

Operat szacunkowy - wyciąg KZ1A/00055160/7

opisu i oszacowania wieczystego użytkowania nieruchomości stanowiącej działka nr 20/15 o pow.0,1206 ha w użytkowaniu wieczystym, zabudowana budynkiem stanowiącym odrębną nieruchomość

położonej: Kalisz, ul. Obozowa 60c,

dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW 55160 [NKW KZ1A/00055160/7]

2. Budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia:

działka nr 20/15 o pow.0,1206 ha w użytkowaniu wieczystym, zabudowana budynkiem stanowiącym odrębną nieruchomość, tj. budynkiem magazynowym

3. Stwierdzone prawa i obciążenia:

Wzmianki o prowadzonej egzekucji

Hipoteka przymusowa na kwotę 34.755,60zł na rzecz ZUS

Hipoteka przymusowa na kwotę 123.032,03zł na rzecz Marka Bieńkowskiego

4. Umowy ubezpieczenia - nie stwierdzono

5. Osoby w których posiadaniu znajduje się nieruchomość:

W posiadaniu dłużnika

6. Sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika:

Wynajmowane na działalność usługową PPHU Vector Stanisław Łuczak, ul. Obozowa 60a

7. Zgłoszone prawa do nieruchomości - nie zgłoszono

8. Wartość rynkowa nieruchomości wieczystego użytkowania nieruchomości określona zostanie przez biegłego sądowego do dnia: 31.12.2012r.

Czynności rozpoczęto o godzinie 12:30 - zakończono o godzinie 13:20.

Przy czynnościach obecni byli:

Dłużnik Eugeniusz Zamysłowski

Biegła Sądowa Magdalena Szydłak

operat szacunkowy nieruchomości przemysłowej, położonej w Kaliszu przy ulicy Obozowej 60c, w jednostce ewidencyjnej 306101_1-M. Kalisz, obręb 103 Zagorzynek, oznaczona jako działka ewidencyjna nr 20/15 o powierzchni 0.1206 ha, zapisana w księdze wieczystej KZ1A/00055160/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kaliszu.

W dziale III KW 55160 widnieją wpisy:

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Centrostal Łódź S.A. z siedzibą w Łodzi
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz EKO J.Rudowicz, S. Rudowicz sp.j. w Kaliszu
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Miasta Kalisza
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Marka Hornowskiego
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Marcina Święcickiego
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Banku Gospodarki Żywnościowej S.A.

W dziale III KW 55160 widnieją wpisy hipotek:

- Hipoteka przymusowa w kwocie 34.755,60zł na rzecz ZUS Ostrów Wielkopolski
- Hipoteka przymusowa w kwocie 125.032,03zł na rzecz Marka Bieńkowskiego

Oznaczenie nieruchomości według wpisu do rejestru gruntów

JEDNOSTKA EWIDENCYJNA: 306101_1-M. Kalisz

OBRĘB: 0103, 103 Zagorzynek

NR JEDNOSTKI REJESTROWEJ: G.42

POWIERZCHNIA: 0.1206 ha

WŁAŚCICIEL: 1/1 Skarb Państwa

UŻYTKOWNIK WIECZYSTY: 1/1 Zamysłowski Eugeniusz

Dane ewidencyjne budynku:

Nr budynku	Adres	Funkcja				
budynku	Powierzchnia					
zabudowy						
[m ²]	Liczba					
kondygnacji						
nad/podziemnych	Rok					
budowy	Materiał					
1	Obozowa 60c	przemysłowe	560	1/0	1975	mur

Stwierdzono zgodność wpisów dotyczących pomiędzy księgą wieczystą, a rejestrem gruntów w zakresie podstawowych danych.

Niewielką rozbieżność wpisu pomiędzy księgą wieczystą, a rejestrem gruntów, dotyczącego powierzchni budynku posadowionego na nieruchomości uznano za dopuszczalną.

Opis nieruchomości z uwzględnieniem stanu technicznego i użytkowego.

Lokalizacja, otoczenie i sąsiedztwo.

LOKALIZACJA W OBRĘBIE WOJEWÓDZTWA

Kalisz jest miastem położonym w południowo-wschodniej części województwa wielkopolskiego, nad rzeką Prosną, w strefie wpływów trzech dużych ośrodków miejskich: Poznania, Łodzi i Wrocławia, z którymi posiada zadowalające połączenia komunikacyjne, kolejowe i autobusowe. W latach 1975-1998 był siedzibą województwa kaliskiego, obecnie jest miastem na prawach powiatu i siedzibą powiatu kaliskiego ziemskiego. Drugie pod względem wielkości miasto województwa wielkopolskiego i jedno z większych miast w Polsce.

Kalisz współtworzy wraz z Ostrowem Wielkopolskim i zespołem Skalmierzyc, konurbację i okręg przemysłowy. Powierzchnia miasta wynosi 69,8 km², którą zamieszkuje ok. 105 tys. mieszkańców.

LOKALIZACJA W OBRĘBIE MIASTA

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w południowo-zachodniej części miasta, przy ulicy Obozowej, w strefie skupiającej tereny o funkcji przemysłowo-usługowej, na terenie byłego Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowego Drogownictwa „Tramad”, który na skutek podziału stanowi lokalizację dla wielu mniejszych przedsiębiorców.

Ulica Obozowa stanowi równoległą do ulicy Wrocławskiej – drogi wylotowej w kierunku Ostrowa Wielkopolskiego. Wzdłuż ulicy Obozowej, po południowej stronie torów kolejowych, rozciąga się głównie zabudowa przemysłowa i usługowa. Ulica uzbrojona jest w podstawowe media, jest ulicą w większości utwardzoną asfaltem, z urządzonym chodnikiem i oświetleniem ulicznym.

Wyceniana nieruchomość nie jest usytuowana bezpośrednio przy ulicy Obozowej, położona jest w głębi, w odległości ok. 12 m od ulicy.

DOSTĘPNOŚĆ

Nieruchomość (działka nr 20/15) nie posiada bezpośredniego dostępu do ulicy publicznej. Dojazd do ulicy Obozowej odbywa się przez działkę drogową nr 20/11 (KZ1A/00052581/1), której właścicielem jest Skarb Państwa, a współużytkownikiem wieczystym w udziale w wysokości 7131/32305 Eugeniusz Zamysłowski.

SĄSIEDZTWO

Najbliższe otoczenie stanowią podobne do wycenianej nieruchomości przemysłowe, powstałe w wyniku podziału dużego zakładu o wielohektarowym areale. W dalszym sąsiedztwie (wzdłuż ulicy Obozowej) firmy logistyczne i transportowe, skład złomu, zakłady zbożowe, składy opału, itp.

Opis gruntu, zagospodarowanie terenu.

Nieruchomość obejmuje jedną działkę gruntu nr 20/15 o powierzchni 1206 m².

Działka o kształcie geometrycznym, zbliżonym do prostokąta. W centralnej części działki

usytuowany jest budynek o funkcji magazynowej. Pozostały teren działki, utwardzony płytami betonowymi, stanowi podjazd do budynku i parking. Działka w części ogrodzona parkanem z betonowych elementów prefabrykowanych.

Nieruchomość wyposażona jest w następującą infrastrukturę techniczną:

- sieć elektryczną
- sieć wodociągową
- sieć kanalizacji sanitarnej
- sieć kanalizacji deszczowej

Budynek magazynowy

Obiekt wolno stojący, jednokondygnacyjny, w części biurowo-socjalnej z poddaszem użytkowym.

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy - 560,00 m²
Powierzchnia użytkowa - 548,10 m²
Rok budowy - 1975

Zestawienie pomieszczeń w budynku:

Parter	Poddasze				
Lp	Pomieszczenie	Pow. [m ²]	Lp	Pomieszczenie	Pow.[m ²]
1.	hala	428,00	1.	biuro	22,30
2.	pom. gospodarcze	43,40	2.	biuro	22,80
3.	szatnia	13,80	3.	korytarz + schody	5,45
4.	sanitariaty	9,75			
5.	korytarz	2,60			
RAZEM		497,55	RAZEM		50,55

Łączna powierzchnia: 548,10 m²

Wielkość powierzchni budynku ustalono na podstawie:

Dokumentacji technicznej:

Dane z książki obiektu budowlanego:

własnych pomiarów inwentaryzacyjnych: X

Opis skrócony rozwiązań materiałowo – konstrukcyjnych:

Fundamenty żelbetowe

Ściany murowane

Elewacja tynk cementowo-wapienny

Stropodach w części betonowy, kryty papą

Dach konstrukcji stalowej, kryty płytą warstwową

Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne, malowanie, płytki ceramiczne

Stolarka okna stalowe i aluminiowe, wrota stalowe

Posadzki i podłogi betonowe, płytki ceramiczne

Instalacje elektroenergetyczna

wodno-kanalizacyjna

c.o. (z kotłowni znajdującej się w budynku, na sąsiedniej nieruchomości – dz. nr 20/16)

Obiekt jest w zadowalającym stanie technicznym, konstrukcja nienaruszona.

UWAGA - Biegły nie uzyskał dokumentów potwierdzających stan formalno-prawny budynku z urzędzeniami. Biorąc pod uwagę wiek budynku, jego ujawnienie w aktach księgi wieczystej i w części na mapie sytuacyjnej, uznano że obiekt został wybudowany i przyjęty do użytkowania zgodnie z przepisami prawa.

Przedmiotowa nieruchomość zapisana pod nr KW KZ1A/00055160/7 została oszacowana na łączną kwotę 445.000,00zł (słownie: czterysta czterdzieści pięć tysięcy złotych 00/100).

Komornik Sądowy

dr Józef Kolański

Do wiadomości: 1. a/a