

Operat szacunkowy - wyciąg KZ1A/00057920/7

1. opisu i oszacowania lokalu mieszkalnego

położonego: 62-800 Kalisz, ul. H.Sawickiej 34a/8, dla którego Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW 57920 [NKW KZ1A/00057920/7]

2. Budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia:

Lokal mieszkalny o pow.34,3mkw, składający się z pokoju, kuchni, korytarza, łazienki. Położony na trzecim piętrze.

3. Stwierdzone prawa i obciążenia:

Wzmianka o prowadzonej egzekucji. Hipoteka Jarosława Cieślaka na kwotę 550.000,00zł.

4.Umowy ubezpieczenia - nie stwierdzono

5.Osoby w których posiadaniu znajduje się nieruchomości:

W posiadaniu dłużnika.

6.Sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika:

Lokal na dzień wyceny nie zamieszkały.

7.Zgłoszone prawa do nieruchomości - nie zgłoszono

8. Wartość rynkowa określona zostanie przez biegłego do dnia: 15.01.2014r.

operat szacunkowy nieruchomości lokalowej - lokalu mieszkalnego nr 8 o powierzchni użytkowej 34,30 m², usytuowany na 3 piętrze w budynku wielorodzinnym położonym w Kaliszu, przy ulicy Hanki Sawickiej 34a, zlokalizowanym na działce ewidencyjnej nr 33/2 o powierzchni 0.1414 ha (obręb geodezyjny 0159, 75-1 Dobrzec).

W dziale III KW 57920 widnieją wpisy:

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Pawła Grzelczyka
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. H. Sawickiej 34, 34A, 34B z siedzibą w Kaliszu
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Henryka Waliszewskiego

W dziale IV KW 57920 widnieją wpisy hipotek:

- Hipoteka umowna w kwocie 550.000,00zł na rzecz Jarosława Cieślaka

Oznaczenie nieruchomości lokalowej według wypisu z rejestru lokali:

JEDNOSTKA EWIDENCYJNA:	306101_1 M. Kalisz
OBRĘB:	0159, 75-1 Dobrzec
JEDNOSTKA REJESTROWA BUDYNKÓW:	B10
JEDNOSTKA REJESTROWA GRUNTÓW:	G68
WŁAŚCICIEL:	1/1 małż. Dulnik Grażyna Maria i Dulnik Jerzy

W świetle danych ewidencji gruntów i budynków wyceniany lokal znajduje się w budynku wielolokalowym usytuowanym na działce gruntu nr 33/2 o powierzchni 0.1414 ha. Dla nieruchomości gruntowej prowadzona jest księga wieczysta KZ1A/000054769/9.

Charakterystyka nieruchomości – stan techniczno-użytkowy.

Lokalizacja, otoczenie i informacje ogólne.

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. W latach 1975-1998 był siedzibą województwa kaliskiego, obecnie jest miastem na prawach powiatu i siedzibą

powiatu kaliskiego ziemskiego. 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. 107 tys. mieszkańców.

LOKALIZACJA NA TERENIE MIASTA

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w zachodniej części miasta Kalisza, na osiedlu mieszkaniowym Dobrzec, przy ulicy Hanki Sawickiej 34A.

Dobrzec jest jedną z większych pod względem liczby mieszkańców dzielnic, położony w zachodniej części miasta, w odległości około 4 km od Śródmieścia. W skład dzielnicy wchodzi głównie bloki i wieżowce, jest to największa sypialnia miasta licząca ponad 22 900 mieszkańców. Znajdują się tu m. in.: hala sportowo-widowiskowa na ponad 3 tys. osób, ośrodek sportowy "Delfin". Przeważa tu nowe, wysokie budownictwo wielorodzinne. Powierzchnia Dobrzeca to 8 km². Dobrzec to dzielnica charakteryzująca się nowoczesnością i dużą ilością inwestycji poprawiających jakość życia mieszkańców tego rejonu Kalisza. Na Dobrzecu ciągle powstają nowe bloki i zespoły mieszkaniowe. Ze względu na wyposażenie w pełną infrastrukturę socjalną (sklepy wszystkich branż, przedszkole, szkoła, przychodnia zdrowia, apteka, kościół, bank, itp.) osiedle może funkcjonować jako niezależna jednostka miejska. Teren osiedla zadbane, urządzone place zabaw dla dzieci, zieleń. Korzystna lokalizacja dla funkcji mieszkaniowej.

SĄSIEDZTWO i DOSTĘPNOŚĆ

Teren wokół budynku jest częścią osiedla zabudowaną obiektami nowymi, wybudowanymi w technologii tradycyjnej. W bezpośrednim sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Sklepy spożywczo-usługowe zlokalizowane w poziomie parterów budynków mieszkaniowych zaspokajają podstawowe potrzeby mieszkańców tej części osiedla. W bliskim sąsiedztwie obiekt szkoły podstawowej i gimnazjum.

Dojazd do budynku prowadzi od ulicy Hanki Sawickiej, wewnętrzną drogą osiedlową.

Opis budynku, w którym usytuowany jest lokal mieszkalny.

Obiekt wybudowany w 2000 r. w technologii tradycyjnej, cztero i pięciokondygnacyjny. W kondygnacji przyziemia usytuowane są lokale użytkowe.

INSTALACJE WEWNĘTRZNE

- elektryczna oświetleniowa i gniazd wtykowych
- wodno-kanalizacyjna
- centralnego ogrzewania
- wentylacji grawitacyjnej
- teletechniczne
- domofon

Budynek jest w dobrym stanie technicznym, gospodarka remontowo-konserwacyjna prowadzona na bieżąco.

Opis wycenianego lokalu mieszkalnego.

Przedmiotowy lokal mieszkalny nr 8 usytuowany jest na 3 piętrze opisanego w pkt. 6.2.2. budynku wielorodzinnego.

Lokal jednopiętrowy, z balkonem.

Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 34,30 m²

Do lokalu przynależy udział 2100/100000 w nieruchomości wspólnej, tj. w prawie użytkowania wieczystego gruntu i w prawie własności części wspólnych budynku.

Wykaz pomieszczeń w mieszkaniu:

L.p. Pomieszczenie Powierzchnia w m²

1. pokój 20,87
 2. aneks kuchenny 5,78
 3. przedpokój 3,55
 4. łazienka 4,10
- Razem powierzchnia użytkowa 34,30

Elementy wykończenia wewnętrznego:

Pokój pokój z balkonem, na podłozie panele, ściany malowane, okna PVC, brak drzwi, pokój połączony z aneksem kuchennym

Przedpokój na podłozie płytki, ściany i sufit malowanie, szafa w zabudowie stałej

KU na podłozie płytki, ściany: płytki ceramiczne w pasie roboczym + częściowo malowanie, okno PCV, brak drzwi, aneks połączony z pokojem.

Łazienka na podłozie płytki ceramiczne, na ścianach płytki ceramiczne + malowanie, WC, kabina prysznicowa, umywalka, drzwi płytowe

Balkon posadzka betonowa

Instalacje

w lokalu elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, teletechniczne

Stan techniczny i stopień zużycia lokalu mieszkalnego

W wyniku przeprowadzenia wizji lokalnej oceniono stan techniczny wycenianego lokalu na zadowalający.

Standard wykończenia i wyposażenia – przeciętny.

Mieszkanie jest niezamieszkałe.

Przedmiotowy lokal mieszkalny zapisany pod nr KW KZ1A/00057920/7 został oszacowany na łączną kwotę 114.000,00zł (słownie: sto czternaście tysięcy złotych 00/100).