

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

nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka ewidencyjna numer 4480/2 o powierzchni 0,0706 ha położona w Rzeszowie, obręb ewidencyjny numer 222 Przybyszówka II i posiada założoną księgę wieczystą w Sądzie Rejonowym w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych o numerze RZ1Z/00115655/1.

Zlecający: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie
Andrzej Kopacz - **sygn. akt Kmp 15/18**, dłużnik: Mazur Wiesław.

Wartość rynkowa prawa własności działki ewid. nr **4480/2** poł. w mieście Rzeszów, obręb 222 Przybyszówka II, wynosi: $706 \text{ m}^2 \times 12,99 \text{ zł/m}^2 =$ **9.171,00 zł**, słownie złotych: dziewięć tysięcy sto siedemdziesiąt jeden.

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: 08 kwietnia 2024 r.

I. Dane formalne

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości gruntowa oznaczona jako działka ewidencyjna numer **4480/2** o powierzchni 0,0706 ha położona w Rzeszowie, obręb ewidencyjny 222 Przybyszówka II i posiada założoną księgę wieczystą w Sądzie Rejonowym w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych o numerze **RZ1Z/00115655/1**.

2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje prawo własności.

3. Cel wyceny

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

4. Podstawa formalna, prawna i metodologiczna wyceny

- Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie Andrzeja Kopacza z dnia 10.01.2024 r., **sygn. akt Kmp 15/18**.
- 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 Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.

5. Źródła informacji o nieruchomości

- Wydruk treści księgi wieczystej numer RZ1Z/00115655/1 z dnia 2024-02-13 ze strony internetowej „https://przeglądarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz /KsiegiWieczyste/pokazWydruk” oraz wgląd do treści księgi wieczystej w dniu operatu.
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 13.02.2024 r. wydany przez Prezydenta Miasta Rzeszowa Grodzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie.
- Kopia mapy ewidencyjnej z dnia 13.02.2024 r. wydana przez Prezydenta Miasta Rzeszowa Grodzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie.
- Kopia mapy zasadniczej z dnia 13.02.2024 r. wydana przez Prezydenta Miasta Rzeszowa Grodzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie.
- Wydruk mapy ukształtowania terenu i widoku satelitarnego nieruchomości.
- Ustna informacja uzyskana w Urzędzie Miasta Rzeszowa Wydziale Architektury o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
- Oględziny nieruchomości.

6. Daty istotne dla operatu szacunkowego

- Data przeprowadzenia oględzin nieruchomości: 16 lutego 2024 r.
- Data, na którą określono stan nieruchomości: 16 lutego 2024 r.
- Data, na którą określono wartość nieruchomości: 08 kwietnia 2024 r.
- Data sporządzenia operatu: 08 kwietnia 2024 r.

II. Charakterystyka wycenianej nieruchomości

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

1. Stan prawny

Działka ewidencyjna numer **4480/2** położona w Rzeszowie, obręb ewidencyjny 222 Przybyszówka II posiada założoną księgę wieczystą w Sądzie Rejonowym w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych o numerze **RZ1Z/00115655/1**, w której wpisano:

<i>Typ księgi</i>	Nieruchomość gruntowa.
<i>Dział I-O</i>	<p><i>Oznaczenie nieruchomości.</i></p> <p>Lp.1. Działka ewidencyjna numer 4480/2. Identyfikator działki: 186301_1.022.4480/2.</p> <p>Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 222, RZESZÓW-PRZYBYSZÓWKA II.</p> <p>Położenie: województwo podkarpackie, powiat M. Rzeszów, gmina Rzeszów M., miejscowość Rzeszów.</p> <p>Sposób korzystania: PS - pastwiska trwałe.</p> <p>Obszar całej nieruchomości: 0,0706 ha.</p>
<i>Dział I-SP</i>	<p><i>Spis praw związanych z własnością.</i></p> <p>Prawo numer 1. Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej.</p> <p>Nieodpłatna służebność przejazdu i przechodu wschodnim skrajem działki 4480/3 obj. KW 115656 pasem szerokości 3,5 metra na rzecz każdorazowych właścicieli działek 4480/2 i 4480/1.</p>
<i>Dział II</i>	<p><i>Własność.</i></p> <p>Właściciele: w całości Wiesław Mirosław Mazur syn Wiesława i Grażyny.</p>
<i>Dział III</i>	<p><i>Prawa, roszczenia i ograniczenia.</i></p> <p>Wpis nr 1. Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością.</p> <p>Nieodpłatna służebność przejazdu i przechodu wschodnim skrajem działki 4480/2 pasem szerokości 3,5 metra na rzecz każdorazowych właścicieli działki 4480/1 obj. KW 110298.</p> <p>Wpis nr 2. Inny wpis.</p>

	<p>Wszczęcie egzekucji z nieruchomości z wniosku wierzycieli: Kamil Mazur, Daria Mazur, Prezydent Miasta Rzeszowa Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej przeciwko dłużnikowi Mazur Wiesław na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Okręgowego w Rzeszowie z dnia 23 lipca 2018 r., sygn. akt I C 907/18 oraz Sądu Okręgowego w Rzeszowie z dnia 21 lutego 2019 r., sygn. akt I C 907/18 (KMP 15/18).</p> <p>Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): Prezydent Miasta Rzeszowa Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, Rzeszów, 000650614. Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL): Lp.1. Kamil Mazur, Wiesław, Joanna, 04231705734. Lp.2. Daria Mazur, Wiesław, Joanna.</p>
Dział IV	<p><i>Hipoteka.</i></p> <p>Brak wpisów.</p>

W dziale I-O księgi wieczystej niezgodne z ewidencją gruntów jest oznaczenie nieruchomości w zakresie sposobu korzystania, ponieważ według uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 13.02.2024 r., który załączono do operatu szacunkowego, opis użytku oraz oznaczenie użytków i konturów klasyfikacyjnych działki numer **4480/2** są jak niżej:

- Opis użytku: grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych.
- Oznaczenie użytków i konturów klasyfikacyjnych: Lzr-PsIV o pow. 0,0706 ha, pow. działki 0,0706 ha.

Ponadto w ewidencji gruntów oznaczenie działki numer **4480/2** opisują oznaczenia jednostki ewidencyjnej i jednostki rejestrowej jak niżej:

- Jednostka ewidencyjna: 186301_1 m.Rzeszów.
- Jednostka rejestrowa: G.1770.

W dziale I-SP księgi wieczystej niezgodny z ewidencją gruntów jest numer działki 4480/3 obj. KW 115656. Według wglądu do zupełnej treści księgi wieczystej RZ1Z/00115656/8 działka 4480/3 została podzielona na działki 4480/4, 4480/5 zgodnie z projektem podziału z dnia 2023-11-13. W dniu operatu szacunkowego na mapach ewidencyjnej i zasadniczej, załączonych do operatu szacunkowego, nie ma działki 4480/3, są działki 4480/4, 4480/5.

2. Stan użytkowy

Położenie, sąsiedztwo

Działka numer **4480/2** usytuowana jest w zachodniej części Rzeszowa, w południowo-zachodniej części obrębu Przybyszówka II, w odległości drogowej około 40 m od ulicy Ciche Wzgórze, 0,5 km od ulicy Dębickiej, 4,5 km od ulicy Krakowskiej, jednej z głównych ulic Rzeszowa.

Sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna usytuowana po południowej i wschodniej stronie działki oraz obszar bez zabudowy po północnej i zachodniej stronie działki, a także potok Przyrwa znajdujący się w odległości około 35-40 m na północ od działki.

Komunikacja

Komunikacja do działki numer **4480/2** jest wykonywana od strony południowej, z ulicy Ciche Wzgórze, drogi publicznej asfaltowej, przez prywatne działki numer **448/5, 448/4**, przez które komunikacja do działki jest prawnie uregulowana. Szlak komunikacyjny na działkach numer **448/5, 448/4** jest utwardzony kamieniami i żwirem na części długości oraz gruntowy na pozostałej części.

Kształt, ukształtowanie terenu, zagospodarowanie, infrastruktura techniczna

Powierzchnia działki numer **4480/2** wynosi 0,0706 ha. Obszar ma kształt czworokąta o wymiarach około 18-19 m x 38 m. Teren jest pochylony w kierunku północnym, spadek wynosi około 16%.

Działka nie jest zabudowana, nie jest ogrodzona, jest porośnięta samosiejkami drzew liściastych i krzaków, nie ma na niej śladów komunikacji. W dniu oględzin teren działki był podmokły i miękki.

Według mapy zasadniczej na działce znajduje się miejska sieć kanalizacji sanitarnej ks150, która przebiega w odległości 1-2 m od wschodniej granicy, natomiast na zachodniej granicy działki znajduje się słup i sieć napowietrzna teletechniczna.

Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Na obszarze działki numer **4480/2** obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 193/5/2010 „Nad Przyrwą” na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie, według którego działka znajduje się w terenach zieleni naturalnej i wód powierzchniowych, symbol terenu Z.WS.4. Sposób użytkowania działki jest zgodny z MPZP.