

Operat szacunkowy KZ1A/00026339/1 - wyciąg

W dziale III KW 26369 widnieją wpisy:

- Prawo osobiste, prawo dożywocia określone w umowie o dożywocie na rzecz Marianny Cholajda (umowa o dożywocie z dnia 03.11.1983r.
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Mateusza Dancewicza.

W dziale IV KW 26339 widnieją wpisy hipotek:

- Hipoteka przymusowa zwykła na kwotę 30.000,00zł na rzecz Gospodarczego Banku Wielkopolski S.A.
- Hipoteka przymusowa na kwotę 44.550,15zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolskim
- Hipoteka przymusowa na kwotę 3.228,60zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolskim

Działka ewidencyjna

- Numer działki: 57/1
- Arkusz mapy: 1
- Powierzchnia działki: 1,4053 ha
- Opis użytków:
 - o grunty orne RIIIb, powierzchnia 0,4562 ha
 - o użytki rolne zabudowane RIIIb, powierzchnia 0,3357 ha
 - o grunty orne RIVa, powierzchnia 0,2699 ha
 - o grunty orne RV, powierzchnia 0,3435 ha

Uwaga !

W dziale III przedmiotowej księgi wieczystej „Prawa, roszczenia i ograniczenia” znajduje się wpis dotyczący prawa osobistego, na rzecz pani Marianny Cholajda.

Podczas oględzin nieruchomości uzyskano informację, iż oprócz przedmiotowego wpisu, nieruchomość obciążona jest również prawem bezpłatnej i dożywotniej służebności mieszkania na rzecz Urszuli i Stefana małżonków Cholajda, która nie zostało ujawnione w dziale III księgi wieczystej. Przedmiotowe prawo ustanowione zostało aktem notarialnym – Umowa darowizny z dnia 12.01.2010 r., Rep. A 83/2010, sporządzonym w Kancelarii Notarialnej w Kaliszu, przed notariuszem Alicją Karaszewską (fotokopia aktu notarialnego znajduje się w załączniku nr 1).

Lokalizacja i otoczenie

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Gać Kaliska, (obręb ewidencyjny 0005 – Gać Kaliska), gmina Koźminek, powiat kaliski, województwo wielkopolskie. Działka ewidencyjna nr 57/1, składająca się na przedmiotową nieruchomość, usytuowana jest poza centralną częścią wsi, w odległości ca 8 km od drogi wojewódzkiej nr 471 prowadzącej z Opatówka do Koźminka. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowią grunty niezabudowane, użytkowane rolniczo. Wzdłuż drogi dojazdowej o nawierzchni utwardzonej asfaltem miejscowo usytuowana jest zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą.

Charakterystyka Gminy Koźminek

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.

Powierzchnia gminy wynosi 88,4 km² (8.843 ha). 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. Według stanu na dzień 24 listopada 2010 roku w gminie mieszkało 7.608 mieszkańców.

Stan techniczno – użytkowy

Przedmiotowa działka ewidencyjna nr 57/1 posiada kształt zbliżony do prostokąta o powierzchni

1,4053 ha. Nieruchomość zabudowana jest jednorodzinny, wolnostojącym budynkiem mieszkalnym, usytuowanym we frontowej części przedmiotowej nieruchomości. Jest to budynek murowany z cegły, parterowy (ze strychem nieużytkowym), podpiwniczony, wybudowany w latach 70. XX w. (informację uzyskano podczas oględzin nieruchomości).

Ponadto za budynkiem mieszkalnym znajduje się zabudowa gospodarcza składająca się z trzech budynków gospodarczych pełniących funkcję garażowo – składową oraz inwentarską. Jeden budynek gospodarczy wybudowany został w okresie powojennym, pozostałe dwa dobudowane zostały w latach 1984 – 1985 r. (informację uzyskano podczas oględzin nieruchomości).

Przedmiotowe budynki gospodarcze tworzą zwartą zabudowę kształtem zbliżoną do litery „L”, usytuowaną za budynkiem mieszkalnym, przy granicy z sąsiednią działką ewidencyjną nr 56.

Ponadto w sąsiedztwie budynku mieszkalnego znajduje się niewielki budynek letniej kuchni, wybudowany w latach 70. XX w. (informację uzyskano podczas oględzin nieruchomości).

Pozostała część działki ewidencyjnej nr 57/1, za zabudową gospodarczą, jest niezabudowana, użytkowana rolniczo.

Budynek mieszkalny

Budynek mieszkalny, jednorodzinny, wolnostojący, parterowy, częściowo podpiwniczony, ze strychem nieużytkowym. Jest to budynek murowany z cegły, o dwuspadowej konstrukcji dachu, kryty blachodachówką, wybudowany w latach 70. XX w. (ustalono na podstawie informacji uzyskanych podczas oględzin nieruchomości).

Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego wynosi: 107,60 m²

Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wynosi: 124 m²

Program użytkowy:

Parter: wiatrołap, korytarz, skrytka, 2 kuchnie, 2 pokoje, łazienka z WC, wejście na strych,

Piwnica: kotłownia, pomieszczenie gospodarcze,

Poddasze: nieużytkowe.

Standard wykończenia:

Podłoga – w korytarzu, wiatrołapie, w kuchniach - wykładzina linoleum, w skrytce oraz piwnicy – wylewka betonowa, w łazience z WC płytki ceramiczne, w pokojach podłoga z desek,

Ściany i sufit – tynki malowane, w łazience ściany oraz sufit wyłożone panelami ściennymi z zamontowanym oświetleniem,

Stolarka okienna – drewniana oraz PCV,

Stolarka drzwiowa – drewniana pełna oraz częściowo szklona, drzwi wejściowe pełne z ozdobnymi przetłoczeniami,

Armatura łazienkowa – umywalka ceramiczna, miska klozetowa ceramiczna stojąca, wanna żeliwna zabudowana,

Schody na strych o konstrukcji drewnianej, schody do piwnicy o konstrukcji betonowej.

Obecny stan zabudowy określono jako: przeciętny

Budynek mieszkalny uzbrojony jest w instalację:

- elektryczną,

- wodociągową,

- kanalizacyjną (szambo),

- centralnego ogrzewania – zasilaną piecem na opał stały (grzejniki płytowe oraz żeberkowe), w kuchni 1 zamontowany piec wolnostojący.

Budynek gospodarczy 1

Budynek gospodarczy, murowany otynkowany, w zwartej zabudowie, z dachem dwuspadowym (część budynku z dachem jednospadowym), kryty eternitem. Jest to budynek parterowy z poddaszem składowym (wejście na poddasze przy użyciu drabiny, z terenu posesji), wybudowany w okresie powojennym, składający się z pięciu pomieszczeń pełniących funkcję gospodarczo – garażową oraz

WC (bezodpływowe). Wejście do pomieszczeń budynku z terenu posesji, drzwi oraz wrota wjazdowe o konstrukcji stalowej i drewnianej, podłoga: wylewka betonowa.

Budynek gospodarczy 2, 3

Zabudowa gospodarcza murowana z pustaka ceramicznego, w zwartej zabudowie, z dachem dwuspadowym, krytym eternitem – więźba dachowa o konstrukcji stalowej. Budynek wybudowany w latach 1984-85, pełniące funkcję garażowo – składową oraz inwentarską. Budynek 2 składa się z dwóch połączonych pomieszczeń garażowych oraz pomieszczenia składowego. W budynku 3 (do którego można przejść bezpośrednio z budynku 2) znajduje się pomieszczenie inwentarskie (z wydzielonym pomieszczeniem pomocniczym), z poddaszem składowym oraz dwa połączone garaże. Wejście do pomieszczeń budynku z terenu posesji, drzwi oraz wrota wjazdowe o konstrukcji stalowej i drewnianej, podłoga: wylewka betonowa.

Budynek gospodarczy 4 (letnia kuchnia)

Budynek gospodarczy murowany, otynkowany, wolnostojący, z dachem jednospadowym, krytym papą. Budynek wybudowany w latach 70. XX w. składający się z jednego pomieszczenia (letniej kuchni). Wejście do budynku z terenu posesji, stolarka okienna drewniana, drzwi wejściowe drewniane częściowo szklone, ściany obite boazerią.

Zabudowa gospodarcza nieruchomości uzbrojona jest w instalację elektryczną i wodociagową. Łączna powierzchnia użytkowa budynków gospodarczych: 605,50 m² (+ powierzchnia poddaszy składowych budynków ca 148 m²)

Łączna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych: 668 m²

Według danych Starostwa Powiatowego w Kaliszu – na podstawie Systemu Informacji Przestrzennej – łączna powierzchnia zabudowy budynków (mieszkalnych i gospodarczych): 792 m². Udział powierzchni zabudowy w powierzchni gruntu: 5,6% (dla powierzchni zabudowy 792 m² i powierzchni gruntu 14053 m²).

Teren nieruchomości

Frontowa część nieruchomości ogrodzona jest płotem o konstrukcji drewnianej oraz siatką ogrodzeniową (z bramą wjazdową i furtką o konstrukcji stalowej). Pozostała część nieruchomości nieogrodzona, użytkowana rolniczo. Teren nieruchomości nieutwardzony, obsiany trawą (nieliczne utwardzenia nawierzchnią betonową w pasie przylegającym do zabudowy), z nasadzeniami drzew iglastych i liściastych (drzewa owocowe oraz świerki).

Charakterystyka przedmiotowej działki ewidencyjnej nr 57/1 ze względu na charakter użytków i klas bonitacyjnych

Podział gruntu ze względu na klasę bonitacyjną przedstawia się w następujący sposób:

Lp.	Numer działki ewidencyjnej	Opis użytków	Klasa bonitacyjna	Powierzchnia [ha]	Udział % klasy bonitacyjnej w powierzchni całkowitej
1	57/1	grunty orne	RIIIb	0,4562	32%
2	57/1	użytki rolne zabudowane	RIIIb	0,3357	24%
3	57/1	grunty orne	RIVa	0,2699	19%
4	57/1	grunty orne	RV	0,3435	25%
Razem:				1,4053 ha	100%

Obciążenia nieruchomości

Zgodnie z zapisami działu III księgi wieczystej – „Prawa, roszczenia i ograniczenia” przedmiotowa nieruchomość obciążona jest prawem osobistym – prawem o dożywocie na rzecz Marianny Cholajda. Ponadto nieruchomość obciążona jest również prawem bezpłatnej i dożywotniej służebności mieszkania na rzecz Urszuli i Stefana małżonków Cholajda, która nie została ujawniona w księdze wieczystej (przedmiotowe prawo ustanowione zostało aktem notarialnym – Umowa darowizny z dnia 12.01.2010 r., Rep. A 83/2010). Przedmiotowe prawa zostały bliżej opisane w punkcie 9. Operatu szacunkowego.

Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Dla terenu obejmującego przedmiotową nieruchomość nie ma aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koźminek zatwierdzonym Uchwałą nr X/30/99 Rady Gminy Koźminek z dnia 25 listopada 1999 r. ze zmianą z dnia 26 listopada 2009 r. (Uchwała nr XXXIV/262/09 Rady Gminy Koźminek) oraz ze zmianą z dnia 28 listopada 2013 r. (Uchwała nr XL/284/2013 Rady Gminy Koźminek) działka o numerze 57/1 położona w miejscowości Gać Kaliska, gm. Koźminek oznaczona jest jako tereny upraw rolnych, częściowo pod obszary występowania gleb chronionych I–III klasy bonitacyjnej oraz częściowo jako obszary występowania gleb preferowanych do ochrony IV klasy bonitacyjnej.

Przedmiotowa nieruchomość zapisana pod nr KW KZ1A/00026339/1 została oszacowana na łączną kwotę 366.000,00zł (słownie: trzysta sześćdziesiąt sześć tysięcy złotych 00/100).

Wartość prawa służebności osobistej przysługującej Mariannie Cholajda oraz Urszuli i Stefanowi Cholajda wynosi kwotę 41.000,00zł.