

Operat szacunkowy KZ1A/00034235/1 - wyciąg

opisu i oszacowania nieruchomości stanowiącej działkę nr 344 o pow.1,9600ha, nieruchomość rolna położonej: 62-834 Ceków, Plewnia Nowa, dla której **Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych** prowadzi księgę wieczystą o numerze **KW 34235** [NKW KZ1A/00034235/1]

2. Budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia:

działka nr 344 o pow.1,9600ha, nieruchomość rolna

3. Stwierdzone prawa i obciążenia:

Wzmianka 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:

Tereny zadrzewione, zakrzewione. Drzewostan w postaci samosiejek.

7. Zgłoszone prawa do nieruchomości - nie zgłoszono

8. Wartość rynkowa nieruchomości określona zostanie określona przez Biegłego Sądowego

Mancewicz Jolanę do dnia: 30.01.2015r.

operat szacunkowy nieruchomości obejmującej działkę ewidencyjną zalesioną Nr 344 o powierzchni 1,96 ha, położoną w miejscowości Plewnia Nowa gm. Ceków, woj. wielkopolskie .Jednostka ewidencyjna 300703 2 Ceków, Kolonia, obręb 0011 Plewnia Nowa zapisana w Księdze Wieczystej Nr KZ1A/00034235/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kaliszu.

W dziale III KW 34235 widnieją wpisy:

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Leszka Baka

W dziale IV KW 34235 brak jest wpisów hipotek

Wycena uwzględnia również , w sposób pośredni , budowle i instalacje oraz inne urządzenia trwale związane z gruntem nieruchomości (ogrodzenie, nasadzenia, instalacje i przyłącza) oraz wyposażenie ww. budynków w instalacje i urządzenia trwale z nimi związane (instalacje wewnętrzne , urządzenia sanitarne , urządzenia dróg gruntowych , itp.).

UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE NIERUCHOMOŚCI

Na dzień wyceny Gmina Ceków nie ma obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, na którym położona jest wyceniana działka gruntu Nr 344

Według STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA

PRZESTRZENNEGO opracowanego dla Gminy Ceków podjętego Uchwałą Nr XII/92/99 **tereny powyższe przeznacza jak dotychczas - uprawy leśne i lasy .**

Aktualny sposób użytkowania opisywanych gruntów nie jest sprzeczny z dyspozycjami Studium.

Stan techniczno-użytkowy

Lokalizacja w obrębie województwa i powiatu.

Nieruchomość , która jest przedmiotem wyceny położona jest w miejscowości Plewnia Nowa gmina Ceków, w powiecie kaliskim. Powiat kaliski jest jednym z 35 powiatów województwa wielkopolskiego. Usytuowany w południowo-zachodniej 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 Kalisz wchodzi 10 gmin rolniczych oraz gmina miejsko-wiejska - Stawiszyn . Powiat zajmuje 1160 km² i liczy ponad 80 tys mieszkańców. Około 70 % jego powierzchni to użytki rolne.

LOKALIZACJA W OBRĘBIE GMINY

Nieruchomość położona w miejscowości Plewnia Nowa, działka Nr 344 sąsiaduje z drogą o nawierzchni asfaltowej prowadzącej z Plewni do Zakrzyna Kolonii w kompleksie lasów prywatnych i lasów Nadleśnictwa Kalisz. Gmina

Ceków położona jest w odległości 10 km od granic miasta Kalisza posiada charakter rolniczo-przemysłowy i wiele walorów turystyczno-rekreacyjnych. Powierzchnia gminy wynosi 88,19 km², zamieszkuje ją 4767,00 mieszkańców. Na terenie gminy występuje 18 wsi sołeckich i 32 pozostałymi miejscowościami.

Użytki rolne zajmują 66% powierzchni, użytki leśne 27%.

Lokalizacja nieruchomości jest dobra w sąsiedztwa lasów z którymi graniczy i przeznaczenia gruntów pod zalesienie.

DOŚTĘPNOŚĆ

Dojazd do wycenianej nieruchomości działka Nr 344 drogą powiatową Plewnia – Zakrzyn Kolonia – Lisków.

SĄSIEDZTWO

Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny leśne prywatne i tereny leśne Nadleśnictwa Kalisz oraz otwarte tereny rolne.

Opis gruntu, zagospodarowanie terenu.

Nieruchomość opisywana stanowi działka gruntu Nr 344 o powierzchni

1,96 ha częściowo porośnięta drzewami sosny (samosiejki) i drzewami brzozy w wieku do 21 lat .

Drzewostan sosny w wieku do 40 lat rozmieszczony punktowo na całej powierzchni gruntu. Drzewa sosny które stanowiły materiał tartaczny zostały wycięte.

Teren gruntu bardzo urozmaicony o znacznych wzniesieniach w sąsiedztwie drogi utwardzonej oraz liczne zadolenia gruntów.

Na działce znajdują się pozostałości gałęzi (po wycince drzew) stanowiące wartość towarową.

Aktualnie na powierzchni gruntu 1,96 ha występuje sosna

39 drzew w bardzo zróżnicowanym wieku od 20 do 58 lat oraz 58 drzew sosny w wieku do 21 lat.

Zadrzewienie

Nieruchomość zadrzewiona posiada uproszczony plan urządzeniowy wg stanu na 1 stycznia 2006 z którego wynika, że grunty sklasyfikowane są w klasach bonitacyjnych Ls V a więc gleb słabych kompleksu glebowego stanowiącą słabą żyzność siedliska. Siedlisko leśne drzewostanu na nieruchomości wycenianej działka Nr 344 stanowi grupę lasu wilgotnościowo-świeżą B św gatunek – sosna wysokość 10 m o zadrzewieniu 0,7 i wyższym w wieku 58 – 70 lat i miąższości – 203,96.

Wg stanu na dzień 17.12.2014 drzewostan został pozyskany przez właściciela nieruchomości.

Pozostało 39 drzew sosny o miąższości 5,64m² głównie sosny.

Stopień degradacji siedliska leśnego nie występuje.

Obszar nie jest zagrożony masowym występowaniem szkodników.

Położenie nieruchomości w niewielkiej odległości od drogi głównej Kalisz- Ceków i drogi asfaltowej Plewnia – Zakrzyn Kolonia – korzystny.

Rynek nieruchomości leśnych jest bardzo ograniczony ze względu na brak podobnych transakcji oraz stopień zadrzewienia drzewostanu. Dlatego też odrębnie oszacowano drzewostan oraz grunt.

Wartość drzewostanu określono wg wartości drewna na pniu uwzględniając tablice miąższości drzew stojących opracowane przez Mariana Czuraja.

Wartość gruntu leśnego w klasie V określono w podejściu porównawczym metodą porównywania parami cen . Opracowany projekt zagospodarowania gruntów leśnych nie został zrealizowany przez właściciela. Występujące nasadzenia drzew pozostawione po wycięciu zostały określone odrębnie.

Przedmiotowa nieruchomość zapisana pod nr KW KZ1A/00034235/1 została oszacowana na łączną kwotę 31.800,00zł (słownie: trzydzieści jeden tysięcy osiemset złotych 00/100).

