

### **W dziale III KW 34012 widnieją wpisy:**

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Santander Consumer Bank S.A. we Wrocławiu
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz PKO BP S.A. w Warszawie

### **W dziale IV KW 34012 widnieją wpisy hipotek:**

- Hipoteka umowna zwykła na kwotę 114.680,00CHF na rzecz PKO BP S.A. w Warszawie
- Hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 34.404,00CHF na rzecz PKO BP S.A. w Warszawie
- Hipoteka przymusowa na kwotę 15.534,00zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolskim
- Hipoteka przymusowa na kwotę 7.000,20zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolskim
- Hipoteka przymusowa na kwotę 3.332,70zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolskim
- Hipoteka przymusowa na kwotę 4.948,86zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolskim
- Hipoteka przymusowa na kwotę 14.938,79zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolskim

### **Wycenie podlega:**

- Grunt wraz z infrastrukturą techniczną:

Lp	Nr KW	Obręb	Arkusze mapy	Nr działki	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Właściciel
1	2	3	4	5	6	7
<b>Kalisz, ul. Łomżyńska 16</b>						
1.	KZ1A/00034012/2	0152 Winiary	2	820	653	1/1 małż. Dudek Piotr i Dudek Joanna

- Budynki:

- wolno stojący jednorodzinny budynek mieszkalny, o powierzchni zabudowy 102,00 m<sup>2</sup>, powierzchni ogólnej 195,50 m<sup>2</sup>, powierzchni użytkowej 131,55 m<sup>2</sup>
- budynek garażowy o powierzchni zabudowy 44,00 m<sup>2</sup>, powierzchni użytkowej 36,70 m<sup>2</sup>

Wycena uwzględnia również, w sposób pośredni, budowle i instalacje oraz inne urządzenia trwale związane z gruntem nieruchomości (instalacje i przyłącza, ogrodzenie, utwardzenia terenu) oraz wyposażenie ww. budynku w instalacje i urządzenia trwale z nimi związane (instalacje wewnętrzne, urządzenia sanitarne itp.).

### **Oznaczenie nieruchomości według wpisu do rejestru gruntów**

**jednostka ewidencyjna:** 306101\_1-M. Kalisz

**obręb:** 0152 Winiary

**nr jednostki rejestrowej:** G586

**powierzchnia:** 0.0653 ha

**właściciel:** 1/1 małż. Dudek Piotr i Dudek Joanna

Oznaczenie działki		Bliższe określenie położenia	Określenie użytków		Powierzchnia w ha		Nr KW
ark.	nr dz.		Opis	Oznac.	użytków i klas	działki	
2	820	Łomżyńska 16	tereny mieszkaniowe	B	0.0653	0.0653	KZ1A/00034012/2

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.**

Wyceniana nieruchomość położona jest w pośredniej części Kalisza, w dzielnicy Winiary.

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. 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.

## **LOKALIZACJA W OBRĘBIE MIASTA**

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny położona jest w Kaliszu przy ulicy Łomżyńskiej 16, w dzielnicy Winiary.

Winiary, to prawobrzeżna dzielnica Kalisza, położona we wschodniej części miasta, pełniąc funkcje mieszkalne, przemysłowe i rekreacyjne. Liczba mieszkańców około 4500, powierzchnia około 6 km<sup>2</sup>. W dzielnicy dominuje zabudowa jednorodzinna. W części dzielnicy usytuowana jest zabudowa komercyjna, znajdują się tu m. in. Fabryka Winiary-Nestlé, Reco, Schnee. Winiary od Tyńca i Rajskowa (sąsiednich dzielnic) oddziela rzeka Swędrnia - dopływ rzeki Prosną. Winiary położone są na wzniesieniu dochodzącym do 40 m. Dzielnicę przecina linia kolejowa Kalisz-Łódź. W dzielnicy znajduje się przystanek kolejowy Kalisz Winiary.

## **DOSTĘPNOŚĆ**

Nieruchomość usytuowana jest narożnie przy ulicach: Łomżyńskiej (dz. nr 951/3, użytek „dr”) i Nałęczowskiej (dz. nr 950/2, użytek „dr”).

Ulica Łomżyńska posiada utwardzoną nawierzchnię gruntową, bez chodników; ulica Nałęczowska posiada nawierzchnię asfaltową z chodnikami z kostki betonowej. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp (dojście i wjazd) od strony ulicy Nałęczowskiej.

## **SĄSIEDZTWO**

Otoczenie nieruchomości stanowi jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa.

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

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość obejmująca jedną działkę gruntu nr 820 o powierzchni 653 m<sup>2</sup>. Działka narożnikowa, o kształcie zbliżonym do prostokąta o wymiarach ok. 22,5 m szerokość, ok. 29 m głębokość.

Teren nieruchomości ogrodzony w części parkanem z lameli drewnianych na podmurówce betonowej, w części parkanem z elementów betonowych; brama stalowa przesuwna. Podjazdy i podejścia utwardzone są kostką betonową, pozostały teren zagospodarowany zielenią (trawnik, nasadzenia krzewów).

Uzbrojenie terenu:

- sieć elektryczna
- sieć wodociągowa
- sieć kanalizacji sanitarnej do bezodpływowego zbiornika, możliwość podłączenia do sieci miejskiej
- sieć telekomunikacyjna

W ulicy przebiega sieć gazowa.

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym i budynkiem garażowym.

## **Budynki**

### **• Budynek mieszkalny.**

Wolno stojący jednorodzinny budynek mieszkalny, podpiwniczony, piętrowy ze strychem.

Na poziomie parteru zlokalizowano wiatrołap, dwupoziomowy salon z kominkiem, pokój – gabinet, kuchnię i łazienkę dostępne z usytuowanego centralnie przedpokoju.

Na piętrze zlokalizowano trzy pokoje i łazienkę, dostępne ze wspólnego korytarza.

W poziomie piwnicy znajduje się kotłownia i pomieszczenia gospodarcze.

**Dane techniczne:**

Powierzchnia zabudowy: 102,00 m<sup>2</sup>  
 Powierzchnia ogólna: 195,50 m<sup>2</sup>  
 (z piwnicami)  
 Powierzchnia użytkowa: 131,55 m<sup>2</sup>  
 Rok budowy: 1997

**Zestawienie pomieszczeń w budynku:**

<b>Piwnice</b>					
Lp	Pomieszczenie	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]			
1.	klatka schodowa *	2,80			
2.	pom. gospodarcze *	4,60			
3.	korytarz *	7,35			
4.	pom. gospodarcze *	3,15			
5.	pom. gospodarcze *	17,45			
6.	pom. gospodarcze *	4,90			
7.	pom. gospodarcze *	13,95			
8.	kotłownia *	9,75			
RAZEM		<b>63,95</b>			
<b>Parter</b>			<b>Piętro</b>		
Lp	Pomieszczenie	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Lp	Pomieszczenie	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]
1.	wiatrołap	3,55	1.	klatka schodowa	4,20
2.	salon	32,85	2.	korytarz	5,00
3.	pokój	12,00	3.	pokój	16,20
4.	korytarz	9,20	4.	pokój	18,35
5.	łazienka	2,30	5.	pokój	10,80
6.	kuchnia	8,30	6.	łazienka	7,90
RAZEM		<b>68,20</b>	7.	schowek	0,90
			RAZEM		<b>63,35</b>
<b>Łączna powierzchnia: 195,50 m<sup>2</sup></b>					
Pow. oznaczone symb. „*” nie są wliczane do pow. użytkowej budynku					

**Opis rozwiązań materiałowo - konstrukcyjnych:**

Fundamenty	betonowe, zbrojone
Ściany	mury zewnętrzne warstwowe: cegła ceramiczna + wełna mineralna+ cegła ceramiczna; ściany wewnętrzne z cegły ceramicznej
Strop	masywny, betonowy
Dach	konstrukcji drewnianej, kryty blachą, ocieplenie wełną mineralną
Schody	na piętro betonowe, wykończone drewnem; do piwnicy betonowe, wyłożone płytkami ceramicznymi
Tynki wewnętrzne	ściany gipsowane, malowane; w łazienkach płytki ceramiczne i malowanie, w kuchni panele ściennie i płytki ceramiczne, w korytarzach - panele ściennie, w wiatrołapie - boazeria; w piwnicy w części pomieszczeń - płytki ceramiczne
Elewacja	brak elewacji, rozpoczęte prace związane z ociepleniem budynku
Podłogi i posadzki	w pokojach - parkiety, mozaika drewniana, w korytarzach i łazienkach - płytki ceramiczne
Stolarka	okna PCV, w części z roletami zewnętrznymi, drzwi wewnętrzne drewniane
Instalacje	<ul style="list-style-type: none"> <li>• elektryczna,</li> <li>• wodociągowa,</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>• kanalizacyjna,</li><li>• centralnego ogrzewania (piec na ekogroszek)</li></ul>
--	--

Budynek w zadowalającym stanie technicznym. Niektóre elementy wymagają modernizacji i wykończenia (np. niedokończone ocieplenie ścian zewnętrznych). Wnętrza o przeciętnym standardzie wykończenia i wyposażenia, wymagające modernizacji i odświeżenia.

Budynek zamieszkały, umeblowany.

- **Budynek garażowy.**

Budynek wybudowany w granicy działki, jednokondygnacyjny, z dwiema bramami wjazdowymi. Budynek murowany, ze stropodachem krytym papą. Dwie bramy wjazdowe, z blaszanymi wrotami. Instalacje: elektryczna

**Dane techniczne:**

Powierzchnia zabudowy - 44,00 m<sup>2</sup>

Powierzchnia użytkowa - 36,70 m<sup>2</sup>

Rok budowy - 1997

Budynek w zadowalającym stanie technicznym. Konstrukcja budynku nienaruszona. Zużycie techniczne odpowiada normalnemu zużyciu wynikającemu z wieku budynku.

UWAGA: Biegły nie uzyskał dokumentu potwierdzającego zgłoszenie budynków do użytkowania. Biorąc pod uwagę wiek budynków oraz ujawnienie ich na mapie ewidencyjnej, uznano że zostały przyjęte do użytkowania zgodnie z przepisami prawa.

**Przedmiotowa nieruchomość zapisana pod nr KW KZ1A/00034012/2 została oszacowana na łączną kwotę 350.000,00zł (słownie: trzysta pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100).**