

Operat szacunkowy - wyciąg KZ1A/00000024/2

1. opisu i oszacowania 4/12 niewydzielonej części nieruchomości stanowiącej działka nr 311 o pow.00,01.91 ha położonej: 62-800 Kalisz, ul. Kazimierzowska 4, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW 24 [NKW KZ1A/00000024/2]

2. Budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia:

działka nr 311 o pow.00,01.91 ha

zabudowana kamienicą położoną w Kaliszu przy ul. Kazimierzowskiej 4.

3. Stwierdzone prawa i obciążenia:

Wzmianki o prowadzonej egzekucji wymienione w dziale III. Hipoteki wymienione w dziale IV.

4. Umowy ubezpieczenia - nie stwierdzono

5. Osoby w których posiadaniu znajduje się nieruchomość:

W posiadaniu Krystyny Karbowskiej, Aleksandry Ceglarek, Mariana Ceglarka, Michała Trębskiego – dłużnika.

6. Sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika:

Parter przeznaczony na działalność gospodarczą. Pierwsze piętro częściowo na działalność, częściowo zamieszkałe. Drugie i trzecie piętro zajęte przez lokatorów.

7. Zgłoszone prawa do nieruchomości - nie zgłoszono

Jak w dziale II KW 24.

8. Wartość rynkowa nieruchomości 4/12 niewydzielonej części nieruchomości określona zostanie przez biegłego do dnia:

W dziale III KW 24 widnieją wpisy:

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz „Augusto – Sopol Jabłońscy” Sp.J. z siedzibą w Kaliszu
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz FOTA S.A. w Gdyni
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz FOR-NET S.A. w Krakowie
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz MASTER Finance S.A. w Warszawie
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji Rafała Sosnowskiego
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji HSK AUTO Spółka z o.o. w Krakowie
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz ZUS Kalisz
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz ENERGA-Operator S.A. w Kaliszu
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz SYSTHERM Chłodnictwo i Klimatyzacja Sp. z o.o. w Poznaniu.

W dziale IV KW 24 widnieją wpisy hipotek:

- Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 6 074,00 zł na rzecz Miasta Kalisza.
- Hipoteka przymusowa w kwocie 144 963,38 zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wlkp.
- Hipoteka przymusowa w kwocie 5 854,50 zł na rzecz Miasta Kalisza.
- Hipoteka przymusowa w kwocie 1 474,50 zł na rzecz Miasta Kalisza.
- Hipoteka przymusowa w kwocie 21 743,70 zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wlkp.
- Hipoteka przymusowa w kwocie 9 404,85 zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wlkp.
- Hipoteka przymusowa w kwocie 2 125,50 zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wlkp.
- Hipoteka przymusowa w kwocie 7 459,35 zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wlkp.
- Hipoteka przymusowa w kwocie 3 009,15 zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wlkp.
- Hipoteka przymusowa w kwocie 657,90 zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wlkp.

Oznaczenie nieruchomości

według wpisu do rejestru gruntów:

Województwo: wielkopolskie

Powiat: M. Kalisz

Jednostka ewidencyjna: 306101_1 M. Kalisz

Obręb: 0025, 025 Śródmieście

Powierzchnia: 0.0191 ha

Właściciel: 2/6 Trębski Michał

2/12 Karbowska Krystyna Maria

1/6 małż. Ceglarek Marian i Ceglarek Aleksandra

2/12 małż. Ceglarek Krzysztof i Michalska-Ceglarek Marzena 2/12 małż. Ceglarek Marian i Ceglarek Aleksandra

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

Nieruchomość obciążona jest prawami zobowiązaniami, tj. lokale użytkowe na parterze są przedmiotem umów najmu i dzierżawy; lokale mieszkalne na 2 i 3 piętrze zajęte są przez lokatorów na podstawie decyzji administracyjnych.

Biegły nie uzyskał informacji o podstawach użytkowania lokali na 1 piętrze.

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

LOKALIZACJA W OBRĘBIE MIASTA

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w śródmiejskim rejonie urbanistycznym Kalisza, w ścisłym centrum miasta, przy skrzyżowaniu ulicy Śródmiejskiej z ulicą Kazimierzowską. Ulica Śródmiejska to główny ciąg handlowo-usługowy miasta. Ulica Kazimierzowska na odcinku, przy którym usytuowana jest nieruchomość wyłączona jest z ruchu samochodowego, stanowi zaułek ulicy, bez przejazdu. Położenie nieruchomości korzystne pod względem dostępu do instytucji administracyjnych. Niekorzystne warunki dla parkowania pojazdów (własnych, klientów).

DOSTĘPNOŚĆ

Dojazd do nieruchomości możliwy od ulicy Śródmiejskiej, stanowiącej główny ciąg handlowo-usługowy miasta, o ruchu jednokierunkowym. Możliwość parkowania pojazdów po obu stronach ulicy. Ulica Kazimierzowska na odcinku, przy którym usytuowana jest wyceniana nieruchomość przeznaczona jest wyłącznie do ruchu pieszego.

SĄSIEDZTWO

Najbliższe otoczenie stanowi zwarta zabudowa - kamienice. Sąsiedztwo obiektu jest korzystne, w przeważającej części nieruchomości usługowo-mieszkaniowych, których przyziemia wykorzystywane są na cele handlowo-usługowe.

Opis gruntu, zagospodarowanie terenu.

Nieruchomość obejmuje działkę ewidencyjną nr 311 o powierzchni 191 m². Działka o kształcie regularnym.

Działka usytuowana przy ulicy Kazimierzowskiej, zabudowana jest budynkiem wielolokalowym – kamienicą o powierzchni zabudowy 133 m².

Nieruchomość wyposażona jest w następującą infrastrukturę techniczną:

- sieć elektroenergetyczną
- sieć wodociagową
- sieć gazową
- sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej

Budynek wielolokalowy – kamienica.

Budynek w zabudowie zwartej (kamienica), podpiwniczony, czterokondygnacyjny, z nieużytkowym poddaszem. W budynku zlokalizowane są trzy lokale mieszkalne, trzy lokale bez określonego sposobu użytkowania (wg deklaracji podatkowej stanowiące powierzchnię mieszkalną) oraz dwa lokale użytkowe. Lokale mieszkalne usytuowane są od 1 piętra do poddasza, dostępne z klatki schodowej. Na parterze usytuowane są dwa lokale użytkowe, każdy z bezpośrednim wejściem z ulicy.

Budynek objęty jest ochroną konserwatorską oraz wpisany jest do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Kalisza pod nr 849.

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy	-	133,00 m ²
Powierzchnia ogólna	-	373,07 m ²
Powierzchnia użytkowa	-	333,99 m ²
Rok budowy	-	ok. 1935 r.

Tabelaryczne zestawienie powierzchni w budynku:

Wielkość powierzchni budynku ustalono na podstawie dostępnej dokumentacji technicznej oraz własnych pomiarów inwentaryzacyjnych wykonanych w dniu oględzin zgodnie z normą PN-ISO – 9836:1997.

Pomieszczenia na piętrze 1 (lok. 3-5), pomimo aktualnej funkcji użytkowej, zaliczono do powierzchni mieszkalnej zgodnie z deklaracją podatku od nieruchomości.

Opis rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych:

Fundamenty kamienne i ceglane

Ściany zewnętrzne i wewnętrzne z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej

Stropy masywne betonowe

Dach konstrukcji drewnianej, kryty dachówką ceramiczną karpiówką

Stolarka okienna drewniana i PVC; wewnętrzna drzwiowa drewniana oraz płytowa MDF, częściowo szklona

Posadzki w lokalach zróżnicowane posadzki: panele, wykładziny PCV, płytki ceramiczne, deski

Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne, malowanie, płytki ceramiczne

Elewacja frontowa: tynk cementowo wapienny

Instalacje → elektryczna: oświetleniowa wewnętrzna, gniazd wtykowych

→ wodno-kanalizacyjna

→ grzewcza: ogrzewanie gazowe, elektryczne, piec kaflowy (w zależności od lokalu)

→ teletechniczne

Budynek jest w średnim stanie technicznym, konstrukcja nienaruszona. W budynku prowadzona jest gospodarka remontowa w ograniczonym zakresie, brak całościowych remontów i modernizacji.

Standard wykończenia lokali - zróżnicowany.

Przedmiotowa nieruchomość zapisana pod nr KW KZ1A/00000024/2 została oszacowana na łączną kwotę 601.000,00zł netto (słownie: sześćset jeden tysięcy złotych 00/100).

Udział 4/12 należący do dłużnika oszacowano na kwotę 200.333,00zł netto (słownie: dwieście

tysięcy trzysta trzydzieści trzy złote 00/100)

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 doręczenia niniejszego protokołu opisu i oszacowania (art. 950kpc, art. 767kpc).