

**Km 1051/17**

## **I. Dane formalne**

### **1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest udział w wysokości 1/3 część nieruchomości opisanej jako działki numer **3617** i **3618** położone w miejscowości Zaczernie, obrębie ewidencyjnym 0010 Zaczernie, gminie Trzebownisko, powiecie rzeszowskim, województwie podkarpackim, dla której to nieruchomości VII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Rzeszowie prowadzi księgę wieczystą o numerze **RZ1Z/00102061/6**.

### **2. Zakres wyceny**

Zakres wyceny obejmuje prawo własności przedmiotu wyceny.

### **3. Cel wyceny**

Celem wyceny jest określenie wartości przedmiotu wyceny do sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym.

### **4. Podstawa formalna, prawna i metodologiczna wyceny**

- Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie Pana Andrzeja Kopacza z dnia 21.06. 2021 r. sygn. akt **Km 1051/17**.
- Ustawa z dnia 17.11. 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego.
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 05.08.2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości.
- Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny - według stanu na dzień wyceny.

## **5. Źródła informacji o nieruchomości**

- Wydruk księgi wieczystej numer RZ1Z/00102061/7 z dnia 2021-09-03 ze strony internetowej „[https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw\\_prz /KsiegiWieczyste/pokazWydruk](https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk)” oraz wgląd do księgi wieczystej w dniu operatu szacunkowego.
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 13.03.2020 r. wydany przez Starostę Rzeszowskiego Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie.
- Wypis z rejestru budynków z dnia 13.03.2020 r. wydany przez Starostę Rzeszowskiego Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie.
- Kopia mapy ewidencyjnej z dnia 13.03.2020 r. wydana przez Starostę Rzeszowskiego Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie.
- Kopia mapy zasadniczej z dnia 13.03.2020 r. wydana przez Starostę Rzeszowskiego Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie.
- Widok satelitarny nieruchomości.
- Ustna informacja uzyskana w Urzędzie Gminy Trzebownisko o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
- Informacje uzyskane od Pani Marii Kubas.
- Oględziny nieruchomości.

## **6. Daty istotne dla operatu szacunkowego**

- Data przeprowadzenia oględzin nieruchomości: 16 lipca 2021 r.
- Data, na którą określono stan nieruchomości: 16 lipca 2021 r.
- Data, na którą określono wartość nieruchomości: 08 września 2021 r.
- Data sporządzenia operatu: 08 września 2021 r.

## II. Charakterystyka wycenianej nieruchomości

### 1. Stan prawny

Na podstawie wglądu do księgi wieczystej o numerze **RZ1Z/00102061/6**, którą prowadzi VII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Rzeszowie dla działek numer **3617, 3618** położonych w miejscowości Zaczernie, obrębie ewidencyjnym 0010 Zaczernie, gminie Trzebownisko, powiecie rzeszowskim, województwie podkarpackim, w dniu operatu szacunkowego ustalono wpisy:

<i>Typ księgi</i>	Nieruchomość gruntowa.
<i>Dział I-O</i>	<p><i>Oznaczenie nieruchomości.</i></p> <p>Lp.1. Działka ewidencyjna numer <b>3617</b>. Identyfikator działki: 181613_2.0010.3617. Sposób korzystania: B - tereny mieszkaniowe.</p> <p>Lp.2. Działka ewidencyjna numer <b>3618</b>. Identyfikator działki: 181613_2.0010.3618. Sposób korzystania: R - grunty orne.</p> <p>Obręb ewidencyjny: 0010, Zaczernie.</p> <p>Położenie: województwo podkarpackie, powiat rzeszowski, gmina Trzebownisko, miejscowość Zaczernie.</p> <p>Obszar całej nieruchomości: <b>0,2399 ha.</b></p>
<i>Dział I-SP</i>	<p><i>Spis praw związanych z własnością.</i></p> <p>Brak wpisów.</p>
<i>Dział II</i>	<p><i>Własność.</i></p> <p><b>Właściciele:</b> Lp.1. Udział numer <b>2</b> w wysokości <b>1/3</b> - <b>Maria Kubas</b> córka Antoniego i Kazimierzy, PESEL 51080504283. Lp.2. Udział numer <b>3</b> w wysokości <b>1/3</b> - <b>Teresa Pyzik</b> córka Antoniego i Kazimierzy, PESEL 54012218304. Lp.3. Udział numer <b>4</b> w wysokości <b>1/3</b> - <b>Bogdan Szeliga</b> syn Antoniego i Kazimierzy, PESEL</p>

	60040518516.
<i>Dział III</i>	<p><i>Prawa, roszczenia i ograniczenia.</i></p> <p><b>Wzmianki:</b></p> <p><b>1.</b> REP.C. / KOMO / 104196 / 21 - 2021-07-14, 10:55:10.  <b>1.1</b> DZ. KW. / RZ1Z / 35057 / 21 / 1 - 2021-07-14, 11:09:16 - wpis wszczęcia egzekucji.</p> <p><b>2.</b> REP.C. / KOMO / 104171 / 21 - 2021-07-14, 10:33:48.  <b>2.1</b> DZ. KW. / RZ1Z / 35050 / 21 / 1 - 2021-07-14, 10:39:59 - wpis wszczęcia egzekucji.</p> <p><b>3.</b> REP.C. / KOMO / 104147 / 21 - 2021-07-14, 10:20:01.  <b>3.1</b> DZ. KW. / RZ1Z / 35049 / 21 / 1 - 2021-07-14, 10:45:26 - wpis wszczęcia egzekucji.</p> <p><b>4.</b> REP.C. / KOMO / 104106 / 21 - 2021-07-14, 09:44:12.  <b>4.1</b> DZ. KW. / RZ1Z / 35041 / 21 / 1 - 2021-07-14, 10:08:03 - wpis wszczęcia egzekucji.</p> <p><b>5.</b> REP.C. / KOMO / 71312 / 21 - 2021-05-12, 11:47:12.  <b>5.1</b> DZ. KW. / RZ1Z / 23381 / 21 / 1 - 2021-05-12, 12:33:00 - wykreślenie wszczęcia egzekucji.</p> <p><b>Wpis nr 2. Inny wpis.</b></p> <p>Wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 2533/18 z wniosku wierzyciela KWINTA MONIKA na udziale 1/3 części dłużnika Kubas Maria - na podstawie tytułu wykonawczego tj. wyrok nakazowy wydany przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie sygn. akt II K 972/17 z dnia 2018.08.09 zaopatrzony w klauzulę wykonalności w dniu 2018.05.23.</p> <p><b>Zmiany.</b></p> <p><b>Lp.1.</b> Wnioskiem DZ. KW. 34826/19 w rubr. 3.4.4 wykreślono wierzyciela: OPEN FINANCE WIERZYTELNOŚCI NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY W WARSZAWIE z udziału 1/3 części</p>

nieruchomości dłużniczki Marii Kubas na podstawie postanowienia o umorzeniu postępowania egzekucyjnego z dnia 07.06.2019 roku , KM 1051/17.

**Lp.2.** Wnioskiem DZ. KW. 34877/19 w rubr. 3.4.4 ujawniono kolejnego wierzyciela: OPEN FINANCE WIERZYTELNOŚCI NIESTANDARYZOWANY SEKURYZYCYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY W WARSZAWIE z udziału 1/3 części nieruchomości dłużniczki Marii Kubas na podstawie tytułu wykonawczego tj. nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym SR w Rzeszowie z dnia 21.11.2016 roku, sygn. akt I NC 3224/16 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 17.05.2017 roku na skutek zawiadomienia z dnia 16.09.2019 roku, KM 1051/17.

**Lp.3.** Wnioskiem DZ. KW. 38684/19 w rubr. 3.4.4 wykreślono wierzyciela: OMEGA WIERZYTELNOŚCI NSFIZ W WARSZAWIE z udziału 1/3 części dłużniczki Marii Kubas na podstawie postanowienia z dnia 07.06.2019 roku, sygn. akt KM 1198/17.

**Lp.4.** Wnioskiem DZ. KW. 38708/19 wykreślono wierzyciela: OMEGA WIERZYTELNOŚCI NSFIZ W WARSZAWIE z udziału 1/3 części dłużniczki Marii Kubas na podstawie postanowienia z dnia 07.06.2019 roku, sygn. akt KM 949/18.

**Lp.5.** Wnioskiem DZ. KW. 38711/19 wykreślono wierzyciela: OMEGA WIERZYTELNOŚCI NSFIZ W WARSZAWIE z udziału 1/3 części dłużniczki Marii Kubas na podstawie postanowienia z dnia 07.06.2019 roku, sygn. akt KM 950/18.

**Lp.6.** Wnioskiem DZ. KW. 38719/19 wykreślono wierzyciela: OMEGA WIERZYTELNOŚCI NSFIZ W WARSZAWIE z udziału 1/3 części dłużniczki Marii Kubas

	<p>na podstawie postanowienia z dnia 07.06.2019 roku, sygn. akt KM 951/18.</p> <p><b>Lp.7.</b> Wnioskiem DZ. KW. 38722/19 wykreślono wierzyciela: OMEGA WIERZYTELNOŚCI NSFIZ W WARSZAWIE z udziału 1/3 części dłużniczki Marii Kubas na podstawie postanowienia z dnia 07.06.2019 roku, sygn. akt KM 1006/18.</p> <p><b>Lp.8.</b> W polu 3.4.4 ujawniono przyłączenie do egzekucji z udziału 1/3 części dłużnika Marii Kubas (udział nr 2) wierzyciela PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WE WROCŁAWIU na podstawie tyt. wykonawczego nakazu zapłaty w elektronicznym postępowaniu upominawczym SR Lublin - Zachód w Lublinie z dnia 19.05.2014 roku sygn. VI NC-E 652891/14 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności w dniu 17.07.2014 roku.</p> <p><b>Lp.9.</b> Ostrzeżenie, iż wierzyciel OPEN FINANCE WIERZYTELNOŚCI NIESTANDARYZOWANY SEKURYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY prowadzi egzekucję z kolejnego tytułu wykonawczego tj. nakazu zapłaty w elektronicznym postępowaniu upominawczym SR Lublin - Zachód w Lublinie z dnia 23.03.2016 r., sygn. VI NC-E 356408/16 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 06.05.2016 r., w sprawie KM 1297/19 przeciwko dłużnikowi Marii Kubas.</p>
--	--

	<p><b>Osoba prawna.</b></p> <p><b>Lp.1.</b> OPEN FINANCE WIERZYTELNOŚCI NIESTANDARYZOWANY SEKURYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY z/s w WARSZAWIE, REGON</p>
--	---

	<p>147368750.</p> <p><b>Lp.2.</b> PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY z/s we WROCŁAWIU, REGON 140317429.</p> <p><b>Osoba fizyczna.</b></p> <p><b>Lp.1.</b> Monika Kwinta, PESEL 86012816022</p>
Dział IV	<p><i>Hipoteka.</i></p> <p><b>Hipoteka nr 1. Hipoteka przymusowa. Suma, waluta: 46194,70 zł.</b> Wierzytelność: zabezpieczenie spłaty należności głównej, odsetek umownych, odsetek ustawowych i kosztów procesu. Wierzyciel hipoteczny: OPEN FINANCE WIERZYTELNOŚCI NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY z/s w WARSZAWIE, REGON 147368750.</p> <p><b>Hipoteka nr 2. Hipoteka przymusowa. Suma, waluta: 181525,04 zł.</b> Wierzytelność: zabezpieczenie spłaty należności głównej, odsetek umownych, odsetek ustawowych i kosztów procesu. Wierzyciel hipoteczny: OMEGA WIERZYTELNOŚCI NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY z/s w WARSZAWIE, REGON 147478680.</p>

W księdze wieczystej nieruchomość jest oznaczona zgodnie z ewidencją gruntów oprócz sposobu korzystania działki numer **3617**, który w ewidencji gruntów opisano jako użytki: **tereny mieszkaniowe B o pow. 0,0594 ha, grunty orne RIVa o pow. 0,1109 ha, razem pow. działki numer 3617 wynosi 0,1703 ha.**

Sposób korzystania działki numer **3618** opisano w ewidencji gruntów jako użytki: **grunty orne RIVa o pow. 0,0696 ha.**

Łączny obszar działek o numerach **3617, 3618** podany w ewidencji gruntów wynosi **0,2399 ha** i jest zgodny z obszarem całej nieruchomości podanym w księdze wieczystej.

W ewidencji gruntów podaje się także oznaczenie jednostki ewidencyjnej i oznaczenie jednostki rejestrowej nieruchomości, jak niżej:

- **Jednostka ewidencyjna: 181613\_2 Trzebowniko.**
- **Jednostka rejestrowa: G.588.**

Powyższe potwierdza uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 13.03.2020 r., który dołączono do operatu szacunkowego.

Do księgi wieczystej **RZ1Z/00102061/6** nie wpisano budynków, które są składnikami działki numer **3617**. Informacje o budynkach, które zawiera wypis z rejestru budynków z dnia 13.03.2020 r. podaje się poniżej:

- **Jednostka rejestrowa: G.588.**
- **Budynek o numerze ewidencyjnym 3617;1. Działka: 3617. Adres budynku: ZACZERNIE 90. Rodzaj wg. KŚT: Budynki mieszkalne. Liczba kondygnacji nad/pod ziemią: 1/0. Rok zakończenia budowy: 1988. Materiał: MUR. Powierzchnia zabudowy [m2]: 111,00. Identyfikator budynku: 181613\_2.0010.3617.1\_BUD.**

Na mapie ewidencyjnej i mapie zasadniczej budynek oznaczono symbolem **1m**.

- **Budynek o numerze ewidencyjnym 3617;2. Działka: 3617. Adres budynku: ZACZERNIE. Rodzaj wg. KŚT: Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa. Liczba kondygnacji nad/pod ziemią: 1/0. Rok zakończenia budowy: 1982. Materiał: MUR. Powierzchnia zabudowy[m2]: 44,00. Identyfikator budynku: 181613\_2.0010.3617.1\_BUD.**

Na mapie ewidencyjnej i mapie zasadniczej budynek oznaczono symbolem **2g**.

Wypis z rejestru budynków, mapę ewidencyjną, mapę zasadniczą dołączono do operatu szacunkowego.

## **2. Stan użytkowy**

Działki o numerach **3617, 3618** położone w Zaczerniu, gminie Trzebowniko, powiecie rzeszowskim, województwie podkarpackim graniczą ze sobą i łącznie tworzą całość gospodarczą o powierzchni **0,2399 ha**.

### **2.1. Położenie, sąsiedztwo**

Działki są położone w środkowo-zachodniej części Zaczernia, przy drodze publicznej gminnej numer **3654**. W sąsiedztwie znajdują się nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz nieruchomości gruntowe bez zabudowy użytkowane rolniczo.

### **2.2. Komunikacja**

Działka numer **3617** ma bezpośredni dostęp do drogi gminnej, z której jest urządzony wjazd na posesję. Droga gminna ma nawierzchnię asfaltową. Działka numer **3618** znajduje się w odległości około 130 m od drogi gminnej i komunikacja do drogi gminnej jest wykonywana przez działkę numer **3617**.

### **2.3. Kształt, ukształtowanie terenu, zagospodarowanie, infrastruktura techniczna**

Całość gospodarcza działek o numerach **3617, 3618** ma kształt czworokąta o szerokości około 13-14 m, długości około 175 m, w tym długość działki numer **3617** wynosi około 130 m, długość działki numer **3618** wynosi około 45 m. Teren jest równy i poziomy.

Działka numer **3617** jest ogrodzona na około 1/2 obszaru w części przy drodze gminnej. Ogrodzenie jest z siatki stalowej mocowanej do słupków stalowych, jest furtka wejściowa i brama wjazdowa, cokół jest betonowy. Nie jest ogrodzony pozostały obszar działki numer **3617** i cały obszar działki numer **3618**.

Na działce numer **3617** w odległości 12 m od krawędzi drogi gminnej usytuowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny o wymiarach zewnętrznych 8,9 m x 12,5 m. Za budynkiem mieszkalnym usytuowany jest budynek gospodarczy o wymiarach zewnętrznych 5,9 m x 7,5 m. Do budynku mieszkalnego urządzone jest dojście i dojazd z kamienia łamanego.

W części ogrodzonej rosną kwiaty, krzewy i drzewa ozdobne, na pozostałym obszarze całości gospodarczej rośnie trawa.

W części ogrodzonej obszar posiada pełną infrastrukturę techniczną, to jest: sieć elektryczną napowietrzną *NN*, sieć gazową, sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, wszystkie sieci są doprowadzone do budynku mieszkalnego (do zasobów geodezyjnych nie wrysowano przyłącza kanalizacji sanitarnej), na pozostałym obszarze całości gospodarczej nie ma infrastruktury technicznej.

## **2.4. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego**

Działki o numerach **3617, 3618** w Zaczerniu nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, natomiast w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Trzebownik połowa obszaru działki numer **3617** znajduje się w terenie o zwartej w większości zabudowie oznaczonym symbolem **MUz**, połowa obszaru działki numer **3617** i cała działka numer **3618** znajdują się w terenie rolnym wyłączonym z zabudowy oznaczonym symbolem **Ro**. Sposób użytkowania działek jest zbieżny z zapisami w studium.

## **3. Charakterystyka budynków**

### **3.1. Budynek mieszkalny „1m”**

Jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej. Został wybudowany 33 lata temu w technologii tradycyjnej murowanej.

Dach jest wysoki, 2-spadowy, o konstrukcji drewnianej, pokryty blachą stalową trapezową. Budynek jest zamieszkały.

Parametry techniczne:

Powierzchnia zabudowy: 8,9 m x 12,5 m = 111 m<sup>2</sup> (powierzchnia jest zgodna z rejestrem budynku).

Powierzchnia użytkowa: około 85 m<sup>2</sup>.

Pomieszczenia: kuchnia, 4 pokoje (1 pokój jest przechodni), łazienka, kuchnia, korytarz.

Instalacje: elektryczna, gazowa, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, centralnego ogrzewania z piecem opalonym węglem lub drewnem.

Wykończenie:

- elewacja: ocieplona styropianem i wykończona tynkiem cienkowarstwowym,
- stolarka okienna: z PCW,
- stolarka drzwiowa: płytowa,
- wykończenie ścian: tynki malowane, w łazience płytki ceramiczne glazurowane,
- wykończenie stropów: tynki malowane,
- podłogi: w pokojach panele drewniane, w kuchni płytki PCW, na korytarzu i w łazience płytki ceramiczne.

Stan budynku: konstrukcja jest stabilna, wykończenie zewnętrzne jest w średnim stanie, wykończenie wewnętrzne w kuchni i łazience jest przestarzałe, w pozostałych pomieszczeniach wykończenie jest nowe - po remoncie.

### **3.2. Budynek gospodarczy „2g”**

Jest budynkiem wolno stojącym, parterowym. Został wybudowany 39 lat w technologii tradycyjnej murowanej: ściany są z pustaków żużlowych, dach jest wysoki, 1-spadowy, o konstrukcji drewnianej, pokryty blachą stalową trapezową. W budynku nie ma posadzki - jest klepisko, nie ma tynków wewnętrznych i tynków zewnętrznych, jest instalacja elektryczna oświetleniowa.

Powierzchnia zabudowy wynosi: 5,9 m x 7,5 m = 44 m<sup>2</sup> (powierzchnia jest zgodna z rejestrem budynku).

Stan budynku: konstrukcja jest stabilna, budynek wymaga wykończenia.

#### **4. Zestawienie wartości rynkowej składników nieruchomości gruntowej o numerach 3617, 3618 w Zaczerniu**

Lp	Składnik	Całość 1/1	Udział 1/3
1	Dz. nr <b>3617</b> - 0,1703 ha.	115.000,00 zł	38.333,33 zł
2	Dz. nr <b>3618</b> - 0,0696 ha.	47.000,00 zł	15.666,67 zł
3	Budynek mieszkalny.	183.150,00 zł	61.050,00 zł
4	Budynek gospodarczy.	1.850,00 zł	616,67 zł
Razem		<b>347.000,00 zł</b>	<b>115.666,67 zł</b>

Słownie złotych „całość 1/1”: trzysta czterdzieści siedem tysięcy.

Słownie złotych „udział 1/3”: sto piętnaście tysięcy sześćset sześćdziesiąt sześć 67/100.

08 września 2021 r.