

Operat szacunkowy KZ1A/00073851/0 - wyciąg

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Kaliszu Józef Kolański

1. dokonał opisu i oszacowania nieruchomości stanowiącej działka nr 180/2 o pow. 0,5000ha położonej: 62-840 Koźminek, Józefina, dla której **Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych** prowadzi księgę wieczystą o numerze **KW 73851 [NKW KZ1A/00073851/0]**

2. Budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia:

działka nr 180/2 o pow. 0,5000ha zabudowana

3. Stwierdzone prawa i obciążenia:

Wzmianka o prowadzonej egzekucji. Hipotek brak.

4. Umowy ubezpieczenia - nie stwierdzono

5. Osoby w których posiadaniu znajduje się nieruchomość:

W posiadaniu dłużnika

6. Sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika:

Od dwóch lat niewykorzystywane, zabudowane domkiem letniskowym drewnianym.

7. Zgłoszone prawa do nieruchomości - nie zgłoszono

8. Oszacowanie z podaniem podstaw - Wartość rynkowa nieruchomości określona została przez Biegłego Sądowego

Biegły sądowy przedłożył operat szacunkowy nieruchomości gruntowej, z naniesieniami obiektów nie związanych trwale z gruntem, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 180/2 o powierzchni 0,5000 ha. Nieruchomość położona jest w ramach obrębu ewidencyjnego 0006 - Józefina, gmina Koźminek, powiat kaliski, województwo wielkopolskie.

Nieruchomość ma urządzoną księgę wieczystą nr KZ1A/00073851/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kaliszu VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

W dziale III KW 73851 widnieją wpisy:

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz YAWAL S.A z siedzibą w Herby

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Krzysztofa Lis

W dziale IV KW 73851 brak jest wpisów hipotek.

Lokalizacja i otoczenie

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w ramach obrębu ewidencyjnego 0006 - Józefina, gmina Koźminek, powiat kaliski, województwo wielkopolskie.

Działka ewidencyjna nr 180/2 usytuowana jest w centralnej części wsi przy drodze o nawierzchni utwardzonej asfaltem. Jej bezpośrednie sąsiedztwo stanowią grunty niezabudowane, częściowo zalesione. Wzdłuż drogi dojazdowej miejscowo usytuowane są zabudowania.

W niedalekim sąsiedztwie, w odległości ca 1,0 km od przedmiotowej nieruchomości znajduje się „Zalew Murowaniec”, wokół którego rozwija się zabudowa mieszkaniowa oraz typowo rekreacyjna.

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 nieruchomość, kształtem zbliżona do prostokąta, składa się z działki ewidencyjnej nr 180/2 o powierzchni 0,5000 ha i szerokości ca 27 m (pas wjazdowy o szerokości ca 16 m). Działka ewidencyjna nr 180/2 graniczy bezpośrednio z działką ewidencyjną nr 180/8, która jest również własnością dłużników (działka objęta jest inną księgą wieczystą nr KZ1A/00075651/2, nie będąca przedmiotem niniejszej wyceny). Zewnętrzne granice działek ogrodzone są płotem z siatki, wspartym na stalowych słupkach (brak ogrodzenia wzdłuż granicy oddzielającej obydwie działki). Wjazd na teren ogrodzonego kompleksu działek odbywa się z drogi o nawierzchni utwardzonej asfaltem, poprzez bramę z furtką usytuowaną na działce nr 180/2 (brama i furtka o konstrukcji stalowej). Wjazd na działkę nr 180/8 (nie będącą przedmiotem wyceny w niniejszym operacie szacunkowym) odbywa się aktualnie poprzez działkę nr 180/2, z uwagi na ogrodzenie zewnętrznych granic działki nr 180/8. Działka nr 180/8 posiada jednakże dostęp do drogi stanowiącej działkę ewidencyjną nr 180/5 (objęta księgą wieczystą KZ1A/00046268/8) o nawierzchni gruntowej, co pozwala na samodzielne użytkowanie obydwóch działek bez konieczności ustanawiania służebności przejazdu i przechodu.

Na podstawie zaświadczenia nr GPMB.6727.55.2016, z dnia 19.05.2016r., wydanego przez Wójta Gminy Koźminek (patrz punkt 5.4. operatu szacunkowego), ustalono, iż dla terenu działek nr 180/2 i 180/8 położonych w miejscowości Józefina, wydana została Decyzja o warunkach zabudowy nr GPMB.7331-2-32/10, z dnia 27.07.2010 r., na inwestycję obejmującą budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego (kserokopia decyzji znajduje się w załączniku nr 4). Z mapy stanowiącej załącznik do niniejszej Decyzji wynika, iż orientacyjna lokalizacja inwestycji znajduje się na działce ewidencyjnej nr 180/8, w granicy z sąsiednią działką nr 180/2. Lokalizacja inwestycji znajduje się w frontowej części działki objętej przeznaczeniem w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego o charakterze budowlanym (patrz szerszy opis punkt 5.4. operatu szacunkowego); charakter zabudowy objętej decyzją znajduje odzwierciedlenie w zapisach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego lokalizacją inwestycji.

Podczas oględzin ustalono, iż na przedmiotowej nieruchomości (działka nr 180/2) znajduje się domek letniskowy. Jest to obiekt nie związany trwale z gruntem (posadowiony na betonowych bloczkach – dokumentacja fotograficzna w załączeniu), o drewnianej konstrukcji ścian, parterowy, z poddaszem użytkowym (stolarka okienna i drzwiowa – PCV), z dachem dwuspadowym krytym blachą dachówką, z urządzonym drewnianym tarasem i balkonem.

Powierzchnia użytkowa domku letniskowego: 49,40 m² (powierzchnia określona na podstawie dokonanych zewnętrznych obmiarów obiektu. Wnętrze obiektu nie zostało udostępnione do oględzin podczas wizji na nieruchomości).

Oprócz budynku mieszkalnego na nieruchomości znajduje się również nie związana trwale z gruntem szopka narzędziowa). Jest to nieduży obiekt o konstrukcji stalowej z wypełnieniem ścian z arkuszy blachy, brak stolarki okiennej.

Powierzchnia użytkowa szopki narzędziowej: 3,30 m² (powierzchnia określona na podstawie dokonanych zewnętrznych obmiarów obiektu. Wnętrze obiektu nie zostało udostępnione do oględzin podczas wizji na nieruchomości).

Łączna powierzchnia użytkowa obiektów (domek letniskowy i szopka narzędziowa): 52,70 m²

Zarówno domek letniskowy, jak i szopka narzędziowa nie zostały naniesione na mapie zasadniczej stanowiącej załącznik nr 3 do operatu szacunkowego.

Uzbrojenie w infrastrukturę techniczną: Z załączonej do operatu szacunkowego mapy zasadniczej (załącznik nr 3) wynika, iż w obrębie drogi dojazdowej o nawierzchni utwardzonej asfaltem przebiega linia elektroenergetyczna, wodociągowa i telefoniczna. Ponadto podczas oględzin nieruchomości zidentyfikowano na tyłach domku letniskowego przyłącze wody, nie widniejące na

załączonej mapie zasadniczej. Z domku letniskowego wyprowadzona jest rura kanalizacyjna PCV, której ujście znajduje się bezpośrednio do gruntu (do dołu wykonanego na tyłach domku letniskowego).

Teren nieruchomości

Teren nieruchomości porośnięty trawą z miejscowymi nasadzeniami drzew (dominuje sosna i brzoza); głównie w tylnej części działki (Nieruchomość nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu dla wsi Józefina - patrz rys. nr 2). Za domkiem letniskowym znajduje się nieduży obszar ogrodzony niskim płotkiem z drewnianych sztachet (jedna ściana płotu uległa przewróceniu).

Charakterystyka przedmiotowej działki ewidencyjnej nr 180/2 ze względu na charakter użytków i klas bonitacyjnych.

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

Lp.	Numer działki ewidencyjnej	Rodzaj użytków	Klasa bonitacyjna	Powierzchnia [ha]	Udział % klasy bonitacyjnej w powierzchni całkowitej
1	180/2	Grunty orne	RVIz	0,3600	72 %
2	180/2	Pastwiska trwałe	PsV	0,1400	28 %
Razem				0,5000	100%

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 zmianami z dnia 26 listopada 2009 r. (Uchwała nr XXXIV/262/09 Rady Gminy Koźminek) oraz z dnia 28 listopada 2013 r. (Uchwała nr XL/284/2013 Rady Gminy Koźminek) działka o numerze 180/2 położona w miejscowości Józefina, gm. Koźminek przeznaczona jest częściowo pod tereny koncentracji zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności/letniskowej – MN/ZR i częściowo pod tereny dolesień – R/RL.

Dla przedmiotowej nieruchomości została wydana decyzja o warunkach zabudowy

nr GPMB.7331-2-32/10 z dnia 27 lipca 2010 roku dla inwestycji polegającej na „budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego” (przedmiotowa decyzja obejmuje również sąsiednią działkę ewidencyjną nr 180/8, która nie jest objęta księgą wieczystą przedmiotowej nieruchomości – zarówno działka ewidencyjna nr 180/8 jak i nr 180/2 stanowią własności Lucjana i Małgorzaty małż. Szewko. W przedmiotowej Decyzji orientacyjna lokalizacja inwestycji wskazana została na działce nr 180/8, w granicy z sąsiednią działką nr 180/2).

Informacje o przeznaczeniu uzyskano na podstawie Zaświadczenia nr GPMB.6727.55.2016 z dnia 19.05.2016 r. wydanego przez Wójta Gminy Koźminek (zaświadczenie oraz decyzja o warunkach zabudowy stanowią załącznik nr 4).

Przedmiotowa nieruchomość zapisana pod nr KW KZ1A/00073851/0 została oszacowana na łączną kwotę 94.000,00zł (słownie: dziewięćdziesiąt cztery tysiące złotych 00/100).