

## Operat szacunkowy - wyciąg KZ1A/00054634/4

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Kaliszu Józef Kolański w sprawie z wniosku:

**Bank Millennium S.A.**

02-593 Warszawa, , ul.Stanisława Żaryna 2a

przeciwko:

**Ewa Urszula Mocna**, 62-860 Opatówek, Kobierno 17

**Ryszard Mocny**, 62-860 Opatówek, Kobierno 17

o egzekucję należności pieniężnej

**1. opis i oszacowania nieruchomości** stanowiącej działka nr 137/1, grunty rolne o pow.0,0424 ha, zabudowane

położonej: Opatówek, Kobierno, :

dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW 54634 [NKW KZ1A/00054634/4]

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

działka nr 137/1, grunty rolne o pow.0,0424 ha, zabudowane

Budynek mieszkalny: parter i poddasze o osobnymi wejściami. Część budynku z lat 90-tych XX wieku, rozbudowa 2000r.

**3. Stwierdzone prawa i obciążenia:**

Brak służebności i innych ograniczonych praw, brak zawartych umów najmu, dzierżawy.

**4.Umowy ubezpieczenia** - nie stwierdzono

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

Ewa Mocna i Ryszard Mocny – współwłasność majątkowa małżeńska. Osoby zameldowane: Ewa Mocna , Ryszard Mocny, Małgorzata Mocna, Piotr Mocny.

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

Nieruchomość mieszkalna, wykorzystywana na potrzeby mieszkaniowe.

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

**8. Wartość rynkowa nieruchomości określona została przez biegłego do dnia:** 30.06.2013r.

Czynności rozpoczęto o godzinie 13:20 - zakończono o godzinie 13:50.

**operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, stanowiącej działkę nr 137/1 o powierzchni 0.0424 ha, położonej w Kobiernie, gmina Opatówek (powiat kaliski, woj. wielkopolskie), w jednostce ewidencyjnej 300708\_2–Opatówek, obręb 0008 Kobierno, zapisana w księdze wieczystej nr KZ1A/00054634/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kaliszu.**

**W dziale III KW 54634 widnieją wpisy:**

- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Wielkopolska SKOK w Poznaniu
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Banku BPH S.A. w Krakowie
- Wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz Bank Millennium S.A. w Warszawie

**W dziale IV KW 54634 widnieją wpisy hipotek:**

- Hipoteka umowna zwykła w kwocie 16.600,00CHF na rzecz BZ WBK S.A. we Wrocławiu
- Hipoteka umowna zwykła w kwocie 16.983,57CHF na rzecz BIG Bank Gdański S.A. w Warszawie.
- Hipoteka umowna zwykła w kwocie 7.253,21CHF na rzecz BIG Bank Gdański S.A. w Warszawie

**Budynek:**

- jednorodzinny budynek mieszkalny parterowy oraz nakłady budowlane na jego rozbudowę w postaci poddasza mieszkalnego, o łącznej powierzchni użytkowej 189,87 m2

Oznaczenie nieruchomości według wpisu do rejestru gruntów

JEDNOSTKA EWIDENCYJNA: 300708\_2-OPATÓWEK

OBRĘB: 0008 - Kobierno  
NR JEDNOSTKI REJESTROWEJ: G72  
POWIERZCHNIA: 0.0424 ha  
WŁAŚCICIEL: 1/1 Mocny Ryszard (s. Józefa i Marianny) oraz żona Mocna Ewa (c. Józefa i Marianny)

Stwierdzono zgodność pomiędzy odpowiednimi wpisami w księdze wieczystej, a wpisami w rejestrze gruntów w zakresie podstawowych danych. Brak ujawnienia budynku w dziale I księgi wieczystej. Opis nieruchomości z uwzględnieniem stanu technicznego i użytkowego.

### **Lokalizacja, otoczenie i sąsiedztwo.**

#### **LOKALIZACJA W OBRĘBIE POWIATU**

Nieruchomość, będąca przedmiotem wyceny położona jest w miejscowości powiatu kaliskiego - Kobierno, w gminie Opatówek.

Powiat kaliski ziemski jest jednym z 33 powiatów województwa wielkopolskiego. Usytuowany w południowo-wschodniej części województwa, leży w strefie wpływów trzech dużych ośrodków miejskich: Poznania, Łodzi i Wrocławia, z którymi posiada dobre połączenia komunikacyjne, kolejowe i autobusowe. W skład Powiatu Kaliskiego wchodzi 10 rolniczych gmin oraz miasto i gmina Stawiszyn. Powiat zajmuje powierzchnię 1160 km<sup>2</sup> i liczy ponad 80 tys. mieszkańców. Około 70 % jego powierzchni to użytki rolne.

Wieś Kobierno położona jest w północno-wschodniej części powiatu kaliskiego.

#### **LOKALIZACJA W OBRĘBIE GMINY**

Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest w północnej części gminy Opatówek, we wsi Kobierno, w odległości 12 km od siedziby gminy oraz 13 km od miasta Kalisza. Gmina posiada charakter rolniczo-przemysłowy. Powierzchnia gminy wynosi 104 km<sup>2</sup>, zamieszkuje ją 10 tys. mieszkańców, w tym 4 tys. w samym Opatówku, który otoczony jest 28 wsiami sołeckimi. Lokalizacja nieruchomości jest przeciętna pod względem bliskości ośrodka zaopatrzenia i zbytu oraz z uwagi na dostępność komunikacyjną. Dostęp do instytucji użyteczności publicznej zadowalający - wszystkie instytucje w Opatówku i Kaliszu.

Wieś Kobierno graniczy z następującymi wioskami: Dębe, Słoneczna i Nakwasin Stary; obejmuje swoim zasięgiem obszar krajobrazu chronionego „Dolina Rzeki Swędrni”.

#### **DOSTĘPNOŚĆ**

Bezpośredni dostęp do wycenianej nieruchomości stanowi droga gminna o nawierzchni asfaltowej (dz. nr 125, użytek „dr”).

#### **SĄSIEDZTWO**

Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa zagrodowa oraz tereny rolne.

Opis gruntu, zagospodarowanie terenu.

Nieruchomość stanowi działkę ewidencyjną nr 137/1 o powierzchni 424 m<sup>2</sup>, o kształcie prostokąta i wymiarach: ok. szerokość 21,60 m, głębokość 19,6 m. Nieruchomość przylega bezpośrednio do drogi o nawierzchni gruntowej.

Działka wyposażona jest w następującą infrastrukturę techniczną:

- sieć elektryczną
- sieć wodociągową
- sieć gazową (doprowadzona do domu, brak formalnego odbioru technicznego)
- kanalizację do bezodpływowego zbiornika

Budynek mieszkalny.

Wolno stojący budynek mieszkalny, pierwotnie parterowy, na który poczyniono nakłady budowlane w postaci nadbudowy piętra.

**Dane techniczne – po rozbudowie:**

Powierzchnia zabudowy	- 130,23 m <sup>2</sup>
Powierzchnia ogólna	- 207,02 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa (z wyłączeniem wiatrołapu, schowanek, kotłowni)	- 189,87 m <sup>2</sup>
Kubatura	- 927,00 m <sup>3</sup>

Rozbudowa budynku prowadzona była na podstawie decyzji nr AB.7351-554/2000 z dnia 28.08.2000 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę obejmującą rozbudowę budynku mieszkalnego na terenie położonym w miejscowości Kobierno 17, gm. Opatówek, dz. nr 137/1

Rozbudowa budynku zrealizowana została na podstawie dokumentacji technicznej budynku mieszkalnego dwulokalowego – rozbudowa opracowanego przez techn. Aleksandra Purzyc oraz Iwonę Purzyc, Lisków, lipiec 2000 r.

Brak dokumentu potwierdzającego zgłoszenie nadbudowy budynku do użytkowania.

Budynek posiada dwa odrębne wejścia, co pozwala na samodzielne funkcjonowanie parteru i piętra, umożliwiając zamieszkanie przez dwie rodziny.

**Zestawienie pomieszczeń w budynku:**

(wg dokumentacji technicznej budynku mieszkalnego dwulokalowego – rozbudowa)

Parter: Poddasze:

<input type="checkbox"/> wiatrołap * 3,59 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> garderoba 8,56 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> przedpokój 5,54 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> hall 9,65 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> pokój dzienny 23,58 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> pokój dzienny 19,45 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> pokój 17,20 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> pokój 20,67 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> pokój 17,16 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> pokój 18,82 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> kuchnia 12,70 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> kuchnia 13,50 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> łazienka 5,43 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> schowanko* 1,50 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> klatka schodowa 8,72 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> łazienka 6,70 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> schowanko* 2,00 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> wc 2,19 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> kotłownia* 10,06 m <sup>2</sup>	

RAZEM: 105,98 m<sup>2</sup> RAZEM: 101,04 m<sup>2</sup>

\*- powierzchnie oznaczone symb. „\*” nie są wliczane do pow. użytkowej budynku

**Opis rozwiązań materiałowo – konstrukcyjnych:**

Fundamenty fundamenty wylewane, wzmocnione, części rozbudowanej ławy żelbetowe, mury fundamentowe betonowe monolityczne

Ściany murowane z pustaków żużlobetonowych oraz bloczków gazo- betonowych, ścianki działowe poddasza z płyt gipsowo – kartonowych, izolowane akustycznie wełną mineralną

Strop i schody strop żelbetowy, w części rozbudowane płyta żelbetowa monolityczna gr. 12 cm z betonu B15 MPa zbrojona, schody żelbetowe zbrojone

Dach konstrukcji drewnianej, wielospadowy, pokryty blachą MONTERREY

Podłogi i posadzki na podłożu betonowym układanym na warstwie izolacyjnej i podsypce piaskowej, wykończone panelami i płytkami ceramicznymi

Tynki wewnętrzne: cementowo – wapienne, na piętrze gładź gipsowa

Elewacje częściowo tynk cementowo wapienny, część rozbudowana nieotynkowana

Izolacje przeciwwilgociowe: poziome - murów z dwóch warstw papy asfaltowej na lepiku asfaltowym, pionowa: murów fundamentowych z dwóch warstw lepiku asfaltowego na gorąco

cieplne: - ściany zewnętrzne ocieplone styropianem

Stolarka okna PCV, drzwi płytowe typowe

Obróbki z blachy stalowej ocynkowanej powlekanej, rynny i rury spustowe PCV

Instalacje  elektryczna oświetleniowa, siłowa i odgromowa

wodno-kanalizacyjna

centralnego ogrzewania - piec na węgiel

teletechniczne

Stan techniczny budynku – zadowalający, standard wykończenia i wyposażenia – niski. Obiekt budowany z zastosowaniem standardowych materiałów budowlanych i wykończeniowych.

Pomieszczenia na poddaszu wykończone tylko w części. Stan techniczny budynku zadowalający.

Budynek jest ubezpieczony, zamieszkały (4 osoby zameldowane, 3 faktycznie zamieszkujące).

**Przedmiotowa nieruchomość zapisana pod nr KW KZ1A/00054634/4 została oszacowana na łączną kwotę 203.000,00zł (słownie: dwieście trzy tysiące złotych 00/100).**