

Operat szacunkowy lokalu mieszkalnego - wyciąg

operat szacunkowy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, położonego w Kaliszu przy ul. Serbinowskiej 15/21. Lokal mieszkalny mieści się na pierwszym piętrze wielorodzinnego budynku mieszkalnego (II kondygnacja). W jego skład wchodzi: trzy pokoje, kuchnia, przedpokój oraz łazienka z WC o łącznej powierzchni użytkowej 53,22 m². Dla wyżej opisanego prawa do lokalu nie jest prowadzona księga wieczysta. Piwnica użytkowana przez właścicieli udostępniona jest nieodpłatnie, do lokalu nie są przynależne żadne pomieszczenia jako jego część składowa (Zaświadczenie Kalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej nr PM/2017r., z dnia 15.05.2017 r. dotyczącej przedmiotowego prawa).

Brak urządzonej księgi wieczystej

Lokalizacja i otoczenie

Przedmiotowy lokal mieszkalny znajduje się w budynku wielorodzinnym, położonym w Kaliszu przy ul. Serbinowskiej 15 (obręb ewidencyjny 081 – Os. 25-lecia). W sąsiedztwie budynku znajduje się parking oraz boisko sportowe. Jego bezpośrednie sąsiedztwo stanowią podobne budynki wielorodzinne. Ponadto w sąsiedztwie budynku znajdują się również punkty użyteczności publicznej oraz punkty handlowo – usługowe (m.in. prowadzona jest budowa galerii handlowej).

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 Prosnicy. Jest jednym z czterech w województwie wielkopolskim miast na prawach powiatu i zajmuje ok. 70 km². Średnia gęstość zaludnienia w roku 2013 wynosiła ok. 1498 osób/ km².

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 Kalisza (grudzień 2015):

Ogółem: 100823 osób w tym:

- osoby zameldowane na pobyt stały: 98379
- osoby zameldowane na pobyt czasowy: 2896
- osoby zameldowane i na pobyt stały i na pobyt czasowy: 452

Stopa bezrobocia (styczeń 2017):

Zarejestrowani bezrobotni (w tysiącach): 2,2

Stopa bezrobocia (w stosunku do aktywnych zawodowo): 4,6 %

Stan techniczno – użytkowy

Przedmiotowy lokal mieszkalny położony jest na pierwszym piętrze wielorodzinnego budynku mieszkalnego. W jego skład wchodzi: pokój 1, pokój 2, pokój 3, kuchnia, przedpokój, łazienka z WC o łącznej powierzchni użytkowej 53,22 m².

Układ pomieszczeń: wejście z przedpokoju do pokoju 1, pokoju 2, pokoju 3 i łazienki z WC, wejście do kuchni z pokoju.

Lokal usytuowany jest w budynku V kondygnacyjnym, o VI klatkach schodowych i 90 lokalach mieszkalnych. Budynek został oddany do eksploatacji w 1968 r. Wybudowany w technologii OW – 1700. Fundament – żelbetowy, ściana strop dach – systemowe OW 1700. Powierzchnia zabudowy

budynku 902,40 m². Budynek wyposażony jest w instalację: elektryczną, odgromową, gazową, wodno – kanalizacyjną, ciepłej wody, centralnego ogrzewania.

Program użytkowy lokalu mieszkalnego:

Pokój I	15,86 m ²
Pokój II	15,63 m ²
Pokój III	8,62 m ²
Kuchnia	4,83 m ²
Przedpokój	5,28 m ²
Łazienka z WC	3,00 m ²
Razem:	53,22 m²

Pokój 1

- Podłoga – mozaika parkietowa (widoczne przetarcia powłok lakieru),
- Ściany – tynk malowany,
- Sufit wyłożony boazerią,
- Stolarka okienna PCV,
- Ogrzewanie: grzejnik żeliwny,
- Drzwi harmonijkowe,
- Wejście do pokoju 1 z przedpokoju,
- Wejście z pokoju 1 do kuchni.

Pokój 2

- Podłoga – mozaika parkietowa (widoczne przetarcia powłok lakieru),
- Ściany i sufit – tynk malowany, częściowo ściany wyłożone tapetą,
- Stolarka okienna PCV,
- Ogrzewanie: grzejnik żeliwny,
- Drzwi harmonijkowe,
- Wejście do pokoju 2 z przedpokoju.

Pokój 3

- Podłoga – mozaika parkietowa (widoczne przetarcia powłok lakieru),
- Ściany – częściowo tynk malowany, częściowo ściany wyłożone tapetą,
- Sufit wyłożony boazerią,
- Stolarka okienna PCV,
- Ogrzewanie: grzejnik żeliwny,
- Drzwi płytowe, częściowo szklone,
- Wejście do pokoju 3 z przedpokoju.

Kuchnia

- Podłoga – wyłożona płytkami,
- Ściany – tynk malowany, fartuch ochronny nad ciągiem roboczym mebli kuchennych,
- Sufit wyłożony płytami kasetonowymi,
- Stolarka okienna PCV,
- Brak drzwi wejściowych,
- Wejście do kuchni z pokoju 1.

Łazienka z WC

- Podłoga – płytki ceramiczne,
- Ściany – płytki ceramiczne,
- Sufit - częściowo podwieszany z zamontowanym oświetleniem,
- Armatura łazienkowa: kabina prysznicowa z hydromasażem, umywalka ceramiczna, miska klozetowa ceramiczna stojąca,
- Drzwi wejściowe płytowe pełne,
- Wejście do łazienki z WC z przedpokoju.

Przedpokój

- Podłoga – mozaika parkietowa (widoczne przetarcia powłok lakieru),
- Ściany i sufit – wyłożone boazerią,
- Drzwi wejściowe podwójne pełne, obite materiałem tapicerskim oraz boazerią,
- Wejście z przedpokoju do pokoju 1, pokoju 2, pokoju 3 i łazienki z WC.

Infrastruktura techniczna

- Instalacja elektryczna,
- Instalacja gazowa,
- Instalacja centralnego ogrzewania,
- Instalacja wodociągowa,
- Instalacja kanalizacji sanitarnej.

Standard wykończenia lokalu mieszkalnego: przeciętny. Elementy wykończenia lokalu takie jak boazeria, kaloryfery żeliwne, powłoki malarskie, mozaika parkietowa, wskazują na zużycie techniczne i funkcjonalne (elementy wykończenia lokalu charakterystyczne dla lat 80/90-tych ubiegłego stulecia). Lokal wymaga przeprowadzenia nakładów remontowych.

Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Dla terenu obejmującego działkę ewidencyjną nr 142/56 (działka powstała z podziału działki numer 142/4), obręb ewidencyjny 081 Os. 25-lecia, nie ma aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza, zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Kalisza nr XXXVIII/543/2009 z dnia 03.09.2009, teren działki ewidencyjnej nr 142/56 przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną - MW.

Przedmiotowe ograniczone prawo rzeczowe, tj. lokal mieszkalny położony przy ul. Serbinowskiej 15/21 w Kaliszu (brak urządzonej księgi wieczystej) został oszacowany na łączną kwotę 139.000,00zł (słownie: sto trzydzieści dziewięć tysięcy złotych 00/100), w tym:

- wartość rynkowa udziału 1/2 należącego do Eleonory Miszczak oszacowano na kwotę

69.500,00zł (słownie: sześćdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset złotych)

- wartość rynkowa udziału 1/4 należącego do Anny Marii Karolak oszacowano na kwotę

34.750,00zł (słownie: trzydzieści cztery tysiące siedemset pięćdziesiąt złotych)

- wartość rynkowa udziału 1/4 należącego do Marzeny Małgorzaty Chytrzyńskiej oszacowano na kwotę 34.750,00zł (słownie: trzydzieści cztery tysiące siedemset pięćdziesiąt złotych)