

Operat szacunkowy - wyciąg KZ1A/00050363/5

1. opisu i oszacowania 1/2 niewydzielonej części nieruchomości stanowiącej działka nr 111 o pow. 0,0500 ha położonej: 62-814 Blizanów, Łasków, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW 50363 [NKW KZ1A/00050363/5]

2. Budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia:

działka nr 111 o pow. 0,0500ha, zabudowane budynkiem mieszkalnym

3. Stwierdzone prawa i obciążenia:

Służebność mieszkania na rzecz Anny Wawrzyniak, zam.Łasków55. Służebność na rzecz Tadeusza Wawrzyniaka wygasła-zmarł. Służebność, dożywocie na rzecz Marii Rogala wygasła gdyż zmarła.

4. Umowy ubezpieczenia - nie stwierdzono

5. Osoby w których posiadaniu znajduje się nieruchomość:

W posiadaniu dłużniczki. Dłużniczka Żaneta Michalak zam. w Kaliszu ul. Złota 106.

Współwłaścicielka Margaretta Kubicka, zam. Budy Liskowskie gm. Lisków.

6. Sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika:

Zamieszkałe przez Kazimierza Michalak – ojciec dłużnika, Jadwiga Michalak – matka dłużniczki.

7. Zgłoszone prawa do nieruchomości - nie zgłoszono

8. Wartość rynkowa nieruchomości określona zostanie przez biegłego do dnia: 20.03.2014r.

Czynności rozpoczęto o godzinie 09:30 - zakończono o godzinie 10:10.

Przy czynnościach obecni byli:

Biegły Sądowy Urszula Żurawska

Świadkowie; Kazimierza Michalak, Jadwiga Michalak – rodzice dłużniczki.

Ponadto stwierdzono: -----

Uczestnicy czynności złożyli następujące wnioski i oświadczenia: -----

Komornik poinformował, że zgodnie z art.950 kpc, termin zaskarżenia opisu i oszacowania wynosi dwa tygodnie i liczy się od dnia jego ukończenia.

Po odczytaniu protokołu podpisali:

wierzyciel

dłużnik

Biegły

Uczestnik

W dniu 03.03.2014r. stawiała się biegła sądowa mgr inż. Urszula Żurawska i przedłożyła operat szacunkowy udziału wynoszącego ½ części w prawie własności nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę gruntu nr 111, o powierzchni 0,0500 ha, zabudowanej wolno stojącym, budynkiem mieszkalnym, położonej w miejscowości Łasków 49, gmina Blizanów, powiat kaliski, województwo wielkopolskie.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kaliszu księga wieczysta KZ1A/00050363/5.

W dziale III KW 50363 widnieją wpisy:

- Prawo osobiste

Prawo dożywocia zapisane w KW 27737 obciąża również nieruchomość opisaną w tej księdze – tu przeniesiono i wpisano dnia 25.05.1999r. na rzecz Maria Rogala

- Ograniczone prawo rzeczowe – służebność lokali zapisana w KW 27737 obciąża również nieruchomość opisaną w tej księdze – tu przeniesiono i wpisano dnia 26.05.1999r. na rzecz Tadeusza Wawrzyniak i Anna Wawrzyniak

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Towarzystwa Ubezpieczeń Wzajemnych TUV z siedzibą w Warszawie

W dziale IV KW 50363 brak jest wpisów hipotek.

UWAGA!

Przedmiotowa nieruchomość obciążona jest ograniczonym prawem rzeczowym – prawem dożywotniego użytkowania nieruchomości do końca życia bezpłatnie z mocy umowy darowizny, na rzecz dożywotników:

- Wawrzyniak Anna – 87 lat,
- Wawrzyniak Tadeusz – nie żyje,
- Maria Rogala – nie żyje.

Służebność osobista ustalona dożywotnio i nieodpłatnie, polega na prawie korzystania z jednego pokoju od strony zachodniej oraz swobodnego poruszania się po całym obejściu.

Funkcja nieruchomości w przestrzeni planistycznej

Dla rejonu, w którym usytuowana jest przedmiotowa nieruchomość brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Blizanów zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Blizanów Nr XI/63/99 r. z dnia 27.10.1999 r., przedmiotowa działka gruntu stanowi: tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi – preferowane do rozwoju.

Stan techniczno-użytkowy

Przedmiotowa nieruchomość położona w Łaszkwowie, gmina Blizanów, powiat kaliski, obejmuje działkę gruntu nr 111 o powierzchni 500 m².

Działka gruntu nr 111 posiada kształt zbliżony do prostokąta. Od zachodu przylega do pasa drogowego stanowiącego jezdnię drogi gminnej o nawierzchni asfaltowej. Od wschodu, północy i południa graniczy z działkami zabudowanymi siedliskami mieszkańców wsi.

Na działce posadowiony jest wolno stojący budynek mieszkalny. Niezabudowaną część działki stanowi podwórze.

Teren nieruchomości uzbrojony jest w infrastrukturę techniczną:

- sieć elektroenergetyczna.
- sieć wodociągu miejskiego – w drodze.

Ogrodzenie i urządzenie terenu:

- ogrodzenie frontowe wykonane jest z elementów metalowych przy słupkach metalowych,
- brama wjazdowa dwuskrzydłowa i furtka wejściowa z elementów drewnianych, w okuciach metalowych,
- podejście do budynku – utwardzone betonem,
- w obrębie działki posadowione są drewniane szopy, bez fundamentów.

Sąsiedztwo bezpośrednio nieruchomości stanowi wolnostojąca, jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa oraz zabudowa indywidualnych siedlisk wiejskich.

OPIS ZABUDOWAŃ

według stanu z dnia 19 lutego 2014 r.

BUDYNEK MIESZKALNY

Budynek wolno stojący, murowany, parterowy, bez podpiwniczenia, kryty dachem dwuspadowym.

POWIERZCHNIA ZABUDOWY: 47,48 m²

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA: 36,45 m²

Wysokość pomieszczeń

~ kuchnia 1,93 m i 2,09 m

~ pokój 2,29 m

PROGRAM UŻYTKOWY:

Program użytkowy Pow. uż.

m²

Kuchnia

Pokój

Korytarz 11,59

19,42

5,44

Razem 36,45

Opis konstrukcji i wykończenia:

ELEMENTY OPIS

Fundamenty - monolityczne, wylewane, wzmocnione kamieniami polnymi.

Ściany

- murowane z cegły na zaprawie cementowo – wapiennej.

Więźba dachowa

- drewniana.

Dach

- dwuspadowy, kryty dachówką cementową.

Strop - trzcina + glina + belki wystają.

Tynki zewnętrzne

- cementowo – wapienne.

Wyprawy wewnętrzne ścian

- cementowo - wapienne, malowane farbami emulsyjnymi.

- w korytarzu - tapeta.

Sufity - pokryte płytą pilśniową, malowane farbą emulsyjną.

Okna

- dwa okna w ramach pcv,

- jedno okno podwójne w ramie drewnianej, szklone pojedynczo.

Parapety zewnętrzne - betonowe.

Podłogi

- w kuchni i korytarzu - piasek + płyta pilśniowa pokryta wykładziną zmywalną,

- w pokoju – cement + płyta + wykładzina dywanowa.

Drzwi wejściowe- drewniane.

Drzwi wewnętrzne - pełne z płyt pilśniowych,

Instalacje w budynku

- elektroenergetyczna,

- grzewcza - piece przenośne.

Stan techniczny

Budynek zrealizowany około 1950 r.

Wiek budynku w dniu oględzin – 64 lata.

Budynek mieszkalny wybudowano sposobem gospodarczym z materiałów niskiej jakości.

Stan techniczny – zły – adekwatny do czasokresu trwania.

Standard wykończenia pomieszczeń – bardzo niski.

Wysokość jednego z pomieszczeń (kuchni) do belek wynosi 1,93 m, a pomiędzy belkami 2,09 m, co sprawia, że izba ta nie jest przystosowana do stałego pobytu ludzi.

Przedmiotowy udział ½ w nieruchomości zapisanej pod nr KW KZ1A/00050363/5 został oszacowany na łączną kwotę 6.230,00zł (słownie: sześć tysięcy dwieście trzydzieści złotych 00/100).