

## **Operat szacunkowy KZ1A/00083817/3- wyciąg**

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Kaliszu Józef Kolański:

**1. w dniu 30-07-2018r. dokonał opisu i oszacowania udziału 7/18** należącego do dłużnika w ograniczonym prawie rzeczowym stanowiącym lokal mieszkalny na Ip. o pow. 36,2000m<sup>2</sup>, składający się z 2 pokoi, kuchni, łazienki z wc, przedpokoju położonego: 62-800 Kalisz, Ludowa 2/5, wpisanego w rejestrze lokali własnościowych: Kaliska Spółdzielnia Mieszkaniowa L-W (Adres spółdzielni: 62-800 Kalisz, ul Górnośląska 69a ) dla którego Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW 83817 [NKW KZ1A/00083817/3]

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

lokal mieszkalny na Ip. o pow.36,2000m<sup>2</sup>, składający się z 2 pokoi, kuchni, łazienki z wc, przedpokoju. Do lokalu przynależy piwnica o pow. 3mkw.

**3. Stwierdzone prawa i obciążenia:**

W dziale IV KW znajduje się wpis hipoteczny w kwocie 83.847,00zł na rzecz wierzyciela. Wzmianka o prowadzonej egzekucji.

**4. Umowy ubezpieczenia** - nie stwierdzono.

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

Nieruchomość zamieszkała przez najemców.

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

Dla celów mieszkaniowych, obecnie zamieszkałe przez najemców.

**7. Zgłoszone prawa do nieruchomości**

Nie zgłoszono.

**8. Oszacowanie z podaniem podstaw-** Wartość rynkowa ograniczonego prawa rzeczowego określona została przez Biegłego Sądowego.

**W dniu 24.08.2018r. stawił się biegły sądowy i przedłożył operat szacunkowy** spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, położonego w Kaliszu przy ul. Ludowej 2/5. Lokal mieszkalny mieści się na pierwszym piętrze wielorodzinnego budynku mieszkalnego (II kondygnacja). W skład lokalu wchodzi: dwa pokoje, kuchnia, przedpokój oraz łazienka z WC o łącznej powierzchni użytkowej 36,20 m<sup>2</sup>. Ponadto właściciele spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkują pomieszczenie w piwnicy, które nie jest wpisane jako pomieszczenie przynależne w księdze wieczystej przedmiotowego prawa. Zakres niniejszej wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej przedmiotowego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu objętego księgą wieczystą nr KZ1A/00083817/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Kaliszu VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

**W dziale III KW 83817 widnieją wpisy:**

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz wierzyciela

**W dziale IV KW 83817 widnieją wpisy:**

- Hipoteka przymusowa na kwotę 83.847,00zł na rzecz wierzyciela

### **Lokalizacja i otoczenie**

Przedmiotowy lokal mieszkalny znajduje się w budynku wielorodzinnym, położonym w Kaliszu przy ul. Ludowej 2 (Osiedle Korczak, obręb ewidencyjny 038 - Ogrody), w pobliżu drogi krajowej nr 450 (ul. Poznańska) prowadzącej w kierunku Poznania. Jego sąsiedztwo stanowią podobne budynki wielorodzinne. Ponadto w sąsiedztwie budynku znajdują się również punkty użyteczności publicznej

oraz punkty handlowo – usługowe. Dojazd do budynku stanowi droga o nawierzchni utwardzonej asfaltem.

### **Charakterystyka Miasta Kalisz**

Kalisz, to drugie pod względem wielkości miasto Wielkopolski, leży w malowniczej dolinie rzeki Proсны. Jest jednym z czterech w województwie wielkopolskim miast na prawach powiatu i zajmuje ok. 70 km<sup>2</sup>.

Kalisz położony jest w centrum Aglomeracji Kalisko – Ostrowskiej, chłonnego rynku konsumpcyjnego i inwestycyjnego. Wieloletnie programy i inicjatywy samorządu na rzecz wspierania inwestycji, organizacja i uczestnictwo w imprezach targowych oraz działalność na obszarze miasta Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy sprawiły, iż Kalisz stał się miastem atrakcyjnym dla wielu inwestorów. Ponadto miasto jest prężnym ośrodkiem naukowym, kulturalnym i sportowo – rekreacyjnym. Liczba mieszkańców: 98.306 (dane z rejestru mieszkańców - stan na 31.12.2017).

### **Stan techniczno – użytkowy**

Przedmiotowy lokal mieszkalny położony jest na pierwszym piętrze wielorodzinnego budynku mieszkalnego, wybudowanego w technologii tradycyjnej w 1958 r., usytuowanego na działce ewidencyjnej nr 100/1, obręb ewidencyjny nr 0038 Ogrody (według danych Systemu Informacji Przestrzennej Miasta Kalisza). W skład lokalu wchodzi: pokój 1, pokój 2, kuchnia, przedpokój, łazienka z WC o łącznej powierzchni użytkowej 36,20 m<sup>2</sup>.

Układ pomieszczeń: wejście z przedpokoju do pokoju 1, pokoju 2, kuchni, łazienki z WC.

Ponadto właściciele spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkują pomieszczenie w piwnicy, które nie jest wpisane jako pomieszczenie przynależne w księdze wieczystej przedmiotowego prawa.

### **Pokój 1**

- 0 Podłoga – parkiet (widoczne miejscowe przetarcia powłok lakieru),
- 1 Ściany i sufit – tynk malowany,
- 2 Stolarka okienna PVC,
- 3 Ogrzewanie: grzejnik żeliwny,
- 4 Drzwi harmonijkowe,
- 5 Wejście do pokoju 1 z przedpokoju.

### **Pokój 2**

- 6 Podłoga – parkiet (widoczne miejscowe przetarcia powłok lakieru),
- 7 Ściany – wyłożone tapetą,
- 8 Sufit – tynk malowany,
- 9 Stolarka okienna PVC,
- 10 Ogrzewanie: grzejnik żeliwny,
- 11 Drzwi płytowe częściowo szklone,
- 12 Wejście do pokoju 2 z przedpokoju.

### **Kuchnia**

- 13 Podłoga – wyłożona płytkami,
- 14 Ściany – częściowo tynk malowany, częściowo ściany wyłożone płytkami,
- 15 Sufit tynk malowany,
- 16 Stolarka okienna PVC,
- 17 Brak drzwi wejściowych,
- 18 Ogrzewanie: grzejnik żeliwny,
- 19 Wejście do kuchni z przedpokoju.

### **Łazienka z WC**

- 20 Podłoga – wyłożona płytkami,
- 21 Ściany – częściowo tynk malowany, częściowo ściany wyłożone płytkami,
- 22 Sufit - częściowo podwieszany z zamontowanym oświetleniem punktowym,
- 23 Armatura łazienkowa: wanna akrylowa zabudowana, umywalka ceramiczna, miska klozetowa

ceramiczna stojąca,

- 24 Drzwi wejściowe płytowe częściowo szklone,
- 25 Okno doświetlające drewniane w ścianie łączącej łazienkę z kuchnią,
- 26 Ogrzewanie: grzejnik żeliwny,
- 27 Piec gazowy do podgrzewania ciepłej wody użytkowej,
- 28 Wejście do łazienki z WC z przedpokoju.

#### **Przedpokój**

- 29 Podłoga – parkiet (widoczne miejscowe przetarcia powłok lakieru),
- 30 Ściany i sufit – wyłożone boazerią,
- 31 Drzwi wejściowe pełne obite materiałem tapicerskim,
- 32 Wejście z przedpokoju do pokoju 1, pokoju 2, kuchni, łazienki z WC.

#### **Infrastruktura techniczna**

- 33 Instalacja elektryczna,
- 34 Instalacja gazowa,
- 35 Instalacja centralnego ogrzewania,
- 36 Instalacja wodociągowa,
- 37 Instalacja kanalizacji sanitarnej,
- 38 Instalacja telefoniczna.

Elementy wykończenia lokalu charakterystyczne dla lat 80-tych XX. Lokal wymagający częściowo przeprowadzenia nakładów remontowych. W 2012 r. dokonano remontu łazienki z WC i kuchni (według informacji uzyskanych podczas oględzin nieruchomości).

Standard wykończenia lokalu mieszkalnego: przeciętny.

#### **Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego**

Dla terenu obejmującego działkę ewidencyjną nr 100/1, obręb ewidencyjny 038 Ogrody, nie ma aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza, zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Kalisza Nr XLVI/566/2017, z dnia 30.11.2017 roku, teren ten przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną - MW.

Przedmiotowe spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przy ul. Ludowej 2/5 w Kaliszu zapisane pod nr KW KZ1A/00083817/3 zostało oszacowane na łączną kwotę 91.000,00zł (słownie: dziewięćdziesiąt jeden tysięcy złotych 00/100).

Udział 7/18 należący do dłużnika oszacowano na kwotę 35.389,00zł (słownie: trzydzieści pięć tysięcy trzysta osiemdziesiąt dziewięć złotych 00/100)