

Operat szacunkowy - wyciąg KZ1A/00032678/4

opisu i oszacowania wieczystego użytkownika nieruchomości stanowiącej grunt oddany w użytkowanie wieczyste tj. działka gruntu przeznaczona pod zabudowę domem mieszkalnym o pow.0,0503ha położonej: 62-800 Kalisz, Legnicka 35, dla której **Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych** prowadzi księgę wieczystą o numerze **KW 32678 [NKW KZ1A/00032678/4]**

2. Budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia:

grunt oddany w użytkowanie wieczyste tj. działka gruntu przeznaczona pod zabudowę domem mieszkalnym o pow.0,0503ha wraz z garażem. Dłużniczka posiada udział 4/6 w całości. Współwłaściciele to Paulina Boruń zam. ul. Legnicka 3 w Kaliszu (udział 1/6) i Mateusz Boruń, zam. ul. Legnicka 35 w Kaliszu (udział 1/6).

3. Stwierdzone prawa i obciążenia:

Wzmianka o prowadzonej egzekucji.

4. Umowy ubezpieczenia - nie stwierdzono

5. Osoby w których posiadaniu znajduje się nieruchomość:

W posiadaniu dłużniczki i współwłaścicieli.

6. Sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika:

Wykorzystywane dla celów mieszkalnych.

7. Zgłoszone prawa do nieruchomości - nie zgłoszono

8. Oszacowanie z podaniem podstaw - Wartość rynkowa wieczystego użytkownika nieruchomości określona zostanie przez Biegłą Sądową Magdalenę Szydłak do dnia: 30.06.2014r.

operat szacunkowy zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr 923 o powierzchni 0.0503 ha, położona w Kaliszu przy ulicy Legnickiej 35, w jednostce ewidencyjnej 306101_1-M.Kalisz, obrębie 0152 Winiary, zapisana w księdze wieczystej KZ1A/00032678/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kaliszu.

W dziale III KW 32678 widnieją wpisy:

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Wielkopolska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. w Poznaniu.

W dziale IV KW 32678 brak jest wpisów.

Wycenie podlega:

- Grunt w użytkowaniu wieczystym do 16.11.2087 r.:

Lp	Nr KW	Obręb	Ark. mapy	Nr działki	Powierzchnia [m ²]	Właściciel/użytkownik wieczysty
1	2	3	4	5	6	7
KALISZ, UL. Legnicka 35						
1.	KZ1A/00032678/4	0152 Winiary	8	923	0.0503	Miasto Kalisz / Boruń Małgorzata Boruń Paulina Boruń Mateusz

- Budynek mieszkalny

- jednorodzinny budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej 160,40 m², powierzchni ogólnej 195,20 m², powierzchni zabudowy 148,00 m²

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

Oznaczenie nieruchomości

według wpisu do rejestru gruntów:

jednostka ewidencyjna: 306101_1-M. Kalisz

obręb: 0152, 152 Winiary

nr jednostki rejestrowej: G.689

powierzchnia: 0.0503 ha

właściciel: 1/1 Miasto Kalisz

użytkownik wieczysty: 3/6 Boruń Małgorzata
 1/6 Boruń Małgorzata
 1/6 Boruń Paulina
 1/6 Boruń Mateusz

Arkusz mapy	Nr dz.	Położenie gruntów	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Nr KW
				użytku [ha]	działki [ha]	
8	923	Legnicka 35	B	0.0503	0.0503	KZ1A/00032678/4

Stwierdzono zgodność pomiędzy wpisami w księdze wieczystej i w rejestrze gruntów, w zakresie podstawowych danych.

według wypisu z kartoteki budynków:

Identyfikator budynku		Oznaczenie działek numer działki	Powierzchnia zabudowy	Funkcja	Liczba kondyg.	
nr ewid.	adres				nadz.	podz.
306101_1.0152.923.1_BUD.						
1	Legnicka 35	923	148	mieszkalne	2	0

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

LOKALIZACJA W OBRĘBIE MIASTA

Przedmiotowa nieruchomość położona jest przy ulicy Legnickiej 35, w dzielnicy Winiary. Winiary, to prawobrzeżna dzielnica Kalisza, położona we wschodniej części miasta, pełniąc funkcje mieszkalne, przemysłowe i rekreacyjne.

Liczba mieszkańców około 4500, powierzchnia około 6 km². W dzielnicy dominuje zabudowa jednorodzinna. W części dzielnicy usytuowana jest zabudowa komercyjna, znajdują się tu m. in. Fabryka Winiary-Nestlé, Reco, Schnee. Winiary od Tyńca i Rajskowa (sąsiednich dzielnic) oddziela rzeka Swędrnia - dopływ rzeki Prosny. Winiary położone są na wzniesieniu dochodzącym do 40 m. Dzielnicę przecina linia kolejowa Kalisz-Łódź. W dzielnicy znajduje się przystanek kolejowy Kalisz Winiary. Ważniejszymi ulicami w dzielnicy są: Barska, Będzińska, Budziszyska, Chełmska, Kołobrzaska, Kruszwicka, Kujawska, Legnicka, Lubelska, Marzanny, Nałęczowska, Łódzka (131-263, 108-248), Mazowiecka, Nędzrzewska, Okręglicka, Połaniecka. Lokalizacja nieruchomości jest średnia pod względem dostępu do centrum miasta oraz w stosunku do obiektów oświatowych, służby zdrowia, handlowych oraz komunikacji. Okolica kameralna - brak uciążliwości związanych z hałasem i nadmiernym ruchem ulicznym.

DOSTĘPNOŚĆ

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej – ulicy Legnickiej - dz. nr 952 (użytek „dr”).

SAŚIEDZTWO

Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi osiedlowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Opis gruntu, zagospodarowanie terenu.

Przedmiot wyceny obejmuje działkę nr 923 o powierzchni 0.0503 ha. Teren płaski, o kształcie regularnym. Teren ogrodzony w części parkanem drewnianym przy słupkach murowanych, w części parkanem z prefabrykowanych płyt betonowych, przylega bezpośrednio do drogi o nawierzchni asfaltowej.

Nieruchomość wyposażona jest w następującą infrastrukturę techniczną:

- sieć elektroenergetyczną,
- sieć wodociągową
- sieć kanalizacji sanitarnej do szamba
- sieć gazową

Budynek mieszkalny.

Jednorodzinny budynek mieszkalny, przybudowany od strony garażu do budynku na sąsiedniej nieruchomości, niepodpiwniczony, dwukondygnacyjny: parter z poddaszem użytkowym.

Dane techniczne budynku:

Powierzchnia zabudowy - 148,00 m²

Powierzchnia użytkowa - 160,40 m²

(z wyłączeniem części garażowo-gospodarczej)

Powierzchnia ogólna - 195,20 m²

Rok budowy - 2007 (wg rejestru budynków – źródło wypis z rejestru)

Program użytkowy budynku:

Parter			Poddasze		
Lp.	Pomieszczenie	Pow. [m ²]	Lp.	Pomieszczenie	Pow. [m ²]
1.	wiatrołap	6,50	1.	holl	5,00
2.	przedpokój + garderoba	5,60	2.	łazienka	15,50
3.	łazienka + pralnia	7,10	3.	pokój	15,50
4.	kuchnia	12,70	4.	pokój	14,10
5.	pokój dzienny + schody	35,20	5.	pokój	14,10
6.	jadalnia	24,60	6.	garderoba	4,50
7.	garaż*	19,50			
8.	pom. gospodarcze*	9,90			
9.	pom. gospodarcze*	5,40			
RAZEM:		126,50	RAZEM:		68,70
Łączna powierzchnia: 195,20 m²					
powierzchnie oznaczone „*” nie są wliczone do pow. użytkowej budynku					

Wielkość pow. użytkowej ustalono na podstawie:

Własnych pomiarów inwentaryzacyjnych:	X
Dokumentacji technicznej sporządzonej przez Jana Korczyńskiego:	X

Opis rozwiązań materiałowo – konstrukcyjnych:

Fundamenty	ławy fundamentowe betonowe
Ściany	z bloczków betonowych suporeks na zaprawie cementowo-wapiennej, zewnętrzne ocieplone styropianem
Strop	betonowy
Dach	konstrukcji drewnianej, pokryty gontem papowym
Schody	konstrukcji drewnianej, z drewnianymi stopniami i balustradą
Tynki wewnętrzne	ściany gipsowane, wykończenie: malowanie, płytki ceramiczne w łazienkach, kuchni w pasie roboczym

Elewacja	tynk mineralny
Podłogi i posadzki	panele, płytki ceramiczne
Stolarka	okna pcv, drzwi MDF
Instalacje	<ul style="list-style-type: none">• elektryczna• wodno-kanalizacyjna• grzewcza: centralne ogrzewanie z kotła gazowego• gazowa• teletechniczne

Budynek jest w zadowalającym stanie technicznym, konstrukcja nienaruszona, standard wykończenia i wyposażenia przeciętny. Zużycie techniczne odpowiada normalnemu zużyciu wynikającemu z wieku budynku.

Biegły nie uzyskał dokumentu potwierdzającego zgłoszenie do użytkowania budynku mieszkalnego. Biorąc pod uwagę ujawnienie budynku na mapie ewidencyjnej oraz założonej kartoteki, uznano że obiekt został zgłoszony zgodnie z przepisami prawa.