OPIS NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość składa się z 12 działek ewidencyjnych.

Nieruchomość nie jest ubezpieczona

Na działce 94 pod adresem Renta 5 zameldowane są dwie osoby pełnoletnie.

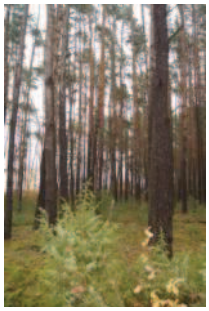
Działka 3 jest zlokalizowana w południowej części obrębu Renta w otoczeniu terenów rolnych i leśnych. Działka w kształcie prostokąta o szerokości około 47 merów. Teren działki płaski. Działka w środkowej części jest użytkowana rolniczo. Działka posiada bezpośredni dwustronny dostęp do drogi publicznej gruntowej. Działka w północnej i południowej części zalesiona jest na powierzchni 1,12ha drzewostanem sosnowym w wieku około 43 lat. Miejscowo brzoza. I klasa bonitacji. Zwarcie umiarkowane. Typ siedliskowy lasu bór świeży. II klasa bonitacji. Zadrzewienie 0,8.

Działka 17 jest zlokalizowana w południowej części obrębu Renta w otoczeniu terenów rolnych i leśnych. Działka w kształcie prostokąta o szerokości około 27 merów. Teren działki płaski. Działka posiada bezpośredni dwustronny dostęp do drogi publicznej gruntowej. Działka na powierzchni 1,06ha zalesiona jest drzewostanem sosnowym w wieku około 43 lat. Miejscowo brzoza. I klasa bonitacji. Zwarcie umiarkowane. Typ siedliskowy lasu bór świeży. IIb klasa bonitacji. Zadrzewienie 0,8. Południowa część działki użytkowana rolniczo. Stopień kultury rolnej dobry. Nad działką przechodzi linia energetyczna wysokiego napięcia, pod linią drzewostan wycięty.

Działka 54 jest zlokalizowana w południowo zachodniej części obrębu Renta w otoczeniu terenów rolnych i leśnych. Działka w kształcie prostokąta o szerokości około 38 merów. Teren działki płaski. Działka nie jest użytkowana rolniczo. . Działka posiada bezpośredni dwustronny dostęp do drogi publicznej gruntowej . Działka zalesiona jest drzewostanem brzozowo sosnowym w wieku około 5 lat. Pojedyńcza sosna w wieku 30 lat. Zwarcie luźne. Wymagane zabiegi pielęgnacyjne.

Działka 67 zlokalizowana w południowej części obrębu Renta w otoczeniu terenów rolnych i leśnych. Działka w kształcie prostokąta o szerokości około 27 merów. Teren działki płaski. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej gruntowej. Działka użytkowana rolniczo. Stopień kultury rolnej dobry.

Działka 82 jest zlokalizowana w południowej części obrębu Renta w otoczeniu terenów leśnych. Działka w kształcie nieregularnym. Teren działki płaski. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej gruntowej. Działka zalesiona jest drzewostanem sosnowym w wieku około 43 lat. Miejscowo brzoza. I klasa bonitacji. Zwarcie umiarkowane. Typ siedliskowy lasu bór świeży. IIb klasa bonitacji. Zadrzewienie 0,8.



Działka 94 zlokalizowana w centralnej części obrębu Renta w otoczeniu terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej. Oględziny działki wykonano w warunkach ograniczonych – nie uzyskano możliwości wejścia do budynku, wykonania pomiarów i sprawdzenia stanu technicznego zabudowy wewnątrz. Teren działki płaski. Działka ogrodzona płotem betonowym. Do działki doprowadzone przyłącze wodne, energetyczne oaz znajduje się na niej szambo. Zabudowa z lat 80-tych. Teren działki w znacznej części utwardzony koską brukową typu Bauma. Działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym połączonym w technologicznym ciągu budowy z gospodarczym, budynkiem handlowym niezwiązanym trwale z gruntem, budynkiem stodoły, budynkiem gospodarczym, blaszanym budynkiem użytkowym. W południowo zachodniej części

działki na powierzchni około 0,05ha staw rekreacyjny. Staw zaniedbany. Brak pozwolenia wodno prawnego. Południowo wschodnia część działki na powierzchni około 0,20ha użytkowana rolniczo. Na działce samosiejki sosny, brzozowy, pojedyńcze nasadzenia niskopienne ozdobne.

Budynek mieszkalno gospodarczy wbudowany w technologii tradycyjnej murowanej systemem gospodarczym w latach 80-tych wolnostojący niepodpiwniczony parterowy o fundamentach murowanych, ścianach nadziemia z cegły czerwonej nie otynkowany, dach dwuspadowy kryty płytami eternitu. Budynek składa się z części mieszkalnej: prawdopodobnie kuchni, łazienka, pokój i części gospodarczej : garażowej. Stolarka w części mieszkalnej PCV, drzwiowa drewniana w części garażowej stalowa. Powierzchnia zabudowy około 330m^2. Stan techniczny średni.

Stodoła drewniana kryta dachówką betonową w niskim stanie technicznym o powierzchni około 227m^2.

Budynek blaszany jednokondygnacyjny o dwóch ścianach kryty blachą o powierzchni ok. 62m^2.

Budynek gospodarczy wbudowany w technologii tradycyjnej murowanej systemem gospodarczym w latach 80-tych wolnostojący niepodpiwniczony parterowy z poddaszem gospodarczym o fundamentach murowanych, ścianach nadziemia z cegły czerwonej nie otynkowany, dach dwuspadowy kryty płytami eternitu. Budynek składa się z części mieszkalnej: prawdopodobnie letnia kuchni i części gospodarczej. Stolarka drewniana starego typu. Powierzchnia zabudowy około 380m^2. Stan techniczny średni

Działka 96 zlokalizowana w środkowej części obrębu Renta w otoczeniu terenów rolnych. Działka w kształcie prostokąta o szerokości około 70 merów. Teren działki płaski. Działka jest użytkowana rolniczo. Od strony południowej działka graniczy z rowem. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej gruntowej od strony południowej.

Działka 105 zlokalizowana w środkowej części obrębu Renta w otoczeniu terenów rolnych i zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej. Działka w kształcie prostokąta o szerokości około 45 merów. Teren działki płaski. Działka jest użytkowana rolniczo – łąka. Działka położona bezpośrednio przy drodze asfaltowej. Od strony południowej działka graniczy z rowem. Działka stanowi funkcjonalną całość z działką 106, która nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi. **Działka 106** jest w kształcie prostokąta o szerokości około 40 merów. Teren działki płaski. Działka jest użytkowana rolniczo – łąka. Od strony północnej i południowej działka graniczy z rowem. Brak bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

Działka 107 zlokalizowana w południowej części obrębu Renta w otoczeniu terenów rolnych. Działka w kształcie prostokąta o szerokości około 40 merów. Teren działki płaski. Działka jest użytkowana rolniczo. Od strony północnej działka graniczy z rowem a od strony południowej działka posiada dostęp do drogi publicznej gruntowej

Działka 185 zlokalizowana w północnej części obrębu Renta w otoczeniu terenów rolnych i leśnych. Działka w kształcie prostokąta. Teren działki płaski z miejscowymi zadołowaniami. Działka nie jest użytkowana rolniczo – nieużytek. Miejscowe zadrzewnia samosiejki. Miejscowo grunt podmokły Działka graniczy z rowem. Brak bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

Działka 186 zlokalizowana w północnej części obrębu Renta w otoczeniu terenów rolnych. Działka w kształcie prostokąta o szerokości około 56 metrów. Teren działki płaski z miejscowymi zadołowaniami. Działka jest użytkowana rolniczo – łąka. Miejscowo grunt podmokły. Działka posiada dojazd drogą publiczną gruntową.

PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Gmina Kraszewice dla przedmiotowej nieruchomości nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kraszewice chwalonego uchwala Rady Gminy w Kraszewicach z dnia 30 września 2014 numer uchwały XXXV/183/2014 teren szacowanej nieruchomości znajduje się w strefie:

- działka 94 – frontowa część pod zabudowę zagrodową a pozostała część tereny rolne
- działka 105, 106, 107, 96, 67, 186, 185 – tereny rolne
- działka 54,82 – tereny leśne
- działka 17, 3 – tereny rolne i leśne

5. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Na potrzeby wyceny zbadano lokalny rynek nieruchomości powiatu ostrzeszowskiego w poszukiwaniu transakcji nieruchomości podobnych do szacowanej. Lokalny rynek nieruchomości charakteryzuje się dużą ilością transakcji kupna sprzedaży nieruchomości porównywalnych. Na lokalnym rynku dominuje sprzedaż nieruchomości gruntowych niezabudowanych użytkowanych rolniczo. Na lokalnym rynku obserwuje się kilkandziesią transakcji gruntami ornymi rocznie. Na