

Operat szacunkowy KZ1A/00010673/9 - wyciąg

operat szacunkowy nieruchomości związanej z produkcją ogrodniczą, położonej we wsi Rychnów 68 (pow. kaliski, woj. wielkopolskie), w jednostce ewidencyjnej 300701_2-Blizanów, obrębie geodezyjnym 0026 Rychnów zapisana w ewidencji gruntów jako działki nr 320/2, 345 o łącznej powierzchni 2.92 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą nr KZ1A/00010673/9.

W dziale III KW 10673 widnieją wpisy:

- Ograniczone prawo rzeczowe - Dożywotnia, osobista, bezpłatna służebność mieszkania za swobodnym poruszaniem się po całym gospodarstwie ; na podstawie wniosku z dnia 1999-12-23 Dz.Kw. 1356/99 – wpisano, dnia 1999-12-23.na rzecz Ireneusza Wąsowicz i Marianny Wąsiewicz
- Ograniczone prawo rzeczowe – Nieodpłatne, dożywotnie prawo użytkowania działki gruntu o obszarze 0,30ha na podstawie wniosku z dnia 1999-02-15 nr Dz.Kw. 1356/99 – wpisano, dnia 1999-12-23
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Lidia Corti-Logistic Mirosław Gimla
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Mirosław Gimla
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Edmunda Ścigała

W dziale IV KW 10673 widnieją wpisy hipotek:

- Hipoteka umowna łączna zwykła na kwotę 200.000,00zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Pleszewie
- Hipoteka umowna łączna kaucyjna na kwotę 140.000,00zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Pleszewie
- Hipoteka umowna łączna zwykła na kwotę 182.000,00zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Pleszewie Oddział w Stawiszynie i Gospodarczego Banku Wielkopolskiego S.A. Oddział w Ostrowie Wielkopolskim.
- Hipoteka umowna łączna kaucyjna na kwotę 127.400,00zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Pleszewie Oddział w Stawiszynie i Gospodarczego Banku Wielkopolskiego S.A. Oddział w Ostrowie Wielkopolskim.
- Hipoteka umowna na kwotę 255.000,00zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Pleszewie Oddział w Stawiszynie
- Hipoteka umowna łączna na kwotę 2.000.000,00zł na rzecz Edmunda Ścigała
- Hipoteka przymusowa na kwotę 3.532,65zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolskim
- Hipoteka przymusowa na kwotę 10.369,20zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolskim
- Hipoteka przymusowa na kwotę 165,40zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolskim
- Hipoteka przymusowa na kwotę 40.247,85zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolskim
- Hipoteka przymusowa na kwotę 117.415,75zł na rzecz Pawła Sochackiego

1 Zakres wyceny.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości o powierzchni 2.9200 ha

Wycenie podlega:

- Grunt wraz z infrastrukturą techniczną:

Lp	Nr KW	Obręb	Arkusze mapy	Nr działki	Pow. [ha]	Właściciel
1	2	3	4	5	6	7
Rychnów, gm. Blizanów						
1.	KZ1A/00010673/9	0026 Rychnów	1	320/2	0.8300	1/1 Hanna Wolna
			1	345	2.0900	
Razem powierzchnia:					2.9200	

- Budynki:

- budynek mieszkalny, parterowy, częściowo podpiwniczony, o pow. zabudowy 197,00 m², pow. użytkowej 138,57 m², pow. ogólnej 146,87 m²
- budynek gospodarczo-składowy o pow. zabudowy 490,00 m²
- budynek gospodarczy 1 pow. zabudowy 85,00 m²
- budynek gospodarczo-garażowy o pow. zabudowy 120,00 m²

- budynek socjalny o pow. zabudowy 50,92 m²
- budynek kotłowni z częścią gospodarczą o pow. zabudowy 268,28 m²
- budynek gospodarczy 2 o pow. zabudowy 28,00 m²
- kompleks szklarni o pow. użytkowej 2620,00 m²
- szklarnia zblokowana 1 o pow. zabudowy 2985,00 m², pow. użytkowej 2926,00 m²
- szklarnia zblokowana 2 o pow. zabudowy 3627,10 m², pow. użytkowej 3553,40 m²

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.).

10znaczenie nieruchomości według wpisu do rejestru gruntów:

jednostka ewidencyjna: 300701_2 - Blizanów

obręb: 0026 Rychnów

nr jednostki rejestrowej: G.99

powierzchnia: 2.92 ha

właściciel: 1/1 Wolna Hanna

Oznaczenie działki		Bliższe określenie położenia	Określenie konturów użytków i klas gleboznawczych		Powierzchnia w ha		Nr KW
arkusz	nr dz.		opis	oznacz.	uż.i klas	działki	
1	320/2			RIIIa B-RIIIa	0.5400 0.2900	0.8300	KW 10673
1	345			RIIIa RIIIb	1.6400 0.4500	2.0900	KW 10673
Razem powierzchnia: 2.9200 ha							

stwierdzono zgodność pomiędzy księgą wieczystą i rejestrem gruntów w zakresie podstawowych danych

Opis nieruchomości z uwzględnieniem stanu technicznego i użytkowego

Lokalizacja, otoczenie i sąsiedztwo

LOKALIZACJA W OBRĘBIE POWIATU

Nieruchomość, będąca przedmiotem wyceny położona jest we wsi gminy Blizanów Rychnów, 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 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. Na terenie gminy nie ma zakładów przemysłowych, działające zakłady prowadzą głównie działalność związaną z obsługą rolnictwa.

Wyceniane nieruchomości położone są w centralnej części gminy Blizanów.

Lokalizacja nieruchomości jest zadowalająca pod względem bliskości ośrodka zaopatrzenia i zbytu oraz z uwagi na dostępność komunikacyjną. Dostęp do instytucji użyteczności publicznej zadowalający - wszystkie instytucje w Kaliszu (16 km) i Blizanowie (7 km).

DOSTĘPNOŚĆ

Nieruchomość usytuowana jest bezpośrednio przy drodze powiatowej o nawierzchni asfaltowej z chodnikami z kostki betonowej (dz. nr 236, użytek „dr”). Dojazd odbywa się od strony dz. nr 320/2.

SĄSIEDZTWO

Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa zagrodowa oraz tereny użytkowane rolniczo.

Opis gruntu, zagospodarowanie terenu.

Wycenianą nieruchomość stanowią dwie działki gruntu nr 320/2, 345 o łącznej powierzchni 2.92 ha. Działki tworzą jeden kompleks obszarowy.

Działki zabudowane są budynkiem mieszkalnym wraz z zabudowaniami towarzyszącymi oraz obiektami szklarniowymi wraz z zabudową towarzyszącą.

Nieruchomość w części ogrodzona parkanem stalowym z bramą i furtką stalowymi oraz siatką stalową. Teren wokół zabudowań utwardzony kostką betonową na powierzchni ok. 900 m². Wokół budynku mieszkalnego nasadzenia drzew i krzewów ozdobnych i owocowych.

Nieruchomość wyposażona jest w następującą infrastrukturę techniczną:

- ⇒ sieć elektryczną
- ⇒ sieć wodociągową
- ⇒ kanalizację sanitarną do szamba

Opis budynków i budowli.

• Budynek mieszkalny (dz. nr 320/2)

Budynek wolno stojący, parterowy, częściowo podpiwniczony. W podpiwniczeniu usytuowana jest kotłownia.

Dane techniczne:		Źródło informacji:
Powierzchnia zabudowy	197,00 m ²	Obmiar z mapy zasadniczej
Powierzchnia użytkowa	138,57 m ²	Własne pomiary w dniu wizji terenowej zgodnie z normą PN-70/B-02365
Powierzchnia ogólna	146,87 m ²	
Rok budowy	1964	

Zestawienie pomieszczeń w budynku:

Lp.	Pomieszczenie	Pow.[m ²]
1.	pokój	18,20
2.	pokój	21,80
3.	pokój	18,27
4.	pokój	18,60
5.	pokój	16,10
6.	przedpokój	15,30
7.	kuchnia	10,80
8.	schowek	4,60
9.	łazienka	3,20
10.	wiatrołap	11,70
11.	pom. gospodarcze*	3,30
12.	pom. gospodarcze*	0,65
13.	kotłownia (w podpiwniczeniu)*	4,35
RAZEM		146,87

Powierzchnie pomieszczeń oznaczonych „*” ze względu na wysokość poniżej 2,20 m przyjęte zostały w 50%, powierzchnie te nie zostały wliczone do powierzchni użytkowej budynku.

Opis rozwiązań materiałowo - konstrukcyjnych:

Ściany	z cegły ceramicznej na zaprawie cementowo-wapiennej
Strop	masywny
Dach	konstrukcji drewnianej kryty papą
Tynki wewnętrzne	cementowo-wapienne, wykończenie ścian: malowanie, boazeria ze sklejki, płytki ceramiczne
Podłogi	panele, płytki ceramiczne, parkiet

Stolarka	okienna pcv, drzwi drewniane i płytowe
Instalacje	<ul style="list-style-type: none"> • elektryczna • wodno-kanalizacyjna • grzewcza (c.o., kocioł na ekogroszek)

Budynek w zadowalającym stanie technicznym, standard wykończenia – przeciętny. Zużycie techniczne odpowiada normalnemu zużyciu wynikającemu z wieku, pomniejszonemu o przeprowadzone remonty. Konstrukcja budynku nienaruszona. Konserwacje prowadzone na bieżąco. Budynek jest umeblowany i zamieszkały.

• **Budynek gospodarczo-składowy (dz. nr 320/2)**

Obiekt wolno stojący, w części z poddaszem składowym, wyposażony w bramy wjazdowe usytuowane z dwóch stron budynku.

Dane techniczne:		Źródło informacji:
Powierzchnia zabudowy	490,00 m ²	Obmiar z mapy zasadniczej
Rok budowy	70-te XX w. (remont części budynku 2011 r.)	

Opis rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych:

Ściany	murowane z cegły ceramicznej na zaprawie cementowo-wapiennej
Dach	konstrukcji drewnianej i stalowej kryty papą
Stolarka	wrota stalowe i drewniane
Posadzki	cementowe
Tynki wewnętrzne	cementowo-wapienne
Instalacje	<ul style="list-style-type: none"> • elektryczna

Stan techniczny obiektu – zadowalający. Zużycie techniczne odpowiada normalnemu zużyciu wynikającemu z wieku pomniejszonemu o przeprowadzone remonty. Konserwacje prowadzone są na bieżąco. Konstrukcja budynku nienaruszona.

• **Budynek gospodarczy 1**

Obiekt wolno stojący, z poddaszem składowym.

Dane techniczne:		Źródło informacji:
Powierzchnia zabudowy	85,00 m ²	Obmiar z mapy zasadniczej
Rok budowy	60-te XX w.	

Opis rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych:

Ściany	murowane z cegły ceramicznej na zaprawie cementowo-wapiennej
Dach	konstrukcji drewnianej kryty papą
Stolarka	wrota stalowe, okna typu inwentarskiego sstalowe
Posadzki	cementowe
Tynki wewnętrzne	cementowo-wapienne
Instalacje	<ul style="list-style-type: none"> • elektryczna

Stan techniczny obiektu – średni. Zużycie techniczne odpowiada normalnemu zużyciu wynikającemu z wieku. Konserwacje prowadzone są na bieżąco. Konstrukcja budynku nienaruszona.

• **Budynek gospodarczo-garażowy (dz. nr 320/2)**

Obiekt wolno stojący, z poddaszem składowym z zadaszonym tarasem.

Dane techniczne:		Źródło informacji:
Powierzchnia zabudowy	120,00 m ²	Obmiar z mapy zasadniczej
Rok budowy	60-te XX w.	

Opis rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych:

Ściany	murowane z cegły ceramicznej na zaprawie cementowo-wapiennej
Dach	konstrukcji drewnianej kryty papą, zadaszenie nad tarasem poryty blachodachówką
Stolarka	wrota drewniane, okna pcv i drewniane
Posadzki	cementowe
Tynki wewnętrzne	cementowo-wapienne
Instalacje	<ul style="list-style-type: none"> • elektryczna • wodno-kanalizacyjna

Stan techniczny obiektu – średni. Zużycie techniczne odpowiada normalnemu zużyciu wynikającemu z wieku. Konserwacje prowadzone są na bieżąco. Konstrukcja budynku nienaruszona.

• Budynek socjalny (dz. nr 320/2)

Obiekt jednokondygnacyjny z przybudowaną wiatą zadaszoną o powierzchni zabudowy 23,00 m². Wiata usytuowana jest między budynkiem socjalnym a budynkiem gospodarczo-składowym.

Dane techniczne:		Źródło informacji:
Powierzchnia zabudowy	50,92 m ²	Obmiar z mapy zasadniczej
Rok budowy	60-te XX w. (remont generalny 2012 r.)	

Opis rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych:

Ściany	murowane z pustaków żużlocementowych na zaprawie cementowo-wapiennej
Dach	konstrukcji drewnianej kryty blachą
Stolarka	drzwi płytowe, okna pcv i drewniane
Posadzki	cementowe wyłożone płytkami ceramicznymi
Tynki wewnętrzne	cementowo-wapienne, malowanie, płytki ceramiczne
Instalacje	<ul style="list-style-type: none"> • elektryczna • wodno-kanalizacyjna • grzewcza

Stan techniczny obiektu – zadowalający. Zużycie techniczne odpowiada normalnemu zużyciu wynikającemu z wieku pomniejszonemu o przeprowadzone remonty. Konserwacje prowadzone są na bieżąco. Konstrukcja budynku nienaruszona.

• Budynek kotłowni z częścią gospodarczą (dz. nr 320/2)

Obiekt przybudowany do kompleksu szklarni, jednokondygnacyjny. Składa się z dwóch przybudowanych do siebie budynków, połączonych komunikacyjnie i funkcjonalnie.

Dane techniczne:		Źródło informacji:
Powierzchnia zabudowy	268,28 m ²	własne pomiary inwentaryzacyjne
Lata budowy	1993, 2000	

Opis rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych:

Ściany	murowane z pustaków żużlocementowych na zaprawie cementowo-wapiennej
Dach	konstrukcji stalowej kryty eternitem i szkłem
Stolarka	wrota drewniane i stalowe, okna w ramach stalowych
Posadzki	cementowe
Tynki wewnętrzne	cementowo-wapienne
Instalacje	<ul style="list-style-type: none"> • elektryczna • wodna

	• piece węglowe c.o.
--	----------------------

Stan techniczny obiektu – zadowalający. Zużycie techniczne odpowiada normalnemu zużyciu wynikającemu z wieku. Konstrukcja budynku nienaruszona.

• **Budynek gospodarczy 2 (dz. nr 345)**

Obiekt wolno stojący, jednokondygnacyjny.

Dane techniczne:		Źródło informacji:
Powierzchnia zabudowy	28,00 m ²	Obmiar z mapy zasadniczej

Opis rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych:

Ściany	murowane z pustaków żużlocementowych na zaprawie cementowo-wapiennej
Dach	konstrukcji drewnianej kryty papą
Stolarka	wrota drewniane, okna w ramach stalowych
Posadzki	cementowe

Stan techniczny obiektu – średni. Konstrukcja budynku nienaruszona.

• **Kompleks szklarni**

Kompleks szklarni starszego typu składający się z szklarni zespolonej typu „ukrainka” oraz trzech szklarni pojedynczych. Kompleks połączony wspólnym przedsiönkiem oraz w części komunikacją wewnętrzną między poszczególnymi szklarniami. Wysokość słupa 3,20 m.

Dane techniczne:		Źródło informacji:
Łączna powierzchnia użytkowa	2620,00 m ²	własne pomiary inwentaryzacyjne
Lata budowy	1990-1995	

Opis rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych:

Fundamenty	ławy z betonu żwirowego, stopy żelbetowe
Konstrukcja	stalowa
Ściany	elementy ścian bocznych o konstrukcji stalowej
Dach	konstrukcji stalowej z dodatkowymi wzmocnieniami przeciwwiatrowymi
Szklenie	szkło płaskie
Instalacje	– elektryczna – system nawadniania – centralnego ogrzewania

Obiekt w średnim stanie technicznym, użytkowany.

• **Kompleks szklarni zblokowanych (dz. nr 345)**

Obiekt szklarniowy składa się z dwóch szklarni zblokowanych. Wysokość słupów 4,00 m.

Szklarnia 1

Dane techniczne:		Źródło informacji:
Powierzchnia zabudowy	2 985,00 m ²	Obmiar z mapy zasadniczej
Powierzchnia użytkowa	2926,00 m ²	Własne pomiary inwentaryzacyjne
Rok budowy	2006	

Szklarnia 2

Dane techniczne:		Źródło informacji:
Powierzchnia zabudowy	3 627,10 m ²	Dokumentacja projektowa

Powierzchnia użytkowa	3 553,40 m ²	Dokumentacja projektowa
Rok budowy	2000	

Opis rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych:

Fundamenty	ławy z betonu żwirowego, stopy żelbetowe
Konstrukcja	stalowa słupowo-ryglowa z kształowników ocynkowanych
Ściany	elementy ścian bocznych o konstrukcji stalowej
Dach	konstrukcji stalowej z dodatkowymi wzmocnieniami przeciwwiatrowymi
Szklenie	szkło płaskie
Instalacje	<ul style="list-style-type: none"> - elektryczna - system nawadniania - centralnego ogrzewania

Obiekt w zadowalającym stanie technicznym, użytkowany.