

Operat szacunkowy KZ1A/00028828/0- wyciąg

operat szacunkowy niezabudowanej działki oznaczonej w wypisie z ewidencji gruntów i budynków jako działka nr: 151/2 o powierzchni 1,2584 ha dla której VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kaliszu prowadzi Księgę Wieczystą nr KZ1A/00028828/0 położone w miejscowości Chojno, gm. Szczytniki.

W dziale III KW 28828 widnieją wpisy:

- Ograniczone prawo rzeczowe (służebność mieszkania bliżej opisana w par.5 umowy przekazania gospodarstwa rolnego sporządzonej dnia 22 listopada 1985r.) na rzecz Kazimierza Trzeciak i Marianny Trzeciak
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz BIK Bank S.A. Oddział w Kaliszu
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Master Finance w Warszawie
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz PBG S.A. Oddział w Sieradzu
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Prokura Sp. z o.o. w Rzeszowie
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Zrzeszenia Właścicieli Zarządców Domów w Kaliszu
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz „WODAN” Sp. z o.o. w Warszawie
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz „Centrofarb” Sp. z o.o. w upadłości w Koninie
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz AB Bechcicki Sp. z o.o. we Wrocławiu
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz INVEST Bank S.A. Wydział Restrukturyzacji i Windykacji w Poznaniu
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Banku PEKAO S.A. w Warszawie
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Danuty Klimczak
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Sławomira Kuroszczyk
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Profi Credit Polska S.A. w Bielsku Białej

W dziale IV KW 28828 widnieją wpisy hipotek:

- Hipoteka umowna zwykła na kwotę 300,00zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Szczytnikach
- Hipoteka umowna zwykła na kwotę 300,00zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Szczytnikach
- Hipoteka umowna zwykła na kwotę 22.000,00zł na rzecz PBG Oddział w Sieradzu
- Hipoteka przymusowa zwykła na kwotę 2.886,46zł na rzecz BGŻ Oddział Wojewódzki w Kaliszu
- Hipoteka przymusowa zwykła na kwotę 19.787,42zł na rzecz Wielkopolski Bank Kredytowy S.A. Oddział w Ostrzeszowie
- Hipoteka przymusowa zwykła na kwotę 109.049,14zł na rzecz BIK Bank S.A. Oddział Windykacji w Warszawie
- Hipoteka przymusowa zwykła na kwotę 12.964,86zł na rzecz Skarbu Państwa ZUS Oddział w Ostrowie Wlkp. Inspektorat w Kaliszu
- Hipoteka przymusowa zwykła na kwotę 3.615,30zł na rzecz Skarbu Państwa Drugiego Urzędu Skarbowego w Kaliszu
- Hipoteka przymusowa zwykła na kwotę 1.358,30zł na rzecz KRUS Ostrów Wlkp. Placówka Terenowa w Kaliszu
- Hipoteka przymusowa zwykła na kwotę 735,60zł na rzecz KRUS Ostrów Wlkp. Placówka Terenowa w Kaliszu
- Hipoteka przymusowa zwykła na kwotę 7.870,10zł na rzecz ZUS Ostrów Wielkopolski
- Hipoteka przymusowa zwykła na kwotę 3.558,20zł na rzecz KRUS Ostrów Wlkp. Placówka Terenowa w Kaliszu
- Hipoteka przymusowa zwykła na kwotę 4.804,80zł na rzecz KRUS Ostrów Wlkp. Placówka Terenowa w Kaliszu
- Hipoteka przymusowa zwykła na kwotę 157.096,00zł na rzecz Naczelnika Drugiego Urzędu Skarbowego w Kaliszu
- Hipoteka przymusowa zwykła na kwotę 3.888,00zł na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w Kaliszu
- Hipoteka przymusowa zwykła na kwotę 2.914,80zł na rzecz KRUS w Ostrowie Wielkopolskim
- Hipoteka przymusowa zwykła na kwotę 1.584,00zł na rzecz KRUS w Kaliszu
- Hipoteka przymusowa zwykła na kwotę 1.174,00zł na rzecz KRUS w Kaliszu
- Hipoteka przymusowa zwykła na kwotę 108.294,00zł na rzecz Drugiego Urzędu Skarbowego w Kaliszu
- Hipoteka przymusowa na kwotę 936,00zł na rzecz KRUS w Kaliszu
- Hipoteka przymusowa na kwotę 39.098,55zł na rzecz Prokura Sp. z o.o. w Rzeszowie
- Hipoteka przymusowa na kwotę 5.629,65zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolskim
- Hipoteka przymusowa na kwotę 26.410,95zł na rzecz ZUS Ostrów Wielkopolski
- Hipoteka przymusowa na kwotę 72.837,60zł na rzecz ZUS Ostrów Wielkopolskim
- Hipoteka przymusowa na kwotę 517,50zł na rzecz Prezesa KRUS w Warszawie
- Hipoteka przymusowa na kwotę 10.398,00zł na rzecz KRUS w Kaliszu
- Hipoteka przymusowa na kwotę 6.340,50zł na rzecz ZUS Ostrów Wielkopolski
- Hipoteka przymusowa na kwotę 4.833,60zł na rzecz Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Kaliszu.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności części nieruchomości, działka nr 151/2 o powierzchni 1,2584 ha (działki wraz z infrastrukturą towarzyszącą) wg stanu na dzień oględzin tj. 24 marca 2017r. i według cen aktualnych.

Przedmiotem wyceny objęta jest część nieruchomości: działka nr 151/2. W księdze wieczystej nie został ujawniony podział nieruchomości. Przedmiotowa działka nr 151/2 jest niezabudowana w związku z czym

służebność osobista mieszkania nie obciąża tej działki i nie została uwzględniona w wycenie. Pozostałe obciążenia z działu III i IV księgi wieczystej nie wpływają na wartość nieruchomości.

Stan prawny z dnia 04.04.2017r.	wielkopolskie			
Województwo				
Powiat	kaliski			
Jednostka ewidencyjna	300710_2 – Szczytniki			
Obręb	0003 Chojno			
Jednostka rejestrowa	G. 20			
Arkusz	1			
Numer działki	151/2			
Rodzaj	RIVa	RIVb	RV	LsV
użytków				
Powierzchnia	0,8381	0,0926	0,0881	0,2396
w ha				
Σ=1,2584				
Nr księgi wieczystej	KZ1A/00028828/0			

Lokalizacja

Wyceniana nieruchomość położona jest w miejscowości Chojno, gmina Szczytniki, powiat kaliski, województwo wielkopolskie.

LOKALIZACJA W OBRĘBIE POWIATU

Powiat Kaliski Ziemski jest jednym z 35 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 km. kwadratowych i liczy ponad 80 tys. mieszkańców.

LOKALIZACJA W OBRĘBIE GMINY

Gmina Szczytniki leży w południowo-wschodniej części województwa wielkopolskiego, w powiecie kaliskim. Graniczy z następującymi gminami: Koźminek, Opatówek, Godziesze Wielkie, Brzeziny oraz Błaszk i Goszczanów z powiatu sieradzkiego. Obszar gminy obejmuje 111 km². Położona jest na terenie południowo-wschodniego krańca Wysoczyzny Kaliskiej i jest mało zalesiona (4% obszaru). Gmina posiada typowo rolniczy charakter (użytki rolne - 84%) z przewagą rolnictwa indywidualnego.

Według danych na koniec 2014 roku na terenie gminy zamieszkiwało 7891 mieszkańców. Sieć osadniczą tworzą: wieś gminna Szczytniki, położona około 20 km na wschód od Kalisza oraz 43 miejscowości z czego 31 to wsie sołeckie.

LOKALIZACJA W OBRĘBIE GMINY

Miejscowości Chojno to wieś sołecka leżące w odległości około 8 km od centrum miasta Kalisza. Przez miasto przebiega linia kolejowa nr 14, droga krajowa nr 12 i droga wojewódzka nr 471.

Przedmiotowe działki znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, gruntów rolnych.

SĄSIEDZTWO I DOJAZD

Bezpośrednie sąsiedztwo przedmiotowej działki stanowią grunty rolne oraz zabudowa zagrodowa. Nie występują czynniki negatywnie wpływające na funkcję rolniczą czy mieszkaniową –zagrodową. Działka ma zapewniony dostęp do gminnej drogi publicznej utwardzonej asfaltem.

Stan techniczno-użytkowy

Nieruchomość, dla której VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kaliszu prowadzi Księgę wieczystą nr KZ1A/00028828/0 składa się z dwóch działek. Przedmiotem wyceny objęta jest część nieruchomości, niezabudowana działka nr 151/2 o powierzchni 1,2584 ha. Działka ma nieregularny kształt: wąskim pasem o szerokości 11m prowadzi od drogi publicznej na odcinku długości około 150m i rozszerza się tworząc czworobok o ściętym rogu. Wzdłuż południowej granicy działki przebiega rów melioracyjny. Teren działki płaski, nieogrodzony, niezabudowany. Działka nieużytkowana od wielu lat. Teren działki nie nosi znamion zabiegów pielęgnacyjnych. Część działki porośnięta wysoką trawą, częściowo wzdłuż

południowej granicy porośnięty kilkudziesięcioletnim drzewostanem liściastym (obszar 0,2400 ha). W dalszej części działki teren porośnięty zadrzewieniem w większości stanowiącym samosiejki mieszanych gatunków drzew liściastych powstałych w wyniku nieużytkowania działki od lat.

Działki znajduje się w zasięgu infrastruktury technicznej znajdującej się w drodze:

- Energia,

- Woda.

Lasem w rozumieniu obowiązujących przepisów jest grunt **o zwartej powierzchni co najmniej 0,1000 ha**, porośniętych roślinnością leśną, drzewami, krzewami, oraz runem leśnym lub przejściowo jej pozbawionych - ustawa z dnia 28.09 1991r. o lasach .

Mając na uwadze powyższe normy prawne oraz zapis w ewidencji gruntów stwierdzono, że część działki 151/2 stanowi tereny leśne. Na terenie tym (poza terenem porośniętym samosiejkami) rośnie w przeważającej części 80 letni jesion, a także brzoza i olcha.

Stan drzewostanu ustalono w oparciu o Uproszczony Plan Urządzenia Lasu wsi Chojno znajdujący się w Starostwie Powiatowym w Kaliszu opracowany na okres 01.01.2007-31.12.2016 zweryfikowany w trakcie wizji terenowej przeprowadzonej w dniu 24 marca 2017r.

Opis drzewostanu

Stan drzewostanu ustalono na podstawie Uprozczonego Planu Urządzenia Lasu: Opis transakcyjny	powiat kaliski, gm. Szczytniki, obręb Chojno		
Oznaczenie wg gruntów	działka nr 151/2		
Skład gatunkowy	jesion	brzoza	olcha
Wiek	81 (72+9)	81 (72+9)	81 (72+9)
poszczególnych gatunków			
Zadrzewienie	0,7	0,7	0,7
Zwarcie	przerywane	przerywane	przerywane
Bonitacja	I	I	I
Powierzchnia	0,192	0,024	0,024

Komornik postanowił przyjąć operat jako przydatny do dalszego wykorzystania i przyznać biegłemu wynagrodzenie we wnioskowanej wysokości za sporządzenie opinii dotyczącej KZ1A/00028828/0.