

Operat szacunkowy KZ1A/00047828/9 - wyciąg

1. opisu i oszacowania lokalu mieszkalnego stanowiącego lokal mieszkalny położony na 1 kondygnacji, o pow. 51,1100 m², składający się z 2 pokoi, kuchni, łazienki z wc, przedpokoju wraz z udziałem 98/10000 w nieruchomości zapisanej w KZ1A/00044230/9 położonego: 62-800 Kalisz, Hanki Sawickiej 26/3, dla którego **Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych** prowadzi księgę wieczystą o numerze **KW 47828 [NKW KZ1A/00047828/9]**

2. Budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia:

Lokal mieszkalny położony na 1 kondygnacji, o pow. 51,1100 m², składający się z 2 pokoi, kuchni, łazienki z wc, przedpokoju wraz z udziałem 98/10000 w nieruchomości zapisanej w KZ1A/00044230/9

3. Stwierdzone prawa i obciążenia:

Wzmianka o prowadzonej egzekucji z wniosku Meritum Bank JCB S.A. w Gdańsku. Hipoteka umowna na kwotę 1.232.000,00zł na rzecz Meritum Bank JCB S.A.

4. Umowy ubezpieczenia - nie stwierdzono

5. Osoby w których posiadaniu znajduje się nieruchomość:

W posiadaniu dłużników

6. Sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika:

W posiadaniu dłużników dla celów mieszkalnych. Zamieszkałe przez 2 osoby

7. Zgłoszone prawa do nieruchomości - nie zgłoszono

8. Oszacowanie z podaniem podstaw

operat szacunkowy zabudowanej nieruchomości lokalowej - lokal mieszkalny nr 3 o powierzchni użytkowej 51,11 m², usytuowany na parterze w budynku wielorodzinnym położonym w Kaliszu, przy ulicy Hanki Sawickiej 26, zlokalizowanym na działce o numerze ewidencyjnym 166/1 (obręb geodezyjny 0159, 75-1 Dobrzec) o powierzchni 0.3277 ha, zapisanej w księdze wieczystej KZ1A/00044230/9.

W dziale III KW 47828 widnieją wpisy:

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Meritum Bank ICB S.A. w Gdańsku

W dziale IV KW 47828 widnieją wpisy hipotek:

- Hipoteka umowna w kwocie 1.232.000,00zł na rzecz Meritum Bank ICB S.A. w Gdańsku

Zakres wyceny.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności w/w nieruchomości lokalowej w aktualnym stanie użytkowym:

Lp	Adres lokalu	Piętro	Funkcja	Pow. użytkowa [m ²]	Pow. przynależna [m ²]	Udział	Nr KW
1	2	3	4	5	6	7	8
1	H. Sawickiej 26 m. 3	parter	mieszkalny	51,11	0,00	98/10000	KZ1A/00047828/

Oznaczenie nieruchomości lokalowej według wypisu z rejestru lokali:

jednostka ewidencyjna: 306101_1 M. Kalisz

obręb: 0159, 75-1 Dobrzec

nr jednostki rejestrowej: G.40

właściciel: 1/1 małżeństwo Parada Józef i Parada Józefa

Nr ewid. lokalu	Adres lokalu	Funkcja użytkowa lokalu	Liczba izb	Pole pow. użytkowej		Nr KW
				izb (m ²)	pom. przyn. (m ²)	
3	Hanki Sawickiej 26 m.3	mieszkalny	3	51,11	0.00	KZ1A/00047829/9

W świetle danych ewidencji gruntów i budynków budynek wielorodzinny, w którym zlokalizowany jest wyceniany lokal mieszkalny, usytuowany jest na działce ewidencyjnej nr 166/1 (obr. geodezyjny obręb 0159, 75-1 Dobrzec) o powierzchni 0.3277 ha. Dla nieruchomości gruntowej

Sąd Rejonowy w Kaliszu – VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KZ1A/00044230/9.

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 [Prosna](#), 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. Współtworzy, wraz z [Ostrowem Wielkopolskim](#) i zespołem [Skalmierzyc](#), [konurbację](#) i [okręg przemysłowy](#). Powierzchnia miasta wynosi 69,8 km², którą zamieszkuje ok. 104 tys.

LOKALIZACJA W OBRĘBIE MIASTA

Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny, położony jest w zachodniej części miasta, na osiedlu mieszkaniowym Dobrzec, przy ulicy Hanki Sawickiej 26.

Ze względu na wyposażenie osiedla w pełną infrastrukturę socjalną (sklepy wszystkich branż, żłobek, przedszkole, szkoła, przychodnia zdrowia, apteka, kościół, bank, itp.) może funkcjonować jako niezależna jednostka miejska. Teren osiedla zadbany, urządzone place zabaw dla dzieci, zieleń. Korzystna lokalizacja dla funkcji mieszkaniowej.

SĄSIEDZTWO I DOJAZD

Teren wokół budynku, w którym usytuowany jest wyceniany lokal jest częścią osiedla zabudowaną obiektami wybudowanymi w technologii tradycyjnej. Teren z urządzonymi parkingami, placami zabaw dla dzieci.

Bezpośredni dostęp do nieruchomości stanowi odcinek ulicy osiedlowej utwardzony kostką betonową odchodzący od ulicy Hanki Sawickiej. Dojazd do nieruchomości jest korzystny. W bezpośrednim sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, hala Arena, gimnazjum.

Opis budynku, w którym usytuowany jest lokal mieszkalny i garaż.

Budynek mieszkalny wielorodzinny, którym zabudowana jest nieruchomość, wybudowany został w 1998 roku, w technologii tradycyjnej. Obiekt pięciokondygnacyjny z garażami w przyziemiu.

Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 1762,00 m²

Budynek w zadowalającym stanie technicznym, zużycie techniczne i funkcjonalne wynika z wieku obiektu. Remonty i konserwacje wykonywane na bieżąco, odświeżona została elewacja budynku.

Teren posesji zagospodarowany, urządzone parking, ciągi pieszo - jezdne utwardzone kostką brukową.

Opis wycenianego lokalu mieszkalnego.

Przedmiotowy lokal mieszkalny nr 3 usytuowany jest na parterze budynku wielorodzinnego nr 26. Lokal jest jednopiętrowy, o korzystnym rozkładzie pomieszczeń, z balkonem.

Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi **51,11 m²**

Do lokalu przynależy udział 98/10000 w nieruchomości wspólnej, tj. w prawie własności gruntu i w prawie własności części wspólnych budynku.

Wykaz pomieszczeń:

L.p.	Pomieszczenie	Pow. w m ²
1.	pokój	20,62
2.	pokój	11,99
3.	kuchnia	6,51

4.	łazienka	5,46
5.	przedpokój	6,53
	RAZEM:	51,11

Elementy wykończenia wewnętrznego:

Ściany	pokoje, przedpokój – malowanie, tapeta łazienka z wc – płytki ceramiczne kuchnia – płytki ceramiczne w pasie roboczym + malowanie
Podłogi	pokoje – deski lakierowane kuchnia, przedpokój, łazienka z wc - płytki ceramiczne
Stolarka	okienna – pcv, drzwi płytowe
Instalacje w lokalu	– elektryczna – wodno-kanalizacyjna – c.o. – wentylacji grawitacyjnej – teletechniczne

Lokal o przeciętnym standardzie wykończenia i wyposażenia. Na dzień wyceny mieszkanie użytkowane, umeblowane.

Przedmiotowa nieruchomość zapisana pod nr KW KZ1A/00047828/9 została oszacowana na łączną kwotę 150.000,00zł (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100).