

Operat szacunkowy - wyciąg KZ1A/00054898/2

1. opisu i oszacowania 5/8 niewydzielonej części nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny o pow.62,2000m2, na 4 kondygnacji, składający się z 2 pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju, garderoby i przynależnej piwnicy nr 19 wraz z udziałem 4140/100000 w nieruchomości zapisanej w KW 53011 położonej: 62-800 Kalisz, ul. Łódzka 17a/19, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW 54898 [NKW KZ1A/00054898/2]

2. Budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia:

lokal mieszkalny o pow.62,2000m2, na 4 kondygnacji, składający się z 2 pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju, garderoby i przynależnej piwnicy nr 19 wraz z udziałem 4140/100000 w nieruchom.zapisanej w KW 53011

3. Stwierdzone prawa i obciążenia:

Wzmianka o prowadzonej egzekucji. Hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 220.354,00zł na rzecz Przedsiębiorstwa Hellena S.A. w Kaliszu.

4.Umowy ubezpieczenia - nie stwierdzono

5.Osoby w których posiadaniu znajduje się nieruchomość:

Dorota Wolska udział 5/8, Marcin Wolski udział 1/8, Joanna Kura udział 1/8, Justyna Sucharska udział 1/8.

6.Sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika:

Cele mieszkaniowe. Aktualnie zameldowane 3 osoby: Dorota, Joanna i Marcin.

7.Zgłoszone prawa do nieruchomości - nie zgłoszono

operat szacunkowy nieruchomości lokalowej położonej w Kaliszu, przy ul. Łódzkiej 17A/19. W skład nieruchomości wchodzi lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 59,20 m2 wraz z udziałem 4140/100000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (prawo użytkowania wieczystego gruntu obejmującego działki ewidencyjne nr 2/11, 2/13, 2/15, 2/5, 2/8, 2/4 o powierzchni łącznej 0,1354 ha oraz budynek stanowiący odrębną nieruchomość objęte są księgą wieczystą nr KZ1A/00053011/4). Lokal mieści się na czwartej kondygnacji budynku mieszkalnego. Ponadto do przedmiotowego lokalu przynależy piwnica nr 19 o powierzchni użytkowej 3,00 m2.

W dziale III KW 53011 widnieją wpisy:

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Łódzkiej 17A w Kaliszu
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Asekuracja Sp. z o.o. w Sopotcie.

W dziale IV KW 53011 widnieją wpisy hipotek:

- Hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 220.354,00zł na rzecz Przedsiębiorstwa Produkcyjnego Hellena S.A. w Kaliszu

Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa położona w Kaliszu, przy ul. Łódzkiej 17A/19. W skład nieruchomości wchodzi lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 59,20 m2 wraz z udziałem 4140/100000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (prawo użytkowania wieczystego gruntu obejmującego działki ewidencyjne nr 2/11, 2/13, 2/15, 2/5, 2/8, 2/4 o powierzchni łącznej 0,1354 ha oraz budynek stanowiący odrębną nieruchomość objęte są księgą wieczystą nr KZ1A/00053011/4). Lokal mieści się na czwartej kondygnacji budynku mieszkalnego. Ponadto do przedmiotowego lokalu przynależy piwnica nr 19 o powierzchni użytkowej 3,00 m2.

Według wypisu z kartoteki lokali nieruchomość oznaczona jest jako:

- Województwo: wielkopolskie
- Powiat: Kalisz – miasto na prawach powiatu
- Jednostka ewidencyjna: 306101_1, M. Kalisz
- Obręb ewidencyjny: 0154,026A Tyniec
- Miejscowość: Kalisz
- Pozycja kartoteki lokali: 306101_1.0154.2/11.1_BUD

- Jednostka rejestrowa budynków: B3
- Jednostka rejestrowa gruntów: G16
- Jednostka rejestrowa lokalu: L20
- Numer ewid. lokalu_LOK: 19
- Id. lok. 306101_1.0154.2/11.1_BUD.19_LOK
- Adres lokalu: Łódzka 17a m.19
- Funkcja użytkowa lokalu: mieszkalny
- Liczba izb: 3
- Liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych: 1, P – 1
- Pole powierzchni użytkowej izb: 59,20 m²
- Pole powierzchni użytkowej pomieszczenia przynależnego: 3,00 m²
- KW lokalu lub oznaczenie dokumentu: KZ1A/00054898/2

Nieruchomość lokalowa ma urządzoną księgę wieczystą nr KZ1A/00054898/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kaliszu VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Lokalizacja i otoczenie

Przedmiotowy lokal mieszkalny znajduje się w budynku wielorodzinnym, położonym w Kaliszu, przy ul. Łódzkiej, stanowiącej drogę krajową nr 12 (odcinek Jarocin – Sieradz). W otoczeniu budynku znajduje się parking przeznaczony dla jego mieszkańców oraz stadion miejski. Jego bezpośrednie sąsiedztwo stanowią podobne budynki wielorodzinne. Ponadto w sąsiedztwie budynku znajdują się również punkty użyteczności publicznej oraz handlowo – usługowe. Dojazd do budynku stanowi droga utwardzona asfaltem.

Charakterystyka miejscowości

Kalisz, to drugie pod względem wielkości miasto Wielkopolski, leży w malowniczej dolinie rzeki Proсны. Współczesny Kalisz zajmuje 70 km², liczy ok. 100 tys. mieszkańców. W latach 1975-1998 był stolicą województwa kaliskiego. W nowym podziale administracyjnym miasto znalazło się w województwie wielkopolskim.

Liczba mieszkańców: 102 722 - zameldowanie na pobyt stały i czasowy (stan na koniec roku 2013),

Powierzchnia: 6939 ha,

Stopa bezrobocia: 8,3% (GUS, stan na 30.11.2013),

Ilość zarejestrowanych podmiotów gospodarczych: 11 287,

Liczba organizacji pozarządowych: 276,

Liczba studentów: 6 687 (rok akademicki 2013/14).

Stan techniczno – użytkowy

Przedmiotowy lokal mieszkalny położony jest na czwartej kondygnacji wielorodzinnego budynku mieszkalnego, wybudowanego w 2001r. W jego skład wchodzi: 2 pokoje (w tym jeden z wyjściem na balkon), kuchnia, łazienka z WC, przedpokój o łącznej powierzchni użytkowej 59,20 m².

Układ pomieszczeń: wejście z przedpokojem do pokoju 1, pokoju 2 (z wyjściem na balkon), łazienki z WC i kuchni. Ponadto do przedmiotowego lokalu przynależy piwnica nr 19 o powierzchni użytkowej 3,00 m².

Z prawem własności nieruchomości lokalowej wiąże się udział 4140/100000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (prawo użytkowania wieczystego gruntu obejmującego działki ewidencyjne nr 2/11, 2/13, 2/15, 2/5, 2/8, 2/4 o powierzchni łącznej 0,1354 ha oraz budynek stanowiący odrębną nieruchomość objęte są księgą wieczystą nr KZ1A/00053011/4).

Pokój 1

- Podłoga – panele podłogowe,
- Ściany, sufit – tynk malowany,
- Stolarka okienna drewniana,
- Ogrzewanie: kaloryfer płytowy,
- Drzwi wejściowe płytowe,

- Wejście do pokoju z przedpokoju.

Przedpokój

- Podłoga – płytki ceramiczne,
- Ściany, sufit– tynk malowany,
- Szafa wnękowa w zabudowie,
- Drzwi wejściowe płytowe.

Pokój 2 (z wyjściem na balkon)

- Podłoga – panele podłogowe,
- Ściany, sufit– tynk malowany,
- Stolarka okienna drewniana,
- Ogrzewanie: kaloryfer płytowy,
- Drzwi wejściowe płytowe,
- Wyjście z pokoju na balkon (podłoga balkonu wyłożona płytkami),
- Wejście do pokoju 2 z przedpokoju.

Kuchnia

- Podłoga – płytki ceramiczne,
- Ściany, sufit – tynk malowany, za wyjątkiem fartucha ochronnego z płytek ceramicznych nad ciągiem roboczym mebli kuchennych,
- Stolarka okienna drewniana,
- Ogrzewanie: kaloryfer płytowy,
- Brak drzwi wejściowych,
- Armatura kuchenna: piec gazowy, zlewozmywak dwukomorowy,
- Wejście do kuchni z przedpokoju.

Łazienka z WC

- Podłoga – płytki ceramiczne,
- Ściany – częściowo płytki ceramiczne, częściowo tynk malowany,
- Sufit – tynk malowany,
- Armatura łazienkowa: wanna żeliwna zabudowana, umywalka ceramiczna, miska klozetowa ceramiczna stojąca,
- Ogrzewanie: kaloryfer drabinkowy, gazowy dwufunkcyjny kocioł c.o.
- Drzwi wejściowe płytowe częściowo szklone,
- Wejście do łazienki z WC z przedpokoju.

Infrastruktura techniczna

- Instalacja elektryczna,
- Instalacja centralnego ogrzewania,
- Instalacja gazowa,
- Instalacja wodociągowa,
- Instalacja kanalizacji sanitarnej.

Standard wykończenia lokalu mieszkalnego: przeciętny

Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Dla terenu obejmującego działki ewidencyjne nr 2/11, 2/13, 2/15, 2/5, 2/8, 2/4 (obręb ewidencyjny 0154, 026A Tyniec) nie ma aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza, zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Kalisza nr XXXVIII/543/2009, z dnia 03.09.2009 teren obejmujący w/w działki ewidencyjne przeznaczony jest jako tereny zabudowy usługowej - U.

Przedmiotowa lokal mieszkalny zapisany pod nr KW KZ1A/00054898 został oszacowany na łączną kwotę 133.000,00zł słownie: sto trzydzieści trzy tysiące złotych 00/100).

Udział 5/8 przedmiotowej nieruchomości należący do dłużniczki oszacowano na kwotę 83.125,00zł (słownie: osiemdziesiąt trzy tysiące sto dwadzieścia pięć złotych 00/100)

