

## Operat szacunkowy KZ1A/00039741/6 - wyciąg

**Nieruchomości przemysłowej, położonej w Kaliszu przy ulicy Częstochowskiej 77, Kalisz, w jednostce ewidencyjnej 306101\_1–M.Kalisz, obręb geodezyjnym 085 Rypinek, zapisana w ewidencji gruntów jako działka nr 5/1 o powierzchni 0.1208 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą nr KZ1A/00039741/6.**

### **W dziale III KW 39741 widnieją wpisy:**

Ograniczone prawo rzeczowe: służebność drogi koniecznej o szerokości 6m, służy dla każdorazowych właścicieli, nieruchomości opisanej w księdze wieczystej KW Nr 11217, obciąża również i tę nieruchomość. Na podstawie umowy

Zakres wyceny.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości zabudowanej:

□ Budynki:

budynek biurowy, dwukondygnacyjny, bez podpiwniczenia, o powierzchni użytkowej 262,63 m<sup>2</sup>, powierzchni zabudowy 164,00 m<sup>2</sup>

budynek magazynowy, jednokondygnacyjny z przybudowaną wiatą, o powierzchni użytkowej 398,70 m<sup>2</sup> (w tym: 294,50 m<sup>2</sup> bud. magazynowy i wiaty 104,20 m<sup>2</sup>), powierzchni zabudowy 427,00 m<sup>2</sup>

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.).

Uwaga!

Nieruchomość obciążona jest ograniczonym prawem rzeczowym: służebnością drogi koniecznej o szerokości 6 m, na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr KZ1A/00011217/2 (dz. nr 3/3).

Oznaczenie nieruchomości:

według wpisu do rejestru gruntów

WOJEWÓDZTWO:	wielkopolskie
JEDNOSTKA EWIDENCYJNA:	306101_1-M.Kalisz
OBRĘB:	0085, 085 Rypinek
NR JEDNOSTKI REJESTROWEJ:	G18
POWIERZCHNIA:	0.1208 ha
WŁAŚCICIEL:	1/3 Biłat Stanisław
	1/3 Mazurowski Sławomir
	1/3 Wojtaś Jacek

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

według wyciągu z kartoteki budynków

### **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. 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 km<sup>2</sup>, którą zamieszkuje ok. 102 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. 100 m.

### **DOSTĘPNOŚĆ**

Wyceniana nieruchomość położona jest bezpośrednio przy bocznej nitce ulicy Częstochowskiej, w części o nawierzchni utwardzonej asfaltem (dz. nr 36/1, użytek „dr”).

Wjazd na nieruchomość odbywa się przez działkę nr 5/2 (KZ1A/00001497/5, użytek „dr”, własność Miasto Kalisz), na której urządzona jest droga wewnętrzna.

Wyceniana działka znajduje się ok. 100 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 5/1 o powierzchni 0.1208 ha. Działka jest w całości zagospodarowana, tj. zabudowana obiektem składającym się z dwukondygnacyjnego budynku biurowego i przybudowanego jednokondygnacyjnego budynku magazynowego z wiatą; w pozostałej części utwardzona trylinką i kostką betonową.

Teren nieruchomości w części ogrodzony jest parkanem stalowym na podmurówce, z bramą stalową. Nieruchomość posiada dostęp do następującej infrastruktury technicznej:

- sieci elektroenergetycznej
- sieci wodociągowej
- sieci gazowej
- sieci teletechnicznych

### **Budynki**

- Budynek biurowy

Budynek w zabudowie zwartej z budynkiem magazynowym, dwukondygnacyjny, bez podpiwniczenia. W budynku znajdują się pomieszczenia biurowe, handlowe i socjalne. Obiekt w obecnym kształcie powstał w wyniku rozbudowy wcześniej istniejącego budynku magazynowego.

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy	164,00 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa	262,63 m <sup>2</sup>
Rok budowy	1964, rozbudowa 1996

Zestawienie pomieszczeń w budynku:

Parter	Piętro
--------	--------

Lp.	Pomieszczenie	Powierzchnia [m2]	Lp.	Pomieszczenie	Powierzchnia [m2]
1.	pokój kierownika	11,21	1.	kl. schodowa	22,16
2.	kl. schodowa	11,38	2.	sekretariat	11,97
3.	pom.	5,21	3.	biuro	25,92
4.	sklep	13,10	5.	salon	12,24
5.	sklep	44,67	6.	kuchnia	3,78
6.	szatnia	23,42	7.	archiwum	6,55
7.	szatnia	7,50	8.	łazienka	5,33
8.	łazienka	5,64	9.	biuro	25,93
9.	łazienka	3,40	10.	biuro	10,06
10.	kotłownia	3,44	11.	biuro	9,72
RAZEM:		128,98	RAZEM:		133,65
Łączna powierzchnia: 262,63 m2					

### Opis rozwiązań materiałowo – konstrukcyjnych:

Fundamenty żelbetowe, wylewane, ściany fundamentowe z bloczków betonowych  
 Ściany w części z cegły pełnej i pustaków żuźlowych „Alfa”, zewnętrzne ocieplone styropianem  
 Słupy, podciąg stalowe  
 Dach stropodach płaski, kryty papą  
 Obróbki z blachy ocynkowanej  
 Schody betonowe wykończone płytkami ceramicznymi  
 Posadzki płytki ceramiczne, wykładzina dywanowa  
 Elewacja tynk mineralny  
 Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne, malowanie, płytki ceramiczne  
 Stolarka okna PCW, drzwi drewniane i aluminiowe  
 Instalacje  elektryczna  
 wodno-kanalizacyjna  
 centralnego ogrzewania  
 gazowa  
 teletechniczne  
 alarmowa  
 odgromowa

Stan techniczny obiektu – zadowalający. Zużycie techniczne odpowiada zużyciu wynikającemu z wieku, pomniejszonemu o bieżące konserwacje i remonty.

W trakcie użytkowania budynek podlegał remontom i modernizacjom przystosowującym go do współczesnych wymogów techniczno-funkcjonalnych.

Budynek magazynowy

Budynek w zabudowie zwartej z budynkiem biurowym. Obiekt jednokondygnacyjny, bez podpiwniczenia. W budynku znajdują się pomieszczenia magazynowe. Do budynku przybudowana jest wiata obudowana.

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy (z wiatą)	427,00 m2
Powierzchnia użytkowa	398,70 m2
w tym:	
powierzchnia użytkowa bud. magazynowego	294,50 m2
powierzchnia wiaty	104,20 m2
Rok budowy	1964

### Zestawienie pomieszczeń w budynku:

Lp. Pomieszczenie Powierzchnia [m2]

1.	hala	147,30
2.	pom. magazynowe	71,90
3.	pom. magazynowe	75,30
4.	wiata	104,20
RAZEM:		398,70

### **Opis rozwiązań materiałowo – konstrukcyjnych:**

Fundamenty żelbetowe, wylewane

Ściany w budynku magazynowym z cegły ceramicznej na zaprawie cementowo-wapiennej; wiata – obudowa z blachy i płyt wiórowo-cementowych

Słupy, podciągi w budynku magazynowym żelbetowe; konstrukcja wiaty stalowa

Dach W budynku magazynowym stropodach żelbetowy płaski, kryty papą; wiat pokrycie z blachy

Posadzki betonowe zatarte na gładko

Elewacja tynk cementowo-wapienny

Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne

Stolarka okna w ramach stalowych, bramy stalowe

Instalacje  elektryczna

Stan techniczny obiektu – średni. Zużycie techniczne odpowiada zużyciu wynikającemu z wieku, pomniejszonemu o bieżące konserwacje i remonty.

UWAGA - Biegły nie uzyskał dokumentów potwierdzających stan formalno-prawny budynków z urządzeniami. Biorąc pod uwagę wiek budynków, ich ujawnienie na mapie ewidencyjnej, uznano że zostały wybudowane i przyjęte do użytkowania zgodnie z przepisami prawa.

**Przedmiotowa nieruchomość zapisana pod nr KW KZ1A/00039741/6 została oszacowana na łączną kwotę 590.000,00zł netto (słownie: pięćset dziewięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100).**