

Operat szacunkowy - wyciąg KZ1A/00033927/2

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Kaliszu Józef Kolański w sprawie z wniosku:
Wielkopolski Bank Spółdzielczy w Poznaniu, 61-752 Poznań, , ul.Grochowe Łąki 4
przeciwko:

Opisu i oszacowania nieruchomości stanowiącej działka nr 1718
o pow.0,0578 ha zabudowana budynkiem mieszkalnym
położonej: 62-860 Opatówek, ul.Braci Gillerów 28, :
dla której **Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych**
prowadzi księgę wieczystą o numerze **KW 33927 [NKW KZ1A/00033927/2]**

2. Budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia:

działka nr 1718 o pow.0,0578 ha zabudowana budynkiem mieszkalnym

3. Stwierdzone prawa i obciążenia:

Wzmianki o prowadzonej egzekucji. Wpisy hipotek w dziale IV.

4. Umowy ubezpieczenia – nie ubezpieczone

5. Osoby w których posiadaniu znajduje się nieruchomość:

W posiadaniu dłużników Agnieszki i Zofii Korzeniewskich.

6. Sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika:

Dla celów mieszkalnych.

7. Zgłoszone prawa do nieruchomości - nie zgłoszono

8. Wartość rynkowa nieruchomości określona zostanie przez biegłego do dnia 10.10.2012r.

Operat szacunkowy jest nieruchomością gruntową zabudowaną wolnostojącym jednorodzinny budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 144,9 m², położona w Opatówku, przy ulicy Braci Gillerów 28. Przedmiotowa nieruchomość ma założoną księgę wieczystą KW nr KZ1A/00033927/2, prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kaliszu. W ewidencji gruntów i budynków oznaczona jest jako działka nr 1718 z mapy nr 310, o obszarze 578 m².

W dziale III KW 33927 widnieją wpisy:

* Na udziale ¼ części przysługującym Agnieszce Korzeniewskiej widnieją wpisy:

- wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Wielkopolskiego Banku Spółdzielczego w Poznaniu
- wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Fortis Bank Polska S.A.
- wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Profi Credit Poland sp. z o.o. w Bielsku-Białej
- wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz BRE Banku S.A.
- wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Intrum Justitia Debt Fund 1 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Sekurytyzacyjny w Warszawie

* Na udziale ¾ części przysługującym Zofii Korzeniewskiej widnieją wpisy:

- wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Wielkopolski Bank Spółdzielczy w Poznaniu
- wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Sygma Banque Societe Anonyme S.A. w Warszawie
- wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Mikołowski Bank Spółdzielczy w Mikołowie
- wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Lukas Banku S.A. we Wrocławiu
- wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz SKOK im. Z. Chmielewskiego w Lublinie
- wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Debt Trading Partners Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością S.K.A. w Warszawie

- wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz „Wierzyciel” S.A. w Orzeszu.

W dziale IV KW 33927 widnieją wpisy hipotek:

- Hipoteka umowna zwykła w kwocie 35 000,00 zł na rzecz Wielkopolskiego Banku Spółdzielczego Oddział w Kaliszu z siedzibą w Łubowie.
- Hipoteka przymusowa w kwocie 21 413,96 zł na rzecz Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa Im. Zygmunta Chmielewskiego z siedzibą w Lublinie.
- Hipoteka przymusowa w kwocie 38 793,40 zł na rzecz Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa Im. Zygmunta Chmielewskiego z siedzibą w Lublinie.
- Hipoteka przymusowa w kwocie 9 800,00 zł na rzecz Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa Im. Zygmunta Chmielewskiego z siedzibą w Lublinie.
- Hipoteka przymusowa w kwocie 5 600,00 zł na rzecz Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa Im. Zygmunta Chmielewskiego z siedzibą w Lublinie.
- Hipoteka przymusowa w kwocie 15 000,00 zł na rzecz Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa Im. Zygmunta Chmielewskiego z siedzibą w Lublinie.

Opis nieruchomości

Szacowana nieruchomość o obszarze 578 m² jest położona w Opatówku - dużej wsi z siedzibą gminy w województwie wielkopolskim, w powiecie kaliskim. Opatówek przylega do Kalisza po stronie wschodniej i mimo odrębności administracyjnej stanowi integralny składnik aglomeracji kaliskiej. Wieś liczy ok. 4 000 mieszkańców i jest liczącym się ośrodkiem przemysłowym w Kalisko - Ostrowskim Okręgu Przemysłowym. Największymi przedsiębiorstwami są dwie firmy produkcyjne z holdingu Jutrzenka - wytwórnia słodyczy „Jutrzenka S.A. i wytwórnia soków owocowych Hellena S.A. W Opatówku znajduje się Muzeum Historii Przemysłu oraz wydziały zamiejscowe Uniwersytetu Łódzkiego i Wyższej Szkoły Informatyki. Nieruchomość jest położona u zbiegu ulic Braci Gillerów i Marczewskiego na terenie osiedla mieszkaniowego domów jednorodzinnych z lat 80-tych i 90-tych XX wieku. Ulica Braci Gillerów o nawierzchni asfaltowej z uzbrojeniem w energię elektryczną, wodę wodociągową oraz kanalizację gminną. Sąsiedztwo nieruchomości stanowią pola uprawne po stronie wschodniej oraz osiedlowe domy jednorodzinne po pozostałych stronach.

Działka gruntu zabudowana jest dwukondygnacyjnym, częściowo podpiwniczonym budynkiem jednorodzinny z poddaszem nieużytkowym. Budynek pobudowany w roku 1999, w technologii murowej - w kondygnacji piwnic z bloczków betonowych, w kondygnacji parteru i piętra z pustaków ceramicznych na zaprawie wapienno-cementowej. Fundamenty betonowe zbrojone prętami stalowymi. Dach dwuspadowy o lekkiej konstrukcji krokwiowo-jętkowej z drewna III klasy, kryty płytami eternitowymi. Stropy z pustaków ceramicznych na belkach typu FERT. Ściany działowe z cegły dziurawki.

Skład budynku.

Piwnice o wysokości pomieszczeń 2,50 m:

- kotłownia
- 2 pomieszczenia gospodarcze
- korytarz
- schody żelbetowe na parter.

Razem powierzchnia piwnic ok. 45,0 m².

Parter o wysokości pomieszczeń 2,60 m:

- pokój dzienny 23,10 m² z tarasem betonowym.
- jadalnia - 14,70 m²,
- kuchnia - 18,00 m²,
- łazienka - 7,70 m²,
- korytarz - 5,30 m²,
- wiatrołap - 3,00 m².

Piętro o wysokości pomieszczeń 2,50 m:

- pokój - 16,30 m²,
- pokój - 21,90 m² z balkonem betonowym
- pokój - 17,80 m²,
- garderoba - 7,90 m²,
- łazienka 3,20 m²,
- korytarz - 6,00 m².

Poddasze nieużytkowe:

- pomieszczenie o wysokości 0,1 - 2,0 m o pow. znormalizowanej (1,4-2,0 m wys.) - ok. 10,0 m²
- schody żelbetowe na piętro.

Ogółem powierzchnia użytkowa budynku przyjęta do obliczeń: 144,90 m² + piwnice 45,0 m².

Wyposażenie budynku.

Elewacja bez termoizolacji i tynku elewacyjnego. Połacie dachowe bez ocieplenia. Piwnice w stanie surowym bez tynków wewnętrznych. Posadzki w piwnicach częściowo betonowe, częściowo z płytek lastriko. Poddasze w stanie surowym z posadzką betonową. Budynek wyposażony w instalację wodociągową, kanalizacyjną i elektryczną trójfazową. Brak instalacji gazowej. W

kondygnacji parteru i piętra tynki wewnętrzne wapienno-cementowe szpachlowane i malowane farbami emulsyjnymi. Podłogi w pokojach kryte panelami podłogowymi i wykładzinami podłogowymi. Korytarze, łazienki i kuchnia z podłogami i ścianami w płytkach ceramicznych. Okna drewniane zespolone starego typu, poza oknem i drzwiami balkonowymi w pokoju dziennym, które zostały wymienione na energooszczędne z profili pcv. Drzwi wewnętrzne płycinowe z ościeżnicami stalowymi starego typu. Drzwi wejściowe do budynku drewniane, proste bez zabezpieczeń.

Budynek ogrzewany systemem centralnego ogrzewania z grzejnikami płytowymi, rurą miedzianą i kotłem węglowym w piwnicy w stanie technicznym średnim. Ciepła woda podgrzewana z kotła c.o. w zbiorniku z węzownicą grzewczą. Zbiornik ciepłej wody skorodowany -

do wymiany. Wyposażenie łazienek i kuchni na przeciętnym poziomie. Stan wyposażenia na poziomie lat 90-tych XX wieku z cechami zużycia. Stan techniczny elementów konstrukcyjnych budynku dobry. Ogród z nasadzeniami roślinnymi w części frontowej, przed budynkiem. Pozostały obszar ogrodu nieco zaniedbany, z trawnikiem łąkowym i kilkoma nasadzeniami roślinnymi. Ogródzenie wzdłuż ulicy Braci Gillerów z kątowników stalowych na podmurówce, ze słupkami z cegły klinkierowej. Furtka

wejściowa i brama wjazdowa na teren posesji. Wzdłuż ulicy Marczewskiego ogrodzenie z kątowników stalowych, ze słupkami stalowymi na podmurówce. Pozostałe granice ogrodzone elementami betonowymi.