

Operat szacunkowy - wyciąg (brak KW)

1. okonał opisu i oszacowania ograniczonego prawa rzeczowego stanowiącego udział 1/6 w lokalu mieszkalnym o pow.39,12m2 położonego: 62-800 Kalisz, Al.Wojska Polskiego 66/13, wpisanego w rejestrze lokali własnościowych: Kaliska Spółdzielnia Mieszkaniowa L-W (Adres spółdzielni: 62-800 Kalisz, ul.Górnośląska 69A)

2. Budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia:

udział 1/6 w lokalu mieszkalnym o pow.39,12m2, dwa pokoje, kuchnia, łazienka, wc, przedpokój, parter.

3. Stwierdzone prawa i obciążenia:

Nie stwierdzono.

4. Umowy ubezpieczenia - nie stwierdzono

5. Osoby w których posiadaniu znajduje się nieruchomości:

Krzyszława Głowacka zamieszkuje. Dominik Głowacki jest zameldowany.

6. Sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika:

Dla celów mieszkalnych.

7. Zgłoszone prawa do nieruchomości - nie zgłoszono

W dniu 2.09.2013r. stawila się biegła sądowa mgr inż. Magdalena Szydłak i przedlożyła operat szacunkowy udziału wynoszącego 1/6 części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu nr 13, o powierzchni użytkowej 39,12 m2, usytuowanym na parterze (I kondygnacja) w budynku pięciokondygnacyjnym, wielolokalowym, położonym przy Al. Wojska Polskiego 66. Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 13 przy Al. Wojska Polskiego 66 nie jest prowadzona księga wieczysta.

Brak urządzonej księgi wieczystej.

Stan techniczno-użytkowy

Budynek, w którym usytuowany jest szacowany lokal, położony jest w obrębie osiedla mieszkaniowego „Widok” w strefie pośredniej miasta Kalisza, przy Al. Wojska Polskiego 66. Osiedle Widok to jedno z większych osiedli mieszkaniowych w Kaliszu, wchodzących w skład Kaliskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Obejmuje obszar pomiędzy ulicami Aleja Wojska Polskiego, Bema, Graniczna, Kielecka, Mickiewicza, Podmiejska, Serbinowska, Słowackiego, Widok, Żabia. Osiedle zabudowane jest w większości wieżowcami i blokami z tzw. „wielkiej płyty”. Zamieszkuje je ok. 7 500 mieszkańców.

Osiedle jest w pełni wyposażone w typową infrastrukturę techniczną tj. urządzone chodniki, parkingi, podjazdy, place zabaw, zieleń. Dostęp do komunikacji miejskiej - dogodny. Także występowanie obiektów użyteczności publicznej – typowe dla zorganizowanego osiedla i adekwatne do liczby mieszkańców tj. obiekty handlowo – usługowe, bank, poczta, przedszkole, szkoła podstawowa, gimnazjum, liceum ogólnokształcące.

Działka nr 65/26 (obręb 072 Widok) zabudowana wielorodzinnym budynkiem mieszkalnym, w którym mieści się lokal szacowany nr 33.

OPIS STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU, W KTÓRYM USYTUOWANY JEST SZACOWANY LOKAL MIESZKALNY - WG STANU Z DNIA OGŁĘDZIN, TJ. 30 SIERPŃIA 2013 R.

Budynek pięciokondygnacyjny, cztero-klatkowy (50 lokali mieszkalnych), podpiwniczony, wybudowany w technologii uprzemysłowionej „wielka płyta” OWT-67, kryty stropodachem płaskim.

Konstrukcje budynków wielkopłytowych oparte są na prefabrykowanych elementach betonowych z mocowaniami z prętów stalowych (żelbet). Systemy wielkopłytowe stanowią elementy stropowe (pełne lub kanałowe) oraz ściany nośne, usztywniające działowe i elewacyjne, ponadto gotowe biegi schodów, szyby windowe i instalacyjne.

Opis konstrukcji budynku:

ELEMENTY OPIS

Fundamenty wylewane, żelbetowe, monolityczne.

Ściany konstrukcyjne strunobetonowe tzw. „wielka płyta”.

Dach kryty papą termozgrzewalną, ocieplony masą styropianową,

Elewacja warstwa termoizolacyjna ze styropianu, pokryta tynkiem mineralnym.

Okna na klatce schodowej w ramach pcv, szyby zespolone.

Drzwi wejściowe stalowe, profilowe, częściowo szklone.

Schody na klatce schodowej pokryte masą lastrico, z balustradami i poręczami z elementów stalowych.

Instalacje w budynku

- elektroenergetyczna,
- wodno – kanalizacyjna (miejska),
- centralnego ogrzewania, zasilana z miejskiego węzła ciepłowniczego,
- gazowa,
- odgromowa,
- domofonowa.

Stan techniczny

Budynek zrealizowany w latach 70-tych XX wieku, oddany do eksploatacji 16.08.1972 r.

Powierzchnia zabudowy – 533,81 m².

Stan techniczny – dobry – adekwatny do czasokresu trwania.

LOKAL MIESZKALNY

Położenie lokalu – parter (I kondygnacja).

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA – 39,12 m² +

Program użytkowy: 2 pokoje + kuchnia + przedpokój + łazienka + wc.

Pomieszczenie przynależne do lokalu – piwnica o pow. 9,80 m².

Pomieszczenia Powierzchnia
w m²

Pokój 15,55

Pokój 8,22

Kuchnia 5,94

Łazienka 3,06

Wc

Przedpokój 6,35

Razem 39,12

Opis wykończenia

ELEMENTY OPIS

Ściany

- w pokojach: tapeta,

- w kuchni: płytki ceramiczne w pasie roboczym – płytki ceramiczne, pozostałe pokryte boazerią,

- w przedpokoju: pokryte boazerią

- w łazience: płytki ceramiczne do sufitu,

- w wc płytki ceramiczne do wysokości ok. 1 m, pozostała część pokryta boazerią.

Sufity

- w pokojach, kuchni, łazience i wc - malowane farbą emulsyjną.

- w przedpokoju – boazeria.

Podłogi

- w pokojach: parkiet – mozaika,

- w kuchni, przedpokoju, łazience, wc: płytki ceramiczne.

Drzwi wejściowe do lokalu

- z drewniane, pojedyncze, wyciszone, obite od wewnątrz materiałem skóropodobnym.

Drzwi wewnętrzne

- do pokoju z materiałów drewnopochodnych, częściowo szklone.

- do pokoju tzw. harmonijkowe.

- do łazienki i wc drewniane, częściowo szklone.

Okna

- w pokoju balkonowym w ramie pcv, pozostałe w ramach drewnianych.

Parapety zewnętrzne

- blaszane.

Parapety wewnętrzne

- w pokoju balkonowym z pcv, pozostałe drewniane.

Balkon

- płytki ceramiczne na posadzce.

Instalacje w lokalu

- centralnego ogrzewania: grzejniki żeberkowe,

- elektroenergetyczna,

- wodna,

- kanalizacja sanitarna,

- gazowa,

- domofonowa,

- TV kablowej.

W przedpokoju występuje stała zabudowa meblowa w postaci szaf odzieżowych

Standard wykończenia wszystkich pomieszczeń w lokalu – przeciętny.

Przedmiotowy udział 1/6 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego przy Al. Wojska Polskiego 66/13 w Kaliszu został oszacowany na łączną kwotę 14.800,00zł (słownie: czternaście tysięcy osiemset złotych 00/100).

Biegła wraz z operatem przedłożyła rachunek za sporządzenie wyceny ww. udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego na łączną kwotę 1.230,00zł (słownie: jeden tysiąc dwieście trzydzieści złotych 00/100).