

## Operat szacunkowy - wyciąg KZ1A/00060324/3

**1. opis i oszacowania nieruchomości** stanowiącej działkę nr 91 o pow. 0,9900 ha, sady, niezabudowana, położonej: 62-860 Opatówek, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW 60324 [NKW KZ1A/00060324/3]

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

działka nr 91 o pow. 0,9900 ha, sady

**3. Stwierdzone prawa i obciążenia:**

Wzmianka w dziale III o prowadzonej egzekucji.

**4. Umowy ubezpieczenia** - nie stwierdzono

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

W posiadaniu dłużnika.

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

Obecnie ugór, nie wykorzystywany do produkcji rolnej ani innej.

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

**8. Wartość rynkowa nieruchomości określona zostanie przez biegłego sądowego do dnia:**

15.05.2014r.

Czynności rozpoczęto o godzinie 11:00 - zakończono o godzinie 11:40.

Przy czynnościach obecni byli:

Dłużnik Paweł Górski

Biegła Sądowa Magdalena Szydłak

Ponadto stwierdzono: -----

Uczestnicy czynności złożyli następujące wnioski i oświadczenia: -----

Komornik poinformował, że zgodnie z art.950 kpc, termin zaskarżenia opisu i oszacowania wynosi dwa tygodnie i liczy się od dnia jego ukończenia.

Po odczytaniu protokołu podpisali:

\_\_\_\_\_  
wierzyciel

\_\_\_\_\_  
dłużnik

\_\_\_\_\_  
Biegły

\_\_\_\_\_  
Uczestnik

**W dniu 9.05.2014r. stawiała się biegła sądowa mgr Magdalena Szydłak i przedłożyła operat szacunkowy nieruchomości położonej w miejscowości Opatówek (gmina Opatówek, powiat kaliski, województwo wielkopolskie), w jednostce ewidencyjnej 300708\_2 Opatówek, obręb geodezyjnym 0012 Opatówek, obejmująca działkę oznaczoną w ewidencji gruntów nr 91 o powierzchni 0.9900 ha, zapisana księdze wieczystej nr KZ1A/00060324/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kaliszu.**

**W dziale III KW 60324 widnieją wpisy:**

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Anny Górskiej

**W dziale IV KW 60324 brak jest wpisów.**

Na dzień wyceny Gmina Opatówek nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość. Według STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA opracowanego dla gminy Opatówek, podjętego uchwałą nr 117/99 Rady Gminy Opatówek z dnia 29 grudnia 1999 r. przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze terenów zabudowy usługowej.

Dnia 12.12.2005 r. Starosta Kaliski wydał decyzję nr AB.7351-741/05 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę dla p-wa Anny i Pawła Górskich, obejmującą budowę budynku handlowo-usługowo-magazynowo-produkcyjnego na terenie położonym w

Opatówku, ul. Rogatka, działka nr 91.

**Oznaczenie nieruchomości według wpisu do rejestru gruntów:**

WOJEWÓDZTWO: wielkopolskie  
POWIAT: kaliski  
JEDNOSTKA EWIDENCYJNA: 300708\_2-Opatówek  
OBRĘB: 0012 Opatówek  
POWIERZCHNIA: 0.9900 ha  
WŁAŚCICIEL: 1/1 Górski Paweł Grzegorz

Stwierdzono niezgodność zapisów dotyczących użytków przedmiotowej nieruchomości pomiędzy księgą wieczystą i rejestrem gruntów, w zakresie pozostałych podstawowych danych stwierdzono zgodność wpisów.

**Opis nieruchomości z uwzględnieniem stanu technicznego i użytkowego.**

**Lokalizacja, otoczenie i sąsiedztwo.**

**LOKALIZACJA W OBRĘBIE POWIATU**

Nieruchomość zlokalizowana jest w południowo-zachodniej części powiatu kaliskiego, w miejscowości Opatówek, siedzibie gminy Opatówek.

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 W OBRĘBIE GMINY**

Gmina Opatówek graniczy z miastem Kaliszem (odległość Opatówka od Kalisza wynosi 7 km).

Gmina posiada charakter rolniczo-przemysłowy i wiele walorów turystyczno-rekreacyjnych.

Powierzchnia gminy wynosi 104 km kw., zamieszkuje ją 10 tys. mieszkańców, w tym 4 tys. w samym Opatówku, który otoczony jest 28 wsiami sołeckimi.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest bezpośrednio przy drodze wjazdowej do Opatówka, stanowiącej odcinek drogi krajowej nr 12 Kalisz – Łódź. Jest to teren stanowiący strefę podmiejską Kalisza, ze względu na usytuowanie wzdłuż drogi krajowej, na obszarze tym koncentruje się zabudowa komercyjna.

Dostęp do instytucji użyteczności publicznej dobry - wszystkie instytucje w Opatówku i Kaliszu.

**DOŚTĘPNOŚĆ, SĄSIEDZTWO**

Dostęp do nieruchomości odbywa się bezpośrednio z drogi krajowej nr 12 prowadzącej w kierunku Kalisza, możliwość zjazdu z prawo- i lewoskrętu.

Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny zabudowy komercyjnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Nieruchomość znajduje się ok. 7 km do centrum Kalisza.

Opis gruntu, zagospodarowanie terenu.

Nieruchomość obejmuje jedną działkę ewidencyjną nr 91 o powierzchni 9900 m<sup>2</sup>. Działka o kształcie zbliżonym do prostokąta o wymiarach: ok. 40 m front, ok. 245 m głębokość. Teren działki częściowo ogrodzony parkanem z płyt betonowych. Teren w części zakrzewiony i zadrzewiony.

Na działce znajduje się wolno stojący, parterowy budynek o powierzchni zabudowy 46,00 m<sup>2</sup>, który nie jest użytkowany. Obiekt składa się z dwóch segmentów, w których znajduje się po jednym pomieszczeniu. Jeden segment jest podpiwniczony. Obiekt murowany, kryty stropodachem. Segmenty połączone są wiatą drewnianą. Obiekt nieużytkowany, podlega postępującej dewastacji.

Na nieruchomości była posadowiona częściowo obudowana konstrukcja hali, naniesienia te zostały

zlikwidowane (są jednak widoczne na wycinku mapy z geoportalu).

Wzdłuż frontowej granicy działki biegnie napowietrzna linia elektroenergetyczna zamocowana na podwójnym słupie betonowym, na którym umieszczona jest również latarnia uliczna, w głębi nieruchomości posadowiony jest podwójny, betonowy słup energetyczny bez linii elektrycznej.

Nieruchomość wyposażona jest w następującą infrastrukturę techniczną:

- ~ sieć wodociagową
- ~ sieć telefoniczną

Nieruchomość posiada dostęp do infrastruktury technicznej:

- ~ sieci gazowej
- ~ sieci elektrycznej

**Przedmiotowa nieruchomość zapisana pod nr KW KZ1A/00060324/3 została oszacowana na łączną kwotę 836.000,00zł (słownie: osiemset trzydzieści sześć tysięcy złotych 00/100).**