

## Operat szacunkowy - wyciąg KZ1A/00028528/7

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

**BRE Bank S.A.** Oddział Bankowości Detalicznej, 90-050 Łódź, , Al. Piłsudskiego 3

przeciwko:

**Ewa Maciejewska**, 62-865 Szczytniki, Pamiątków 2

**Sławomir Maciejewski**, 62-865 Szczytniki, Pamiątków 2

**Magdalena Ewa Maciejewska Bounaouara**, 62-865 Szczytniki, Pamiątków 2

**Tarek Bounaouara**, 91-498 Łódź, ul. Emilii Plater 18/4

o egzekucję należności pieniężnej

**1. w dniu 07-09-2012r. dokonał opisu i oszacowania nieruchomości** stanowiącej działka nr 140/1, tereny mieszkaniowe o pow. 0,1700 ha położonej: 62-865 Szczytniki, Antonin 1, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW 28528/7 [NKW KZ1A/00028528/7]

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

działka nr 140/1, tereny mieszkaniowe o pow.0,1700ha

zabudowana budynkiem mieszkalnym

**3. Stwierdzone prawa i obciążenia:**

Hipoteka na rzecz BRE Banku S.A.

Wzmianka o prowadzonej egzekucji

**4. Umowy ubezpieczenia** - nie ubezpieczone.

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

W posiadaniu dłużnika.

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

Zamieszkały przez Sławomira Maciejewskiego oraz Edytę Hasik i jej dzieci Szymona Hasik,

Wiktorię Hasik, Martę Hasik

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

**8. Wartość rynkowa nieruchomości określona została przez biegłego do dnia:** 10.10.2012r.

Czynności rozpoczęto o godzinie 11:00 - zakończono o godzinie 12:15.

**operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położona w miejscowości Antonin- Pamiątków Nr 2, przy drodze utwardzonej masą bitumiczną prowadzącej z miejscowości Iwanowice do miejscowości Pamiątków-Bronczyn. Wyceniana nieruchomość gruntowa zabudowana posiada założoną Księgę Wieczystą Nr KZ1A/00028528/7 prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Kaliszu w Wydziale Ksiąg Wieczystych.**

**W dziale III KW 28528 widnieją wpisy:**

- wzmianka o prowadzonej egzekucji na rzecz BRE Banku S.A. z siedzibą w Łodzi

**W dziale IV KW 28528 widnieją wpisy hipotek:**

- Hipoteka umowna zwykła na kwotę 200.000,00zł na rzecz BRE Bank S.A.

- Hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 52.200,00zł na rzecz BRE Bank S.A.

**Opis i stan techniczny nieruchomości.**

Wyceniana nieruchomość gruntowa zabudowana położona w miejscowości Antonin-Pamiątków Nr 2 gmina Szczytniki posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni utwardzonej masą bitumiczną prowadzącą do miejscowości Bronczyn. W części frontowej działki Nr 140/1 na powierzchni 0,060 ha posadowiony budynek mieszkalny. Działka utwardzona w części płytami. Pozostała część działki porośnięta trawą oraz drzewami owocowymi. Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym wolnostojącym dwukondygnacyjnym z przedsionkiem przed wejściem oraz balkonem na całej szerokości budynku, dwa niezależne wejścia do budynku. Nieruchomość ogrodzona płotem z bramą wjazdową na podwórze. Sąsiedztwo – średnie. Kształt działki gruntu regularny – prostokąt. Teren równinny z lekkim skłonem północnym. Nieruchomość wyposażona

jest w urządzeniu infrastruktury technicznej jak : instalację energii elektrycznej, światło i siłę, instalację doprowadzającą wodę ,instalację kanalizacyjną (osadnik ), instalację telefoniczną i instalację C.O. W odległości 1 km od nieruchomości zlokalizowany Kościół w miejscowości Iwanowice ,Szkoła, Ośrodek Zdrowia, przystanek PKS, siedziba Ochotniczej Straży Pożarnej oraz Gminnej Spółdzielni „Samopomoc Chłopska”. Gmina Szczytniki liczy 31 – wsi sołeckich w których zamieszkuje 8011 mieszkańców, zajmuje powierzchnię 110,66 km<sup>2</sup> , w tym użytki rolne stanowią około 84%, użytki leśne 4% ,sąsiaduje z gminami : Błazski, Brzeziny, Godziesze Wielkie, Goszczanów Koźminek i Opatówek .

Informacje planistyczne.

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego (nieaktualnym) zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Szczytniki IV/21/1994 z dnia 22.10.1994 r. nieruchomość powyższą przeznacza się jak dotychczas pod uprawy polowe z możliwością zabudowy zagrodowej o niskiej intensywności JB-MR/MN.

Przepisy art. 154 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami pkt (3.2.1.) stanowią, że w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenia, kierunki zagospodarowania ustala Studium Uwarunkowań.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Szczytniki Nr XXV/138/2001 z dnia 29.05.2001 oraz Uchwałą Nr XX/95/2004 z dnia 03.12.2004 aktualny sposób użytkowania gruntów nie pozostaje w sprzeczności z dyspozycjami planu i Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

### **Opis , dane szczegółowe nieruchomości zabudowanej.**

Budynek mieszkalny, dwukondygnacyjny, wolnostojący, z przedsionkiem przed wejściem i balkonem w części frontowej budynku.

Budynek murowany

Powierzchnia zabudowy - 112,30 m<sup>2</sup>

Powierzchnia użytkowa - 153,50 m<sup>2</sup>

Kubatura – 583,00 m<sup>3</sup>

Nazwa pomieszczeń - niskiego parteru

- |    |  |                      |
|----|--|----------------------|
| 1. | Klatka schodowa                            | 4,90 m <sup>2</sup>  |
| 2. | Komunikacja                                | 4,20 m <sup>2</sup>  |
| 3. | Pomieszczenie wielofunkcyjne i gospodarcze | 26,70 m <sup>2</sup> |

- |    |         |                      |
|----|---------|----------------------|
| 4. | Kuchnia | 18,48 m <sup>2</sup> |
| 5. | Pokój   | 19,32 m <sup>2</sup> |

-----  
73,60 m<sup>2</sup>

Nazwa pomieszczeń – wysokiego parteru

- |    |                 |                      |
|----|-----------------|----------------------|
| 1. | Klatka schodowa | 4,60 m <sup>2</sup>  |
| 2. | Hall            | 6,00 m <sup>2</sup>  |
| 3. | Pokój           | 8,80 m <sup>2</sup>  |
| 4. | Pokój           | 19,10 m <sup>2</sup> |
| 5. | Pokój           | 19,80 m <sup>2</sup> |
| 6. | Kuchnia         | 9,00 m <sup>2</sup>  |
| 7. | Spizarnia       | 3,40 m <sup>2</sup>  |
| 8. | Łazienka        | 6,70 m <sup>2</sup>  |
| 9. | Przedsionek     | 2,50 m <sup>2</sup>  |

-----  
79,90 m<sup>2</sup>

Łącznie powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego 153,50 m<sup>2</sup>

### **Opis rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych.**

Ławy i ściany fundamentowe z betonu. Ściany zewnętrzne nadziemia z cegły na zaprawie wapienno-cementowej. Ściany wewnętrzne z cegły na zaprawie wapienno-cementowej. Komin z cegły pełnej na zaprawie wapienno-cementowej. Stropy żelbetowe. Schody wejściowe – betonowe, wewnętrzne żelbetowe. Pokrycie papa. Podłogi i posadzki – cementowe wyłożone płytkami ceramicznymi, wykładzina podłogowa i gumolitem. Armatura zużyta do wymiany grzejniki blaszane i żeliwne oraz fawie. Tynki i wykładziny – cementowo-wapienne, malowane, tapeta i glazura. Stolarka okienna drewniana i PCV. Drzwi drewniane. Elewacja budynku gładka – malowana. Barierka balkonowa i przed wejściem do budynku formowana z betonu. Obróbka blacharska – stalowa. Rynny i rury spustowe – stalowe ocynkowane. Opaska betonowa wokół budynku. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, światło i siłę, instalację wodno-kanalizacyjną z osadnikiem bezodpływowym, instalację telefoniczną i instalację C.O. z własnego węzła ciepłowniczego -grzejniki blaszane. Stan techniczny budynku – dobry.

Stan zużycia – 30%.

Ocena stanu technicznego budynku nie stanowi jego ekspertyzy.

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny analizą objęto transakcje sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami na terenie gmin powiatu kaliskiego które wystąpiły w okresie 2011-2012. Głównym kryterium wyboru była forma władania nieruchomością ,stan techniczny i technologia wykonania budynku. Do analizy wybrano wyłącznie transakcje nieruchomościami objętymi prawem własności zabudowanymi budynkami mieszkalnymi wykonanymi w technologii tradycyjnej.

**Przedmiotowa nieruchomość zabudowana zapisana pod nr KW KZ1A/00028528/7 została oszacowana na łączną kwotę 293.000,00zł (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt trzy tysiące złotych 00/100).**