## Operat szacunkowy - wyciąg KZ1A/00056503/1

**1.. dokonał opisu i oszacowania wieczystego użytkowania nieruchomości** stanowiącej działka gruntu nr 17/63 o pow. 0,0210 ha, zabudowana, w wieczystym użytkowaniu do dn. 05.12.2089r.
położonej: 62-800 Kalisz, Al.Wojska Polskiego, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW 56503 [NKW KZ1A/00056503/1].
**2. Budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia:**
działka gruntu nr 17/63 o pow. 0,0210ha, niezabudowana, w wieczystym użytkowaniu do dn. 05.12.2089r. przyległe do zabudowy stacji paliw 17/64.
**3. Stwierdzone prawa i obciążenia:**
Wzmianki o prowadzonej egzekucji. Hipoteka BRE Banku S.A. w Warszawie na kwotę 1.320.000,00zł.
**4.Umowy ubezpieczenia** - nie stwierdzono
**5.Osoby w których posiadaniu znajduje się nieruchomość:**
W posiadaniu dłużnika.
**6.Sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika:**
Obecnie nie jest wykorzystywana dla celów gospodarczych, stoi jako nieużytek.
**7.Zgłoszone prawa do nieruchomości** - nie zgłoszono

**operat szacunkowy niezabudowanej nieruchomości, stanowiącej jedną działkę geodezyjną nr 17/63 o powierzchni 0.0210 ha, zlokalizowaną w Kaliszu, przy al. Wojska Polskiego 2a, dla której VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą KZ1A/00056503/1.**

### W dziale III KW 56503 widnieją wpisy:

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Marka Hornowskiego
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Prezydenta Miasta Kalisza
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Bank Gospodarki Żywnościowej S.A. w Warszawie
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Wielkopolskiego Banku Spółdzielczego S.A. w Poznaniu
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Kalisza

### W dziale IV KW 56503 widnieją wpisy hipotek:

- Hipoteka umowna na kwotę 1.320.000,00zł na rzecz BRE Bank S.A. w Warszawie.

opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu wynosi 606,75 zł (zał. nr 2 do operatu)

Stwierdzono zgodność zapisów pomiędzy księgą wieczystą i rejestrem gruntów w zakresie podstawowych danych.
Sposób użytkowania nieruchomości wpisany w księdze wieczystej jest niezgodny z rzeczywistym, przedmiotowa nieruchomość nie jest zabudowana obiektem stacji paliw.

**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 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 Dobrzeca 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 Audi).
Wyceniana nieruchomość usytuowana jest bezpośrednio przy Alei Wojska Polskiego.

**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.
Aktualnie dojazd do nieruchomości odbywa się urządzonym zjazdem z alei, przez dz. nr 7/15 (KZ1A/00046754/2, użytek „dr", własność osoby fizycznej), brak ustanowionej służebności przejazdu.
**SĄSIEDZTWO**
Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa komercyjna m.in. myjnia samochodowa, salon samochodowy VW i Audi, obiekty handlu wielkopowierzchniowego: Tesco, Media Markt, Big Star, Castorama, Makro.
**Opis gruntu, zagospodarowanie terenu.**
Wyceniana nieruchomość zapisana w księdze wieczystej nr KZ1A/00056503/1, obejmuje jedną działkę gruntu nr 17/63 o powierzchni 210 m2. Działka o kształcie zbliżonym do trójkąta, użytkowana jako zieleń izolacyjna dla stacji paliw. Teren nieruchomości otoczony jest krawężnikiem, porośnięty trawą. Na działce wbudowana została latarnia (pojedyncza oprawa oświetleniowa na wysięgniku osadzonym na słupie) oraz trzy maszty.
Z uwagi na brak formalnego dostępu do drogi publicznej, nieruchomość może stanowić teren uzupełniający działki sąsiednie.
Nieruchomość posiada dostęp do infrastruktury technicznej:
- ☐ sieci elektrycznej
- ☐ sieci wodociągowej
- ☐ sieci kanalizacji sanitarnej
- ☐ sieci gazowej

**Przedmiotowe prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zapisanej pod nr KW KZ1A/00056503/1 zostało oszacowane na łączną kwotę 41.500,00zł (słownie: czterdzieści jeden tysięcy pięćset złotych 00/100).**