

Km 283/22

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

wyceny udziału w wysokości 1/4 części nieruchomości o numerze działki 774/2 pow. 0,0956 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, położonej w obrębie ewidencyjnym 221 Rzeszów-Słocina, w mieście Rzeszów (gm. Rzeszów, pow. Rzeszów, woj. podkarpackie), przy ulicy Św. Rocha 112, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze RZ1Z/00033575/7.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości o numerze działki 774/2 pow. 0,0956 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, położonej w obrębie ewidencyjnym 221 Rzeszów-Słocina w Rzeszowie wynosi: **657.000,00 zł**, słownie złotych: sześćset pięćdziesiąt siedem tysięcy.

Wartość udziału w wysokości 1/4 części wycenianej nieruchomości wynosi: $(1/4) \times 657.000,00 \text{ zł} = \mathbf{164.250,00 \text{ zł}}$, słownie złotych: sto sześćdziesiąt cztery tysiące dwieście pięćdziesiąt.

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

Wartość składników wycenianej nieruchomości wynosi:

- wartość gruntu: **230.000,00 zł**, słownie złotych: dwieście trzydzieści tysięcy, w tym 1/4 część wynosi: $230.000,00 \text{ zł} / 4 = \mathbf{57.500,00 \text{ zł}}$, słownie złotych: pięćdziesiąt siedem tysięcy pięćset,
- wartość budynku mieszkalnego: **427.000,00 zł**, słownie złotych: czterysta dwadzieścia siedem tysięcy, w tym 1/4 część wynosi:

427.000,00 zł / 4 = **106.750,00 zł**, słownie złotych: sto sześć tysięcy siedemset pięćdziesiąt.

Razem wartość 1/4 części nieruchomości wynosi: 57.500,00 zł + 106.750,00 zł = **164.250,00 zł**, słownie złotych: sto sześćdziesiąt cztery tysiące dwieście pięćdziesiąt.

Data sporządzenia operatu: 16 maja 2023 r.

I. Dane formalne

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest udział w wysokości 1/4 części nieruchomości o numerze działki **774/2** pow. 0,0956 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, położonej w obrębie ewidencyjnym 221 Rzeszów-Słocina, w mieście Rzeszów (gm. Rzeszów, pow. Rzeszów, woj. podkarpackie), przy ulicy Św. Rocha 112, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **RZ1Z/00033575/7**.

2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje prawo własności.

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 20.02.2023 r. sygn. akt **Km 283/22**.
- 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.
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny - według stanu na dzień wyceny.

5. Źródła informacji o nieruchomości

- Wydruk treści księgi wieczystej numer RZ1Z/00033575/7 z dnia 2023-04-18 ze strony internetowej „https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk” oraz wgląd do treści księgi wieczystej w dniu operatu szacunkowego.
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 17.04.2023 r. wydany przez Prezydenta Miasta Rzeszowa Grodzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie.
- Wypis z kartoteki budynków z dnia 17.04.2023 r. wydany przez Prezydenta Miasta Rzeszowa Grodzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie.
- Kopia mapy ewidencyjnej z dnia 04.05.2023 r. wydana przez Prezydenta Miasta Rzeszowa Grodzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie.
- Kopia mapy zasadniczej z dnia 04.05.2023 r. wydana przez Prezydenta Miasta Rzeszowa Grodzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie.
- Widok satelitarny nieruchomości.
- Ustna informacja uzyskana w Urzędzie Miasta Rzeszowa Wydziale Architektury o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
- Oględziny nieruchomości oraz informacje uzyskane od Pana Sławomira Podlesickiego - współwłaściciela nieruchomości.

6. Daty istotne dla operatu szacunkowego

- Data przeprowadzenia oględzin nieruchomości: 19 kwietnia 2023 r.
- Data, na którą określono stan nieruchomości: 19 kwietnia 2023 r.
- Data, na którą określono wartość nieruchomości: 16 maja 2023 r.
- Data sporządzenia operatu: 16 maja 2023 r.

II. Charakterystyka wycenianej nieruchomości

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

1. Stan prawny

Dla wycenianej nieruchomości Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **RZ1Z/0003355/7**, w której wpisano:

<i>Typ księgi</i>	Nieruchomość gruntowa.
<i>Dział I-O</i>	<p><i>Oznaczenie nieruchomości.</i></p> <p>Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki): 1. DZ. KW. / RZ1Z / 36627 / 11 / 2 - 2011-12-22, 11:42:31.</p> <p>Działki ewidencyjne</p> <p>Lp.1. Działka numer 774/2. Identyfikator działki: 186301_1.0221.774/2.</p> <p>Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 221, Rzeszów-Słocina.</p> <p>Położenie: województwo podkarpackie, powiat M. Rzeszów, gmina Rzeszów M., miejscowość Rzeszów.</p> <p>Ulica: Św. Rocha 112.</p> <p>Sposób korzystania: B - tereny mieszkaniowe.</p> <p>Obszar całej nieruchomości: 0,0956 ha.</p>
<i>Dział I-SP</i>	<p><i>Spis praw związanych z własnością.</i></p> <p>Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki): 1. DZ. KW. / RZ1Z / 36627 / 11 / 2 - 2011-12-22, 11:42:31.</p> <p>Brak wpisów.</p>
<i>Dział II</i>	<p><i>Własność.</i></p> <p>Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis</p>

	<p>wzmianki): 1. DZ. KW. / RZ1Z / 36627 / 11 / 2 - 2011-12-22, 11:42:31.</p> <p>Właściciele</p> <p>Lp.1. Udział numer 2 w wysokości 1/4 - Sławomir Wojciech Podlesiecki syn Adama i Krystyny, PESEL 79083015177.</p> <p>Lp.2. Udział numer 3 w wysokości 1/4 - Artur Tomasz Podlesiecki syn Adama i Krystyny, PESEL 80101913416.</p> <p>Lp.3. Udział numer 4 w wysokości 1/4 - Anna Maria Podlesiecka córka Adama i Krystyny, PESEL 85050717421.</p> <p>Lp.4. Udział numer 5 w wysokości 1/4 - Iwonn Maria Łudź córka Tadeusza i Krystyny, PESEL 75010914702.</p>
Dział III	<p><i>Prawa, roszczenia i ograniczenia.</i></p> <p>Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)</p> <p>1. DZ. KW. / RZ1Z / 36627 / 11 / 2 - 2011-12-22, 11:42:31.</p> <p>Wpis nr 1. Inny wpis.</p> <p>Wszczęcie egzekucji w sprawie sygn. akt KM 283/22 z wniosku wierzyciela KREDYT INKASO PORTFOLIO INVESTMENTS (LUXEMBURG) S.A. Z/S W LUXEMBOURG, RUE DU GRUNEWALD 94, 1912LUXEMBOURG przeciwko dłużnikowi Anna Jaśkiewicz (poprzednio Podesiecka) na podstawie tyt. wykonawczego: nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego w Rzeszowie z dnia 26.09.2016 sygn. akt XI NC 1207/16 wraz z postanowieniem o nadaniu klauzuli wykonalności Sądu Rejonowego w Rzeszowie z dnia 20.09.2018 sygn. akt. I.1. CO 805/18, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności w dniu 23.11.2018 r.</p> <p>Przedmiot wykonywania: udział w wysokości 1/4 części nieruchomości (udział nr 4).</p>

	Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba): KREDYT INKASO PORTFOLIO INVESTMENTS (LUXEMBURG) SPÓŁKA AKCYJNA, LUXEMBOURG.
<i>Dział IV</i>	<i>Hipoteka.</i> Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki) 1. DZ. KW. / RZ1Z / 36627 / 11 / 2 - 2011-12-22, 11:42:31.

W księdze wieczystej o numerze **RZ1Z/00033575/7** nieruchomość jest oznaczona zgodnie z ewidencją gruntów, ale oznaczenie nie jest pełne, ponieważ według uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 17.04.2023 r., który załączono do operatu szacunkowego, w ewidencji gruntów podaje się także oznaczenie jednostki ewidencyjnej, oznaczenie jednostki rejestrowej, informacje o budynku, który jest składnikiem działki numer **774/2**, jak niżej:

- **Jednostka ewidencyjna: 186301_1 m.Rzeszów.**
- **Jednostka rejestrowa: G.845.**
- **Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności. Identyfikator budynku: 186301_1.0221.774/2.1_BUD. Rodzaj wg. KŚT: Budynki mieszkalne. Liczba kondygnacji nad/pod ziemią: 1.0/0.0. Powierzchnia zabudowy [m2]: 87,00. Adres budynku: Rzeszów; Św. Rocha 112. Identyfikator działek: 186301_1.0221.774/2.**

Inne informacje o budynku, które zawiera wypis z kartoteki budynków z dnia 17.04.2023 r. podaje się poniżej:

- **Pozycja kartoteki budynków: KB.845.**
- **Numer ewid. budynku: 774/2;1.**
- **Główna funkcja budynku: Budynek jednorodzinny.**
- **Rok zakończenia budowy: 1989.**

- **Materiał: MUR.**
- **Status budynku: Wybudowany.**

Na mapie ewidencyjnej i mapie zasadniczej budynek oznaczono symbolem **1m1**.

Wypis z kartoteki budynków, mapę ewidencyjną, mapę zasadniczą załączono do operatu szacunkowego.

2. Stan użytkowy

2.1. Położenie, sąsiedztwo

Działka numer **774/2** położona przy ulicy Św. Rocha 112 jest usytuowana w południowo-wschodniej części Rzeszowa, w odległości około 6 km od ścisłego centrum miasta i około 50 m od ulicy Św. Rocha. Bezpośrednie i dalsze sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkalna jednorodzinna i niska zabudowa wielorodzinna.

2.2. Komunikacja

Komunikacja do działki numer **774/2** jest wykonywana od strony wschodniej, to jest z ulicy Św. Rocha, drogi publicznej asfaltowej, przez prywatną działkę numer **774/6**. Szlak komunikacyjny na działce numer **774/6** jest gruntowy utwardzony w koleinach kamieniem łamanym. Komunikacja przez działkę numer **774/6** nie jest prawnie uregulowana.

2.3. Kształt, ukształtowanie terenu, zagospodarowanie, infrastruktura techniczna

Powierzchnia działki numer **774/2** wynosi 0,0956 ha. Obszar ma kształt czworokąta o wymiarach około 19 m x 50 m. Teren jest lekko pochylony w kierunku północno-wschodnim.

Działka jest ogrodzona płotem z desek. Nie ma ogrodzenia i nie ma bramy wjazdowej na granicy z działką numer **774/6** na szerokości wjazdu na posesję przy ulicy Św. Rocha 112.

W części wschodniej działki, w odległości 6 m od granicy z działką numer **774/6** usytuowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny o wymiarach zewnętrznych około 9,10 m x 9,60 m + obudowane schody na poddasze 2 m x 4 m. Wjazd na posesję i plac postojowy przy budynku są utwardzone kawałkami betonu. Pozostały obszar działki jest porośnięty trawą, tujami i kilkoma drzewami owocowymi.

Działka posiada pełną infrastrukturę techniczną komunalną z przyłączami do budynku mieszkalnego, to jest: sieć elektryczną napowietrzną NN, sieć teletechniczną kablową, sieć gazową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej.

2.4. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Na obszarze działki numer **774/2** nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego działka znajduje się w terenie zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej. Sposób użytkowania działki jest zgodny z zapisami w studium.

3. Charakterystyka budynku mieszkalnego

Budynek jest wolno stojący, parterowy, z użytkowym poddaszem, bez podpiwniczenia. Został wybudowany w 1989 roku to jest 34 lata temu w technologii tradycyjnej, murowanej. Dach jest wysoki, 2-spadowy, o konstrukcji drewnianej, pokryty blachą stalową trapezową powlekaną. Stropy na poddaszu z płyt gipsowo-kartonowych ocieplone wełną mineralną, stropy na parterze betonowe. Schody na poddasze betonowe. Elewacja ocieplona styropianem 10 cm. Około 8 lat

temu wykonano gruntowny remont wykończenia zewnętrznego i wewnętrznego budynku.

Parametry techniczne:

Powierzchnia zabudowy: $9,10 \text{ m} \times 9,60 \text{ m} = 87 \text{ m}^2$ + obudowane schody na poddasze $2 \text{ m} \times 4 \text{ m} = 8 \text{ m}^2$.

Powierzchnia użytkowa: 126 m^2 (parter 76 m^2 , poddasze 50 m^2).

Pomieszczenia na parterze: salon, 2 pokoje, kuchnia, łazienka, korytarz.

Pomieszczenia na poddaszu: salon, 3 pokoje, kuchnia, łazienka.

Instalacje: elektryczna z oddzielnymi licznikami zużycia dla parteru i dla poddasza, gazowa, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, centralnego ogrzewania z piecem gazowym i piecem opalonym drewnem.

Wykończenie:

- elewacja: tynk cienkowarstwowy, cokół nie jest wykończony,
- stolarka okienna: z PCW,
- stolarka drzwiowa: płytowa,
- wykończenie ścian: tynki malowane, w łazienkach płytki ceramiczne glazurowane, w kuchniach na części powierzchni ścian płytki ceramiczne glazurowane,
- wykończenie podłóg: w pokojach panele drewniane, w kuchniach, łazienkach, na korytarzu, na schodach płytki ceramiczne posadzkowe,
- wykończenie stropów: na parterze tynki malowane, na poddaszu płyty gipsowo-kartonowe malowane.

Stan budynku: budynek jest zamieszkały, konstrukcja nie wykazuje wad, wykończenie zewnętrzne i wewnętrzne jest w dobrym stanie.