

## Operat szacunkowy KZ1A/00045031/1 - wyciąg

operat szacunkowy nieruchomości niezabudowanej, położonej w Kaliszu, przy ulicy Częstochowskiej 212 F, w jednostce ewidencyjnej 306101\_1-M. Kalisz, obręb geodezyjnym 121 Rypinek, oznaczona w ewidencji gruntów nr 13/13 o powierzchni 0.1303 ha, zapisana księdze wieczystej nr KZ1A/00045031/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kaliszu.

### W dziale III KW 45031 widnieją wpisy:

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Miasta Kalisza Prezydenta Miasta Kalisza
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Kwitowski Sp. z o.o. w Gizałkach
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Hurtownia Motoryzacyjna GORDON Sp. z o.o.
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Janusza Wasik

### W dziale IV KW 45031 widnieją wpisy hipotek:

- Hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 124.928,00zł na rzecz Towarzystwa Ubezpieczeń Interrisk S.A. Vienna Insurance z/s w Warszawie Oddział w Poznaniu
- Hipoteka przymusowa na kwotę 5.040,00zł na rzecz Miasta Kalisza
- Hipoteka przymusowa na kwotę 1.206,00zł na rzecz Miasta Kalisza
- Hipoteka przymusowa na kwotę 32.929,65zł na rzecz Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Kaliszu
- Hipotek przymusowa na kwotę 665,10zł na rzecz Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Kaliszu

### 1 Zakres wyceny.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu niezabudowanego

#### Wycenie podlega:

- grunt w użytkowaniu wieczystym do dnia 15.11.2094 roku

Lp	Nr KW	Obręb	Arkusze mapy	Nr działki	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Właściciel/użytkownik wieczysty
1	2	3	4	5	6	7
KALISZ, UL. CZĘSTOCHOWSKA 212 F						
1	KZ1A/00045031/1	121 RYPINEK	1	13/13	1 303	1/1 Miasto Kalisz / 1/1 Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „KAL-CAR” sp. z o.o.

### 10znaczenie nieruchomości według wpisu do rejestru gruntów

województwo: wielkopolskie  
jednostka ewidencyjna: 306101\_1-M.Kalisz  
obręb: 0121, 121 Rypinek  
nr jednostki rejestrowej: G.30  
właściciel: 1/1 Miasto Kalisz  
użytkownicy wieczyści: 1/1 Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „KAL-CAR” sp. z o.o.

Oznaczenie działki		Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol użytku	Powierzchnia w ha		Nr KW
ark.	nr dz.				uż. i klas	działki	
1	13/13	Częstochowska 212F	zurbanizowane tereny niezabudowane	Bp	0.1303	0.1303	45031

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

### 2 Opis nieruchomości z uwzględnieniem stanu technicznego i użytkowego.

### 3 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. 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, 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. Odległość od głównego ciągu ulicy wynosi ok. 100 m.

#### DOSTĘPNOŚĆ

Nieruchomość posiada dostęp do bocznej nitki ulicy Częstochowskiej w części utwardzonej płytami betonowymi, w części żwirowej (działki nr: 13/25 – wł. Skarb Państwa, 13/16 – wł. M. Kalisz, użytek „dr”). Odległość od głównej nitki ulicy Częstochowskiej wynosi ok. 85 m.

#### SĄSIEDZTWO

W najbliższym otoczeniu znajdują się tereny z zabudową komercyjną oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

#### **4Opis gruntu, zagospodarowanie terenu.**

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość niezabudowana, obejmująca jedną działkę gruntu oznaczoną w ewidencji gruntów numerem geodezyjnym 13/13 o powierzchni 1303 m<sup>2</sup>, położona przy ul. Częstochowskiej 212F. Działka o kształcie trapezu, szerokość frontu ok. 30 m. Działka częściowo ogrodzona parkanem stalowym (ogrodzenie wspólne z nieruchomością sąsiadującą), bez bramy wjazdowej (brama wjazdowa znajduje się w ogrodzeniu nieruchomości sąsiedniej).

Przebieg sieci uzbrojenia terenu uwidoczniiony na powyżej zamieszczonym fragmencie mapy zasadniczej.

**Przedmiotowe prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zapisane pod nr KW KZ1A/00045031/1 zostało oszacowane na łączną kwotę 99.000,00zł netto (121.770,00zł brutto) słownie: sto dwadzieścia jeden tysięcy siedemset siedemdziesiąt złotych 00/100 brutto.**