

Operat szacunkowy KZ1A/00061593/6 - wyciąg

1. Opis i oszacowanie lokalu mieszkalnego stanowiącego lokal na 1 kondygnacji, składający się z 2 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki z wc i przynależnej piwnicy, o pow. użytkowej (wraz z piwnicą) 59,60m² wraz z udziałem 122/10000 w nieruchomości wspólnej zapisanej w KW KZ1A/00001873/5 położonego: 62-800 Kalisz, ul. Pułaskiego 32-40/2, dla którego **Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych** prowadzi księgę wieczystą o numerze **KW 61593 [NKW KZ1A/00061593/6]**

2. Budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia:

lokal mieszkalny na 1 kondygnacji, składający się z 2 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki z wc i przynależnej piwnicy, o pow. użytkowej (wraz z piwnicą) 59,6000m² wraz z udziałem 122/10000 w nieruchomości wspólnej zapisanej w KW 1873

3. Stwierdzone prawa i obciążenia:

Wzmianka o prowadzonej egzekucji.

4. Umowy ubezpieczenia - nie stwierdzono

5. Osoby w których posiadaniu znajduje się nieruchomość:

W posiadaniu dłużnika.

6. Sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika:

Wynajęte przez dwie osoby.

7. Zgłoszone prawa do nieruchomości - nie zgłoszono

Wynajęte od 04.12.2012r. do 31.08.2027r.

8. Oszacowanie z podaniem podstaw - Wartość rynkowa nieruchomości - lokalu mieszkalnego określona została przez Biegłą Sądową.

Biegła sądowa przedłożyła operat szacunkowy nieruchomości lokalowej - lokal mieszkalny nr 2 o powierzchni użytkowej 52,80 m², usytuowany na 1 kondygnacji (parter) w budynku wielorodzinnym, położonym w Kaliszu, przy ulicy Pułaskiego 32-40, zlokalizowanym na działce o numerze 72/14 (obręb geodezyjny 035 Śródmieście II) o powierzchni 0.3020 ha. Dla nieruchomości lokalowej założona została księga wieczysta KZ1A/00061593/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Kaliszu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

W dziale III KW 61593 widnieją wpisy:

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz wierzycieli

W dziale IV KW 61593 brak jest wpisów hipotek

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 ²]	Pom. przynależne [m ²]	Udział	Nr KW
1	2	3	4	5	6	7
Kalisz, ul. Pułaskiego 32-40 m.2	parter	mieszkalny	52,80	piwnica - 6,80	122/10000	KZ1A/00061593/6

W świetle danych ewidencji gruntów i budynków budynek wielorodzinny, w którym zlokalizowany jest wyceniany lokal mieszkalny, usytuowany jest na działce ewidencyjnej 72/14 (obr. geodezyjny obręb 035 Śródmieście) o powierzchni 0.3020 ha. Dla nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Kaliszu – VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KZ1A/00001873/5.

Wyceniany lokal mieszkalny jest przedmiotem umowy najmu zawartej 04.09.2012 r. pomiędzy Wynajmującym, a Najemcą. Umowa została zawarta na czas określony – 15 lat, od 01.09.2012 r. do 31.08.2027 r. Czynsz najmu strony ustaliły na kwotę 400 zł miesięcznie.

Zgodnie z art. 1002. Kodeksu postępowania cywilnego: Z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nabywca wstępuje w prawa i obowiązki dłużnika wynikające ze stosunku najmu i dzierżawy stosownie do przepisów prawa normujących te stosunki w wypadku zbycia rzeczy wynajętej lub wdzierżawionej. W przypadku gdy umowa najmu lub dzierżawy nieruchomości zawarta była na czas oznaczony dłuższy niż dwa lata, nabywca może wypowiedzieć tę umowę, w ciągu miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, z zachowaniem rocznego terminu wypowiedzenia, o ile umowa nie przewiduje terminu krótszego, chociażby umowa została zawarta z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną, a rzecz została najemcy lub dzierżawcy wydana.

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. 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 wielorodzinny, w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny, położony jest w obrębie Śródmieście II, przy ulicy Pułaskiego 32-40.

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.

SĄSIEDZTWO, DOJAZD

Budynek, w którym usytuowana jest przedmiotowa nieruchomość lokalowa położony jest przy ulicy Pułaskiego. Wejście do lokalu z klatki schodowej usytuowanej od strony podwórza. Wejście i wjazd na podwórze przez bramę, bezpośrednio z ulicy Pułaskiego.

Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – kamienice, bloki.

Opis budynku, w którym usytuowany jest lokal mieszkalny.

Budynek wielorodzinny, czterokondygnacyjny, podpiwniczony. Obiekt wybudowany w technologii tradycyjnej, murowany z cegły ceramicznej.

Powierzchnia zabudowy: 1402,00 m²

Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych: 4141,80 m²

Rok budowy: 1955

Budynek jest w zadowalającym stanie technicznym. Zużycie techniczne odpowiada normalnemu zużyciu wynikającemu z wieku pomniejszonym o przeprowadzone remonty.

Budynek po termomodernizacji.

Opis wycenianego lokalu mieszkalnego.

Przedmiotowy lokal mieszkalny nr 2 usytuowany jest na parterze (I kondygnacji) budynku wielorodzinnego 32-40.

Lokal rozkładowy, do każdego pomieszczenia osobne wejście.

Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi **52,80 m²**.

Do lokalu przynależy udział 122/10000 części w prawie własności gruntu oraz 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 ²]
1.	Kuchnia	9,40
2.	Łazienka	3,30
3.	Przedpokój	6,60
4.	Pokój	17,80
5.	Pokój	15,70
Razem powierzchnia użytkowa		52,80

Lokal mieszkalny jestumeblowany, zamieszkały przez Najemcę na podstawie zawartej umowy najmu.

Elementy wykończenia wewnętrznego:

Pokój	podłoga – panele, ściany – tapeta, sufit – malowanie, okno PCV, drzwi harmonijkowe
Pokój	podłoga – panele, ściany – malowanie, sufit – malowanie, okno PCV, drzwi MDF
Przedpokój	podłoga – płytki ceramiczne, ściany – malowanie, sufit podwieszany, szafa wnękowa
Kuchnia	podłoga – płytki ceramiczne, ściany- malowanie, płytki ceramiczne, bez drzwi
Łazienka	podłoga i ściany – płytki ceramiczne, wanna, umywalka, drzwi harmonijkowe
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.

Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 6,80 m².

UWAGA!!!

Najemca lokalu mieszkalnego przy ul. Pułaskiego 32-40/2, 62-800 Kalisz wypowiedział umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym od dnia 01.12.2016r, (pisemne wypowiedzenie z dnia 01.12.2016r.).

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa zapisana pod nr KW KZ1A/00061593/6 została oszacowana na łączną kwotę 136.000,00zł (słownie: sto trzydzieści sześć tysięcy złotych 00/100).