

operat szacunkowy zabudowana nieruchomość gruntowa, położona w Opatówku przy ul. Kaliskiej i ul. Piaskowej, w gminie Opatówek (powiat kaliski, województwo wielkopolskie), jednostka ewidencyjna 300708_2-Opatówek, obręb 0012, zapisana w ewidencji gruntów jako działki nr 172, 175/1, 175/2, 171/13, 1661, 171/12 173/1, 173/2 o łącznej powierzchni 1.2564 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą KZ1A/00056637/9.

W dziale III KW 56637 widnieją wpisy:

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wlkp. Inspektorat w Kaliszu
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz P.P.U.H. PIOGRO Sp. z o.o. w Zielina
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz BGŻ Leasing Sp. z o.o.
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz BGŻ BNP Paribas S.A.
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Centrum Polska Sp. z o.o. w Tuliszkowie

W dziale IV KW 56637 widnieją wpisy hipotek:

- Hipoteka umowna na kwotę 3.000.000,00zł na rzecz BGŻ S.A. w Warszawie
- Hipoteka umowna na kwotę 375.000,00zł na rzecz BGŻ S.A. w Warszawie
- Hipoteka przymusowa na kwotę 72.079,30zł na rzecz BGŻ Leasing Sp. z o.o. w Warszawie

Zakres wyceny.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności nieruchomości budynkowych

Wycenie podlega:

- Grunt w użytkowaniu wieczystym do dnia 05 grudnia 2089 r.

Lp	Nr KW	Obręb	Arkusze mapy	Nr działki	Powierzchnia [m ²]	Właściciel/użytkownik wieczysty
1	2	3	4	5	6	7
OPATÓWEK, UL. KALISKA 20, UL. PIASKOWA						
1.	KZ1A/00056637/9	Opatówek	23	172	2 549	SKARB PAŃSTWA / Waszak Maciej i Arleta
			23	175/1	63	
			23	175/2	5 040	
			23	171/13	703	
			23	1661	715	
			23	171/12	398	
			23	173/1	92	
			23	173/2	3 004	
RAZEM POWIERZCHNIA DZIAŁEK:					12 564	

- Budynki stanowiące odrębną nieruchomość:
 - budynek produkcyjny z zapleczem socjalno-biurowym o pow. zabudowy 985,00 m², pow. użytkowej 749,00 m²
 - budynek magazynowy o pow. zabudowy 398,00 m², pow. użytkowej 349,40 m²
 - budynek kotłowni o pow. zabudowy 159,00 m², pow. użytkowej 143,12 m²
 - budynek portierni o pow. zabudowy 13,00 m², pow. użytkowej 12,42 m²
 - stacja Trafo

Wycena uwzględnia również, w sposób pośredni, budowle i instalacje oraz inne urządzenia trwale związane z gruntem nieruchomości (utwardzenia terenu, instalacje i przyłącza) oraz wyposażenie ww. budynków w instalacje i urządzenia trwale z nimi związane (instalacje wewnętrzne, urządzenia sanitarne itp.).

Wycenie nie podlega:

Z zakresu wyceny zostały wyłączone maszyny i urządzenia związane z prowadzoną na nieruchomości działalnością, które nie są trwale związane z nieruchomością.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Opatówek w miejscowości Opatówek, w rejonie ulicy Piaskowej i ulicy Dziubińskiego, zatwierdzonym uchwałą nr 295/13 Rady Gminy Opatówek z dnia 22 kwietnia 2013 roku (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2013 r. poz. 4003), przedmiotowa nieruchomość położona jest:

- dz. nr 171/12, 171/13, 172, 173, 166 – na terenach zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej – symbol w planie MW
- dz. nr 175/1, 175/2 na terenach zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów – symbol w planie U/P.

Zgodnie z powyższym mpzp dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczonych symbolem **MW** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne terenu -realizacje obiektów służących celom publicznym, usług nieuciążliwych wyłącznie wbudowanych w partery budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz obiektów o funkcji uzupełniającej przeznaczenie podstawowe (wiaty, parkingi) terenu oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Dla terenów o powyższym przeznaczeniu ustala się następujące warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu:

- nieprzekraczalną linię zabudowy dla wszystkich budynków, wyznaczoną na rysunku planu (6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Dziubińskiego) oraz obowiązującą (8,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Piaskowej);
- wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe);
- wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej licząc od poziomu terenu do kalenicy - do 12 m; dopuszcza się realizację garaży nadziemnych i podziemnych, wyłącznie w projektowanych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych;
- wskaźnik intensywności zabudowy działki 0,50 -0,75;
- obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż 30 % powierzchni działki;
- możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych dla obsługi terenu;

Zgodnie z powyższym mpzp dla terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów – symbol w planie **U/P** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne terenu -realizacje obiektów budowlanych o funkcji uzupełniającej przeznaczenie podstawowe terenu (parkingi, wiaty, itp.) oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Dla terenów o powyższym przeznaczeniu ustala się następujące warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu:

- obowiązujące linie zabudowy - 8,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Piaskowej oraz 10,0 m od ulicy Kaliskiej dla zabudowy istniejącej oraz linia nieprzekraczalna 25,0 m od krawędzi jezdni ulicy Kaliskiej (DK nr 12) dla nowych obiektów budowlanych;
- maksymalną wysokość projektowanych budynków usługowych do 10m liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu z dopuszczeniem wyższych elementów związanych z technologią i reklamą (maszty, kominy itp.);
- możliwość realizacji budynków produkcyjnych, składów i magazynów o wysokości nie przekraczającej 2 kondygnacji lub 10 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu z dopuszczeniem wyższych elementów związanych z technologią i reklamą (maszty, kominy itp.);
- wskaźnik intensywności zabudowy 0,60 -0,80;
- obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż 10 % powierzchni terenu;
- możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych dla obsługi terenu

Oznaczenie nieruchomości

według wpisu do rejestru gruntów:

jednostka ewidencyjna: 300708_2-Opatówek
obręb: 0012-Opatówek
nr jednostki rejestrowej: G.3
powierzchnia: 1.2564 ha
właściciel: 1/1 Skarb Państwa
użytkownik wieczysty: 1/1 małż. Waszak Maciej i Arleta

Oznaczenie działki		Blizsze określenie położenia	Określenie użytków		Powierzchnia w ha		Nr KW
ark.	nr dz.		Opis	Oznac.	użytków i klas	działki	
23	172	Piaskowa	tereny przemysłowe	Ba	0,2549	0,2549	KZ1A/00056637/9
23	175/1	Kaliska 20	tereny przemysłowe	Ba	0,0063	0,0063	KZ1A/00056637/9
23	175/2	Kaliska 20	tereny przemysłowe	Ba	0,5040	0,5040	KZ1A/00056637/9
23	171/13	-	zurb. tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	Bp	0,0703	0,0703	KZ1A/00056637/9
23	1661	-	zurb. tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	Bp	0,0715	0,0715	KZ1A/00056637/9

23	171/12	-	tereny przemysłowe	Ba	0,0398	0,0398	KZ1A/00056637/9
23	173/1	Piaskowa	tereny przemysłowe	Ba	0,0092	0,0092	KZ1A/00056637/9
23	173/2	Piaskowa	tereny przemysłowe	Ba	0,3004	0,3004	KZ1A/00056637/9
Razem: 1.2564 ha							

Stwierdzono niezgodność pomiędzy wpisami w księdze wieczystej a wpisami w rejestrze gruntów dotyczącą oznaczenia działki nr 173, która uległa podziałowi na dz. nr 173/1 i 173/2. Stan ten nie został ujawniony w księdze wieczystej.

według wypisu z kartoteki budynków:

Pozycja kartoteki budynków: 300708_20012.G3

Jednostka rejestrowa: B1

Nr ewid. bud.	Oznac. działek ewid. na których położony jest budynek	Adres budynku	Funkcja budynku	Rok budowy	Pow. użytkowa		Powierzchnia zabudowy budynku w m ²	Liczba kondygnacji nad/podziemnych
					lokali	pom. przyn.		
7	175/1	Kaliska 20	przemysłowe	1960	0.00	0.00	9.91	1/0
3	175/2	Kaliska 20	przemysłowe	1965	0.00	0.00	54.45	1/0
1	175/2	Kaliska 20	przemysłowe	1958	0.00	0.00	810.00	1/0
2	175/2	Kaliska 20	przemysłowe	1958	0.00	0.00	398.00	1/0
4	175/2	Kaliska 20	przemysłowe	1960	0.00	0.00	135.00	1/0
5	175/2	Kaliska 20	przemysłowe	1960	0.00	0.00	24.00	1/0
6	175/2	Kaliska 20	inne niemieszkalne	1960	0.00	0.00	13.00	1/0
7	175/2	Kaliska 20	przemysłowe	2012	0.00	0.00	175.00	1/0
Razem							1619.36 m²	
powierzchnia zabudowy:								

W/w dane z kartoteki budynku są niezgodne ze stanem rzeczywistym. Aktualny stan zabudowy został przedstawiony w pkt. 6.2.3. niniejszego operatu.

Stwierdzone prawa zobowiązaniowe:

17.10.2014 r. została zawarta umowa najmu przedmiotowej nieruchomości pomiędzy WAM Maciej Waszak, jako Wynajmującym, a WAM Sp. z o.o., jako Najemcą.

Umowa została zawarta na czas określony – 10 lat, z możliwością przedłużenia. Czynsz miesięczny został ustalony na poziomie 4.800 zł netto.

Zgodnie z art. 1002. Kodeksu postępowania cywilnego: Z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nabywca wstępuje w prawa i obowiązki dłużnika wynikające ze stosunku najmu i dzierżawy stosownie do przepisów prawa normujących te stosunki w wypadku zbycia rzeczy wynajętej lub wdzierżawionej. W przypadku gdy umowa najmu lub dzierżawy nieruchomości zawarta była na czas oznaczony dłuższy niż dwa lata, nabywca może wypowiedzieć tę umowę, w ciągu miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, z zachowaniem rocznego terminu wypowiedzenia, o ile umowa nie przewiduje terminu krótszego, chociażby umowa została zawarta z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną, a rzecz została najemcy lub dzierżawcy wydana.

Opis nieruchomości z uwzględnieniem stanu technicznego i użytkowego.

Lokalizacja, otoczenie i sąsiedztwo.

Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest w południowo-zachodniej części powiatu kaliskiego, w gminie Opatówek. 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 Opatówek graniczy z miastem Kaliszem (odległość Opatówka od Kalisza wynosi 7 km). Gmina posiada charakter rolniczo-przemysłowy i wiele walorów turystyczno-rekreacyjnych. Powierzchnia gminy wynosi 104 km kw., zamieszkuje ją 10 tys. mieszkańców, w tym 4 tys. w samym Opatówku, który otoczony jest 28 wsiami sołeckimi.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Opatówku, przy ulicy Kaliskiej, stanowiącej odcinek drogi krajowej nr 12 Kalisz – Łódź.

Dostęp do instytucji użyteczności publicznej dobry - wszystkie instytucje w Opatówku i Kaliszu.

DOSTĘPNOŚĆ

Nieruchomość usytuowana jest przy skrzyżowaniu ulicy Kaliskiej (dz. nr 688/4, odcinek drogi krajowej nr 12) i ulicy Piaskowej (dz. nr 112/1, droga gminna). Na tyłach nieruchomości biegnie ulica Dziubińskiego (dz. nr 1659, droga gminna).

Dojazd do nieruchomości urządzony jest z ulicy z Kaliskiej oraz z ulicy Piaskowej. Wjazd z ulicy Kaliskiej możliwy z prawoskrętu.

SASIEDZTWO

Otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna, zabudowa komercyjna.

Opis gruntu, zagospodarowanie terenu.

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość obejmująca osiem działek ewidencyjnych nr 172, 175/1, 175/2, 171/13, 1661, 171/12, 173/1, 173/2 o łącznej powierzchni 1,2564 ha. Działki tworzą zwarty kompleks o kształcie nieregularnym. Teren nieruchomości ogrodzony częściowo siatką stalową z drutem kolczastym, od strony frontowej parkanem z przeseł stalowych. Bramy wjazdowe przesuwne, stalowe.

Działki nr 175/2, 175/1 o łącznej powierzchni 5103 m² tworzą jeden kompleks obszarowy usytuowany od strony ul. Kaliskiej, zabudowany obiektem o funkcji produkcyjnej z zapleczem socjalno-biurowym. Teren wokół zabudowań utwardzony w części kostką brukową o utwardzonym podłożu, w części trylinką, w części asfaltobetonem, oświetlony lampami na wysięgnikach stalowych oraz lampami przymocowanymi do budynków

Działki nr 172, 171/13, 1661, 171/12 173/1, 173/2 o łącznej powierzchni 7461 m² tworzą niezabudowany kompleks usytuowany od strony ul. Piaskowej, przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Teren działek niezagospodarowany, dostępny przez jedną z bram wjazdowych.

W obrębie szacowanej nieruchomości gruntowej znajduje się część działki o numerze geodezyjnym 174/1 (rowy melioracyjne) o powierzchni 1019 m² (KZ1A/00086755/1) działka ta nie ma ustalonego prawa własności, władającym jest Skarb Państwa. Na działce tej posadowiony jest częściowo jeden z budynków wchodzących w skład szacowanej nieruchomości budynkowej.

Teren nieruchomości uzbrojony jest w urządzenia infrastruktury technicznej:

- sieć elektroenergetyczną
- sieć wodociągową
- sieć kanalizacji sanitarnej z własnym osadnikiem ścieków
- sieć kanalizacji deszczowej
- sieci teletechniczne

Budynki i budowle

• Budynek produkcyjny z zapleczem socjalno-biurowym

Obiekt wolno stojący, parterowy, bez podpiwniczenia, murowany, kryty stropodachem dwuspadowym.

W obiekcie znajdują się pomieszczenia produkcyjne, chłodnicze, pomieszczenia biurowe oraz zaplecza socjalnego. Obiekt pełni funkcję zakładu produkcji spożywczej.

Z uwagi na to, iż konstrukcja budynku jest typowa i nie jest dostosowana do pełnienia tylko i wyłącznie jednej wyspecjalizowanej funkcji - uznaje się dla potrzeb wyceny, iż może spełniać ogólną funkcję produkcyjną.

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy: 985,00 m²

Powierzchnia zabudowy: 749,00 m²

Zestawienie pomieszczeń w budynku (wg projektu technologicznego):

Lp.	Pomieszczenie	Powierzchnia [m ²]	Lp.	Pomieszczenie	Powierzchnia [m ²]
1.	Korytarz	20,00	24.	Magazyn przypraw i dod.	8,00
2.	Biuro	22,00	25.	Chłodnia	4,00
3.	Biuro	16,00	26.	Chłodnia	5,00
4.	Biuro	10,00	27.	Magazyn mąki	30,00
5.	Kuchnia	12,00	28.	Kuchnia-przygotow. farszów	20,00
6.	Pom. kierowców	5,00	29.	Myjnia sprzętu ruchomego	4,00
7.	Wc kierowców	3,00	30.	Magazyn czystego sprzętu	5,00
8.	Mag. odzieży roboczej	4,00	31.	Hala formowania pierogów	24,00
9.	Mag. Środków chemicznych	5,00	32.	Chłodnia farszów	4,00
10.	Przedsiónek	3,00	33.	Hala obr. termicznej pierogów	46,00
11.	Szatnia odzieży własnej męska	14,00	34.	Hala obróbki mechanicznej pyz	36,00
12.	Węzeł sanitarny	9,00	35.	Garownia	10,00
13.	Szatnia odzieży roboczej męska	14,00	36.	Pom. parowania pyz	45,00
14.	Szatnia odzieży własnej kobiet	18,00	37.	Pom. studzenia pierogów i pyz	25,00
15.	Węzeł sanitarny	9,00	38.	Pakownia	61,00
16.	Szatnia odzieży roboczej kobiet	14,00	39.	Mag. opakowań bezpośrednich	15,00
17.	Śluza sanitarna	12,00	40.	Mag. wyrobu gotowego	43,00
18.	Jadalnia	12,00	41.	Korytarz ekspedycyjny	24,00
19.	Wc przyprodukcyjne	2,00	42.	Mag. opakowań pośr. brudnych	36,00
20.	Wc przyprodukcyjne	2,00	43.	Mag. opakowań pośr. czystych	21,00
21.	Przedsiónek	8,00	44.	Boks na olej opałowy	6,00
22.	Pom. na odpady	9,00	45.	Wc biura	4,00
23.	Korytarz	50,00			
RAZEM: 749,00					

Opis rozwiązań materiałowo - konstrukcyjnych:

Fundamenty	fundamenty żelbetowe, wylewane.
Ściany	ściany murowane z cegły ceramicznej pełnej, zewnętrzne ocieplone warstwą styropianu, tynk mineralny
Stropodach	żelbetowy, kryty papą
Sufity	w części biurowo - socjalnej, obniżone, podwieszane z płyt gipsowo-kartonowych, z oświetleniem
Posadzki	betonowe, lastriko, w pomieszczeniach biurowo - socjalnych wyłożone płytkami ceramicznymi
Tynki wewnętrzne	cementowo - wapienne, w części biurowo - socjalnej wykończone płytami gipsowo - kartonowymi, malowane, w hali i w części pomieszczeń socjalnych płytki ceramiczne
Stolarka	okienna - PCV, w części z roletami zewnętrznymi PCV, drzwiowa wewnętrzna - w części socjalno biurowej drzwi płytowe, w części produkcyjnej stalowe
Instalacje	<ul style="list-style-type: none"> • elektroenergetyczna • wodno - kanalizacyjna • centralnego ogrzewania z własnej kotłowni miałowej • chłodnicza z agregatami i chłodnicami • teletechniczne • monitoring

Budynek jest w zadowalającym stanie technicznym. Eksploatacja i konserwacja budynku jest prawidłowa, konstrukcja nienaruszona. Zużycie techniczne budynku odpowiada normalnemu zużyciu wynikającemu z wieku, pomniejszonemu o przeprowadzone remonty i modernizacje podczas użytkowania.

• **Budynek magazynowy**

Obiekt wolno stojący, parterowy, bez podpiwniczenia, murowany.

Budynek w dużej części posadowiony na działce nr 174/1, której władającym jest Skarb Państwa.

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy	398,00 m ²
Powierzchnia użytkowa	349,40 m ²
Rok budowy	1958

Opis rozwiązań materiałowo – konstrukcyjnych:

Fundamenty	fundamenty betonowe, wylewane
Ściany	zewnątrzne murowane z cegły kratówki i częściowo z blachy trapezowej, wewnętrzne z pustaków żużlocementowych
Dach	dwuspadowy, konstrukcji stalowej, kryty blachą
Posadzki	betonowe
Tynki	cementowo - wapienne
Stolarka	okna typu przemysłowego w ramach stalowych, bramy wjazdowe aluminiowe rolowane
Instalacje	<ul style="list-style-type: none">• elektroenergetyczna

Budynek jest w średnim stanie technicznym. Konstrukcja nienaruszona.

• **Budynek kotłowni**

Obiekt parterowy, bez podpiwniczenia, murowany, z pomieszczeniami gospodarczymi. Przy budynku posadowiony jest komin stalowy.

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy	159,00 m ²
Powierzchnia użytkowa	143,12 m ²
Rok budowy	1960,1965

Opis rozwiązań konstrukcyjno – materiałowych:

Fundamenty	żelbetowe, wylewane
Ściany	murowane z cegły ceramicznej
Dach	konstrukcji stalowej kryty blachą
Posadzka	cementowa
Tynki	wewnętrzne i zewnętrzne cementowo - wapienne
Stolarka	wrota z blachy i roletowe pcv, okna w ramach stalowych
Instalacje	<ul style="list-style-type: none">• elektroenergetyczna• wodno - kanalizacyjna

Budynek jest w średnim stanie technicznym, konstrukcja nienaruszona. Zużycie techniczne odpowiada normalnemu zużyciu wynikającemu z wieku.

• **Portiernia**

Obiekt wolno stojący, parterowy, bez podpiwniczenia, murowany. Program użytkowy obejmuje jedno pomieszczenie portierni.

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy	13,00 m ²
Powierzchnia użytkowa	12,42 m ²

Opis rozwiązań konstrukcyjno - materiałowych:

Fundamenty	betonowe, wylewane
Ściany	murowane z cegły ceramicznej pełnej, ocieplone styropianem
Stropodach	jednospadowy o konstrukcji drewnianej, kryty papą i blachą
Posadzki	betonowe, wykończone płytkami ceramicznymi
Tynki	wewnętrzne cementowo - wapienne, zewnętrzne mineralne
Stolarka	okna pcv, drzwi PCV częściowo szklone
Instalacje	elektroenergetyczna

Budynek jest w zadowalającym stanie technicznym. Konstrukcja nienaruszona. Zużycie techniczne odpowiada normalnemu zużyciu wynikającemu z wieku, pomniejszonemu o przeprowadzone remonty.

Na nieruchomości (dz. nr 175/1) posadowiona jest stacja trafo o powierzchni zabudowy 9,91 m².