

Dot. Km 92/23

## **OPERAT SZACUNKOWY**

### **WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ**

**Zamawiający:** Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie Andrzej Kopacz – Kancelaria Komornicza nr VII w Rzeszowie, ul. Rejtana 53A/301

**Przedmiot wyceny:** Prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej

**Cel wyceny:** Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb egzekucji z nieruchomości

**Lokalizacja adres:** działka ewid. nr 1669, obręb 212-Staroniwa, gmina miasto Rzeszów, powiat M. Rzeszów, województwo podkarpackie

**Autor wyceny:** Elżbieta Serafin-Kurowiecka

**Podpis i pieczęć:**

**Miejscowość i data:** Rzeszów, dnia 02 czerwca 2023 roku

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	<b>PRZEDMIOT WYCENY</b>	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona na działce o numerze ewidencyjnym 1669 o powierzchni 0,0758 ha, w Rzeszowie, obręb 212 – Staroniwa, w gminie Miasto Rzeszów, w powiecie Rzeszów M., w województwie podkarpackim. Nieruchomość posiada urzędową księgę wieczystą KW Nr RZ1Z/00092210/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych. Prawo własności gruntu przysługuje w całości Pawłowi Popek, synowi Tadeusza i Marii.
2.	<b>ZAKRES WYCENY</b>	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości jako prawa własności gruntu niezabudowanego - działki o nr 1669.
3.	<b>OPIS NIERUCHOMOŚCI</b>	Nieruchomość położona w Rzeszowie w odległości około 150 m (w linii prostej) od ulicy Staroniwskiej, na terenie obrębu 212 Staroniwa, po zachodniej stronie drogi krajowej nr 94. Jest to pośrednia strefa miasta Rzeszowa, oddalona od centrum o około 3 km, obszar osiedla Staroniwa z dominującą zabudową mieszkaniową jednorodzinną o średniej intensywności zabudowy. W bezpośrednim sąsiedztwie wycenianej nieruchomości od strony zachodniej znajdują się działki niezabudowane (grunty orne, pastwiska trwałe, grunty zadrzewione i zakrzewione), a z pozostałych stron nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie wolnostojącej oraz towarzyszącą im zabudową gospodarczą i garażową. Dalej w kierunku południowym zlokalizowane są obiekty przemysłowo-produkcyjne. Działka nr 1669 o powierzchni 0,0758 ha jest niezabudowana, ogrodzona ogrodzeniem z siatki na podmurówce razem z sąsiadującą od strony zachodniej działką stanowiącą drogę dojazdową. Nieruchomość uzbrojona w sieć ziemną elektroenergetyczną niskiego napięcia oraz sieć gazową, położona jest w terenie z lekkim spadkiem w kierunku południowo-wschodnim (różnica wysokości w skrajnych punktach działki zgodnie z danymi NMT wynosi około 1,7 m). Zgodnie z uproszczonym wypisem z rejestru gruntów działka stanowi w całości grunty orne na glebach ornych bardzo dobrych (RII). Działka ma kształt nieregularny, zbliżony do równoległoboku, gdzie największa długość mierzona wzdłuż północnej granicy wynosi około 31 metrów, a największa szerokość około 25 metrów. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej poprzez wpisaną w Dziale I-SP – spis spraw związanych z własnością księgi wieczystej służebność przejazdu i przechodu pasem o szerokości 3,5 metra biegnącym wzdłuż całej długości zachodniej granicy działki nr 19/2 (aktualnie działka o nr ewid. nr 1660). Szerokość wydzielonego pasa nie spełnia obecnych wymogów dotyczących warunków technicznych w zakresie dostępu nieruchomości do drogi publicznej. Pas służebności jest nieurządzony a od strony drogi publicznej wygradzony trwałym ogrodzeniem. Wejście na nieruchomość możliwe jest m.in. od strony południowej poprzez zamontowaną w ogrodzeniu furtkę. Na dzień oględzin działka nie jest użytkowana rolniczo, porośnięta roślinnością trawiastą, wysokimi drzewami, głównie owocowymi (m.in. orzechem włoskim) oraz samosiejka-mi. Częściowo na wycenianej działce i częściowo na działce sąsiedniej, w części południowo-zachodniej, posadowiony jest obiekt nietrwale związany z gruntem wykonany z blachy trapezowej. Dla nieruchomości brak MPZP. Wydano decyzje o warunkach zabudowy na zamierzenie inwestycyjne pod nazwą: „budowa budynku mieszkalnego (...)”.
4.	<b>CEL WYCENY</b>	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb egzekucji z nieruchomości.
5.	<b>METODOLOGIA WYCENY</b>	Wartość rynkową nieruchomości ustalono w podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.
6.	<b>DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI</b>	02 czerwca 2023 roku
7.	<b>WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ</b>	<b>272 000 zł</b> słownie: <i>czternaście tysięcy trzysta złotych 00/100</i>
8.	<b>DATA SPORZĄDZENIA OPERATU</b>	02 czerwca 2023 roku
9.	<b>AUTOR WYCENY, PODPIS I PIECZĘĆ</b>	Elżbieta Serafin-Kurowiecka

## 1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

### 1.1. Przedmiot wyceny

Zgodnie ze zleceniem zawartym w postanowieniu Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie Andrzeja Kopacza z dnia 25 kwietnia 2023 roku, przedmiotem wyceny jest nieruchomość położona w Rzeszowie objęta księgą wieczystą RZ1Z/00092210/2.

Wobec powyższego ustalono, że przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona na działce o numerze ewidencyjnym 1669 o powierzchni 0,0758 ha, w Rzeszowie, obręb 212 – Staroniwa, w gminie Miasto Rzeszów, w powiecie Rzeszów M., w województwie podkarpackim. Nieruchomość posiada urzędzoną księgę wieczystą KW Nr RZ1Z/00092210/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych. Prawo własności gruntu przysługuje w całości Pawłowi Popek, synowi Tadeusza i Marii.

### 1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości jako prawa własności gruntu niezabudowanego - działki o nr 1669.

### 1.3. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb egzekucji z nieruchomości.

## 2. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

### 2.1. Podstawa formalna

Podstawą formalną wyceny jest postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie Andrzeja Kopacza z dnia 25 kwietnia 2023 roku w przedmiocie powołania autora niniejszego operatu szacunkowego do oszacowania wartości prawa do nieruchomości w sprawie o sygn. akt Km 92/23.

### 2.2. Podstawy materialno-prawne wyceny

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Tekst jednolity Dz.U. z 2023 roku poz.344) w zakresie:
  - przepisów Działu IV Wycena nieruchomości Rozdział 1 Określanie wartości nieruchomości Art. 151 ust. 1 definiujący wartość rynkową nieruchomości, Art. 152 – 156 definiujące sposoby określania wartości nieruchomości, zasady dokonywania wyboru właściwego podejścia, zasady stosowania podejścia porównawczego, dochodowego oraz formy sporządzania opinii o wartości nieruchomości.
2. Kodeks Cywilny – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku (Tekst jednolity Dz. U. z 2022 roku, poz. 1360 z późn. zm.) w zakresie:
  - przepisów definiujących rodzaj i treść praw, których przedmiotem jest wyceniana nieruchomość Księga II Własność i inne prawa rzeczowe.
3. Kodeks postępowania cywilnego – ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku (Tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1805 z późn. zm.) w zakresie:
  - w zakresie przepisów definiujących sposób opisu i oszacowania nieruchomości, Część trzecia. „Postępowanie egzekucyjne”, Tytuł II „Egzekucja świadczeń pieniężnych”, Dział VI. „Egzekucja z nieruchomości”, Rozdział 3. „Opis i oszacowanie”.
4. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 roku w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz.U. z 2016 roku, poz. 1263).

5. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Tekst jednolity Dz.U. z 2021, poz. 555) w zakresie:
- przepisów Rozdziału 2 Określanie wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny § 4 określający zasady i warunki stosowania podejścia porównawczego,
  - przepisów Rozdziału 4 Sposób sporządzania, forma i treść operatu szacunkowego § 55 – 58 opisujące zasady i tryb sporządzania oraz zawartość operatu szacunkowego.

W zakresie dobrej praktyki zawodowej wykorzystano aktualne na dzień wyceny Standardy Zawodowe PFSRM obejmujące m.in. Noty Interpretacyjne.

### 2.3. Źródła danych merytorycznych

1. Wydruk z Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych - KW RZ1Z/00092210/2 z dnia 02 czerwca 2023 roku.
2. Uproszczony wypis z rejestru gruntów wydany przez Grodzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie w dniu 16 maja 2023 roku.
3. Kopia mapy zasadniczej wydana przez Grodzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie w dniu 16 maja 2023 roku.
4. Zaświadczenie nr AR-P.6724.678.2023.EM13 wydane przez Prezydenta Miasta Rzeszowa w dniu 19 maja 2023 roku.
5. Oględziny nieruchomości przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 16 maja 2023 roku w ramach opisu i oszacowania.
6. Urząd Miasta w Rzeszowie - dane zawarte w aktach notarialnych, dotyczące transakcji nieruchomościami porównywalnymi.

### 2.4. Literatura fachowa

1. Szacowanie nieruchomości – Rzeczoznawstwo majątkowe – pod red. J. Dydenko – Wolters Kluwer, Warszawa 2015 rok.
2. Ekonomiczny wymiar nieruchomości – E. Kucharska-Stasiak –Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2016 rok.
3. Operat szacunkowy w praktyce – B. Wieczorek – Wydawnictwo REM, Łódź 2018.
4. Zasady sporządzania operatów szacunkowych – pod red. A. Nowaka – Educaterra, Olsztyn 2020 rok.

## 3. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

Data sporządzenia wyceny:	02 czerwca 2023 roku
Data określenia wartości przedmiotu wyceny:	02 czerwca 2023 roku
Data określenia stanu przedmiotu wyceny:	02 czerwca 2023 roku
Data dokonania oględzin nieruchomości:	16 maja 2023 roku

## 4. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

### 4.1. Stan prawny

Nieruchomość posiada uregulowany stan prawny i objęta jest księgą wieczystą KW Nr RZ1Z/00092210/2, prowadzoną przez VII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Rzeszowie. Wpisy z poszczególnych działów księgi wieczystej przedstawione zostały poniżej:

**KSIĘGA WIECZYSTA Nr RZ1Z/00092210/2****Dział I-0: Oznaczenie nieruchomości**

Numer działki: **1669**  
 Obręb: 212, Staroniwa  
 Położenie: województwo podkarpackie, powiat M. Rzeszów, gmina Rzeszów M.,  
 miejscowość Rzeszów  
 Sposób korzystania: R – grunty orne

Obszar całej nieruchomości: 0,0758 ha

**Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością**

1 - UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ - nieodpłatna służebność przejazdu i przechodu pasem o szerokości 3,5 m biegnącym wzdłuż całej długości zachodniej granicy działki 19/2 na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działek 19/7, 19/6, 19/5 i 19/4.

**Dział II: Własność**

**Właściciel** Paweł Popek, syn Tadeusza i Marii – udział 1/1.

**Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia**

1 - INNY WPIS - wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 92/23 z wniosku wierzyciela Bank Spółdzielczy w Niechobrze przeciwko dłużnikowi Popek Paweł, na podstawie tytułu wykonawczego akt notarialny sporządzony przez notariusza Radosława Wiśniowskiego z dnia 15.10.2019 r., sygn. akt Repertorium A Nr 5881/2019, postanowienia Sądu Rejonowego w Rzeszowie z dnia 12.01.2023 r., sygn. akt I 1 CO 2808/22.

**Dział IV: Hipoteka**

1- Hipoteka umowna w kwocie 146 000,00 (sto czterdzieści sześć tysięcy) zł na rzecz Falkon International Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Rzeszów.

Wydruk z Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych z dnia 02 czerwca 2023 roku - KW RZ1Z/00092210/2 - stanowi załącznik do niniejszego operatu szacunkowego.

**EWIDENCJA GRUNTÓW**

Na podstawie danych z ewidencji gruntów Grodzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie ustalono jak następuje:

*Tabela 4-1. Dane ewidencyjne działek o numerach 1669*

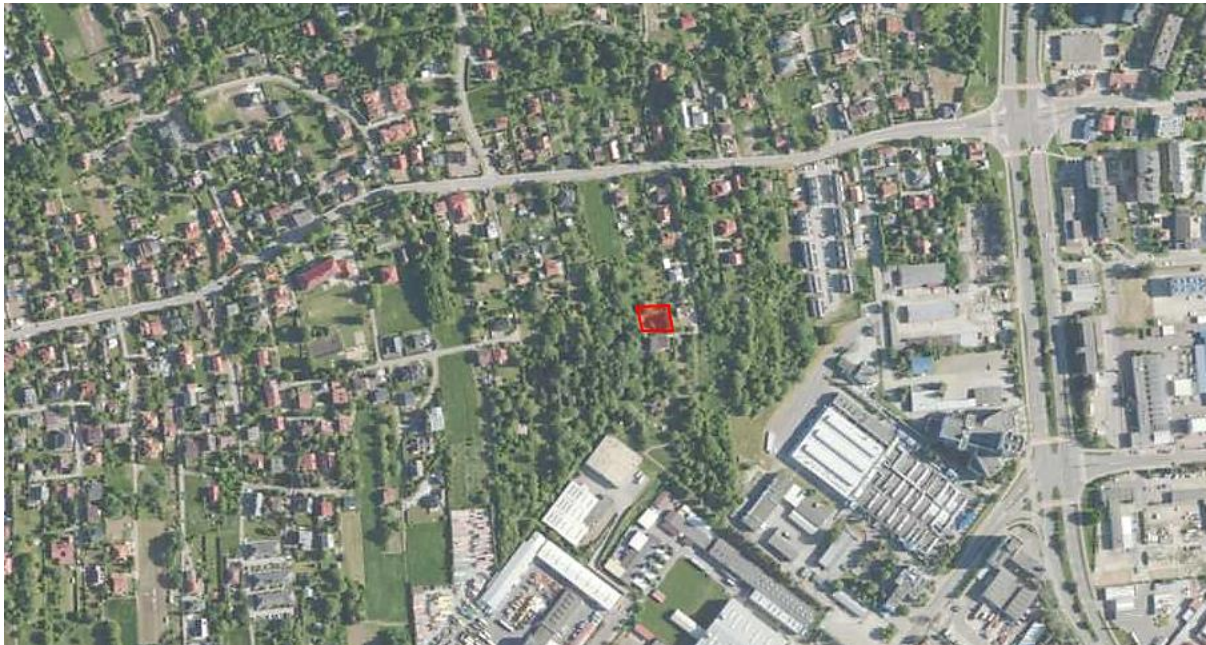
<b>Właściciel</b>	Paweł Andrzej Popek (rodzice: Tadeusz, Maria)- udział 1/1
<b>Obręb</b>	212 Staroniwa
<b>Jednostka rejestrowa</b>	G.12029
<b>Nr działki</b>	1669
<b>Opis użytku</b>	RII (0,0758 ha)
<b>Powierzchnia działki w ha</b>	<b>0,0758 ha</b>

**4.2. Stan nieruchomości**

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Rzeszowie w odległości około 150 m (w linii prostej) od ulicy Staroniwskiej, na terenie obrębu 212 Staroniwa, po zachodniej stronie drogi krajowej nr 94. Jest to pośrednia strefa miasta Rzeszowa, oddalona od centrum o około 3 km, obszar osiedla Staroniwa z dominującą zabudową mieszkaniową jednorodzinną o średniej intensywności zabudowy. W bezpośrednim sąsiedztwie wycenianej nieruchomości

ści od strony zachodniej znajdują się działki niezabudowane (grunty orne, pastwiska trwałe, grunty zadrzewione i zakrzewione), a z pozostałych stron nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie wolnostojącej oraz towarzyszącą im zabudową gospodarczą i garażową. Dalej w kierunku południowym zlokalizowane są obiekty przemysłowo-produkcyjne (m.in. ICN Polfa Rzeszów S.A., Teknia Rzeszów Sp. z o.o., Centrum Budowlane BOZ Rzeszów).

Poniżej przedstawiono położenie nieruchomości, obszar i granice działki nr 1669.



Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>

 Lokalizacja szacowanej nieruchomości



Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>

 Obszar i granice działki nr 1669

**Działka nr 1669** położona jest po południowej stronie ulicy Staroniwskiej. Działka o powierzchni 0,0758 ha jest niezabudowana, ogrodzona ogrodzeniem z siatki na podmurówce razem z sąsiadującą od strony zachodniej działką stanowiącą drogę dojazdową. Nieruchomość uzbrojona w sieć ziemną elektroenergetyczną niskiego napięcia oraz sieć gazową, położona jest w terenie z lekkim spadkiem w kierunku południowo-wschodnim (różnica wysokości w skrajnych punktach działki zgodnie z danymi NMT wynosi około 1,7 m). Zgodnie z uproszczonym wypisem z rejestru gruntów działka stanowi w całości grunty orne na glebach ornych bardzo dobrych (RII). Działka ma kształt nieregularny, zbliżony do równoległoboku, gdzie największa długość mierzona wzdłuż północnej granicy wynosi około 31 metrów, a największa szerokość około 25 metrów. Nieruchomość posiada dostęp do drogi pu-

blicznej poprzez wpisaną w *Dziale I-SP – spis spraw związanych z własnością księgi wieczystej* służebność przejazdu i przechodu pasem o szerokości 3,5 metra biegnącym wzdłuż całej długości zachodniej granicy działki nr 19/2 (aktualnie działka o numerze ewidencyjnym nr 1660). Szerokość wydzielonego pasa nie spełnia obecnych wymogów dotyczących warunków technicznych w zakresie dostępu nieruchomości do drogi publicznej. Pas służebności jest nieurządzony a od strony drogi publicznej wygrodzony trwałym ogrodzeniem. Wejście na nieruchomość możliwe jest m.in. od strony południowej poprzez zamontowaną w ogrodzeniu furtkę. Na dzień oględzin działka nie jest użytkowana rolniczo, porośnięta roślinnością trawiastą, wysokimi drzewami, głównie owocowymi (m.in. orzechem włoskim) oraz samosiejkami. Częściowo na wycenianej działce i częściowo na działce sąsiedniej, w części południowo-zachodniej, posadowiony jest obiekt nietrwale związany z gruntem wykonany z blachy trapezowej tzw. „blaszak”.

#### Dojazd, sąsiedztwo i zagospodarowanie nieruchomości

Wjazd na działkę obciążoną służebnością



Sąsiedztwo od strony południowej



Sąsiedztwo od strony wschodniej



Wejście na działkę od strony południowej



Zagospodarowanie działki nr 1669



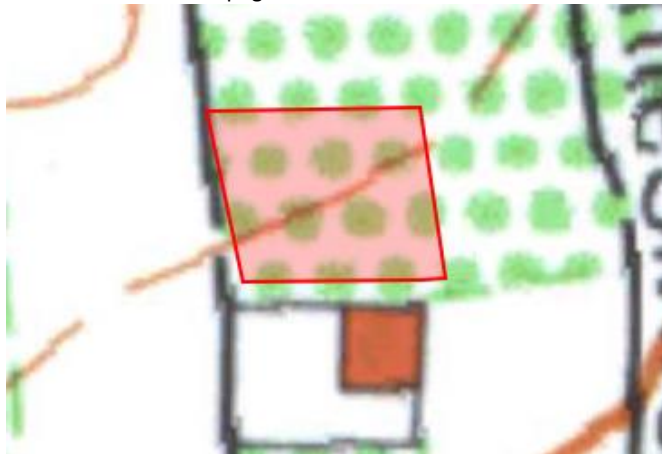
Zagospodarowanie działki nr 1669



Obiekt nietrawnie związany z gruntem



Topografia działki nr 1669



## 5. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z zaświadczeniem nr AR-P.6724.678.2023.EM13 wydanym przez Prezydenta Miasta Rzeszowa w dniu 19 maja 2023 roku, dla nieruchomości, która podlega niniejszej wycenie, Gmina Miasto Rzeszów nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla przedmiotowej działki zostały wydane dwie decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu:

- decyzja o warunkach zabudowy znak AR.6730.53.31.2019.WR53 z dnia 20 listopada 2019 r. na zamierzenie inwestycyjne pod nazwą: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr 1669 obr. 212 przy ul. Staroniwskiej w Rzeszowie”;
- decyzja o warunkach zabudowy znak AR.I.53.7331/71/09 z dnia 17 lutego 2010 r. na zamierzenie inwestycyjne pod nazwą: „Budynek mieszkalny jednorodzinny na działce nr 1669 obr. 212 przy ul. Staroniwskiej w Rzeszowie wraz z przyłączami: wodociągowym na działkach nr 1668, 1669 w obr. 212, energetycznym na działkach nr 1660, 1669 w obr. 212, kanalizacji sanitarnej na działkach nr 1677, 1668, 1669 w obr. 212”.