

Operat szacunkowy KZ1A/00054898/2 - wyciąg

operat szacunkowy nieruchomości lokalowej położonej w Kaliszu, przy ul. Łódzkiej 17A/19. W skład nieruchomości wchodzi lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 59,20 m² wraz z udziałem 4140/100000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (prawo użytkowania wieczystego gruntu obejmującego działki ewidencyjne nr 2/11, 2/13, 2/15, 2/5, 2/8, 2/4 o powierzchni łącznej 0,1354 ha oraz budynek stanowiący odrębną nieruchomość objęte są księgą wieczystą nr KZ1A/00053011/4). Lokal mieści się na czwartej kondygnacji budynku mieszkalnego. Ponadto do przedmiotowego lokalu przynależy piwnica nr 19 o powierzchni użytkowej 3,00 m². Nieruchomość lokalowa ma urządzoną księgę wieczystą nr KZ1A/00054898/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kaliszu VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

W dziale III KW 54898 widnieją wpisy:

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Łódzkiej 17A w Kaliszu
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Asekuracja Sp. z o.o. w Sopocie
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty we Wrocławiu

W dziale IV KW 54898 widnieją wpisy hipotek:

- Hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 220.354,00zł na rzecz Colian Sp. z o.o. w Opatówku

Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa położona w Kaliszu, przy ul. Łódzkiej 17A/19. W skład nieruchomości wchodzi lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 59,20 m² wraz z udziałem 4140/100000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (prawo użytkowania wieczystego gruntu obejmującego działki ewidencyjne nr 2/11, 2/13, 2/15, 2/5, 2/8, 2/4 o powierzchni łącznej 0,1354 ha oraz budynek stanowiący odrębną nieruchomość objęte są księgą wieczystą nr KZ1A/00053011/4). Lokal mieści się na czwartej kondygnacji budynku mieszkalnego. Ponadto do przedmiotowego lokalu przynależy piwnica nr 19 o powierzchni użytkowej 3,00 m².

Według wypisu z kartoteki lokali nieruchomość oznaczona jest jako:

- Województwo: wielkopolskie
- Powiat: Kalisz – miasto na prawach powiatu
- Jednostka ewidencyjna: 306101_1, M. Kalisz
- Obręb ewidencyjny: 0154,026A Tyniec
- Miejscowość: Kalisz
- Pozycja kartoteki lokali: 306101_1.0154.2/11.1_BUD
- Jednostka rejestrowa budynków: B3
- Jednostka rejestrowa gruntów: G16
- Jednostka rejestrowa lokalu: L20
- Numer ewid. lokalu_LOK: 19
- Id. lok. 306101_1.0154.2/11.1_BUD.19_LOK
- Adres lokalu: Łódzka 17a m.19
- Funkcja użytkowa lokalu: mieszkalny
- Liczba izb: 3
- Liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych: 1, P – 1
- Pole powierzchni użytkowej izb: 59,20 m²
- Pole powierzchni użytkowej pomieszczenia przynależnego: 3,00 m²
- KW lokalu lub oznaczenie dokumentu: KZ1A/00054898/2

Nieruchomość lokalowa ma urządzoną księgę wieczystą nr KZ1A/00054898/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kaliszu VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zakres niniejszej wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej (udziału 5/8 należącego do Doroty Wolskiej, udziału 1/8 należącego do Joanny Wolskiej; obecnie Kura, udziału 1/8 należącego do Justyny Sucharskiej oraz udziału 1/8 należącego Marcina Wolskiego) objętej księgą wieczystą nr KZ1A/00054898/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kaliszu VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Uwaga !

W dziale II księgi wieczystej jako współwłaścicielka nieruchomości lokalowej w udziale 1/8 wpisana jest pani Joanna Wolska. Według informacji uzyskanych w Kancelarii Komornika Pani Joanna Wolska w 2013r. wyszła za mąż i zmieniła nazwisko na Kura, a zaistniała zmiana nazwiska nie została wpisana w księdze wieczystej.

Lokalizacja i otoczenie

Przedmiotowy lokal mieszkalny znajduje się w budynku wielorodzinnym, położonym w Kaliszu, przy ul. Łódzkiej, stanowiącej drogę krajową nr 12 (odcinek Jarocin – Sieradz). W otoczeniu budynku znajduje się parking przeznaczony dla jego mieszkańców oraz stadion miejski. Jego bezpośrednie sąsiedztwo stanowią podobne budynki wielorodzinne. Ponadto w sąsiedztwie budynku znajdują się również punkty użyteczności publicznej oraz handlowo – usługowe. Dojazd do budynku stanowi droga utwardzona 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 czwartej kondygnacji wielorodzinnego budynku mieszkalnego, wybudowanego w 2001r. W jego skład wchodzi: 2 pokoje (w tym jeden z wyjściem na balkon), kuchnia, łazienka z WC, przedpokój o łącznej powierzchni użytkowej 59,20 m².

Układ pomieszczeń: wejście z przedpokoju do pokoju 1, pokoju 2 (z wyjściem na balkon), łazienki z WC i kuchni. Ponadto do przedmiotowego lokalu przynależy piwnica nr 19 o powierzchni użytkowej 3,00 m². Z prawem własności nieruchomości lokalowej wiąże się udział 4140/100000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (prawo użytkowania wieczystego gruntu obejmującego działki ewidencyjne nr 2/11, 2/13, 2/15, 2/5, 2/8, 2/4 o powierzchni łącznej 0,1354 ha oraz budynek stanowiący odrębną nieruchomość objęte są księgą wieczystą nr KZ1A/00053011/4).

Pokój 1

- Podłoga – panele podłogowe,
- Ściany, sufit – tynk malowany,
- Stolarka okienna drewniana,
- Ogrzewanie: kaloryfer płytowy,
- Drzwi wejściowe płytowe,
- Wejście do pokoju z przedpokoju.

Przedpokój

- Podłoga – płytki ceramiczne,
- Ściany, sufit – tynk malowany,
- Szafa wnękowa w zabudowie,
- Drzwi wejściowe płytowe.

Pokój 2 (z wyjściem na balkon)

- Podłoga – panele podłogowe,
- Ściany, sufit – tynk malowany,
- Stolarka okienna drewniana,
- Ogrzewanie: kaloryfer płytowy,
- Drzwi wejściowe płytowe,
- Wyjście z pokoju na balkon (podłoga balkonu wyłożona płytkami),

- Wejście do pokoju 2 z przedpokoju.

Kuchnia

- Podłoga – płytki ceramiczne,
- Ściany, sufit – tynk malowany, za wyjątkiem fartucha ochronnego z płytek ceramicznych nad ciągiem roboczym mebli kuchennych,
- Stolarka okienna drewniana,
- Ogrzewanie: kaloryfer płytowy,
- Brak drzwi wejściowych,
- Armatura kuchenna: piec gazowy, zlewozmywak dwukomorowy,
- Wejście do kuchni z przedpokoju.

Łazienka z WC

- Podłoga – płytki ceramiczne,
- Ściany – częściowo płytki ceramiczne, częściowo tynk malowany,
- Sufit – tynk malowany,
- Armatura łazienkowa: wanna żeliwna zabudowana, umywalka ceramiczna, miska klozetowa ceramiczna stojąca,
- Ogrzewanie: kaloryfer drabinkowy, gazowy dwufunkcyjny kocioł c.o.
- Drzwi wejściowe płytowe częściowo szklone,
- Wejście do łazienki z WC z przedpokoju.

Infrastruktura techniczna

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

Standard wykończenia lokalu mieszkalnego: przeciętny. Widoczne liczne zabrudzenia ścian i miejscowo łuszczące się powłoki malarskie. Widoczne zużycie techniczne stolarki okiennej i drzwiowej (łuszczenie powłoki malarskiej – brak przeprowadzania bieżących prac konserwacyjnych). Lokal wymaga przeprowadzenia nakładów remontowych.

Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Dla terenu obejmującego działki ewidencyjne nr 2/11, 2/13, 2/15, 2/5, 2/8, 2/4 (obręb ewidencyjny 0154, 026A Tyniec) 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 obejmujący w/w działki ewidencyjne przeznaczony jest jako tereny zabudowy usługowej - U.

Przedmiotowa nieruchomość (lokal mieszkalny) zapisana pod nr KW KZ1A/00054898/2 została oszacowana na łączną kwotę 150.000,00zł (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100) w tym:

- udział 5/8 należący do Doroty Wolskiej oszacowana na kwotę 93.750,00zł
- udział 1/8 należący do Joanny Wolskiej (obecnie Kura) oszacowano na kwotę 18.750,00zł
- udział 1/8 należący do Justyny Sucharskiej oszacowano na kwotę 18.750,00zł
- udział 1/8 należący do Marcina Wolskiego oszacowano na kwotę 18.750,00zł.