

Operat szacunkowy spółdz.prawa do lokalu - wyciąg

1. opisu i oszacowania ograniczonego prawa rzeczowego

położonego: Kalisz, Al.Wojska Polskiego 49/99, wpisanego w rejestrze lokali własnościowych: Kaliska Spółdzielnia Mieszkaniowa L-W.(Adres spółdzielni: 62-800 Kalisz, ul.Górnośląska 69A) składający się z 3 pokoi , kuchni, łazienki i wc, korytarza o łącznej pow. około 56mkw, położone na IV piętrze. Brak KW.

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

3. Stwierdzone prawa i obciążenia: -----

4.Umowy ubezpieczenia: nie ubezpieczone

5.Osoby w których posiadaniu znajduje się nieruchomości:

W posiadaniu dłużnika

Operat szacunkowy ograniczonego prawa rzeczowego, tj. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Nr 99 w budynku wielorodzinnym przy ul. Al. Wojska Polskiego Nr 49 w Kaliszu. Budynek posadowiony jest na działce Nr 142/8 o powierzchni 0,4861 ha. Lokal składa się z 3 pokoi, kuchni, łazienki z w-c, przedpokoju o łącznej powierzchni 53,00m² na IV kondygnacji budynku mieszkalnego. Lokal nie posiada urządzonej Księgi Wieczystej. KW Nr KZ1A/00071590/8 nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem wielorodzinnym.

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. Aleja Wojska Polskiego 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 wielorodzinnna , usługi, handel, tereny zagospodarowane zielenią, parking.

Warunki geofizyczne dobre, nie stwierdzono skażenia środowiska.

Opis nieruchomości, zagospodarowanie terenu.

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

Nieruchomość wyposażona jest w następująca 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 – 1969 r., budynek całkowicie podpiwniczony.

Liczba kondygnacji nadziemnych - 5, liczba kondygnacji podziemnych – 1, ilość klatek – 8, ilość lokali mieszkalnych – 115,

Dane techniczne budynku :

Powierzchnia zabudowy - 1200,50 m²

Powierzchnia użytkowa - 4753,60 m²

Kubatura – 19 208,00 m³

Zakończenie budowy – 1969 r.

Budynek wybudowany w technologii tradycyjnej.

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

Dach kryty papą termozgrzewalną.

Klatki schodowe, biegi i spoczniki żelbetowe wyłożone lastrico.

Poręcze metalowe. Kominy murowane z cegły. Ściany budynku docieplone, elewacja . Stolarka okienna PCV i drewniana. Budynek w zadawalającym stanie technicznym, stwierdzono nieznaczne uszkodzenia. Zużycie techniczne budynku odpowiada – normalnemu zużyciu wynikającemu z wieku obiektu. Położenie – lokalizacja budynku dobra.

2. Opis lokalu mieszkalnego.

Wykaz pomieszczeń w lokalu Nr 99 o powierzchni 53,00 m² położonym na IV kondygnacji budynku wielorodzinnego (pomiary - przeprowadzone przez Kaliską Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową) :

Kuchnia - 4,67 m²

Przedpokój - 5,29 m²

Pokój I - 15,99 m²

Pokój II - 15,39 m²

Pokój III - 8,61 m²

Łazienka +WC - 3,02 m²

Lokal o niskim standardzie i wyposażeniu, stolarka okienna i drzwiowa do wymiany, drzwi drewniane. Podłogi w pokojach oraz korytarzu - panele, kuchnia płytki podłoga, ściany. Łazienka +wc z zamontowaną umywalką i wanną obudowaną płytą , ściany , podłogi płytki ceramiczne. Grzejniki żeliwne zużyte. Armatura zużyta do wymiany.

Przedmiotowe ograniczone prawo rzeczowe stanowiące spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego przy Al. Wojska Polskiego 49/99 w Kaliszu zostało oszacowane na łączną kwotę 122.000,00zł (słownie: sto dwadzieścia dwa tysiące złotych 00/100).