

## **Operat szacunkowy lokalu przy ul.Podmiejskiej 3/63 w Kaliszu - wyciąg**

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

położonego: 62-800 Kalisz, Podmiejska 3/63, :

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:**

**Lokal mieszkalny o pow.39m<sup>2</sup>.**

### **3. Stwierdzone prawa i obciążenia:**

Wzmianka o prowadzonej egzekucji.

### **4. ubezpieczenia - nie stwierdzono**

### **5. Osoby w których posiadaniu znajduje się nieruchomość:**

W posiadaniu dłużnika.

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

Zamieszkały przez 1 osobę.

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

**operat szacunkowy ograniczonego prawa rzeczowego, tj. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego Nr 63 o powierzchni 38,68m<sup>2</sup> usytuowanego na parterze budynku położonego w Kaliszu przy ul. Podmiejskiej 3. Grunt na którym położony jest budynek oznaczony jest w ewidencji gruntów w obrębie ewidencyjnym 081 Oś 25 - Lecia , działka Nr ewid 142/19 o powierzchni 0,2948 ha. (KZ1A/00071592/2) ograniczone prawo rzeczowe – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nie posiada urządzonej księgi wieczystej.**

### **Oznaczenie nieruchomości zabudowanej w której zlokalizowany jest lokal**

Nr 32 według wypisu z rejestru gruntów.

Jednostka ewidencyjna : 306101 -1M.Kalisz

Obręb ewidencyjny : 0081, 081 Oś 25-Lecia

Miejscowość : Kalisz

Jednostka rejestrowa gruntów : G.127

Współwłaściciel : udział 9013/10000 Kaliska Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa siedziba ul. Górnośląska 69A , 62-800 Kalisz

KW KZ1A/00071592/2

położenie gruntu – Podmiejska Nr 3

### **Uwarunkowania planistyczne.**

Na dzień wyceny Miasto Kalisz nie ma obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na którym położona jest wyceniana nieruchomość.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza zatwierdzonym Uchwałą rady Miejskiej Kalisza Nr VII/113/2003 z dnia 22.05.2003 r. (nieaktualny) na przedmiotowym terenie występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania miasta Kalisza – dokument planistyczny mający rangę Uchwały Rady Miejskiej Kalisza Nr XXVIII/543/2009 z dnia 03.09.2009r nie przewiduje zmian w tym zakresie.

### **Opis i stan nieruchomości z uwzględnieniem stanu technicznego i użytkowego.**

Kalisz położony jest w południowo-wschodniej części Wielkopolski. Usytuowanie miasta wpływa na jego atrakcyjność. Kalisz jest drugim po Poznaniu ośrodkiem przemysłowym i handlowym Wielkopolski.

Wyceniana nieruchomość prawo do lokalu położona jest w Kaliszu w odległości około 2,0 km od

centrum administracyjnego miasta przy ul. Podmiejskiej Nr 3.

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

Sąsiedztwo : W obrębie zlokalizowanej nieruchomości występuje zabudowa wielorodzinna w niewielkiej odległości , centra handlowe, obiekty oświatowe, plac zabaw, obiekty służby zdrowia, szkoły, kościoły. W bliskim sąsiedztwie znajduje się przedszkole, szkoła, obiekty służby zdrowia. Istnieje możliwość korzystania z komunikacji miejskiej. Stwierdza się dogodny dojazd ulicami utwardzonymi.

Warunki geofizyczne dobre, nie stwierdzono skażenia środowiska.

Opis nieruchomości, zagospodarowanie terenu.

Na działce Nr 142/19 o pow 0,2948 ha na której zlokalizowany jest budynek wielorodzinny oddany do użytku w 1976 r. w którym znajduje się przedmiot wyceny. Dostępność do budynku dobra, urządzony parking . Nieruchomość posiada dobrą lokalizację na obszarze osiedla.

Budynek wyposażony jest w następującą infrastrukturę :

- ~ instalację elektryczną,
- ~ instalację wodno-kanalizacyjną,
- ~ instalację telekomunikacyjną,
- ~ doprowadzona instalacja gazowa w budynku,
- ~ instalacja centralnego ogrzewania ,
- ~ instalacja ciepłej wody.

### **Opis budynku wielorodzinnego i lokalu mieszkalnego .**

#### **Opis budynku wielorodzinnego**

Budynek mieszkalny z wykonaną elewacją , podpiwniczony.

Liczba kondygnacji 5,

Ilość klatek – 6, ilość lokali mieszkalnych – 75,

Dane techniczne budynku :

Powierzchnia zabudowy - 788,00 m<sup>2</sup>

Powierzchnia użytkowa - 3 229,00 m<sup>2</sup>

Kubatura -13 099,00 m<sup>3</sup>

Budynek wielomieszkaniowy bez lokali użytkowych w zabudowie osiedlowej .

Metoda wykonawstwa uprzemysłowiona wielopłytowa. Typ budynku : punktowy . Budynek posiada V kondygnacji, w całości podpiwniczony. W podziemiach pomieszczenia techniczno-gospodarcze i komórki lokatorskie ( piwnice).

Fundamenty żelbetowe i betonowe.

Ściany konstrukcyjne z prefabrykatów żelbetowych.

Stropy z prefabrykatów żelbetowych.

Dach z elementów prefabrykowanych żelbetowych i płyt korytkowych z dociepleniem ścian szczytowych, ściany zewnętrznej od strony balkonów oraz ściany wejściowej. Dach pokryty papą termozgrzewalną. Wymienione rynny dachowe z PCV na rynny z blachy ocynkowanej.

Wymienione drzwi wejściowe do klatek schodowych.

Kominy murowane z cegły.

Klatki schodowe - biegi i spoczniki żelbetowe wyłożone lastrico, balustrady metalowe.

Stolarka okienna – PCV oraz drewniana, drzwiowa drewniana.

Budynek w średnim stanie technicznym stwierdzono nieznaczne uszkodzenia ścian, o średnim standardzie wykonania. Zużycie techniczne budynku odpowiada – normalnemu zużyciu wynikającemu z wieku budynku. W ramach niniejszego operatu nie były wykonywane analizy dotyczące stanu technicznego budynku.

#### **Opis lokalu mieszkalnego.**

Wykaz pomieszczeń w lokalu Nr 63 o powierzchni 38,68 m<sup>2</sup> zlokalizowanym na parterze budynku wielorodzinnego V kondygnacyjnego ( na podstawie przeprowadzonych oględzin ) :

Pokój I	- 14,43 m <sup>2</sup>
Pokój II	- 8,05 m <sup>2</sup>
Kuchnia	- 5,95 m <sup>2</sup>
Łazienka	- 2,21 m <sup>2</sup>
WC	- 0,77 m <sup>2</sup>
Przedpokój	- 6,34 m <sup>2</sup>

Kuchnia – podłoga płyty PCV, ściana tapeta. Korytarz podłogi wykładzina lentex. Łazienka z zamontowaną wanną i umywalką, w-c, ściany podłoga płytki . Pokoje podłogi wykładzina, stolarka okienna PCV. Armatura zużyta, grzejniki żeliwne. Stolarka drzwiowa drewniana zużyta. Standard, wyposażenie lokalu – niskie.

Lokal wymaga remontu.

**Przedmiotowe ograniczone prawo rzeczowe, tj. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przy ul. Podmiejskiej 3/63 w Kaliszu (brak KW) zostało oszacowane na łączną kwotę 88.000,00zł (słownie: osiemdziesiąt osiem tysięcy złotych 00/100).**

**Biegła wraz z operatem przedłożyła rachunek za sporządzenie wyceny ww. ograniczonego prawa rzeczowego na łączną kwotę 861,00zł (słownie: osiemset sześćdziesiąt jeden złotych 00/100).**

**Komornik postanowił przyjąć operat jako przydatny do dalszego wykorzystania i przyznać biegłemu wynagrodzenie we wnioskowanej wysokości za sporządzenie opinii dotyczącej ww. ograniczonego prawa rzeczowego.**

Pouczenie:

Komornik pouczył, iż na powyższy opis i oszacowanie przysługuje skarga, którą wnosi się do Sądu Rejonowego w Kaliszu w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia niniejszego protokołu opisu i oszacowania (art. 950kpc, art. 767kpc).

Komornik Sądowy

*dr Józef Kolański*

Do wiadomości: 1. a/a