

Operat szacunkowy KZ1A/00067627/6 - wyciąg

operat szacunkowy nieruchomości stanowiącej jedną działkę geodezyjną nr 75/8 o powierzchni 0.1180 ha, zabudowaną budynkiem handlowo-usługowym (warsztat mechaniki samochodowej i wulkanizacji), zlokalizowana w Kaliszu, przy ulicy Łódzkiej 95a, dla której VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą KZ1A/00067627/6.

W dziale III KW KZ1A/00067627/6 widnieją wpisy:

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Bridgestone Sales Polska Sp. z o.o. w Warszawie
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Banku Handlowego w Warszawie S.A.
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Fundacji Kaliski Inkubator Przedsiębiorczości w Kaliszu

W dziale IV KW KZ1A/00067627/6 widnieją wpisy hipotek:

- Hipoteka umowna zwykła w kwocie 273.000,00zł na rzecz PKO BP S.A. Oddział w Kaliszu
- Hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 81.900,00zł na rzecz PKO BP S.A. Oddział w Kaliszu
- Hipoteka umowna zwykła w kwocie 141.775,00zł na rzecz Kaliskiego Inkubatora Przedsiębiorczości w Kaliszu

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności zabudowanej nieruchomości o powierzchni 1180 m².

Wycenie podlega:

- Grunt

Lp	Nr KW	Obręb	Arkusze mapy	Nr działki	Powierzchnia [m ²]	Współwłaściciele
1	2	3	4	5	6	7
KALISZ, UL. ŁÓDZKA 95A						
1.	KZ1A/00067627/6	056 RAJSKÓW	1	75/8	1180	½ Matczak Małgorzata ½ Matczak Andrzej
Razem:					1180	

- Budynek:

– budynek handlowo-usługowy (warsztat mechaniki samochodowej i wulkanizacji) o powierzchni zabudowy 379,00 m², powierzchni ogólnej 659,47 m²

Wycena uwzględnia również, w sposób pośredni, budowle i instalacje oraz inne urządzenia trwale związane z gruntem nieruchomości (ogrodzenie, utwardzenia terenu, instalacje i przyłącza) oraz wyposażenie ww. budynku w instalacje i urządzenia trwale z nim związane (instalacje wewnętrzne, urządzenia sanitarne itp.).

Oznaczenie nieruchomości według wpisu do rejestru gruntów:

Województwo: wielkopolskie
Powiat: M. Kalisz
Jednostka ewidencyjna: 306101_1 M. Kalisz
Obręb: 0056, 056 Rajsków
Powierzchnia: 0.1180 ha
Właściciel: ½ Matczak Małgorzata; ½ Matczak Andrzej

GRUNTY:

Ark mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej
				użytk. [ha]	działki w [ha]	
1	75/8	Łódzka 95a	Bi	0.1180	0.1180	KZ1A/00067627/6

BUDYNEK:

Nr ewid. bud.	Oznac. działek ewid. na których położony jest budynek	Adres budynku	Funkcja budynku	Liczba lokali		Pow. użytkowa		Powierzchnia zabudowy budynku w m ²	Liczba kondygnacji nad/podziemnych
				odręb. bn.	innych	lokali	pom. przyn.		
1	0056-75/8	Łódzka 95a	handlowo - usługowe	0	0	0.00	0.00	379	1/1

Stwierdzono niezgodność zapisów pomiędzy księgą wieczystą i rejestrem gruntów, dotyczącą numeru administracyjnego przedmiotowej nieruchomości, w niniejszym opracowaniu przyjęto stan wg ewidencji gruntów.

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 [Prosna](#), 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 (37 miejsce w [2004](#) pod względem liczby ludności i 35 miejsce w [2004](#) pod względem powierzchni).

Współtworzy, wraz z [Ostrowem Wielkopolskim](#) i zespołem [Skalmierzyc](#), [konurbację](#) i [okręg przemysłowy](#). Powierzchnia miasta wynosi 69,8 km², którą zamieszkuje ok. 107 tys. mieszkańców.

LOKALIZACJA W OBRĘBIE MIASTA

Wyceniana nieruchomość położona jest przy ulicy Łódzkiej w dzielnicy Rajsków. Dzielnica ma charakter jednorodzinny i rekreacyjny, a wzdłuż ulicy Łódzkiej również usługowy. Przez teren dzielnicy przebiega obwodnica śródmiejska - Szlak Bursztynowy wraz z dwoma mostami: na rzece Prośnie i na jej dopływie - Swędrni. Rajsków oddzielony jest od południa rzeką Prosną od Zawozia, natomiast od północy od Tyńca, oddziela go ruchliwa ulica Łódzka. Rajsków to jedna z ładniejszych dzielnic, za sprawą licznych zielonych terenów i rzek: Proсны i Swędrni. W ostatnim czasie dzielnica dużo zyskała na wyglądzie głównie poprzez wybudowanie wałów powodziowych na prawym brzegu Proсны, a także za sprawą Szlaku Bursztynowego i ścieżki rowerowej.

DOSTĘPNOŚĆ

Nieruchomość usytuowana jest bezpośrednio przy ulicy Łódzkiej (stanowiącej fragment drogi krajowej nr 12, trasy wylotowej z miasta w kierunku Sieradza i Łodzi). Nieruchomość posiada urządzony zjazd z ulicy (z prawoskrętu).

SĄSIEDZTWO

Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa komercyjna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Opis gruntu, zagospodarowanie terenu.

Wyceniana nieruchomość zapisana w księdze wieczystej nr KZ1A/00067627/6, obejmuje jedną działkę gruntu 75/8 o powierzchni 1180 m². Działka o kształcie zbliżonym do prostokąta, ze znacznym spadkiem terenu. Na działce usytuowany jest budynek o funkcji handlowo-usługowej. Podjazdy i parking przed budynkiem utwardzone są kostką betonową. Teren nieruchomości ogrodzony parkanem stalowym panelowym oraz siatką stalową. Nieruchomość wyposażona jest w następującą infrastrukturę techniczną:

- ⇒ sieć elektryczną
- ⇒ sieć wodociągową
- ⇒ sieć kanalizacji sanitarnej do szamba



Budynek handlowo-usługowy.

Wolno stojący budynek handlowo-usługowy - warsztat samochodowej i wulkanizacji z częścią handlową, usytuowany na obszarze o dużym nachyleniu terenu, kilkukondygnacyjny (wykorzystujący spadek terenu).

Budynek posiada cztery kondygnacje, tj: parter z pomieszczeniami warsztatowymi z zapleczem biurowym, piętro z pomieszczeniami socjalnymi oraz piwnice, które zlokalizowane są w poziomie przyziemia. Pierwotnie w piwnicach zaprojektowano pomieszczenia magazynowe, które ze względu na wysokość podzielono drewnianym stropem na dwie kondygnacje i aktualnie na poziomie wyższym piwnic usytuowane jest mieszkanie (z samodzielnym wejściem z tarasu) oraz pomieszczenie kotłowni, w poziomie niższym piwnic usytuowane są pomieszczenia, które mogą pełnić funkcję dwóch lokali mieszkalnych (każdy z odrębnym wejściem z poziomu przyziemia). Obiekt pełni funkcję warsztatu mechanicznego i wulkanizacji z zapleczem socjalno-biurowym oraz z częścią mieszkalną.

Budynek wybudowany został na podstawie dec.nr 354/07 z 17.07.2007 r.

W trakcie wizji lokalnej stwierdzono zmiany w zakresie rozplanowania przestrzeni na kondygnacjach budynku. W związku z tym, celem ustalenia wielkości powierzchni użytkowej, wykonano własne pomiary z natury.

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy:	379,00 m ²
Powierzchnia ogólna:	659,47 m ²
<u>w tym:</u>	
powierzchnia piwnic (1)	89,21 m ²
powierzchnia piwnic (2)	166,96 m ²
powierzchnia parteru	344,50 m ²
powierzchnia piętra	58,80 m ²

Dnia 05.05.2008 r. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla miasta Kalisza wydał decyzję nr 44/08 udzielającą pozwolenia na użytkowanie warsztatu mechanicznego i wulkanizacji w części, z wyłączeniem pomieszczeń magazynowych znajdujących się w piwnicy. W wycenie nie uwzględnia się ewentualnych kosztów związanych z oddaniem do użytku powierzchni w poziomie piwnicy.

Program funkcjonalno-użytkowy budynku:

Piwnice 1	Piwnice 2
------------------	------------------

Lp.	Pomieszczenie	Pow.[m ²]	Lp.	Pomieszczenie	Pow. [m ²]
1.	wiatrołap	1,86	1.	wiatrołap	2,30
2.	korytarz	4,61	2.	przedpokój	12,49
3.	pokój	18,31	3.	pokój	10,67
4.	pokój	8,35	4.	pokój	10,71
5.	pomieszczenie	5,04	5.	pokój	11,26
6.	pomieszczenie	3,66	6.	pokój z aneksem kuch.	35,08
7.	wiatrołap	2,42	7.	łazienka	5,12
8.	pokój	21,45	8.	wc	1,79
9.	pokój	19,48	9.	garderoba	3,77
10.	pomieszczenie	4,03	10.	schowanko	3,86
			11.	kotłownia (h=1,80 m)	26,56
			12.	pom. techniczne	30,77
			13.	kl. schodowa	12,58
RAZEM:		89,21	RAZEM:		166,96
Parter			Piętro		
Lp.	Pomieszczenie	Pow.[m ²]	Lp.	Pomieszczenie	Pow. [m ²]
1.	biuro	38,08	1.	komunikacja	13,97
2.	wc	2,05	2.	pom. socjalne	8,77
3.	pom. techniczne	13,74	3.	pom. socjalne	8,77
4.	warsztat obsługi	145,38	4.	pom. socjalne	27,29
5.	magazyn	101,90			
6.	pom. socjalne	30,77			
7.	kl. schodowa	12,58			
RAZEM:		344,50	RAZEM:		58,80
Łączna powierzchnia:			659,47 m²		

Wielkość powierzchni użytkowej ustalono na podstawie dokumentacji technicznej oraz własnych pomiarów z natury wykonanych zgodnie z normą PN-ISO – 9836:1997.

Opis rozwiązań materiałowo – konstrukcyjnych:

Fundamenty	betonowe, zbrojone ściany fundamentowe z bloczków betonowych
Ściany	ściany zewnętrzne: w części z pustaków żużlocementowe, w części z pustaków ceramicznych, na zaprawie cementowo-wapiennej ściany wewnętrzne: pustaki żużlocementowe, cegła ceramiczna, płyty gipsowo-kartonowe
Stropy	stropy między kondygnacjami masywne, z wyjątkiem stropu drewnianego rozdzielającego poziomy piwnicy o funkcji mieszkalnej
Dach	w części stropodach płaski kryty papą, w części konstrukcja stalowa ocieplona
Schody	konstrukcji stalowej, stopnie stalowe ażurowe
Tynki wewnętrzne i okładziny	tynki cementowo-wapienne, w zależności od pomieszczeń płytki ceramiczne, malowanie, białkowanie, płyty gipsowo-kartonowe
Elewacja	w części tynk cementowo-wapienny
Posadzki	w pomieszczeniach warsztatowych i posadzka cementowa i przemysłowa, płytki ceramiczne, w pomieszczeniach mieszkalnych panele, w pomieszczeniach niewykończonych posadzka cementowa
Stolarka	okienna pvc, w części mieszkalnej wykończonej z roletami zewnętrznymi pvc

	drzwiowa – pvc i płytowa bramy segmentowe (3 szt.) otwierane ręcznie
Instalacje	<ul style="list-style-type: none"> • elektryczna • wodno-kanalizacyjna • grzewcza: centralne ogrzewanie (kocioł na miął, w pomieszczeniu warsztatowym nagrzewnice) • teletechniczne

Stan techniczny i standard wykończenia budynku zróżnicowany, tj. budynek w części usługowo-warsztatowej wykończony, natomiast pomieszczenia pozostałych kondygnacji wymagają nakładów budowlanych. Wykończone również zostały pomieszczenia mieszkalne na poziomie piwnicy nr 2.

Użyte materiały budowlane i wykończeniowe przeciętnej jakości. Zużycie techniczne odpowiada normalnemu zużyciu wynikającemu z wieku.

Przedmiotowa nieruchomość zapisana pod nr KW KZ1A/00067627/6 została oszacowana na łączną kwotę 897 900,00 zł (osiemset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset złotych)

Udział 1/2 należący do dłużnika Małgorzata Matczak oszacowano na kwotę 448 950,00 zł (czterysta czterdzieści osiem tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt złotych)

Komornik postanowił przyjąć operat jako przydatny do dalszego wykorzystania i przyznać biegłemu wynagrodzenie we wnioskowanej wysokości za sporządzenie opinii dotyczącej KZ1A/00067627/6.

Komornik Sądowy

dr Józef Kolański

Pouczenie:

Komornik pouczył, iż na powyższy opis i oszacowanie przysługuje skarga, którą wnosi się do Sądu Rejonowego w Kaliszu w terminie dwóch tygodni od dnia doreczenia niniejszego protokołu opisu i oszacowania (art. 950kpc, art. 767kpc).