

Operat szacunkowy KZ1A/00036845/4 - wyciąg

1. *opisu i oszacowania* nieruchomości stanowiącej działkę nr 28/1 o pow. 0,2186ha, niezabudowanej nieruchomości rolnej położonej: 62-860 Opatówek, dla której **Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych** prowadzi księgę wieczystą o numerze **KW 36845** [NKW KZ1A/00036845/4]

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

działka nr 28/1 o pow. 0,2186ha, niezabudowana nieruchomość rolna, wydzielona z działki nr 28 o pow. 0,3900ha

3. *Stwierdzone prawa i obciążenia:*

Wzmianka o prowadzonej egzekucji z wniosku Romana Ślusarza.

4. *Umowy ubezpieczenia* - nie stwierdzono

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

W posiadaniu dłużniczki.

6. *Sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika:*

W dniu wyceny nieużytek rolny.

7. *Zgłoszone prawa do nieruchomości* - nie zgłoszono

8. *Oszacowanie z podaniem podstaw* - Wartość rynkowa nieruchomości określona zostanie przez Biegłą Sądową Urszulą Żurawska do dnia: 15.01.2015r.

operat szacunkowy nieruchomości obejmującej niezabudowaną działkę gruntu o numerze 28/1, o powierzchni 0,2186 ha, położona w Opatówku, przy ulicy Leśnej 2, powiat kaliski, województwo wielkopolskie, stanowiąca część nieruchomości, zapisana jest w księdze wieczystej KZ1A/00036845/4, prowadzonej przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kaliszu.

Przedmiotowa działka (numer 28/1) została wyodrębniona na skutek podziału działki nr 28 na dwie nowo utworzone działki o numerach 28/1 i 28/2.

W dziale III KW 36845 widnieją wpisy:

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Romana Ślusarz

W dziale IV KW 36845 brak jest wpisów.

Stan techniczno – użytkowy i stan zagospodarowania

Przedmiotowa działka gruntu **nr 28/1**, o powierzchni 2186 m² położona jest w peryferyjnej części Opatówka, przy ul. Leśnej 2.

Działka niezabudowana o kształcie nieregularnym z dostępem od południa do drogi o nawierzchni gruntowej - ul. Leśna, przez wąski pas gruntu o szerokości około 4 metrów pełniący funkcję drogi dojazdowej do dalszej części działki.

Od południa i wschodu graniczy z działką gruntu nr 28/2 zabudowaną jednorodzinny budynek mieszkalnym.

Od wschodu, zachodu i północy graniczy z gruntami użytkowymi rolniczo.

W bezpośrednim sąsiedztwie występuje zabudowa jednorodzinna, oraz pola uprawne i kompleks leśny.

Ulica Leśna prowadząca częściowo przez las, zbliżając się w kierunku ulicy Poduchownej zmienia nawierzchnię na asfaltową. W części o nawierzchni gruntowej, w sezonie zimowym oraz wiosenno - jesiennym, podczas zwiększonych opadów droga jest trudno przejezdna (błoto, kałuże).

Struktura użytkowania gruntów i klasyfikacja gleboznawcza:

Lp.	Numer działki	Rodzaj użytków	Klasa gruntu	Powierzchnia w ha	
				użytków	działki
1.	28/1	R	VI	0,1164	0,2186

		S	RVI	0,0900	
		B	RVI	0,0122	
Razem				0,2186	0,2186

Stan działki gruntu nr 28/1 w dniu oględzin - 14 listopada 2014 r.

Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Działka gruntu nr 28/1 posiada dostęp do infrastruktury technicznej umieszczonej w drodze – ul. Leśna w postaci:

- sieci elektroenergetycznej,
- sieci wodociągowej.
- sieci gazowej,
- sieci telekomunikacyjnej.

Stan otoczenia nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest działka gruntu o powierzchni 2186 m², położona w strefie pośredniej miejscowości Opatówek, przy ul. Leśnej 2.

Opatówek – wieś w województwie wielkopolskim, w powiecie kaliskim, siedziba gminy Opatówek, położona na Wysoczyźnie Kaliskiej, nad Cienią, w aglomeracji kalisko-ostrowskiej. Do 1870 r. Opatówek był miastem.

Aktualnie miejscowość zamieszkuje około 4 000 osób. Odległa od miasta powiatowego Kalisza o ok 7 km.

Opatówek jest niewielkim ośrodkiem przemysłowym w Kalisko-Ostrowskim Okręgu Przemysłowym, a największymi przedsiębiorstwami są: Przedsiębiorstwo Cukiernicze „Jutrzenka” S.A. i Przedsiębiorstwo Produkcyjne Hellena S.A. (Jutrzenka Holding).

W Opatówku znajduje się Muzeum Historii Przemysłu oraz wydziały zamiejscowe Uniwersytetu Łódzkiego i Wyższej Szkoły Informatyki w Łodzi. Wieś jest siedzibą dekanatu Opatówek (diecezja kaliska).

W 2001 Opatówek rozpoczął współpracę z włoską gminą Peccioli. W latach 2005-2006 odnowiono drogę krajową nr 12 przebiegającą przez miejscowość. W 2005 roku oddano do użytku halę widowiskowo-sportową.

Zabytki:

- fabryka Adolfa Fiedlera w Opatówku;
- most żelazny w Opatówku, wzniesiony w 1824, najstarszy most żeliwny w Polsce;
- neogotycki kościół przebudowany w latach 1906–1912;
- pozostałości po dawnym folwarku: oficyna, mur ogrodzeniowy i brama, „cukiernia”, brama do parku, spichlerz, 2 stodoły, ośmiorak i dwanaściorak (domy robotników folwarcznych).

FUNKCJA PLANISTYCZNA NIERUCHOMOSCI

Gmina Opatówek nie posiada aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu, w którym usytuowana jest przedmiotowa działka gruntu. Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Opatówek* zatwierdzonym Uchwałą NR 117/99 Rady Gminy Opatówek z dnia 29 grudnia 1999 r.– teren działki nr 28/1 znajduje się na **terenach gruntów rolnych klas IV-VI.**

Przedmiotowa działka gruntu nr 28/1 sąsiaduje bezpośrednio z działką zabudowaną jednorodzinny domem mieszkalnym wraz z budynkami towarzyszącymi, wobec czego przedmiotowa działka gruntu wykazuje potencjał inwestycyjny – rola z możliwością zabudowy.

Przedmiotowa nieruchomość (działka nr 28/1) zapisana pod nr KW KZ1A/00036845/4 została oszacowana na łączną kwotę KZ1A/00036845/4 (słownie: siedemdziesiąt sześć tysięcy pięćset złotych 00/100).

