

## Operat szacunkowy - wyciąg KZ1A/00046818/9

**opisu i oszacowania nieruchomości** stanowiącej działka nr 174/4 o pow.0,1000ha zabudowana domem mieszkalnym położonej: 62-872 Godziesze, Wolica, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW 46818 [NKW KZ1A/00046818/9].

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

działka nr 174/4 o pow.0,1000ha zabudowana domem mieszkalnym

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

Wzmianka o prowadzonej egzekucji z wniosku GS Samopomoc Chłopska w Godzieszach.

Wzmianka o prowadzeniu egzekucji z wniosku PKO BP S.A. w Warszawie. Hipoteka PKO BP S.A. na kwotę 180.000,00zł, hipoteka PKO BP S.A. w Warszawie na kwotę 54.000,00zł.

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

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

W posiadaniu dłużników.

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

Zamieszkałe przez 4 osoby.

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

**operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej, położonej w miejscowości Wolica, w jednostce ewidencyjnej 300704\_2-Godziesze Wielkie, obrębie geodezyjnym 0019-Wolica (powiat kaliski, woj. wielkopolskie), zapisana w ewidencji gruntów jako działka nr 174/4 o powierzchni 0.1000 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą nr KZ1A/00046818/9.**

### **W dziale III KW 46818 widnieją wpisy:**

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Gminnej Spółdzielni Samopomoc Chłopska z siedzibą w Godzieszach

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz PKO BP S.A. w Warszawie

### **W dziale IV KW 46818 widnieją wpisy hipotek:**

- Hipoteka umowna zwykła na kwotę 180.000,00zł na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie

- Hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 54.000,00zł na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie

### **Budynki**

jednorodzinny budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej 175,99 m2, powierzchni zabudowy 167 m2, kubaturze 834,00 m3

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

JEDNOSTKA EWIDENCYJNA: 300704\_2- Godziesze Wielkie

OBRĘB: 0019-Wolica

NR JEDNOSTKI REJESTROWEJ: G273

POWIERZCHNIA: 0.1000 ha

WŁAŚCICIEL: 1/1 Lisiak Sławomir oraz żona Lisiak Agata

### **Lokalizacja, otoczenie i sąsiedztwo.**

#### **LOKALIZACJA W OBRĘBIE POWIATU**

Nieruchomość, będąca przedmiotem wyceny położona jest w miejscowości gminy Godziesze Wielkie – Wolica, 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**

Gmina Godziesze Wielkie graniczy z miastem Kaliszem, obejmuje obszar 10 020 ha i jest zamieszkiwana przez ponad 9 tys. mieszkańców. Bliskość Kalisza, z którym gmina ma dobre połączenie zapewnia możliwość korzystania ze skoncentrowanych w mieście usług, w tym także instytucji obsługujących działalność gospodarczą.

Wolica to miejscowość podmiejska w stosunku do Kalisza, z dobrą komunikacją z centrum miasta. Od kilku lat na jej terenie realizowane są inwestycje w zakresie budownictwa jednorodzinnego, zarówno indywidualne jak i deweloperskie. Duże zalesienie okolicy, bliskość zbiornika wodnego Szałe zwiększa atrakcyjność tej miejscowości w stosunku do innych obszarów podmiejskich. Położenie nieruchomości jest korzystne z uwagi na walory ekologiczne, kameralność okolicy. Dostęp do instytucji użyteczności publicznej zadowalający - wszystkie instytucje w Godzieszach Wielkich (ok. 8 km) i Kaliszu (ok. 5 km).

### **DOŚTĘPNOŚĆ**

Bezpośredni dostęp do nieruchomości odbywa się drogą gminną o nawierzchni asfaltowej (dz. nr 417, użytek „dr”).

### **SĄSIĘDZTWO**

Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, otwarte tereny niezabudowane.

Opis gruntu, zagospodarowanie terenu.

Wycenianą nieruchomość stanowi jedna działka ewidencyjna nr 174/4 o powierzchni 0.1000 ha o kształcie geometrycznego wieloboku.

Teren działki płaski, ogrodzony w części parkanem z płyt betonowych, w części parkanem ze sztachet drewnianych przy słupkach i na podmurówce z cegły, brama i furka drewniane. Wokół domu znajdują się nasadzenia krzewów ozdobnych. Podejścia i podjazdy utwardzone płytkami betonowymi.

Nieruchomość wyposażona jest w następującą infrastrukturę techniczną:

- sieć elektroenergetyczną
- sieć wodociągową
- sieć kanalizacji sanitarnej do szamba

Budynek mieszkalny.

Wolno stojący jednorodzinny budynek mieszkalny, podpiwniczony, dwukondygnacyjny: parter z poddaszem użytkowym. Pomieszczenia mieszkalne znajdują się na parterze i poddaszu, w poziomie piwnic znajdują się: garaż, kotłownia, pom. gospodarcze.

Budowa realizowana była na podstawie decyzji Starosty Powiatowego w Kaliszu z dn. 05.09.2001 r. nr AB.7351-549/01 zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę obejmującą budynek mieszkalny wg projektu zamiennego na terenie położonym w Wolicy, dz. nr 174/4 (decyzja była wydana dla p. Tomasza Mendiaki, poprzedniego właściciela nieruchomości).

Budynek zrealizowany na podstawie projektu budynku mieszkalnego wg projektu zamiennego, sporządzonego przez tech. Barbarę Muszyńską, mgr inż. Adama Rabczuka, sierpień 2001.

Dane techniczne budynku:

Powierzchnia zabudowy - 167,00 m<sup>2</sup>

Powierzchnia użytkowa - 175,99 m<sup>2</sup>

(z wyłączeniem części podpiwniczonej)

Kubatura - 834,00 m<sup>3</sup>

Rok budowy - 2004 (wg rejestru budynków – źródło wypis z rejestru)

Program użytkowy budynku:

Parter Poddasze

Lp.	Pomieszczenie	Pow.[m <sup>2</sup> ]	Lp.	Pomieszczenie	Pow. [m <sup>2</sup> ]
1.	kuchnia (aneks)	9,40	1.	pokój	30,32
2.	salon	33,22	2.	pokój	13,82
3.	wc	1,30	3.	pokój	14,89

4.	korytarz	9,36	4.	schowek	6,80
5.	łazienka	9,42			
6.	pokój	18,56			
7.	pokój	18,00			
8.	korytarz + kl. schodowa	10,90			
RAZEM:		110,16	RAZEM:		65,83
Łączna powierzchnia: 175,99 m <sup>2</sup>					

### Opis rozwiązań materiałowo – konstrukcyjnych:

Fundamenty	ławy fundamentowe betonowe
Ściany	zewnątrzne z pustaków Porotherm na zaprawie cementowo-wapiennej, wewnętrzne z cegły
Strop masywny	
Dach konstrukcji	drewnianej, pokryty blachodachówką
Schody	betonowe pokryte drewnem
Tynki wewnętrzne	tynki gipsowe, malowane, tapetowane, w łazience i w pasie roboczym kuchni
płytki ceramiczne	
Elewacja	tynk mineralny
Podłogi i posadzki	panele, płytki ceramiczne

Stolarka okna pcv, drzwi drewniane

Instalacje → elektryczna

→ wodno-kanalizacyjna

→ grzewcza: centralne ogrzewanie z kotła olejowego

→ teletechniczne

Budynek jest w zadowalającym stanie technicznym, konstrukcja nienaruszona, standard wykończenia i wyposażenia przeciętny. Zużycie techniczne odpowiada normalnemu zużyciu wynikającemu z wieku budynku.

Uwaga!

Budynek mieszkalny odbiega częściowo od projektu budowlanego. Na parterze nie powstała ściana oddzielająca kuchnię od pokoju (kuchnia jest otwarta na salon). Na poddaszu nie powstały niektóre ściany działowe, faktyczny podział funkcjonalny jest inny niż zaprojektowano (w niniejszym opracowaniu przyjęto faktyczny stan zagospodarowania poddasza).

Biegły nie uzyskał dokumentu potwierdzającego zgłoszenie do użytkowania budynku mieszkalnego. Biorąc pod uwagę ujawnienie budynku na mapie ewidencyjnej i zasadniczej oraz założonej kartoteki, uznano że obiekt zostały zgłoszony zgodnie z przepisami prawa.