

Operat szacunkowy KZ1A/00033855/6 - wyciąg

1. Opis i oszacowanie udziału 1/3 w nieruchomości stanowiącej działkę nr 214 o pow.0,0939 ha w użytkowaniu wieczystym zabudowana budynkiem gospodarczym, o pow.150m², stanowiącym odrębną nieruchomość: 62-800 Kalisz, ul. Chłodna 37, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW 33855 [NKW KZ1A/00033855/6]
2. Budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia:
działka nr 214 o pow.0,0939 ha w użytkowaniu wieczystym zabudowana budynkiem gospodarczym, o pow.150m², stanowiącym odrębną nieruchomość. Budynki są opuszczone od dłuższego czasu, zdewastowane wyposażenie wewnątrz budynku.
3. Stwierdzone prawa i obciążenia:
Wzmianki o prowadzonej egzekucji, hipoteki jak w załączonym wypisie z KW.
4. Umowy ubezpieczenia - nie stwierdzono
5. Osoby w których posiadaniu znajduje się nieruchomość:
W posiadaniu dłużnika.
6. Sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika:
Obecnie nieużytek
7. Zgłoszone prawa do nieruchomości - nie zgłoszono
8. Oszacowanie z podaniem podstaw - Wartość rynkowa nieruchomości określona została przez biegłą sądów

Biegła sądowa przedłożyła aneks do operatu szacunkowego nieruchomości z dnia 27.01.2017r. położonej w Kaliszu przy ulicy Chłodnej 37, w jednostce ewidencyjnej 306101_1 M. Kalisz, obręb ewidencyjnym 0084 Rypinek, oznaczona jako działka ewidencyjna nr 214 o powierzchni 0.0939 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KZ1A/00033855/6.

W dziale III KW 33855 widnieją wpisy:

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Kaliskich Zakładów Garbarskich „KALSKÓR” S.A. w Kaliszu na udziale 1/3 Roberta Kuczyńskiego
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Szymona Kroczyńskiego na udziale 1/3 Roberta Kuczyńskiego
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Wypożyczalni Przystęp Samochodowych Wł.A.Rydzewski na udziale 1/3 Roberta Kuczyńskiego
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz INVEST-Bank S.A. na udziale 1/3 Mariusza Kuczyńskiego
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Miasta Kaliszu na udziale 1/3 Mariusza Kuczyńskiego
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz INVEST-Bank S.A. na udziale 1/3 Roberta Kuczyńskiego
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Miasta Kalisza
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Piotra Kostaniak
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Grzegorza Konwińskiego

W dziale IV KW 33855 widnieją wpisy hipotek:

- Hipoteka przymusowa zwykła na kwotę 1.466,90zł na rzecz Skarbu Państwa–Pierwszego Urzędu Skarbowego w Kaliszu
- Hipoteka przymusowa zwykła na kwotę 3.824,80zł na rzecz Skarbu Państwa–Pierwszego Urzędu Skarbowego w Kaliszu
- Hipoteka przymusowa zwykła na kwotę 8.246,90zł na rzecz Skarbu Państwa–Pierwszego Urzędu Skarbowego w Kaliszu
- Hipoteka przymusowa zwykła na kwotę 4.368,00zł na rzecz Miasta Kalisza
- Hipoteka przymusowa zwykła na kwotę 3.405,54zł na rzecz Miasta Kalisza
- Hipoteka przymusowa zwykła na kwotę 12.346,64zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolskim
- Hipoteka przymusowa zwykła na kwotę 15.983,70zł na rzecz Miasta Kalisza
- Hipoteka przymusowa zwykła na kwotę 2.768,00zł na rzecz Miasta Kalisza
- Hipoteka przymusowa zwykła na kwotę 4.214,00zł na rzecz Miasta Kalisza

- Hipoteka przymusowa na kwotę 5.001,00zł na rzecz Miasta Kalisza
 - Hipoteka przymusowa na kwotę 4.755,70zł na rzecz Miasta Kalisza
 - Hipoteka przymusowa na kwotę 11.934,45zł na rzecz ZUS Oddział w Ostrowie Wielkopolskim
- Zakres wyceny

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

Wycenie podlega:

Grunt w użytkowaniu wieczystym do dnia 12 września 2088 r.

Budynki

budynek warsztatowy, jednokondygnacyjny, o pow. użytkowej 123,30 m², pow. zabudowy 148,00 m² (budynek w słabym stanie technicznym)

nakłady budowlane – fundamenty budynku mieszkalnego jednorodzinnego

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

Oznaczenie nieruchomości według wpisu do rejestru gruntów:

jednostka ewidencyjna:	306101_1-M. Kalisz
obręb:	0084, 084 Rypinek
właściciel:	Miasto Kalisz

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.

LOKALIZACJA W OBRĘBIE WOJEWÓDZTWA

Wyceniana nieruchomość położona jest w centralnej części Kalisza, w dzielnicy Rypinek.

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 km², którą zamieszkuje ok. 102 tys.

LOKALIZACJA W OBRĘBIE MIASTA

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny położona jest w Kaliszu przy ulicy Chłodnej, w dzielnicy Rypinek.

Rypinek - lewobrzeżna dzielnica Kalisza, położona na południowy wschód od Śródmieścia na skarpie doliny Prozny. Rypinek - zamieszkiwany przez około 5 tys. 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.

DOSTĘPNOŚĆ

Nieruchomość usytuowana jest narożnie przy ulicach Chłodnej (dz. nr 213, użytek „dr”) i Zdrojowej (dz. nr 213, użytek „dr”, dz. nr 61/21, użytek „dr”).

Ulica Chłodna posiada nawierzchnię z trylinki, chodniki z kostki betonowej, ulica Zdrojowa posiada

nawierzchnię gruntową. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do obu ulic. Od strony ulicy Chłodnej usytuowane są bramy wjazdowe, od strony ulicy Zdrojowej furtka stalowa.

SĄSIEDZTWO

Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w pobliżu biegną toru kolejowe.

Opis gruntu, zagospodarowanie terenu.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość obejmująca działkę gruntu nr 214 o powierzchni 939 m², o kształcie zbliżonym do prostokąta. Teren nieruchomości ogrodzony jest w części parkanem stalowym na cokole betonowym, w części siatką stalową. Działka z nasadzeniami krzewów ozdobnych, drzew owocowych, drzew z samosiewu.

Na działce posadowiony jest budynek warsztatowy oraz fundamenty pod budynek mieszkalny jednorodzinny.

Uzbrojenie terenu:

sieć elektryczna

sieć wodociągowa

Istnieje możliwość podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej (ul. Chłodna i ul. Zdrojowa) oraz sieci gazowej (ul. Chłodna).

Na nieruchomości posadowione są fundamenty pod budynek mieszkalny jednorodzinny.

Powierzchnia zabudowy fundamentów 168,20 m² (informacja z projektu technicznego budynku mieszkalnego jednorodzinnego sporządzonego przez techn. Andrzeja Cozaś, Kalisz, wrzesień 1989 r.).

Nakłady budowlane w postaci fundamentów powstały na podstawie decyzji Urzędu Miejskiego w Kaliszu nr UAN.8335-C/3/1989 z dnia 23.06.1989 r.

Budynek warsztatowy

Obiekt jednokondygnacyjny, wykonany w technologii tradycyjnej, bez podpiwniczenia. Budynek w zabudowie zwartej z obiektami na sąsiednich nieruchomościach. Wiaty posadowione na dz. nr 61/20, które przybudowane są do budynku warsztatowego w części przekraczają granice nieruchomości i posadowione są na wycenianej nieruchomości.

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy:	148,00 m ²
Powierzchnia użytkowa:	123,30 m ²
Rok budowy:	brak danych

Zestawienie pomieszczeń w budynku :

Lp

Pomieszczenie

Powierzchnia [m²]

1. pomieszczenie 8,20

2. pomieszczenie 9,00

3. pomieszczenie 3,00

4. pomieszczenie 3,10

5. pomieszczenie 7,20

6. pomieszczenie 82,00

7. pomieszczenie 3,60

8. pomieszczenie 7,20

RAZEm 123,30

Opis rozwiązań materiałowo – konstrukcyjnych:

Ściany murowane

Dach stropodach betonowy kryty papą

Tynki wewnętrzne cementowo – wapienne, malowanie,

Posadzki betonowe

Stolarka okna w ramach stalowych, drewniane, część okratowanych, brama uchylna

Elewacja tynk cementowo-wapienny

Instalacje:

- elektryczna
- wodno-kanalizacyjna

Budynek w słabym stanie technicznym. Wnętrza zdewastowane. Zniszczona instalacja elektryczna (kable wyrwane ze ścian), brak części okien, drzwi wewnętrznych.

Budynek nieużytkowany, podlega postępującej dewastacji.

UWAGA: Biegły nie uzyskał dokumentów potwierdzających stan formalno-prawny budynku. Biorąc pod uwagę ujawnienie na mapie ewidencyjnej, uznano że został wybudowany i przyjęty do użytkowania zgodnie z przepisami prawa.

Przedmiotowe prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zapisane pod nr KW KZ1A/00033855/6 zostało oszacowane na łączną kwotę 120.000,00zł (słownie: sto dwadzieścia tysięcy złotych 00/100).

Udział 1/3 należący do dłużnika oszacowano na kwotę: 40.000,00zł.