

Operat szacunkowy KZ1A/00032977/0 - wyciąg

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Kaliszu Józef Kolański w sprawie z wniosku:

opisu i oszacowania nieruchomości stanowiącej dz.nr 136 o pow.0,2500 ha, dz.nr 307/7 o pow.1,7687 ha - zabudowana

położonej: 62-860 Opatówek, Tłokinia Wielka, :

dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW 32977 [NKW KZ1A/00032977/0]

2. Budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia:

dz. nr 136 o pow.0,2500 ha, dz. nr 307/7 o pow.1,7687 ha - zabudowana budynkiem mieszkalnym i gospodarczymi

3. Stwierdzone prawa i obciążenia:

Wzmianki o prowadzonej egzekucji oraz hipoteki na rzecz Getin Noble Bank S.A.

4. Umowy ubezpieczenia - nie stwierdzono

5. Osoby w których posiadaniu znajduje się nieruchomość:

W posiadaniu dłużnika.

6. Sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika:

Zamieszkałe przez dwie osoby.

7. Zgłoszone prawa do nieruchomości - nie zgłoszono

8. Wartość rynkowa nieruchomości określona zostanie przez biegłego do dnia 30.06.2013r.

operat szacunkowy nieruchomości, obejmującej trzy działki ewidencyjne zabudowaną Nr 307/10 i niezabudowane Nr 136 i 307/11 o łącznej powierzchni 2,0187 ha, położona w Tłokini Wielkiej Nr 35 gmina Opatówek, (powiat kaliski, woj. wielkopolskie) jednostce ewidencyjnej 300708 2-Opatówek, obręb 0022 Tłokinia Wielka zapisane w Księdze Wieczystej Nr KZ1A/00032977/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kaliszu.

W dziale III KW 32977 widnieją wpisy:

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Getin Noble Bank S.A.
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Telefonii Dialog S.A.
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Anna Gilak

W dziale IV KW 32977 widnieją wpisy hipotek:

- Hipoteka umowna zwykła na kwotę 324.065,61zł na rzecz Getin Noble Bank S.A.
- Hipoteka umowna zwykła na kwotę 226.845,93zł na rzecz Getin Noble Bank S.A.

Uwarunkowania planistyczne nieruchomości

Na dzień wyceny Gmina Opatówek nie ma obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, na którym położone są wyceniane działki gruntu Nr 136, 307/10, 307/11.

Według STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO opracowanego dla gminy Opatówek podjętego Uchwałą Nr 117/99 Rady Gminy Opatówek z dnia 29 grudnia 1999 roku, działka Nr 307/10 położona jest na terenach zabudowy zagrodowej. Działka Nr 307/11 przeznaczona jest pod uprawy, Nr 136 przeznaczona pod uprawy polowe.

Oznaczenie nieruchomości według wpisu do rejestru gruntów

Jednostka ewidencyjna	300708 2-Opatówek
Obręb	0022 Tłokinia Wielka
Nr jednostki rejestrowej	G-73
Powierzchnia	2,0187 ha
Właściciel	Szycha Maran s. Roman i Julianna

Stwierdzono niezgodność pomiędzy odpowiednimi wpisami w Księdze Wieczystej a wpisem w rejestrze gruntów w zakresie ilości działek . Do celu wyceny przyjęto dane z rejestru gruntów.

Opis nieruchomości z uwzględnieniem stanu technicznego i użytkowego.

Lokalizacja, otoczenie i sąsiedztwo

LOKALIZACJA W OBRĘBIE WOJEWÓDZTWA I POWIATU

Nieruchomość , która jest przedmiotem wyceny położona jest w miejscowości Tłokinia Wielka - gmina Opatówek, w powiecie kaliskim. Powiat kaliski 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 gmina Stawiszyn. Powiat zajmuje powierzchnię 1160 km² i liczy ponad 80 tys mieszkańców. Około 70% jego powierzchni to użytki rolne.

LOKALIZACJA W OBRĘBIE GMINY

Nieruchomość położona w miejscowości Tłokinia Wielka Nr 35 w Gminie Opatówek stanowiąca drogę wjazdową przez wieś w kierunku miejscowości Zmysłonka. Gmina Opatówek położona jest nieopodal Kalisza (odległość Opatówka od Kalisza wynosi 7 km) Gmina posiada charakter rolniczo-przemysłowy i wiele walorów turystyczno-rekreacyjnych. Powierzchnia gminy wynosi 104 km² , zamieszkuje ją 10 tys mieszkańców, w tym 4 tys w samym Opatówku, który otoczony jest 28 wsiami sołeckimi.

Lokalizacja nieruchomości jest dobra pod względem bliskości ośrodka zaopatrzenia i zbytu oraz z uwagi na dostępność komunikacyjną. Dostęp do użyteczności publicznej korzystny – wszystkie instytucje w Opatówku i Kaliszu (7 km).

DOSTĘPNOŚĆ

Dojazd do wycenianej nieruchomości zabudowanej działka Nr 307/10, 307/11 stanowi droga prowadząca z miejscowości Tłokinia Kościelna drogą w kierunku miejscowości Tłokinia Wielka Nr 35 i dalej do miejscowości Borów. Droga prowadząca przez ww. miejscowości jest utwardzona o nawierzchni asfaltowej -dobrze utrzymana.

Dojazd do działki gruntu Nr 136 jest utrudniony na odcinku od miejscowości Tłokinia Mała, drogą gruntową o szerokości 3 m nieutwardzoną z głębokimi koleinami.

Opis gruntu, zagospodarowanie terenu.

Nieruchomość gruntową stanowią trzy działki ewidencyjne Nr 307/10, 307/11, 136 o łącznej powierzchni 2,0187 ha. Dwie działki 307/10 i 307/11 stanowią jeden kompleks glebowy w kształcie dwóch prostokątów połączonych drogą dojazdową. Działka gruntu Nr 307/10 stanowi zabudowana nieruchomość budynkiem mieszkalnym i dwoma budynkami gospodarczymi i studnią kopaną. Natomiast działka Nr 307/11 o kształcie wydłużonego prostokąta użytkowana rolniczo poprzez uprawę zbóż. Nieruchomości gruntowe dobrze nasłonecznione z lekkim skłonem w kierunku południowym – ograniczonym płotem betonowym ogrodzonej nieruchomości p. Zymona. Opisywane grunty sklasyfikowane są w

klasach bonitacyjnych IIIb , IIIa są więc gruntami dobrymi kompleksu glebowego pszenno-buraczanego o dogodnej uprawie sprzętem zmechanizowanym. Zabudowana działka gruntu Nr 307/10 położona jest w sąsiedztwie drogi utwardzonej prowadzącej przez miejscowość Tłokinia Wielka w kierunku miejscowości Borów. Frontowa część działki zabudowana jest budynkiem mieszkalnym dwukondygnacyjnym i budynkami gospodarczymi. Budynek gospodarczo-składowy o konstrukcji drewnianej w znacznym stopniu zużycia się technicznego wymagający natychmiastowego remontu – grozi zawaleniem się. Budynek gospodarczo-inwentarski z letnią kuchnią w szczycie budynku z oknami okratowanymi i poddaszem skladowym częściowo podpiwniczonym.

Nasadzenia trwałe drzew owocowych – oraz krzewów od ulicy stanowi parkan ozdobny nieruchomości zabudowanej.

Nieruchomość w obrębie istniejącej zabudowy wyposażona jest w następującą infrastrukturę techniczną: elektroenergetyczną, wodno-kanalizacyjną, grzewczą

Działka gruntu Nr 136 o powierzchni 0,25 ha o kształcie wydłużonego prostokąta położona jest w odległości ca 2 km od siedliska gospodarstwa. Dojazd do działki utrudniony nieutwardzoną drogą gruntową o szerokości 3 m. Działka stanowi uprawy roślin zbożowych. Działka gruntu bardzo wąska , długa z utrudnioną uprawą sprzętem zmechanizowanym , sklasyfikowane w klasach bonitacyjnych Iva i Ivb a więc gleb dobrych kompleksu glebowego pszenno-buraczanego.

Budynki

- Budynek mieszkalny

Budynek mieszkalny dwukondygnacyjny z przedsionkiem przed wejściem podpiwniczony, wolnostojący.

Budynek murowany z cegły pełnej , stropy żelbetowe, schody żelbetowe, dach stropodach.

Pokrycie papa. Piętro budynku nie zostało wykończony, na które prowadzą schody betonowe z korytarza pierwszej kondygnacji.

Dane techniczne :

Powierzchnia zabudowy : 120,00 m²

Powierzchnia użytkowa : 175,00 m²

Zestawienie pomieszczeń w budynku :

Parter :

<input type="checkbox"/> Przedsionek	5,00 m ²
<input type="checkbox"/> Hall	9,53 m ²
<input type="checkbox"/> Łazienka	4,54 m ²
<input type="checkbox"/> Kuchnia	18,88 m ²
<input type="checkbox"/> Pokój	20,71 m ²
<input type="checkbox"/> Łazienka	6,22 m ²
<input type="checkbox"/> Pokój	11,25 m ²
<input type="checkbox"/> Pokój	28,68 m ²
<input type="checkbox"/> Schody	2,66 m ²

Piętro :

<input type="checkbox"/> Hall	9,53 m ²
<input type="checkbox"/> Pokój	20,71 m ²
<input type="checkbox"/> Pokój	28,68 m ²
<input type="checkbox"/> Kuchnia	18,88 m ²
<input type="checkbox"/> Łazienka	4,54 m ²
<input type="checkbox"/> Łazienka	6,22 m ²

□ Schody 2,66 m²

Opis rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych

Fundamenty betonowe. Ściany z bloczków betonowych i cegły na zaprawie wapienno-cementowej. Stropy żelbetowe, schody żelbetowe. Dach – stropodach. Pokrycie – papa. Posadzki cementowe – wyłożone wykładziną i płytkami ceramicznymi. (łazienka) Tynki wewnętrzne gładkie, w łazience płytki ceramiczne, wc, sedes umywalka. Stolarka okienna i drzwiowa – drewniana. Schody betonowe do piwnicy z wejściem z korytarza I. Budynek wyposażony w instalacje :

- elektryczną
- wodno-kanalizacyjną
- grzewczą – kaloryfery żeliwne, C.O. z własnego węzła ciepłowniczego.

□ Budynek gospodarczo-inwentarski z letnią kuchnią

Budynek murowany z cegły, jednokondygnacyjny z poddaszem składowym, wolnostojący w szczycie budynku letnia kuchnia.

Dane techniczne :

Powierzchnia zabudowy : 138,00 m²

Powierzchnia użytkowa : 120,00 m²

Opis rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych

Fundamenty betonowe. Ściany z cegły i pustaków na zaprawie wapienno-cementowej. Strop żelbetowy. Dach – konstrukcji drewnianej. Pokrycie – dachówka. Tynki wewnętrzne gładkie. Stolarka drzwiowa – drewniana, okienna drewniana i stalowa. Instalacja – elektryczna. Obiekt w stanie technicznym dostatecznym. Konstrukcja nienaruszona.

□ Budynek gospodarczo-składowy

Budynek konstrukcji drewnianej ze znacznym stopniem zużycia się technicznego, o naruszonej konstrukcji. Budynek przeznaczony do rozbiórki. Odstąpiono od określenia wartości budynku.

Przedmiotowa nieruchomość zapisana pod nr KW KZ1A/00032977/0 składająca się z działek nr 136 i nr 307/7 została oszacowana na łączną kwotę 308.000,00zł (słownie: trzysta osiem tysięcy złotych 00/100).

Do wiadomości: 1. a/a