



**Sygn. akt Km 709/23**

w odpowiedzi podać: sygn. akt Km 709/23

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

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie Andrzej Kopacz Kancelaria Komornicza nr VII w Rzeszowie mający kancelarię w Rzeszowie przy al. Tadeusza Rejtana 53A/301 postanowieniem z dnia 10 stycznia 2024r. przystąpił do opisu i oszacowania nieruchomości opisanej jako:

**działki nr 2811 i 2851 (obręb 003) położone w miejscowości Łukawiec (gm. Trzebownisko, pow. Rzeszowski, woj. Podkarpackie) i posiadającą założoną księgę wieczystą w Sądzie Rejonowym w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych o numerze KW RZ1Z/00180756/5. Nieruchomość w niej opisana stanowi własność dłużnika:**

### **JAROWA INVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z/s w Warszawie**

Opis i oszacowanie nieruchomości rozpoczęto w dniu 14 lutego 2024r. godzina 10.00 w miejscu położenia nieruchomości.

Przy podpisaniu protokołu opisu i oszacowania w dniu dzisiejszym obecni są:

**pełnomocnik wierzyciela:** Resist Reznako Sitek Kancelaria s.p Adwokat Tomasz Romanowski: nieobecny/obecny, prawidłowo zawiadomiony;

**dłużnik:** JAROWA INVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z/s w Warszawie: nieobecny/obecny, prawidłowo zawiadomiony;

**wierzyciel hipoteczny:** Syndyk Masy Upadłości SKOK w Wołominie w upadłości likwidacyjnej Lechosław Kochoński: nieobecny/obecny, prawidłowo zawiadomiony;

**biegły sądowy (rzecznawca majątkowy):** Serafin-Kurowiecka Elżbieta: nieobecny/obecny, prawidłowo zawiadomiony;

### **I. Oznaczenie i opis nieruchomości:**

Przedmiotem opisu jest **nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w miejscowości Łukawiec, gmina Trzebownisko, powiat rzeszowski, województwo podkarpackie, obręb ewidencyjny 003 Łukawiec, oznaczona jako działki o numerze 2811 o powierzchni 0,6200ha i numerze 2851 o powierzchni 1,4100 ha, o łącznej powierzchni 2,0300ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze RZ1Z/00180756/5.**

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa, składająca się z dwóch działek o numerach ewidencyjnych 2811 i 2851 położona jest we wschodniej, peryferyjnej części miejscowości Łukawiec, w gminie Trzebownisko, w powiecie rzeszowskim. Wyceniane działki położone są w swoim bezpośrednim sąsiedztwie tworząc spójną całość. Położone są po północnej stronie autostrady A4 – w odległości około 950 m w linii prostej, oraz drogi powiatowej nr 1382R, przy wschodniej granicy gminy Trzebownisko i powiatu rzeszowskiego z powiatem łańcuckim. Działki położone są w odległości około 3 km od centrum sołectwa, i w odległości około 12 km od centrum siedziby władz gminy – miejscowości Trzebownisko. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości od strony południowej stanowią tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z towarzyszącą zabudową gospodarczo-garażową, natomiast z pozostałych stron są to tereny rolnicze (grunty orne, łąki i pastwiska trwałe, sady) oraz grunty pod rowami. Intensywność zabudowy w sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości jest mała. Po stronie północno-wschodniej w odległości około 450 metrów od północnej granicy działki nr 2851 przepływa rzeka Wisłok.

**Działka nr 2851** o powierzchni 1,4100 ha to działka niezabudowana, od strony zachodniej częściowo ogrodzona ogrodzeniem istniejącym na działce sąsiedniej. Wzdłuż południowej granicy tej działki, w jej obszarze, przebiega doziemna sieć gazowa średniego ciśnienia. W trakcie oględzin stwierdzono, że wykazana na mapie zasadniczej napowietrzna linia telekomunikacyjna wraz ze zlokalizowaną w granicach działki podbudową słupową została zdemonstrowana. Działka położona jest w terenie względnie płaskim (różnica wysokości w skrajnych punktach wynosi około 1 m), o nieregularnym kształcie, gdzie największa długość mierzona wzdłuż wschodniej granicy wynosi około

369 m, a największa szerokość wzdłuż południowej granicy około 44 m. Zgodnie z uproszczonym wypisem rejestru gruntów działka stanowi w części nieużytki (N 0,02 ha), w części pastwiska trwałe na glebach ornym średniej jakości (PsIV 0,19 ha), w części grunty orne na glebach ornym dobrych (RIIIa 0,80 ha), sady na glebach ornym dobrych (S-RIIIa 0,39 ha) i w części grunty pod rowami (W-PsIV - 0,01 ha). Działka posiada prawnie uregulowany dostęp do drogi publicznej – dojazd możliwy jest od strony południowej poprzez drogę gminną gruntową utwardzoną (w części o nawierzchni z masy bitumicznej) o szerokości około 3,5 m. W trakcie oględzin stwierdzono, że działka nie jest uprawiana rolniczo, porośnięta roślinnością trawiastą koszoną, w części południowej zadrzewiona, a przez jej północną część przebiega rów melioracyjny. Obszar działki miejscowo nierówny, z zastoiskami wodnymi.

**Działka nr 2811** o powierzchni 0,6200 ha przylega do wycenianej działki nr 2851 od strony zachodniej. Jest to działka niezabudowana, nieogrodzona, nieuzbrojona w sieci infrastruktury technicznej. Działka położona jest w terenie względnie płaskim (różnica wysokości w skrajnych punktach wynosi około 1 m), o nieregularnym kształcie zbliżonym do prostokątnego, gdzie największa długość mierzona wzdłuż zachodniej granicy wynosi około 174 m, a największa szerokość w części południowej około 41 m. Zgodnie z uproszczonym wypisem rejestru gruntów działka stanowi w części pastwiska trwałe na glebach ornym średniej jakości (PsIV 0,06 ha), w części grunty orne na glebach ornym dobrych (RIIIa 0,54 ha), i w części grunty pod rowami (W-PsIV 0,02 ha). Działka nie posiada prawnie uregulowanego dostępu do drogi publicznej – dojazd możliwy jest poprzez działkę nr 2851. W trakcie oględzin stwierdzono, że działka nie jest uprawiana rolniczo, porośnięta roślinnością trawiastą koszoną, z pojedynczymi drzewami. Obszar działki miejscowo nierówny z zastoiskami wodnymi, z rowem melioracyjnym przebiegającym wzdłuż wschodniej granicy.

Zgodnie z zaświadczeniem Wójta Gminy Trzebowniko znak: BR.6724.2.82.2024 z dnia 19 lutego 2024 roku dla wycenianej nieruchomości gmina nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Brak informacji o wydanych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z przepisem art. 154 § 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami „w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy”. Natomiast przepis art. 65 pkt 1. ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw stanowi iż „studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 roku, i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe”, oraz w art. 64 pkt 3. „do dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie, w przepisach ustawy zmienianej w art. 15, art 19 oraz w art. 12 ustawy zmienianej w art. 37 odnoszących się do strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, przez strategię rozwoju gminy lub strategię rozwoju ponadlokalnego należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.” Wobec powyższego przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości ustalono na podstawie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Trzebowniko uchwalonego przez Rady Gminy w Trzebowniku Uchwałą Nr XII/119/99 z dnia 17 grudnia 1999 roku z późn. zm.

Zgodnie ze ww. Studium działka o numerze ewidencyjnym 2811 położona jest w całości w terenie oznaczonym symbolem „Ro” – obszary rolnicze w przestrzeni produkcyjnej wyłączone z zabudowy, natomiast działka nr 2851 położona jest w terenie oznaczonym symbolem „Ro” i „MU1” tj. tereny o luźnej zabudowie ze znacznymi rezerwami pod nową zabudowę, które z racji częściowego zagospodarowania winny być zabudowane w pierwszej kolejności. Aktualny na dzień oględzin faktyczny sposób użytkowania to działki niezabudowane, nieużytkowane rolniczo, porośnięte roślinnością trawiastą.

Zgodnie z księgą wieczystą o numerze **RZ1Z/00180756/5** nieruchomość została oznaczona:

Dział I-0: Oznaczenie nieruchomości

Numer działki: 2811

Obręb ewidencyjny: 0003, Łukawiec

Położenie: województwo podkarpackie, powiat rzeszowski, gmina Trzebowniko, miejscowość Łukawiec

Sposób korzystania: R – grunty orne

Obszar: 0,6200 ha

Numer działki: 2851

Obręb ewidencyjny: 0003, Łukawiec

Położenie: województwo podkarpackie, powiat rzeszowski, gmina Trzebowniko, miejscowość Łukawiec

Sposób korzystania: R – grunty orne

Obszar: 1,4100 ha

Obszar całej nieruchomości: 2,0300 ha

Zgodnie z ewidencją gruntów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie nieruchomość została oznaczona:

Tabela 4-1. Dane ewidencyjne dz. 2811, 2851 Właściciel	„JAROWA INVEST” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie – udział 1/1	
Obręb	0003 Łukawiec	
Jednostka rejestrowa	G.1740	
Nr działki	2811	2851
Oznaczenie użytku	PsIV (0,06 ha), RIIIb (0,54 ha), W-PsIV (0,02 ha)	N (0,02 ha), PsIV (0,19 ha), RIIIa (0,80 ha), S-RIIIa (0,39 ha), W-PsIV (0,01 ha)
Powierzchnia działki w ha	0,6200 ha	1,4100 ha
Powierzchnia nieruchomości w ha	2,03 ha	

Pomiędzy wpisami zamieszczonymi w Dziale I-0: Oznaczenie nieruchomości księgi wieczystej o numerze RZ1Z/00180756/5 a danymi z ewidencji gruntów, istnieją rozbieżności dotyczące sposobu korzystania (opisu użytku). Dla potrzeb opisu i oszacowania przyjęto dane zawarte w uproszczonym wypisie z rejestru gruntów wydanym przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie w dniu 13 lutego 2024r.

Właścicielem tej nieruchomości jest **JAROWA INVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z/s w Warszawie** w całości.

## II. Prawa i obciążenia wpisane do księgi wieczystej lub zgłoszone do protokołu przez strony:

W dziale III księgi wieczystej o numerze **RZ1Z/00180756/5** wpisane są:

- a) **wzmianka ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości** przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie Andrzeja Kopacz w sprawie sygn. akt Km 1083/17
- b) **wzmianka ostrzeżenia o przyłączeniu się do egzekucji z nieruchomości** przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie Andrzeja Kopacz w sprawie sygn. akt Km 709/23
- c) **wzmianka opisana jako wykreślenie wszczęcia egzekucji** z dnia 10 stycznia 2024 roku.

W dziale IV księgi wieczystej o numerze **RZ1Z/00180756/5** wpisane są:

- a) **Hipoteka umowna łączna zwykła** w kwocie 3.200.000,00zł. (słownie: trzy miliony dwieście tysięcy złotych) na rzecz Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo-Kredytowej w Wołominie, Wołomin.
- b) **Hipoteka umowna łączna kaucyjna** w kwocie 1.231.000,00zł. (słownie: jeden milion dwieście trzydzieści jeden tysięcy złotych) na rzecz Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo-Kredytowej w Wołominie, Wołomin.
- c) **Hipoteka umowna łączna** w kwocie 3.949.000,00zł. (słownie: trzy miliony dziewięćset czterdzieści dziewięć tysięcy złotych) na rzecz Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo-Kredytowej, Wołomin.
- d) **Hipoteka umowna** w kwocie 1.200.000,00zł. (słownie: jeden milion dwieście tysięcy złotych) na rzecz Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo-Kredytowej, Wołomin.
- e) **Hipoteka umowna** w kwocie 600.000,00zł. (słownie: sześćset tysięcy złotych) na rzecz Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo-Kredytowej, Wołomin.
- f) **Hipoteka umowna** w kwocie 1.200.000,00zł. (słownie: jeden milion dwieście tysięcy złotych) na rzecz Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo-Kredytowej, Wołomin.
- g) **Hipoteka umowna** w kwocie 600.000,00zł. (słownie: sześćset tysięcy złotych) na rzecz Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo-Kredytowej w Wołominie, Wołomin.
- h) **Hipoteka umowna** w kwocie 1.200.000,00zł. (słownie: jeden milion dwieście tysięcy złotych) na rzecz Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo-Kredytowej w Wołominie, Wołomin.
- i) **Hipoteka umowna** w kwocie 1.200.000,00zł. (słownie: jeden milion dwieście tysięcy złotych) na rzecz Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo-Kredytowej w Wołominie, Wołomin.
- j) **Hipoteka umowna** w kwocie 1.485.000,00zł. (słownie: jeden milion czterysta osiemdziesiąt pięć tysięcy złotych) na rzecz Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo-Kredytowej w Wołominie, Wołomin.
- k) **Hipoteka umowna** w kwocie 1.200.000,00zł. (słownie: jeden milion dwieście tysięcy złotych) na rzecz Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo-Kredytowej w Wołominie, Wołomin.
- l) **Hipoteka umowna** w kwocie 600.000,00zł. (słownie: sześćset tysięcy złotych) na rzecz Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo-Kredytowej w Wołominie, Wołomin.

## III. Umowy ubezpieczenia:

Dłużnik w tym przedmiocie nie złożył żadnych oświadczeń.

#### IV. Sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika:

Nieruchomość powyższa jest użytkowana przez dłużnika w sposób opisany przez biegłego w opinii.

#### V. Wycena nieruchomości:

Wycena nieruchomości dokonana została przez powołanego w tym celu biegłego sądowego - rzeczoznawcę majątkowego Elżbietę Serafin-Kurowiecką, której operat szacunkowy - opinia stanowi integralną część niniejszego protokołu jako załącznik nr: 1.

Wartość nieruchomości została określona na poziomie cen i dla stanu na dzień 11 marca 2024r. i wynosi **334.800,-zł.** (słownie: trzysta trzydzieści cztery tysiące osiemset złotych), w tym:

- 1) wartość rynkowa **działki nr 2811: 84.800,00zł.** (słownie: osiemdziesiąt cztery tysiące osiemset złotych).
- 2) wartość rynkowa **działki nr 2851: 250.000,00zł.** (słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych)

#### VI. Zgłoszone prawa do nieruchomości:

Do opisanej nieruchomości nikt nie zgłosił żadnych praw. Obwieszczenia o przystąpieniu do opisu i jej oszacowania zostały wywieszane na tablicach ogłoszeń Urzędów wymienionych w postanowieniu - w trybie określonym art. 945 kpc. Strony i uczestnicy postępowania zostali powiadomieni odrębnymi pismami.

#### VII. Inne ustalenia:

Na podstawie danych pobranych z portalu: <https://pfr.mf.gov.pl>, ustalono że dłużnik nie jest płatnikiem VAT. Dłużnika wezwano jednak do wskazania czy spoczywa na nim obowiązek podatkowy z tytułu podatku od towarów i usług (VAT) w przypadku ewentualnie dokonywanej dostawy przedmiotowej nieruchomości. Pouczono, że brak oświadczenia w kwestii spełnienia warunków zastosowania do dostawy towarów zwolnień od podatku VAT, spowoduje przyjęcie że warunki zastosowania zwolnień od podatku VAT nie są spełnione ( art. 43.21 ustawy o podatku od towarów i usług (VAT). Dłużnik nie złożył żadnego oświadczenia w tym przedmiocie. **Tym samym szacowana nieruchomość będzie podlegać sprzedaży egzekucyjnej jako nie zwolniona od podatku VAT.**

Opisaną i oszacowaną nieruchomość stosownie do art. 931 kpc pozostawiono w zarządzie dłużnika **JAROWA INVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z/s w Warszawie.**

Protokół opisu i oszacowania zakończono dnia 20 marca 2024r. godzina 14.15.

Protokół po odczytaniu podpisano

..... / pełnomocnik wierzyciela / ..... / dłużnik /

..... / wierzyciel hipoteczny / ..... / biegły /

..... /komornik /

#### POUCZENIE:

Zgodnie z treścią przepisu art. 950 kpc w zw. z art. 767 kpc protokół opisu i oszacowania nieruchomości podlega zaskarżeniu w terminie dwutygodniowym od dnia jego ukończenia. Skargę wnosi się do Sądu Rejonowego w Rzeszowie za pośrednictwem Komornika. Skarga powinna czynić zadość wymaganiom pisma procesowego oraz określać zaskarżoną czynność wraz z uzasadnieniem oraz podlega opłacie sądowej w kwocie 50 zł. Skarga może być wniesiona na urzędowym formularzu.