

Operat szacunkowy - wyciąg KZ1A/00018327/5

1. opisu i oszacowania nieruchomości stanowiącej działka nr 944 o pow. 1,9700ha położonej: 62-860 Opatówek, ul. Kościuszki 15, dla której **Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych** prowadzi księgę wieczystą o numerze **KW 18327 [NKW KZ1A/00018327/5]**

2. Budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia:

działka nr 944 o pow. 1,9700 ha, zabudowana kurnikiem z częścią socjalną i przybudówką mieszkalną oraz dwoma budynkami gospodarczymi.

3. Stwierdzone prawa i obciążenia:

Dzierżawa z dn. 24.09.2007r. do 24.09.2037r. Dzierżawca Arkadiusz Krzysztof Szymczak. Hipoteka Bank Spółdzielczego Ziemi Kaliskiej w Koźminku oraz Ewy Machlańskiej

4. Umowy ubezpieczenia - obowiązkowe w PZU

5. Osoby w których posiadaniu znajduje się nieruchomość:

Arkadiusz Szymczak

6. Sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika:

Nie korzysta. W użytkowaniu dzierżawcy do hodowli kaczek.

7. Zgłoszone prawa do nieruchomości - nie zgłoszono

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

Czynności rozpoczęto o godzinie 11:30 - zakończono o godzinie 12:30.

Przy czynnościach obecni byli:

Dłużniczka Sabina Popiel

Biegła Sądowa mgr inż. Urszula Żurawska

Ponadto stwierdzono: -----

Uczestnicy czynności złożyli następujące wnioski i oświadczenia: -----

Komornik poinformował, że zgodnie z art.950 kpc, termin zaskarżenia opisu i oszacowania wynosi dwa tygodnie i liczy się od dnia jego ukończenia.

Po odczytaniu protokołów podpisali:

Dłużnik

Biegły

Uczestnik

Wierzyciel

operat szacunkowy nieruchomości gruntowa obejmująca działkę o numerze geodezyjnym 944/1, o powierzchni 2,0315 ha, zabudowana kurnikiem i budynkami gospodarczymi.

Nieruchomość położona jest w Opatówku przy ulicy Kościuszki 15, powiat kaliski, województwo wielkopolskie.

Dla nieruchomości prowadzona jest przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kaliszu księga wieczysta KZ1A/00018327/5.

W dziale III KW 18327 widnieją wpisy:

Roszczenie dzierżawy wynikające z umowy dzierżawy specjalistycznego gospodarstwa rolnego z dnia 24 września 2007 r. zawartej na czas oznaczony do dnia 24.09.2037 r. w stosunku do nieruchomości opisanej w dziale I-O niniejszej KW Arkadiusz Krzysztof Szymczak.

Umowa dzierżawy specjalistycznego gospodarstwa rolnego z podpisem notarialnie poświadczonym Rep. A 12995/2007.

- wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Banku Spółdzielczego Ziemi Kaliskiej w Koźminku.

W dziale IV KW 183327 widnieją wpisy hipotek:

- Hipoteka umowna łączna zwykła na kwotę 30,00zł na rzecz Banku Rolnego Oddział Kalisz.

- Hipoteka umowna zwykła na kwotę 90.000,00zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Opatówku.

- Hipoteka umowna zwykła na kwotę 130.000,00zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Opatówku.
- Hipoteka umowna zwykła na kwotę 130.000,00zł na rzecz Banku Spółdzielczego Ziemi Kaliskiej Oddział w Opatówku
- Hipoteka umowna zwykła na kwotę 130.000,00zł na rzecz Banku Spółdzielczego Ziemi Kaliskiej Oddział w Opatówku
- Hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 36.000,00zł na rzecz Banku Spółdzielczego Ziemi Kaliskiej Oddział w Opatówku
- Hipoteka umowna zwykła na kwotę 100.000,00zł na rzecz Banku Spółdzielczego Ziemi Kaliskiej Oddział w Opatówku
- Hipoteka umowna zwykła na kwotę 100.000,00zł na rzecz Banku Spółdzielczego Ziemi Kaliskiej Oddział w Opatówku
- Hipoteka umowna zwykła na kwotę 200.000,00zł na rzecz Banku Spółdzielczego Ziemi Kaliskiej Oddział w Opatówku
- Hipoteka umowna zwykła na kwotę 160.000,00zł na rzecz Banku Spółdzielczego Ziemi Kaliskiej Oddział w Opatówku
- Hipoteka przymusowa zwykła na kwotę 80.000,00zł na rzecz Ewy Machlańskiej

Stan techniczno-użytkowy

Przedmiotowa nieruchomość położona w Opatówku, przy ulicy Kościuszki 15, obejmuje działkę gruntu o kształcie mocno wydłużonego prostokąta o wymiarach:

- długość: 700 metrów;
- szerokość frontowa – wzdłuż ulicy Tadeusza Kościuszki: 21 metrów;
- szerokość wzdłuż granicy południowej: 37 metrów.

Posiada bezpośredni dostęp od strony północnej do drogi publicznej stanowiącej ulicę Kościuszki, o nawierzchni utwardzonej asfaltem, prowadzącej w kierunku wsi Cienia III.

Sąsiedztwo bezpośrednie nieruchomości stanowi wolnostojąca, jednorodzinna zabudowa mieszkalna, a także grunty niezabudowane użytkowane rolniczo.

Zróznicowany sposób użytkowania nieruchomości pozwala na wyodrębnienie w niej dwóch części.

CZEŚĆ A

Frontowa część nieruchomości od ulicy Tadeusza Kościuszki o powierzchni 6 615 m².

Teren zabudowany:

- budynkiem produkcyjnym – kurnikiem wraz z przybudówką mieszkalną;
- dwoma budynkami gospodarczymi.

Grunt tej części zagospodarowany jest w sposób następujący:

- pod kurnikiem i budynkami gospodarczymi,
- teren niezbędny do prawidłowego funkcjonowania tych budynków,
- strefa ochronna pomiędzy ulicą T. Kościuszki, a budynkiem inwentarskim stanowiąca teren zielony z wieloletnimi drzewami i krzewami ozdobnymi,
- droga wewnętrzna do zabudowań, utwardzona żużlem.

Teren uzbrojony jest w urządzenia infrastruktury technicznej:

- sieć elektroenergetyczna;
- wodociąg komunalny;
- kanalizacja sanitarna – własne szambo bezodpływowe.

Nitka gazociągu biegnie w pasie ulicy Tadeusza Kościuszki.

Na działce znajduje się studnia głębinowa.

OPIS ZABUDOWAŃ

według stanu z dnia oględzin tj. 6 marca 2013 r.

BUDYNEK PRODUKCYJNY - KURNIK

Murowany, parterowy, kryty dachem dwuspadowym.

Powierzchnia zabudowy: 955,26 m²

Powierzchnia użytkowa: 812,00 m²

Program użytkowy: hala produkcyjna + pokój kontroli produkcji + hydrofornia + magazyn na paszę + korytarz.

Opis konstrukcji i wykończenia:

ELEMENTY	OPIS
Fundamenty	- monolityczne, betonowe.
Ściany konstrukcyjne	- z bloczków betonowych na zaprawie cementowo-wapiennej.
Tynki wewnętrzne	- cementowo-wapienne.
Sufity	- konstrukcja drewniana podbita od spodu płytą pilśniową + 10 cm warstwa trocin.
Więźba dachowa	- drewniana, odeskowana, kryta papą.
Okna	- w ramach pcv.
Drzwi wewnętrzne	- płytowe;
Drzwi wejściowe	- drzwi szczytowe dwuskrzydłowe, z płyt metalowych, - wrota drewniane z okuciami.
Posadzki	- betonowe.
Instalacje w budynku:	- wodna, - elektryczna, - wentylacyjna, - grzewcza - piec centralnego ogrzewania.

Stan techniczny

Budynek zrealizowano około 1975/76 roku.

Stopień zużycia technicznego budynku - adekwatny do czasokresu trwania.

Konstrukcja budynku - nienaruszona.

Stan techniczny budynku - średni.

PRZYBUDÓWKA KURNIKA - CZĘŚĆ MIESZKALNA

Murowana, przylega jedną ze ścian do budynku kurnika, częściowo podpiwniczona (kotłownia), kryta dachem jednospadowym.

Powierzchnia zabudowy: 63,13 m²

Powierzchnia użytkowa: 50,50 m²

Program użytkowy: przedsionek + łazienka + kuchnia + 2 pokoje.

Opis konstrukcji i wykończenia:

ELEMENTY	OPIS
Fundamenty	- monolityczne, betonowe.

Ściany konstrukcyjne	- z bloczków betonowych na zaprawie cementowo-wapiennej.
Tynki wewnętrzne	- cementowo-wapienne.
Stropodach	- betonowy, izolowany, kryty papą.
Okna	- w ramach PCV, szklone podwójnie, szyby zespolone.
Rynny	- pcv.
Drzwi wewnętrzne	- płytowe, częściowo szklone.
Drzwi wejściowe	- płytowe z materiałów drewnopochodnych.
Podłogi	- w pokojach deski, - przedsionek, łazienka i kuchnia – płytki ceramiczne.
Instalacje w budynku:	- wodna, - elektryczna, - kanalizacyjna - grzewcza - centralnego ogrzewania.

Stan techniczny

Budynek zrealizowano około 1976 roku.

Technologia budowy i użytych materiałów adekwatna do okresu jego powstania.

Stopień zużycia technicznego proporcjonalny do czasokresu trwania.

Konstrukcja budynku – nienaruszona.

Stan techniczny budynku – średni.

Standard wykończenia pomieszczeń – przeciętny.

BUDYNEK GOSPODARCZY

Wolnostojący, murowany, parterowy, bez podpiwniczenia, kryty stropodachem jednospadowym.

Powierzchnia zabudowy : 116,25 m²

Powierzchnia użytkowa : 98,81 m²

Program użytkowy: pomieszczenie garażowe + pomieszczenie magazynowe.

Opis konstrukcji i wykończenia:

ELEMENTY	OPIS
Fundamenty	- monolityczne, wylewane, betonowe.
Ściany konstrukcyjne	- z cegły ceramicznej, na zaprawie cementowo - wapiennej.
Stropodach	- betonowy na dźwigarach stalowych, kryty papą
Okna	- w ramach stalowych szklone szkłem wodnym.
Drzwi wewnętrzne	- płytowe.
Wrota	- z blachy ocynkowanej, falistej na konstrukcji stalowej.
Posadzka	- betonowa.
Instalacje w budynku:	- elektryczna.

--	--

Stan techniczny

Budynek zrealizowano około 1993 roku.

Stopień zużycia technicznego – adekwatny do czasokresu trwania.

Konstrukcja budynku – nienaruszona.

Stan techniczny budynku – dobry.

BUDYNEK GOSPODARCZY II

Wolnostojący, murowany, kryty dachem wielospadowym.

Powierzchnia zabudowy: 80,85 m²

Powierzchnia użytkowa : 68,72 m²

Opis konstrukcji i wykończenia:

ELEMENTY	OPIS
Fundamenty	- monolityczne, wylewane, betonowe.
Ściany konstrukcyjne	- z cegły i bloków żużlobetonowych na zaprawie cementowo - wapiennej.
Dach	- więźba dachowa – drewniana, kryta papą na deskowaniu.
Strop	- drewniany, podsiębitka z trzciny i częściowo z płyty.
Okno	- w ramie drewnianej, szklone podwójnie, częściowo pojedynczo.
Rynny	- pcv.
Wrota	- drewniane podwójne.
Posadzka	- betonowa, uszkodzona.

Stan techniczny

Budynek zrealizowano w okresie międzywojennym.

Stopień zużycia technicznego - adekwatny do czasokresu trwania.

Konstrukcja budynku naruszona. Posadzki w budynku zniszczone i popękane, brak instalacji i tynków wewnętrznych.

Ogólny stan techniczny zły. Budynek kwalifikuje się do rozbioru.

OGRODZENIE

- boczne z siatki metalowej przy słupkach stalowych,
- frontowe z elementów metalowych na podmurówce, brama wjazdowa z ulicy dwuskrzydłowa, i furtka wejściowa z elementów metalowych;
- brama wjazdowa na grunt orny – dwuskrzydłowa z elementów metalowych.

CZEŚĆ B

Południowa część nieruchomości o powierzchni 13 700 m² użytkowana aktualnie rolniczo jako grunt orny, na którym znajdują się nasadzenia wieloletnie – drzewa owocowe.

Powierzchnia nasadzeń wynosi około 1 ha.

Struktura nasadzeń:

Gatunek	Odmiana	Ilość	Rok nasadzeń
Jabłonie	-	10 szt.	1988
Orzech włoski	-	1 szt.	1988

Czereśnie	-	2 szt.	1988
Wiśnie niskopiennie	Łutówka	400 szt.	1988
	North Star	100 szt.	1988

Wiśnie posadzone w rozstawie:

- w rzędzie 3 m,
- międzyrzędzia 4 m.

Uprawa gruntu pod drzewami – czarny ugór.

Jabłonie, czereśnie i orzech włoski stanowią nasadzenia o charakterze sadu przydomowego, użytkowanego na własne potrzeby właściciela. Plantacja wiśni stanowi sad towarowy.

W dniu oględzin tj. 6 marca 2013 roku drzewa znajdowały się w wieku 25 lat. Zgodnie ze sztuką sadowniczą i zaleceniami naukowymi, okres użytkowania wiśni niskopiennych kończy się po 16 latach eksploatacji.

W wyjątkowo sprzyjających warunkach można przedłużyć ten okres o kilka lat. Dłuższe prowadzenie plantacji staje się mało uzasadnione ze względu na rachunek ekonomiczny.

A zatem przedmiotowa plantacja wiśni znajduje się w końcowym okresie opłacalności produkcji.

Przedmiotowe nieruchomości zapisana pod nr KW KZ1A/00018327/5 została oszacowana na łączną kwotę 517.000,00zł (słownie: pięćset siedemnaście tysięcy złotych 00/100).