

## Operat szacunkowy KZ1A/00033927/2

**operat szacunkowy nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,0578 ha, stanowiąca działkę gruntu o numerze geodezyjnym 1718 zabudowana budynkiem mieszkalnym. Nieruchomość położona jest w Opatówku przy ulicy Braci Gillerów 28, powiat kaliski, województwo wielkopolskie, zapisana jest w księdze wieczystej KZ1A/00033927/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kaliszu.**

### **W dziale III KW 33927 widnieją wpisy:**

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz „Wierzyciel” S.A. w Orzeszu
  - Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz SKOK im. Z. Chmielewskiego w Lublinie
  - Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Wielkopolski Bank Spółdzielczy w Poznaniu
- Na udziale ¼ należącym do Agnieszki Korzeniewskiej:
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Wielkopolski Bank Spółdzielczy w Poznaniu
  - Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Fortis Bank Polska S.A. w Warszawie
  - Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Profi Credit Poland Sp. z o.o. w Bielsku-Białej
  - Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz BRE Bank S.A. w Warszawie
  - Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Intrum Justitia Debt Fund 1 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Sekurytyzacyjny w Warszawie.
  - Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Best III Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty w Gdyni
  - Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty w Warszawie (nr regon 015748600) obecnie Copernicus Capital Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. w Warszawie
  - Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty w Warszawie (nr regon 140317429)

### Na udziale ¾ należącym do Zofii Korzeniewskiej:

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Wielkopolski Bank Spółdzielczy w Poznaniu
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Sygma Banque Societe Anonyme S.A. w Warszawie
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Mikołowski Bank Spółdzielczy w Mikołowie
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Lukas Bank S.A.
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz SKOK im. Z. Chmielewskiego w Lublinie
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Debt Trading Partners sp. z o.o. S.K.A. w Warszawie
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Kredyt Inkaso II Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Subfundusz KI 1 w Warszawie.
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Ultimo Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty w Warszawie
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Intrum Justitia Debt Fund 1 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Sekurytyzacyjny w Warszawie
- Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty w Warszawie (nr regon 140317429)

### **W dziale IV KW 33927 widnieją wpisy hipotek:**

- Hipoteka umowna zwykła na kwotę 35.000,00zł na rzecz Wielkopolski Bank Spółdzielczy w Kaliszu
- Hipoteka przymusowa na kwotę 21.413,96zł na rzecz SKOK im. Z. Chmielewskiego w Lublinie
- Hipoteka przymusowa na kwotę 38.793,40zł na rzecz SKOK im. Z. Chmielewskiego w Lublinie
- Hipoteka przymusowa na kwotę 9.800,00zł. na rzecz SKOK im. Z. Chmielewskiego w Lublinie
- Hipoteka przymusowa na kwotę 56.000,00zł na rzecz SKOK im. Z. Chmielewskiego w Lublinie
- Hipoteka przymusowa na kwotę 15.000,00zł na rzecz SKOK im. Z. Chmielewskiego w Lublinie
- Hipoteka przymusowa na kwotę 4.925,39zł na rzecz „ WIERZYCIEL” S.A. w Mikołowie
- Hipoteka przymusowa na kwotę 87.000,00zł na rzecz Kredyt Inkaso II Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty – Subfundusz KI.1
- Hipoteka przymusowa na kwotę 16.990,50zł na rzecz Kredyt Inkaso II Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty – Subfundusz KI.1
- Hipoteka przymusowa na kwotę 190.303,42zł na rzecz Kredyt Inkaso II Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty – Subfundusz KI.1

## **OPIS PRZEDMIOTU WYCENY**

## Stan prawny

Nieruchomość obejmująca działkę gruntu o numerze geodezyjnym 1718, o powierzchni 0,0578 ha, położona w Opatówku przy ulicy Braci Gillerów 28, zabudowana budynkiem mieszkalnym, stanowi współwłasność:

- Zofii Korzeniewskiej,
- Agnieszki Korzeniewskiej.

Prawo to znajduje zapis w księdze wieczystej KZ1A/00033927/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kaliszu VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

## Stan techniczno – użytkowy i stan zagospodarowania

Szacowana nieruchomość położona jest w strefie pośredniej Opatówka, przy ulicy Braci Gillerów 28, na osiedlu o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Działka o numerze ewidencyjnym 1718, o powierzchni 578 m<sup>2</sup> zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, o powierzchni użytkowej 144,91 m<sup>2</sup>.

Działka posiada kształt zbliżony do prostokąta, położona jest przy zbiegu dwóch ulic – granicą wschodnią przylega do pasa drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej – ulica Braci Gillerów, granicą południową przylega do pasa drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej – ulica Ks. Adama Marczewskiego. Od zachodu i północy graniczy bezpośrednio z działkami zabudowanymi jednorodziennymi budynkami mieszkalnymi. Najbliższe otoczenie stanowi jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa oraz pola uprawne.

Na przedmiotowej działce gruntu posadowiony jest piętrowy budynek mieszkalny.

Teren działki ogrodzony:

- od strony frontowej i południowej z przęsł metalowych na podmurówce betonowej, przy słupkach betonowych z cegieł klinkierowych,
- od strony zachodniej i północnej z płyt betonowych,
- brama wjazdowa dwuskrzydłowa i furtka z elementów metalowych.

Występują nieliczne nasadzenia w postaci drzew i krzewów ozdobnych.

### BUDYNEK MIESZKALNY

Budynek murowany, wolno stojący, dwukondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, ze strychem gospodarczym, kryty dachem dwuspadowym.

POWIERZCHNIA ZABUDOWY: 100,49 m<sup>2</sup>

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA: 144,91 m<sup>2</sup>

### PROGRAM UŻYTKOWY:

- PARTER: 2 pokoje + kuchnia + łazienka + korytarz + wiatrołap
- PIĘTRO: 3 pokoje + łazienka + korytarz + garderoba
- PIWNICA: kotłownia + skład opału
- STRYCH GOSPODARCZY

KONDYGNACJA	RODZAJ POMIESZCZENIA	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA
<b>PARTER</b>	Pokój	23,09 m <sub>e</sub>
	Pokój	14,68 m <sub>e</sub>
	Kuchnia	17,98 m <sub>e</sub>
	Łazienka	7,68 m <sub>e</sub>
	Korytarz	5,33 m <sub>e</sub>
	Wiatrołap	3,00 m <sub>e</sub>
	<b>Razem</b>	<b>71,76 m<sub>e</sub></b>
	Pokój I	16,27 m <sub>e</sub>
	Pokój II	21,92 m <sub>e</sub>

<b>PIĘTRO</b>	Pokój III	17,78 m <sub>c</sub>
	Garderoba	7,90 m <sub>c</sub>
	Łazienka	3,25 m <sup>2</sup>
	Korytarz	6,03 m <sup>2</sup>
	<b>Razem</b>	<b>73,15 m<sup>2</sup></b>
<b>Łącznie powierzchnia użytkowa budynku</b>		<b>144,91 m<sup>2</sup></b>

Opis konstrukcji i wykończenia:

<b>ELEMENTY</b>	<b>OPIS</b>
<b>Fundamenty</b>	– monolityczne, wylewane ze żwirobetonu.
<b>Ściany</b>	– piwnic - murowane z bloków betonowych na zaprawie cementowej, – parteru i piętra – warstwowe z pustaków ceramicznych na zaprawie cementowo – wapiennej.
<b>Dach</b>	– konstrukcji drewnianej, przykryty eternitem wielkopłytowym.
<b>Stropy</b>	– z pustaków ceramicznych na belkach typu FERT.
<b>Sufity</b>	– częściowo płyty karton – gips, częściowo gładź szpachlowa gipsowa.
<b>Wyprawy ścian</b>	– na parterze i piętrze tynki cementowo – wapienne malowane farbami emulsyjnymi, – w kuchni dwie ściany oraz w pasie roboczym - płytki ceramiczne, – w łazienkach wszystkie ściany do sufitu – płytki ceramiczne.
<b>Okna</b>	– w ramach drewnianych, szyby zespolone, – w ramach pcv, szyby zespolone 4 szt..
<b>Drzwi zewnętrzne</b>	– drewniane, pełne.
<b>Drzwi wewnętrzne</b>	– płytowe, częściowo szklone.
<b>Podłogi Posadzki</b>	– kuchnia, korytarze na parterze i piętrze, łazienki, wiatrołap – płytki ceramiczne, – pokój na parterze – wykładzina dywanowa na betonie, – pokój na parterze – wykładzina zmywalna na betonie – pokoje na piętrze – panele podłogowe, – garderoba – wykładzina dywanowa na betonie.
<b>Schody</b>	– żelbetowe - na parterze i na piętrze pokryte wykładziną dywanową.
<b>Taras</b>	– betonowy.
<b>Instalacje w budynku</b>	– elektroenergetyczna, – wodno - kanalizacyjna, – ogrzewanie odbywa się piecem węglowym przenośnym. Centralne ogrzewanie niesprawne (grzejniki panelowe)

### Stan techniczny

Budynek oddany do użytku około 1999 r. – budowa rozpoczęta w 1980 r.

Stopień zużycia technicznego proporcjonalny do czasokresu trwania.

Konstrukcja budynku – nienaruszona.

Stan techniczny budynku – średni – adekwatny do czasokresu trwania.

- brak tynków zewnętrznych,
- brak rynien i rur spustowych,

- dach nieocieplony,
- ściany piwnic nieotynkowane,
- centralne ogrzewanie niesprawne – uszkodzony kocioł węglowy.

Standard wykończenia pomieszczeń – przeciętny.

Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Teren nieruchomości uzbrojony jest w infrastrukturę techniczną w postaci:

- sieci elektroenergetycznej,
- sieci wodociągowej.
- sieci kanalizacyjnej.

Ponadto nieruchomość posiada dostęp do sieci gazowej – nitki biegnącej w drodze (ulicy).

Stan otoczenia nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość, położona w strefie pośredniej miejscowości Opatówek, przy ul. Braci Gillerów 28.

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.– dla przedmiotowej działki gruntu nr 1718 wyznaczono funkcję terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.