

Operat szacunkowy KZ1A/00063723/1 - wyciąg

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Kaliszu Józef Kolański w sprawie o egzekucję należności pieniężnej

1. w dniu 23-05-2016r. dokonał opisu i oszacowania ograniczonego prawa rzeczowego położonego: 62-800 Kalisz, ul. Krucza 4/26, wpisanego w rejestrze lokali własnościowych: **Spółdzielnia Mieszkaniowa Budowlani** (Adres spółdzielni: 62-800 Kalisz, ul. Asnyka 12) dla którego **Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych** prowadzi księgę wieczystą o numerze **KW 63723 [NKW KZ1A/00063723/1]**

2. Budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia:

Lokal mieszkalny o pow. 53,76mkw składający się trzech pokoi, kuchni, łazienki, wc, przedpokoju.

3. Stwierdzone prawa i obciążenia:

Wzmianka o prowadzonej egzekucji z wniosku Fundacji Kaliski Inkubator Przedsiębiorczości. Hipoteka na kwotę 221.440,00zł na rzecz Nordea Bank Polska S.A. w Gdyni.

4. Umowy ubezpieczenia - nie stwierdzono

5. Osoby w których posiadaniu znajduje się nieruchomości:

6. Sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika:

Wykorzystywane dla celów mieszkalnych. Zamieszkałe przez 2 osoby.

7. Zgłoszone prawa do nieruchomości - nie zgłoszono

8. Oszacowanie z podaniem podstaw - Wartość rynkowa nieruchomości- ograniczonego prawa rzeczowego określona zostanie przez Biegłą Sądową

Komornik poinformował, że zgodnie z art.950 kpc, termin zaskarżenia opisu i oszacowania wynosi dwa tygodnie i liczy się od dnia jego ukończenia, tj. doręczenia operatu szacunkowego oraz protokołu opisu i oszacowania.

Operat szacunkowy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – lokal mieszkalnego nr 26 o powierzchni użytkowej 53,76 m² usytuowanego na 2 piętrze, w budynku wielorodzinnym położonym w Kaliszu przy ulicy Kruczej 4, zlokalizowanym na działkach gruntu o numerach ewidencyjnych 75/4, 73/6, 74/2 o łącznej powierzchni 0.1501 ha (obręb 0069 Czaszki). Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KZ1A/00063723/1

W dziale III KW 63723 widnieją wpisy:

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Fundacji Kaliskiego Inkubatora Przedsiębiorczości w Kaliszu

W dziale IV KW 63723 widnieją wpisy hipotek:

- Hipoteka umowna na rzecz Nordea Bank Polska S.A. w Gdyni

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. Krucza 4/26	2	mieszkalny	53,76	KZ1A/00063723/1

W świetle danych ewidencji gruntów i budynków budynek wielorodzinny, w którym zlokalizowany jest wyceniany lokal mieszkalny, usytuowany jest na działkach ewidencyjnych nr 75/4, 73/6, 74/2 (obr. geodezyjny obręb 069 Czaszki) o łącznej powierzchni 0.1501 ha. Dla nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Kaliszu – VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KZ1A/00074114/9.

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 [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 [Skalmierzyc](#), [konurbację](#) i [okręg przemysłowy](#). Powierzchnia miasta wynosi 69,8 km², którą zamieszkuje ok. 102 tys. mieszkańców.

LOKALIZACJA W OBRĘBIE MIASTA

Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny, położony jest w obrębie Czaszki, przy ulicy Kruczej 4.

Czaszki to lewobrzeżna dzielnica Kalisza położona na południe od Wrocławskiego Przedmieścia, ograniczona ulicami: Czaszkowską, Nowym Światem, Górnośląską, Polną, Południową, Częstochowską i Kanałem Rypinkowskim. Na Czaszkach znajdują się m.in. Wydział Pedagogiczno-Artystyczny Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza, Zespół Szkół Ekonomicznych, Dom Technika, pomnik Marii Konopnickiej, Dom Kombatanta, SP nr 16, Gimnazjum nr 8 oraz Park Przyjaźni z amfiteatrem.

Nazwa „Czaszki” wywodzi się od cmentarza żydowskiego usytuowanego w tej dzielnicy już w XIII w. Czaszki to głównie dzielnica bloków i kamienic. Główną ulicą w dzielnicy jest ul. Legionów, przy której mieści się m.in. Hotel u Bogdana, targowisko i sklep Netto.

SĄSIEDZTWO, DOJAZD

Otoczenie budynku, w którym usytuowany jest przedmiotowy lokal stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – bloki niskie oraz zabudowa handlowo-usługowa.

Budynek, w którym usytuowany jest przedmiotowy lokal mieszkalny położony jest przy skrzyżowaniu ulicy Staszica z ulicą Kruczą. Wjazd na teren przy budynku możliwy z ulicy Staszica, przed budynkiem urządzony parking.

Opis budynku, w którym usytuowany jest lokal mieszkalny.

Budynek wielorodzinny, o typowej architekturze, oddany do użytku w 1980 roku. Obiekt wybudowany z technologii tradycyjnej, czterokondygnacyjny, czteroklatkowy. Dach płaski, kryty papą.

INSTALACJE WEWNĘTRZNE

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

Budynek wielorodzinny jest w zadowalającym stanie technicznym. Konserwacje i remonty w budynku przeprowadzane są na bieżąco, budynek po termomodernizacji.

Opis wycenianego lokalu mieszkalnego.

Przedmiotowy lokal mieszkalny nr 26 usytuowany jest na 2 piętrze (III kondygnacji) budynku wielorodzinnego nr 4.

Lokal rozkładowy, z balkonem.

Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 53,76 m².

Wykaz pomieszczeń lokalu mieszkalnego:

L.p.	Pomieszczenie	Powierzchnia [m ²]
1.	Pokój	16,30
2.	Pokój	12,74
3.	Pokój	8,34
4.	Kuchnia	6,55
5.	Przedpokój	6,36
6.	Łazienka	2,25
7.	Wc	1,22
Razem powierzchnia użytkowa		53,76

Elementy wykończenia wewnętrznego:

Pokój dzienny	z wyjściem na balkon, podłoga - parkiet, ściany - malowanie, okno PCV, drzwi MDF ze szkleniami
Pokój	podłoga - parkiet, ściany malowane, okno PCV, drzwi MDF szklone
Pokój	podłoga - parkiet, ściany malowane, okno PCV, drzwi MDF szklone
Przedpokój	podłoga - płytki ceramiczne, ściany - farba strukturalna
Kuchnia	podłoga - płytki ceramiczne, ściany - malowanie, w pasie roboczym płytki, okno drewniane (starego typu), bez drzwi
Łazienka	podłoga i ściany - płytki ceramiczne, wanna, umywalka, drzwi MDF
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 zadowalający oraz standard wykończenia i wyposażenia na przeciętny + (lokal zadbane, po modernizacji, prowadzona prawidłowa gospodarka remontowa).

Lokal zamieszkały, umeblowany.

Z lokalem związane jest prawo do użytkowania piwnicy.

Przedmiotowe spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego zapisane pod nr KW KZ1A/00063723/1 zostało oszacowane na łączną kwotę 160.000,00zł (słownie: sto sześćdziesiąt tysięcy złotych 00/100).