

Operat szacunkowy KZ1A/00039538/0 - wyciąg

1. Opis i oszacowanie wieczystego użytkowania nieruchomości stanowiącej działka nr 1/26 o pow. 0,0228 ha w użytkowaniu wieczystym, zabudowana budynkiem mieszkalnym w zabudowie szeregowej, stanowiącym odrębną nieruchomość położonej: 62-800 Kalisz, ul. Taczanowskiego 48, dla której **Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych** prowadzi księgę wieczystą o numerze **KW 39538 [NKW KZ1A/00039538/0]**

2. Budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia:

działka nr 1/26 o pow. 0,0228 ha w użytkowaniu wieczystym, zabudowana budynkiem mieszkalnym w zabudowie szeregowej, stanowiącym odrębną nieruchomość

3. Stwierdzone prawa i obciążenia:

Wzmianki o prowadzonej egzekucji według załączonego wypisu z KW

Hipoteka przymusowa na rzecz Polskiego Funduszu Hipotecznego S.A. we Wrocławiu

4. Umowy ubezpieczenia - nie stwierdzono

5. Osoby w których posiadaniu znajduje się nieruchomość:

W posiadaniu dłużników

6. Sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika:

Zamieszkała przez dwie osoby - dłużników

7. Zgłoszone prawa do nieruchomości - nie zgłoszono

8. Oszacowanie z podaniem podstaw - Wartość rynkowa wieczystego użytkowania nieruchomości określona przez biegłego.

Biegła sądowa przedłożyła operat szacunkowy użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oraz stanowiącego odrębną nieruchomość budynku położonej w Kaliszu, przy ulicy Gen. Edmunda Taczanowskiego 48, w jednostce ewidencyjnej 306101_1 M. Kalisz, obrębie ewidencyjnym 0028 Tynec, oznaczona jako działka geodezyjna nr 1/26 o powierzchni 0.0228 ha, zabudowana budynkiem mieszkalnym w zabudowie szeregowej, dla której VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą KZ1A/00039538/0.

W dziale III KW 39538 widnieją wpisy:

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na Prezydenta Miasta Kalisz
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Miasta Kalisza- Prezydenta Miasta Kalisza
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz PKO BP S.A. Oddział I w Kaliszu
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Polskiego Funduszu Hipotecznego S.A. we Wrocławiu

W dziale IV KW 39538 widnieją wpisy hipotek:

- Hipoteka przymusowa na kwotę 2.581.074,35zł na rzecz Polskiego Funduszu Hipotecznego S.A. we Wrocławiu

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 04.05.2089 r.:

Lp	Nr KW	Obręb	Arkusze mapy	Nr działki	Powierzchnia [m ²]	Właściciel/użytkownik wieczysty
1	2	3	4	5	6	7
Kalisz, ul. Gen. E. Taczanowskiego 48						

1.	KZ1A/00039538/0	028 Tyniec	1	1/26	228	1/1 Miasto Kalisz/ 1/1 Kupczak Mirosława
----	-----------------	------------	---	------	-----	---------------------------------------------

- Budynek:
 - budynek mieszkalny w zabudowie szeregowej (środkowy), jednokondygnacyjny o powierzchni użytkowej 69,80 m² i powierzchni zabudowy 76,40 m²

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

Oznaczenie nieruchomości według wpisu do rejestru gruntów:

Województwo: wielkopolskie
 Powiat: M. Kalisz
 Jednostka ewidencyjna: 306101_1 M. Kalisz
 Obręb: 0028, 028 Tyniec
 Powierzchnia: 0.0228 ha
 właściciel: 1/1 Miasto Kalisz

Ark. mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Oznaczenie uż. i kont. klasyf.	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej
				użytk. w ha	działki w ha	
1	1/26	Gen. Edmunda Taczanowskiego 48	B Bi	0.0228	0.0228	KZ1A/00039538/0
Cała powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.0228 ha						

Stwierdzono zgodność zapisów pomiędzy księgą wieczystą i rejestrem gruntów, w zakresie podstawowych danych.

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. Jest miastem na prawach powiatu i siedzibą powiatu kaliskiego ziemskiego. 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). 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

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obrębie Tyniec, przy ulicy Gen. Edmunda Taczanowskiego 48. Tyniec, to dzielnica w północno-wschodniej części Kalisza, zamieszkiwana przez około 2 500 mieszkańców. Zabudowa dzielnicy mieszana, występują zarówno bloki jak i domy jednorodzinne oraz stylowe wille. Okolica nieruchomości stanowi atrakcyjny obszar dla lokalizacji domów jednorodzinnych.

DOSTĘPNOŚĆ, SĄSIEDZTWO

Nieruchomość usytuowana przy ulicy Gen. E. Taczanowskiego, która jest ulicą osiedlową, odchodzącą od ulicy Braci Niemojowskich. Bezpośredni dostęp do nieruchomości z ulicy Gen. E. Taczanowskiego, która jest drogą o nawierzchni asfaltowej, z urządzonymi chodnikami (dz. ewid. nr 1/75, właściciel Miasto Kalisz w zarządzie Dróg Miejskich).

Sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

W bliskiej odległości Szkoła Podstawowa nr 9.

Opis gruntu, zagospodarowanie terenu.

Nieruchomość obejmuje działkę ewidencyjną nr 1/26 powierzchni 228 m². Działka w kształcie prostokąta o wymiarach ok. 8 m front, ok. 28 m głębokość. Teren płaski, z urządzonym trawnikiem i nasadzeniami krzewów i pojedynczych drzew. Podejścia i podjazdy utwardzone kostką brukową. Brak frontowego ogrodzenia. Pozostała część nieruchomości ogrodzona betonowym płotem.

Działka zabudowana została segmentem mieszkalnym w zabudowie szeregowej.

Nieruchomość wyposażona jest w następującą infrastrukturę techniczną:

- sieci elektroenergetycznej
- sieci wodociągowej
- kanalizacji sanitarnej

Segment mieszkalny w zabudowie szeregowej

Jednorodzinny budynek mieszkalny, niepodpiwniczony, w zabudowie szeregowej (segment środkowy), parterowy, z wiatą na samochód.

Obiekt wykonany w konstrukcji mieszanej: drewniano-murowanej.

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy:	76,40 m ²
Powierzchnia użytkowa:	69,80 m ²
Rok budowy:	1993

Program funkcjonalno-użytkowy budynku:

Lp.	Pomieszczenie	Pow.[m ²]
1.	przedsionek	1,70
2.	korytarz	2,30
3.	sypialnia	13,50
4.	łazienka	5,40
5.	sypialnia	12,30
6.	salon	26,90
7.	kuchnia	6,70
8.	spizarnia	1,00
RAZEM:		69,80

Opis rozwiązań materiałowo - konstrukcyjnych:

Fundamenty	ławy fundamentowe betonowe o szerokości 25 cm z betonu
Ściany	poprzeczne ściany murowane, pozostałe drewniane wewnętrzne - o konstrukcji drewnianej
Dach	dwuspadowy, konstrukcji drewnianej, kryty dachówką cementową barwioną, ocieplony wełną mineralną
Tynki wewnętrzne i okładziny	tynki gipsowe + malowanie, płytki ceramiczne w sanitariatach i pasie roboczym kuchni, w korytarzu na ścianach i suficie korek
Posadzki	w przedpokoju, kuchni, łazience płytki ceramiczne, w pokojach deska drewniana, panele podłogowe i wykładzina dywanowa
Stolarka	okienna - PCV (starego typu) drzwiowa drewniana,
Instalacje	<ul style="list-style-type: none">• elektryczna• wodno-kanalizacyjna• grzewcza: ogrzewanie elektryczne + klimatyzator (typu szwedzkiego)• wentylacji grawitacyjnej

Stan techniczny budynku oraz standard wykończenia i wyposażenia - przeciętne. Zużycie techniczne i funkcjonalne odpowiada normalnemu zużyciu wynikającemu z wieku budynku. Remonty i modernizacje prowadzone w ograniczonym zakresie.

Budynek zamieszkały, umeblowany.

UWAGA: Biegły nie uzyskał dokumentu potwierdzającego zgłoszenie do użytkowania budynku. Biorąc pod uwagę ujawnienie na mapie ewidencyjnej, uznano że został przyjęty do użytkowania zgodnie z przepisami prawa.

Przedmiotowe prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oraz prawo własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość zapisane pod nr KW KZ1A/00039538/0 zostało oszacowane na łączną kwotę 265.000,00zł (słownie: dwieście sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych 00/100).