

## Operat szacunkowy KZ1A/00061255/5 - wyciąg

**1. Opis i oszacowanie** nieruchomości stanowiącej lokal mieszk. o pow.73,9000m<sup>2</sup>, na 3 kondygnacji, składający się z 3 pokoi, kuchni ze spiżarnią, przedpokoju, łazienki, wc, wraz z udziałem 436/10000 w nieruchomości wspólnej zapisanej w KW 21931 położonej: 62-800 Kalisz, ul. Staszica 28A/20, dla której **Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych** prowadzi księgę wieczystą o numerze **KW 61255 [NKW KZ1A/00061255/5]**

**2. Budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia:**

lokal mieszk. o pow.73,9000m<sup>2</sup>, na 3 kondygnacji, składający się z 3 pokoi, kuchni ze spiżarnią, przedpokoju, łazienki, wc, wraz z udziałem 436/10000 w nieruchomości wspólnej zapisanej w KW 21931

**3. Stwierdzone prawa i obciążenia:**

Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Kaliskiego Przedsiębiorstwa Transportowego Sp. z o.o. w Kaliszu, Fundacji Kaliskiego Inkubatora Przedsiębiorczości w Kaliszu oraz W.A.G. Payment Solutions A.S. w Pradze. Hipoteki jak w załączonym wypisie z KW.

**4. Umowy ubezpieczenia** - nie stwierdzono

**5. Osoby w których posiadaniu znajduje się nieruchomość:**

W posiadaniu dłużników.

**6. Sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika:**

Dla celów mieszkalnych zamieszkałe przez dłużników oraz osobę trzecią.

**7. Zgłoszone prawa do nieruchomości** - nie zgłoszono

**8. Oszacowanie z podaniem podstaw** - Wartość rynkowa nieruchomości określona została przez biegłą sądową.

**Biegła sądowa przedłożyła operat szacunkowy nieruchomości lokalowej – lokal mieszkalny nr 20 o powierzchni użytkowej 73,90 m<sup>2</sup> usytuowany na III kondygnacji (2 piętro), w budynku wielorodzinnym położonym w Kaliszu przy ulicy Staszica 28a, zlokalizowanym na działce gruntu nr 4/2 o powierzchni 604 m<sup>2</sup> (obręb 043 Rogatka). Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Kaliszu księga wieczysta nr KZ1A/00061255/5.**

**W dziale III KW 61255 widnieją wpisy:**

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Kaliskiego Przedsiębiorstwa Transportowego Sp. z o.o. w Kaliszu
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Fundacji Kaliski Inkubator Przedsiębiorczości w Kaliszu
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz W.A.G. Payment Solutions A.S. Praga

**W dziale IV KW 61255 widnieją wpisy hipotek:**

- Hipoteka umowna na kwotę 350.000,00zł na rzecz Fundacji Kaliski Inkubator Przedsiębiorczości w Kaliszu
- Hipoteka przymusowa na kwotę 16.281,00zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Ostrowie Wielkopolskim
- Hipoteka przymusowa na kwotę 33.639,75zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Ostrowie Wielkopolskim.

**Zakres wyceny.**

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

Lp	Adres lokalu	Piętro	Funkcja	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia przynależna [m <sup>2</sup> ]	Nr KW
1	2	3	4	5	6	7
1.	Kalisz ul. Staszica 28a/20	2	mieszkalny	73,90	-	KZ1A/00061255/5

### **Oznaczenie nieruchomości lokalowej według wpisu kartoteki lokali:**

jednostka ewidencyjna: M. Kalisz  
obręb: 0043, 043 Rogatka  
pozycja kartoteki lokali: 306101\_1.0043.4/2.1\_BUD  
identyfikator lokalu: 306101\_1.0043.4/2.1\_BUD.10\_LOK

Adres lokalu	Funkcja użytkowa	Liczba izb	Kondygnacja	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia przynależna [m <sup>2</sup> ]	Nr KW
1	2	3	4	5	6	7
<b>ul. Staszica 28a/20</b>	<b>mieszkalny</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>73,90</b>	<b>-</b>	<b>KZ1A/00061255/5</b>

W świetle danych ewidencji gruntów i budynków budynek wielorodzinny, w którym zlokalizowany jest wyceniany lokal mieszkalny, usytuowany jest na działce ewidencyjnej nr 4/2 o powierzchni 0.0604 ha (obręb geodezyjny 043 Rogatka). Dla nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Kaliszu – VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KZ1A/00021931/6.

### **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 Rogatka, przy ulicy Staszica 28a.

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](#).

Rogatka jest jedną z [dzielnic Kalisza](#), zamieszkiwaną przez ok. 3800 mieszkańców. Dzielnica położona jest na południowy wschód od Śródmieścia II, graniczy z takimi dzielnicami jak: Czaszki (od południowego wschodu) i Śródmieście II (od północnego wschodu).

Lokalizacja nieruchomości korzystna pod względem dostępu do obiektów administracyjnych, oświatowych, handlowych oraz komunikacji.

W bezpośrednim otoczeniu zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, głównie z lat 50-tych i 60-tych XX w. oraz ciąg kamienic przedwojennych. W bliskim sąsiedztwie placówki handlowo-usługowe, placówki oświatowe.

Bezpośredni dostęp do nieruchomości stanowią ulice: Staszica i Młynarska. Obie ulice, na odcinku lokalizacji budynku wielorodzinnego, są dwukierunkowe, oświetlone i utwardzone asfaltem, z chodnikami po obu stronach jezdni; charakteryzują się średnim natężeniem ruchu.

Możliwość parkowania pojazdów ograniczona, w pasie ulicznym oraz na parkingu urządzonym przy budynku wielorodzinnym.

#### **Opis budynku, w którym usytuowany jest lokal mieszkalny.**

Budynek czterokondygnacyjny, wielo-mieszkaniowy, o typowej architekturze. W kondygnacji podziemnej znajdują się piwnice lokatorskie.

Powierzchnia zabudowy: 594 m<sup>2</sup>

Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych: 1696,20 m<sup>2</sup>

Rok budowy: 1960

Budynek jest w zadowalającym stanie technicznym, ocieplone zostały ściany szczytowe. Zużycie techniczne odpowiada normalnemu zużyciu technicznemu i funkcjonalnemu wynikającemu z wieku, pomniejszonemu o remonty przeprowadzone w trakcie użytkowania.

Przedmiotowy lokal mieszkalny nr 20 usytuowany jest na 2 piętrze (III kondygnacji) budynku wielorodzinnego nr 28a.

Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi **73,90 m<sup>2</sup>**.

Na program użytkowy lokalu składają się trzy pokoje, kuchnia, łazienka, wc, przedpokój. Mieszkanie rozkładowe (do każdego pomieszczenia osobne wejście), z balkonem.

Z lokalem związane jest prawo użytkowania piwnicy (pow. przynależna nie została ujawniona w księdze wieczystej, ani w kartotece lokalu).

#### **Wykaz pomieszczeń lokalu:**

L.p.	Pomieszczenie	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]
1.	przedpokój	7,70
2.	pokój	22,20
3.	pokój	12,90
4.	pokój	17,80
5.	kuchnia	9,70
6.	łazienka	2,50
7.	wc	1,10
<b>Razem powierzchnia użytkowa</b>		<b>73,90</b>

#### Elementy wykończenia wewnętrznego:

Pokój 1	podłoga – panele + płytki ceramiczne, ściany – malowanie + tynk zacierany, okno PCV; drzwi z płyty MDF ze szkleniem
Pokój 2	podłoga – panele, ściany – malowanie, okno balkonowe PCV; drzwi z płyty MDF ze szkleniem
Pokój 3	podłoga – parkiet, ściany – malowanie + w części boazeria, okno PCV; drzwi płytowe szklone
Przedpokój	podłoga – płytki ceramiczne, ściany – malowanie; szafa w zabudowie stałej
Kuchnia	podłoga – płytki ceramiczne, ściany – panele ściennie + malowanie, okno PCV
Łazienka	ściany – panele ściennie + malowanie, wanna bez obudowy; drzwi harmonijkowe, piecyk gazowy Termet, okno
WC	podłoga – lastriko, ściany – boazeria, sedes ze zbiornikiem ceramicznym
Instalacje w lokalu	- elektryczna - wodno-kanalizacyjna - centralnego ogrzewania - gazowa

#### 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. Dwa pokoje remontowane, pozostałe pomieszczenia wykazują zużycie techniczne i funkcjonalne. Łazienka do kapitalnego remontu. Lokal zamieszkały, umeblowany.

**Przedmiotowa nieruchomość – lokal mieszkalny zapisany pod nr KW KZ1A/00061255/5 został oszacowany na łączną kwotę 181.000,00zł (słownie: sto osiemdziesiąt jeden tysięcy złotych 00/100).**