

Operat szacunkowy KZ1A/00053254/9 - wyciąg

szacunkowy nieruchomości lokalowej położonej w Kaliszu przy ulicy Dobrzeckiej 9, obejmującej prawo własności lokalu mieszkalnego oznaczonego nr 1, o powierzchni użytkowej 80 m² - zapisane w KZ1A/00053254/9; prawo własności udziału wynoszącego 242/514 części gruntu i części wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali – zapisane w KZ1A/00018588/2.

W dziale III KW 53254 widnieją wpisy:

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Józefa Janusz

W dziale IV KW 53254 widnieją wpisy hipotek:

- Hipoteka umowna łączna na kwotę 500.000,00zł na rzecz Józefa Janusz

Stan techniczno-użytkowy

Budynek, w którym znajduje się szacowany lokal, położony jest w obrębie osiedla mieszkaniowego Rogatka w strefie pośredniej miasta Kalisza, przy ul. Dobrzeckiej 9.

Osiedle Rogatka – osiedle zamieszkałe przez ok. 3800 mieszkańców, położone na południowy wschód od Śródmieścia II.

Rogatka graniczy z takimi dzielnicami jak:

- od północnego wschodu: Śródmieście II,
- od południowego wschodu: Czaszki,
- od południowego zachodu: Kaliniec,
- od zachodu: Widok.

Na osiedlu dominuje zabudowa z lat 60. Najwięcej jest tu kamienic, choć nie brakuje też wolno stojących domków.

Rogatka usytuowana jest na terenie dawnych przedmieść. Punktem charakterystycznym dla tego osiedla (a także dla całego Kalisza) jest budynek Rogatki Wrocławskiej, w którym obecnie mieszczą się cukiernia oraz, na piętrze, niewielka galeria. Nad zabudową dzielnicy góruje kościół Opatrzności Bożej (Orioniści) budowany w latach 1967-1971. W dzielnicy znajduje się 9-kondygnacyjny apartamentowiec Dobrzecka Panorama położony przy ulicy Dobrzeckiej. Dużą część dzielnicy zajmuje kompleks starych cmentarzy:

- Cmentarz Miejski (katolicki),
- Cmentarz Ewangelicki, tzw. Luterska Górka,
- Cmentarz prawosławny.

Działka nr 146/1 (obręb 043 Rogatka) o kształcie zbliżonym do prostokąta, zabudowana jest wielorodzinnym budynkiem mieszkalnym, budynkiem garażowym, budynkiem gospodarczym, drwalnikami i szopą. Szacowany lokal nr 1 mieści się na parterze budynku, z wejściem bezpośrednio z bramy budynku.

Budynek usytuowany jest w ciągu architektonicznym budynków (początek XX w.), o takim samym charakterze techniczno - użytkowym, posadowionych zwarci obok siebie.

W budynku znajduje się 5 lokali mieszkalnych i 1 lokal użytkowy z wejściem bezpośrednio z chodnika pasa ulicznego.

OPIS STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO W KTÓRYM USYTUOWANY JEST SZACOWANY LOKAL MIESZKALNY - WG STANU Z DNIA OGŁĘDZIN, TJ. 20 STYCZNIA 2015 R.

Budynek murowany, dwukondygnacyjny ze strychem, jedno-klatkowy bez podpiwniczenia, kryty dachem dwuspadowym.

Elewacja frontowa budynku zwrócona w kierunku południowym, w której znajduje się wejście główne, wschodnia i zachodnia przylegają do sąsiednich kamienic.

Opis konstrukcji budynku:

ELEMENTY OPIS

Fundamenty murowane z cegły ceramicznej, na zaprawie cementowo - wapiennej wzmocnione kamieniami.

Ściany konstrukcyjne i działowe murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo – wapiennej.

Stropy konstrukcji drewnianej,

 nad bramą wjazdową z cegły – łukowy.

Dach więźba dachowa drewniana kryta papą.

Elewacja frontowa cementowo – wapienne malowane farbami.

Rynny i rury spustowe z pcv.

Tynki wewnętrzne cementowo – wapienne malowane farbami emulsyjnymi.
Okna na klatce schodowej w ramach drewnianych, szklone pojedynczo.
Brama frontowa dwuskrzydłowa z elementów metalowych,
na podwórze dwuskrzydłowa z elementów drewnianych.
Schody na klatce schodowej pokryte masą lastrico do pierwszego piętra z balustradami z elementów stalowych i drewnianymi poręczami,
schody na strych drewniane z balustradami i poręczami z elementów drewnianych.
Instalacje w budynku
elektroenergetyczna,
wodno – kanalizacyjna (komunalna),
domofonowa.
Stan techniczny
Budynek zrealizowano na początku XX wieku - w ok. 1900 r.
Stan techniczny – średni – adekwatny do czasokresu trwania.

LOKAL MIESZKALNY

Położenie lokalu – parter (I kondygnacja).
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA – 80 m²
Program użytkowy: 3 pokoje + kuchnia + łazienka z wc.
Pomieszczenie przynależne do lokalu – budynek garażowy 49,42 m² p.u.

Pomieszczenia	Powierzchnia
w m ²	
Pokój I	20,87
Pokój II	20,76
Pokój III	19,21
Kuchnia	14,97
Łazienka z wc	4,19
Razem	80,00

Opis wykończenia

ELEMENTY OPIS

Wyprawy ścian

- pokoje: boazeria drewniana,
- kuchnia: w pasie roboczym płytki ceramiczne, za piecem blacha, pozostałe ściany pokryte boazerią drewnianą,
- łazienka z wc: płytki ceramiczne do wysokości ok. 1,5 m, pozostałe malowane farbami emulsyjnymi.

Sufity

- pokoje i kuchnia: boazeria drewniana,
- łazienka z wc: malowane farbą emulsyjną.

Podłogi

- pokój: deski,
- pokój: płyty wiórowe, na posadzce,
- pokój: płyty wiórowe na posadzce pokryte wykładziną zmywalną,
- kuchnia i łazienka z wc: płytki ceramiczne.

Drzwi wejściowe do lokalu – pojedyncze, drewniane.

Drzwi wewnętrzne - drewniane, dwuskrzydłowe,

- do łazienki: pojedyncze z zaświatem.

Okna

- w ramach drewnianych skrzynkowe,
- między kuchnią a łazienką z wc: okno z luksferów.

Parapety zewnętrzne – z blachy ocynkowanej.

Parapety wewnętrzne – drewniane.

Instalacje w lokalu

- elektroenergetyczna,
- wodna,
- kanalizacja sanitarna,

- centralnego ogrzewania (piec węglowy podkowa – grzejniki żeberkowe).
Standard wykończenia wszystkich pomieszczeń w lokalu – średni.
Do lokalu przynależy budynek garażowy, mieszczący się na podwórzu.

OPIS STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU GARAŻOWEGO
- WG STANU Z DNIA OGLĘDZIN, TJ. 20 STYCZNIA 2015 R.

Budynek murowany, jednokondygnacyjny kryty stropodachem.

POWIERZCHNIA ZABUDOWY – 63 m²

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA – 49,42 m²

Program użytkowy: 2 pomieszczenia garażowe.

Opis konstrukcji budynku:

ELEMENTY OPIS

Fundamenty murowane z cegły ceramicznej, na zaprawie cementowo - wapiennej.

Ściany konstrukcyjne i działowe murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo – wapiennej.

Stropodach konstrukcji drewnianej, kryty papą termozgrzewalną.

Elewacja cementowo – wapienne.

Rynny i rury spustowe z pcv.

Tynki wewnętrzne cementowo – wapienne malowane farbami emulsyjnymi.

Okno w ramie drewnianej, skrzynkowe, okratowane,

Parapet zewnętrzny z blachy ocynkowanej.

Bramy wjazdowe dwuskrzydłowa z elementów metalowych,
dwuskrzydłowe z elementów drewnianych.

Instalacje w budynku elektroenergetyczna,

Stan techniczny

Stan techniczny – dobry – adekwatny do czasokresu trwania.

Tynk zewnętrzny uszkodzony.

Przedmiotowa nieruchomość zapisana pod nr KW KZ1A/00053254/9 została oszacowana na łączną kwotę 98.000,00zł (słownie: dziewięćdziesiąt osiem tysięcy złotych 00/100).