

## Operat szacunkowy-wyciąg KZ1A/00039538/0

**opisu i oszacowania nieruchomości** położonej 62-800 Kalisz,  
ul. Taczanowskiego 48, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych  
prowadzi księgę wieczystą nr KW 39538 [NKW: KZ1A/00039538/0]

### **2. Budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia:**

działka zabudowana nr 1/26 o pow. 0,0228 ha w użytkowaniu wieczystym budynkiem mieszkalnym  
jednokondygnacyjny nie podpiwniczony w zabudowie szeregowej z wiatą na samochód.

### **3. Stwierdzone prawa i obciążenia:**

Wzmianka o prowadzonej egzekucji.

Hipoteka przymusowa na rzecz Polskiego Funduszu Hipotecznego na kwotę 2.581.074,33zł.

### **4. Umowy ubezpieczenia - nie stwierdzono**

### **5. Osoby w których posiadaniu znajduje się nieruchomość:**

W posiadaniu dłużników Dariusza i Mirosławy Kupczaków.

### **6. Sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika:**

Zamieszkałe przez dłużników oraz przez córkę w wieku 23lat. Lokal wykorzystywany tylko dla  
celów mieszkalnych.

### **7. Zgłoszone prawa do nieruchomości - nie zgłoszono**

Nie zgłoszono.

**operat szacunkowy nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę geodezyjną nr 1/26 o  
powierzchni 0.0228 ha, zabudowana budynkiem mieszkalnym w zabudowie szeregowej,  
zlokalizowana w Kaliszu, przy ulicy Gen. E. Taczanowskiego 48, dla której VI Wydział Ksiąg  
Wieczystych Sądu Rejonowego w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą KZ1A/00039538/0.**

### **W dziale III KW 39538 widnieją wpisy:**

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

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Prezydenta Miasta Kalisza

### **W dziale IV KW 39538 widnieją wpisy hipotek:**

- Hipoteka przymusowa w kwocie 2.581.074,35zł na rzecz Polskiego Funduszu Hipotecznego S.A. z  
siedzibą we Wrocławiu.

### **Wycenie podlega:**

grunt w użytkowaniu wieczystym do dnia 04.05.2089:

Nr KW      Obręb      Ark.

mapy Ulica Nr działki      Powierz. [ha]      Właściciel

1      2      3      4      5      6      7

KZ1A/00039538/0      0028 Tyniec      1      Gen. Edmunda Taczanowskiego 48      1/26

0.0228      Miasto Kalisz/ Mirosława Kupczak

Razem:      0.0228

budynek mieszkalny w zabudowie szeregowej (środkowy), jednokondygnacyjny o powierzchni  
użytkowej 69,80 m2 i powierzchni zabudowy 76,40 m2.

Na dzień wyceny Miasto Kalisz nie ma obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego dla  
obszaru, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość.

Według STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA opracowanego  
dla miasta Kalisza, podjętego uchwałą nr XXXVIII/543/2009 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 3  
września 2009 roku, przedmiotowa nieruchomość objęta jest jednostką bilansową o symbolu „MN” z  
przeznaczeniem pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

### **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 km<sup>2</sup>, którą zamieszkuje ok. 107 tys. mieszkańców.

### **LOKALIZACJA W OBRĘBIE MIASTA**

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obrębie Tyniec, przy ulicy Gen. Edmunda Taczanowskiego 48. Tyniec, to dzielnica w północno-wschodniej części Kalisza, zamieszkiwana przez około 2 500 mieszkańców. Zabudowa dzielnicy mieszana, występują zarówno bloki jak i domy jednorodzinne oraz stylowe wille. Okolica nieruchomości stanowi atrakcyjny obszar dla lokalizacji domów jednorodzinnych.

### **DOŚTĘPNOŚĆ, SĄSIEDZTWO**

Nieruchomość usytuowana przy ulicy Gen. E. Taczanowskiego, która jest ulicą osiedlową, odchodzącą od ulicy Braci Niemojowskich. Bezpośredni dostęp do nieruchomości z ulicy Taczanowskiego, która jest drogą o nawierzchni asfaltowej, z urządzonymi chodnikami (dz. ewid. nr 1/75, właściciel Miasto Kalisz w zarządzie Dróg Miejskich).

Sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

W bliskiej odległości Szkoła Podstawowa nr 9.

Opis gruntu, zagospodarowanie terenu.

Nieruchomość obejmuje działkę ewidencyjną nr 1/26 powierzchni 228 m<sup>2</sup>. Działka w kształcie prostokąta o wymiarach ok. 8 m front, ok. 28 m głębokość. Teren płaski, z urządzonym trawnikiem i nasadzeniami krzewów i pojedynczych drzew. Podejścia i podjazdy utwardzone kostką brukową.

Brak frontowego ogrodzenia. Pozostała część nieruchomości ogrodzona betonowym płotem.

Działka zabudowana została segmentem mieszkalnym w zabudowie szeregowej.

Nieruchomość wyposażona jest w następującą infrastrukturę techniczną:

- sieć elektroenergetyczną
- sieć wodociągową
- sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej

Budynek mieszkalny

Jednorodzinny budynek mieszkalny, niepodpiwniczony, w zabudowie szeregowej (segment środkowy), jednokondygnacyjny, z wiatą na samochód.

Obiekt wykonany w konstrukcji mieszanej: drewniano-murowanej.

Dane techniczne (wg dokumentacji technicznej):

Powierzchnia zabudowy: 76,40 m<sup>2</sup>

Powierzchnia użytkowa: 69,80 m<sup>2</sup>

Rok budowy: 1993

Program funkcjonalno-użytkowy budynku:

Parter

Lp.	Pomieszczenie	Pow.[m <sup>2</sup> ]
1.	przedsiónek	1,70
2.	korytarz	2,30
3.	sypialnia	13,50
4.	łazienka	5,40
5.	sypialnia	12,30

6. salon 26,90  
7. kuchnia 6,70  
8. spiżarnia 1,00  
RAZEM: 69,80

Wielkość powierzchni użytkowej ustalono na podstawie dokumentacji technicznej i kontrolnych pomiarów wykonanych w dniu wizji lokalnej

Opis rozwiązań materiałowo – konstrukcyjnych:

Fundamenty ławy fundamentowe betonowe o szerokości 25 cm z betonu B 12,5

Ściany poprzeczne ściany murowane, pozostałe drewniane  
wewnętrzne – o konstrukcji drewnianej

Dach dwuspadowy, konstrukcji drewnianej, kryty dachówką cementową barwioną, ocieplony wełną mineralną

Tynki wewnętrzne i okładziny tynki gipsowe + malowanie, płytki ceramiczne w sanitariatach i pasie roboczym kuchni, w korytarzu na ścianach i suficie korek

Posadzki w przedpokoju, kuchni, łazience płytki ceramiczne, w pokojach deska drewniana, panele podłogowe i wykładzina dywanowa

Stolarzka okienna – PCV (starego typu)  
drzwiowa drewniana,

Instalacje  elektryczna

wodno-kanalizacyjna

grzewcza: ogrzewanie elektryczne + klimatyzator (typu szwedzkiego)

wentylacji grawitacyjnej

Stan techniczny budynku – zadawalający. Budynek nie wykazuje ponadnormatywnego zużycia technicznego i funkcjonalnego. Standard wykończenia i wyposażenia przeciętny. Wnętrza wykończone typowymi materiałami budowlanymi. Elementy wbudowane i armatura – typowe. Budynek wymaga bieżących konserwacji.

W budynku zamieszkują trzy zameldowane osoby.

**Przedmiotowa nieruchomość zapisana pod nr KW KZ1A/00039538/0 została oszacowana na łączną kwotę 264.000,00zł (słownie: dwieście sześćdziesiąt cztery tysiące złotych 00/100).**

**Biegła wraz z operatem przedłożyła rachunek za sporządzenie wyceny ww. nieruchomości zapisanej w KW KZ1A/00039538/0 na łączną kwotę 2.214,00zł (słownie: dwa tysiące dwieście czternaście złotych 00/100).**

**Komornik postanowił przyjąć operat jako przydatny do dalszego wykorzystania i przyznać biegłemu wynagrodzenie we wnioskowanej wysokości za sporządzenie opinii dotyczącej KZ1A/00039538/0.**