

## **PROTOKÓŁ** **opisu i oszacowania nieruchomości**

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Wodzisławiu Śl. Łukasz Twaróg w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym z wniosku wierzyciela:

**Alior Bank S.A.**

przeciwko dłużnikom:

**Myśliwiec Mirela, Myśliwiec Marian**

o egzekucję świadczeń pieniężnych

**przystąpił dnia 06.03.2024r. o godz. 15:00 do ukończenia opisu i oszacowania zajętej nieruchomości.**

### **I. Oznaczenie nieruchomości.**

Nieruchomość położona jest w miejscowości: **Mszana przy ul. Konopnickiej 5** i obejmuje: działki gruntu o nr 3771/1 oraz nr 3771/2 o łącznej o powierzchni 2 013 m<sup>2</sup> (0,2013 ha).

Działka nr 3771/1 (powierzchnia 1 216 m<sup>2</sup>) zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, jednorodzinny, dwukondygnacyjnym, który posiada powierzchnię zabudowy 99,00 m<sup>2</sup> oraz wolnostojącym budynkiem gospodarczym (w części przystosowanym na cele mieszkaniowe), o powierzchni zabudowy 83 m<sup>2</sup>.

Działka nr 3771/2 (powierzchnia 797 m<sup>2</sup>), jest niezabudowana.

Dla ww. nieruchomości w V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śl. prowadzona jest księga wieczysta o nr **GL1W/00057101/3**.

Właścicielem nieruchomości jest dłużniczka tj. **Myśliwiec Mirela** (PESEL: 75090114926, imiona rodziców: Jerzy i Janina).

### **II. Budowle i inne urządzenia (ze wskazaniem ich przeznaczenia gospodarczego).**

Nieruchomość zabudowa jest budynkiem mieszkalnym, jednorodzinny, dwukondygnacyjnym, w pełni podpiwniczonym. Budynek posiada łączną powierzchnię użytkową 130,59 m<sup>2</sup>, na którą składają się na parterze: wiatrołap, hol, przedpokój, łazienka, WC, kuchnia ze spiżarnią oraz dwa pokoje. Na pierwszym piętrze: hol z klatką schodową, łazienka z WC oraz trzy pokoje (w podpiwniczeniu garaż). Brak informacji o roku powstania budynku, wykonany jest w konstrukcji murowanej. Stan techniczny budynku oceniono jako przeciętny. Wyposażony w podstawowe urządzenia gospodarstwa domowego, sposób i jakość ich wykonania i sposób użytkowania zgodnie z przeznaczeniem. Nieruchomość posiada dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej w postaci sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej i centralnego ogrzewania na paliwo stałe (piec węglowy). Na działce znajduje się także wolnostojący budynek gospodarczy (w części przystosowany na cele mieszkaniowe), o powierzchni użytkowej 118,77 m<sup>2</sup>.

Przeznaczenie terenu - C35.MN-U (tereny zrównoważonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej) zgodnie z aktualnym planem zagospodarowania przestrzennego sołectwa Mszana, o którym mowa w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 778, 904 i 961), który został zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Mszana nr XXVIII/26/2013 z dnia 29.04.2013r.

Nieruchomość nie jest wpisana do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2014 r. poz. 1446 oraz z 2015 r. poz. 397, 774 i 1505).

Ponadto, nieruchomość została opisana szczegółowo w **operacie szacunkowym z dnia 08.01.2024r.** sporządzonym przez Agnieszka Dudek - rzeczoznawca majątkowy, biegła sądowa, powołana dla oszacowania nieruchomości.

### **III. Stwierdzone prawa i obciążenia w księdze wieczystej nr GL1W/00057101/3.**

Ograniczone prawa rzeczowe i inne prawa:

1) inne prawo określające sposób użytkowania i korzystania z niniejszej nieruchomości, wpisano dnia 27 października 1956r. tu przeniesiono celem współobciążenia z kw 17937w, dnia 28 lipca 2006r.

Księga wieczysta o nr GL1W/00017937/0 obejmowała działkę o nr 1101/77, lecz została zamknięta dnia 26.02.2013r. i całkowicie przeniesiona do księgi wieczystej o nr GL1W/00054021/7. Działka ta jest obecnie działką drogową i stanowi własność gminy Mszana.

Ostrzeżenia o prowadzonej egzekucji:

- 1) wszczęcie egzekucji z nieruchomości pismem z dnia 21.02.2022r. przez wierzyciela: **Alior Bank S.A.** w sprawie pod sygn. akt **Km 110/22**.

Hipoteki:

- 1) **hipoteka umowna** w kwocie **386 392,92-zł** (słownie: trzysta osiemdziesiąt sześć tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt dwa złote dziewięćdziesiąt dwa grosze) na rzecz **Alior Bank S.A.** (Regon 141387142), tytułem zabezpieczenia spłaty wierzytelności banku z tytułu udzielonego kredytu oraz innych należności wymienionych w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu, umowa kredytu nr U0002806692248 z dnia 10 kwietnia 2015r. Hipotekę wpisano do księgi dnia 15.04.2015r.

**IV. Umowy ubezpieczenia** - nie zgłoszono.

**V. Osoby, w których posiadaniu znajduje się nieruchomość** - dłużników.

**VI. Sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika** - użytkowana zgodnie z przeznaczeniem.

**VII. Oszacowanie nieruchomości:**

Wycena nieruchomości dokonana została przez powołanego w tym celu biegłego sądowego, który sporządził opinię z dnia 08.01.2024r.

Wartość nieruchomości na podstawie ww. wyceny określono na kwotę: **441 000,00-zł** (słownie: czterysta czterdzieści jeden tysięcy złotych zero groszy).

Na podstawie danych dostępnych na portalu: <https://pfr.mf.gov.pl>, ustalono iż dłużniczka nie jest czynnym płatnikiem podatku od towarów i usług. Sprzedaż nieruchomości nie podlega więc opodatkowaniu podatkiem VAT.

**VIII. Zgłoszone prawa do nieruchomości** (art. 945 § 2 kpc) - nie zgłoszono.

**IX. Dojazd do nieruchomości od drogi publicznej** - bezpośrednio od ul. Konopnickiej (droga publiczna, utwardzona o nawierzchni asfaltowej), tj. po działce nr 1101/77 stanowiącej własność gminy Mszana.

**Wnioski i oświadczenia uczestników czynności opisu i oszacowania** - nie zgłoszono.

**Obecni przy czynnościach (prawidłowo zawiadomieni o terminie czynności):**

wierzyciel: nieobecny                      dłużnicy: nieobecni

Komornik zapoznał uczestników czynności z treścią opinii biegłego sądowego z dnia 08.01.2024r. oraz ogłosił, że przedmiotowa opinia stanowi integralną część niniejszego protokołu opisu i oszacowania nieruchomości. Ponadto, Komornik poucza strony, iż na powyższy opis i oszacowanie przysługuje w terminie dwóch tygodni od daty sporządzenia niniejszego protokołu (*vide* art. 950 Kpc), skarga na czynności komornika.

Przed podpisaniem odczytano.

**Protokół opisu i oszacowania zakończono o godz. 15:30**

*Komornik Sądowy Łukasz Twaróg  
Na oryginale właściwy podpis*

**P R A W O M O C N E**

**z dniem 21.03.2024r.**

*Wodzisław Śląski, dnia 26.03.2024r.*