

Operat szacunkowy lokalu mieszkanego (brak KW) - wyciąg

opisu i oszacowania ograniczonego prawa rzeczowego stanowiącego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przy ul. 3-go Maja 3/6 w Kaliszu wpisanego w rejestrze lokali własnościowych: **Kaliska Spółdzielnia Mieszkaniowa L-W** (Adres spółdzielni: 62-800 Kalisz, ul. Górnośląska 69A) bez księgi wieczystej .

należącego do:

- Jolanta Maria Andrzejczak w 2/12 niewydzielonej części
- Izabela Ewa Ziontek w 8/12 niewydzielonej części
- Michał Wesołowski w 1/12 niewydzielonej części
- Marta Wesołowska w 1/12 niewydzielonej części

operat szacunkowy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – lokal mieszkalny nr 6 o powierzchni użytkowej 45,90 m² usytuowany na 2 piętrze, w budynku wielorodzinnym położonym w Kaliszu przy ulicy 3-go Maja 3, zlokalizowanym na działkach gruntu o numerach ewidencyjnych 69/12, 69/15, 69/16, 62/9, 30/7 o łącznej powierzchni 1431 m² (obręb 0016 Śródmieście).

Brak urzędzonej księgi wieczystej dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Zakres wyceny.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej w/w spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w aktualnym stanie użytkowym:

| Lp | Adres lokalu | Piętro | Funkcja | Powierzchnia [m ²] | Nr KW |
|----|---------------------------|--------|------------|--------------------------------|-------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 7 |
| 1. | Kalisz, ul. 3-go Maja 3/6 | 2 | mieszkalny | 45,90 | brak |

Charakterystyka nieruchomości – stan techniczno-użytkowy.

Lokalizacja, otoczenie i informacje ogólne.

Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, w którym znajduje się wyceniany lokal, położona jest w centralnej części miasta Kalisza – w dzielnicy Śródmieście przy ulicy 3-go Maja 3.

Atrakcyjność lokalizacji podkreśla usytuowanie w ścisłym centrum miasta. Lokalizacja nieruchomości korzystna pod względem dostępu do obiektów administracyjnych, oświatowych, handlowych oraz komunikacji.

W okolicy znajdują się obiekty handlowo-usługowe, oświatowe, służby zdrowia i inne zaspokajające podstawowe potrzeby mieszkańców.

Teren wokół budynku, w którym usytuowany jest wyceniany lokal jest częścią miasta zabudowaną obiektami wybudowanymi w technologii tradycyjnej.

SĄSIEDZTWO, DOJAZD

W bezpośrednim sąsiedztwie Galeria Handlowa „Tęcza”, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, placówki handlowo-usługowe, placówki oświatowe, targowisko miejskie.

Bezpośredni dostęp do nieruchomości stanowi ulica 3-go Maja, która jest ulicą o dużym natężeniu ruchu, dwukierunkową, oświetloną i utwardzoną asfaltem, z chodnikiem. Dojazd do nieruchomości jest średnio korzystny, parkowanie utrudnione.

Opis budynku, w którym usytuowany jest lokal mieszkalny.

Budynek wielorodzinny, wybudowany w technologii tradycyjnej, całkowicie podpiwniczony, pięciokondygnacyjny. Budynek posiada 3 klatki wejściowe. W kondygnacji podziemnej znajdują się piwnice lokatorskie.

Rok budowy - 1968

Opis konstrukcyjno - materiałowy:

| | |
|------------|--|
| Ściany | murowane z cegły, zewnętrzne ocieplone styropianem |
| Stropy | prefabrykowane, żelbetowe kanałowe |
| Stropodach | stropodach z płyt korytkowych, wentylowany, kryty papą |
| Instalacje | <ul style="list-style-type: none"> • elektryczna oświetleniowa i gniazd wtykowych • wodno-kanalizacyjna • gazowa • centralnego ogrzewania • domofon |

Budynek jest w zadowalającym stanie technicznym, po termomodernizacji.

Opis wycenianego lokalu mieszkalnego.

Przedmiotowy lokal mieszkalny nr 6 usytuowany jest na 2 piętrze (III kondygnacji) budynku wielorodzinnego nr 3.

Lokal dwupokojowy, rozkładowy (do każdego pomieszczenia osobne wejście), z balkonem.

Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi **45,90 m²**.

Wykaz pomieszczeń lokalu mieszkalnego:

| L.p. | Pomieszczenie | Powierzchnia [m ²] |
|------------------------------------|---------------|--------------------------------|
| 1. | Pokój | 17,00 |
| 2. | Pokój | 12,00 |
| 3. | Kuchnia | 6,50 |
| 4. | Przedpokój | 7,10 |
| 5. | Łazienka z wc | 3,30 |
| Razem powierzchnia użytkowa | | 45,90 |

Elementy wykończenia wewnętrznego:

| | |
|---------------------|---|
| Pokój dzienny | z wyjściem na balkon, podłoga – panele, ściany – tapeta, sufit malowanie, , okno PCV, drzwi płytowe ze szkleniami |
| Pokój | podłoga – mozaika parkietowa, ściany malowane, okno drewniane (starego typu), drzwi płytowe |
| Przedpokój | podłoga – wykładzina pcv, ściany –sklejka, tapeta, sufit malowanie |
| Kuchnia | podłoga – wykładzina pcv, ściany- tapeta, w pasie roboczym płytki, okno drewniane (starego typu), bez drzwi |
| Łazienka z wc | podłoga - wykładzina pcv, ściany – tapeta, wanna, umywalka, sedes, drzwi płytowe |
| Wc | podłoga i ściany – płytki ceramiczne, sedes, umywalka |
| Instalacje w lokalu | <ul style="list-style-type: none"> - elektryczna - wodna - kanalizacyjna - gazowa - centralnego ogrzewania |

Stan techniczny i stopień zużycia lokalu mieszkalnego

W wyniku przeprowadzenia wizji lokalnej oceniono stan techniczny wycenianego lokalu na średni oraz standard wykończenia i wyposażenia na niski (brak gospodarki remontowej, bieżących konserwacji), elementy wykończenia wewnętrznego zużyte.

Lokal zamieszkały, umeblowany.

Przedmiotowe spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przy ul. 3-go Maja 3 w Kaliszu (brak urządzonej księgi wieczystej) zostało oszacowane na łączną kwotę 98.000,00zł (słownie: dziewięćdziesiąt osiem tysięcy złotych 00/100).