

## **Operat szacunkowy - wyciąg KZ1A/00004664/8**

**opisu i oszacowania nieruchomości** stanowiącej działka nr 211 o pow. 1,0000 ha położonej: 62-814 Blizanów, Żerniki, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW 4664 [NKW KZ1A/00004664/8]

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

działka nr 211 o pow. 1,0000 ha zabudowana budynkiem w stanie budowy, częściowo wykończonym.

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

Wzmianka o prowadzonej egzekucji jak w załączonym wypisie z KW. Hipoteki jak w załączonym wypisie z KW

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

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

W posiadaniu dłużników.

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

Dla celów mieszkalnych, zamieszkałe przez 6 osób, tj. dłużnicy, dwoje dzieci, rodzice Jacka Lewandowskiego.

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

**operat szacunkowy nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną numer 211, o powierzchni 1,0000 ha, zabudowaną jednorodzinny budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym. Na nieruchomości znajduje się również wiata o konstrukcji drewnianej z wypełnieniem ścian bocznych płytami betonowymi ogrodzeniowymi oraz drewniany gołębnik posadowiony na konstrukcji z stalowych kształtowników, nie związany trwale z gruntem. Nieruchomość położona jest miejscowości Żerniki 27, gm. Blizanów, powiat kaliski.**

**Nieruchomość ma urządzoną księgę wieczystą nr KZ1A/00004664/8 prowadzoną przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowy w Kaliszu.**

### **W dziale III KW 4664 widnieją wpisy:**

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Banku BPH S.A. w Krakowie
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Sygma Banque Societe Anonyme S.A. w Warszawie
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz FM Bank S.A. w Warszawie
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Banku Pekao S.A. w Warszawie
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Polbank EFG S.A. w Warszawie
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Zrzeszenie Właścicieli I Zarządców Domów w Kaliszu
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz BNP Paribas Bank Polska S.A.
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz ING Bank Śląski S.A. w Katowicach
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Santander Consumer Bank S.A. we Wrocławiu

### **W dziale IV KW 4664 widnieją wpisy hipotek:**

- Hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 268.407,10zł na rzecz Santander Consumer Bank S.A.
- Hipoteka przymusowa na kwotę 1.330,14zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolskim
- Hipoteka przymusowa na kwotę 45.381,60zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolskim
- Hipoteka przymusowa na kwotę 16.661,55zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolskim
- Hipoteka przymusowa na kwotę 3.679,65zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolskim

### **Lokalizacja i otoczenie**

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Żerniki, gmina Blizanów (obręb ewidencyjny: 0035 – Żerniki) powiat kaliski. Nieruchomość usytuowana jest w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 442 na odcinku Kalisz – Września. Bezpośrednie sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości stanowi podobna zabudowa mieszkaniowa siedliskowa, grunty niezabudowane użytkowane rolniczo oraz las.

Dojazd do nieruchomości odbywa poprzez drogę nieutwardzoną - droga gruntowa.

Charakterystyka gminy Blizanów

Gmina Blizanów to największa wiejska gmina powiatu kaliskiego. Teren gminy jest typowym przykładem środowiska przyrodniczego dla terenów wielkopolskich. Dominują siedliska borów w lasach oraz typowa roślinność terenów rolniczych i łąkowych.

Gmina jest typowo rolnicza, na jej terenie działa około 1500 gospodarstw rolnych, nie ma zakładów przemysłowych. Działające zakłady prowadzą głównie działalność związaną z obsługą rolnictwa. W gminie działa 335 podmiotów gospodarczych. W związku z tym, że rolnictwo jest główną dziedziną produkcji, można spodziewać się intensyfikacji produkcji rolniczej szczególnie w południowo - środkowej części gminy, gdzie już obecnie prowadzona jest intensywna uprawa rolniczo - warzywnicza.

Ludność gminy: 9 500 osób

Powierzchnia gminy : 15 782 ha

Użytki rolne: 10 927 ha

### **Stan techniczno – użytkowy**

Przedmiotowa nieruchomość składa się z działki ewidencyjnej nr 211, kształtem zbliżonej do trapezu prostokątnego (patrz mapa ewidencyjna), dłuższym bokiem przylegającej do drogi dojazdowej o nawierzchni gruntowej. Nieruchomość zabudowana jest jednorodzinny budynek mieszkalny oraz budynkiem gospodarczym. Ponadto na nieruchomości znajduje się wiata oraz gołębnik (patrz opis poniżej).

### **Zabudowa nieruchomości - budynek mieszkalny**

Nieruchomość zabudowana jest murowanym z pustaka ceramicznego budynkiem mieszkalnym, krytym dachem dwuspadowym z eternitu, o drewnianej konstrukcji więźby dachowej. Jest to budynek niepodpiwniczony, parterowy z poddaszem użytkowym, o powierzchni użytkowej 160 m<sup>2</sup>. Budynek wybudowany został na przełomie lat 80/90-tych XX wieku. Do dnia oględzin budynek nie został w pełni wykończony i wymaga przeprowadzenia nakładów inwestycyjnych.

Budynek nie został w całości wykończony, znaczna jego część wymaga przeprowadzenia nakładów inwestycyjnych. Dach w budynku mieszkalnym pokryty jest płytami eternitowymi zawierającymi szkodliwy azbest, podbitki skosów sufitów wykonane są z płyt paździerzowych. Podłogi stanowią wylewki betonowe (w części pomieszczeń podłoga wyłożona deskami), ściany częściowo tylko otynkowane tynkiem cementowo-wapiennym, niemalowane (bez gładzi gipsowych). Ponadto w pomieszczeniach sanitarnych zamontowana została armatura łazienkowa, brak jest natomiast okładzin ścian i podłóg (podłoga - wylewka betonowa, ściany – tynki malowane - częściowo). Kuchnia znajdująca się na piętrze budynku mieszkalnego jest niewykończona – aktualnie pomieszczenie wykorzystywane jako pomieszczenie gospodarcze. Zarówno stolarka okienna jak i zamontowane w pomieszczeniach grzejniki (typu Faviera) pochodzą z okresu budowy budynku i wykazują oznaki zużycia. Budynek nie został otynkowany.

Stan techniczno – użytkowy budynku mieszkalnego: słaby

Program użytkowy budynku mieszkalnego:

- Parter: wiatrołap, korytarz, 4 pokoje (w tym salon ze schodami wejściowymi na piętro), kuchnia z jadalnią, kotłownia, spiżarnia, łazienka z WC.
- Piętro: korytarz, kuchnia (nie wykończona), 3 pokoje, garderoba, łazienka.

Standard wykończenia

Podłoga – na parterze podłoga w większości pomieszczeń wykonana z desek (w salonie oraz w łazience wylewka betonowa), spiżarnia – płytki ceramiczne; piętro – w większości wylewka betonowa, częściowo przykryta wykładziną,

Ściany i sufit – częściowo tynk malowany, częściowo ściany otynkowane niemalowane, w kuchni fartuch ochronny z płytek ceramicznych nad ciągiem roboczym mebli kuchennych, skosy sufitów obite płytą paździerzową, na parterze częściowo obite boazerią.

Stolarka okienna – drewniana w wieku budynku,

Stolarka drzwiowa – częściowo drewniana, częściowo płytowa,

Armatura łazienkowa: parter – wanna żeliwna, miska klozetowa ceramiczna stojąca, umywalka ceramiczna, piętro – wanna żeliwna.

Kuchnia na parterze budynku kuchnia wykończona, armatura kuchenna: zlewozmywaka, piec elektryczny oraz piec gazowy, kuchnia na piętrze niewykończona.

Budynek mieszkalny uzbrojony jest w instalację:

- elektryczną,
- wodociągową,
- kanalizacji sanitarnej – szambo,
- telefoniczną,
- centralnego ogrzewania – zasilaną piecem na opał (grzejniki typu Faviera).

Zabudowa nieruchomości - budynek gospodarczy

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem gospodarczym składającym się z jednego pomieszczenia. Jest to budynek parterowy, murowany z pustaków żużlowo-betonowych (ściany nieotynkowane), z dachem jednospadowym krytym eternitem, o powierzchni użytkowej 13,50 m<sup>2</sup>. Budynek gospodarczy usytuowany jest w sąsiedztwie budynku mieszkalnego, przy granicy z działką ewidencyjną numer 212/2.

Na nieruchomości znajduje się również wiata o konstrukcji drewnianej z wypełnieniem ścian bocznych płytami betonowymi ogrodzeniowymi, dach jednospadowy kryty blachą trapezową (powierzchnia zabudowy wiaty 92m<sup>2</sup>).

Prostopadle do wiaty usytuowany jest drewniany gołębnik posadowiony na konstrukcji z stalowych kształtowników, nie związany trwale z gruntem.

#### **Teren nieruchomości**

Działka ewidencyjna numer 211 została podzielona na dwie funkcjonalne części. Część siedliskową ogrodzoną płotem z przeseł betonowych (płot niepełny z ubytkami płyt betonowych w tylnej części ogrodzenia), z wydzielonymi dwoma wjazdami na teren posesji - bramy wjazdowe o konstrukcji metalowej (część, na której znajduje się zabudowa nieruchomości). Drugą część stanowi niezabudowany, nieogrodzony grunt użytkowany rolniczo. Część siedliskowa nieruchomości porośnięta jest trawą, częściowo z nasadzeniami drzew i krzewów ozdobnych. Przez nieruchomość, równoległe do drogi dojazdowej (w odległości ca 1 m od drogi) przebiega linia elektroenergetyczna. Charakterystyka przedmiotowej działki ewidencyjnej nr 211 ze względu na charakter użytków i klas bonitacyjnych.

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

Lp.	Numer ewidencyjny działki	Rodzaj użytków	Klasa bonitacyjna	Powierzchnia
[ha]	Udział % klasy bonitacyjnej	w powierzchni całkowitej		
1	211	Grunty orne	RVI 0,9000	90,0 %
2	211	Użytki rolne zabudowane	B-RVI 0,1000	10,0 %
		Razem	1,0000	100 %

#### **Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego**

Dla działki ewidencyjnej nr 211 położonej w miejscowości Żerniki brak jest obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Blizanów stracił ważność z dniem 31.12.2003r.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jakie gmina posiada, Uchwała Nr XI/63/99 Rady Gminy Blizanów z dnia 27.10.1999 r., działka ta posiada przeznaczenie pod: tereny upraw polowych na glebach o przeciętnej i niskiej przydatności produkcyjnej.

Dla działki ewidencyjnej nr 211 położonej w miejscowości Żerniki nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy.

**Przedmiotowa nieruchomość zapisana pod nr KW KZ1A/00004664/8 została oszacowana na łączną kwotę 178.000,00zł (słownie: sto siedemdziesiąt osiem tysięcy złotych 00/100).**

