

OPIS I OSZACOWANIE NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. NOSKOWSKIEGO W CZĘSTOCHOWIE

1. OPIS NIERUCHOMOŚCI

1.1. Informacje ogólne

Przedmiotem opisu i oszacowania jest prawo użytkowania wieczystego gruntu niezabudowanego stanowiącego działki ew. nr 13/11, 13/13, 13/14, 13/15 oraz 13/16 położonego w Częstochowie przy ul. Noskowskiego w dzielnicy Podjasnogórskiej, obręb 0178 o obszarze 1,2039 ha. Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Częstochowie IX Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr CZ1C/00099218/3.

Na działce ew. 13/12 o powierzchni 0,1818 ha (nie będącej przedmiotem niniejszego opisu) została zrealizowana inwestycja w postaci budynku mieszkalnego wielorodzinnego, cztero-kondygnacyjnego, o łącznej powierzchni użytkowej 4.067,39 m², w skład którego wchodzi 56 lokali mieszkalnych. Likwidacja tych lokali nastąpi w trybie odrębnych sprzedaży.

Dla działek będących przedmiotem sprzedaży wydano następujące decyzje:

1. Decyzję Nr 554 z dnia 20.05.2008 o warunkach zabudowy, wydaną przez Prezydenta Miasta Częstochowy dla zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, z wbudowanymi garażami, dwupoziomowego garażu podziemnego, urządzeń technicznych niezbędnych dla funkcjonowania obiektów oraz pozostałych elementów zagospodarowania terenu w zakresie zapewniającym powiązania funkcjonalne w jego granicach.
2. Decyzję nr 1364 z dnia 30.12.2010 r. o pozwoleniu na budowę, sygn. AAB.I.7353-10-50/10 dla realizacji I etapu inwestycji polegającego na rozbiórce rozpoczętego budynku, budowie 2 budynków nr 1 i 2 (w tym jednego na bazie istniejących murów) na działce 13/4, budowie drogi łączącej ul. Noskowskiego z ul. Św. Kazimierza na działce 13/3,59, budowę oświetlenia terenu, przebudowę sieci elektrycznej, kanalizacji deszczowej, budowę dwóch zjazdów z działki 13/3 i na działkę 13/4 oraz na działce nr 59.
3. Decyzję nr 1137 z dnia 2014-10-20 zmieniającą decyzję nr 1364 sygn. AAB-I.6740.1.59.2014 w części dotyczącej zagospodarowania terenu.
4. Decyzję nr 1210 z dnia 06.11.2015 sygn. AAB-I.6740.1.71.2015, zmieniającą decyzję nr 1364 w części dotyczącej rozwiązań projektowych do projektu budowlanego budynku nr 2.



5. Decyzję Prezydenta Miasta Częstochowy nr GK-I.6831.138.2015 z dnia 1 grudnia 2015 r. zatwierdzającą podział nieruchomości 13/4, w wyniku czego powstały działki o numerach 13/11, 13/12, 13/13, 13/14, 13/15 i 13/16.
6. Decyzję nr 395/2018 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Częstochowy o pozwoleniu na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego (odbiór częściowy obejmujący budynek nr1) z dnia 2018-12-21 sygn. IBN.II.70032.10.38.2018.

Decyzja nr 1364 o pozwoleniu na budowę z dnia 30.12.2010 r., zmieniona Decyzją nr 1137 z dnia 20.10.2014 r. oraz Decyzją nr 1210 z dnia 06.11.2015 r. jest czynna dla dalszego etapu realizacji inwestycji tj. budynku nr 2.

Poza przywołanymi powyżej decyzjami, w dniu 27 października 2010 r. pomiędzy poprzednikiem prawnym Dolcan Plus S.A. a Gminą Miasta Częstochowa zostało zawarte porozumienie w sprawie ustalenia warunków budowy drogi publicznej wraz z pełną infrastrukturą drogową od ul. Kazimierza do ul. Noskowskiego na działce o nr ewid. 13/3. Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowego porozumienia zostały zawarte w pkt. 5.1. Opisu i oszacowania.

1.2. Położenie



Nieruchomość jest zlokalizowana w Częstochowie pomiędzy ul. Noskowskiego i ul. Św. Kazimierza. Od wschodu graniczy z terenem Domu Małego Dziecka, będącego własnością Zgromadzenia Sióstr Służebniczek Najświętszej Maryi Panny, od zachodu z terenem Seminarium Duchownego, od południa z terenem Zgromadzenia Braci Monfort Świętego Gabriela, natomiast od północy z działką będącą własnością Gminy Miasto Częstochowa oraz dwoma działkami należącymi do osób prywatnych. Teren posiada znaczny spadek w kierunku południowo – wschodnim. Działki są ogrodzone od strony północnej, zachodniej, wschodniej i częściowo od strony południowej.

Nieruchomość położona jest 500 m od Jasnej Góry oraz w odległości 300 m od Parku Jasnogórskiego. W pobliżu nieruchomości znajdują się jednostki świadczące usługi o charakterze:

- edukacyjnym: przedszkole na ul. 7 Kamienic (w odległości 300 metrów), szkoła podstawowa i gimnazjum na ul. Kopernika (w odległości 250 m), Liceum plastyczne przy ul. Pułaskiego (w odległości 200 m), Liceum Kopernika na ul. Nowowiejskiego, Akademia Polonijna na ul. 7 Kamienic oraz politechnika przy ul. Augustyna.
- handlowym: sklep Biedronka w odległości 150 m oraz sklep Tesco w odległości 300 m,
- medycznym: szpital przy ul. Św. Barbary, Przychodnia matki i dziecka przy ul. Sobieskiego,
- bezpieczeństwa: Komenda Policji przy ul. Pułaskiego, komisariat Policji przy ul. Kopernika,
- komunikacyjnym, w tym komunikacji miejskiej: dworzec kolejowy (w odległości 1 km), dworzec autobusowy (w odległości 1,5 km), przystanki autobusowe przy ul. Św. Kazimierza Pułaskiego, ul. Kopernika, ul. Sobieskiego, ul. Nowowiejskiego i ul. 7 Kamienic,
- pocztowym i urzędowym: poczta główna przy ul. Śląskiej, Urząd Miasta, Urząd Starostwa Powiatowego oraz Urząd Wojewódzki,
- gastronomicznym: obiekty zlokalizowane w Al. NMP, przy ul. Kopernika, ul. Śląskiej, ul. Focha, ul. Waszyngtona, ul. Nowowiejskiego,
- sportowym: lodowisko i klub sportowy przy ul. Sobieskiego, kluby fitness przy Akademii Polonijnej, basen przy LO Sienkiewicza w Al. NMP
- kulturalnym: teatr im. Adama Mickiewicza (w odległości 1 km), kino studyjne OKF (w odległości 600 m), Filharmonia (w odległości 1,5 km), Cinema City (w odległości 1 km), muzea w Al. NMP.

W sąsiedztwie nieruchomości znajdują się również obiekty o charakterze sakralnym, tj.: Jasna Góra, Kościół Świętej Barbary, Św. Jakuba (kościóły Katolickie), kościół ewangelicki i prawosławny przy skrzyżowaniu ul. Kopernika i ul. Śląskiej

Pomimo zlokalizowania terenu inwestycji w ścisłym centrum miasta i w pobliżu ruchliwych arterii: dróg wojewódzkich Św. Kazimierza, ul. Barbary oraz ul. Pułaskiego, ich uciążliwość nie jest odczuwalna poprzez zabudowę sąsiednią stanowiącą rodzaj buforu, tj.: zabudowę jednorodzinną od ul. św. Kazimierza, Dom Małego Dziecka od ul. Pułaskiego, teren seminarium duchownego od ul. Barbary, oraz zabudowania zakonne i zabudowę jednorodzinną od ul. Św. Augustyna.

Nieruchomość będąca przedmiotem sprzedaży jest uzbrojona w wszystkie media, a więc energie elektryczną, wodę, kanalizację i gaz.

Nieruchomość jest położona na terenie, dla którego nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, uchwalonym przez Radę Miasta Częstochowy Uchwałą z dnia 21 listopada 2005 r. nr 825/LI/2005, Nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem MWU – tereny zabudowy mieszanej: wielorodzinnej i usług rangi ogólnomiejskiej.

2. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu niezabudowanego stanowiącego działki ew. nr 13/11, 13/13, 13/14, 13/15 oraz 13/16 położonego w Częstochowie przy ul. Noskowskiego została oszacowana przez biegłego sądowego przy Sądzie Okręgowym w Warszawie Małgorzatę Dzikoiń na kwotę 1.141.000,00 zł. Wartość przy wymuszonej sprzedaży określono na kwotę 639.000,00 zł.

3. PRAWA AUTORSKIE

Właścicielem majątkowych praw autorskich do Projektu budowlanego budynku nr 2, stanowiącego załącznik do Decyzji nr 1364 o pozwoleniu na budowę z dnia 30.12.2010 r., zmienionej Decyzją nr 1137 z dnia 20.10.2014 r. oraz Decyzją nr 1210 z dnia 06.11.2015 r. jest arch. Małgorzata Gołąbek, która wyraziła gotowość ich sprzedaży za kwotę 115.000,00 zł netto + 23 % VAT, tj. 141.450,00 zł brutto.

4. PRAWA I ROSZCZENIA NA NIERUCHOMOŚCI

4.1. W dziale III księgi wieczystej CZ1C/00099218/3 wpisano następujące prawa i roszczenia:

4.1.1. Ograniczone prawa rzeczowe:

Lp.	Uprawniony	Treść prawa	Po sprzedaży nieruchomości
1	Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o.	Służebność przesyłu	Pozostaje w mocy

4.1.2. Roszczenia:

Lp.	Uprawniony	Treść prawa	Po sprzedaży nieruchomości	Wartość prawa
1.	Ewelina Maria Puchała	Roszczenia o wybudowanie budynku i wyodrębnienie z niego lokalu.	Wygasa	0,00

2.	Rafał Marcin Pytlarz i Aleksandra Barbara Pytlarz	Roszczenia o wybudowanie budynku i wyodrębnienie z niego lokalu.	Wygasa	0,00
3.	Paweł Marcin Kantor i Agnieszka Joanna Kantor	Roszczenia o wybudowanie budynku i wyodrębnienie z niego lokalu.	Wygasa	0,00
4.	Mateusz Kazimierz Grygielski i Katarzyna Beata Grygielska	Roszczenia o wybudowanie budynku i wyodrębnienie z niego lokalu.	Wygasa	0,00
5.	Krzysztof Adrian Czarny i Elżbieta Izabela Budkiewicz- Czarny	Roszczenia o wybudowanie budynku i wyodrębnienie z niego lokalu.	Wygasa	0,00
6.	Piotr Marek Kluczny	Roszczenia o wybudowanie budynku i wyodrębnienie z niego lokalu.	Wygasa	0,00
7.	Dagmara Anna Dobosz	Roszczenia o wybudowanie budynku i wyodrębnienie z niego lokalu.	Wygasa	0,00
8.	Karolina Anna Jezior	Roszczenia o wybudowanie budynku i wyodrębnienie z niego lokalu.	Wygasa	0,00

4.2. W dziele IV księgi wieczystej CZ1C/00099218/3 wpisano następujące hipoteki:

Lp.	Uprawniony	Treść prawa	Po sprzedaży nieruchomości
1	Spółdzielczy Bank Rzemiosła i Rolnictwa w Wołominie w upadłości likwidacyjnej	Hipoteka umowna w kwocie 12.000.000,00 zł	Wygasa
2	Spółdzielczy Bank Rzemiosła i Rolnictwa w Wołominie w upadłości likwidacyjnej	Hipoteka umowna w kwocie 25.000.000,00 zł	Wygasa
3	Spółdzielczy Bank Rzemiosła i Rolnictwa w Wołominie w upadłości likwidacyjnej	Hipoteka umowna w kwocie 11.000.000,00 zł	Wygasa



4	Kompleksowa Obsługa Budownictwa "Kobnext" Sp. z o.o.	Hipoteka przymusowa w kwocie 1.108.060,53 zł	Wygasa
---	---	---	--------

5. DODATKOWE INFORMACJE

- 5.1. **[Inwestycja drogowa]** W dniu 27 października 2010 r. pomiędzy poprzednikiem prawnym Dolcan Plus S.A., tj. Dolcan Sp. z o.o. jako Inwestorem, a Gminą Miasto Częstochowa zostało zawarte porozumienie, w którym Inwestor zobowiązał się m.in. do realizacji Inwestycji Drogowej w oparciu o pozwolenia budowę uzyskane od Gminy Miasto Częstochowa, polegającej na budowie drogi publicznej wraz z pełną infrastrukturą drogową od ul. Kazimierza do ul. Noskowskiego na działkach nr ewid. 13/3, 59 obręb 178, z tymczasowymi miejscami parkingowymi przewidzianymi do rozbiórki w II etapie, w ramach którego na działce nr ewid. 13/4, obręb 178 (po podziale której powstały m.in. działki będące przedmiotem sprzedaży) miały zostać wybudowane dwa wielorodzinne budynki mieszkalne z garażem podziemny wielostanowiskowym, pozostałe odcinki drogi wewnątrzsiedlowej od strony południowej i zachodniej oraz budowa zjazdu z ul. Noskowskiego. Inwestor zobowiązał się do zrealizowania Inwestycji Drogowej do dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku z zastrzeżeniem terminowego realizowania przez Gminę Miasto Częstochowa obowiązków wynikających z przedmiotowego porozumienia.
- 5.2. **[Stacja trafo]** Na działce 13/14 o powierzchni 36 m² położonej w obrębie nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży zlokalizowana jest trafostacja stanowiąca własność zakładu energetycznego. Właściciel stacji wyraził zainteresowanie nabyciem działki 13/14.

SYNDYK UPADŁOŚCI
Katarzyna Uszak
licencja nr 152