

## Operat szacunkowy - wyciąg (brak KW)

**1. opisu i oszacowania** ograniczonego prawa rzeczowego

położonego: Kalisz, Al. Wojska Polskiego 80/70, :

wpisanego w rejestrze lokali własnościowych: **Kaliska Spółdzielnia Mieszkaniowa L-W**

(Adres spółdzielni: 62-800 Kalisz, ul.Górnośląska 69A ), składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki, wc, przedpokoju o łącznej pow. 41,80mkw. Położony na parterze budynku. Brak KW.

**3. Stwierdzone prawa i obciążenia:**

Egzekucja z wniosku SKOK.

**4. Umowy ubezpieczenia** - nie stwierdzono

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

W posiadaniu dłużnika.

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

Zamieszkałe przez dłużniczkę oraz przez córkę i dwoje wnuków w wieku 3 i 6 lat – łącznie 4 osoby.

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

**8. Wartość rynkowa nieruchomości** określona zostanie przez biegłego do dnia: 15.10.2012r.

Czynności rozpoczęto o godzinie 11:30 - zakończono o godzinie 11:55.

**operat szacunkowy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 70 położonego w budynku wielolokalowym nr 80 przy Al. Wojska Polskiego w Kaliszu, woj. wielkopolskie.**

**Budynek wielolokalowy nr 80 zlokalizowany jest na obszarze osiedla „Widok” zrealizowanego przez Kaliską Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową z/s w Kaliszu, ul. Górnośląska 69A.**

**Dla przedmiotowego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 70 nie urządzono księgi wieczystej.**

### Stan prawny przedmiotu wyceny

Stan prawny przedmiotu oszacowania ustalono na podstawie zaświadczenia znak PM/2012r. z dnia 24.09.2012r. Kaliskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej, z/s w Kaliszu ul. Górnośląska 69A.

Przedmiotem oszacowania jest ograniczone prawo rzeczowe – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Zgodnie z wydanym zaświadczeniem, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 70, o powierzchni użytkowej 41,80m<sup>2</sup>, w budynku wielolokalowym nr 80 przy alei Wojska Polskiego w Kaliszu, przysługuje pani Krystynie Talbierz (*załącznik nr 2*).

Szacowany lokal jest częścią nieruchomości budynkowej - budynku wielolokalowego zlokalizowanego na obszarze osiedla mieszkaniowego „Widok” w Kaliszu. Nieruchomość obejmująca działki gruntowe nr 69/6, 69/8 i 69/10 – obręb 72 o łącznym obszarze 1,8461ha, zabudowana budynkami wielorodzinnymi, stanowi własność Kaliskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej z/s przy ul. Górnośląskiej 69A w Kaliszu oraz właścicieli wyodrębnionych w budynkach lokali mieszkalnych.

Urządzona dla powyższej nieruchomości księga wieczysta KZ1A/00062857/2 prowadzona jest przez Sąd Rejonowy, Wydział Ksiąg Wieczystych w Kaliszu.

Dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego nr 70 nie została założona oddzielna księga wieczysta. Do lokalu nie jest przypisany udział w nieruchomości wspólnej i gruncie.

### Położenie nieruchomości

Lokal położony jest w budynku wielorodzinnym, zlokalizowanym przy alei Wojska Polskiego na w pełni zagospodarowanym osiedlu mieszkaniowym „Widok” z lat 60-70 tych XX w. Budynek położony wśród podobnej zabudowy pięciokondygnacyjnej - we wschodniej części osiedla graniczącej z ogródkami działkowymi - w kwartale ulic Serbinowskiej, Widok, Mickiewicza i alei Wojska Polskiego – w pobliżu ogródków działkowych. W pobliżu, na tym terenie zlokalizowana jest szkoła podstawowa i liceum z zespołem boisk oraz pawilon usługowo-handlowy, a w parterze przedmiotowego budynku apteka; w dalszym sąsiedztwie pawilon ze sklepami różnych branż, lokalami usługowymi z pocztą, oddziałem banku, biblioteką, biurami; w dalszym sąsiedztwie przychodnia zdrowia.

Aleja Wojska Polskiego jest wewnętrzną obwodnicą miasta Kalisza w pełni uzbrojoną we wszystkie media, wyasfaltowaną, z chodnikami i zielenią; przedmiotowy budynek nr 80 oddziela od niej pas zieleni o szerokości około

30m. Dojazd do budynku wewnątrzosiedlową uliczką dojazdową od ulicy Widok i Mickiewicza z parkingami i chodnikami.

Lokalizacja nieruchomości zapewnia dobrą dostępność do centrum Kalisza. Teren obsługiwany jest przez komunikację miejską, a przystanek autobusowy znajduje się w odległości około 50m. od przedmiotowego obiektu.

W ocenie rynku lokalnego lokalizację oraz otoczenie i bezpośrednie sąsiedztwo budynku wielolokalowego nr 80 można uznać za średnio atrakcyjne.

### **Stan techniczno – użytkowy budynku**

Przedmiotowy lokal usytuowany jest w budynku mieszkalnym z 84 lokalami mieszkalnymi dostępnymi z 6 klatek schodowych i z lokalem użytkowym (apteka i rehabilitacja) usytuowanym w części parteru obejmującej dwie klatki schodowe. Budynek o powierzchni zabudowy 896m<sup>2</sup>, 5-cio kondygnacyjny, podpiwniczony, ze stropodachem wentylowanym, dwuspadowym płaskim krytym papą - wykonany jest w technologii przemysłowej OW-1700, fundamenty żelbetowe. Budynek nie posiada wind. Wszystkie elewacje budynku docieplone w ostatnich latach metodą lekką moką z izolacją termiczną ze styropianu z wykończeniem tynkiem cienkowarstwowym na siatce. Budynek w średnim stanie technicznym, oddany do użytku 31.05.1971 roku.

Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, odgromową, wodno-kanalizacyjną, ogrzewanie centralne wodne oraz instalację ciepłej wody użytkowej, instalacje gazową na gaz ziemny.

### **Stan techniczno – użytkowy lokalu mieszkalnego**

Lokal mieszkalny nr 70 o powierzchni użytkowej 41,80 m<sup>2</sup> dostępny jest z szóstej klatki schodowej i położony na parterze budynku; mieszkanie wewnętrzne o naświetleniu dwustronnym – od wschodu i zachodu, łazienka z wc i przedpokój - bez naświetlenia światłem dziennym.

Do użytku właściciela lokalu przypisane jest również pomieszczenie piwniczne.

Lokal składa się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju i łazienki z w.c. Pokój dzienny i łazienka dostępne z przedpokoju; kuchnia i pokój (sypialnia) dostępne z pokoju dziennego. Lokal nie posiada balkonu.

Wykończenie pomieszczeń:

- tynki wewnętrzne i okładziny ścian

Tynki – przecierki cementowo – wapienne prefabrykowanych płyt żelbetowych systemu OWT.

Ściany i sufity szpachlowane gładzią gipsową i malowane; w łazience i kuchni okładziny ściennie z płytek ceramicznych glazurowanych do połowy wysokości ścian.

podłogi i posadzki

W pokojach – klepka parkietowa; w kuchni, przedpokoju, łazience – płytki ceramiczne.

stolarka drzwiowa i okienna

Okna jednoramowe drewniane zespolone po wymianie około 2003-2005 roku; drzwi wewnętrzne (łazienka i pokój) płytowe przeszklone z materiałów drewnopochodnych (drzwi wewnętrzne z pokoju dziennego do przedpokoju i kuchni zdemontowane); drzwi wejściowe podwójne – zewnętrzne bezpieczne, wewnętrzne płytowe wygłuszone.

Lokal wyposażony jest w następujące instalacje:

- wodociągowo – kanalizacyjną; podejścia do kuchni (zlewozmywak) i łazienki (wanna i muszla ustępowa);
- centralnego ogrzewania (grzejniki żeliwne) i ciepłej wody użytkowej;
- elektryczną;
- gazową (gaz ziemny doprowadzony do kuchni);
- domofonową.

W budynku zamontowana jest również instalacja telewizji kablowej i telefoniczna.

Standard i funkcjonalność lokalu ocenia się jako średni, położenie lokalu w budynku jako średnio atrakcyjne.

**Przedmiotowe spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego zostało oszacowane na łączną kwotę 105.400,00zł (słownie: sto pięć tysięcy czterysta złotych 00/100).**