

Operat szacunkowy KZ1A/00056502/4 - wyciąg

1. opisu i oszacowania wieczystego użytkownika nieruchomości stanowiącej działka gruntu zabudowana nr 17/62 o pow. 340,0000 M2 w wieczystym użytkowaniu do dn. 05.12.2089r. położonej: 62-800 Kalisz, Aleja Wojska Polskiego 2A, dla której **Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych** prowadzi księgę wieczystą o numerze **KW 56502 [NKW KZ1A/00056502/4]**

2. Budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia:

działka gruntu zabudowana nr 17/62 o pow. 340,0000 M2 w wieczystym użytkowaniu do dn. 05.12.2089r. zabudowana budynkiem biurowym dwukondygnacyjnym. Działka o pow. 1100mkw w użytkowaniu wieczystym.

3. Stwierdzone prawa i obciążenia:

Jak w załączonym wykazie. Wzmianki o prowadzonej egzekucji oraz hipoteki.

4. Umowy ubezpieczenia - nie stwierdzono

5. Osoby w których posiadaniu znajduje się nieruchomość:

W posiadaniu dłużnika.

6. Sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika:

Wykorzystywane dla celów potrzeb prowadzonej działalności.

7. Zgłoszone prawa do nieruchomości - nie zgłoszon

operat szacunkowy nieruchomości stanowiącej jedną działkę geodezyjną nr 17/62 o powierzchni 0.1100 ha, zabudowana dwukondygnacyjnym budynkiem biurowym, zlokalizowana w Kaliszu, przy Al. Wojska Polskiego 2a, dla której VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą KZ1A/00056502/4.

W dziale III KW 56502 widnieją wpisy:

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Marka Hornowskiego
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Miasta Kalisza – Prezydent Miasta Kalisza
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz BGŻ S.A. w Warszawie
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Mieczysława Jacków
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Wielkopolskiego Banku Spółdzielczego w Poznaniu.

Ograniczone prawo rzeczowe: nieodpłatna służebność przechodu i przejazdu przez działkę nr 17/62 wchodzącą w skład nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr KW 56502, prawo na rzecz kaźdoczesnego właściciela – użytkownika wieczystego nieruchomości KW/00063889/. Na podstawie oświadczenia o ustanowieniu służebności nr rep. A:4851/2005 sporządzonego w Kancelarii Notarialnej w Pleszewie w dniu 28.11.2005 r. przez notariusza Eugeniusza Świeca – wpisano 15 lutego 2006 roku

W dziale IV KW 56502 widnieją wpisy hipotek:

- Hipoteka umowna w kwocie 1.250,000,00zł na rzecz Wielkopolskiego Banku Spółdzielczego w Poznaniu.
- Hipoteka umowna w kwocie 130.000,00zł na rzecz Mariana Matuszaka
- Hipoteka umowna w kwocie 350.000,00zł na rzecz Waldemara Zdziabek
- Hipoteka przymusowa w kwocie 7.954,50zł na rzecz Miasta Kalisza.

Zakres wyceny.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości budynkowej oraz prawa użytkowania wieczystego gruntu

Wycenie podlega:

- Grunt w użytkowaniu wieczystym do dnia 05.12.2089 r.

Lp	Nr KW	Obręb	Arkusz mapy	Nr działki	Powierzchnia [m ²]	Właściciel/użytkownik wieczysty
1	2	3	4	5	6	7
KALISZ, AL. WOJSKA POLSKIEGO 2A						

1.	KZ1A/00056502/4	77 DOBRZEC	1	17/62	1 100	SKARB PAŃSTWA/ Zamysłowski Eugeniusz
Razem:					1 100	

- Budynki:

- budynek biurowy, dwukondygnacyjny o p.u. 270,02 m²

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

1 opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu wynosi 4.704,15.zł (zał. nr 2 do operatu)

2 służebność obciążająca wycenianą nieruchomość jest niewykonywana. Nieruchomość na rzecz której ustanowiono służebność ma dostęp do drogi – ulicy Biskupickiej.

Oznaczenie nieruchomości według wpisu do rejestru gruntów:

Jednostka ewidencyjna: 306101_1 M. Kalisz
 Obręb: 0077, 077 Dobrzec
 Powierzchnia: 0.1100 ha
 Właściciel: 1/1 Skarb Państwa
 Użytkownik wieczysty: 1/1 Zamysłowski Eugeniusz

GRUNTY:

Ark mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Oznaczenie uż. i kont. klasyf.	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej
				użytk. w ha	działki w ha	
1	17/62	Al. Wojska Polskiego 2a	Bi Bi	0.1100	0.1100 0810	KZ1A/00056502

BUDYNKI:

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	0077-17/62	Al. Wojska Polskiego 2a	biurowe	0	0	0.00	0.00	173.00	2/0

Stwierdzono zgodność zapisów pomiędzy księgą wieczystą i rejestrem gruntów, w zakresie podstawowych danych.

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 (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 69,8km², którą zamieszkuje ok. 107 tys. mieszkańców.

LOKALIZACJA W OBRĘBIE MIASTA

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w zachodniej części miasta, przy Alei Wojska Polskiego, w strefie skupiającej tereny o funkcji handlowo-usługowej (handel wielkopowierzchniowy).

Aleja Wojska Polskiego to jedna z najważniejszych, najbardziej ruchliwych i druga co do długości arteria komunikacyjna Kalisza. Ciągnie się od południowo-zachodniego Dobrzecza aż po Majków. Ma 5,58 km długości. Zaczyna się na ulicy Wrocławskiej. Na rondzie Westerplatte krzyżuje się z ulicą Podmiejską, a poprzez dwa mosty przecina Prosnę i Kanał Bernardyński. Kończy się na ulicy Stawiszyńskiej. Jej przedłużeniem jest aleja Władysława Sikorskiego kończąca się na ulicy Warszawskiej. Przebiega przez siedem dzielnic Kalisza – Dobrzec, Kaliniec, Widok, Rogatkę, Ogrody, Piskorzewie i Majków. Na całej długości jest dwujezdniowa. Odcinek między węzłem z obwodnicą Nowych Skalmierzyc a rondem Westerplatte jest częścią ważnej drogi krajowej nr 25. Przy Alei Wojska Polskiego ulokowało się dużo firm, zarówno polskich jak i zagranicznych (m.in. Tesco, Makro, Castorama, Big Star, Media Markt, salon samochodowy VW i Audii).

DOSTĘPNOŚĆ

Nieruchomość usytuowana jest przy Alei Wojska Polskiego. Aleja Wojska Polskiego stanowi odcinek drogi krajowej nr 25, we fragmencie przy którym usytuowana jest przedmiotowa nieruchomość jest drogą czteropasmową. Nieruchomość formalnie posiada dostęp do drogi publicznej, ale nie ma urzędzonego wjazdu.

Aktualnie dojazd do nieruchomości odbywa się urządzonym zjazdem z ulicy, przez dz. nr 7/15 (KZ1A/00046754/2, użytek „Bp” własność osoby fizycznej), Przejazd wykonywany jest bez ustanowionej służebności przejazdu.

SĄSIEDZTWO

Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa komercyjna m.in. myjnia samochodowa, salon samochodowy VW i audii, obiekty handlu wielkopowierzchniowego: Tesco, Media Markt, Big Star, Castorama, Makro.

Opis gruntu, zagospodarowanie terenu.

Wyceniana nieruchomość zapisana w księdze wieczystej nr KZ1A/00056502/4, obejmuje jedną działkę gruntu nr 17/62 o powierzchni 1100 m². Działka o kształcie nieregularnym. W centralnej części działki usytuowany jest budynek o funkcji biurowej.

Podejścia i parking przed budynkiem utwardzone są kostką betonową, podjazd utwardzony asfaltem.

Nieruchomość wyposażona jest w następującą infrastrukturę techniczną:

- ⇒ sieć elektryczną
- ⇒ sieć wodociągową
- ⇒ sieć kanalizacji sanitarnej
- ⇒ sieć gazową

Budynek biurowy.

Wolno stojący budynek biurowy, niepodpiwniczony, dwukondygnacyjny (parter + 1 piętro). Budynek dostępny jest za pośrednictwem dwóch wejść.

Typowa powierzchnia biurowa podzielona została na mniejsze pokoje, a usytuowanie klatki schodowej zapewnia komfort komunikacji wewnętrznej pomiędzy kondygnacjami.

Budynek został wybudowany na podstawie projektu budowlanego opracowanego przez IZOLBUD sp. z o.o. Zakład Usług Budowlanych w Kaliszu.

Na dzień oględzin budynek nie był użytkowany.

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy: 208,85 m²
 Powierzchnia użytkowa: 270,02 m²
 Kubatura: 1291,00 m³
 Oddanie budynku do użytkowania: 16.03.1999 r.

Program funkcjonalno-użytkowy budynku:

Parter			Piętro		
Lp.	Pomieszczenie	Pow.[m ²]	Lp.	Pomieszczenie	Pow. [m ²]
1.	portiernia	7,40	1.	pokój biurowy	11,07
2.	hol + klatka schodowa	9,50	2.	klatka schodowa	9,50
3.	pokój gościnny	9,67	3.	pokój biurowy	9,66
4.	łazienka	2,35	4.	wc	2,70
5.	łazienka	2,35	5.	pokój biurowy	15,75
6.	pokój biurowy	17,14	6.	sekretariat	8,93
7.	archiwum	2,47	7.	komunikacja	12,56
8.	korytarz	13,78	8.	pokój biurowy	14,93
9.	hol	5,20	9.	pokój biurowy	20,82
10.	pokój biurowy	12,42	10.	pokój biurowy	14,93
11.	pokój biurowy	12,42	11.	pokój biurowy	14,85
12.	pokój biurowy	13,36			
13.	pokój biurowy	23,16			
14.	wc	3,10			
RAZEM:		134,32			
Łączna powierzchnia:			270,02 m²		

Wielkość pow. użytkowej ustalono na podstawie dokumentacji technicznej.

Opis rozwiązań materiałowo – konstrukcyjnych:

Fundamenty	ławy fundamentowe betonowe z betonu B-15, zbrojone ściany fundamentowe betonowe
Ściany	zewnątrzne warstwowe: pustak siporex + wełna mineralna+ cegła ceramiczna, wewnętrzne z cegły ceramicznej
Stropy	prefabrykowane płyty stropowe, kanałowe
Dach	stropodach wentylowany na płycie stropowej, ocieplenie z wełny mineralnej, pokrycie papą asfaltową
Schody	płytkowe, żelbetowe, wyłożone płytkami ceramicznymi, balustrada stalowa
Tynki wewnętrzne i okładziny	tynk cementowo-wapienny, malowanie, płytki ceramiczne w sanitariatach, panele ściienne
Elewacja	tynk szlachetny
Posadzki	płytki ceramiczne, wykładzina dywanowa, wykładzina PVC
Stolarka	okienna - pvc drzwiowa – wewnętrzna płytowa, typu Porta
Instalacje	<ul style="list-style-type: none"> • elektryczna • odgromowa • alarmowa • wodno-kanalizacyjna

- | | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none">• gazowa• grzewcza: centralne ogrzewanie (piec Viessmann)• telefoniczna |
|--|---|

Stan techniczny i standard wykończenia budynku – zadowalający. W czasie oględzin budynku nie stwierdzono usterek technicznych, konstrukcja nienaruszona. Zużycie techniczne odpowiada normalnemu zużyciu wynikającemu z wieku, pomniejszonemu o przeprowadzone remonty w trakcie użytkowania.

Przedmiotowe prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zapisanej pod nr KW KZ1A/00056502/4 zostało oszacowane na łączną kwotę 913.890,00zł brutto (słownie: dziewięćset trzynaście tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt złotych 00/100).

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).

Do wiadomości: 1. a/a