący), a P.W. „CJM-TRANS” Magdalena Jakubowska (Najemca), na podstawie której Wynajmujący oddał Najemcy w najem budynek biurowo-socjalny o pow. 120 m², pawilon o powierzchni 282 m² wraz z terenem przynależnym do budynku, działkę – plac utwardzony. Umowa została zawarta na czas określony – 10 lat, z możliwością automatycznego przedłużenia na 3 kolejne okresy.

Opis nieruchomości z uwzględnieniem stanu technicznego i użytkowego.

Lokalizacja, otoczenie i sąsiedztwo.

Nieruchomość zlokalizowana jest w północnej części powiatu kaliskiego, w gminie Mycielin, w miejscowości Korzeniew. Powiat kaliski ziemski jest jednym z 33 powiatów województwa wielkopolskiego. Usytuowany w południowo-wschodniej części województwa, leży w strefie wpływów trzech dużych ośrodków miejskich: Poznania, Łodzi i Wrocławia, z którymi posiada dobre połączenia komunikacyjne, kolejowe i autobusowe. W skład Powiatu Kaliskiego wchodzi 10 rolniczych gmin oraz miasto i gmina Stawiszyn. Powiat zajmuje powierzchnię 1160 km² i liczy ponad 80 tys. mieszkańców. Około 70 % jego powierzchni to użytki rolne.

LOKALIZACJA W OBRĘBIE GMINY

Gmina Mycielin położona jest w województwie wielkopolskim w północnej części powiatu kaliskiego, na pograniczu powiatu konińskiego i tureckiego. Gmina zajmuje obszar 111 km², w jej skład wchodzi 26 miejscowości, w tym 16 wsi sołeckich.

Wyceniana nieruchomość położona jest w centralnej części gminy, w odległości ok. 28 km od siedziby powiatu w Kaliszu, ok. 4 km od siedziby gminy Mycielin w Słuszkowie.

Korzeniew to wieś wysoko zurbanizowana, na jej terenie funkcjonuje szkoła podstawowa, gimnazjum, do którego uczęszcza młodzież z całego terenu gminy.

We wsi działa również Publiczne Przedszkole Samorządowe, Biblioteka Publiczna, ośrodek zdrowia, sklepy wielobranżowe.

DOSTĘPNOŚĆ

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do przebiegającej przez miejscowość drogi gminnej, o nawierzchni asfaltowej z chodnikami (dz. nr 704, użytek „dr”). Dodatkowo dojazd do nieruchomości

odbywa się z drogi powiatowej biegnącej na tyłach nieruchomości, o nawierzchni asfaltowej (dz. nr 747/1, użytek „dr”).

SĄSIEDZTWO

Nieruchomość usytuowana jest w centralnej części wsi. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa, zabudowa komercyjna.

Opis gruntu, zagospodarowanie terenu.

Nieruchomość obejmuje jedną działkę ewidencyjną o powierzchni 6000 m². Działka o kształcie prostokąta o wymiarach ok. 43 m szerokość, ok. 139,5 m głębokość. Działka zabudowana jest budynkami o funkcji komercyjnej, teren niezabudowany utwardzony kostką betonową i betonem (łączna powierzchnia utwardzeń – ok. 4000 m²). Ogrodzenie nieruchomości stanowi parkan betonowy, bramy wjazdowe stalowe.

Nieruchomość wyposażona jest w następującą infrastrukturę techniczną:

- sieć elektryczną
- sieć wodociagową + studnię głębinową
- sieć kanalizacji sanitarnej do szamba

Budynki

□ Budynek handlowo-usługowy.

Budynek wolno stojący, jednokondygnacyjny, bez podpiwniczenia, usytuowany we frontowej części działki, przy ulicy.

Budynek składa się z trzech odrębnych funkcjonalnie części: handlowej (sklep spożywczy), usługowej (dotychczasowy sposób użytkowania – bar), magazynowej (część dobudowana do pierwotnej bryły budynku). Każda z części posiada odrębne wejście.

Dane techniczne:

Powierzchnia użytkowa - 364,23 m²
Powierzchnia zabudowy - 414,20 m²
Kubatura ~1570,00 m³
Rok budowy - lata 60-te XX w.

Zestawienie pomieszczeń w budynku:

Lp	Pomieszczenie	Powierzchnia [m ²]
Sklep z przybudówką		
1.	sala sprzedaży	149,47
2.	korytarz	7,91
3.	magazyn	3,06
4.	zaplecze	10,10
5.	wc	4,90
6.	magazyn	39,90
7.	magazyn	14,50
8.	magazyn	8,00
9.	magazyn	23,65
Bar		
10.	komunikacja	14,60
11.	bar	7,28
12.	kuchnia	3,24
13.	wc dla personelu	3,48
14.	wc dla klientów	3,56
15.	sala konsumpcyjna	34,20
16.	magazyn z szatnią	17,53

17. sala bilardowa 18,85
RAZEM: 364,23

Wielkość powierzchni budynku ustalono na podstawie:

Dokumentacji technicznej: X

Wypisu z rejestru budynków:

Inwentaryzacji:

własnych pomiarów inwentaryzacyjnych: X

Opis rozwiązań materiałowo – konstrukcyjnych:

Fundamenty betonowe

Ściany murowane

Dach konstrukcji drewniano-stalowej, kryty eternitem i papą, obróbki z dachówki bitumicznej

Posadzki betonowe, płytki ceramiczne

Stolarka okna pvc, drzwi płytowe

Tynki, okładziny tynki cementowo-wapienne, malowanie, płytki ceramiczne, sufity podwieszane

Elewacja tynk cementowo-wapienny

Instalacje elektryczna

wodno-kanalizacyjna

c.o. z kotłowni miałowej

teletechniczne

Obiekt w zadowalającym stanie technicznym. Konstrukcja nienaruszona. Standard wykończenia obiektu zróżnicowany, w pomieszczeniach baru częściowo zniszczone elementy wykończenia wewnętrznego.

Budynek biurowo-socjalny z dobudowaną halą magazynową

Obiekt składający się z dwóch połączonych części: murowanego budynku biurowo-socjalnego oraz połączonej z nim hali magazynowej.

Hala w niewielkiej części dwukondygnacyjna. Do tylnej części hali przybudowane są dwie wiaty o łącznej powierzchni użytkowej 52,60 m².

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy obiektu - 1148,43 m²

Powierzchnia użytkowa budynku biurowo-socjalnego - 159,17 m²

Powierzchnia użytkowa parteru hali - 860,56 m²

Powierzchnia użytkowa piętra hali - 45,90 m²

Kubatura - 5282,77 m³

Rok budowy - 1998/99

Zestawienie pomieszczeń w budynku:

PARTER PIĘTRO

Lp	Pomieszczenie	Pow.[m ²]	Lp	Pomieszczenie	Pow. [m ²]
----	---------------	-----------------------	----	---------------	------------------------

Budynek biurowo-socjalny	1.	pom. techniczne	13,79
--------------------------	----	-----------------	-------

1.	wiatrołap	12,34	2.	pom. techniczne	20,64
----	-----------	-------	----	-----------------	-------

2.	pom. biurowe	21,98	3.	pom. techniczne	11,47
----	--------------	-------	----	-----------------	-------

3.	pom. biurowe	21,79
----	--------------	-------

4.	pom. biurowe	22,08
----	--------------	-------

5.	pom. biurowe	16,59
----	--------------	-------

6.	korytarz	4,96
----	----------	------

7.	wc	4,25
----	----	------

8.	korytarz	7,25
----	----------	------

9.	szatnia	19,39
----	---------	-------

10.	wc	5,06
-----	----	------

11.	wc	1,43
12.	szatnia	19,13
13.	wc	2,92
	RAZEM:	159,17

Hala

14.	pom. biurowe	13,38
15.	hala	184,58
16.	hala	309,81
17.	chłodnia	44,06
18.	pom. magazynowe	29,06
19.	laboratorium	12,09
20.	hala	208,51
21.	pom. magazynowe	32,22
22.	kotłownia	26,85
	RAZEM:	860,56
	RAZEM:	45,90
	Łączna powierzchnia:	1065,63 m ²

Wielkość powierzchni budynku ustalono na podstawie:

Dokumentacji technicznej:

Wypisu z rejestru budynków:

Inwentaryzacji: X

własnych pomiarów inwentaryzacyjnych:

Opis rozwiązań materiałowo – konstrukcyjnych:

Fundamenty ławy i stopy fundamentowe betonowe

Ściany w budynku biurowo-socjalnym z pustaków żużlocementowych na zaprawie cementowo-wapiennej; w hali magazynowej z płyt warstwowych na konstrukcji stalowej

Dach dach budynku biurowo-socjalnego – stropodach z pokryciem blachą; dach hali konstrukcji stalowej, kryty płytą warstwową, w części produkcyjnej wentylatory dachowe

Posadzki w części biurowo-socjalnej wykładzina pvc, płytki ceramiczne, w hali magazynowej - przemysłowe

Schody na piętro hali - stalowe

Okładziny ścian w części biurowo-socjalnej tynk cementowo-wapienny, malowanie, płytki ceramiczne

Stolarka okna w ramach aluminiowych i drewnianych, drzwi wewnętrzne drewniane; w hali bramy uchylne oraz rolowana

Instalacje elektryczna

wodno-kanalizacyjna

c.o. (piec na ekogroszek), w hali ogrzewanie nadmuchowe

techniczne

Obiekt w zadowalającym stanie technicznym. Konstrukcja nienaruszona. Zużycie techniczne odpowiada normalnemu zużyciu wynikającemu z wieku.

UWAGA - Biegły nie uzyskał dokumentów potwierdzających stan formalno-prawny budynków z urządzeniami. Biorąc pod uwagę ujawnienie budynków na mapie ewidencyjnej i zasadniczej, założono że obiekt został wybudowany i przyjęty do użytkowania zgodnie z przepisami prawa.

Przedmiotowa nieruchomość zapisana pod nr KW KZ1A/00018910/9 została oszacowana na łączną kwotę 790.000,00zł (słownie: siedemset dziewięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100).

Wartość nieruchomości KZ1A/00018910/9 po wyłączeniu hali magazynowej będącej własnością Magdaleny Jakubowskiej P.W. „CJM-TRANS” o wartości 303.000,00zł wynosi kwotę

487.000,00zł (słownie: czterysta osiemdziesiąt siedem tysięcy złotych 00/100).