

7. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

7.1. STAN PRAWNY

W księdze wieczystej **RZ1A/00048008/8** prowadzonej przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Łańcucie wpisano:

Typ księgi – grunt oddany w użytkowanie wieczyste, budynek i urządzenie stanowiące odrębną nieruchomość

W dziale I oznaczenie nieruchomości: Woj. podkarpackie, Pow. Łańcucki, Gmina Łańcut m.; Miejscowość – Łańcut

Działka nr 1490/2 Tk – tereny kolejowe obszar 0,3783 ha

Działka nr 1490/4 Tk – tereny kolejowe obszar 0,0098 ha

Działka nr 1671/13 Dr – drogi obszar 0,0042 ha

Działka nr 1490/7 Bi – inne tereny zabudowane

Obszar: 0,5363 ha

BUDYNKI:

Budynek administracyjno-socjalny Odrębność – TAK

Budynek kotłowni Odrębność – TAK

Wiata składowa Odrębność – TAK

Waga samochodowo-wozowa

URZĄDZENIA: Rampa jednokrawędziowa betonowa, ogrodzenie żelbetowe

W dziale I Sp spis praw: Działki gruntu w wieczystym użytkowaniu przez okres 99 lat, zabudowane budynkami i urządzeniami stanowiącymi odrębną nieruchomość.

Okres użytkowania wieczystego 2089-12-05.

W dziale II własność: SKARB PAŃSTWA

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności PSK Rzeszów sp. z o.o. w likwidacji

W dziale III ciężary i ograniczenia: brak wpisów

Dział IV hipoteki: Hipoteka przymusowa do kwoty 105 842,11 zł (sto pięć tysięcy osiemset czterdzieści dwa 11/100 złotych na rzecz Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Rzeszowie

Hipoteka przymusowa do kwoty 36 709,29 zł (trzydzieści sześć tysięcy siedemset dziewięć 29/100 złotych na rzecz Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Rzeszowie

Hipoteka przymusowa do kwoty 4711,78 zł (cztery tysiące siedemset jedenaście 78/100 złotych na rzecz Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Rzeszowie

Hipoteka przymusowa do kwoty 26 289,87 zł (dwadzieścia sześć tysięcy dwieście osiemdziesiąt dziewięć 87/100 złotych na rzecz Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Rzeszowie

Hipoteka przymusowa do kwoty 633 549,51 zł (sześćset trzydzieści trzy tysiące pięćset czterdzieści dziewięć 51/100 złotych na rzecz Centrali Zbytu Węgla „WĘGLOZBYT” S.A. w Katowicach

Hipoteka umowna do kwoty 802 785,86 zł (osiemset dwa tysiące siedemset osiemdziesiąt pięć 86/100 złotych na rzecz WĘGLOKOKS S.A. w Katowicach.

UWAGA: Obliczona w operacie szacunkowym wartość nieruchomości, nie uwzględnia ujawnionych w dziale IV KW hipotek – „wartość czysta”.

Według danych z ewidencji gruntów

Województwo – podkarpackie

Powiat – Łańcucki

Jednostka ewidencyjna 181001_1 – Miasto Łańcut

Obręb – 0001 Łańcut

Działka nr 1490/2 Tk – tereny kolejowe Pow. działki 0,3783 ha

Działka nr 1490/4 Tk – tereny kolejowe Pow. działki 0,0098 ha

Działka nr 1490/7 Bi – inne tereny zabudowane Pow. działki 0,1440 ha

Działka nr 1671/13 Dr – drogi Pow. działki 0,0036 ha

Obszar 0,5357 ha

Właściciel: SKARB PAŃSTWA

Użytkownik wieczysty: Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe „PSK Rzeszów”
sp. z o.o. w likwidacji

Siedziba: ul. 3 Maja 10/2; 40-096 Katowice

7.2. STAN TECHICZNO – UŻYTKOWY

7.2.1. LOKALIZACJA I OTOCZENIE NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Łańcucie w rejonie ulicy Kolejowej w północnej części miasta w strefie pośredniej. Teren płaski. Działki położone są w pobliżu dworca kolejowego PKP i stanowią tereny składowe. Działka nr 1671/13 położona jest w terenach dróg zbiorczych.

Łańcut: miasto w województwie podkarpackim, siedziba powiatu łańcuckiego.

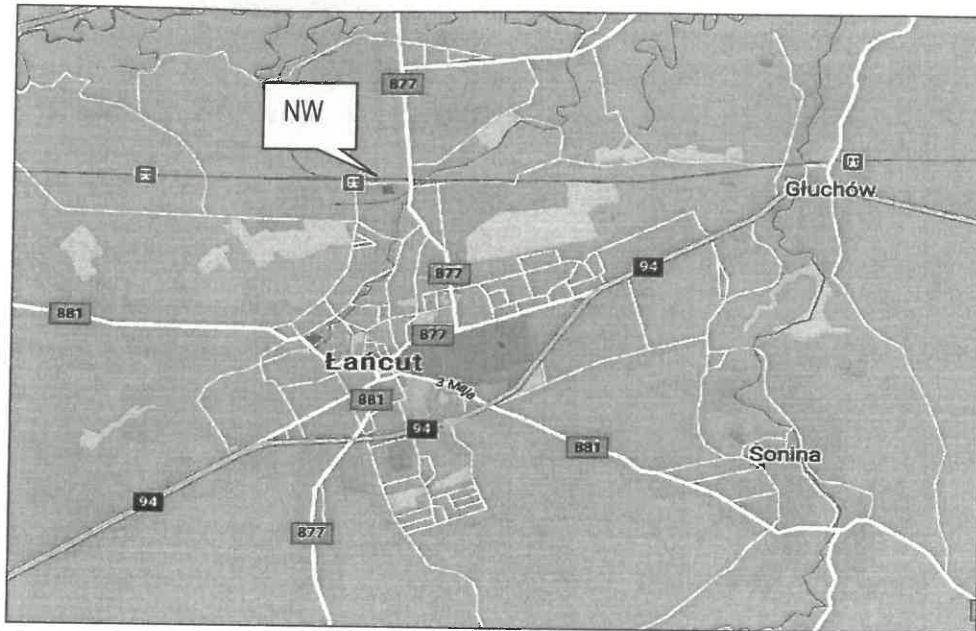
Ludność: 17 777 (gęstość 915,4 os./ km²)

Obszar: 19,42 km²

Przez tereny miasta przebiega szlak tranzytowy Jędrzychowice – Korczowa (E40), który łączy zachód Europy z Ukrainą, natomiast na północ od Łańcuta w sąsiedniej Woli Dalszej znajduje się zjazd z autostrady A-4.

Łańcut liczący ok. 18 000 mieszkańców jest położony stosunkowo blisko Rzeszowa (16 km) co wpływa także na kształtowanie się cen transakcyjnych na lokalnym rynku nieruchomości.

W mieście i regionie dominuje przemysł metalowy, odzieżowy i spożywczy. Do najważniejszych zakładów pracy należą: Fabryka Śrub Kelner S.A., Łańcucka Fabryka Wódek Polmos Łańcut, Zakłady Odzieżowe VIPO. Ważne znaczenie dla miasta ma także unikatowy w skali światowej zespół pałacowo-parkowy, który odwiedza rocznie ponad 200 tyś. turystów.



7.2.2. UZBROJENIE TERENU

Działki będące przedmiotem opracowania posiadają następujące sieci uzbrojenia technicznego (na działce lub w niewielkiej odległości od działki).

- sieć energetyczna
- sieć wodociągowa
- sieć kanalizacyjna
- sieć gazowa

7.2.3. STAN ZAGOSPODAROWANIA

Działka nr 1490/2 położona jest po północnej stronie z torów kolejowych. Na działce znajdują się wiata stalowa magazynowa, dwa budynki kontenerowe nie związane trwale z gruntem oraz waga samochodowa najazdowa. Kontenery o konstrukcji stalowej położone na płycie betonowej. Wiata magazynowa o konstrukcji stalowej w złym stanie technicznym. Konstrukcję nośną wiaty stanowią słupy z kształtowników walcowanych z wypełnieniem z blachy fałdowej. Dach stanowią dźwigary kratownicowe, pokrycie z blachy. Posadzka betonowa z żelbetowych płyt drogowych, brak okien (otwór okienny otwarty, osiatkowany). Wrota wjazdowe stalowe. Wiata mocno skorodowana, blacha pocięta. Powierzchnia wiaty wynosi 121,50 m². Waga samochodowa najazdowa (nowa) o nośności 60 T i wymiarach 23,0 x 3,0 m. Przy wiacie magazynowej znajduje się druga waga samochodowa stalowa o nośności 3 T, o wymiarach 2,6 x 2,0 m (całkowicie zużyta).

Plac utwardzony jest płytami żelbetowymi drogowymi, niewielka część od strony wjazdu ma nawierzchnię asfaltową:

Powierzchnia utwardzenia z płyt drogowych: 2100 m².

Powierzchnia nawierzchnia asfaltowej: 540 m².

Działka nr 1490/4 ma kształt zbliżony do kwadratu i położona jest po południowej stronie torów kolejowych na zachód od dworca kolejowego PKP. Na działce znajduje się stara waga samochodowa oraz budynek wagowego.

Budynek jednokondygnacyjny, murowany z bloczków z betonu komórkowego wzniesiony w 1970 r. Stropodach płaski, pokrycie dachu z papy. Stołarka okienna i drzwiowa drewniana, posadzka betonowa z wykładziną PCV. Elewacja – tynk cementowy nakrapiany.

Stan techniczny zły. Okna o drzwi spaczzone, wykładzina z PCV przetarta.

DANE TECHNICZNE

Powierzchnia zabudowy: $P_z = 9,00 \text{ m}^2$

Powierzchnia użytkowa: $P_u = 6,00 \text{ m}^2$

Kubatura budynku: $K = 21,00 \text{ m}^3$

Waga samochodowa najazdowa: konstrukcja stalowa (rama z kształtowników o wymiarach 8,05 m x 3,05 m z pomostem z bali drewnianych). Skrzynia żelbetowa o kubaturze $K = 38 \text{ m}^3$.

Stan techniczny zły. Obiekt nadaje się do rozbiórki. Zużycie techniczne i funkcjonalne na znacznym poziomie. Stan pomostu drewnianego bardzo zły, bale drewniane zbutwiałe, widoczne ubytki drewna. Zarówno budynek wagowego jak i sama waga nie przedstawiają żadnej wartości.

Działka nr 1490/7 ma kształt prostokątny. Położona jest po południowej stronie torów kolejowych, bezpośrednio przy ulicy Kolejowej. Stanowi plac składowy utwardzony nawierzchnią z kostki brukowej oraz żelbetowych płyt drogowych. Teren ogrodzony jest ogrodzeniem trwałym z ram stalowych mocowanych do słupków w kształtowników stalowych osadzonych w cokole betonowym. Nawierzchnia utwardzenia mocno zużyta. Pomimo położenia bezpośrednio przy ulicy miejskiej wjazd na działkę odbywa się z działki sąsiedniej tj. dz. nr 1490/6 co w znacznym stopniu ogranicza krąg potencjalnych nabywców.

Działka nr 1671/13 ma kształt trójkątny, posiada nawierzchnię asfaltową i stanowi część ulicy Kolejowej. Działka przylega bezpośrednio do budynku magazynowego z rampą wyładowniczą położonego na działce sąsiedniej. Jedyнным możliwym nabywcą tej działki powinien być właściciel (użytkownik wieczysty) działki nr 1490/6 gdyż działka 1671/13 położona jest bezpośrednio pod rampą wyładowniczą budynku magazynowego.

8. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na datę sporządzenia operatu szacunkowego miasto Łańcut nie posiada aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodni z art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy jeżeli została wydana.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Łańcuta działki nr 1490/2, 1490/4 i 1490/7 położone są w terenach kolejowych oznaczonych na ryku studium kolorem popielatym, natomiast

działka nr 1671/13 położona jest w terenach projektowanych dróg zbiorczych oznaczonych na rysunku studium kolorem niebieskim.
W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Łańcuta – uchwała Nr XXXVI/247/01 Rady Miasta Łańcuta z dnia 31 października 2001 r. z późniejszymi zmianami.

Rysunek studium

