

O P E R A T S Z A C U N K O W Y

wyceny udziału wynoszącego 1/2 część nieruchomości opisanej jako działka numer 470 o pow. 0,1328 HA, położona w miejscowości Wólka Niedźwiedzka, obręb ewidencyjny 0007 Wólka Niedźwiedzka, gm. Sokołów Małopolski, pow. rzeszowski, woj. podkarpackie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze RZ1Z/00128580/8.

Zlecający wycenę: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie Andrzej Kopacz - **sygn. akt Km 89/21**, dłużniczka: Ślemp Maria.

Wartość rynkowa nieruchomości określona w operacie wynosi:

3.200,00 zł

Słownie złotych: trzy tysiące dwieście. Wartość 1/2 części nieruchomości wynosi: **1.600,00 zł**, słownie złotych: jeden tysiąc sześćset.

Wartość nie zawiera podatku VAT oraz innych podatków i opłat związanych z nabyciem nieruchomości, nie jest pomniejszona o koszty egzekucji i zobowiązania wobec wierzycieli.

Data sporządzenia operatu: 06 września 2022 r.

I. Dane formalne

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest udział wynoszący 1/2 część nieruchomości opisanej jako działka numer **470** o pow. 0,1328 ha, położona w miejscowości Wólka Niedźwiedzka, obręb ewidencyjny 0007 Wólka Niedźwiedzka, gm. Sokołów Małopolski, pow. rzeszowski, woj. podkarpackie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **RZ1Z/00128580/8**.

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 09.05.2022 r. sygn. akt **Km 89/21**.
- 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.

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych - według stanu na dzień wyceny.

5. Źródła informacji o nieruchomości

- Wydruk księgi wieczystej numer RZ1Z/00128580/8 z dnia 2022-06-28 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 28.06.2022 r. wydany przez Starostę Rzeszowskiego Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie.
- Kopia mapy ewidencyjnej z dnia 28.06.2022 r. wydana przez Starostę Rzeszowskiego Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie.
- Kopia mapy zasadniczej z dnia 28.06.2022 r. wydana przez Starostę Rzeszowskiego Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie.
- Widok satelitarny nieruchomości.
- Ustna informacja uzyskana w Urzędzie Gminy i Miasta w Sokołowie Małopolskim o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
- Oględziny nieruchomości.

6. Daty istotne dla operatu szacunkowego

- Data przeprowadzenia oględzin nieruchomości: 29 czerwca 2022 r.
- Data, na którą określono stan nieruchomości: 29 czerwca 2022 r.
- Data, na którą określono wartość nieruchomości: 06 września 2022 r.
- Data sporządzenia operatu: 06 września 2022 r.

II. Charakterystyka wycenianej nieruchomości

W pierwszej kolejności zostanie podana charakterystyka stanu prawnego, następnie zostanie podana charakterystyka stanu użytkowego.

1. Stan prawny

W księdze wieczystej numer **RZ1Z/00128580/8**, którą Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi dla wycenianej nieruchomości 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 470. Identyfikator działki: 181611_5.0007.470.</p> <p>Obręb ewidencyjny: 0007, Wólka Niedźwiedzka.</p> <p>Położenie: województwo podkarpackie, powiat rzeszowski, gmina Sokołów Małopolski, miejscowość Wólka Niedźwiedzka.</p> <p>Sposób korzystania: DR - drogi.</p> <p>Obszar całej nieruchomości: 0,1328 ha.</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>Właściciele</p> <p>Lp.1. Udział numer 2 w wysokości 1/2 - Maria Ślemp córka Józefa i Janiny.</p> <p>Lp.2. Udział numer 3 w wysokości 1/2 - Halina Roman córka Stanisława i Janiny, PESEL 80101114664.</p>

<i>Dział III</i>	<p><i>Prawa, roszczenia i ograniczenia.</i></p> <p>Wpis nr 1. Inny wpis.</p> <p>Wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie z wniosku wierzyciela BEST III NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY Z/S W GDYNI przeciwko dłużnikowi Ślemp Maria odnośnie udziału w wysokości 1/2 (poz. 2), na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego w Rzeszowie z dnia 11.05.2016, sygn. akt I NC 1086/16, KM 89/21.</p> <p>Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): BEST III NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, GDYNIA, 221200950.</p>
<i>Dział IV</i>	<p><i>Hipoteka.</i></p> <p>Brak wpisów.</p>

W księdze wieczystej numer **RZ1Z/00128580/8** nieruchomość jest oznaczona zgodnie z ewidencją gruntów, ale oznaczenie nie jest pełne, ponieważ w ewidencji gruntów podaje się także oznaczenie jednostki ewidencyjnej i oznaczenie jednostki rejestrowej, jak niżej:

- **Jednostka ewidencyjna: 181611_5 Sokołów Małopolski obszar wiejski.**
- **Jednostka rejestrowa: G.1136.**

Powyższe potwierdza uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 28.06.2022 r., który załączono do operatu szacunkowego.

2. Stan użytkowy

2.1. Położenie, sąsiedztwo

Działka nr **470** jest położona w południowo-zachodniej części Wólki Niedźwiedzkiej, w odległości około 3 km m od wschodniej granicy miasta Sokołów Małopolski. W sąsiedztwie znajduje się obszar bez zabudowy użytkowany rolniczo oraz obszar z zabudową mieszkalną jednorodzinna, która jest usytuowana przy drogach gminnych.

2.2. Komunikacja

Działka nie ma dostępu do drogi publicznej. Stanowi drogę wewnętrzną polną przy siedliskach na działkach o numerach **469, 471/2**.

2.3. Kształt, ukształtowanie terenu, zagospodarowanie, infrastruktura techniczna

Powierzchnia działki numer **470** wynosi 0,1328 ha. Obszar ma kształt czworokąta o wymiarach ok. 3 m x 440 m. Teren jest poziomy. Działka nie jest ogrodzona, nie jest zabudowana, nie jest użytkowana, jest porośnięta trawą. Na działce nie ma infrastruktury technicznej oprócz linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia napowietrznej, która przebiega nad działką w odległości około 150-200 m od budynków znajdujących się na działkach o numerach **469, 471/2**.

2.4. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Na obszarze działki nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, natomiast w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sokołów Małopolski zachodni skraj obszaru działki znajduje się w strefie koncentracji osadnictwa, symbol terenu **MU**, pozostały obszar działki znajduje się w strefie rolniczej przestrzeni produkcyjnej, symbol terenu **R**.