

Operat szacunkowy - wyciąg KZ1A/00068796/8

opisu i oszacowania 1/2 niewydzielonej części nieruchomości należącej do Bożeny Kaczmarek oraz 1/2 niewydzielonej części nieruchomości należącej do Edwarda Woźniaka stanowiącej lokal mieszkalny o pow. 48,3400m², parter, 3 pokoje, kuchnia, łazienka, wc i przedpokój, wraz z udziałem 37/10000 w nieruchomości zapisanej w KW 62599

położonej: 62-800 Kalisz, ul. Widok 95/51, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW 68796 [NKW KZ1A/00068796/8]

2. Budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia:

lokal mieszkalny o pow. 48,3400m², parter, 3 pokoje, kuchnia, łazienka, wc i przedpokój, wraz z udziałem 37/10000 w nieruchomości zapisanej w KW 62599.

3. Stwierdzone prawa i obciążenia:

Wzmianka o prowadzonej egzekucji . Hipoteki jak w załączonym wykazie.

4. Umowy ubezpieczenia - nie stwierdzono

5. Osoby w których posiadaniu znajduje się nieruchomość:

W posiadaniu dłużniczki Bożeny Kaczmarek.

6. Sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika:

Zamieszkały przez 3 osoby. Dłużniczkę i dwóch synów Daniela Kaczmarek i Adama Kaczmarek

7. Zgłoszone prawa do nieruchomości - nie zgłoszono

8. Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego określona zostanie przez biegłego do dnia:

20.01.2014r.

operat szacunkowy nieruchomości lokalowej - lokal mieszkalny nr 51 o powierzchni użytkowej 48,34 m², usytuowany na parterze w budynku wielorodzinnym położonym w Kaliszu, przy ulicy Widok 95, zlokalizowanym na działce ewidencyjnej nr 150/2 o powierzchni 1.3206 ha (obręb geodezyjny 071 Widok). Dla nieruchomości lokalowej założona została księga wieczysta nr KZ1A/00068796/8.

W dziale III KW 68796 widnieją wpisy:

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Kaliskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Kaliszu.

W dziale IV KW 68796 brak jest wpisów hipotek.

W świetle danych ewidencji gruntów i budynków budynek wielorodzinny, w którym jest zlokalizowany wyceniany lokal mieszkalny, usytuowany jest na działce ewidencyjnej nr 150/2 o powierzchni 1.3206 ha, w obrębie geodezyjnym 071 Widok. Dla nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą nr KZ1A/00062599/5 (właściciel gruntu Kaliska Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Kaliszu w udziale 8398/10000 oraz właściciele wyodrębnionych lokali w udziale 1602/10000).

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 Prosną, 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 i jedno z większych miast w Polsce.

Współtworzy, wraz z Ostrowem Wielkopolskim i zespołem Skalmierzyc, konurbację i okręg przemysłowy. Powierzchnia miasta wynosi 69,8 km², którą zamieszkuje ok. 107 tys. mieszkańców.

LOKALIZACJA NA TERENIE MIASTA

Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny, położony jest w zachodniej części

miasta Kalisz, na osiedlu mieszkaniowym Widok, przy ulicy Widok 95. Widok to dzielnica pełniąca funkcję osiedla w południowo-zachodniej części Kalisza. Dzielnicę tworzą głównie bloki i wieżowce, rzadziej domki jednorodzinne.

Teren wokół budynku, w którym usytuowany jest wyceniany lokal jest częścią osiedla Widok zabudowaną obiektami wybudowanymi w technologii przemysłowej. W najbliższym sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, placówki oświatowe, sklepy spożywczo-przemysłowe.

SĄSIEDZTWO i DOSTĘPNOŚĆ

Najbliższe sąsiedztwo stanowi zabudowa wielorodzinna. Dojazd do budynku prowadzi ulicą Widok.

Opis budynku, w którym usytuowany jest lokal mieszkalny.

Budynek wielorodzinny pięciokondygnacyjny, ośmioklatkowy o 100 lokalach mieszkalnych, o typowej architekturze. Obiekt wybudowany z wielkowymiarowych elementów prefabrykowanych OWT-67, tzw. „wielkiej płyty”, całkowicie podpiwniczony. Dach płaski, kryty papą.

Powierzchnia zabudowy: 1066,00 m²

Rok budowy: 1974

INSTALACJE WEWNĘTRZNE

- elektryczna oświetleniowa i gniazd wtykowych
- wodno-kanalizacyjna
- gazowa
- centralnego ogrzewania
- wentylacji grawitacyjnej
- teletechniczne

Budynek jest w zadowalającym stanie technicznym. W obiekcie został przeprowadzony remont w zakresie ocieplenia ścian zewnętrznych i stropodachu.

Opis wycenianego lokalu mieszkalnego.

Przedmiotowy lokal mieszkalny nr 51 usytuowany jest na parterze opisanego w pkt. 6.2.2. budynku wielorodzinnego.

Lokal jest jednopoziomowy, o korzystnym rozkładzie pomieszczeń (do każdego pomieszczenia osobne wejście), z balkonem.

Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 48,34 m²

Pomieszczenie przynależne – piwnica nr 51 3,29 m²

Do lokalu przynależy udział 37/10000 w nieruchomości wspólnej, tj. w prawie własności gruntu i w prawie własności części wspólnych budynku.

Wykaz pomieszczeń w mieszkaniu:

L.p. Pomieszczenie Powierzchnia w m²

1. pokój 14,96
2. pokój 9,74
3. pokój 8,32
5. kuchnia 6,11
6. przedpokój 6,12
7. łazienka 2,19
8. wc 0,90

Razem powierzchnia użytkowa 48,34

Elementy wykończenia wewnętrznego:

Pokój 1 pokój dzienny z balkonem, na podłodze mozaika parkietowa, ściany malowane, okno drewniane, drzwi płytowe ze szkleniami

Pokój 2 na podłodze mozaika parkietowa, ściany malowane, okno PCV, drzwi płytowe z dyktą

Pokój 3 na podłodze płytki ceramiczne, ściany boazeria ze sklejki + malowanie

Przedpokój na podłodze parkiet, ściany i sufit z boazerii (sklejki)

Kuchnia na podłodze płytki ceramiczne, ściany: płytki ceramiczne, okno PCV, drzwi płytowe

Łazienka na podłodze i ścianach płytki ceramiczne, wanna, umywalka, drzwi płytowe

WC na podłodze i ścianach płytki ceramiczne, drzwi płytowe szklone, sedes

Instalacje

w lokalu elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, centralnego ogrzewania, teletechniczne

Stan techniczny i stopień zużycia lokalu mieszkalnego

W wyniku przeprowadzenia wizji lokalnej oceniono stan techniczny wycenianego lokalu na średni.

Standard wykończenia i wyposażenia – niski.

Mieszkanie jest umeblowane, zamieszkane. W lokalu zameldowane są trzy osoby.

Przedmiotowy lokal mieszkalny zapisany pod nr KW KZ1A/00068796/8 został oszacowany na łączną kwotę 110.000,00zł (słownie: sto dziesięć tysięcy złotych 00/100).