

Operat szacunkowy - wyciąg KZ1A/00066504/1

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Kaliszu Józef Kolański w sprawie z wniosku:

1. Opis i oszacowania ograniczonego prawa rzeczowego

położonego: Kalisz, ul. Ludowa 4/4, będącego w zasobach **Kaliskiej Spółdzielni Mieszkaniowej L-W** (Adres spółdzielni: 62-800 Kalisz, ul. Górnośląska 69A) dla którego **Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych** prowadzi księgę wieczystą o numerze **KW 66504 [NKW KZ1A/00066504/1]** o pow. 46,40mkw położony na II piętrze.

2. Budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia:

Lokal mieszkalny składający się z 2 pokoi, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju.

3. Stwierdzone prawa i obciążenia:

Wzmianka o prowadzonej egzekucji.

Wpisy hipotek jak w załączonym wypisie.

4. Umowy ubezpieczenia - nie stwierdzono

5. Osoby w których posiadaniu znajduje się nieruchomości:

W posiadaniu dłużnika.

6. Sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika:

Wykorzystywane dla celów mieszkalnych.

7. Zgłoszone prawa do nieruchomości - nie zgłoszono

8. Wartość rynkowa ograniczonego prawa rzeczowego określona zostanie przez biegłego sądowego do dnia 10.10.2012r.

Czynności rozpoczęto o godzinie 10:00 - zakończono o godzinie 11:00

Przy czynnościach obecni byli:

Dłużnik Dariusz Paprzycki

Biegły Sądowy Jolanta Mancewicz

Operat szacunkowy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Nr 4 w budynku wielorodzinnym przy ul. Ludowej 4 w Kaliszu. Budynek posadowiony jest na działce Nr 100/3,100/4,100/1,100/2,100/5 o powierzchni 0,1404 ha. Lokal składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki z wc, przedpokoju o łącznej powierzchni 46,40m² na II piętrze budynku mieszkalnego. Lokal posiada urządzoną Księgę Wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych KW Nr KZ1A/00066504/1.

W dziale III KW 66504 widnieją wpisy:

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Kaliskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Kaliszu

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Banku Zachodniego WBK S.A. w Kaliszu

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Kwirona Juszczaka

W dziale IV KW 66504 widnieją wpisy hipotek:

- Hipoteka umowna zwykła na kwotę 25.000,00zł na rzecz Wielkopolskiego Banku Spółdzielczego Oddział w Kaliszu z siedzibą w Łubowie.

- Hipoteka umowna zwykła na kwotę 100.000,00zł na rzecz Wielkopolskiego Banku Spółdzielczego w Łubowie.

- Hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 50.000,00zł na rzecz Wielkopolskiego Banku Spółdzielczego w Łubowie.
 - Hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 100.000,00zł na rzecz Wielkopolskiego Banku Spółdzielczego w Łubowie.
- Hipoteka umowna zwykła na kwotę 250.000,00zł na rzecz Wielkopolskiego Banku Spółdzielczego w Poznaniu.
- Hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 125.000,00zł na rzecz Wielkopolskiego Banku Spółdzielczego w Poznaniu.
 - Hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 300.000,00zł na rzecz Banku Zachodniego WBK S.A. we Wrocławiu.
 - Hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 300.000,00zł na rzecz Banku Zachodniego WBK S.A. we Wrocławiu.

Uwarunkowania planistyczne.

Na dzień wyceny Miasto Kalisz nie ma obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na którym położona jest wyceniana nieruchomość. Według Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania opracowanego dla miasta Kalisza, podjętego Uchwałą Nr XXXVII/1543/2009 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 3 września 2009 roku nieruchomość położona jest na obszarze terenów zabudowy wielorodzinnej.

Obecnie sposób wykorzystania nieruchomości spełnia dyspozycje nieaktualnego planu i Studium.

Opis i stan nieruchomości z uwzględnieniem stanu technicznego i użytkowego.

Kalisz położony jest w południowo-wschodniej części Wielkopolski w strefie wpływu trzech dużych ośrodków miejskich : Poznania, Łodzi, Wrocławia. Usytuowanie miasta wpływa na jego atrakcyjność. Kalisz jest drugim po Poznaniu ośrodkiem przemysłowym i handlowym Wielkopolski.

Powierzchnia miasta wynosi 69,8 km² którą zamieszkuje 107 tys. mieszkańców.

Nieruchomość zlokalizowana jest w strefie pośredniej miasta przy ul. Ludowej w niewielkiej odległości od centrum administracyjnego ca 2 km.

Nieruchomość znajduje się w rejonie zabudowy wielorodzinnej.

Lokalizacja nieruchomości średnia. W niewielkiej odległości placówki użyteczności publicznej, szkoła, przedszkole, centra handlowe, usługi niepubliczne, zakłady opieki zdrowotnej.

Dostępność : dostęp do nieruchomości , drogą publiczną utwardzoną asfaltem z urządzonymi chodnikami.

Sąsiedztwo : W obrębie zlokalizowanej nieruchomości występuje zabudowa wielorodzinna , usługi, handel, tereny zagospodarowane zielenią.

Warunki geofizyczne dobre, nie stwierdzono skażenia środowiska.

Opis nieruchomości, zagospodarowanie terenu.

Grunt na którym zlokalizowany jest budynek wielorodzinny działki o kształcie nieregularnym , teren zagospodarowany.

Nieruchomość wyposażona jest w następującą infrastrukturę :

- instalację elektryczną,

- instalację wodno-kanalizacyjną,
- instalację gazowniczą,
- instalację ciepłej wody
- instalację C.O.
- domofon,
- sieć telekomunikacyjną,
- instalację odgromową.

Opis budynku wielorodzinnego i lokalu mieszkalnego Nr 4.

1. Opis budynku wielorodzinnego

Budynek mieszkalny wielorodzinny, wolnostojący / w którym znajduje się wyceniany lokal / Rok zakończenia budowy – 1957 r., budynek całkowicie podpiwniczony.

Liczba kondygnacji nadziemnych - 3, liczba kondygnacji podziemnych – 1, ilość klatek – 2, ilość lokali mieszkalnych – 16,

Dane techniczne budynku :

Powierzchnia zabudowy - 361,00 m²

Powierzchnia użytkowa - 649,90 m²

Kubatura – 3890,00 m³

Zakończenie budowy – 1957 r.

Budynek wybudowany w technologii tradycyjnej.

Ławy żelbetowe, monolityczne. Fundamenty budynku żelbetowe. Ściany cegła pełna, stropy prefabrykowane gęstożebrowe.

Dach kryty dachówką i papą termozgrzewalną.

Klatki schodowe, biegi i spoczniki żelbetowe wyłożone lastrico.

Poręcze metalowe. Kominy murowane z cegły. Ściany budynku ocieplone, elewacja . Stolarka okienna PCV i drewniana. W piwnicach urządzona pralnia i suszarnia. Budynek w zadawalającym stanie technicznym, nie stwierdzono pęknięcia ścian. Zużycie techniczne budynku odpowiada – normalnemu zużyciu wynikającemu z wieku obiektu. Położenie – lokalizacja budynku średnia.

2. Opis lokalu mieszkalnego.

Wykaz pomieszczeń w lokalu Nr 4 o powierzchni 46,40 m² położonym na drugim piętrze budynku wielorodzinnego (pomiary - przeprowadzone przez Kaliską Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową) :

Kuchnia - 9,56 m²

Przedpokój - 5,72 m²

Pokój I - 15,51 m²

Pokój II - 13,23 m²

Łazienka +WC - 3,02 m²

Lokal o niskim standardzie i wyposażeniu, dwa okna wymienione PCV, drzwi drewniane. Podłogi w pokojach oraz korytarz parkiet -zniszczony, kuchnia płytki, podłoga płyty z tworzywa. Łazienka +wc z zamontowaną kabiną natryskową i umywalką. Grzejniki żeliwne zużyte. Armatura zużyta do wymiany.