

Operat szacunkowy KZ1A/00052254/2 - wyciąg

1. opisu i oszacowania 1/2 niewydzielonej części nieruchomości stanowiącej działka nr 119/1 o pow. 1,0000 ha, grunty orne położonej: 62-814 Blizanów, Blizanów, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW 52254 [NKW KZ1A/00052254/2]

2. Budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia:

działka nr 119/1 o pow. 1,0000 ha, grunty orne
zabudowana budynkiem szklarni oraz budynkami gospodarczymi z częścią socjalną.

3. Stwierdzone prawa i obciążenia:

Wzmianka o prowadzonej egzekucji. Hipoteki na rzecz Gospodarczy Bank Południowo-Zachodni S.A. Oddział w Sieradzu na kwotę 145.000,00zł i 50.000,00zł oraz na rzecz Urzędu Skarbowego w **Kaliszu na kwotę 16.011,30zł.**

4. Umowy ubezpieczenia - nie stwierdzono

5. Osoby w których posiadaniu znajduje się nieruchomość:

W posiadaniu dłużnika Jana Dychy i Wiesławy Dycha.

6. Sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika:

W dniu szacowania budynki nie były wykorzystywane do produkcji ogrodniczej ani innej.

7. Zgłoszone prawa do nieruchomości - nie zgłoszono

operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej, położonej we wsi Blizanówek, w jednostce ewidencyjnej 300701_2-Blizanów, obrębie geodezyjnym 0003 Blizanówek (powiat kaliski, woj. wielkopolskie), zapisana w ewidencji gruntów jako działka nr 119/1 o powierzchni 1.0000 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą nr KZ1A/00052254/2.

W dziale III KW 52254 widnieją wpisy:

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Marka Wąsiewicz
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Eugeniusza Banasiak
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Wiesławy Dycha

W dziale IV KW 52254 widnieją wpisy hipotek:

- Hipoteka umowna zwykła na kwotę 145.000,00zł na rzecz Gospodarczy Bank Południowo-Zachodni S.A. Oddział w Sieradzu.
- Hipoteka umowna zwykła na kwotę 50.000,00zł na rzecz Gospodarczy Bank Południowo-Zachodni S.A. Oddział w Sieradzu.
- Hipoteka przymusowa na kwotę 16.011,30zł na rzecz Naczelnia Drugiego Urzędu Skarbowego w Kaliszu

Wycenie podlega:

- Grunt wraz z infrastrukturą techniczną:

Lp	Nr KW	Obręb	Arkusz mapy	Nr działki	Pow. [ha]	Właściciel
1	2	3	4	5	6	7
1.	KZ1A/00052254/20003					
	Blizanówek 1	119/1	1.0000	½ Dycha Jan		
	½ Dycha Wiesława					

- Budynki:

- szklarnia zblokowana o pow. zabudowy 4037,83 m²
- budynek gospodarczy z częścią socjalną, o pow. zabudowy 345,00 m², pow. użytkowej 289,33 m²
- budynek gospodarczy o pow. zabudowy 20,00 m²
- komin murowany wysokości ok. 22 m

Wycena uwzględnia również, w sposób pośredni, budowle i instalacje oraz inne urządzenia trwale związane z gruntem nieruchomości (instalacje i przyłącza) oraz wyposażenie ww. budynków w instalacje i urządzenia trwale z nimi związane (instalacje wewnętrzne, urządzenia sanitarne itp.).
Oznaczenie nieruchomości według wpisu do rejestru gruntów

JEDNOSTKA EWIDENCYJNA: 300701_2- Blizanów
OBREB: 0003-Blizanówek
NR JEDNOSTKI REJESTROWEJ: G164
POWIERZCHNIA: 1.0000 ha
WŁAŚCICIEL: ½ Dycha Jan (Władysław, Leokadia)
½ Dycha Wiesława (Feliks, Marianna)

Oznaczenie działki

Blizsze określenie położenia Określenie konturów użytków
i klas gleboznawczych Powierzchnia w ha
Nr KW

arkusz	nr dz.	opis	oznacz.	uż.i klas	działki
1	119/1	grunty orne			
		RIIIa	1.0000	1.0000	KW 52254

Stwierdzono niezgodność pomiędzy księgą wieczystą i rejestrem gruntów dotyczącą nazwy miejscowości, w księdze wieczystej błędnie podano Blizanów, prawidłowy oznaczenie „Blizanówek” podane jest w rejestrze gruntów.

W księdze wieczystej nie ujawniono faktycznego sposobu korzystania z nieruchomości, która jest zabudowana.

LOKALIZACJA W OBRĘBIE GMINY

Gmina Blizanów jest największą gminą powiatu kaliskiego, obejmuje obszar ponad 15 000 ha i jest zamieszkiwana przez ponad 9 tys. mieszkańców. Gmina jest typowo rolnicza, na jej terenie działa około 1500 gospodarstw rolnych.

Wieś Blizanówek, w której położona jest wyceniana nieruchomość oddalona jest ok. 22 km od miasta powiatowego Kalisza oraz ok. 9 km od siedziby gminy Blizanów.

Lokalizacja nieruchomości jest zadowalająca pod względem bliskości ośrodka zaopatrzenia.

DOSTĘPNOŚĆ

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Dojazd do nieruchomości odbywa się przebiegająca przez miejscowość droga o nawierzchni asfaltowej z chodnikiem z kostki brukowej (dz. nr 39, użytek „dr”, właściciel Powiat Kaliski).

SĄSIEDZTWO

Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa oraz tereny użytkowane rolniczo.

Opis gruntu, zagospodarowanie terenu.

Wycenianą nieruchomość stanowi jedna działka ewidencyjna nr 119/1 o powierzchni 1.00 ha o kształcie trapezu, szerokość frontu ok. 66 m, głębokość ok. 250 m.

Działka zabudowana jest szklarnią zblokowaną oraz budynkiem gospodarczo-socjalnym. Frontowa część działki z nasadzeniami drzew i krzewów, z urządzonym stawem, w części teren jest niezagospodarowany z pozostałościami po zlikwidowanej szklarni zespolonej.

Teren ogrodzony jest siatką stalową, brama wjazdowa stalowa.

Nieruchomość wyposażona jest w następujące sieci infrastruktury technicznej:

→ sieci elektrycznej

→ sieci wodnej

W ulicy dostępna jest sieć kanalizacji sanitarnej.

Budynki i budowle.

Szklarnia

Szklarnia zblokowana, złożona z ośmiu naw, przybudowana do budynku gospodarczego z częścią socjalną.

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy: 4037,83 m²

Długość: 78,70 m

Szerokość: 51,31 m

Wielkość powierzchni budynku ustalono na podstawie własnych pomiarów inwentaryzacyjnych.

Opis rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych:

Fundamenty fundamenty z betonu

Konstrukcja stalowa

Ściany elementy ścian bocznych o konstrukcji stalowej

Narożniki wzmocnione aluminiowymi elementami kątowymi

Dach konstrukcji stalowej z dodatkowymi wzmocnieniami przeciwwiatrowymi

Szklenie ściany boczne: szkło

dach: szkło przezroczyste

Instalacje - elektryczna

- centralnego ogrzewania

- mechanizmy wentylacyjne

Obiekt nieużytkowany, w średnim stanie technicznym, brak bieżącej konserwacji.

W celu podjęcia upraw obiekt wymaga nakładów remontowych.

Budynek gospodarczy z częścią socjalną

Budynek parterowy, niepodpiwniczony, w zabudowie zwartej z obiektem szklarni. Przy budynku posadowiony jest komin murowany o wysokości ok. 22 m.

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy: 345,00 m²

Powierzchnia użytkowa: 289,33 m²

Zestawienie pomieszczeń budynku:

Lp.	Pomieszczenie	Powierzchnia [m ²]
1.	pomieszczenie	11,70
2.	pomieszczenie	6,78
3.	pomieszczenie	23,40
4.	pomieszczenie	6,40
5.	pomieszczenie	16,80
6.	pomieszczenie	2,20
7.	pomieszczenie	44,47
8.	chłodnia	23,38
9.	pomieszczenie	14,32
10.	korytarz	13,73
11.	pokój	6,07
12.	łazienka	4,78
13.	jadalnia	12,30
14.	garaż	103,00
RAZEM:		289,33

Wielkość powierzchni budynku ustalono na podstawie własnych pomiarów inwentaryzacyjnych.

Opis rozwiązań materiałowo – konstrukcyjnych:

Fundamenty betonowe

Ściany murowane z pustaków na zaprawie cementowo-wapiennej,

Dach konstrukcji stalowej, kryty eternitem

Strop w części budynku, masywny

Posadzki betonowe, w części płytki ceramiczne, wykładzina pvc

Tynki zewnętrzne cementowo-wapienne

Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne, w części pomieszczeń malowane, w części płytki ceramiczne

Stolarka - okna pvc i stalowe, drzwi stalowe i płytowe, bramy garażowe stalowe
Instalacje - elektroenergetyczna
- wodno-kanalizacyjna
- c.o.
- chłodnicza

Obiekt o zróżnicowanym stanie technicznym. W części stan surowy zadaszony, w części wykończony. Standard wykończenia niski. Budynek nieużytkowany, brak bieżącej konserwacji, wymaga prac remontowo-wykończeniowych. Biegły nie uzyskał informacji w zakresie sprawności instalacji wewnętrznych budynku.

Na nieruchomości posadowiona jest komórka murowana z pustaków żużlocementowych, w stanie surowym zadaszonym o powierzchni zabudowy 20,00 m².

Opis rozwiązań materiałowo – konstrukcyjnych:

Fundamenty betonowe

Ściany murowane z pustaków na zaprawie cementowo-wapiennej,

Dach konstrukcji stalowej

Tynki tynki cementowo-wapienne

Obiekt nieużytkowany, bez pokrycia dachowego, bez bram, posadzek, podlega postępującej dewastacji.

UWAGA - Biegły nie uzyskał dokumentów potwierdzających stan formalno-prawny budynków z urządzeniami. Biorąc pod uwagę wiek budynków, ich ujawnienie na mapie ewidencyjnej, uznano że zostały wybudowane i przyjęte do użytkowania zgodnie z przepisami prawa.

Przedmiotowa nieruchomość zapisana pod nr KW KZ1A/00052254/2 została oszacowana na łączną kwotę 400.000,00zł (słownie: czterysta tysięcy złotych 00/100).

Udział ½ należący do dłużnika Jan Dycha oszacowano na kwotę 200.000,00zł (słownie: dwieście tysięcy złotych 00/100)