

Operat szacunkowy - wyciąg KZ1A/00047975/4

1. opis oszacowania nieruchomości stanowiącej działki nr 69/9 i 69/11 o łącznej pow. 0,0570 ha, nieruchomość zabudowana

położonej: 62-800 Kalisz, Szeroka 2, : dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW 47975 [NKW KZ1A/00047975/4]

2. Budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia:

działki nr 69/9 i 69/11 o łącznej pow. 0,0570 ha, nieruchomość zabudowana budynkiem biurowo-handlowo-usługowym.

3. Stwierdzone prawa i obciążenia:

Wzmianki o prowadzonej egzekucji. Hipoteka Banku PKO BP S.A. w Warszawie.

4. Umowy ubezpieczenia - nie stwierdzono

5. Osoby w których posiadaniu znajduje się nieruchomość:

W posiadaniu Zdzisława Dobrzynieckiego, Ewy Dobrzynieckiej, Elżbiety Dobrzynieckiej, Krzysztofa Dobrzynieckiego.

6. Sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika:

Wykorzystywane na działalność handlowo-usługową.

7. Zgłoszone prawa do nieruchomości - nie zgłoszono

Dzierżawa na rzecz Przedsiębiorstwa Handlowego D&D Baby VIP Z.E. Dobrzynieccy, dzierżawa ½ piętra na rzecz DITALI S.C. D.Z. Dobrzynieccy. Lokal mieszkalny dzierżawiony Markowi Sobockiemu zam. Wojciechówka 5 przez spółkę DITALI S.S. D.Z. Dobrzynieccy.

8. Wartość rynkowa nieruchomości określona zostanie przez biegłego do dnia: 28.08.2013r.

Czynności rozpoczęto o godzinie 10:00 - zakończono o godzinie 11:00.

operat szacunkowy nieruchomości stanowiącej dwie działki geodezyjne nr 69/9, 69/11 o łącznej powierzchni 0.0563 ha, zabudowana budynkiem handlowym, zlokalizowana w Kaliszu, przy ulicy Szerokiej 2, dla której VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą KZ1A/00047975/4.

W dziale III KW 47975 widnieją wpisy:

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz BROEL Sp.J. Bronisława Sroczyńska i Urszula Białaszczyk we Wrocławiu

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz PKO BP S.A. w Warszawie

Budynek:

- budynek handlowy o powierzchni zabudowy 308,00m², powierzchni ogólnej 796,73 m², kubaturze 3098,00 m³

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. 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: 0002, 002 Chmielnik

Powierzchnia: 0.0563 ha

Właściciel: 1/1 Z. Dobrzyniecki, K. Dobrzyniecki, E. Dobrzyniecka, E. Dobrzyniecka we wspólności łącznej jako współnicy S.C. Przedsiębiorstwo „D&D”

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.	innych	lokali pom.	przyn.					
1	0002-69/9 Szeroka 2	handlowo-usługowe	0	0	0.00	0.00	308	2/0	

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

Nieruchomość jest przedmiotem następujących umów o charakterze zobowiązaniowym:

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

Wyceniana nieruchomość położona jest przy ulicy Szerokiej w dzielnicy Chmielnik. Chmielnik – północno-wschodnia dzielnica Kalisza. Usytuowana jest na opadającym ku dolinie Prosnę stoku, zajmuje powierzchnię 2,7 km² i liczy około 3 800 mieszkańców. Głównymi ulicami dzielnicy są: Chełmońskiego, Długa, Szeroka, al. Sikorskiego, Skarszewska, Stawiszyńska i Warszawska. Chmielnik jest ściśle połączony z Majkowem. Te dwie dzielnice dzieli jedynie ruchliwa ulica Stawiszyńska. Obie zamieszkiwane są przez prawie 10 000 mieszkańców i tworzą razem największy zespół willowy Kalisza. Na terenie dzielnicy znajdują się Szkoła Podstawowa nr 11 im. Wojciecha Bogusławskiego, Wojewódzki Szpital Matki i Dziecka im. Przemysława II.

Nieruchomość usytuowana jest przy ulicy Szerokiej, w pobliżu skrzyżowania z ulicą Stawiszyńską. Z uwagi na gęstość zabudowy, położenie nieruchomości jest zadowalające dla prowadzenia działalności usługowo-handlowej o zasięgu osiedlowym.

DOSTĘPNOŚĆ

Nieruchomość usytuowana jest narożnie przy zbiegu ulic Szerokiej i Marynarskiej (ulice osiedlowe o nawierzchni asfaltowej), w pobliżu skrzyżowania Szerokiej ze Stawiszyńską (stanowiącej na tym odcinku fragment drogi krajowej nr 12). Wjazd na teren nieruchomości odbywa się z ulic Szerokiej i Marynarskiej, na urządzone parkingi dla klientów.

SĄSIEDZTWO

Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Opis gruntu, zagospodarowanie terenu.

Wyceniana nieruchomość zapisana w księdze wieczystej nr KZ1A/00047975/4, obejmuje dwie działki gruntu 69/9 i 69/11 o łącznej powierzchni 563 m². Działki tworzą jeden kompleks obszarowy o nieregularnym kształcie. Na działkach usytuowany jest budynek o funkcji handlowej.

Podejścia i parkingi przed budynkiem utwardzone są kostką betonową na powierzchni ok. 218 m².

Nieruchomość wyposażona jest w następującą infrastrukturę techniczną:

- sieć elektryczną
- sieć wodociagową
- sieć kanalizacji sanitarnej
- sieć gazową

□ sieć telefoniczną

Budynek handlowy.

Wolno stojący budynek handlowy, o dwóch kondygnacjach nadziemnych i jednej podziemnej. Obiekt pierwotnie parterowy, został na podstawie dec.nr 383/04 z 15.07.2004r., rozbudowany w zakresie istniejącego parteru oraz nadbudowany o jedną kondygnację.

Budynek dostępny jest za pośrednictwem wejścia głównego z narożnika u zbiegu ulic: Szerokiej i Marynarskiej oraz dwóch wejść bocznych, z tyłu budynku. Budynek wyposażony jest w windę osobowo-towarową, która obsługuje wszystkie trzy kondygnacje w budynku.

Obiekt pełni funkcję handlową z zapleczem biurowo-socjalnym.

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy: 308,00 m²

Powierzchnia ogólna: 796,73 m²

w tym:

powierzchnia piwnic 270,66 m²

powierzchnia parteru 268,33 m²

powierzchnia piętra 257,74 m²

Kubatura: 3098,00 m³

Oddanie budynku do użytkowania: 20.10.2006 r.

Program funkcjonalno-użytkowy budynku:

Piwnice

Lp. Pomieszczenie Pow. [m²]

1. klatka schodowa 11,58
 2. łazienka 6,67
 3. pom. biurowe 30,50
 4. kotłownia 14,77
 5. pom. handlowe 207,14
- RAZEM: 270,66

Parter Piętro

Lp. Pomieszczenie Pow.[m²] Lp. Pomieszczenie Pow. [m²]

- | | |
|--|--------------------------|
| 1. sala sprzedaży 203,20 | 1. sala sprzedaży 194,70 |
| 2. biuro 21,142. biuro 23,40 | |
| 3. biuro 14,103. biuro 14,07 | |
| 4. korytarz + kl. schod. 20,944. łazienka 5,28 | |
| 5. wc personelu 3,19 | 5. korytarz 2,91 |
| 6. dostawa towaru 5,76 | 6. korytarz 4,34 |
| 7. wc personelu 5,83 | |
| 8. spocznik 7,21 | |
- RAZEM: 268,33 RAZEM: 257,74

Łączna powierzchnia: 796,73 m²

Pomieszczenia oznaczone „*” nie zostały włączone do powierzchni użytkowej budynku

Wielkość pow. użytkowej ustalono na podstawie dokumentacji technicznej.

Opis rozwiązań materiałowo – konstrukcyjnych:

Fundamenty ławy fundamentowe betonowe z betonu B-20, zbrojone

ściany fundamentowe z bloczków betonowych

Ściany zewnętrzne warstwowe: w części z pustaków ceramicznych, ocieplone płytą z wełny skalnej „URSA” 10 cm, w części w części z pustaków ceramicznych, ocieplone płytą z wełny

skalnej „URSA” 8 cm warstwa zewnętrzna z cegły klinkierowej 12 cm;
ściany wewnętrzne: pustaki ceramiczne na zaprawie cementowej;
ściany działowe z cegły dziurawki
Stropy gęstożebrowe Murotherm i Ceram
Dach stropodach wentylowany na płycie stropowej, ocieplenie z wełny mineralnej, pokrycie papą asfaltową
Schody żelbetowe, wyłożone płytkami ceramicznymi, balustrada stalowa z elementami drewnianymi
Tynki wewnętrzne i okładziny tynki gipsowe Knauf, płytki ceramiczne, malowanie sufity podwieszane z płyt włóknowo-gipsowych
Elewacja tynk cienkowarstwowy silikatowy, cegła klinkierowa
Posadzki w większości pomieszczeń płytki ceramiczne, w części pomieszczeń biurowych panele
Stolarka okienna aluminiowa z roletami zewnętrznymi pvc
drzwiowa – aluminiowa i płytowa
Instalacje elektryczna
 wodno-kanalizacyjna
 gazowa
 grzewcza: centralne ogrzewanie (piec Viessmann)
 klimatyzacyjna
 teletechniczne

Stan techniczny i standard wykończenia budynku – dobry. Materiały budowlane i wykończeniowe wysokiej jakości. Zużycie techniczne odpowiada normalnemu zużyciu wynikającemu z wieku. W czasie oględzin budynku stwierdzono usterkę w postaci zawilgoconych ścian piwnic w poziomie podłóg oraz w szybie windowym.

Przedmiotowa nieruchomość zapisana pod nr KW KZ1A/00047975/4 została oszacowana na łączną kwotę:

- **2.044.000,00zł (słownie: dwa miliony czterdzieści cztery tysiące złotych 00/100) – wartość nieruchomości bez uwzględnienia obciążeń prawami zobowiązanymi**
- **1.976.000,00zł (słownie: jeden milion dziewięćset siedemdziesiąt sześć tysięcy złotych 00/100) – wartość z uwzględnieniem obciążeń prawami zobowiązanymi**