

## Operat szacunkowy KZ1A/00008465/1 - wyciąg

**opisu i oszacowania nieruchomości** stanowiącej działka nr 10 o pow. 2,2500 ha położonej: 62-865 Szczytniki, Korzekwin, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW 8465 [NKW KZ1A/00008465/1]

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

działka nr 10 o pow. 2,2500 ha, zabudowana budynkiem jednorodinnym w stanie niewykończonym oraz budynkami gospodarczymi.

### **4. Umowy ubezpieczenia** - nie stwierdzono

### **5. Osoby w których posiadaniu znajduje się nieruchomość:**

W posiadaniu dłużników, zamieszkałe przez 5 osób, w tym ustanowiona służebność na rzecz Anny Mądrzak

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

Wykorzystywane dla celów mieszkalnych.

### **7. Zgłoszone prawa do nieruchomości** - nie zgłoszono

### **8. Wartość rynkowa nieruchomości niewydzielonej części nieruchomości określona zostanie przez biegłego do dnia 1.12.2013r.**

Czynności rozpoczęto o godzinie 14:50 - zakończono o godzinie 15:30

**operat szacunkowy nieruchomości gruntowa, stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym 10 i powierzchni 2,2500 ha, zabudowana jednorodinnym budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi. Nieruchomość położona jest w ramach obrębu ewidencyjnego Korzekwin (adres: Korzekwin 32), gmina Szczytniki, powiat kaliski. Nieruchomość ma urządzoną księgę wieczystą numer KZ1A/00008465/1 prowadzoną przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kaliszu.**

### **W dziale III KW 8465 widnieją wpisy:**

- Ograniczone prawo rzeczowe, tj. prawo osobiste dożywocia określone w umowie o dożywocie z dnia 7.10.1971r. na rzecz Anny Mądrzak.

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Ge Money Bank S.A. w Gdańsku

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Banku Spółdzielczego Ziemi Kaliskiej w Koźminku

### **W dziale IV KW 8465 widnieją wpisy hipotek:**

- hipoteka umowna zwykła na kwotę 35.000,00zł na rzecz Banku Spółdzielczego Ziemi Kaliskiej Oddział w Kaliszu

- hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 35.000,00zł na rzecz Banku Spółdzielczego Ziemi Kaliskiej Oddział w Kaliszu

- hipoteka umowna łączna zwykła na kwotę 50.000,00zł na rzecz Banku Spółdzielczego Ziemi Kaliskiej Oddział w Szczytnikach

- hipoteka umowna łączna kaucyjna na kwotę 50.000,00zł na rzecz Banku Spółdzielczego Ziemi Kaliskiej Oddział w Szczytnikach

- hipoteka przymusowa zwykła na kwotę 1.506,00zł na rzecz Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego w Ostrowie Wielkopolskim

- hipoteka przymusowa zwykła na rzecz 1.614,00zł na rzecz Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego w Kaliszu

- hipoteka przymusowa na kwotę 1.963,50zł na rzecz Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego w Kaliszu

### **Lokalizacja i otoczenie**

Przedmiotową nieruchomość stanowi zabudowana działka o numerze ewidencyjnym 10 i powierzchni 2,2500 ha, położona we wsi Korzekwin, Gmina Szczytniki. Bezpośredni dojazd do nieruchomości stanowi droga o nawierzchni gruntowej (działka ewidencyjna nr 6), łącząca się z drogą o nawierzchni utwardzonej asfaltem (działka ewidencyjna nr 65 – patrz mapa ewidencyjna w załączeniu). Droga stanowiąca działkę ewidencyjną nr 6 w rzeczywistości nie jest użytkowana przez właścicieli działki ewidencyjnej nr 10. Droga ta przebiega częściowo w sąsiedztwie terenów zalesionych i uległa miejscowo obsianiu samosiejkami. Dojazd do nieruchomości w rzeczywistości

odbywa się drogą gruntową usytuowaną wzdłuż granicy działki ewidencyjnej nr 11 i 12. Jest to jednak droga znajdująca się na gruncie nie należącym do właścicieli działki nr 10 i nie jest to droga wytyczona geodezyjnie. Przedmiotowa nieruchomość od strony frontowej zabudowana jest zabudową zagrodową. W pozostałej części nieruchomości jest niezabudowana. W pasie gruntów przylegających do drogi dojazdowej nieruchomość sąsiaduje z zabudową siedliskową. Za pasem zabudowy znajdują się grunty rolne niezabudowane.

### **Gmina Szczytniki**

Gmina Szczytniki leży w południowo-wschodniej części województwa wielkopolskiego, w powiecie kaliskim. Graniczy z następującymi gminami: Koźminek, Opatówek, Godziesze Wielkie, Brzeziny oraz Błaszki i Goszczanów z powiatu sieradzkiego.

Obszar gminy obejmuje 111 km<sup>2</sup>. Położona jest na terenie południowo-wschodniego krańca Wysoczyzny Kaliskiej i jest mało zalesiona (4% obszaru). Gmina posiada typowo rolniczy charakter (użytki rolne - 84%) z przewagą rolnictwa indywidualnego.

Według danych na koniec 2010 roku na terenie gminy zamieszkiwało 7960 mieszkańców. Sieć osadniczą tworzą: wieś gminna Szczytniki, położona około 20 km na wschód od Kalisza oraz 43 miejscowości z czego 30 to wsie sołeckie.

Na terenie gminy znajduje się jedna droga krajowa nr 12 przebiegająca z Kalisza do Sieradza, sześć dróg powiatowych i 150 km dróg lokalnych w tym: 98 km o gminnym znaczeniu komunikacyjnym i 52 km o znaczeniu dojazdowym do pól. Przez gminę ponadto przebiega ważny szlak kolejowy z Łodzi do Ostrowa Wielkopolskiego. Prawie wszystkie drogi powiatowe i ponad 63 km dróg gminnych to drogi asfaltowe. Walory przyrodnicze gminy stanowią kompleksy leśne i zbiorniki wodne.

Stan techniczno – użytkowy

Przedmiotowa nieruchomość (Korzekwin, gm. Szczytniki, działka ewidencyjna nr 10 o powierzchni 2,2500 ha) posiada kształt zbliżony do wydłużonego prostokąta o szerokości ca 45 m i długości ca 640 m, która w tylnej części działki ulega zwężeniu do ca 28 m, na długości ca 400 m. Od strony frontowej nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym oraz trzema budynkami o charakterze gospodarczym: budynek gospodarczo-garażowy, kurnik, letnia kuchnia. Na nieruchomości znajduje się również drewniana szopa nie związana trwale z gruntem. Na mapie ewidencyjnej, za istniejącym budynkiem mieszkalnym naniesiony jest stary budynek mieszkalny, który został rozebrany (informacja uzyskana podczas oględzin nieruchomości). Ponadto na mapie ewidencyjnej nie widnieje kurnik usytuowany za budynkiem mieszkalnym. Pozostała część działki pozostaje niezabudowana. Od strony frontowej, krótszym bokiem, nieruchomość graniczy z drogą gruntową, łączącą się z drogą o nawierzchni utwardzonej asfaltem (dojazd drogą gruntową na odcinku ca 130 m) – patrz opis drogi w punkcie 5.2. lokalizacja i otoczenie. Tylna część działki graniczy z rowem.

Opis gruntów ze względu na klasę bonitacyjną

Podział gruntów ze względu na klasę bonitacyjną przedstawia się w następujący sposób:

Tabela nr 1

Lp.	Nr działki	Rodzaj użytków	Klasa bonitacyjna	Powierzchnia	
[ha]	Udział %	klasy bonitacyjnej	w powierzchni całkowitej		
1.	10	grunty orne RIVa	0,3900	17,33 %	
2.	10	grunty orne RIVb	1,1400	50,67 %	
3.	10	grunty orne RV	0,0900	4,00 %	
4.	10	użytki rolne zabudowane	B-RV	0,0900	4,00 %
5.	10	sady S-RV	0,5400	24,00 %	
		Razem	2,2500	100 %	

Zestawienie powierzchni gruntów według przynależności do danej klasy bonitacyjnej:

- Grunty orne RIVa/RIVb – 68 %,
- Grunty orne RV – 4 %,
- Użytki rolne zabudowane BRV – 4%

- Sady SRV – 24 %

Użytki rolne stanowiące sad znajdują się od strony frontowej działki i sięgają aż na odległość niespełna 80 m za linię zabudowy. W rzeczywistości na terenie tym nie znajdują się nasadzenia sadu. Uzyskano informację podczas oględzin nieruchomości, że sad został wycięty.

Budynek mieszkalny

Jest to budynek jednorodzinny, murowany z pustaka żużlowo-betonowego, nieotynkowany, wolnostojący, piętrowy ze strychem, kryty dachem dwuspadowym z płyt eternitowych (więźba dachowa o konstrukcji drewnianej) – dach nieocieplony. Budynek wybudowany został w latach 90-tych, XX-wieku (informacja uzyskana podczas oględzin nieruchomości). W jego skład wchodzi:

- parter: 2 pokoje, kuchnia, łazienka z WC, przedpokój, korytarz prowadzący na piętro (na piętrze znajduje się wyjście z korytarza na taras), kotłownia, wiatrołap,
- piętro: 4 pokoje (w tym jeden z wyjściem na balkon), łazienka (nie wykończona użytkowana jako pomieszczenie gospodarcze), przedpokój,
- strych.

Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego 167,60 m<sup>2</sup>.

Budynek mieszkalny uzbrojony jest w instalację:

- elektryczną,
- wodociagową,
- kanalizacji sanitarnej - szambo,
- centralnego ogrzewania (zasilaną z pieca na opał stały, grzejniki żeberkowe żeliwne).

Standard wykończenia

Podłoga – parter: pokoje – płytki paździerzowe, wykładzina dywanowa; przedpokój – płytki paździerzowe; łazienka z WC, kuchnia, korytarz - płytki ceramiczne; kotłownia – wylewka betonowa; piętro: pokoje, przedpokój – panele podłogowe; łazienka – nie wykończona – wylewka betonowa; balkon i taras – wyłożone płytkami.

Ściany i sufit – parter: pokoje, przedpokój – tynk malowany; łazienka z wc – ściany wyłożone płytkami ceramicznymi, korytarz – ściany i sufit wyłożone panelami; piętro: pokoje – tynk malowany, przedpokój – ściany i sufit wyłożone panelami, łazienka – niewykończona – tynk niemalowany; strych – podłoga wyłożona wełną mineralną.

Stolarka okienna – częściowo PCV oraz drewniana,

Stolarka drzwiowa – stolarka drzwiowa płytowa częściowo szklona oraz pełna, drzwi wejściowe drewniane,

Armatura łazienkowa (parter): wanna żeliwna, umywalka ceramiczna, miska klozetowa ceramiczna stojąca,

Kuchnia zabudowana meblami kuchennymi wraz z piecem gazowym (zasilanym z butli), zlewozmywak dwukomorowy,

Strych: uzbrojony jest w instalację elektryczną, niezamieszkały,

Balustrady balonu i tarasu: brak,

Balustrada schodów korytarza o konstrukcji metalowej.

### **Budynek gospodarczo-garażowy**

Budynek murowany z pustaków żużlowo-betonowych i cegły ceramicznej, parterowy, niepodpiwniczony, wybudowany ok. lat 60 – tych, rozbudowany ok. lat 90-tch (informacja uzyskana podczas oględzin nieruchomości). Część dobudowaną stanowią garaże (3 stanowiska), z dachem jednospadowym krytym eternitu. Część pierwotną stanowi 4 pomieszczeń gospodarczych – część budynku kryta stropodachem. Część gospodarcza budynku otynkowana – widoczne miejscowe ubytki tynku. Wrota garażowe oraz drzwi pomieszczeń gospodarczych drewniane, okna o konstrukcji metalowej. Budynek uzbrojony w instalację elektryczną.

Powierzchnia użytkowa budynku gospodarczo-garażowego: 144,40 m<sup>2</sup>

Budynek gospodarczy 2 (kurnik)

Budynek murowany z pustaków żużlowo-betonowych i cegły ceramicznej, parterowy, niepodpiwniczony, wybudowany ok. lat 90-tch (informacja uzyskana podczas oględzin nieruchomości), z dachem jednospadowym krytym eternitu, przylegający jedną ze ścian do muru z pustaków żużlowo betonowych.

Powierzchnia użytkowa budynku kurnika: 8,40 m<sup>2</sup>

Przy budynku kurnika znajduje się drewniana szopa nie związana trwale z gruntem o powierzchni użytkowej 21,30 m<sup>2</sup>.

### **Budynek gospodarczy 3 (letnia kuchnia)**

Budynek murowany z pustaków żużlowo-betonowych i cegły ceramicznej, parterowy, podpiwniczony, wybudowany ok. lat 80-tch (informacja uzyskana podczas oględzin nieruchomości), kryty stropodachem. Budynek składa się z pomieszczenia letniej kuchni z pomieszczeniem gospodarczym (spizarnia), składu drewna oraz podpiwniczenia (część podpiwniczona niższa – wysokość 1,8 m). Stolarka drzwiowa płytowa, stolarka okienna drewniana. Uzbrojenie: instalacja elektryczna, piec kuchenny na opał stały,

Powierzchnia użytkowa budynku kurnika: 42 m<sup>2</sup>

Stan zabudowy dobry.

Teren przedmiotowej działki ewidencyjnej

Frontowa część siedliska ogrodzona płotem z pręseł betonowych, tylna część siedliska ogrodzona częściowo płotem drewnianym, częściowo płotem z siatki metalowej. Część terenu nieruchomości przy budynku mieszkalnym stanowi wydzielony teren rekreacyjny z nasadzeniami drzew i krzewów ozdobnych. Pozostała część siedliska stanowi teren posiany trawą. Za linią zabudowy znajdują się grunty orne.

Obciążenie nieruchomości prawem dożywocia

Przedmiotowa nieruchomość obciążona jest prawem dożywocia ustanowionym aktem notarialnym z dnia 07.10.1971 roku, Numer Repertorium A 5967/71, bliżej opisanym w punkcie 8.3. Operatu szacunkowego. Prawo to przysługuje Annie Mądrzak urodzonej 27.03.1937r. Z wykonaniem przedmiotowego prawa dożywocia wiąże się m.in. zapewnienie mieszkania. W dniu ustanowienia przedmiotowego prawa na nieruchomości posadowiony był stary budynek mieszkalny, w którym wykonywane było przedmiotowe prawo. Aktualnie budynek ten jest wyburzony, a na nieruchomości w latach 90-tych XX wieku powstał nowy budynek mieszkalny, w którym aktualnie wykonywane jest przedmiotowe prawo. Do określenia wartości przedmiotowego prawa przyjęto powierzchnię aktualnie użytkowanych pomieszczeń przez Annę Modrzak.

Ustanowione prawo dożywocia obciąża nieruchomość, co zostanie uwzględnione w niniejszej wycenie. Szczegółowy opis procedury wyceny zawiera ww. punkt 8.3. Operatu szacunkowego

Części funkcjonalne nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość posiada zróżnicowany charakter tj. część nieruchomości jest zabudowana zabudową zagrodową oraz znaczna część nieruchomości jest niezabudowana i stanowi teren upraw rolnych (co znajduje odzwierciedlenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego). W związku z takim zróżnicowaniem nieruchomości wydzielono dwie funkcjonalne części dla celów wyceny (Zgodnie z tymczasową nota interpretacyjna V.4 Wycena nieruchomości rolnych, punkt 3.4.):

- część obejmująca istniejące siedlisko o powierzchni 0,3400 ha (obszar na długości ca 75 przedmiotowej działki,
- część niezabudowana nieruchomości stanowiąca teren upraw rolnych 1,91 ha (tj. 2,2500 ha powierzchnia działki – 0,3400 ha część obejmująca istniejące siedlisko),

Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Z dniem 1 stycznia 2004 roku gmina Szczytniki nie posiada ważnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytniki, zatwierdzonym uchwałą Radą Gminy Szczytniki Nr XXV/138/2001 z dnia 29.05.2001r. (zmiana

Studium – uchwała Nr XX/95/04 z dnia 03.12.2004r.) działka oznaczona numerem ewidencyjnym 10 w miejscowości Korzekwin (obręb Korzekwin) położona jest na terenach upraw rolnych, w części na terenach rolnych z istniejącą zabudową mieszkaniową oraz ogrodów i sadów.

Informacje o przeznaczeniu pozyskano zaświadczeniem Urzędu Gminy w Szczytnikach IOŚ.6727.72.2013 z dnia 25.10.2013r. – załącznik nr 4.

**Przedmiotowa nieruchomość zapisana pod nr KW KZ1A/00008465/1 została oszacowana na łączną kwotę 177.000,00zł (słownie: sto siedemdziesiąt siedem tysięcy złotych 00/100).**