

Operat szacunkowy-wyciąg KZ1A/00039538/0

1. **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.
8. **Wartość rynkowa nieruchomości kreślona zostanie przez biegłego do dnia:** 12.02.2014r.

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.

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 km², 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 m². Działka w kształcie prostokąta o wymiarach ok. 8 m front, ok. 28 m głębokość. Teren płaski, z urządzonego 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 m²

Powierzchnia użytkowa: 69,80 m²

Rok budowy: 1993

Program funkcjonalno-użytkowy budynku:

Parter

Lp.	Pomieszczenie	Pow.[m ²]
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.	spizarnia	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

Stolarka 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.