



**Sygn. akt GKm 98/22**

w odpowiedzi podać: sygn. akt GKm 98/22

## **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 05 września 2023r. przystąpił do opisu i oszacowania nieruchomości opisanej jako:

**działki o numerach 880/2 oraz 880/5, położone w obrębie ewidencyjnym 0002 Malawa (gmina Krasne, powiat rzeszowski, województwo podkarpackie), sklasyfikowane jako grunty orne R, o łącznej powierzchni 0,2356 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze RZ1Z/00158873/8.**

Nieruchomość w niej opisana stanowi własność dłużnika: **Gąsior Paweł**.

Opis i oszacowanie rozpoczęto w dniu 04 października 2023r. godzina 10:30 w miejscu położenia nieruchomości.

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

**pełnomocnik wierzyciela:** radca prawny Krzysztof Piluś: nieobecny/obecny, prawidłowo zawiadomiony;

**dłużnik:** Gąsior Paweł: nieobecny/obecny, prawidłowo zawiadomiony;

**wierzyciel hipoteczny:** Jupiter Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny z/s w Warszawie: nieobecny/obecny, prawidłowo zawiadomiony;

**pełnomocnik wierzyciela hipotecznego KREDYT INKASO PORTFOLIO INVESTMENTS (LUXEMBOURG) S.A. z/s w Luxembourg:** radca prawny Krzysztof Piluś: nieobecny/obecny, prawidłowo zawiadomiony;

**biegły sądowy:** Anna Czapkowska-Maciak : nieobecny/obecny, prawidłowo zawiadomiony;

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

Przedmiotem opisu i oszacowania jest nieruchomość oznaczona jako **działki o numerach 880/2 oraz 880/5, położone w obrębie ewidencyjnym 0002 Malawa (gmina Krasne, powiat rzeszowski, województwo podkarpackie), sklasyfikowane jako grunty orne R, o łącznej powierzchni 0,2356 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze RZ1Z/00158873/8.** Właścicielem tej nieruchomości jest dłużnik **Gąsior Paweł** w całości.

#### **W księdze wieczystej nie został jeszcze ujawniony podział działek 880/2 i 880/5.**

Decyzją z dnia 30.04.2010 roku (Zi.XI.74301-3/2010) zatwierdzającą podział nieruchomości:

- **działka 880/2** o powierzchni 0,1182ha, dzieli się na działki: **nr 880/9** o powierzchni 0,0214ha, **880/10** o powierzchni 0,0487ha oraz **880/11** o powierzchni 0,0481ha.

- **działka 880/5** o powierzchni 0,1174ha, dzieli się na działki: **nr 880/7** o powierzchni 0,0494ha oraz **880/8** o powierzchni 0,0680ha .

**W procesie opisu i wyceny nieruchomości uwzględniono dane zawarte w ewidencji gruntów.**

Podlegająca wycenie nieruchomość położona jest w miejscowości Malawa, w gminie Krasne. Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest w pośredniej strefie obrębu (nie bezpośrednio przy drogach prowadzących przez miejscowość) w otoczeniu terenów niezabudowanych oraz zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej. Ekspozycję oceniono jako dobrą.

#### **Stan techniczno-użytkowy:**

Zespół działek - kompleks o łącznej powierzchni 0,2356ha, na który składają się:

- działka nr 880/7 o powierzchni 0,0494ha (B - tereny mieszkaniowe);

- działka nr 880/8 o powierzchni 0,0618ha (RIIIb - grunty orne - 0,0364ha i B - tereny mieszkaniowe -0,0316ha);

- działka nr 880/9 o powierzchni 0,0214ha (B - tereny mieszkaniowe);

- działka nr 880/10 o powierzchni 0,0487ha (B - tereny mieszkaniowe);
- działka nr 880/11 o powierzchni 0,0481ha (B - tereny mieszkaniowe).

Razem 0,2356 ha.

Działki położone są w terenie płaskim, kształt kompleksu działek regularny.

### Dostęp do drogi publicznej:

Ustanowionymi służebnościami poprzez działki nr 881, 894/3 (podzieliła się na dz. 894/4 i 894/5), 894/2 (podzieliła się na dz. 894/6 i 894/7), 894/1 oraz drogą dojazdową - działki nr 880/1 i 880/3. Dojazd w części gruntowy.

Właściciel przedmiotowej nieruchomości posiada udział 1/2 w drodze dojazdowej - działkach nr 880/1 i 880/3 objętych księgą wieczystą o numerze RZ1Z/00158871/ (działki te nie są objęte zakresem niniejszej wyceny). W celu zachowania dotychczasowego układu komunikacyjnego - dostępu do drogi publicznej - konieczne będzie ustanowienie służebności bądź sprzedaż udziału w/w działkach.

### Stan zagospodarowania:

Na dzień wizji lokalnej działki niezabudowane i niezagospodarowane. Teren nie jest ogrodzony. W części działki 880/7 zlokalizowane są zniszczone blaszaki.

Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej: Brak.

W pobliżu działki przebiega linia elektroenergetyczna, pozostałe media w odległości ok. 80 -100 m od działek.

Dla terenu wycenianej nieruchomości nie ma obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania. W obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Krasne, działki znajdują się w terenach:

- Działka nr 880/7 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (100%);
- Działka nr 880/8 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (92%), drogi gminne (8%);
- Działka nr 880/9 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (89%), drogi gminne (11%);
- Działka nr 880/10 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (63%), drogi gminne (37%);
- Działka nr 880/11 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (100%).

Z badania archiwalnej dokumentacji w UG Krasne wynika, że 30.12.2009 roku wydana została Decyzja 113/09 o warunkach zabudowy terenu dla zamierzenia inwestycyjnego p.n. „budowa czterech budynków mieszkalnych na działkach 880/2, 880/5 części działki 880/1 i 880/3 położonych w miejscowości Maława.

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

W dziale I-SP księgi wieczystej **RZ1Z/00158873/8** wpisane są:

Lp. 1. ---

Numer prawa 1

Rodzaj prawa PRAWO ZWIĄZANE Z WŁASNOŚCIĄ NIERUCHOMOŚCI

Treść prawa PRAWO SŁUŻEBNOŚCI PRZEJAZDU, PRZECHODU I PRZEGONU PRZEZ DZIAŁKĘ LKAT. 1218/4, 1217/5 NA RZECZ DZIAŁKI LKAT. 383/4 (383/10 POWSTAŁA Z PODZIAŁU 383/4) - PO PRZEPISANIU Z KW NR RZ1Z/00155277/9

Lp. 2. ---

Numer prawa 2

Rodzaj prawa PRAWO ZWIĄZANE Z WŁASNOŚCIĄ NIERUCHOMOŚCI

Treść prawa SŁUŻEBNOŚĆ PRZEJAZDU, PRZECHODU I PRZEGONU BYDŁA UTARTYM SZLAKIEM PGR. LKAT. 420/14 NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I POSIADACZY PGR. LKAT. 420/7 I 420/3 W MAŁAWIE - PO PRZEPISANIU Z KW NR RZ1Z/00155277/9

Lp. 3. ---

Numer prawa 3

Rodzaj prawa PRAWO ZWIĄZANE Z WŁASNOŚCIĄ NIERUCHOMOŚCI

Treść prawa UPRAWNIENIE PRZECHODU, PRZEJAZDU, PRZEGONU PASEM TRZYMETROWYM PÓŁNOCNYM KRAŃCEM PGR. 420/2 I 420/4 NA RZECZ PGR 420/7 I 420/13 - PO PRZEPISANIU Z KW NR RZ1Z/00155277/9

Lp. 4. ---

Numer prawa 4

Rodzaj prawa PRAWO ZWIĄZANE Z WŁASNOŚCIĄ NIERUCHOMOŚCI

Treść prawa SŁUŻEBNOŚĆ PRZEJAZDU, PRZECHODU I PRZEGONU BYDŁA WSCHODNIM KRAŃCEM DZIAŁKI LKAT. 420/11 NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I POSIADACZY DZIAŁKI LKAT. 420/18 (OBECNIE DZIAŁKA NR 820) - PO PRZEPISANIU Z KW NR RZ1Z/00155277/9

W dziale III księgi wieczystej **RZ1Z/00158873/8** wpisane są:

- a) ograniczone prawo rzeczowe** - służebność przejazdu, przechodu i przegonu bydlą utartym szlakiem pgr lkat. 420/7 (działka 880) - po przepisaniu z KW nr RZ1Z/00155277/9
- b) ograniczone prawo rzeczowe** - służebność przechodu, przegonu i przejazdu pasem trzymetrowym północnym krańcem pgr 420/7 (działka nr 880) - po przepisaniu z KW nr RZ1Z/00155277/9
- c) ograniczone prawo rzeczowe** - na rzecz właściciela parceli budowlanej 237 oraz gruntowej 283 prawo służebności przejazdu do tych parcel wzdłuż południowej granicy parcel gruntowych 282/2, 281 działka nr 269 - po przepisaniu z KW nr RZ1Z/00155277/9
- d) wzmianka ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości** przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie w sprawie sygn. akt Km 999/12,
- e) wzmianka ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości** przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie Andrzeja Kopacz w sprawie sygn. akt GKm 98/22.

W dziale IV księgi wieczystej **RZ1Z/00158873/8** wpisane są:

Numer hipoteki (roszczenia)	1
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA
Suma (słownie), waluta	<b>108640,00</b> (STO OSIEM TYSIĘCY SZEŚĆSET CZTERDZIEŚCI) <b>ZŁ</b>
Odsetki ( <i>rodzaj</i> )	ZMIENNE
Wierzytelność i stosunek prawny ( <i>numer wierzytelności / wierzytelność</i> )	Lp. 1 KREDYT
Termin zapłaty	2028-03-15
Inne informacje	JAKO ZABEZPIECZENIE SPŁATY KREDYTU ZAWARTEGO UMOWĄ NR 203-12227111/114/2008 W DNIU 2008-03-31 ROKU Z PAWŁEM GAŚSIOREM.
Rodzaj zmiany	Lp. 1 W RUBRYCE 4.4.4 DOKONANO ZMIANY WIERZycIELA HIPOTECZNEGO Z "PKO BP SA ODDZIAŁ 1 W RZESZOWIE" NA "EASYDEBT NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY"
	Lp. 2 W RUBRYCE 4.4.4 DOKONANO ZMIANY WIERZycIELA HIPOTECZNEGO
Wierzyciel hipoteczny	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną ( <i>nazwa, siedziba, REGON</i> )	Lp. 1 <b>JUPITER FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURTYZACYJNY, WARSZAWA, 521375337</b>
Lp. 2. ---	
Numer hipoteki (roszczenia)	2
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA
Suma (słownie), waluta	<b>31505,60</b> (TRZYDZIEŚCI JEDEN TYSIĘCY PIĘĆSET PIĘĆ 60/100) <b>ZŁ</b>
Wierzytelność i stosunek prawny ( <i>numer wierzytelności / wierzytelność</i> )	Lp. 1 ODSETKI I INNE NALEŻNOŚCI BANKU
Termin zapłaty	2028-03-15
Inne informacje	JAKO ZABEZPIECZENIE SPŁATY ODSETEK I INNYCH KOSZTÓW I NALEŻNOŚCI BANKU NA PODSTAWIE KREDYTU ZAWARTEGO UMOWĄ NR 203-12227111/114/2008 W DNIU 2008-03-31 ROKU Z PAWŁEM GAŚSIOREM. OPROCENTOWANIE ZMIENNE.
Rodzaj zmiany	Lp. 1 W RUBRYCE 4.4.4 DOKONANO ZMIANY WIERZycIELA HIPOTECZNEGO Z "PKO BP SA ODDZIAŁ 1 W RZESZOWIE" NA "EASYDEBT NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY"
	Lp. 2 W RUBRYCE 4.4.4 DOKONANO ZMIANY WIERZycIELA HIPOTECZNEGO
Wierzyciel hipoteczny	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną ( <i>nazwa, siedziba, REGON</i> )	Lp. 1 <b>JUPITER FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURTYZACYJNY, WARSZAWA, 521375337</b>
Lp. 3. ---	
Numer hipoteki (roszczenia)	3
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta	<b>120053,78</b> (STO DWADZIEŚCIA TYSIĘCY PIĘĆDZIESIĄT TRZY 78/100) <b>ZŁ</b>
Wierzytelność i stosunek prawny ( <i>numer wierzytelności / wierzytelność</i> )	Lp. 1 WIERZycIELNOŚĆ STWIERDZONA TYTUŁEM WYKONAWCZYM
Wierzyciel hipoteczny	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną ( <i>nazwa, siedziba</i> )	Lp. 1 <b>KREDYT INKASO PORTFOLIO INVESTMENTS (LUXEMBOURG) SPÓŁKA AKCYJNA, LUKSEMBURG</b>

### 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 Annę Czapkowską-Maciak**, której operat szacunkowy - opinia stanowi integralną część niniejszego protokołu jako załącznik nr: 1.

Wartość nieruchomości została określona na poziomie cen **na dzień 04 października 2023r.** i wynosi:

działka nr 880/7 - 49.000,-zł.

działka nr 880/8 - 67.000,-zł.

działka nr 880/9 - 21.000,-zł.

działka nr 880/10 - 48.000,-zł.

działka nr 880/11 - 47.000,-zł.

Razem: **232.000,-zł. (słownie: dwieście trzydzieści dwa tysiące złotych)**

#### VI. Zgłoszone prawa do nieruchomości:

Do opisanej nieruchomości nikt nie zgłosił żadnych praw. Obwieszczenia o przystąpieniu do opisu i jej oszacowania zostały wywieszone 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 **Gąsior Paweł** nie jest płatnikiem VAT. Według oświadczenia dłużnika ze sprzedażą nieruchomości nie wiąże się obowiązek odprowadzenia podatku VAT.

Opisaną i oszacowaną nieruchomość stosownie do art. 931 kpc pozostawiono w zarządzie dłużnika **Gąsior Paweł**.

Protokół opisu i oszacowania zakończono dnia 05 grudnia 2023r. godzina 12:15.

Protokół po odczytaniu podpisano

.....  
/ pełnomocnik wierzyciela /

.....  
/ dłużnik /

.....  
/ wierzyciel hipoteczny /

.....  
/ wierzyciel hipoteczny /

.....  
/ biegły sądowy /

.....  
/ 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 daty 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.