

Operat szacunkowy KZ1A/00084090/7 - wyciąg

operat szacunkowy niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 3/3 o powierzchni 0,1091 ha, stanowiącą część większej nieruchomości gruntowej zabudowanej objętej księgą wieczystą nr KZ1A/00084090/7 (oprócz działki ewidencyjnej nr 3/3 w skład przedmiotowej nieruchomości wchodzi również zabudowana działka ewidencyjna nr 3/1 nie podlegająca wycenie). Wyżej wymieniona działka ewidencyjna położona jest w ramach obrębu ewidencyjnego 004 Chmielnik, przy ul. Długiej 21B.

Nieruchomość ma urządzoną księgę wieczystą nr KZ1A/00084090/7 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kaliszu VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Oszacowaniu podlega prawo własności działki ewidencyjnej nr 3/3 stanowiącej część większej nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KZ1A/00084090/7.

W dziale III KW 84090 widnieją wpisy:

- Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością, tj. bezpłatna służebność gruntowa – drogi koniecznej polegająca na prawie przejazdu i przechodu oraz przeprowadzenia przyłączy wodno-kanalizacyjnych, energetycznych, gazowych i telefonicznych oraz wszelkich innych mediów oraz dostępu do nich w przypadku awarii lub napraw do działki nr 3/4 na rzecz każdorazowego właściciela tej działki. Przedmiot wykonania: działka nr 3/3.

- ograniczone prawo rzeczowe, tj. dożywotnia i bezpłatna służebność osobista polegająca na prawie korzystania z całego budynku mieszkalnego oraz prawie swobodnego poruszania się po całej nieruchomości na rzecz Ryszarda Wróbel.

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Banku Zachodniego WBK S.A. we Wrocławiu

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz mBanku S.A. w Kaliszu

W dziale IV KW 84090 brak wpisów hipotek.

Według rejestru gruntów nieruchomości oznaczone są jako:

- Województwo: wielkopolskie
- Powiat: m. Kalisz
- Jednostka ewidencyjna: 306101_1, M. Kalisz
- Obręb ewidencyjny: 0004, 004 Chmielnik
- Jednostka rejestrowa: G.4

Działka ewidencyjna

- Numer działki ewidencyjnej: 3/3
- Arkusz mapy: 1
- Id.dz.: 306101_1.0004.3/3
- Położenie gruntów: Długa 21b
- Powierzchnia działki: 0,1091 ha
- Użytki: grunty orne RIIIa, o powierzchni 0,1091 ha

Nieruchomość ma urządzoną księgę wieczystą nr KZ1A/00084090/7 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kaliszu VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Oszacowaniu podlega prawo własności działki ewidencyjnej nr 3/3 stanowiącej część większej nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KZ1A/00084090/7.

Lokalizacja i otoczenie

Przedmiotowa działka ewidencyjna nr 3/3 położona jest w Kaliszu przy ul. Długiej (obręb ewidencyjny 004 – Chmielnik), w północnej części miasta, w pobliżu jego granicy administracyjnej. Działka nr 3/3, nie przylega bezpośrednio do ul. Długiej. Dojazd do przedmiotowej działki odbywa się poprzez wewnętrzną drogę dojazdową o nawierzchni gruntowej, łączącą się prostopadłe z ul. Długą (odległość przedmiotowej działki od ul. Długiej wynosi ca 80 m). Ulica Długa łączy się z kolei z drogą krajową nr 12/25 prowadzącą w kierunku Ostrów Wielkopolski – Konin, Jarocin – Sieradz.

Sąsiedztwo nieruchomości, w pasie przylegającym do drogi o nawierzchni utwardzonej asfaltem (ul. Długa) stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącą zabudową gospodarczą oraz miejscowo usytuowana zabudowa handlowo-usługowa.

Charakterystyka Miasta Kalisz

Kalisz, to drugie pod względem wielkości miasto Wielkopolski, leży w malowniczej dolinie rzeki Prozny. Jest jednym z czterech w województwie wielkopolskim miast na prawach powiatu i zajmuje ok. 70 km². Średnia gęstość zaludnienia w roku 2013 wynosiła ok. 1498 osób/ km².

Kalisz położony jest w centrum Aglomeracji Kalisko – Ostrowskiej, chłonnego rynku konsumpcyjnego i inwestycyjnego. Wieloletnie programy i inicjatywy samorządu na rzecz wspierania inwestycji, organizacja i uczestnictwo w imprezach targowych oraz działalność na obszarze miasta Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy sprawiły, iż Kalisz stał się miastem atrakcyjnym dla wielu inwestorów. Ponadto miasto jest prężnym ośrodkiem naukowym, kulturalnym i sportowo – rekreacyjnym.

Przyrost naturalny na 1000 ludności w 2013 r.: - 2,8

Liczba mieszkańców Kalisza (grudzień 2015):

Ogółem: 100823 osób w tym:

- osoby zameldowane na pobyt stały: 98379
- osoby zameldowane na pobyt czasowy: 2896
- osoby zameldowane i na pobyt stały i na pobyt czasowy: 452

Stopa bezrobocia (grudzień 2014):

Zarejestrowani bezrobotni (w tysiącach): 2,1

Stopa bezrobocia (w stosunku do aktywnych zawodowo): 6,9 %

Stan techniczno – użytkowy

Przedmiotowa działka ewidencyjna nr 3/3 o powierzchni 0,1091 ha, posiada kształt prostokąta o szerokości ca 30 m (patrz mapa ewidencyjna w załączeniu). Dojazd do przedmiotowej działki odbywa się poprzez wewnętrzną drogę dojazdową o nawierzchni gruntowej (szerszy opis poniżej).

Przedmiotowa działka jest nieogrodzona, porośniętą trawą oraz tzw. samosiejkami. Widoczny brak przeprowadzania bieżących prac pielęgnacyjnych terenu.

Do działki ewidencyjnej nr 3/3 doprowadzona jest linia elektroenergetyczna. Ponadto wzdłuż ul. Długiej znajduje się linia: wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa i telekomunikacyjna (ustalono na podstawie systemu informacji przestrzennej Miasta Kalisza - MSIP).

Rys. 1. Fragment mapy ewidencyjnej z zaznaczoną przedmiotową działką ewidencyjną nr 3/3



Źródło: www.msip.kalisz.pl

Przedmiotowa działka ewidencyjna nr 3/3 nie przylega bezpośredniego do drogi publicznej (ul. Długa). Dojazd do ul. Długiej odbywa się poprzez pas gruntu (działka ewidencyjna nr 3/5 o szerokości ca 6 m) stanowiący wewnętrzną prywatną drogę dojazdową (droga gruntowa). Działka ewidencyjna nr 3/5 stanowi część nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KZ1A/00084091/4 (nieruchomość nie będąca przedmiotem niniejszej wyceny), na której została ustanowiona bezpłatna służebność gruntowa – drogi koniecznej, na rzecz

każdoczesnego właściciela przedmiotowej działki ewidencyjnej nr 3/3. W księdze wieczystej nr KZ1A/00084090/7, w dziale I - Sp „Spis praw związanych w własnością” widnieje wpis o następującej treści:

Rodzaj prawa: *Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej*

Treść prawa: *Bezpłatna służebność gruntowa - drogi koniecznej polegająca na prawie przejazdu i przechodu oraz przeprowadzenia przyłączy wodno – kanalizacyjnych, energetycznych, gazowych i telefonicznych oraz wszelkich innych mediów oraz dostępu do nich w przypadku awarii lub napraw do działki nr 3/3 na rzecz każdoczesnego właściciela tej działki.*

Księga powiązana: *numer księgi wieczystej KZ1A/00084091/4*

Przedmiotowa służebność ustanowiona została aktem notarialnym, rep A. 10925/2013, z dnia 2013.11.15 – Umowa częściowego działu spadku i częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości, sporządzonym przed asesorem notarialnym Maciejem Dudą, zastępującego notariusza Ewę Bładowską – Duda (Sprostowanie – rep. A. 11087/2013, z dnia 2013.11.21 – umowy częściowego działu spadku i częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości z dnia 15.11.2013 r., nr rep A. 10925/2013).

§ 2 przedmiotowego aktu notarialnego (sprostowania) stanowi:

Stający oświadczają, że prostuje się przedmiotowy akt, w ten sposób, że paragraf 7, 8 i 9 otrzymuje brzmienie:

§ 7 Dawid Piotr Wróbel ustanawia na nieruchomości, dla której zostanie założona nowa księga wieczysta, z ograniczeniem wykonania do działki nr 3/5 bezpłatną służebność gruntową – drogi koniecznej polegającą na prawie przejazdu i przechodu oraz przeprowadzania przyłączy wodno-kanalizacyjnych, energetycznych, gazowych i telefonicznych oraz wszelkich innych mediów oraz dostępu do nich w przypadku awarii lub napraw na rzecz każdoczesnego właściciela działki nr 3/3 dla której zostanie założona nowa księga wieczysta.

Prawa, roszczenia i ograniczenia

Przedmiotowa nieruchomość obciążona jest bezpłatną służebnością gruntową – drogi koniecznej, co odzwierciedla wpis w księdze wieczystej nr KZ1A/00084090/7, w dziale III - „Prawa, roszczenia i ograniczenia”:

Rodzaj prawa: *Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością*

Treść prawa: *Bezpłatna służebność gruntowa - drogi koniecznej polegająca na prawie przejazdu i przechodu oraz przeprowadzenia przyłączy wodno – kanalizacyjnych, energetycznych, gazowych i telefonicznych oraz wszelkich innych mediów oraz dostępu do nich w przypadku awarii lub napraw do działki nr 3/4 na rzecz każdoczesnego właściciela tej działki.*

Przedmiot wykonania: *działka nr 3/3*

Przedmiotowa służebność ustanowiona została aktem notarialnym, rep A. 10925/2013, z dnia 2013.11.15 – Umowa częściowego działu spadku i częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości, sporządzonym przed asesorem notarialnym Maciejem Dudą, zastępującego notariusza Ewę Bładowską – Duda (Sprostowanie – rep. A. 11087/2013, z dnia 2013.11.21 – umowy częściowego działu spadku i częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości z dnia 15.11.2013 r., nr rep A. 10925/2013).

§ 2 przedmiotowego aktu notarialnego (sprostowania) stanowi:

Stający oświadczają, że prostuje się przedmiotowy akt, w ten sposób, że paragraf 7, 8 i 9 otrzymuje brzmienie:

§ 9 Ilona Ewa Wróbel ustanawia na nieruchomości, dla której zostanie założona nowa księga wieczysta, z ograniczeniem wykonania do działki nr 3/3 bezpłatną służebność gruntową – drogi koniecznej polegającą na prawie przejazdu i przechodu oraz przeprowadzania przyłączy wodno-kanalizacyjnych, energetycznych, gazowych i telefonicznych oraz wszelkich innych mediów oraz dostępu do nich w przypadku awarii lub napraw na rzecz każdoczesnego właściciela działki nr 3/4 dla której prowadzona jest księga wieczysta KZ1A/00012134/3.

Ponadto przedmiotowa nieruchomość obciążona jest dożywotnią i bezpłatną służebnością osobistą na rzecz Ryszarda Adama Wróbel. W księdze wieczystej nr KZ1A/00084090/7, w dziale III - „Prawa, roszczenia i ograniczenia” znajduje się wpis o następującej treści:

Rodzaj prawa: *Ograniczone prawo rzeczowe*

Treść prawa: Dożywotnia i bezpłatna służebność osobista polegająca na prawie korzystania z całego budynku mieszkalnego (oświetlonego i ogrzanego) i budynku gospodarczego oraz prawie swobodnego poruszania się po całej nieruchomości.

Służebność ta została ustanowiona Aktem notarialnym – Umowa ustanowienia służebności z dnia 23.12.2013, Rep. A 12224/2013, sporządzonym w Kancelarii Notarialnej w Kaliszu, przed asesorem notarialnym Maciejem Dudą, zastępującego notariusza Ewę Bładowską – Duda. § 2 przedmiotowego aktu notarialnego stanowi:

Ilona Ewa Wróbel jako właścicielka nieruchomości oznaczonej jako działki nr 3/1 i 3/3 zapisanej w księdze wieczystej KZ1A/00084090/7, ustanawia na tej nieruchomości na rzecz swojego ojca Ryszarda Adama Wróbel, syn Edwarda i Janiny, PESEL 50031112870, dożywotnią i bezpłatną służebność osobistą polegającą na prawie korzystania z całego budynku mieszkalnego, (oświetlonego i ogrzanego) i budynku gospodarczego oraz prawie swobodnego poruszania się po całej nieruchomości.

Wyżej wymieniona służebność osobista obejmuje prawo korzystania z budynków znajdujących się na zabudowanej działce ewidencyjnej nr 3/1, która nie stanowi przedmiotu wyceny.

Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Teren, na którym zlokalizowana jest działka ewidencyjna nr 3/3 nie posiada ważnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza” zatwierdzonym uchwałą Nr XXXVIII/543/2009 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 03.09.2009 roku, działka ewidencyjna nr 3/3 położona w Kaliszu, przy Długiej 21B (obręb ewidencyjny 004 Chmielnik) przeznaczona jest jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – symbol MN.

Przeznaczenie nieruchomości ustalone na podstawie systemu informacji przestrzennej Miasta Kalisz (www.msip.kalisz.pl); rysunek nr 2.

Ponadto wystąpiono do Urzędu Miejskiego w Kaliszu z zapytaniem, czy dla przedmiotowej nieruchomości wydane zostały decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W odpowiedzi Urząd Miejski w Kaliszu, Wydział Budownictwa, Urbanistyki i Architektury pismem WBUA.670.0090.2016, D2016.06.03280, z dnia 23.06.2016r. udzielił odpowiedzi, że w dniu 30 maja 2011 roku dla nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 3 (obręb 4) zostały wydane dwie decyzje o warunkach zabudowy. Nieruchomość następnie została podzielona, a w wyniku podziału powstały m.in. działki o numerach 3/1 i 3/3. Po podziale jedna z wydanych decyzji obowiązuje na działce nr 3/2, a druga na działce nr 3/3. W dokumentacji Wydziału nie odnaleziono decyzji o warunkach zabudowy dla działki nr 3/1.

Pismo Urzędu Miejskiego w Kaliszu, Wydziału Budownictwa, Urbanistyki i Architektury znak WBUA.670.0090.2016, D2016.06.03280, z dnia 23.06.2016r. wraz z kserokopią Decyzji o ustaleniu warunków zabudowy nr 156/11 z dnia 30.05.2011r., znak WBUA.6730.0098.2011, 2011/05/02373, dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem wbudowanym oraz urządzeniu drogi dojazdowej (wewnętrznej), stanowią załącznik nr 4.

Przedmiotowa nieruchomość (działka nr 3/3) zapisana pod nr KW KZ1A/00084090/7 została oszacowana na łączną kwotę 141.000,00zł (słownie: sto czterdzieści jeden tysięcy złotych 00/100).