

Operat szacunkowy - wyciąg KZ1A/00067733/2

1. Opisu i oszacowania wieczystego użytkowania nieruchomości stanowiącej działka nr 6/19, tereny przemysłowe o pow. 0,5583ha położonej: 62-800 Kalisz, ul. Majkowska, dla której **Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych**

prowadzi księgę wieczystą o numerze **KW 67733** [NKW KZ1A/00067733/2]

2. Budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia:

działka nr 6/19, tereny przemysłowe o pow. 0,5583ha zabudowana dwoma halami produkcyjnymi.

3. Stwierdzone prawa i obciążenia:

Wzmianki o prowadzonej egzekucji w sprawach KM 1517/13, KM 674/14 i KM 676/14.

Hipoteki od poz. 1-6 na rzecz BGŻ Kalisz, pod poz. 7 na rzecz BRE Bank S.A. w Warszawie.

4. Umowy ubezpieczenia - nie stwierdzono

5. Osoby w których posiadaniu znajduje się nieruchomość:

W posiadaniu spółki.

6. Sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika:

Wykorzystywane do produkcji i usług budowlanych.

7. Zgłoszone prawa do nieruchomości - nie zgłoszono

operat szacunkowy nieruchomości komercyjnej, położonej w Kaliszu przy ulicy Majkowskiej 19A, w jednostce ewidencyjnej 306101_1–M.Kalisz, obręb geodezyjnym 019 Piskorzewie, zapisana w ewidencji gruntów jako działka nr 6/19 o powierzchni 0.5583 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą nr KZ1A/00067733/2.

W dziale III KW 67733 widnieją wpisy:

- Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość na rzecz Miasta Kalisza
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Skorut Systemy Solarne Sp. z o.o. w Myślenicach
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Piotr Sady
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz 3D Personnel Sp. Z o.o. we Wrocławiu
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Elko Sp.J. P.Kłosiński, D.Mizerski, J.Staszak
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz PERI Polska Sp. z o.o. w Płochocinie
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Roberta Kałużnego
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Zdzisława Detka

W dziale IV KW 67733 widnieją wpisy hipotek:

- Hipoteka umowna zwykła na kwotę 837.331,00zł na rzecz Banku Gospodarki Żywnościowej S.A. w Warszawie
- Hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 418.665,50zł na rzecz Banku Gospodarki Żywnościowej S.A. w Warszawie
- Hipoteka umowna zwykła na kwotę 500.000,00zł na rzecz Banku Gospodarki Żywnościowej S.A. w Warszawie
- Hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 250.000,00zł na rzecz Banku Gospodarki Żywnościowej S.A. w Warszawie
- Hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 728.250,00zł na rzecz Banku Gospodarki Żywnościowej S.A. w Warszawie
- Hipoteka umowna na kwotę 600.000,00zł na rzecz Banku Gospodarki Żywnościowej S.A. w Warszawie
- Hipoteka umowna łączna na kwotę 1.650.000,00zł na rzecz BRE Bank S.A. w Warszawie
- Hipoteka przymusowa na kwotę 33.648,00zł na rzecz Miasta Kalisza.

Wycenie podlega:

- Grunt w użytkowaniu wieczystym do dnia 27.05.2092 r.

Lp	Nr KW	Obręb	Arkusz mapy	Nr działki	Powierzchnia [m ²]	Właściciel/użytkownik wieczysty
1	2	3	4	5	6	7
KALISZ, UL. MAJKOWSKA 19A						
1	KZ1A/000067733/2	0019 PISKORZEWIE	1	6/19	5 583	SKARB PAŃSTWA/ J.A.M Sp. z o.o.

- Budynki:
 - budynek warsztatowy z częścią biurowo-socjalną, jednokondygnacyjny, bez podpiwniczenia, o powierzchni użytkowej 791,93 m²,
 - budynek produkcyjny, jednokondygnacyjny, bez podpiwniczenia, o powierzchni użytkowej 470,77 m²,
 - budynek sprężarkowni, jednokondygnacyjny, bez podpiwniczenia, o powierzchni użytkowej 37,00 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: 0019, 019 Piskorzewie
nr jednostki rejestrowej: G.23
powierzchnia: 0.5583 ha
właściciel: 1/1 Skarb Państwa
użytkownik wieczysty: 1/1 J.A.M Sp. z o.o.

Oznaczenie działki		Położenie gruntów	Symbol użytku	Powierzchnia w ha		Nr KW
arkusz	nr dz.			użytków i klas	działki	
1	6/19	Majkowska 19a	Ba	0.5583	0.5583	KZ1A/00067733/2

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

według wyciągu z kartoteki budynków:

Nr ewid. bud.	Oznaczn. 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. bn.	inne ch	lokali	pom. przyn.		
1	0019-6/18, 0019-6/19	Majkowska 19a	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	0	0	0.00	0.00	297	1/0
2	0019-6/19	Majkowska 19a	transportu i łączności	0	0	0.00	0.00	41	1/0
3	0019-6/19	Majkowska 19a	przemysłowe	0	0	0.00	0.00	764	1/0
4	0019-6/19	Majkowska 19a	przemysłowe	0	0	0.00	0.00	42	1/0
5	0019-6/19	Majkowska 19a	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	0	0	0.00	0.00	200	1/0

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 północnej części miasta Kalisza, przy ulicy Majkowskiej 19a, w obrębie Piskorzewie, w strefie pośredniej względem centrum miasta. Ulica Majkowska stanowi jeden z głównych ciągów komunikacyjnych miasta. Okolica nieruchomości ma charakter przemysłowy, gdzie skoncentrowana została działalność produkcyjno-usługowo-handlowa.

DOSTĘPNOŚĆ

Nieruchomość ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ulicy Majkowskiej (dz. nr 10, użytek „dr”), która jest ulicą dwukierunkową z czterema pasami ruchu. Ulica jest oświetlona, z nawierzchnią asfaltową i urządzonymi chodnikami. Nieruchomość posiada urządzone zjazd z ulicy.

SĄSIEDZTWO

W najbliższym sąsiedztwie znajdują się tereny przemysłowe, zabudowa komercyjna i handlowa. Otoczenie stanowią obiekty produkcyjno-magazynowe oraz m.in. Zakłady Przemysłu Spożywczego „Kaliszanka”, hipermarket Tesco.

Opis gruntu, zagospodarowanie terenu.

Przedmiotowa nieruchomość stanowi jedną działkę gruntu nr 6/19 o powierzchni 0.5583 ha, o kształcie geometrycznym. Teren częściowo utwardzony trylinką, oświetlony, w części ogrodzony parkanem z elementów aluminiowych oraz płyt betonowych. Nieruchomość posiada dostęp do następującej infrastruktury technicznej:

- sieci elektroenergetycznej
- sieci wodociągowej
- sieci kanalizacji sanitarnej
- sieci teletechnicznych

Budynki

- **Budynek warsztatowy z częścią biurowo-socjalną.**

Budynek wolno stojący, jednokondygnacyjny, bez podpiwniczenia.

Dane techniczne:		Źródło informacji:
Powierzchnia zabudowy	805,00 m ²	Kartoteka budynków
Powierzchnia użytkowa	791,93 m ²	Pomiar własny w dniu wizji terenowej
Rok budowy	1978	

Lp.	Pomieszczenie	Powierzchnia [m ²]
1.	hala warsztatowa	285,00
2.	kotłownia	17,40
3.	archiwum	17,40
4.	korytarz	10,33
5.	biuro	18,75

6.	archiwum	5,25
7.	wc	2,60
8.	korytarz	14,00
9.	umywalnia	17,70
10.	hala produkcyjna	73,30
11.	stołówka	13,20
12.	szatnia	13,60
13.	hala produkcyjna	303,40
RAZEM:		791,93

Wielkość powierzchni budynku ustalono na podstawie:

własnych pomiarów inwentaryzacyjnych zgodnie z normą PN-70/B-04365:	X
---	----------

Opis rozwiązań materiałowo – konstrukcyjnych:

Fundamenty	betonowe, wylewane
Konstrukcja	żelbetowa prefabrykowana
Ściany	z cegły ceramicznej i siporexu
Stropodach	prefabrykowany z płyt korytkowych, na dźwigarach stalowych, kryty papą
Obróbki blacharskie	rynny i rury spustowe aluminiowe
Elewacja	tynk cementowo-wapienny
Tynki wewnętrzne	cementowo-wapienne, malowane farbami akrylowymi, w pomieszczeniach sanitarnych płytki ceramiczne
Posadzki	w pomieszczeniach biurowych i socjalnych płytki ceramiczne, w pozostałych posadzka cementowa
Stolarka	okna PCV i aluminiowe, drzwi aluminiowe i płytowe bramy stalowe oraz drewniane w okuciach stalowych
Instalacje	<ul style="list-style-type: none"> • elektryczna • wodno-kanalizacyjna • grzewcza: centralne ogrzewanie z nagrzewnicami (kocioł olejowy) • centralny odkurzacz do pyłów aluminiowych • wentylacji • odgromowa

Stan techniczny obiektu – zadowalający. W budynku prowadzone są bieżące konserwacje i remonty. Zużycie techniczne odpowiada normalnemu zużyciu wynikającemu z wieku, pomniejszonemu o przeprowadzone modernizacje w trakcie użytkowania.

• **Budynek produkcyjny**

Budynek wolno stojący, jednokondygnacyjny, bez podpiwniczenia.

Dane techniczne:		Źródło informacji:
Powierzchnia zabudowy	497,00 m ²	Kartoteka budynków
Powierzchnia użytkowa	470,77 m ²	Pomiar własny w dniu wizji terenowej
Rok budowy	1980, przebudowa 2008-09	

Zestawienie pomieszczeń w budynku:

Lp	Pomieszczenie	Powierzchnia [m ²]
1.	hala produkcyjna	278,00 m ²
2.	hala produkcyjna	130,70 m ²
3.	magazyn	46,00 m ²
4.	biuro	11,42 m ²
5.	korytarz	4,65 m ²

RAZEM:	470,77 m²
---------------	-----------------------------

Wielkość powierzchni budynku ustalono na podstawie:

własnych pomiarów inwentaryzacyjnych zgodnie z normą PN-70/B-04365:	X
---	----------

Opis rozwiązań materiałowo – konstrukcyjnych:

Fundamenty	stopy fundamentowe betonowe, wylewane
Konstrukcja	stalowa, słupowa
Ściany	z płyt warstwowych (blacha+wełna mineralna+fasada z elementów aluminiowych)
Stropodach	płyta warstwowa
Obróbki	rynny i rury spustowe aluminiowe
Posadzki	w pomieszczeniu biurowym płytki ceramiczne, w halach posadzka przemysłowa
Stolarka	okna PCV i aluminiowe, brama rolowana aluminiowa
Instalacje	<ul style="list-style-type: none"> • elektryczna • wodno-kanalizacyjna • grzewcza: centralne ogrzewanie z nagrzewnicami • centralny odkurzacz do pyłów aluminiowych • wentylacji • odgromowa

Budynek w zadowalającym stanie technicznym. Remonty i konserwacje prowadzone są na bieżąco. Zużycie techniczne odpowiada normalnemu zużyciu wynikającemu z wieku, pomniejszonemu o przeprowadzone modernizacje w trakcie użytkowania.

• **Budynek sprężarkowni**

Budynek wolno stojący, jednokondygnacyjny, bez podpiwniczenia.

<u>Dane techniczne:</u>		Źródło informacji:
Powierzchnia zabudowy	42,00 m ²	Kartoteka budynków
Powierzchnia użytkowa	37,00 m ²	Pomiar własny w dniu wizji terenowej
Rok budowy	1978	

Opis rozwiązań materiałowo – konstrukcyjnych:

Fundamenty	ławy fundamentowe betonowe, wylewane
Ściany	murowane z cegły szczelinówki na zaprawie cementowo-wapiennej
Stropodach	żelbetowy, prefabrykowany, z płyt kanałowych, pokryty papą
Posadzka	cementowa zatarta na gładko
Stolarka	okna w ramach stalowych, bramy stalowe
Instalacje	<ul style="list-style-type: none"> • elektryczna

Budynek w średnim stanie technicznym, konstrukcja nienaruszona. Zużycie techniczne odpowiada normalnemu zużyciu wynikającemu z wieku

Na terenie nieruchomości posadowione są blaszane garaże oraz kiosk przenośny.

• **Budowle:**

Ogrodzenie – nieruchomość ogrodzona jest od strony frontowej parkanem z elementów aluminiowych, posiada bramę z elementów aluminiowych, otwieraną, ogrodzenie boczne częściowo z elementów aluminiowych i tylne stanowi płot betonowy.

Utwardzenia – teren utwardzony w części utwardzony kostką betonową (trylinką)

Przedmiotowa nieruchomość zapisana pod nr KW KZ1A/00067733/2 została oszacowana na łączną kwotę 1.834.000,00zł netto + VAT (słownie: jeden milion osiemset trzydzieści cztery tysiące złotych 00/100).

