

Operat szacunkowy KZ1A/00033296/9 - wyciąg

opisu i oszacowania nieruchomości stanowiącej działkę nr 6, grunt orny, zabudowania o pow. 0,8200 ha położonej: 62-817 Żelazków, Kol. Skarszewek, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW 33296 [NKW KZ1A/00033296/9]

2. Budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia:

działka nr 6, grunt orny, zabudowania o pow. 0,8200ha, gospodarstwo agroturystyczne zabudowane

3. Stwierdzone prawa i obciążenia:

Umowa dzierżawy, z dn.10.02.2012r. i aneks z dn. 15.03.2012r.

4. Umowy ubezpieczenia - nie stwierdzono

5. Osoby w których posiadaniu znajduje się nieruchomość:

– dzierżawca

6. Sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika:

Wykorzystywane do celów mieszkalnych.

7. Zgłoszone prawa do nieruchomości - nie zgłoszono

8. Oszacowanie z podaniem podstaw - Wartość rynkowa nieruchomości ograniczonego prawa rzeczowego określona zostanie przez Biegłego Sądowy

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

W dniu 07.01.2015r. stawiła się biegła sądowa i przedłożyła operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej, położonej w Kolonii Skarszewek, w jednostce ewidencyjnej 300711_2, Żelazków, obrębie geodezyjnym 0018 Kolonia Skarszewek, ul. Kossaka (powiat kaliski, woj. wielkopolskie), zapisanej w ewidencji gruntów jako działka nr 6 o powierzchni 0.8200 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą nr KZ1A/00033296/9.

W dziale III KW 33296 widnieją wpisy:

- Ograniczone prawo rzeczowe dożywotnia i bezpłatna służebność osobista polegająca na prawie korzystania z całego budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych oraz swobodne poruszanie się po całej nieruchomości
- Prawo osobiste dzierżawy nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą wynikające z umowy dzierżawy z dnia 10.02.2012r. zawartej na czas określony na okres 20lat od dnia 10.02.2012r.
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Polbank EFG S.A.
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Bank BPH S.A. w Krakowie
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Raiffeisen Bank Polska S.A. w Warszawie

W dziale IV KW 33296 widnieją wpisy hipotek:

- Hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 900.000,00zł na rzecz EFG Eurobank Ergasias S.A. Oddział w Polsce Warszawa
- Hipoteka przymusowa na kwotę 9.194,25zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolski
- Hipoteka przymusowa na kwotę 18.313,20zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolski
- Hipoteka przymusowa na kwotę 1.719,30zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolski
- Hipoteka przymusowa na kwotę 5.550,30zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolski
- Hipoteka przymusowa na kwotę 2.725,95zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolski

Zakres wyceny.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości o powierzchni 0.8200 ha

Budynki:

- jednokondygnacyjny budynek usługowo-mieszkalny, o powierzchni zabudowy 790,00 m2, powierzchni użytkowej 629,77 m2
- wiaty garażowa o pow. zabudowy 33,00 m2
- budynek stajni 1 o pow. zabudowy 55,00 m2
- budynek stajni 2 o pow. zabudowy 47,00 m2

Wycena uwzględnia również, w sposób pośredni, budowle i instalacje oraz inne urządzenia trwale

związane z gruntem nieruchomości (instalacje i przyłącza, utwardzenie i zagospodarowanie terenu) oraz wyposażenie ww. budynków w instalacje i urządzenia trwale z nim związane (instalacje wewnętrzne, urządzenia sanitarne itp.).

Wycenie nie podlega:

Z zakresu wyceny zostało wyłączone wyposażenie związane z działalnością gastronomiczną.

Oznaczenie nieruchomości według wpisu do rejestru gruntów

JEDNOSTKA EWIDENCYJNA:	300711_2, Żelazków
OBRĘB:	0018 Kolonia Skarszewek
NR JEDNOSTKI REJESTROWEJ:	G78
POWIERZCHNIA:	0.8200 ha

Stwierdzono zgodność pomiędzy księgą wieczystą i rejestrem gruntów w zakresie podstawowych danych, w ewidencji gruntów nie podano nazwy ulicy, przy której usytuowana jest nieruchomość. Stwierdzone ograniczone prawa rzeczowe:

Dnia 29.12.2011 r. została zawarta umowa służebności (akt notarialny nr rep.A:14832/2011), na mocy której właściciele nieruchomości ustanowili na rzecz swojego syna dożywotnią i bezpłatną służebność osobistą, polegającą na prawie korzystania z budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych oraz swobodne poruszanie się po całej nieruchomości.

Służebność została wpisana do działu III księgi wieczystej 27.01.2012r.

Stwierdzone prawa zobowiązaniowe:

Dnia 10 lutego 2012 r. została zawarta umowa dzierżawy nieruchomości pomiędzy właścicielami wydzierżawiającymi, a dzierżawcą. Umowa dzierżawy została zawarta na okres 20 lat.

Umowa została ujawniona w dziale III księgi wieczystej 14.02.2012 r.

Umowa została sporządzona w formie pisemnej z notarialnym poświadczeniem podpisów stron.

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 wydzierżawionej. 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.

LOKALIZACJA W OBRĘBIE POWIATU

Nieruchomość, będąca przedmiotem wyceny położona jest w miejscowości bezpośrednio przyległej do miasta Kalisza - Kolonia Skarszewek, należącej administracyjnie do gminy Żelazków, w powiecie kaliskim. 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 Żelazków, położona jest na północ od Kalisza. Gmina zajmuje powierzchnię 11 361 ha. Gminę tworzy 36 wsi, z czego 25 to wsie sołeckie.

Gmina ma charakter z wyraźnie kształtującą się funkcją przetwórstwa rolno-spożywczego. Użytki rolne charakteryzują się dobrą jakością i wysoką kulturą upraw. W ciągu ostatnich lat daje się także zauważyć wzrost znaczenia funkcji mieszkaniowej (migracje z terenu Kalisza) oraz znaczenia gminy jako terenu lokalizacji przedsiębiorstw różnych branż. Gmina liczy obecnie ok. 9 tys. mieszkańców. Bliskość Kalisza, z którym gmina ma dobre połączenie zapewnia możliwość korzystania ze skoncentrowanych w mieście usług, w

tym także instytucji obsługujących działalność gospodarczą.

Wyceniana nieruchomość położona jest bezpośrednio przy granicy z miastem Kaliszem, przy ulicy Kossaka. Dojazd do nieruchomości odbywa się ulicami miasta. Lokalizacja nieruchomości jest korzystna pod względem bliskości siedziby powiatu (odległość od centrum miasta ok. 3 km), oraz siedziby gminy (ok. 6 km).

DOSTĘPNOŚĆ

Dojazd do nieruchomości odbywa się ulicą Kossaka, która jest ulicą miasta Kalisza, a przedłużenie ulicy znajduje się na terenie Kolonii Skarszewek.

Wyceniana nieruchomość usytuowana jest w drugiej linii zabudowy, nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Dojazd do nieruchomości z ulicy Kossaka (dz. nr 79, użytek „dr”) odbywa się drogą wewnętrzną urządzoną na dz. nr 182/1 (KZ1A/00072287/8) i dz. nr 184 (użytek rów, właściciel nie ustalony, brak KW).

SĄSIEDZTWO

Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi nowa zabudowa mieszkaniowa o podwyższonym standardzie, otwarte tereny niezabudowane.

Opis gruntu, zagospodarowanie terenu.

Wycenianą nieruchomość stanowi jedna działka ewidencyjna nr 6 o powierzchni 0.82 ha o kształcie zbliżonym do prostokąta. Nieruchomość ogrodzona jest parkanem betonowym i siatką stalową, bramy wjazdowe stalowe. Na terenie działki urządzony jest parking z kostki brukowej, podjazdy i podejścia utwardzone kostką brukową. Wokół budynku urządzony trawnik, nasadzenia drzew i krzewów ozdobnych, w części odgrodzony teren do jazdy konnej.

Nieruchomość wyposażona jest w następujące sieci infrastruktury technicznej:

- sieci elektrycznej
- sieci wodociągowej
- kanalizacji sanitarnej do bezodpływowego zbiornika (szambo)

Budynki i budowle.

- Budynek usługowo-mieszkalny.

Obiekt składa się z kilku części przybudowanych do siebie, powstałych w różnym czasie, o różnej funkcji. Z informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy Żelazków (zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości) obiekt pełnił funkcję agroturystyczną i gospodarczą.

Aktualnie w budynku znajduje się część mieszkalna oraz część restauracyjna z zapleczem socjalnym i magazynowym.

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy - 790,00 m²

Powierzchnia użytkowa - 629,77 m²

Lata budowy - lata 90-te, rozbudowa lata 2000-te

Zestawienie pomieszczeń w budynku:

Część mieszkalna			Część usługowa (gastronomia z zapleczem)		
Lp.	Pomieszczenie	Pow. [m ²]	Lp.	Pomieszczenie	Pow. [m ²]
1.	wiatrołap	6,40	1.	sala	173,76
2.	pokój	9,20	2.	sala	113,77
3.	pokój	4,90	3.	korytarz	15,55
4.	kuchnia	12,40	4.	wc	4,80
5.	łazienka	9,10	5.	wc	4,80
6.	komunikacja	7,20	6.	szatnia	9,02
7.	pokój	16,90	7.	wc	2,72
8.	garderoba	22,10	8.	wc	2,79
9.	pokój	37,80	9.	korytarz	7,14
10.	korytarz	5,16			
11.	biuro	11,60			
12.	korytarz	4,93			

13.	kuchnia	23,63	
14.	kuchnia	16,46	
15.	zaplecze	4,63	
16.	korytarz	6,10	
17.	zaplecze	1,77	
18.	pom. chłodnicze	9,29	
19.	umywalnia	2,50	
20.	wc	1,22	
21.	magazynek	1,24	
22.	zaplecze	4,93	
23.	magazyn	13,50	
24.	magazyn	12,75	
25.	magazyn	17,36	
26.	magazyn	15,85	
27.	kotłownia	16,50	
RAZEM	126,00		RAZEM 503,77
Łączna powierzchnia: 629,77			

UWAGA!

W czasie wizji nie zostały udostępnione biegłemu pomieszczenia części mieszkalnej obiektu, w związku z powyższym brak w niniejszym operacie zdjęć części mieszkalnej.

Opis wykonanych rozwiązań materiałowo – konstrukcyjnych:

Fundamenty betonowe

Ściany z cegły ceramicznej i pustaków żużlocementowych, zewnętrzne ocieplone styropianem

Dach w części kryty papą, w części blachą, w części płytą obornicką

Tynki wewnętrzne tynki cementowo-wapienne, gipsowanie, malowanie, płytki ceramiczne

Elewacja tynk cementowo-wapienny, wyprawa pod tynk mineralny

Podłogi i posadzki posadzki betonowe, płytki ceramiczne, panele

Stolarzka okna pcv, drzwi płytowe

Instalacje → elektryczna

→ wodnokanalizacyjna

→ grzewcza: centralne ogrzewanie (piec na miał)

→ klimatyzacji

Budynek w zadowalającym stanie technicznym, przeciętnym standardzie wykończenia. Materiały budowlane i wykończeniowe dobrej jakości. Konserwacje i remonty przeprowadzane są na bieżąco.

Wiata garażowa

Zbudowana z płyt ogrodzeniowych betonowych, dach konstrukcji drewniano-stalowej, deskowany, kryty papą, posadzka cementowa.

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy: 33,00 m²

Na nieruchomości posadowione są dwa budynki pełniące funkcję stajni dla koni.

Budynki wolno stojące.

Stajnia 1: murowana, kryta dachem dwuspadowym z eternitu, wrota drewniane.

Powierzchnia zabudowy: 55,00 m²

Stajnia 1: murowana, kryta dachem jednospadowym z papy, wrota stalowe, do budynku przybudowana szopa drewniana.

Powierzchnia zabudowy: 47,00 m²

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/00033296/9 została oszacowana na łączną kwotę 785.000,00zł (słownie: siedemset osiemdziesiąt pięć tysięcy złotych 00/100).
Wartość rynkowa z uwzględnieniem służebności wynosi kwotę 136.000,00zł (słownie: sto trzydzieści sześć tysięcy złotych 00/100)**