

Operat szacunkowy KZ1A/00040025/1 - wyciąg

operat szacunkowy nieruchomości przemysłowej, położonej w Kaliszu przy ulicy Majkowskiej 19, w jednostce ewidencyjnej 306101_1–M. Kalisz, obrębie geodezyjnym 019 Piskorzewie, zapisana w ewidencji gruntów jako działka nr 6/18 o powierzchni 0.5396 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą nr KZ1A/00040025/1.

W dziale III KW 40025 widnieją wpisy:

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz PKO BP S.A. w Warszawie
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz DSS Interacciai sp. z o.o.
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Elektryk Sp. z o.o.
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz „Kalmer” Sp.J. Pilasz i Jankowski

W dziale IV KW 40025 widnieją wpisy hipotek:

- Hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 750.000,00zł na rzecz Banku BGŻ S.A. w Warszawie
- Hipoteka umowna zwykła na kwotę 2.200.000,00zł na rzecz Banku BGŻ S.A. w Warszawie
- Hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 1.100.000,00zł na rzecz Banku BGŻ S.A. w Warszawie
- Hipoteka przymusowa na kwotę 61.552,05zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolskim
- Hipoteka przymusowa na kwotę 76.702,05zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolskim
- Hipoteka przymusowa na kwotę 19.395,30zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolskim
- Hipoteka przymusowa na kwotę 6.631,20zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolskim
- Hipoteka przymusowa na kwotę 407.188,60zł na rzecz Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Kaliszu
- Hipoteka przymusowa na kwotę 197.073,45zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolskim
- Hipoteka przymusowa na kwotę 48.892,05zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolskim
- Hipoteka przymusowa na kwotę 11.777,10zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolskim
- Hipoteka przymusowa na kwotę 61.694,10zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolskim
- Hipoteka przymusowa na kwotę 18.495,30zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolskim
- Hipoteka przymusowa na kwotę 4.007,10zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolskim
- Hipoteka przymusowa na kwotę 1.808,70zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolskim
- Hipoteka przymusowa na kwotę 6.949,35zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolskim
- Hipoteka przymusowa na kwotę 20.222,70zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolskim
- Hipoteka przymusowa na kwotę 7.355,10zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolskim
- Hipoteka przymusowa na kwotę 14.715,15zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolskim
- Hipoteka przymusowa na kwotę 20.491,05zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolskim
- Hipoteka przymusowa na kwotę 7.897,65zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolskim
- Hipoteka przymusowa na kwotę 35.953,50zł na rzecz Miasta Kalisza
- Hipoteka przymusowa na kwotę 7.367,70zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolskim
- Hipoteka przymusowa na kwotę 2.363,85zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolskim
- Hipoteka przymusowa na kwotę 5.446,65zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolskim
- Hipoteka przymusowa na kwotę 1.700,40zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolskim
- Hipoteka przymusowa na kwotę 19.965,00zł na rzecz Miasta Kalisza
- Hipoteka przymusowa na kwotę 2.522,25zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolskim
- Hipoteka przymusowa na kwotę 5.550,90zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolskim
- Hipoteka przymusowa na kwotę 278.594,40zł na rzecz Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Kaliszu
- Hipoteka przymusowa na kwotę 15.972,00zł na rzecz Miasta Kalisza

Zakres wyceny.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności nieruchomości budynkowych

Wycenie podlega:

- Grunt w użytkowaniu wieczystym do dnia 27.05.2092 r.

Nr KW	Obręb	Arkusze mapy	Nr działki	Powierzchnia [m ²]	Właściciel/użytkownik wieczysty
1	2	3	4	5	6
Kalisz, ul. Majkowska 19					
KZ1A/00040025/1	019 Piskorzewie	1	6/18	5396	Skarb Państwa/ „J.A.M. INOX PRODUKT” sp. z o.o.

*** Budynki stanowiące odrębną nieruchomość:**

- budynek biurowy, jednokondygnacyjny, bez podpiwniczenia, o powierzchni użytkowej 301,48 m², powierzchni zabudowy 374,00 m²
- budynek produkcyjny, jednokondygnacyjny, bez podpiwniczenia, o powierzchni użytkowej 1108,54 m², powierzchni zabudowy 1108,00 m²
- budynek magazynowy jednokondygnacyjny, bez podpiwniczenia, o powierzchni użytkowej 165,71 m², powierzchni zabudowy 174,72 m²
- budynek kotłowni o powierzchni użytkowej 62,00 m², powierzchni zabudowy 74,00 m² z przybudowaną wiatą o powierzchni zabudowy 49,00 m²
- portiernia jednokondygnacyjna, bez podpiwniczenia, o powierzchni zabudowy 19,00 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.12
POWIERZCHNIA: 0.5396 ha
WŁAŚCICIEL: 1/1 Skarb Państwa
UŻYTKOWNIK WIECZYSTY: 1/1 „J.A.M. INOX PRODUKT”, sp. z o.o. w Kaliszu

Oznaczenie działki		Położenie gruntów	Symbol użytku	Powierzchnia w ha		Nr KW
arkusz	nr dz.			użytków i klas	działki	
1	6/18	Majkowska 19	Ba	0.5396	0.5396	KZ1A/00040025/1

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

według wyciągu z kartoteki budynków:

Nr ewid. bud.	Oznac. 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.	innyc h	lokali	pom. przyn.		
1	0019-6/18	Majkowska 19	transportu i łączności	0	0	0.00	0.00	174	1/0
1	0019-6/18	Majkowska 19	przemysłowe	0	0	0.00	0.00	74	1/0
2	0019-6/18	Majkowska 19	przemysłowe	0	0	0.00	0.00	1108	1/0
6	0019-6/18	Majkowska 19	biurowe	0	0	0.00	0.00	374	1/0
7	0019-6/18	Majkowska 19	inne niemieszkalne	0	0	0.00	0.00	19	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 Prosną, w strefie wpływów trzech dużych ośrodków miejskich: Poznania, Łodzi i Wrocławia, z którymi posiada zadowalające połączenia komunikacyjne, kolejowe i autobusowe.

Kalisz 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; współtworzy wraz z Ostrowem Wielkopolskim i zespołem Skalmierzyc, konurbację i okręg przemysłowy. Powierzchnia miasta wynosi 69,8 km², którą zamieszkuje ok. 102 tys. mieszkańców.

LOKALIZACJA W OBRĘBIE MIASTA

Wyceniana nieruchomość położona jest w północnej części miasta Kalisza, przy ulicy Majkowskiej 19, 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.

DOŚTĘPNOŚĆ

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 urządzony 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 6/18 o powierzchni 0.5396 ha, o kształcie geometrycznym. Podejścia do budynków utwardzone kostką granitową, podjazdy i place utwardzone trylinką. Teren oświetlony, w części ogrodzony parkanem z elementów aluminiowych, w części zagospodarowany trawnikiem z nasadzeniami krzewów ozdobnych.

Nieruchomość posiada dostęp do następującej infrastruktury technicznej:

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

Budynki i budowle

- Budynek biurowo-socjalny

Budynek jednokondygnacyjny, bez podpiwniczenia, w zabudowie zwartej z budynkiem produkcyjnym.

Dane techniczne:

Powierzchnia użytkowa	-	301,48 m ²
Powierzchnia zabudowy	-	374,00 m ²
Rok budowy	-	1980
Remont generalny	-	2005/2006

Zestawienie pomieszczeń w budynku:

Lp	Pomieszczenie	Powierzchnia [m ²]
1.	wejście	6,00
2.	sekretariat	18,70
3.	gabinet	17,56
4.	wc	2,60
5.	wc	2,25
6.	korytarz	19,33
7.	biuro	46,36
8.	biuro	9,90
9.	biuro	12,30
10.	korytarz	4,40
11.	biuro	10,89
12.	biuro	8,60
13.	biuro	12,50
14.	biuro	11,92
15.	pom. techniczne	9,60
16.	łazienka	15,85
17.	wc	2,15
18.	kotłownia	4,00
19.	korytarz	15,82
20.	łazienka	8,05
21.	stołówka	16,95
22.	szatnia	34,50
23.	pom. socjalne	11,25
RAZEM		301,48

Opis rozwiązań materiałowo – konstrukcyjnych:

Fundamenty	żelbetowe
Ściany	z cegły ceramicznej i pustaków żużlocementowych, na zaprawie cementowo-wapiennej
Stropodach	prefabrykowany z płyt korytkowych, kryty blachą falistą ocynkowaną
Elewacja	aluminiowe płyty fasadowe
Tynki wewnętrzne	cementowo-wapienne, gipsowane, malowane farbami, w pomieszczeniach sanitarnych płytki ceramiczne
Posadzki	płytki ceramiczne, panele, wykładzina pcv, wykładzina dywanowa
Stolarka	okna PCV, drzwi wewnętrzne płytowe, zewnętrzne pcv
Instalacje	<ul style="list-style-type: none"> • elektryczna • wodno-kanalizacyjna • c.o. (kocioł olejowy) • wentylacji • teletechniczne • odgromowa

Stan techniczny obiektu – zadowalający. Zużycie techniczne odpowiada normalnemu zużyciu wynikającemu z wieku pomniejszonym o przeprowadzone remonty i modernizacje.

Budynek produkcyjny

Budynek jednokondygnacyjny, bez podpiwniczenia. Obiekt w zabudowie zwartej z budynkiem biurowym.

Dane techniczne:

Powierzchnia użytkowa - 1108,54 m²

Powierzchnia zabudowy - 1108,00 m²

Rok budowy - 1980

Remont generalny - 2005/2006

Zestawienie pomieszczeń w budynku:

Parter		
Lp	Pomieszczenie	Powierzchnia [m ²]
1.	hala	1027,14
2.	pom. techniczne	16,35
	RAZEM	1043,49
Antresola		
3.	biuro	11,30
4.	biuro	11,05
5.	magazyn	42,70
	RAZEM	65,05
Łącznie powierzchnia:		1108,54

Opis rozwiązań materiałowo – konstrukcyjnych:

Fundamenty	stopy i ławy fundamentowe betonowe
Konstrukcja	stalowo-żelbetowa, słupowa
Ściany	z płyt obornickich (blacha+wełna mineralna+fasada z elementów aluminiowych)
Stropodach	na konstrukcji stalowej płyta warstwowa
Posadzki	posadzka betonowa przemysłowa
Stolarka	okna stalowe typu przemysłowego brama segmentowa
Instalacje	<ul style="list-style-type: none"> • elektryczna • wodno-kanalizacyjna • grzewcza: centralne ogrzewanie z nagrzewnicami

	<ul style="list-style-type: none"> • 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 remonty i modernizacje.

Budynek magazynowy

Budynek, jednokondygnacyjny, bez podpiwniczenia. Obiekt przybudowany do budynku produkcyjnego.

Dane techniczne:

Powierzchnia użytkowa	-	165,71 m ²
Powierzchnia zabudowy	-	174,72 m ²
Kubatura	-	926,02 m ³
Rok budowy	-	2012

Budynek zrealizowany zgodnie z Projektem budowlanym rozbudowy istniejącej hali produkcyjnej o magazyn artykułów metalowych wykonanym przez mgr inż. arch. Przemysława Strugólewskiego i mgr inż. Ryszarda Popławskiego, Kalisz, październik 2009.

Budowa prowadzona była na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Kalisza WBUA.7353 -0676/09 z dnia 04.01.2010 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę obejmującą rozbudowę budynku hali produkcyjnej o magazyn artykułów metalowych, na terenie położonym w Kaliszu przy ul. Majkowskiej 19.

Zestawienie pomieszczeń w budynku:

Lp	Pomieszczenie	Powierzchnia [m ²]
1.	magazyn	165,71

Opis rozwiązań materiałowo - konstrukcyjnych:

Fundamenty	stopy żelbetowe, ściany fundamentowe betonowe
Konstrukcja	technologia lekkiego szkieletu stalowego
Ściany	z blachy falistej z izolacją ze styropianu
Stropodach	konstrukcji stalowej kratowo-płatwiowej, kryty płytami warstwowymi
Posadzka	cementowa przemysłowa
Stolarka	brama stalowa
Instalacje	<ul style="list-style-type: none"> • elektryczna

Budynek w dobrym stanie technicznym, konstrukcja nienaruszona.

Budynek kotłowni z wiatą

Budynek, jednokondygnacyjny, bez podpiwniczenia. Między budynkiem kotłowni a budynkiem produkcyjnym znajduje się wiatą obudowana blachą falistą, powierzchnia zabudowy wiaty 49,00 m².

Dane techniczne:

Powierzchnia użytkowa	-	62,00 m ²
Powierzchnia zabudowy	-	74,00 m ²
Rok budowy	-	1978

Zestawienie pomieszczeń w budynku:

Lp	Pomieszczenie	Powierzchnia [m ²]
1.	kotłownia	62,00

Opis rozwiązań materiałowo - konstrukcyjnych:

Konstrukcja	stalowa
Ściany	z blachy
Dach	konstrukcji stalowej kryty płytą falistą

Posadzka	cementowa przemysłowa
Stolarka	brama stalowa
Instalacje	• elektryczna

Obiekt w zadowalającym stanie technicznym, konstrukcja nienaruszona.

• **Budynek portierni**

Budynek wolno stojący, jednokondygnacyjny, bez podpiwniczenia.

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy - 19,00 m²

Opis rozwiązań materiałowo – konstrukcyjnych:

Fundamenty	betonowe, wylewane
Konstrukcja	stalowo-aluminiowa
Ściany	z płyt aluminiowych Reynobond ocieplone wełną mineralną
Stropodach	konstrukcji stalowej, pokryty blachą falistą, ocieplony wełną mineralną
Posadzka	betonowa
Stolarka	okienna i drzwiowa PCV
Instalacje	• elektryczna

Stan techniczny obiektu – zadowalający. Zużycie techniczne odpowiada normalnemu zużyciu wynikającemu z wieku pomniejszonemu o przeprowadzone remonty i modernizacje.

Przedmiotowe prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zapisanej pod nr KW KZ1A/00040025/1 zostało oszacowane na łączną kwotę 2.892.000,00zł netto (słownie: dwa miliony osiemset dziewięćdziesiąt dwa tysiące złotych 00/100).