

## Operat szacunkowy KZ1A/00037752/2 - wyciąg

operat szacunkowy zabudowana nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę o numerze geodezyjnym 144/1, o powierzchni 0,33 ha, położona we wsi Moskurnia 34, gmina Koźminek, powiat kaliski, województwo wielkopolskie, zapisana w księdze wieczystej o numerze KZ1A/00037752/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kaliszu.

### W dziale III KW 37752 widnieją wpisy:

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz SKOK im. F. Stefczyka w Gdyni.

W dziale IV KW 37752 brak jest wpisów hipotek.

### Oznaczenie według ewidencji gruntów

Gmina KOŹMINEK  
Miejscowość MOSKURNIA  
Jednostka ewidencyjna 300705\_2-KOŹMINEK  
Jednostka rejestrowa G25  
Numer działki 144/1  
Powierzchnia nieruchomości 0,33 HA

### Stan techniczno – użytkowy i stan zagospodarowania

Szacowana nieruchomość stanowi działkę gruntu o numerze 144/1, o powierzchni 3300 m<sup>2</sup>, o kształcie zbliżonym do prostokąta. Działka granicą północą przylega do pasa drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej.

W części północno - zachodniej zabudowana jest budynkiem gospodarczym z częścią mieszkalną oraz budynkiem garażowym.

Teren działki ogrodzony w części frontowej płotem z przesł strunobetonowych. Brama wjazdowa i furtka z elementów metalowych.

Najbliższe otoczenie stanowi zabudowa siedlisk indywidualnych gospodarstw rolnych oraz pola uprawne.

### BUDYNEK GOSPODARCZY Z PRZYBUDÓWKĄ MIESZKALNĄ

Pierwotnie budynek gospodarczy, następnie częściowo przystosowany do potrzeb mieszkalnych.

Budynek wielofunkcyjny, jednokondygnacyjny, kryty dachem dwuspadowym, w przybudówce kryty stropodachem.

POWIERZCHNIA ZABUDOWY CZĘŚCI GOSPODARCZEJ: 47,00 m<sup>2</sup>

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA CZĘŚCI MIESZKALNEJ: 37,47 m<sup>2</sup>

PROGRAM UŻYTKOWY CZĘŚCI MIESZKALNEJ: 2 pokoje + kuchnia

POMIESZCZENIA	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA
Pokój	12,31 m <sup>2</sup>
Pokój	10,15 m <sup>2</sup>
Kuchnia	13,66 m <sup>2</sup>
<b>Razem</b>	<b>36,12 m<sup>2</sup></b>

Opis konstrukcji i wykończenia:

ELEMENTY	OPIS
	Część mieszkalna

<b>Fundamenty</b>	– monolityczne, z kamieni polnych zalewanych żwirobetonem.
<b>Ściany</b>	– część mieszkalna: bloki żwirowo - cementowe + cegła ceramiczna pełna na zaprawie wapienno - piaskowej, w szczycie ocieplenie styropianem, – w przybudowanej części mieszkalnej: cegła ceramiczna pełna na zaprawie cementowo - wapiennej + styropian.
<b>Dach</b>	– konstrukcji drewnianej, przykryty papą, – w przybudówce: stropodach pokryty blachą falistą.
<b>Sufity</b>	– kasetony z pcv.
<b>Wyprawy ścian</b>	– kuchnia: w pasie roboczym płytki ceramiczne, w pozostałej części panele pcv – pokoje: tynki cementowo - wapienne malowane farbą emulsyjną.
<b>Okna</b>	– dwa okna w ramach pcv, – jedno okno skrzynkowe w ramach drewnianych.
<b>Drzwi zewnętrzne</b>	– pojedyncze z materiałów, drewnopochodnych.
<b>Podłogi</b>	– kuchnia: wykładzina zmywalna + płytki ceramiczne na betonie, – pokój: wykładzina zmywalna na betonie, – pokój: panele podłogowe na betonie.
<b>Instalacje w części mieszkalnej</b>	– elektroenergetyczna, – wodna, – grzewcza – piec metalowy przenośny.
<b>Część gospodarcza</b>	
<b>Fundamenty</b>	– monolityczne, z kamieni polnych zalewanych żwirobetonem.
<b>Ściany</b>	– kruszywo ceglane + glina + trawa + cegła ceramiczna pełna.
<b>Dach</b>	– konstrukcji drewnianej, przykryty papą.
<b>Drzwi zewnętrzne</b>	– drewniane w okuciach stalowych.
<b>Posadzki</b>	– betonowe.
<b>Instalacje w części gospodarczej</b>	– elektroenergetyczna.

Stan techniczny

Budynek zrealizowany sposobem gospodarczym z materiałów niskiej jakości. Brak części sanitarnej w budynku – wc.

Na podstawie użytych materiałów konstrukcyjnych i technologii budowy oceniam, że stan techniczny budynku jest słaby.

Standard wykończenia pomieszczeń – niski.

□ BUDYNEK GARAŻOWY

Budynek wolnostojący, parterowy, kryty dachem jednospadowym.

POWIERZCHNIA ZABUDOWY: 81 m<sup>2</sup>

ELEMENTY	OPIS
<b>Ściany</b>	– frontowa z pustaka, – boczne i tylna z płyt struno betonowych.

<b>Dach</b>	– konstrukcji drewnianej, przykryty blachą falistą na folii paraizolacyjnej.
<b>Drzwi zewnętrzne</b>	– pojedyncze, drewniane.
<b>Bramy wjazdowe</b>	– 3 szt., dwuskrzydłowe, drewniane w okuciach stalowych.
<b>Instalacje w budynku</b>	– elektroenergetyczna.

Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej  
Teren nieruchomości uzbrojony jest w infrastrukturę techniczną  
w postaci sieci:

- elektroenergetycznej,
- wodociągowej.

### **Stan otoczenia nieruchomości**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość położona we wsi Moskurnia, gmina Koźminek, powiat kaliski.

Gmina Koźminek jest gminą wiejską, położoną w południowo-wschodniej części województwa wielkopolskiego (dawniej województwa kaliskiego), w środkowo-wschodniej części powiatu kaliskiego ziemskiego, na wschód od Kalisza.

Granica wschodnia gminy przebiega na styku województwa wielkopolskiego i łódzkiego. Gmina sąsiaduje: od północy z gminą Lisków, od północno-zachodu z gminą Ceków-Kolonia, od zachodu z gminą Opatówek, od południa z gminą Szczytniki (wszystkie gminy w powiecie kaliskim), od wschodu z gminą Goszczanów (województwo łódzkie, powiat sieradzki).

Powierzchnia gminy wynosi 88,4 km<sup>2</sup> (8.843 ha). Pod względem powierzchni gmina Koźminek zajmuje 8 miejsce w powiecie kaliskim. Tereny zabudowane i zainwestowane zajmują ponad 3,4 % powierzchni gminy, a pozostały obszar to tereny otwarte, użytkowane w różny sposób: głównie użytki rolne, ponadto kompleksy leśne, wody powierzchniowe oraz nieużytki.

Gmina Koźminek ma typowo rolniczy charakter. Użytki rolne zajmują 85 % jej powierzchni. Należy odnotować niskie – nawet jak na warunki Wielkopolski – zalesienie. Użytki leśne oraz grunty zadrzewione zajmują zaledwie 9,9 % terytorium gminy.

Według stanu na dzień 24 listopada 2010 roku w gminie mieszkało 7.608 mieszkańców.

Moskurnia to to wieś licząca ok. 200 mieszkańców. Miejscowość oddalona jest od miejscowości gminnej Koźminka o ok 8 km, a od miasta powiatowego Kalisza o ok. 28 km.

### **FUNKCJA NIERUCHOMOŚCI W PRZESTRZENI PLANISTYCZNEJ.**

Gmina Koźminek nie posiada aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu, w którym położona jest szacowana nieruchomość. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Koźminek – zatwierdzonym Uchwałą Nr X/30/99 Rady Gminy Koźminek z dnia 25 listopada 1999 r., zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koźminek zgodna z Uchwałą nr XXXIV/262/09 Rady Gminy Koźminek z dnia 26 listopada 2009 r., dla przedmiotowej działki gruntu nr 144/1 wyznaczono funkcję R – obszary występowania gleb chronionych I-III klasy bonitacyjnej.

**Przedmiotowa nieruchomość zapisana pod nr KW KZ1A/00037752/2 została oszacowana na łączną kwotę 58.000,00zł (słownie: pięćdziesiąt osiem tysięcy złotych 00/100).**