

## Operat szacunkowy KZ1A/00010185/1- wyciąg

**1. Opis i oszacowanie 1/8** niewydzielonej części nieruchomości stanowiącej działka gruntu nr 108/10 o pow. 0,8165ha - grunty orne, położonej: 62-817 Żelazków, Florentyna, dla której **Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych** prowadzi księgę wieczystą o numerze **KW 10185** [NKW KZ1A/00010185/1]

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

działka gruntu nr 108/10 o pow. 0,8165ha - grunty orne, zabudowane budynkiem stodoły oraz budynkiem inwentarsko-mieszkalnym

**3. Stwierdzone prawa i obciążenia:**

Wzmianki o prowadzonej egzekucji na części 1/8 dłużnika. Hipoteka ZUS na udziale dłużnika na kwotę 33.788,85zł. Hipoteka w kwocie 6.445,05zł na rzecz ZUS na udziale dłużnika.

**4. Umowy ubezpieczenia** - nie stwierdzono

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

W posiadaniu 4 osób.

**6. Sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika:**

Zamieszkała przez osobę trzecią

**7. Zgłoszone prawa do nieruchomości** - nie zgłoszono

**8. Oszacowanie z podaniem podstaw** - Wartość rynkowa nieruchomości 1/8 niewydzielonej części nieruchomości określona została przez biegłą sądową.

**9. Uwagi** - Komornik zapoznał uczestników czynności z treścią opinii biegłego. Jej treść stanowi integralną część opisu i oszacowania nieruchomości.

**Biegła sądowa przedłożyła operat szacunkowy zabudowanej nieruchomości rolnej, położonej w miejscowości Biernatki 2, w obrębie 0006 Florentyna, w jednostce ewidencyjnej 300711\_2, Żelazków (gmina Żelazków, powiat kaliski, województwo wielkopolskie), zapisanej w ewidencji gruntów jako działka nr 108/10 o powierzchni 0.8165 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą KZ1A/00010185/1.**

### W dziale III KW 10185 widnieją wpisy:

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Przedsiębiorstwa Wielobranżowego JOLANIA Sp. J. Hurtownia Materiałów Budowlanych G.Andrzejewski, J.Olszewski, M. I W Rosa w Kaliszu
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz WURTH Polska Sp. z o.o. w Warszawie
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Beto Novum Sp. z o.o. w Kaliszu
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz ATIZ Sp. z o.o.

### W dziale IV KW 10185 widnieją wpisy hipotek:

- Hipoteka przymusowa na kwotę 33.788,85zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolskim
- Hipoteka przymusowa na kwotę 6.445,05zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolskim
- Hipoteka przymusowa na kwotę 3.614,95zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolskim

### Zakres wyceny.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności zabudowanej nieruchomości rolnej o 0.8165 ha

### Wycenie podlega:

- Grunt

Lp	Nr KW	Obręb	Arkusze mapy	Nr działki	Pow. [ha]	Współwłaściciele
1	2	3	4	5	6	7
<b>Biernatki 2, obręb Florentyna, gmina Żelazków</b>						
1.	KZ1A/00010185/1	0006 Florentyna	1	108/10	0.8165	1/8 dłużnika

- **Budynki**

- budynek mieszkalno-gospodarczy, o pow. zabudowy 175,00 m<sup>2</sup>, pow. ogólnej 155,90 m<sup>2</sup> (z piwnicami), pow. użytkowej 142,90 m<sup>2</sup> (w tym: cz. mieszk. 84,20 m<sup>2</sup>, cz. gosp. 58,70 m<sup>2</sup>)
- budynek gospodarczy o pow. zabudowy 40,00 m<sup>2</sup>, pow. użytkowej 34,20 m<sup>2</sup>,
- budynek -inwentarski, o pow. zabudowy 190,00 m<sup>2</sup>, pow. użytkowej 150,00 m<sup>2</sup>,
- budynek stodoły o pow. zabudowy 270,00 m<sup>2</sup>, pow. użytkowej 242,00 m<sup>2</sup>

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.).

Na dzień wyceny Gmina Żelazków nie ma obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, na którym położony jest budynek, w którym znajduje się wyceniana nieruchomość.

Według STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO opracowanego dla gminy Żelazków, podjętego uchwałą nr VIII/51/99 Rady Gminy Żelazków z dnia 30 kwietnia 1999 roku wyceniana nieruchomość znajduje się na terenach upraw polowych na kompleksach gleb o przeciętnych i małych walorach uprawowych oraz w części na terenach zabudowanych, zainwestowanych.

**Oznaczenie nieruchomości według wpisu do rejestru gruntów .**

**jednostka ewidencyjna:** 300711\_2-Żelazków  
**obręb:** 0006 Florentyna  
**nr jednostki rejestrowej:** G29  
**powierzchnia:** 0.8165 ha

Oznaczenie działki		Bliższe określenie położenia	Określenie użytków		Powierzchnia w ha		Nr KW
ark.	nr dz.		Opis	Oznacz.	użytków i klas	działki	
1	108/10		grunty rolne zabudowane grunty orne sady	Br-RIVa RIVa S-RIVa	0.2000 0.3104 0.3061	0.8165	KZ1A/00010185/1

Stwierdzono niezgodność wpisów pomiędzy księgą wieczystą a rejestrem gruntów w zakresie dotyczącym użytków nieruchomości (brak ujawnionej zabudowy). W niniejszym opracowaniu przyjęto stan według rejestru gruntów.

***Opis nieruchomości z uwzględnieniem stanu technicznego i użytkowego.***

**Lokalizacja, otoczenie i sąsiedztwo.**

**LOKALIZACJA W OBRĘBIE POWIATU**

Nieruchomość zlokalizowana jest w zachodniej części powiatu kaliskiego, w gminie Żelazków, w miejscowości Biernatki, obręb Florentyna. 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 9 rolniczych gmin oraz: miasto i gmina Stawiszyn, miasto i gmina Opatówek. Powiat zajmuje powierzchnię 1160 km<sup>2</sup> i liczy ponad 80 tys. mieszkańców. Około 70 % jego powierzchni to użytki rolne.

**LOKALIZACJA W OBRĘBIE GMINY**

Gmina Żelazków, położona jest na północ od Kalisza, w południowo-wschodniej części województwa wielkopolskiego, w powiecie kaliskim. Gmina zajmuje powierzchnię 11 361 ha. Gminę tworzy 36 wsi, z czego 25 to wsie sołeckie.

Gmina ma charakter z wyraźnie kształtującą się funkcją przetwórstwa rolno-spożywczego. Użytki rolne charakteryzują się dobrą jakością i wysoką kulturą upraw. W ciągu ostatnich lat daje się także zauważyć wzrost znaczenia funkcji mieszkaniowej (migracje z terenu Kalisza) oraz znaczenia gminy

jako terenu lokalizacji przedsiębiorstw różnych branż. Gmina liczy ok. 9 tys. mieszkańców. Bliskość Kalisza, z którym gmina ma dobre połączenie zapewnia możliwość korzystania ze skoncentrowanych w mieście usług, w tym także instytucji obsługujących działalność gospodarczą.

Miejscowość Biernatki, leży w zadowalającej odległości od miasta powiatowego Kalisza (ok. 13 km) i siedziby gminy w Żelazkowie (ok. 6 km).

**DOSTĘPNOŚĆ. OTOCZENIE**

Dojazd do działki odbywa się drogą gminną o nawierzchni asfaltowej (dz. nr 37/3, użytek „dr”), przez teren dz. nr 79/1 (użytek Tk), na której znajdują się tory wąskotorówki.

Nieruchomość usytuowana jest w otoczeniu zabudowy zagrodowej, pól uprawnych.

## Opis gruntu, zagospodarowanie terenu.

Przedmiotem wyceny jest zabudowana nieruchomość rolna obejmująca jedną działkę gruntunr 108/10 o powierzchni 0.8165 ha. Działka o kształcie zbliżonym do prostokąta o wymiarach ok. 60m szerokość, ok. 138 m głębokość.

Frontowa część działki o powierzchni 0.6165 ha niezabudowana, z nasadzeniami drzew owocowych, wzdłuż granicy działki urządzona wewnętrzna droga dojazdowa do zabudowań. Zabudowana część nieruchomości o powierzchni 0.2000 ha, ogrodzona w części siatką stalową, w części parkanem stalowym n cokole betonowym, brama i furtka stalowe. Przy budynku mieszkalno-gospodarczym urządzony ogród przydomowy.

Gleby są zadowalającej jakości, klasy IV bonitacji gleboznawczej, stanowią grunty orne i sady.

Nieruchomość wyposażona jest w sieci infrastruktury technicznej:

- sieć elektryczną
- sieć wodociągową
- sieć kanalizacji sanitarnej do szamba

## Opis budynków.

### • Budynek mieszkalno-gospodarczy.

Budynek mieszkalny w zabudowie zwartej z budynkiem gospodarczym, częściowo podpiwniczony, parterowy ze strychem.

### Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy - 175,00 m<sup>2</sup>

Powierzchnia użytkowa - 142,90 m<sup>2</sup>

w tym:

część mieszkalna 84,20 m<sup>2</sup>

część gospodarcza 58,70 m<sup>2</sup>

Powierzchnia ogólna - 155,90 m<sup>2</sup>

(z piwnicami)

Rok budowy - lata 60-te XX w.

### Zestawienie pomieszczeń w budynku:

Piwnice		
1.	piwnica	10,20
2.	piwnica	15,80
RAZEM		26,00

powierzchnie piwnic oznaczone symb. „\*” nie są wliczane do pow. użytkowej budynku, ich wielkość ze względu na wysokość poniżej 2,20 m została przyjęta do powierzchni ogólnej budynku w 50%, tj. 26,00 \* 50% = 13,00 m<sup>2</sup>

Część mieszkalna			Część gospodarcza		
Lp.	Pomieszczenie	Pow.[m <sup>2</sup> ]	Lp.	Pomieszczenie	Pow. [m <sup>2</sup> ]
1.	wiatrołap	4,90	1.	pom. gospodarczo-garażowe	58,70
2.	przedpokój	8,80			
3.	kuchnia	16,40			
4.	pokój	24,50			
5.	pokój	24,70			
6.	łazienka	4,90			
RAZEM		84,20	RAZEM		58,70

### Opis skrócony rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych:

Ściany	murowane z pustaków żużlocementowych i cegły ceramicznej na zaprawie cementowo-wapiennej
Dach	dach konstrukcji drewnianej kryty blachodachówką
Strop	betonowy
Stolarka	okna pcv, drzwi drewniane i płytowe, w części gospodarczej okna stalowe, wrota drewniane
Tynki wewnętrzne i okładziny	tynki cementowo-wapienne, malowanie, płytki ceramiczne, panele ściennie, w piwnicy i części gospodarczej tynk cementowo-wapienny
Posadzki	płytki ceramiczne, panele, w piwnicy i części gospodarczej posadzki cementowe

Instalacje	<ul style="list-style-type: none"> <li>• elektryczna</li> <li>• wodno-kanalizacyjna</li> <li>• grzewcza c.o. (piec węglowy)</li> </ul>
------------	--

Budynek w zadowalającym stanie technicznym i przeciętnym standardzie wykończenia. Konstrukcja nienaruszona. Zużycie techniczne odpowiada normalnemu zużyciu wynikającemu z wieku budynku pomniejszonemu o przeprowadzone remonty.

- **Budynek gospodarczy**

Budynek przybudowany do budynku mieszkalno-gospodarczego, jednokondygnacyjny.

**Dane techniczne:**

Powierzchnia zabudowy	-	40,00 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa	-	34,20 m <sup>2</sup>
Lata budowy	-	60/70-te XX w.

**Zestawienie pomieszczeń w budynku:**

Lp.	Pomieszczenie	Pow.[m <sup>2</sup> ]
1.	pom. gospodarcze	23,40
2.	pom. gospodarcze	10,80
Razem:		<b>34,20</b>

**Opis skrócony rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych:**

Ściany	murowane z pustaków żużlocementowych zaprawie cementowo-wapiennej
Dachy	stropodach betonowy kryty papą
Stolarka	drzwi drewniane, okna drewniane i stalowe
Posadzki	cementowe
Elewacja	tynk cementowo-wapienny
Instalacje	<ul style="list-style-type: none"> <li>• elektryczna</li> </ul>

Obiekt w średnim stanie technicznym. Konstrukcja nienaruszona. Zużycie techniczne odpowiada normalnemu zużyciu wynikającemu z wieku.

- **Budynek garażowo-inwentarski**

Budynek jednokondygnacyjny przybudowany do budynku gospodarczego i do stodoły.

**Dane techniczne:**

Powierzchnia zabudowy	-	190,00 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa	-	150,00 m <sup>2</sup>

**Zestawienie pomieszczeń w budynku:**

Lp.	Pomieszczenie	Pow.[m <sup>2</sup> ]
1.	pom. gospodarcze	10,80
2.	pom. gospodarcze	24,00
3.	pom. gospodarcze	15,20
4.	pom. gospodarcze	100,00
Razem:		<b>150,00</b>

**Opis skrócony rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych:**

Ściany	z pustaków żużlocementowych na zaprawie cementowo-wapiennej
Dach	stropodach betonowy kryty papą
Stolarka	wrota drewniane, okna drewniane
Posadzki	cementowe
Tynki	tynk wewnętrzny cementowo-wapienny
Instalacje	<ul style="list-style-type: none"> <li>• elektryczna</li> </ul>

Budynek w zadowalającym stanie technicznym. Konstrukcja nienaruszona. Zużycie techniczne odpowiada normalnemu zużyciu wynikającemu z wieku.

- **Budynek stodoły**

Budynek jednokondygnacyjny przybudowany do budynku garażowo-inwentarskiego, w części z poddaszem składowym.

**Dane techniczne:**

Powierzchnia zabudowy - 270,00 m<sup>2</sup>  
Powierzchnia użytkowa - 242,00 m<sup>2</sup>  
Rok budowy - lata 60/70-te XX w.

**Zestawienie pomieszczeń w budynku:**

Lp.	Pomieszczenie	Pow.[m <sup>2</sup> ]
1.	pom. gospodarcze	155,50
2.	pom. gospodarcze	86,50
Razem:		<b>242,00</b>

**Opis skrócony rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych:**

Ściany	z pustaków żużlocementowych na zaprawie cementowo-wapiennej
Dach	konstrukcji drewnianej, kryty eternitem
Stolarka	wrota drewniane
Posadzki	cementowe
Instalacje	<ul style="list-style-type: none"><li>• elektryczna</li></ul>

Budynek w zadowalającym stanie technicznym. Konstrukcja nienaruszona. Zużycie techniczne odpowiada normalnemu zużyciu wynikającemu z wieku.

**Przedmiotowa nieruchomość zapisana pod nr KW KZ1A/00010185/1 została oszacowana na łączną kwotę 201.000,00zł (słownie: dwieście jeden tysięcy złotych 00/100).**

**Udział 1/8 należący do dłużnika oszacowano na kwotę 25.125,00zł.**