

Operat szacunkowy - wyciąg KZ1A/00027365/9

1. opisu i oszacowania nieruchomości stanowiącej Działka nr 425 o pow. 0,4200 ha - nieruchomość rolna zabudowana położonej: 62-872 Godziesze, Biała 14, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW 27365 [NKW KZ1A/00027365/9]

2. Budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia:

Działka nr 425 o pow. 0,4200 ha - nieruchomość rolna zabudowana

3. Stwierdzone prawa i obciążenia:

Wzmianka o prowadzonej egzekucji. Hipoteka Banku Państwowego na kwotę 104.000,00zł, hipoteka kaucyjna Banku Państwowego na kwotę 11.200,00zł.

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 dłużników, dwoje dzieci i matkę dłużniczki. Razem 5 osób.

7. Zgłoszone prawa do nieruchomości - nie zgłoszono

8. Wartość rynkowa nieruchomości niewydzielonej części nieruchomości określona przez

operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej zabudowanej, położonej we wsi Biała 14, w jednostce ewidencyjnej 300704_2-Godziesze Wielkie, obrębie geodezyjnym 0002 Biała (powiat kaliski, woj. wielkopolskie), zapisanej w ewidencji gruntów jako działka nr 425 o powierzchni 0.4200 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą nr KZ1A/00027365/9.

W dziale III KW 27365 widnieją wpisy:

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Banku Handlowego S.A. w Warszawie
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz INVEST Bank S.A. w Warszawie
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Banku Pocztowego S.A. w Bydgoszczy

W dziale IV KW 27365 widnieją wpisy hipotek:

- Hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 104.000,00zł na rzecz Banku Pocztowego S.A. Oddział w Kaliszu.
- Hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 11.200,00zł na rzecz Banku Pocztowego S.A. Oddział w Kaliszu.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości o powierzchni 0.4200 ha

Wycenie podlega:

- Grunt wraz z infrastrukturą techniczną

Lp	Nr KW	Obręb	Arkusze mapy	Nr działki	Pow. [ha]	Właściciel
1	2	3	4	5	6	7

BIAŁA 14, GM. GODZIESZE WIELKIE

1.	KZ1A/00027365/9	0002-Biała 1	425	0.4200	1/1	Ostrowski Artur
----	-----------------	--------------	-----	--------	-----	-----------------

Ostrowska Marzena

RAZEM POWIERZCHNIA: 0.4200

- Budynki
- budynek mieszkalny o pow. użytkowej 88,80 m²
- budynek gospodarczy o pow. użytkowej 45,80 m² z dobudowaną częścią o o pow. użytkowej 11,80 m²
- budynek garażowy o pow. użytkowej 17,00 m²
- piwnica gospodarcza o pow. użytkowej 19,30 m²

Wycena uwzględnia również, w sposób pośredni, budowle i instalacje oraz inne urządzenia trwale związane z gruntem nieruchomości (utwardzenia terenu, 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: 300704_2- Godziesze Wielkie
OBREB: 0002- Biała
NR JEDNOSTKI REJESTROWEJ: G.39
POWIERZCHNIA: 0.4200 ha
WŁAŚCICIEL: 1/1 małż. Ostrowski Artur i Ostrowska Marzena

Stwierdzono zgodność pomiędzy księgą wieczystą i rejestrem gruntów w zakresie podstawowych danych.

Opis nieruchomości z uwzględnieniem stanu technicznego i użytkowego.

Lokalizacja, otoczenie i sąsiedztwo.

LOKALIZACJA W OBRĘBIE POWIATU

Nieruchomość, będąca przedmiotem wyceny położona jest we wsi gminy Godziesze Wielkie - Biała, 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 km² i liczy ponad 80 tys. mieszkańców. Około 70 % jego powierzchni to użytki rolne.

LOKALIZACJA W OBRĘBIE GMINY

Wieś Biała, w której położona jest wyceniana nieruchomość oddalona jest ok. 25 km od miasta powiatowego Kalisza oraz ok. 5 km od siedziby gminy Godziesze Wielkie. Gmina Godziesze Wielkie graniczy z miastem Kaliszem, obejmuje obszar 10 020 ha i jest zamieszkiwana przez ponad 9 tys. mieszkańców.

Zadowalająca odległość od Kalisza, z którym gmina ma dobre połączenie zapewnia możliwość korzystania ze skoncentrowanych w mieście usług, w tym także instytucji obsługujących działalność gospodarczą.

Lokalizacja nieruchomości jest zadowalająca pod względem bliskości ośrodka zaopatrzenia oraz z uwagi na walory ekologiczne – kameralność okolicy, brak uciążliwości związanych z hałasem i ruchem ulicznym.

DOSTĘPNOŚĆ

Bezpośredni dostęp do zabudowanej części nieruchomości drogą gminną o nawierzchni asfaltowej (dz. nr.203, użytek „dr”), dojazd do części niezabudowanej drogą gruntową biegnącą na tyłach nieruchomości (dz. nr 375/1, użytek „dr”).

SĄSIEDZTWO

Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią nieruchomości z zabudową zagrodową oraz tereny użytkowane rolniczo.

Opis gruntu, zagospodarowanie terenu.

Nieruchomość stanowi jedna działka ewidencyjna nr 425 o powierzchni 4200 m² o kształcie wydłużonego prostokąta (szerokość ok. 20 m).

Część siedliskowa obejmuje budynek mieszkalny, budynki gospodarcze, piwnicę (pozostałość po rozebranej stodole), przestrzeń komunikacyjną (podwórze, dojazdy) oraz ogród przydomowy. Teren zagospodarowany, część siedliskowa ogrodzona jest płotem z siatki przy słupkach stalowych oraz w

części frontowej parkanem z przesł drewnianych z bramą stalową.

Nieruchomość w obrębie siedliska (700 m²) wyposażona jest w następującą infrastrukturę techniczną:

- sieć elektryczną
- sieć wodociągową z wodociągu wiejskiego + studnia wykorzystywana do nawadniania gruntu
- kanalizację sanitarną do bezodpływowego zbiornika
- instalację telefoniczną

Pozostała część nieruchomości (3500 m²) użytkowana jest rolniczo.

Budynki.

Budynek mieszkalny

Wolno stojący budynek mieszkalny, parterowy z poddaszem niemieszkalnym, z dwuspadowym dachem.

Dane techniczne

Powierzchnia użytkowa: 88,80 m²

Powierzchnia zabudowy: 120,00 m²

Rok budowy: lata 70-te XX w

Zestawienie pomieszczeń w budynku:

Parter Poddasze

Lp	Pomieszczenie	Powierzchnia [m ²]	Lp	Pomieszczenie	Powierzchnia [m ²]
1.	wiatrołap	9,30	1.	strych*	114,00
2.	kuchnia	11,40		pow. mierzona przy podłodze	
3.	łazienka	5,20			
4.	pokój	9,70			
5.	pokój	27,30			
6.	pokój	18,40			
7.	spiżarnia	1,30			
8.	weranda	1,50			
9.	kotłownia	4,70			

RAZEM: 88,80 RAZEM: 114,00

Powierzchnie oznaczone „*” nie zostały włączone do powierzchni użytkowej budynku

Wielkość powierzchni budynku ustalono na podstawie:

Dokumentacji technicznej:

Wypisu z rejestru budynków:

Inwentaryzacji:

własnych pomiarów inwentaryzacyjnych: X

Opis rozwiązań materiałowo – konstrukcyjnych:

Fundamenty betonowe

Ściany z cegły ceramicznej na zaprawie cementowo-wapiennej, zewnętrzne ocieplone

Stropy staloceramiczne

Dach konstrukcji drewnianej, dwuspadowy, pokryty blachą falistą

Posadzki cementowe zatarte na gładko; płytki ceramiczne w sanitariatach i korytarzach, deski sosnowe w pomieszczeniach mieszkalnych i kuchni

Tynki i oblicowania tynki gładkie, malowane; w kuchni i łazience płytki ceramiczne, w przedpokoju na ścianach i suficie boazeria z płyt drewnopodobnych

Stolarka drzwiowa i okienna okna drewniane skrzynkowe,

drzwi wewnętrzne typowe płytowe

Instalacje

- elektryczna siły i światła

- wodociągowa (do sieci wiejskiej); ciepła woda z bojlera c.w.u.
- kanalizacyjna (do zbiornika bezodpływowego)
- centralnego ogrzewania (kocioł na paliwo stałe)
- teletechniczne

Budynek jest w dobrym stanie technicznym. Zużycie techniczne odpowiada normalnemu zużyciu wynikającemu z wieku, pomniejszonemu o przeprowadzone remonty i modernizacje wykonane po 2003 roku. Standard wykończenia i wyposażenia budynku – przeciętny.

W budynku zameldowanych jest 5 osób.

Budynek gospodarczy

Budynek parterowy, niepodpiwniczony, z poddaszem składowym pod dachem stromym jednospadowym.

Dane techniczne:

Powierzchnia użytkowa: 45,80 m²

Rok budowy: lata 60-te XX w.

Zestawienie pomieszczeń w przyziemiu budynku:

Lp	Pomieszczenie	Powierzchnia [m ²]
1.	pom. garażowo-warsztatowe	20,40
2.	skład opału	13,40
3.	letnia kuchnia	7,90
4.	skrytka	4,10
RAZEM:		45,80

Wielkość powierzchni budynku ustalono na podstawie:

Dokumentacji technicznej:

Wypisu z rejestru budynków:

Inwentaryzacji:

własnych pomiarów inwentaryzacyjnych: X

Opis rozwiązań materiałowo – konstrukcyjnych:

Fundamenty betonowe

Ściany murowane na zaprawie cementowo-wapiennej,

Stropy stalowo-betonowe

Dach konstrukcji drewnianej, jednospadowy, pokryty eternitem

Posadzki betonowe

Tynki tynki cementowo-wapienne

Stolarka drzwiowa i okienna okna drewniane w letniej kuchni i skrytce, pozostałe stalowe krosnowe drzwi drewniane z desek, brama stalowa.

Instalacje

- elektroenergetyczna
- wodno-kanalizacyjna

Budynek jest w zadowalającym stanie technicznym. Zużycie techniczne odpowiada normalnemu zużyciu wynikającemu z wieku, pomniejszonemu o przeprowadzone remonty i modernizacje wykonane po 2003 roku.

Do w/w budynku została dobudowana parterowa część gospodarcza o powierzchni użytkowej 11,80 m², na którą składają się dwa pomieszczenia gospodarcze o powierzchniach 5,2 m² i 5,5 m² oraz wc o powierzchni 1,1 m².

Budynek garażowo-gospodarczy

Budynek parterowy, niepodpiwniczony, z jednospadowym dachem.

Powierzchnia użytkowa: 17,00 m²

Opis rozwiązań materiałowo – konstrukcyjnych:

Fundamenty betonowe

Ściany murowane na zaprawie cementowo-wapiennej,

Dach stropodach betonowy jednospadowy, pokrycie papą

Posadzki betonowe

Tynki tynki cementowo-wapienne

Stolarka drzwiowa i okienna okno stalowe krosnowe

brama drewniana dwuskrzydłowa

Instalacje - elektroenergetyczna

Budynek jest w zadowalającym stanie technicznym. Zużycie techniczne odpowiada normalnemu zużyciu wynikającemu z wieku, pomniejszonemu o przeprowadzone remonty i modernizacje.

□ Piwnica gospodarcza

Piwnica pozostała po rozebranych obiekcie stodoły wybudowanej w latach 60-tych XX w. Piwnica jest częściowo zagłębiona w gruncie, o wysokości 1,6 m i powierzchni 19,3 m²; murowana, ze stropem stalowo-betonowym.

Uwaga:

Biegły nie uzyskał dokumentów potwierdzających stan formalno-prawny budynków z urządzeniami. Biorąc pod uwagę wiek budynków, ich ujawnienie w aktach księgi wieczystej i na mapie ewidencyjnej, uznano że obiekty zostały wybudowane i przyjęte do użytkowania zgodnie z przepisami prawa.

Przedmiotowa nieruchomość zapisana pod nr KW KZ1A/00027365/9 została oszacowana na łączną kwotę 210.000,00zł (słownie: dwieście dziesięć tysięcy złotych 00/100).

Biegła wraz z operatem przedłożyła rachunek za sporządzenie wyceny ww. nieruchomości zapisanej w KW KZ1A/00027365/9 na łączną kwotę 1.722,00zł (słownie: jeden tysiąc siedemset dwadzieścia dwa złote 00/100).

Komornik postanowił przyjąć operat jako przydatny do dalszego wykorzystania i przyznać biegłej wynagrodzenie we wnioskowanej wysokości za sporządzenie opinii dotyczącej KZ1A/00027365/9.

Pouczenie:

Komornik pouczył, iż na powyższy opis i oszacowanie przysługuje skarga, którą wnosi się do Sądu Rejonowego w Kaliszu w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia niniejszego protokołu opisu i oszacowania (art. 950kpc, art. 767kpc).

Komornik Sądowy

dr Józef Kolański

Do wiadomości: **L. a/a**