

## Operat szacunkowy KZ1A/00058056/6 - wyciąg

**Opis i oszacowanie wieczystego użytkowania nieruchomości** stanowiącej działka 13/34 o pow.0,5556ha położonej: 62-800 Kalisz, ul. Częstochowska 194-196, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW 58056 [NKW KZ1A/00058056/6]

**2. Budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia:**

działka 13/34 o pow.0,5556ha, niezabudowana.

**3. Stwierdzone prawa i obciążenia:**

Wzmianka o prowadzonej egzekucji, KM 3821/13, KM 1335/13, KM 4271/13, KM 3821/13, KM 1335/13, KM 5607/14, KM 5787/14. Hipoteki jak w załączonym wykazie BRE Bank S.A. oraz PKO BP S.A.

**4. Umowy ubezpieczenia - nie stwierdzono**

**5. Osoby w których posiadaniu znajduje się nieruchomość:**

W posiadaniu dłużników.

**6. Sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika:**

Wykorzystywane jako plac składowy i parkingowy.

**7. Zgłoszone prawa do nieruchomości - nie zgłoszono**

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

**W biegła sądowa przedłożyła operat szacunkowy prawo użytkowania wieczystego, nieruchomości niezabudowana położona w Kaliszu, w jednostce ewidencyjnej 306101\_1-M.Kalisz, obręb geodezyjnym 121 Rypinek:**

→ KZ1A/00058056/6 – niezabudowana działka oznaczona w ewidencji gruntów numerem geodezyjnym 13/34 o powierzchni 0.5556 ha, położona przy ulicy Częstochowskiej 194-196

**W dziale III KW 58056 widnieją wpisy:**

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Prezydenta Miasta Kalisza
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz PKO BP S.A. w Warszawie
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz mBanku S.A. w Warszawie

**W dziale IV KW 58056 widnieją wpisy hipotek:**

- Hipoteka umowna łączna kaucyjna na kwotę 814.650,00zł na rzecz BRE Banku Oddział Bankowości Detalicznej w Łodzi
- Hipoteka umowna łączna na kwotę 1.500.000,00zł na rzecz PKO BP S.A. Oddział I w Kaliszu
- Hipoteka umowna łączna na kwotę 1.650.000,00zł na rzecz BRE Bank S.A. w Warszawie.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu

Wycenie podlega:

- grunt w użytkowaniu wieczystym
- grunt w użytkowaniu wieczystym do dnia 05 grudnia 2089 r.

**Oznaczenie nieruchomości według wpisu do rejestru gruntów**

WOJEWÓDZTWO: wielkopolskie  
JEDNOSTKA EWIDENCYJNA: 306101\_1-M.Kalisz  
OBRĘB: 0121, 121 Rypinek  
NR JEDNOSTKI REJESTROWEJ: G.45

POWIERZCHNIA: 0.5556 ha  
WŁAŚCICIEL: 1/1 Skarb Państwa

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 OBREBIE 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. 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 OBREBIE MIASTA**

Wyceniane nieruchomości położone są 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.

Wyceniane nieruchomości nie są usytuowane bezpośrednio przy ulicy Częstochowskiej, położone są na zapleczu głównej nitki ulicy. Odległość od głównego ciągu ulicy wynosi ok. 100 m.

### **DOSTĘPNOŚĆ**

Nieruchomość zapisana w KZ1A/00058056/6 stanowiąca działkę gruntu nr 13/34 nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, dojazd do działki odbywa się z działki nr 13/25 (boczna nitka ulicy Częstochowskiej, użytek „dr”, właściciel Skarb Państwa), poprzez ustanowioną służebność gruntową polegającą na prawie przechodzenia i przejazdu przez działkę nr 13/29 (użytek „dr”, KZ1A/00041026/5).

### **SĄSIEDZTWO**

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

Opis gruntu, zagospodarowanie terenu.

Przedmiot wyceny stanowią cztery nieruchomości położone w swoim bliskim sąsiedztwie.

□ KZ1A/00058056/6 – niezabudowana działka oznaczona w ewidencji gruntów numerem geodezyjnym 13/34 o powierzchni 0.5556 ha, położona przy ulicy Częstochowskiej 194-196. Działka o kształcie prostokąta, częściowo ogrodzona parkanem betonowym. Przez teren działki biegnie napowietrzna linia energetyczna.

Działka gruntu nr 13/34 nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, dojazd do działki odbywa się z działki nr 13/25 (boczna nitka ulicy Częstochowskiej, użytek „dr”, właściciel Skarb Państwa), poprzez ustanowioną służebność gruntową polegającą na prawie przechodzenia i przejazdu przez działkę nr 13/29 (użytek „dr”, KZ1A/00041026/5).

**Przedmiotowe prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zapisanej pod nr KW KZ1A/00058056/6 zostało oszacowane na łączną kwotę 169.000,00zł netto (słownie: sto sześćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych 00/100).**