



Sygn. akt Kmp 5/19, Kmp 6/19, Kmp 7/19, Kmp 8/19
w odpowiedzi podać: sygn. akt Kmp 5/19 i inne

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 30 marca 2021r. przystąpił do opisu i oszacowania nieruchomości opisanych jako:

- działki numer 181, 250/2, położone w miejscowości Świlcza, obręb 0008 Świlcza, gminie Świlcza, powiecie rzeszowskim, województwie podkarpackim, dla której to nieruchomości VII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Rzeszowie prowadzi księgę wieczystą o numerze RZ1Z/00208583/4; stanowiącej w całości własność dłużnika Czach Krzysztof, Świlcza 371, 36-072 Świlcza;
- działki numer 2322, 2321, położone w miejscowości Świlcza, obręb 0008 Świlcza, gminie Świlcza, powiecie rzeszowskim, województwie podkarpackim, dla której to nieruchomości VII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Rzeszowie prowadzi księgę wieczystą o numerze RZ1Z/00031589/4; stanowiącej w udziale 1/2 części własność dłużnika Czach Krzysztof, Świlcza 371, 36-072 Świlcza.

Opis i oszacowanie rozpoczęto o w dniu 6 maja 2021r. godzina 10.00 w miejscu położenia nieruchomości.

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

wierzyciel (sygn. akt Kmp 5/19): Czach Joanna: nieobecny/obecny, prawidłowo zawiadomiony;

przedstawiciel ustawowy wierzyciela Czach Jakuba (sygn. akt Kmp 6/19): Czach Joanna: nieobecny/obecny, prawidłowo zawiadomiony;

przedstawiciel ustawowy wierzyciela Czach Filipa (sygn. akt Kmp 7/19): Czach Joanna: nieobecny/obecny, prawidłowo zawiadomiony;

przedstawiciel ustawowy wierzyciela Czach Nikodem (sygn. akt Kmp 8/19): Czach Joanna: nieobecny/obecny, prawidłowo zawiadomiony;

dłużnik: Czach Krzysztof: nieobecny/obecny, prawidłowo zawiadomiony;

biegły sądowy: Krzysztof Telega nieobecny/obecny, prawidłowo zawiadomiony;

Oględzin nieruchomości dokonano dnia 06 maja 2021r.

I. Oznaczenie i opis nieruchomości:

Przedmiotem opisu i oszacowania są:

- 1) działka numer 181, o powierzchni 0,0600ha, oraz działka numer 250/2, o powierzchni 0,1300 ha położone w miejscowości Świlcza, obręb 0008 Świlcza, gminie Świlcza, powiecie rzeszowskim, województwie podkarpackim, niezabudowane, dla których to nieruchomości VII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Rzeszowie prowadzi księgę wieczystą o numerze RZ1Z/00208583/4; stanowiących w całości własność dłużnika.
- 2) działki numer 2322 i 2321, o łącznej powierzchni 0,1600 ha, położone w miejscowości Świlcza, obręb 0008 Świlcza, gminie Świlcza, powiecie rzeszowskim, województwie podkarpackim, zabudowane budynkiem mieszkalnym, dwukondygnacyjnym o powierzchni zabudowy 115mkw oraz budynkiem gospodarczym o powierzchni zabudowy 37mkw, dla której to nieruchomości VII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Rzeszowie prowadzi księgę wieczystą o numerze RZ1Z/00031589/4; stanowiącej w udziale 1/2 części własność dłużnika.

Oznaczenie nieruchomości w księdze wieczystej RZ1Z/00208583/4 w zakresie obszaru jest częściowo niezgodnie z obszarem w ewidencji gruntów.

W księdze wieczystej działka o numerze 250/2 nie ma wskazanej powierzchni, zaś zgodnie z oznaczeniem w ewidencji gruntów działka o numerze 250/2 ma powierzchnię 0,1300 ha.

Oznaczenie nieruchomości w księdze wieczystej RZ1Z/00031589/4 w zakresie sposobu korzystania jest częściowo niezgodnie z klasoużytkiem w ewidencji gruntów.

Zgodnie z księgą wieczystą działki o numerze 2321 oraz nr 2322 jako sposób korzystania wpisano **BR - grunty**

rolne zabudowane, zaś zgodnie z oznaczeniem w ewidencji gruntów wpisano działki o numerze 2321 oznaczenie **Br-Ps III grunty rolne zabudowane, Ps III pastwiska trwałe**, zaś działki 2322 oznaczenie **PsIII pastwiska trwałe**.

Oznaczenie nieruchomości w księdze wieczystej RZ1Z/00031589/4 w zakresie obszaru jest częściowo niezgodnie z obszarem w ewidencji gruntów.

Zgodnie z księgą wieczystą działka o numerze 2322 ma powierzchnię **0,0480 ha**, zaś zgodnie z oznaczeniem w ewidencji gruntów działka o numerze 2322 ma powierzchnię **0,0400ha**.

Dla potrzeb niniejszego opisu i oszacowano przyjęto jako właściwe dane zawarte w ewidencji gruntów.

Nieruchomości gruntowe położone są na terenie miejscowości Świlcza, w ramach gminy Świlcza. Gmina Świlcza położona jest w centralnym punkcie województwa podkarpackiego, w zachodniej części powiatu rzeszowskiego. Jest jedną ze 160 gmin województwa podkarpackiego. Graniczy od wschodu z miastem Rzeszów, od północnego wschodu z gminą Głógów Małopolski, od północy z gminą Kolbuszowa, od zachodu z gminą Sędziszów Małopolski, zaś od południa z gminami Iwierzycę i Boguchwałą. Gmina Świlcza należy do największych w powiecie rzeszowskim zajmując powierzchnię około 112 km. Administracyjnie podzielona jest na 9 sołectw: Świlcza, Bratkowice, Mrowla, Rudna Wielka, Bzianka, Woliczka, Trzciana, Dąbrowa, Błędowa Zgłobieńska. Zamieszkiwana jest przez ok. 16 tys. osób. Bliskie sąsiedztwo Miasta Rzeszowa sprawia, że jest ona pod silnym wpływem tej aglomeracji.

Obszar, na którym znajduje się działka nr 181 i 250/2 jest terenem płaskim. Otaczający teren o przeznaczeniu rolniczym, w różnym stanie zagospodarowania - tereny uprawiane, odłogowane oraz łąki i pastwiska. Luźna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w dalszym wschodnim sąsiedztwie (ok 500 m). Zwarta zabudowa wsi Świlcza rozciąga się w południowo wschodnim dalszym sąsiedztwie (ok. 1,3 km). Ok 600m w kierunku południowym od działki przebiega linia kolejowa. Obszar położenia przedmiotowej nieruchomości oddalony od centrum miasta Rzeszowa ok. 10 km.

Obszar, na którym znajduje się działka zabudowana nr 2321 i 2322 jest terenem płaskim o niewielkim nachyleniu w sąsiedztwie cieków wodnych. Otaczający teren stanowi zwarta zabudowa wsi Świlcza oraz teren niezabudowany w bezpośrednim północnym sąsiedztwie wynikający z usytuowania na tym obszarze sieci gazowych wysokociśnieniowych. Droga krajowa nr 94, przy której znajduje się siedziba gminy oddalona jest o ok 130 m w kierunku południowym od miejsca położenia działki. Obszar położenia przedmiotowej nieruchomości oddalony od centrum miasta Rzeszowa ok. 8 km. Działki zabudowane nr 2321 i 2322 stanowią całość gospodarczą.

Działka gruntu nr 181 o przeznaczeniu rolniczym nie jest zabudowana. Powierzchnia ww. działki wynosi 600,00 m² (obręb ewidencyjny nr 0008 Świlcza). Kształt regularny w kształcie zbliżonym w swoim obrysie do prostokąta. Działka usytuowana w terenach rolniczych - odłogowana, porośnięta niekoszoną trawą oraz pojedynczymi drzewami i krzewami.

Dane na temat działki:

- uzbrojenie sieciowe działki: brak,
- dojazd do działki – brak dostępu do drogi publicznej, dojazd możliwy za pośrednictwem działek sąsiednich bez prawnie uregulowanego dojazdu,
- warunki terenowe dobre - teren równy,
- warunki lokalizacyjne peryferyjne,
- usytuowanie nieruchomości w stosunku do centrum miejscowości - peryferyjne.

Działka gruntu nr 250/2 o przeznaczeniu rolniczym nie jest zabudowana. Powierzchnia ww. działki wynosi 1.300,00 m² (obręb ewidencyjny nr 0008 Świlcza). Kształt regularny w kształcie zbliżonym w swoim obrysie do wydłużonego prostokąta o długości ok 100 m i szerokości ok. 13 m. Działka usytuowana w terenach rolniczych, w przeszłości uprawiana rolniczo aktualnie odłogowana. Przez działkę przebiega napowietrzna linia energetyczna 400 kV.

Dane na temat działki:

- uzbrojenie sieciowe działki: brak,
- dojazd do działki – brak dostępu do drogi publicznej, dojazd możliwy za pośrednictwem działek sąsiednich bez prawnie uregulowanego dojazdu,
- warunki terenowe dobre - teren równy,
- warunki lokalizacyjne peryferyjne,
- usytuowanie nieruchomości w stosunku do centrum miejscowości - peryferyjne.

Wyżej opisane działki stykają się narożnikami.

Działka gruntowa zabudowana o numerze ewidencyjnym 2321 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym piętrowym oraz budynkiem gospodarczym. Powierzchnia działki wynosi 1.200,00m² (obręb ewidencyjny nr 0008 Świlcza). Kształt nieregularny zwarty w kształcie zbliżonym do litery „T”. Zabudowania znajdują się w części zachodniej działki. Działka zagospodarowana łącznie z działką nr 2322. Wschodnimi granicami działki przylegają do cieków wodnych (okresowo zdarzają się podtopienia obszaru działek). Działki zaniedbane i nieuporządkowane. Wjazd na działkę od strony zachodniej z drogi publicznej. W bezpośrednim północnym sąsiedztwie przebiegają linie gazu wysokociśnieniowego gwA400 i gwA700.

Dane na temat działki:

- uzbrojenie sieciowe działki: energia elektryczna, sieć wodna, kanalizacja lokalna (szambo), gaz ziemny,
- dojazd do działki - dobry, droga publiczna lokalna o nawierzchni bitumicznej,
- warunki lokalizacyjne dobre,
- usytuowanie nieruchomości w stosunku do centrum miejscowości - dobre.

Stan techniczno-użytkowy budynków.

W ramach nieruchomości gruntowej - **działki gruntu nr 2321 i 2322 o adresie administracyjnym Świlcza 371** znajduje się dom mieszkalny, dwukondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym (strych) oraz budynek gospodarczy. Budynek mieszkalny wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej w drugiej połowie ubiegłego wieku (wg kartoteki budynków oddany do użytkowania w 1975 r.). Budynek na dzień wizji lokalnej użytkowany. Na układ funkcjonalny składa się łącznie 6 pokoi, dwie kuchnie, dwie łazienki, kotłownia i komunikacja. Budynek może funkcjonować oddzielnie w zakresie parteru i piętra z uwagi na osobne wejścia, łazienki i kuchnie.

Dane ogólne budynku mieszkalnego: powierzchnia zabudowy (wg kartoteki budynków) – 115,00 m²,

Dane na temat konstrukcji budynku mieszkalnego wg oględzin zewnętrznych:

- dom posadowiony na fundamencie betonowym,
- ściany zewnętrzne murowane, ściana trójwarstwowa (cegła, pustka powietrzna, pustak), brak elewacji,
- dach czterospadowy; więźba dachowa drewniana, pokrycie dachowe: blacha stalowa ocynkowana,
- kominy murowane z cegły,
- schody i stropy żelbetowe,
- stolarka okienna PVC, drzwi płycinowe,
- tynki wewnętrzne tradycyjne cementowo-wapienne malowane farbami,
- budynek wyposażony w instalacje: wodną siecią gminną, kanalizacyjną lokalną, szambo, energii elektrycznej 230/400 V, gaz do celów gospodarczych z sieci gazowej, instalacje centralnego ogrzewania zasilana z pieca na paliwo stałe.

Stan techniczny i standard wykończenia

Podłoga: w pomieszczeniach mieszkalnych wykończona panelami drewnopochodnymi, płytkami ceramicznymi w komunikacji i łazienkach oraz kuchniach. Łazienki z WC całościowo wykończone płytkami ceramicznymi wraz z zabudową wanny - na ścianach płytki częściowo niedokończone. Kuchnie bez stałej zabudowy. W pomieszczeniach tynki tradycyjne cementowo-wapienne malowane farbami.

Dodatkowo w ramach przedmiotowej działki znajduje się budynek gospodarczy. Wzniesiony w technologii drewnianej kryty dachówką cementową. Budynek w słabym stanie technicznym. Powierzchnia zabudowy wg kartoteki budynków wynosi 37,00 m².

Stopień zużycia technicznego i funkcjonalnego budynku określono jako średnioważony stopień zużycia poszczególnych elementów składowych. Stan techniczny i funkcjonalny istniejących elementów budynku ustalono w wyniku dokonanych oględzin przy uwzględnieniu czasu eksploatacji budynku, trwałości ocenianych elementów oraz nowoczesności konstrukcji i zastosowanych materiałów.

Stan techniczny budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego określono jako średni wymagający dokończenia termomodernizacji i wykonania elewacji celem zabezpieczenia obiektu przed degradacją w wyniku działań czynników atmosferycznych. Budynek częściowo remontowany z niedokończonymi pracami budowlanymi.

Właścicielem powyższych nieruchomości jest:

1) działki nr 181 oraz działki nr 250/2 dłużnik Czach Krzysztof zam. 36-072 Świlcza, Świlcza 371 w całości.

2) działki numer 2322 oraz działki nr 2321 dłużnik Czach Krzysztof zam. 36-072 Świlcza, Świlcza 371 w części 1/2. Właścicielem pozostałej 1/2 części jest Czach Janusz, który jak ustalono zmarł w dniu 10-05-2020r., w związku z czym prawo do korzystania z 1/2 części budynku mieszkalnego nr 371 posadowionego w ramach nieruchomości gruntowej nie jest wykonywane. Udział 1/2 w prawie własności zgodnie z prawem przechodzi na spadkobierców.

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

W dziale III księgi wieczystej **RZ1Z/00208583/4** brak jest wpisów.

W dziale IV księgi wieczystej **RZ1Z/00208583/4** brak jest wpisów.

W dziale III księgi wieczystej **RZ1Z/00031589/4** wpisane są:

- 1) Prawo do korzystania na prawach wyłączności z całego parteru budynku mieszkalnego nr 371 usytuowanego na działce nr 2321 położonej w Świlczy oraz pomieszczeń wspólnych tj. korytarza, klatki schodowej, strychu, i piwnicy oraz budynku gospodarczego wraz ze współwłaścicielem nieruchomości. Na rzecz Janusza Czach.
- 2) Prawo do korzystania na prawach wyłączności z całego piętra budynku mieszkalnego nr 371 usytuowanego na

działce nr 2321 położonej w Świlczy oraz pomieszczeń wspólnych tj. korytarza, klatki schodowej, strychu i piwnicy oraz budynku gospodarczego wraz ze współwłaścicielem nieruchomości. Na rzecz Krzysztofa Czach

3) Wzmianki ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie Andrzeja Kopacz

W dziale IV księgi wieczystej **RZ1Z/00031589/4** brak jest wpisów.

III. Umowy ubezpieczenia:

Według oświadczenia dłużnika dom nie jest ubezpieczony.

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 Krzysztofa Telegę**, którego 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 czerwca 2021r. i wynosi:

- a) wartość **działki nr 181** kwotę **2.610,00 zł.**
- b) wartość **działki nr 250/2** kwotę **5.655,00 zł.**
- c) wartość gruntu działki nr 2321 kwotę **86.616,00 zł.**
- d) wartość gruntu działki nr 2322 kwotę **28.872,00 zł.**

Wartość gruntu działki nr 2321 oraz wartość gruntu działki nr 2322 **łącznie:**
86.616,00zł. + 28.872,00zł. = 115.488,00zł.

Wartość gruntu działki nr 2321 oraz wartość gruntu działki nr 2322 **w udziale przypadającym dłużnikowi:**
115.488,00zł.x 1/2 = **57.744,00zł.**

e) Wartość budynków położonych na działce nr 2321 oraz nr 2322 kwotę **183.911,00zł., w tym wartość udziału dłużnika wynosi:** 183.911,00zł. x 1/2 = **91.956,00zł. (wartość po zaokrągleniu)**

f) wartość gruntu działki nr 2321 oraz nr 2322 wraz z zabudowaniami kwotę 115.488,-zł.+183.911,00zł.= **299.399,00zł., w tym wartość udziału dłużnika wynosi:** 299.399,00zł. x 1/2 = **149.700,00zł. (wartość po zaokrągleniu).**

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:

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 **Czach Krzysztof**.

Protokół opisu i oszacowania zakończono dnia 16 czerwca 2021r., godzina 14.15.

Protokół po odczytaniu podpisano

.....
/ wierzyciel sygn. akt Kmp 5/19 /

.....
/ przedstawiciel ustawowy wierzyciela /
sygn. akt Kmp 6/19, Kmp 7/19, Kmp 8/19

.....
/dłużnik /

.....
/ 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 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.

