

## **Operat szacunkowy KZ1A/00003998/1- wyciąg**

**opisu i oszacowania nieruchomości** stanowiącej działki nr 77 i nr 78 zabudowana budynkiem mieszkalnym, budynkiem chlewni, budynkiem garażu, budynkiem gospodarczym, grunty orne o łącznej pow. 9,5700 ha, położonej: 62-874 Brzeziny, Wrząca, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW 3998 [NKW KZ1A/00003998/1]

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

działki nr 77 i nr 78 - zabudowana budynkiem mieszkalnym, budynkiem chlewni, budynkiem garażu, budynkiem gospodarczym, grunty orne o łącznej pow. 9,5700 ha (działka nr 78 o pow. 6,75ha zabudowana i działka nr 77 o pow. 2,82ha)

### **3. Stwierdzone prawa i obciążenia:**

Wzmianka o prowadzonej egzekucji i hipoteki jak w załączonym wykazie. Służebność na rzecz rodziców Leona Biernacika urodzonego w 1932r. i Czesławy Biernacik urodzonej w 1939r.

### **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 cztery osoby. Dłużnika z żoną oraz rodziców dłużnika.

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

### **8. Oszacowanie z podaniem podstaw - Wartość rynkowa nieruchomości określona zostanie przez biegłego do dnia: 30.07.2013**

**operat szacunkowy nieruchomości gruntowej, stanowiącej działki o numerach ewidencyjnym 78, 77 i powierzchni łącznej 9,5700 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, budynkiem chlewni oraz budynkiem garażu dzielącym jedną ze ścian z budynkiem gospodarczym. Na przedmiotowej nieruchomości usytuowana jest również wiata o konstrukcji z płyt betonowych ogrodzeniowych (zabudowa znajduje się na działce ewidencyjnej nr 78, działka ewidencyjna nr 77 jest niezabudowana).**

**Przedmiotowa nieruchomość położona jest we wsi Wrząca, Gmina Brzeziny, Powiat kaliski. Nieruchomość ma urządzoną księgę wieczystą nr KZ1A/00003998/1 prowadzoną przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kaliszu.**

### **W dziale III KW 3998 widnieją wpisy:**

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz AGROLOK Sp. z o.o. z siedzibą Golub-Dobrzyń
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz SKOK Kujawiak we Włocławku
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Banku Handlowego w Warszawie S.A.
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Dossche Sp. z o.o. z siedzibą w Kaliszu
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Gospodarczego Banku Wielkopolskiego S.A. w Poznaniu
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Profi Credit Poland Sp. z o.o. z siedzibą Bielsko-Biała
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Banku BPH S.A. z siedzibą w Krakowie
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Getin Noble Bank S.A. z siedzibą w Katowicach
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz PKO Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie Oddział w Kaliszu
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz SKOK im. Z. Chmielewskiego z siedzibą w Lublinie
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Deutsche Bank PBC S.A. z siedzibą w Warszawie
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Banku Spółdzielczego Ziemi Kaliskiej z siedzibą w Koźminku
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz GOLPASZ S.A. z siedzibą w Gołubiu-Dobrzyniu
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Aldony Stasiak
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Tomasza Łuczak

### **W dziale IV KW 3998 widnieją wpisy hipotek:**

- Hipoteka umowna zwykła na kwotę 100.000,00zł na rzecz Bank Spółdzielczy Oddział w Brzezinach z siedzibą w Opatówku
- Hipoteka umowna zwykła na kwotę 30.000,00zł na rzecz Bank Spółdzielczy Oddział w Brzezinach z siedzibą w Opatówku
- hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 100.000,00zł na rzecz Bank Spółdzielczy Ziemi Kaliskiej Oddział w Brzezinach
- Hipoteka umowna zwykła na kwotę 30.000,00zł na rzecz Bank Spółdzielczy Ziemi Kaliskiej Oddział w Brzezinach
- Hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 30.000,00zł na rzecz Bank Spółdzielczy Ziemi Kaliskiej Oddział w Brzezinach

- Hipoteka umowna zwykła na kwotę 240.000,00zł na rzecz Bank Spółdzielczy Ziemi Kaliskiej Oddział w Brzezinach
- Hipoteka umowna zwykła na kwotę 20.000,00zł na rzecz Bank Spółdzielczy Ziemi Kaliskiej Oddział w Brzezinach
- Hipoteka umowna zwykła na kwotę 50.000,00zł na rzecz Bank Spółdzielczy Ziemi Kaliskiej Oddział w Brzezinach
- Hipoteka umowna zwykła na kwotę 30.000,00zł na rzecz Bank Spółdzielczy Ziemi Kaliskiej Oddział w Brzezinach
- Hipoteka umowna zwykła na kwotę 22.000,00zł na rzecz Bank Spółdzielczy Ziemi Kaliskiej Oddział w Brzezinach
- Hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 240.000,00zł na rzecz Bank Spółdzielczy Ziemi Kaliskiej Oddział w Brzezinach
- Hipoteka umowna zwykła na kwotę 20.000,00zł na rzecz Bank Spółdzielczy Ziemi Kaliskiej Oddział w Brzezinach
- Hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 50.000,00zł na rzecz Bank Spółdzielczy Ziemi Kaliskiej Oddział w Brzezinach
- Hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 30.000,00zł na rzecz Bank Spółdzielczy Ziemi Kaliskiej Oddział w Brzezinach
- Hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 22.000,00zł na rzecz Bank Spółdzielczy Ziemi Kaliskiej Oddział w Brzezinach
- Hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 100.000,00zł na rzecz Bank Spółdzielczy Ziemi Kaliskiej Oddział w Brzezinach
- Hipoteka umowna zwykła na kwotę 14.000,00zł na rzecz Bank Spółdzielczy Ziemi Kaliskiej Oddział w Brzezinach
- Hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 14.000,00zł na rzecz Bank Spółdzielczy Ziemi Kaliskiej Oddział w Brzezinach
- Hipoteka umowna zwykła na kwotę 42.000,00zł na rzecz Bank Spółdzielczy Ziemi Kaliskiej Oddział w Brzezinach
- Hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 42.000,00zł na rzecz Bank Spółdzielczy Ziemi Kaliskiej Oddział w Brzezinach
- Hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 100.000,00zł na rzecz Bank Spółdzielczy Ziemi Kaliskiej Oddział w Brzezinach
- Hipoteka umowna zwykła na kwotę 75.000,00zł na rzecz Bank Spółdzielczy Ziemi Kaliskiej Oddział w Brzezinach
- Hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 75.000,00zł na rzecz Bank Spółdzielczy Ziemi Kaliskiej Oddział w Brzezinach
- Hipoteka umowna zwykła na kwotę 41.600,00zł na rzecz Bank Spółdzielczy Ziemi Kaliskiej Oddział w Brzezinach
- Hipoteka umowna łączna kaucyjna na kwotę 41.600,00zł na rzecz Bank Spółdzielczy Ziemi Kaliskiej Oddział w Brzezinach
- Hipoteka umowna zwykła na kwotę 40.000,00zł na rzecz Bank Spółdzielczy Ziemi Kaliskiej Oddział w Brzezinach
- Hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 40.000,00zł na rzecz Bank Spółdzielczy Ziemi Kaliskiej Oddział w Brzezinach
- Hipoteka przymusowa na kwotę 4.792,89zł na rzecz AGROLOK Sp. z o.o. w Gołubiu-Dobrzyniu
- Hipoteka przymusowa na kwotę 18.106,83zł na rzecz Dossche Sp. z o.o. w Kaliszu
- Hipoteka przymusowa na kwotę 20.199,61zł na rzecz Dossche Sp. z o.o. w Kaliszu
- Hipoteka przymusowa na kwotę 6.485,06zł na rzecz Naczelnika Drugiego Urzędu Skarbowego w Kaliszu
- Hipoteka przymusowa na kwotę 6.659,40zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolskim
- Hipoteka przymusowa na kwotę 581,19zł na rzecz Drugiego Urzędu Skarbowego w Kaliszu
- Hipoteka przymusowa na kwotę 11.916,45zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolskim
- Hipoteka przymusowa na kwotę 3.186,30zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolskim
- Hipoteka przymusowa na kwotę 1.116,75zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolskim
- Hipoteka przymusowa na kwotę 2.730,00zł na rzecz KRUS w Warszawie

### **Lokalizacja i otoczenie**

Przedmiotowa nieruchomość położona jest we wsi Wrząca w Gminie Brzeziny, Powiat kaliski. Grunt siedliskowy stanowi działka ewidencyjna nr 78 sąsiadująca bezpośrednio z działką ewidencyjną nr 77. Dojazd do siedliska stanowi droga gruntowa. Obydwie działki stanowią zwarty kompleks gruntów o kształcie zbliżonym do prostokąta. Sąsiedztwo przedmiotowych działek gruntowych stanowią grunty rolne zabudowane oraz niezabudowane o zróżnicowanej strukturze użytków (grunty orne, lasy, łąki). Dojazd do nieruchomości stanowi droga o nawierzchni gruntowej.

### **Charakterystyka miejscowości**

Gmina Brzeziny położona jest w dorzeczu rzeki Proсны na terenie Kotliny Grabowskiej. Administracyjnie znajduje się w powiecie kaliskim i województwie wielkopolskim. Ma charakter rolniczo - turystyczny. Powierzchnia gminy wynosi 12.705 ha, z czego 5.340 ha zajmują lasy. Gmina liczy 5.886 mieszkańców zamieszkujących w 22 wsiach (19 wsi sołeckich). Na terenie gminy funkcjonuje 1130 indywidualnych gospodarstw rolnych.

Ze względu na walory środowiskowe na terenie gminy utworzono dwa rezerwaty przyrody: "Olbina" w miejscowości Pieczyska - Wilcze Ługi oraz "Brzeziny" w Brzezinach. W miejscowości Przystajnia Folwark podziwiać można dęby szypułkowe liczące 600-800 lat.

Występujące tu obszary leśne oraz zbiorniki wodne nadają się do turystyki i wypoczynku. Dlatego właśnie, wykorzystując specyficzny mikroklimat, nad jednym ze stawów w dolinie Pokrzywnicy urządzono ośrodek wypoczynkowy z kąpieliskiem, plażą i kortem tenisowym.

Obszar gminy Brzeziny charakteryzuje się korzystnym klimatem lokalnym spowodowanym dużym zalesieniem. Obszary leśne tworzą dwa zwarte kompleksy zajmujące 43% powierzchni gminy. Tereny leśne są bogate w ciek i zbiorniki wodne. Na terenie gminy znajdują się dwa

rezerwaty przyrody:

- rezerwat "Brzeziny", o powierzchni 4,41 ha, w którym ochroną objęto paproć "Długosz Królewski",
  - rezerwat "Olbina" w Pieczyskach, o powierzchni 16,63 ha, gdzie chroniona jest jodła pospolita.
- Rozwojowi turystyki i wypoczynku na terenie gminy Brzeziny sprzyja też fakt, że brak tu rozwiniętego przemysłu.

System komunikacji drogowej Gminy tworzą drogi wojewódzkie, powiatowe i gminne o następującej długości:

- drogi wojewódzkie - 16,6 km
- drogi powiatowe - 43,8 km
- drogi gminne - 111,2 km

Układ dróg jest czytelny i zapewnia pełną obsługę wszystkich wsi. Główne drogi przebiegające przez obszar gminy to droga wojewódzka Wrocław-Łódź (449), o długości 16,6 km oraz droga powiatowa Kalisz-Brzeziny (209). Drogi gminne o powierzchni asfaltowej mają długość 23,84 km. Pozostałe 87,36 km dróg gminnych to drogi o nawierzchni żwirowej, żuźlowej i gruntowej. Łączna długość dróg powiatowych wynosi 43,8 km.

#### **Stan techniczno – użytkowy**

Przedmiotową nieruchomość stanowi kompleks dwóch działek ewidencyjnych nr 77 i 78, oddzielonych rowem, kształtem zbliżonym do prostokąta. Działka ewidencyjna nr 78 jest zabudowana i przylega krótszym bokiem do drogi gruntowej. Działka ewidencyjna nr 77 jest niezabudowana i usytuowana jest za działką ewidencyjną nr 78. Dojazd do działki ewidencyjnej nr 77 odbywa się poprzez działkę ewidencyjną nr 78.

#### **Zabudowana działka ewidencyjna nr 78**

Część przedmiotowej nieruchomości stanowi zabudowana działka gruntowa o numerze ewidencyjnym 78. Działka ta zabudowa jest budynkiem mieszkalnym, budynkiem chlewni oraz budynkiem garażu dzielącym jedną ze ścian z budynkiem gospodarczym. Budynek gospodarczy w wyniku pożaru uległ częściowemu zniszczeniu. Budynek został częściowo odbudowany w 2010r. - położony został nowy dach.

Na przedmiotowej nieruchomości usytuowana jest również wiata o konstrukcji z płyt betonowych ogrodzeniowych.

#### **Budynek mieszkalny:**

- murowany, wolnostojący,
- niepodpiwniczony,
- parterowy z poddaszem nieużytkowym,
- z dachem wielospadowym o konstrukcji drewnianej, kryty eternitem.

Budynek wybudowany został w pierwszej połowie ubiegłego stulecia, stan techniczny przeciętny.

#### **Budynek uzbrojony jest w instalację:**

- elektryczną,
- wodociągową,
- kanalizacji sanitarnej – szambo,
- centralnego ogrzewania z własnej kotłowni na opał stały.

#### **PROGRAM UŻYTKOWY:**

**Tabela nr 1**

Lp. Pomieszczenie Powierzchnia [m2]\*

#### **PARTER**

1	Pokój 1	18,02	
2	Kuchnia 1	13,80	
3	Pomieszczenie gospodarcze 1	3,64	
4	Pokój 2	17,00	
5	Kuchnia 2	12,96	
6	Pomieszczenie gospodarcze 2	5,26	

7	Łazienka	5,79
8	Przedpokój	9,07
9	Kotłownia	3,40
10	Wiatrołap	8,46
	Razem	97,40

\* Pomiaru poszczególnych pomieszczeń dokonano podczas oględzin nieruchomości.

Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego: 133,25 m<sup>2</sup> (dane z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej)

### **Pokój 1**

- podłoga – panele podłogowe,
- ściany – gładź gipsowa,
- sufit – płyty karton gipsowe,
- stolarka okienna PCV,
- centralne ogrzewanie - kaloryfer panelowy,
- drzwi wejściowe płytowe szklone,
- wejście do pokoju 1 poprzez kuchnię 1,

### **Kuchnia 1**

- podłoga – panele podłogowe,
- ściany – gładź gipsowa; ściany wyłożone częściowo płytkami ceramicznymi tj. fartuch ochronny z płytek ceramicznych nad ciągiem roboczym wzdłuż linii mebli kuchennych,
- sufit – podwieszany z płyt karton gipsowych z zamontowanym oświetleniem,
- stolarka okienna drewniana,
- centralne ogrzewanie - kaloryfer panelowy,
- drzwi wejściowe drewniane szklone,
- wejście do kuchni 1 z przedpokoju,
- wejście z kuchni 1 do pokoju 1 i pomieszczenia gospodarczego 1.

### **Pomieszczenie gospodarcze 1**

- podłoga – płytki ceramiczne,
- ściany i sufit – tynki cementowo wapienne,
- stolarka okienna drewniana,
- drzwi wejściowe w okleinie drewnopodobnej częściowo szklone,
- wejście do pomieszczenia gospodarczego 1 z kuchni 1.

### **Pokój 2**

- podłoga – panele podłogowe,
- ściany – gładź gipsowa,
- sufit – płyty karton gipsowe,
- stolarka okienna PCV,
- centralne ogrzewanie - kaloryfer panelowy,
- drzwi wejściowe płytowe szklone,
- wejście do pokoju 2 poprzez kuchnię 2.

### **Kuchnia 2**

- podłoga – panele podłogowe,
- ściany – gładź gipsowa; ściany wyłożone częściowo płytkami ceramicznymi tj. fartuch ochronny z płytek ceramicznych nad ciągiem roboczym wzdłuż linii mebli kuchennych,
- sufit – podwieszany z płyt karton gipsowych z zamontowanym oświetleniem,
- stolarka okienna PCV,
- centralne ogrzewanie - kaloryfer panelowy,
- drzwi wejściowe drewniane szklone,
- wejście do kuchni 2 z przedpokoju,
- wejście z kuchni 2 do pokoju 2 i pomieszczenia gospodarczego 2.

### **Pomieszczenie gospodarcze 2**

- podłoga – płytki ceramiczne,
- ściany i sufit – tynki cementowo wapienne,
- stolarka okienna drewniana,
- drzwi wejściowe płytowe szklone,
- wejście do pomieszczenia gospodarczego 2 z kuchni 2.

#### **Łazienka**

- podłoga i ściany – płytki ceramiczne,
- sufit – podwieszany płytami karton gipsowymi z zamontowanym oświetleniem,
- stolarka okienna PCV,
- centralne ogrzewanie – kaloryfer panelowy oraz drabinkowy,
- armatura łazienkowa – wanna akrylowa narożna zabudowana płytkami ceramicznymi, kabina natryskowa narożna (ściany kabiny z luksferów, drzwi szklane), umywalka ceramiczna standardowa, miska klozetowa wisząca,
- drzwi wejściowe płytowe częściowo przeszklone,

#### **Przedpokój**

- podłoga – panele podłogowe,
- ściany – tynk ozdobny,
- centralne ogrzewanie - kaloryfer panelowy,
- drzwi wejściowe z przedpokoju do wiatrołapu, kuchni 1, kuchni 2, łazienki, kotłowni.

#### **Kotłownia**

- podłoga – betonowa,
- ściany – tynk cementowo wapienny,
- piec na opał stały,
- drzwi płytowe szkolne,
- wejście z kotłowni na poddasze nieużytkowe,
- wejście do kotłowni z przedpokoju.

#### **Wiatrołap**

- podłoga – płytki ceramiczne,
- ściany i sufit – wyłożone panelami ściennymi,
- centralne ogrzewanie - kaloryfer panelowy,
- stolarka okienna PCV,
- drzwi wejściowe drewniane,
- wejście z wiatrołapu do przedpokoju.

#### **Budynek chlewni:**

murowany – pustak żużlowo-betonowy; mur dwuwarstwowy z izolacją termiczną ze styropianu, wolnostojący,

parterowy z poddaszem użytkowym,

niepodpiwniczony,

z dachem dwuspadowym o konstrukcji drewnianej, kryty blachą falistą,

wykończenie: posadzki betonowe, ściany i sufit – tynki cementowo wapienne, stolarka okienna PCV, drzwi wejściowe o konstrukcji metalowej z płytą czołową z blachy falistej,

Uzbrojenie budynku w instalację:

- elektryczną (dwu i trzy fazowa),
- wodno-kanalizacyjną,

Powierzchnia użytkowa parteru: 417,50 m<sup>2</sup>

Powierzchnia całkowita poddasza: 381 m<sup>2</sup>

Powierzchnia zabudowy: 467,70 m<sup>2</sup>

Budynek wybudowany został w 2008r.

#### **Budynek garażu:**

murowany – pustak żużlowo-betonowy,  
dzielący jedną ze ścian z budynkiem gospodarczym,

- parterowy,
- niepodpiwniczony,
- z dachem jednospadowym o konstrukcji drewnianej, kryty blachą falistą,

Budynek garażu uzbrojony jest w instalację elektryczną.

Powierzchnia zabudowy budynku garażu: 77,00 m<sup>2</sup>

### **Budynek gospodarczy**

Zabudowa gospodarcza dzieląca jedną ze ścian bocznych z garażem uległa częściowo spaleni. W 2010r. zabudowa częściowo została odbudowana i znajduje się w następującym stanie:

- część zabudowy z nową więźbą dachową, odbudowaną po spaleni, przykrytą blachą falistą (powierzchnia zabudowy 180 m<sup>2</sup>),
- brak stropu oraz zadaszienia nad częścią zabudowy budynku, pozostałości zewnętrznych murów budynku (powierzchnia zabudowy 189 m<sup>2</sup>),

Wiata z przęsł betonowych

Prostopadle do budynku gospodarczego usytuowana jest wiata o konstrukcji z płyt betonowych ogrodzeniowych, przykryta jednospadowych dachem z płyt falistych.

Powierzchnia zabudowy wiaty: 104 m<sup>2</sup>

### **Teren posesji i ogrodzenie**

Teren posesji stanowi utwardzony grunt porośnięty trawą, ogrodzony płotem betonowym.

Brama wjazdowa o konstrukcji metalowej. Pozostała część nieruchomości nieogrodzona.

Przy budynku chlewni znajdują się dwa silosy pasz o konstrukcji metalowej, nie związane trwale z gruntem – podstawy przykręcone do betonowego podłoża.

Opis gruntów

### **Podział gruntu ze względu na klasę bonitacyjną przedstawia się w następujący sposób:**

Lp.	Numer działki	Rodzaj użytków	Klasa bonitacyjna	Powierzchnia	
[ha]	Udział % klasy bonitacyjnej	w powierzchni całkowitej			
1.	78	Użytki rolne zabudowane	B-RV	0,3300	3,4 %
2.	78	Grunty orne	RV	1,4700	15,4 %
3.	78	Grunty orne	RVI	4,1500	43,4 %
4.	78	Pastwiska trwałe	PsV	0,3200	3,3 %
5.	78	Lasy LsV		0,4800	5,0 %
6.	77	Łąki trwałe	ŁV	1,0300	10,8 %
7.	77	Łąki trwałe	ŁVI	0,1700	1,8 %
8.	77	Pastwiska trwałe	PsV	0,5300	5,5 %
9.	77	Grunty zadrzewione i zakrzewione	Lz-PsV	0,3800	4,0 %
10.	77	Pastwiska trwałe	PsVI	0,3200	3,3 %
11.	77	Grunty zadrzewione i zakrzewione	Lz-PsVI	0,2300	2,4 %
12.	77	Lasy LsV		0,1600	1,7 %
		Razem		9,5700	100 %

### **Zestawienie:**

- Użytki rolne zabudowane B-RV – 3,4 %,
- Grunty orne RV/RVI – 58,8 %,
- Łąki ŁV/ŁVI oraz Pastwiska trwałe PsV/PsVI oraz Lasy LsV – 31,4 %,
- Grunty zadrzewione i zakrzewione Lz-PsV/Lz-PsVI – 6,4 %

Rejestr działek leśnych i gruntów do zalesienia według Uproszczonego Planu Urządzenia Lasu dla lasów nie stanowiących własności Skarbu Państwa, gmina Brzeziny, wieś Wrząca, na okres od 01.01.2006 do 31.12.2015. (stan na 2013r.)

Nr działki Oddz.

pododdz.	Gatunek główny	Wiek	Powierzchnia do zalesienia w ha	Powierzchnia zalesiona w ha	Razem powierzchnia zalesiona
77	2 t1	Brzoza	50	0,7700	- 0,7700
78	2 r1	Brzoza	50	0,3300	- 0,3300
78	2 s1	Sosna	0	- 0,1500	0,1500
Razem			1,1000	0,1500	1,2500

Dla oddziału/pododdziału 2 t1

Bonitacja – II

Zadrzewienie – 0,6

Miąższość 89 m<sup>3</sup> na całej powierzchni 0,77 ha

tj. miąższość w przeliczeniu na 1 ha działki ewidencyjnej nr 77 wynosi 32 m<sup>3</sup> (89 m<sup>3</sup>/2,82 ha)

Dla oddziału/pododdziału 2 r1

Bonitacja – II

Zadrzewienie – 0,6

Miąższość 46 m<sup>3</sup> na całej powierzchni 0,33 ha

tj. miąższość w przeliczeniu na 1 ha działki ewidencyjnej nr 78 (bez siedliska) wynosi 8 m<sup>3</sup> (46 m<sup>3</sup>/5,52 ha)

Obciążenie nieruchomości służebnością mieszkania

Przedmiotowa nieruchomość obciążona jest służebnością mieszkania ustanowioną aktem notarialnym z dnia 12.06.1996 roku, Numer Repertorium A 805/96, bliżej opisanym w punkcie 8.1.6. Operatu szacunkowego. Prawo to przysługuje Leonowi Biernacik – ur. 21.08.1932 oraz Czesławie Biernacik – ur. 13.04.1939. Ustanowiona służebność mieszkania obciąża nieruchomość, co zostanie uwzględnione w niniejszej wycenie. Szczegółowy opis procedury wyceny zawiera ww. punkt 8.1.6. 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. Ponadto część frontowa zabudowanej działki ewidencyjnej nr 78 w Studium – patrz poniżej – przewidziana jest jako teren rozwoju mieszkalnictwa. W związku z takim zróżnicowaniem nieruchomości wydzielono dwie funkcjonalne części dla celów wyceny (Zgodnie z tymczasową notą interpretacyjną V.4 Wycena nieruchomości rolnych, punkt 3.4.):

- część siedliskowa obejmująca teren istniejącego siedliska oraz pas frontowej części nieruchomości obejmująca tereny rozwoju mieszkalnictwa – obszar o powierzchni ca 1,2300 ha (część terenu działki ewidencyjnej nr 78),
- część niezabudowana nieruchomości stanowiąca teren upraw rolnych - obszar 8,34 ha (tj. pozostała część działki ewidencyjnej nr 78 – obszar 5,5200 ha oraz działka ewidencyjna nr 77 – obszar 2,8200 ha).

Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Dla działek ewidencyjnych nr 77 i 78 położonych w obrębie Wrząca, gmina Brzeziny, arkusz nr 1, gmina nie posiada ważnego planu zagospodarowania przestrzennego.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego:

- działka nr 78 przeznaczona jest pod:
  - teren zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usług i drobnej wytwórczości
  - teren rozwoju mieszkalnictwa
  - lasy prywatne
  - teren upraw polowych
- działka nr 77 przeznaczona jest pod:
  - teren łąk i pastwisk
  - lasy prywatne

Studium zatwierdzone uchwałą Rady Gminy Brzeziny nr 105/XVII/2000 z dnia

14 sierpnia 2000r.

Zaświadczenie RGiRL.6727.42.2013.JP Urzędu Gminy w Brzezinach z dnia 29.07.2013r. dotyczące przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości wraz załącznikiem graficznym stanowi załącznik nr 4 do operatu szacunkowego.