

Operat szacunkowy - wyciąg KZ1A/00048544/1

1. dokonał opisu i oszacowania nieruchomości stanowiącej działkę nr 448 o pow. 0,4300 ha, nieruchomość zabudowana, grunt orny, las, położonej: 62-872 Godziesze Małe, Saczyn, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW 48544 [NKW KZ1A/00048544/1]

2. Budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia:

działka nr 448 o pow. 0,4300 ha, nieruchomość zabudowana, grunt orny, las.

3. Stwierdzone prawa i obciążenia:

Wzmianki o prowadzonej egzekucji z wniosku Teresy Urbaniak. Hipoteka PTF Bank S.A. we Wrocławiu na kwotę 115.235,58zł. Hipoteka IDEA Bank S.A. w Warszawie na kwotę 232.608,13zł. Hipoteki przymusowe na kwotę 110.000,00zł, 109.000,00zł oraz 104.000,00zł na rzecz Teresy Urbaniak.

4. Umowy ubezpieczenia - nie stwierdzono

5. Osoby w których posiadaniu znajduje się nieruchomość:

W posiadaniu dłużnika.

6. Sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika:

Wykorzystywane do celów mieszkalnych. Zamieszkałe przez cztery osoby.

7. Zgłoszone prawa do nieruchomości - nie zgłoszono

8. Oszacowanie z podaniem podstaw - Wartość rynkowa nieruchomości określona zostanie przez biegłego: Magdalenę Szydłak Biegłą Sądową do dnia: 28.02.2015r.

operat szacunkowy niezabudowanej nieruchomości zabudowanej, położona w miejscowości Saczyn, w jednostce ewidencyjnej 300704_2-Godziesze Wielkie, obrębie geodezyjnym 0014 Saczyn (powiat kaliski, woj. wielkopolskie), zapisana w ewidencji gruntów jako działka nr 448 o powierzchni 0.4300 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą nr KZ1A/00048544/1.

W dziale III KW 48544 widnieją wpisy:

- Wzmianki o prowadzonej egzekucji na rzecz Teresy Urbaniak

W dziale IV KW 48544 widnieją wpisy hipotek:

- Hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 115.235,58zł na kwotę PTF Bank S.A. we Wrocławiu

- Hipoteka umowna na kwotę 232.608,13zł na rzecz IDEA Bank S.A. w Warszawie

- Hipoteka przymusowa na kwotę 110.000,00zł na rzecz Teresy Zofii Urbaniak

- Hipoteka przymusowa na kwotę 109.000,00zł na rzecz Teresy Zofii Urbaniak

- Hipoteka przymusowa na kwotę 104.000,00zł na rzecz Teresy Zofii Urbaniak

Zakres wyceny.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości o powierzchni 0.4300 ha

Budynki:

- budynek mieszkalny, parterowy ze strychem nieużytkowym, o powierzchni zabudowy 62,00 m², powierzchni użytkowej 50,05 m²

- budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 28,10 m²

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

Oznaczenie nieruchomości według wpisu do rejestru gruntów

JEDNOSTKA EWIDENCYJNA: 300704_2- Godziesze Wielkie

OBREB: 0014 Saczyn

NR JEDNOSTKI REJESTROWEJ: G281

POWIERZCHNIA: 0.4300 ha

WŁAŚCICIEL: 1/1 Burchart Sławomir

Stwierdzono zgodność pomiędzy księgą wieczystą i rejestrem gruntów w zakresie podstawowych danych.

Opis nieruchomości z uwzględnieniem stanu technicznego i użytkowego.

Lokalizacja, otoczenie i sąsiedztwo.

LOKALIZACJA W OBREBIE POWIATU

Nieruchomość, będąca przedmiotem wyceny położona jest we wsi Saczyn, w gminie Godziesze Wielkie, 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 OBREBIE GMINY

Gmina Godziesze Wielkie graniczy z miastem Kaliszem, obejmuje obszar 10 020 ha i jest zamieszkiwana przez ponad 9 tys. mieszkańców.

Zadowalająca odległość od Kalisza, z którym gmina ma dobre połączenie zapewnia możliwość korzystania ze skoncentrowanych w mieście usług, w tym także instytucji obsługujących działalność gospodarczą.

Saczyn jest to wieś słabo zurbanizowana, z rozproszoną zabudową. Odległość od siedziby powiatu w Kaliszu wynosi ok. 17 km, od siedziby gminy w Godzieszach Wielkich ok. 7 km.

Wyceniana nieruchomość leży w peryferyjnej części wsi Saczyn, w okolicy o walorach kameralności, lecz w znacznej odległości od punktów zaopatrzenia.

DOSTĘPNOŚĆ

Nieruchomość nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą gruntową, która w części stanowi wyodrębnioną działkę stanowiącą fragment drogi gminnej (dz. nr 738, użytek „dr” właściciel – Gmina Godziesze Wielkie), natomiast w części jest wytyczona w terenie, bez wydzielenia geodezyjnego, przebiega przez teren działek nr 455, 456 stanowiących przedmioty prawa własności osób prywatnych. Brak ustanowionych służebności przejazdu.

SĄSIEDZTWO

Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa zagrodowa, tereny leśne, tereny rolne.

Opis gruntu, zagospodarowanie terenu.

Wycenianą nieruchomość stanowi jedna działka ewidencyjna nr 448 o powierzchni 0.4300 ha, o kształcie zbliżonym do wydłużonego prostokąta o wymiarach ok. 20 m szerokość ok. 215 m głębokość. Przez działkę biegnie droga gruntowa, która stanowi przejazd do sąsiednich nieruchomości. Po jednej stronie drogi położona jest część działki stanowiąca grunty orne, po drugiej stronie zabudowania oraz teren zalesiony.

Działka w części przylegającej do wewnętrznej drogi dojazdowej, na powierzchni 0.0600 ha zabudowana jest budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym. Zabudowana część działki ogrodzona jest z frontu parkanem drewnianym na podmurówce i przy słupkach murowanych, ogrodzenie boczne z płyt betonowych i siatki powlekaniej. Podejście do budynku mieszkalnego utwardzone jest kostką betonową.

Tylna część działki, za zabudowaniami, o powierzchni 0.2900 ha porośnięta jest drzewostanem sosnowo-brzozowym.

Nieruchomość w części zabudowanej wyposażona jest w infrastrukturę techniczną:

- sieć elektryczną
- sieć wodną z własnej studni
- kanalizację do szamba

Budynki

Budynek mieszkalny

Budynek wolno stojący, parterowy, bez podpiwniczenia, ze strychem nieużytkowym. Budynek w obecnym kształcie powstał w wyniku remontu obiektu wcześniej istniejącego. Remont wykonano w 2013 r.

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy	-	62,00 m ²
Powierzchnia użytkowa	-	50,05 m ²
Rok budowy	-	1960

Lp.	Pomieszczenie	Pow.[m ²]
1.	przedpokój	3,70
2.	pokój	17,90
3.	pokój	16,80
4.	kuchnia	6,50
5.	łazienka	5,15
	Razem	50,05

Opis rozwiązań materiałowo – konstrukcyjnych:

Fundamenty betonowe

Ściany wewnętrzne i zewnętrzne murowane z cegły na zaprawie cementowo-wapiennej, strychu drewniane

Strop drewniany

Dach konstrukcji drewnianej, kryty blachodachówką

Podłogi, posadzki betonowe, w pokojach wyłożone panelami, w kuchni, łazience, przedpokoju płytkami ceramicznymi

Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne, malowanie, płytki ceramiczne, sufit w jednym pokoju – kasetony, w pokoju dziennym – belki drewniane

Stolarka okna pcv, drzwi płytowe

Elewacja tynk „baranek”

Instalacje elektryczna (licznik na doładowania)

wodno-kanalizacyjna

grzewcza (elektryczna + kominek bez rozprowadzenia)

Budynek w zadowalającym stanie technicznym, standard wykończenia średni. W budynku brak centralnego ogrzewania.

Obiekt umeblowany, zamieszkały.

Budynek gospodarczy

Budynek wolno stojący, jednokondygnacyjny, bez podpiwniczenia

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy	-	28,40 m ²
Rok budowy	-	1960

Opis rozwiązań materiałowo – konstrukcyjnych:

Fundamenty betonowe

Ściany z pustaków żużlocementowych na zaprawie cementowo-wapiennej

Stropodach betonowy, kryty papą

Posadzki betonowe

Tynki wewnętrzne i zewnętrzne cementowo-wapienne

Stolarka drewniana

Instalacje elektryczna

Budynek w średnim stanie technicznym, konstrukcja nienaruszona.

UWAGA - Biegły nie uzyskał dokumentów potwierdzających stan formalno-prawny budynku z urządzeniami. Biorąc pod uwagę ujawnienie budynku na mapie zasadniczej, uznano że został wybudowany i przyjęty do użytkowania zgodnie z przepisami prawa.

Na nieruchomości posadowiona jest zagłębiona komórka tzw. „ziemianka”

Przedmiotowa nieruchomość zapisana pod nr KW KZ1A/00048544/1 została oszacowana na łączną kwotę 171.000,00zł (słownie: sto siedemdziesiąt jeden tysięcy złotych 00/100).