

Operat szacunkowy KZ1A/00039673/8 - wyciąg

opisu i oszacowania nieruchomości stanowiącej działka nr 5/4, teren zabudowy innej o pow. 0,2933 ha położonej: 62-800 Kalisz, ul. Częstochowska 77, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW 39673 [NKW KZ1A/00039673/8] stanowiącej własność Stanisława Biłata.

2. Budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia:

działka nr 5/4, teren zabudowy innej o pow. 0,2933ha, zabudowanej budynkiem magazynowo-produkcyjnym.

3. Stwierdzone prawa i obciążenia:

Wzmianki o prowadzonej egzekucji, służebność drogi, hipoteka na rzecz BGŻ Kalisz.

4. Umowy ubezpieczenia - nie stwierdzono

5. Osoby w których posiadaniu znajduje się nieruchomość:

W posiadaniu Stanisława Biłata.

6. Sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika:

Wykorzystywana jako skład materiałów budowlanych.

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 5/4 o powierzchni 0.2933 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą nr KZ1A/00039673/8.

W dziale III KW 39673 widnieją wpisy:

Ograniczone prawo rzeczowe – służebność drogi koniecznej o szerokości 6 metrów służy dla kaźdoczesnych właścicieli nieruchomości opisanej w księdze wieczystej KW nr 11217 obciąża również tę nieruchomość po przeniesieniu z KW 1497

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Magellan S.A.
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Maria Pluta
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Robert Dzięcielski
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Wisława Kołata

W dziale IV KW 39673 widnieją wpisy hipotek:

- Hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 2.400.000,00zł na rzecz Banku Gospodarki Żywnościowej S.A. Oddział Operacyjny w Kaliszu.

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/użytkownik wieczysty
1	2	3	4	5	6	7
KALISZ, UL. CZĘSTOCHOWSKA 77						
1	KZ1A/000039673/8	0085 RYPINEK	1	5/4	2 933	1/1 Biłat Stanisław

- Budynki:
 - budynek magazynowo-produkcyjny, jednokondygnacyjny, bez podpiwniczenia, o powierzchni użytkowej 1127,00 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

województwo: wielkopolskie
jednostka ewidencyjna: 306101_1-M.Kalisz
obręb: 0085, 085 Rypinek
nr jednostki rejestrowej: G14
powierzchnia: 0.2933 ha
właściciel: 1/1 Biłat Stanisław

Oznaczenie działki		Położenie gruntów	Symbol użytku	Powierzchnia w ha		Nr KW
arkusz	nr dz.			użytków i klas	działki	
1	5/4	Częstochowska 77	Bi	0.2933	0.2933	KW 39673

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

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 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 zamieszkuje ok. 103 tys. mieszkańców.

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 głównej nitki ulicy, w odległości ok. 200 m.

DOSTĘPNOŚĆ

Wyceniana nieruchomość położona jest bezpośrednio przy bocznej nitce ulicy Częstochowskiej w części o nawierzchni utwardzonej asfaltem w części o nawierzchni gruntowej (dz. nr 36/1, użytek „dr”), z której posiada urządzony zjazd. 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 5/4 o powierzchni 0.2933 ha, o kształcie zbliżonym do prostokąta o wymiarach ok. 105 m szerokość, ok. 28 m głębokość. Teren częściowo utwardzony płytami betonowymi, ogrodzony od strony drogi dojazdowej parkanem z prętów stalowych osadzonych na słupkach stalowych w podmurówce betonowej z zabezpieczeniem drutem kolczastym. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem magazynowo-produkcyjnym.

Na terenie nieruchomości znajduje się napowietrzna linia energetyczna.

Nieruchomość posiada dostęp do następującej infrastruktury technicznej:

- sieci elektroenergetycznej
- sieci wodociągowej
- sieci teletechnicznych

Budynek magazynowo-produkcyjny

Budynek wolno stojący, jednokondygnacyjny, bez podpiwniczenia. Budynek składa się z dwóch części wybudowanych w różnych okresach.

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy	1 230,00 m ²
Powierzchnia użytkowa	1 127,00 m ²
Rok budowy	lata 70-te XX w.

Opis rozwiązań materiałowo – konstrukcyjnych:

Fundamenty	żelbetowe, wylewane
Konstrukcja	stalowa
Ściany	w części z cegły pełnej i pustaków żuźlowych „Alfa”, w części z blachy
Dach	dwuspadowy o konstrukcji stalowej, pokryty eternitem
Obróbki blacharskie	rynny i rury spustowe stalowe
Elewacja	cementowo-wapienna oraz blacha
Tynki wewnętrzne	cementowo-wapienne,
Posadzki	posadzka cementowa
Stolarka	okna stalowe i drewniane, bramy stalowe
Instalacje	<ul style="list-style-type: none">• elektryczna• wodno-kanalizacyjna• odgromowa

Stan techniczny obiektu – słaby. Zużycie techniczne odpowiada zużyciu wynikającemu z wieku, powiększonemu o brak bieżących konserwacji i remontów.

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.

Przedmiotowa nieruchomość zapisana pod nr KW KZ1A/00039673/8 została oszacowana na łączną kwotę 309.000,00zł (słownie: trzysta dziewięć tysięcy złotych 00/100).





