

Operat szacunkowy KZ1A/00042647/1 - wyciąg

1. **opisu i oszacowania** nieruchomości stanowiącej działka nr 3/4 o pow. 0,3659 ha położonej: 62-800 Kalisz, ul. Częstochowska 77, dla której **Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych** prowadzi księgę wieczystą o numerze **KW 42647 [NKW KZ1A/00042647/1]** stanowiącej własność Jacka Wojtaś.

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

działka nr 3/4 o pow. 0,3659 ha, zabudowana budynkiem magazynowo-mieszkalnym, wiatą magazynową.

3. **Stwierdzone prawa i obciążenia:**

Wzmianki o prowadzonej egzekucji.

Hipoteka BOŚ w Łodzi, ZUS Ostrów Wlkp., Urzędu Miejskiego w Kaliszu we wspólnościach jak w załączonym wypisie z KW.

4. **Umowy ubezpieczenia** - nie stwierdzono

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

W posiadaniu Spółki Jawnej WIRAX i jej wspólników Stanisława Biłata, Jacka Wojtaś i Stanisława Mazurowskiego.

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

Była wykorzystywana na cele prowadzonej działalności gospodarczej.

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

operat szacunkowy zabudowanej nieruchomości komercyjnej, położonej w Kaliszu przy ulicy Częstochowskiej 77, w jednostce ewidencyjnej 306101_1–M.Kalisz, obrębie geodezyjnym 085 Rypinek, zapisanej w ewidencji gruntów jako działka nr 3/4 o powierzchni 0.3659 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą nr KZ1A/00042647/1.

W dziale III KW 42647 widnieją wpisy:

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Magellan S.A.
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Maria Pluta
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Robert Dziecielski
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Wiesław Kołata

W dziale IV KW 42647 widnieją wpisy hipotek:

- Hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 405.000,00zł na rzecz Bank Ochrony Środowiska S.A. w Łodzi, Oddział w Ostrowie Wlkp.
- Hipoteka przymusowa na kwotę 1.137,60zł na rzecz w ZUS Oddział w Ostrowie Wlkp.
- Hipoteka przymusowa na kwotę 9.983,70zł na rzecz Miasta Kalisz

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości zabudowanej:

Wycenie podlega:

- Grunt wraz z infrastrukturą techniczną.

Lp	Nr KW	Obręb	Arkusze mapy	Nr działki	Powierzchnia [m ²]	Właściciel
1	2	3	4	5	6	7
KALISZ, UL. CZĘSTOCHOWSKA 77						
1	KZ1A/000042647/1	0085 RYPINEK	1	3/4	3 659	1/1 Wojtaś Jacek

- Budynki:

- jednokondygnacyjny budynek magazynowo-warsztatowy, o powierzchni użytkowej 361,40 m²,
- wiatą magazynową o powierzchni użytkowej 30,00 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. budynków w instalacje i urządzenia trwale z nimi związane (instalacje wewnętrzne, urządzenia sanitarne itp.).

Oznaczenie nieruchomości według wpisu do rejestru gruntów

województwo: wielkopolskie
jednostka ewidencyjna: 306101_1-M.Kalisz
obręb: 0085, 085 Rypinek
nr jednostki rejestrowej: G2
powierzchnia: 0.3659 ha
właściciel: 1/1 Wojtaś Jacek

Oznaczenie działki		Położenie gruntów	Symbol użytku	Powierzchnia w ha		Nr KW
arkusz	nr dz.			użytków i klas	działki	
1	3/4	Częstochowska 77	Bi	0.3659	0.3659	KW 42647

Stwierdzono zgodność pomiędzy wpisami w księdze wieczystej a wpisami w rejestrze gruntów.

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).

Kalisz współtworzy wraz z [Ostrowem Wielkopolskim](#) i zespołem [Skalmierzyc](#), [konurbację](#) i [okręg przemysłowy](#). Powierzchnia miasta wynosi 69,8 km², którą za LOKALIZACJA W OBRĘBIE MIASTA

Wyceniana nieruchomość położona jest w strefie pośredniej miasta, przy ulicy Częstochowskiej 77, w obrębie Rypinek. Rypinek, to jedna z [dzielnic Kalisza](#) zamieszkiwana przez około 5.100 mieszkańców. Jest to dzielnica o mieszanej funkcji, w części mieszkaniowa, ze zdecydowaną przewagą zabudowy jednorodzinnej, w części produkcyjno-usługowo-handlowa. Centralnym punktem dzielnicy jest [kościół św. Gotarda](#) mieszczący się przy [ul. Częstochowskiej](#). Dzielnica Rypinek jest ściśle związana z dzielnicą Zagorzynek.

Ulica Częstochowska stanowi jeden z głównych ciągów komunikacyjnych miasta, trasę wylotową w kierunku Grabowa. Wzdłuż ulicy Częstochowskiej rozciąga się głównie zabudowa przemysłowa i usługowa. Ulica uzbrojona jest we wszystkie media, jest ulicą utwardzoną asfaltem, z urządzonymi chodnikami i oświetleniem ulicznym.

Wyceniana nieruchomość nie jest usytuowana bezpośrednio przy ulicy Częstochowskiej, położona jest na zapleczu bocznej nitki ulicy (w drugiej linii zabudowy), w odległości ok. 200 m od głównego ciągu ulicy Częstochowskiej.

mieszkuje ok. 103 tys. mieszkańców.

DOSTĘPNOŚĆ

Wyceniana nieruchomość dojazd do drogi publicznej - bocznej nitki ulicy Częstochowskiej o nawierzchni w części utwardzonej asfaltem, w części gruntowej (dz. nr 36/1, użytek „dr”) ma zapewniony poprzez ustanowioną drogę konieczną o szerokości 6 m przez dz. nr 5/3 (KZ1A/00039181/2) oraz dz. nr 5/2 (KZ1A/00001497/5).

Wyceniana działka znajduje się ok. 200 m od głównego ciągu ul. Częstochowskiej – stanowiącej trasę wylotową z miasta.

SĄSIEDZTWO

W najbliższym otoczeniu znajdują się tereny z zabudową przemysłową oraz zabudową usługową. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi Hotel Seven oraz obiekty produkcyjno-magazynowe.

Opis gruntu, zagospodarowanie terenu.

Przedmiotowa nieruchomość stanowi jedną działkę gruntu nr 3/4 o powierzchni 0.3659 ha, o kształcie geometrycznym. Podjazdy, podejścia utwardzone są płytami betonowymi i trylinką. Nieruchomość od strony drogi dojazdowej ogrodzona parkanem z prętów stalowych osadzonych na słupkach stalowych w podmurówce betonowej z zabezpieczeniem drutem kolczastym.

Na terenie nieruchomości znajduje się napowietrzna linia energetyczna.

Nieruchomość posiada dostęp do następującej infrastruktury technicznej:

- sieci elektroenergetycznej
- sieci wodociągowej
- sieci kanalizacji sanitarnej
- sieci teletechnicznych
- **Budynek magazynowo-warsztatowy**

Budynek jednokondygnacyjny, bez podpiwniczenia, pełni funkcję magazynowo-warsztatową.

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy	403,60 m ²
Powierzchnia użytkowa	361,40 m ²
Kubatura	1493,00 m ³
Rok budowy	lata 90-te XX w.

Opis rozwiązań materiałowo – konstrukcyjnych:

Fundamenty	żelbetowe, wylewane
Ściany	z cegły pełnej i pustaków żuźlowych „Alfa”
Słupy i podciągi	stalowe
Obróbki blacharskie	rynny i rury spustowe aluminiowe
Dach	o konstrukcji stalowej kryty blachą
Tynki wewnętrzne	cementowo-wapienne
Posadzki	posadzka cementowa
Stolarka	okna w ramach stalowych, bramy stalowe
Instalacje	• elektryczna

Stan techniczny obiektu – średni. Zużycie techniczne odpowiada normalnemu zużyciu wynikającemu z wieku. Standard materiałów wykończeniowych – niski.

UWAGA - Biegły nie uzyskał dokumentów potwierdzających stan formalno-prawny budynku z urządzeniami. Biorąc pod uwagę wiek budynku, jego ujawnienie na mapie ewidencyjnej, uznano że został wybudowany i przyjęty do użytkowania zgodnie z przepisami prawa.

• **Wiata magazynowa**

Wiata przybudowana do budynku na sąsiedniej nieruchomości. Konstrukcja wiaty stalowa, obudowana blachą fałdową, wrota stalowe, dach jednospadowy.

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy	31,50 m ²
Powierzchnia użytkowa	30,00 m ²
Kubatura	94,00 m ³

UWAGA – Obiekt nie został ujawniony na mapie ewidencyjnej.

Przedmiotowa nieruchomość zapisana pod nr KW KZ1A/00042647/1 została oszacowana na łączną kwotę 424.000,00zł (słownie: czterysta dwadzieścia cztery tysiące złotych 00/100).









