

## Operat szacunkowy KZ1A/00053655/0 - wyciąg

**operat szacunkowy nieruchomości lokalowej - lokal mieszkalny nr 10 o powierzchni użytkowej 74,76 m<sup>2</sup>, usytuowany na 3 kondygnacji (2 piętro) w budynku wielorodzinnym – kamienicy, położonym w Kaliszu, przy ulicy Majkowskiej 5, zlokalizowanym na działce o numerze ewidencyjnym 5/6 (obręb geodezyjny 017 Piskorzewie) o powierzchni 0.0389 ha, zapisana w księdze wieczystej KZ1A/00053655/0.**

### W dziale III KW 53655 widnieją wpisy:

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Getin Noble Bank S.A. w Warszawie
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A. Wielkopolski Oddział Handlowy w Poznaniu w Warszawie

### W dziale IV KW 53655 widnieją wpisy hipotek:

- Hipoteka umowna zwykła w kwocie 102.621,99zł na rzecz Getin Noble Bank S.A. w Warszawie
- Hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 71.835,39zł na rzecz Getin Noble Bank S.A. w Warszawie
- Hipoteka przymusowa na kwotę 11.500,00zł na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej w Kaliszu, ul. Majkowska 5

### Zakres wyceny.

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

Adres lokalu	Piętro	Funkcja	Pow. użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Udział	Nr KW
1	2	3	4	5	6
Kalisz, ul. Majkowska 5/10	2	mieszkalny	74,76	1210/10000 w użyt. wiecz. gruntu oraz w częściach wspólnych budynku	KZ1A/00053655/0

W świetle danych ewidencji gruntów i budynków budynek wielorodzinny, w którym zlokalizowany jest wyceniany lokal mieszkalny, usytuowany jest na działce ewidencyjnej nr 5/6 (obr. geodezyjny obręb 017 Piskorzewie) o powierzchni 0.0389 ha. Dla nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Kaliszu – VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KZ1A/00053709/4.

### Charakterystyka nieruchomości – stan techniczno-użytkowy.

#### Lokalizacja, otoczenie i informacje ogólne.

#### LOKALIZACJA W OBREBIE 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. Współtworzy, wraz z Ostrowem Wielkopolskim i zespołem Skalmierzyce, konurbację i okręg przemysłowy. Powierzchnia miasta wynosi 69,8 km<sup>2</sup>, którą zamieszkuje ok. 102 tys. mieszkańców.

#### LOKALIZACJA W OBREBIE MIASTA

Budynek wielorodzinny – kamienica, w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny, położony jest w obrębie Piskorzewie, przy ulicy Majkowskiej 5.

Piskorzewie to dzielnica o charakterze głównie przemysłowym. Zajmuje powierzchnię około 1,4 km<sup>2</sup> i jest zamieszkiwana przez około 2 600 mieszkańców. Położenie w dolinie Prozny, po północno-zachodniej stronie Śródmieścia. Głównymi ulicami dzielnicy są: Majkowska, al. Wojska Polskiego Złota. Piskorzewie od Ogrodów oddziela rzeka Proсна, a od Majkowa Kanał Bernardyński. W dzielnicy znajdują się m.in. zajezdnia autobusowa KŁA, gazownia kaliska, hipermarket Tesco, supermarket Lidl, V Liceum Ogólnokształcące im. Króla Jana III Sobieskiego, gimnazjum nr 14, szkoła podstawowa nr 12, Zespół Szkół Gastronomiczno-Hotelarskich, Wyższe Seminarium Duchowne, Kaliszanka, inne zakłady przemysłowe.

#### SĄSIEDZTWO, DOJAZD

Budynek, w którym usytuowana jest przedmiotowa nieruchomość lokalowa położony jest przy skrzyżowaniu ulicy Majkowskiej z aleją Wojska Polskiego. Obie ulice stanowią główne szlaki komunikacyjne miasta, o bardzo dużym natężeniu ruchu samochodowego. Wjazd na posesję możliwy z al. Wojska Polskiego.

Otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – kamienice, bloki, zabudowa komercyjna, galeria handlowa Tęcza.

Opis budynku, w którym usytuowany jest lokal mieszkalny.

Budynek wielorodzinny – kamienica, czterokondygnacyjny, podpiwniczony. Obiekt wybudowany w technologii tradycyjnej, murowany z cegły ceramicznej. Rok budowy 1907. Budynek jest w średnim stanie technicznym. Zużycie techniczne odpowiada normalnemu zużyciu wynikającemu z wieku.

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

Przedmiotowy lokal mieszkalny nr 10 usytuowany jest na 2 piętrze (III kondygnacji) budynku wielorodzinnego – kamienicy nr 5. Lokal w części w amfiladzie (pokoje przechodnie), z balkonem.

Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 74,76 m<sup>2</sup>.

Do lokalu przynależy udział 1210/10000 części w użytkowaniu wieczystym gruntu we wszystkich częściach budynku i innych urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali.

#### **Wykaz pomieszczeń lokalu mieszkalnego:**

L.p.	Pomieszczenie	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]
1.	Pokój	24,14
2.	Pokój	11,42
3.	Pokój	21,20
4.	Kuchnia	7,60
5.	Łazienka	2,60
6.	Wc	0,80
7.	Przedpokój	7,00
<b>Razem powierzchnia użytkowa</b>		<b>74,76</b>

#### Elementy wykończenia wewnętrznego:

Pokój	pokój dzienny z balkonem, podłoga – parkiet, ściany – malowanie + tapeta, okna PCV, drzwi drewniane ze szkleniami
Pokój	na podłodze parkiet, ściany tapeta, PCV, drzwi drewniane szklone
Pokój	na podłodze parkiet, ściany tapeta, PCV, drzwi drewniane szklone
Przedpokój	podłoga – panele, ściany – tapeta, sufit podwieszany
Kuchnia	podłoga – wykładzina pcv, ściany- tapeta, płytki ceramiczne, bez drzwi
Łazienka	podłoga i ściany – płytki ceramiczne, wanna, umywalka
Wc	podłoga i ściany – płytki ceramiczne
Instalacje w lokalu	- elektryczna - wodociągowa - kanalizacyjna - gazowa - centralnego ogrzewania (dwufunkcyjny piec gazowy)

#### Stan techniczny i stopień zużycia lokalu mieszkalnego

W wyniku przeprowadzenia wizji lokalnej oceniono standard wykończenia i wyposażenia wycenianego lokalu, w powiązaniu ze stanem technicznym, na przeciętny.