

## Operat szacunkowy - wyciąg KZ1A/00021455/5

**1. opisu i oszacowania nieruchomości** stanowiącej Działka nr 124 - grunty orne, uż. rolne zabudowane, pastwiska trwałe o pow. 0.5800 ha, działka nr 183 - grunty orne, pastwiska stałe o pow. 0.8700 ha, działka nr 254 - grunty orne o pow. 0.2100 ha, działka nr 243 - grunty orne o pow. 0.5000 ha

położonej: 62-814 Blizanów, Blizanówek, :

dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW 21455 [NKW KZ1A/00021455/5]

**2. Budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia:**

Działka nr 124 - grunty orne, uż. rolne zabudowane, pastwiska trwałe o pow. 0.5800 ha, działka nr 183 - grunty orne, pastwiska stałe o pow. 0.8700 ha, działka nr 254 - grunty orne o pow. 0.2100 ha, działka nr 243 - grunty orne o pow. 0.5000 ha

Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem stodoły.

**3. Stwierdzone prawa i obciążenia:**

Wzmianka o prowadzonej egzekucji oraz wpisy hipotek jak w załączonym wypisie.

**4. Umowy ubezpieczenia** - nie stwierdzono

5. Osoby w których posiadaniu znajduje się nieruchomość:

W posiadaniu dłużnika.

**6. Sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika:**

Nie zamieszkałe, stoi puste nie wykorzystywane do prowadzenia działalności.

**7. Zgłoszone prawa do nieruchomości:**

Nie zgłoszono.

**operat szacunkowy zabudowanej nieruchomości rolnej, stanowiąca działki ewidencyjne nr 183, 254, 243, 124/1, 124/2 o łącznej powierzchni 2.16 ha, położona w miejscowości Blizanówek, gmina Blizanów (powiat kaliski, woj. wielkopolskie), w obrębie 0003 Blizanówek, jednostce ewidencyjnej 300701\_2–Blizanów, zapisana w księdze wieczystej nr KZ1A/00021455/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kaliszu.**

**W dziale III KW 21455 widnieją wpisy:**

- ograniczone prawo rzeczowe: służebność mieszkania, bliżej opisana w par.5 umowy przekazania gospodarstwa rolnego na rzecz Józefa Fułka, syna Wawrzyńca i Rozalii oraz Zofii Fułek, córki Stanisława i Wiktorii.

- wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz RAF-PAK Rafał Frąszczak, Izabela Wrzesińska Sp.J. z siedzibą w Pleszewie

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Krzysztofa Nosal

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Banku Gospodarki Żywnościowej S.A. z siedzibą w Warszawie

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz SAOL Spółka z o.o. z siedzibą w Chrzanowie

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz STAL-ZBYT Wojdas, Kluz Sp.J. z siedzibą w Zabrze.

**W dziale IV KW 21455 widnieją wpisy hipotek:**

- Hipoteka umowna łączna zwykła w kwocie 560.500,00zł na rzecz Gospodarczego Banku Wielkopolskiego z siedzibą w Poznaniu oraz Banku Spółdzielczego w Pleszewie

- Hipoteka umowna łączna kaucyjna w kwocie 336.300,00zł na rzecz Gospodarczego Banku Wielkopolskiego z siedzibą w Poznaniu oraz Banku Spółdzielczego w Pleszewie

- Hipoteka umowna łączna zwykła w kwocie 1.193.000,00zł na rzecz Banku Gospodarki Żywnościowej S.A. Oddział Operacyjny w Kaliszu

- Hipoteka umowna łączna kaucyjna w kwocie 596.500,00zł na rzecz Banku Gospodarki

Żywnościowej S.A. w Warszawie

- Hipoteka przymusowa kaucyjna w kwocie 322.103,51zł na rzecz PRAGMA Inkaso S.A. z siedzibą Tarnowskich Górach

- Hipoteka przymusowa w kwocie 42.300,00zł na rzecz STAL-ZBYT Wojdas, Kluz Sp.J. w siedzibą w Zabrze.

Wycena uwzględnia również, w sposób pośredni, budowle i instalacje oraz inne urządzenia trwale związane z gruntem nieruchomości (nasadzenia, instalacje i przyłącza) oraz wyposażenie ww. budynków w instalacje i urządzenia trwale z nimi związane (instalacje wewnętrzne, urządzenia sanitarne itp.).

Oznaczenie nieruchomości według wpisu do rejestru gruntów:

JEDNOSTKA EWIDENCYJNA: 300701\_2- BLIZANÓW

OBRĘB: 0003 Blizanówek

NR JEDNOSTKI REJESTROWEJ: G.99

POWIERZCHNIA: 2.16 ha

WŁAŚCICIEL: 1/1 Janas Dariusz

Istnieje niezgodność wpisów dotyczących numeracji działek pomiędzy księgą wieczystą a rejestrem gruntów. Działka 124 została podzielona na działki 124/1 i 124/2, stan ten nie został ujawniony w księdze wieczystej. W niniejszym opracowaniu przyjęto stan według ewidencji gruntów.

Opis nieruchomości z uwzględnieniem stanu technicznego i użytkowego.

Nieruchomość, będąca przedmiotem wyceny położona jest w miejscowości Blizanówek, gmina Blizanów 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 km<sup>2</sup> i liczy ponad 80 tys. mieszkańców. Około 70 % jego powierzchni to użytki rolne.

### **Lokalizacja, otoczenie i sąsiedztwo.**

#### **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.

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 Blizanowie (ok. 8 km) i Kaliszu (ok. 23 km).

#### **DOŚTĘPNOŚĆ, SĄSIEDZTWO**

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Dojazd do nieruchomości odbywa się od strony dz. nr 124/2 przebiegająca przez miejscowość droga o nawierzchni asfaltowej (dz. nr 89, użytek „dr”, właściciel Powiat Kaliski). Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa zagrodowa, pola uprawne.

Opis gruntu, zagospodarowanie terenu.

Nieruchomość stanowią działki ewidencyjne nr 183, 254, 243 124/1, 124/2 o łącznej powierzchni 2.16 ha o kształcie wydłużonego prostokąta rozdzielonego rowami. Teren płaski, przylegający do drogi o nawierzchni asfaltowej. Działka nr 124/2 zabudowana jest we frontowej części siedliskiem, które stanowi budynek mieszkalny oraz budynek gospodarczy z przybudówką. Zabudowana działka wyposażona jest w następującą infrastrukturę techniczną:

- sieć elektryczną
- sieć wodociągową
- studnia kopana
- sieć kanalizacji sanitarnej

Teren siedliska w niewielkiej części ogrodzony jest płotem z elementów betonowych oraz w części ze sztachet drewnianych.

Pozostałą część stanowią grunty orne i pastwiska trwałe o dobrej jakości gleb III i IV klasie bonitacji gleboznawczej. Rokują osiągnięcie dobrych plonów przy zachowaniu zasad racjonalnego ich użytkowania.

Cenność ekologiczna gruntów – dobra.

Struktura użytkowania gruntów nieruchomości:

|                         |         |         |  |
|-------------------------|---------|---------|--|
| grunty orne             | 2,01 ha | 93,0%   |  |
| użytki rolne zabudowane | 0,07 ha | 3,3 %   |  |
| pastwiska trwałe        | 0,08 ha | 3,7 %   |  |
| razem                   | 2,16 ha | 100,0 % |  |

Klasyfikacja gleboznawcza nieruchomości:

|           |         |         |
|-----------|---------|---------|
| klasa III | 1,87 ha | 86,6 %  |
| klasa IV  | 0,29 ha | 13,4 %  |
| razem     | 2,16 ha | 100,0 % |

Na działce nr 124/1 usytuowana jest gminna przepompownia kanalizacyjna. Z informacji uzyskanych w Wydziale Rolnictwa Ochrony Środowiska i Gospodarki Gruntami w Urzędzie Gminy Blizanów wynika, iż Gmina jest przygotowana do wykupu dz. nr 124/1.

Budynki

□ BUDYNEK MIESZKALNY

Wolno stojący jednorodzinny budynek mieszkalny, całkowicie podpiwniczony. Budynek parterowy z poddaszem nieużytkowym.

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy - 87,00 m<sup>2</sup>

Powierzchnia użytkowa - 74,34 m<sup>2</sup>

Rok budowy: lata 70-te XX w.

Zestawienie pomieszczeń w budynku:

Lp Pomieszczenie Pow. [m<sup>2</sup>]

1. weranda 4,53
2. kuchnia 11,27
3. korytarz 4,10
4. pokój 18,14
5. pokój 17,15
6. pokój 16,85
7. łazienka 2,30

RAZEM 74,34

Opis rozwiązań materiałowo – konstrukcyjnych:

Fundamenty betonowe

Ściany murowane z pustaków żużlobetonowych i cegły pełnej na zaprawie cementowo - wapiennej

Dach drewniany konstrukcji krokwiowej, kryty eternitem falistym

Stolarka okna drewniane, drzwi płytowe częściowo szklone

Posadzki betonowe wyłożone płytami paździerzowymi malowanymi oraz wykładziną pcv

Tynki wewnętrzne cementowo - wapienne

Instalacje → elektryczna  
→ wodno-kanalizacyjna  
→ ogrzewanie na piece przerośne

Budynek jest w średnim stanie technicznym. Zużycie techniczne odpowiada normalnemu zużyciu wynikającemu z wieku. Dach kryty eternitem, który aktualnie nie jest dopuszczany do użytku. Na dzień wyceny budynek jest nieużytkowany.

□ BUDYNEK GOSPODARCZY Z PRZYBUDÓWKĄ

Budynek murowany, wykonany w technologii tradycyjnej, parterowy, niepodpiwniczony.

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy - 125,50 m<sup>2</sup>  
Rok budowy - lata 70-te XX wieku

Opis rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych:

Fundamenty żwirobotonowe

Ściany murowane z pustaków żużlobetonowych z przemurowaniami z cegły pełnej

Dach dwuspadowy, konstrukcji drewnianej kryty eternitem falistym, nad przybudówką  
jednospadowy kryty

Stolarka okna w ramach stalowych typu inwentarskiego, brama drewniana dwuskrzydłowa, drzwi drewniane

Podłogi i posadzki betonowe wylewane

Instalacje elektryczna

Budynek jest w średnim stanie technicznym. Zużycie techniczne odpowiada normalnemu zużyciu wynikającemu z wieku. Konstrukcja budynku stabilna.

**Przedmiotowa nieruchomość zapisana pod nr KW KZ1A/00021455/5 została oszacowana na łączną kwotę 209.800,00zł (słownie: dwieście dziewięć tysięcy osiemset złotych 00/100).**