

**sygn. akt Kmp 48/09**

**Przedmiot wyceny:** Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, zabudowana budynkiem mieszkalnym oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 1949/1 o pow. 0,2752 ha, oraz niezabudowane działki nr 1944 o pow. 0,4886 ha, nr 1946 o pow. 0,2457 ha, położone w Rzeszowie w obrębie 222 - Przybyszówka w okolicy ulicy Dębickiej, województwo podkarpackie.

Niniejsza nieruchomość opisana jest w księdze wieczystej nr RZ1Z/00008060/0 prowadzonej w VII Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Rzeszowie.

**Zakres wyceny:** Wycenie podlega prawo własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 1949/1 o pow. 0,2752 ha, oraz niezabudowane działki nr 1944 o pow. 0,4886 ha, nr 1946 o pow. 0,2457 ha, położonej w Rzeszowie w obrębie 222 - Przybyszówka, województwo podkarpackie.

**Cel wyceny:** Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb prowadzonego postępowania przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie sygn. akt Kmp 48/09.

**Opis stanu nieruchomości**

Stan prawny

Dla nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta RZ1Z/00008060/0 przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych

**Księga wieczysta KW Nr RZ1Z/00008060/0 przedstawia:**

KW Nr RZ1Z/00008060/0	
Typ księgi - nieruchomość gruntowa	
DZIAŁ I (oznaczenie nieruchomości)	Numer działki: 1949/1 Położenie: Rzeszów - Przybyszówka II Grunty rolne zabudowane
	Numer działki: 1946 Położenie: Świlcza - Przybyszówka Rola
	Numer działki: 1944 Położenie: Świlcza - Przybyszówka Rola
	Obszar całej nieruchomości - 1,0200 ha

DZIAŁ I-Sp (spis praw związanych z własnością)	Brak wpisów
DZIAŁ II (właściciel)	Agnieszka Iwona Krupa 1/3 Piotr Jan Krupa 1/3 Paweł Józef Krupa 1/3
DZIAŁ III (prawa, roszczenia, ograniczenia)	<p>Wzmianka: Rep. C./KOMO/76600/18 - 2018-05-19, 14:24:29 1.1 DZ.KW./RZ1Z/12975/18/1 - 2018-05-21, 07:57:35 - wpis wszczęcia egzekucji</p> <p><u>Ograniczone prawo rzeczowe</u> Nieodpłatna dożywotnia służebność osobista polegająca na prawie korzystania z połowy domu od strony południowo – zachodniej Wanda Krupa Wincenty Krupa</p> <p><u>Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością</u> Służebność drogi koniecznej po działce nr 1949/1 na rzecz działki 1948 wzdłuż wschodniej granicy działki nr 1949/1 pasem o szerokości 3,5 metra, w granicach oznaczonych na wyrysie z mapy ewidencji gruntów linią przerywaną koloru czerwonego</p> <p><u>Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością</u> Służebność drogi koniecznej po działce nr 1949/1 na rzecz działki nr 1945 wzdłuż wschodniej granicy działek nr 1949/1, nr 1948, nr 1947, nr 1946 pasem o szerokości 3,5 metra, w granicach oznaczonych na wyrysie z mapy ewidencji gruntów linią przerywaną koloru czerwonego</p> <p><u>Ograniczone prawo rzeczowe związana z inną nieruchomością</u> Służebność drogi koniecznej po działce nr 1946 na rzecz działki nr 1945 wzdłuż wschodniej granicy działek nr 1949/1, nr 1948, nr 1947, nr 1946 pasem o szerokości 3,5 metra, w granicach oznaczonych na wyrysie z mapy ewidencji gruntów linią przerywaną koloru czerwonego.</p>
DZIAŁ IV (hipoteki)	<p>Hipoteka umowna zwykłą 150,00 (sto pięćdziesiąt) zł Skarb Państwa</p> <p>Hipoteka umowna łączna zwykłą 28,80 (dwadzieścia osiem 80/100) zł Skarb Państwa</p>

	Hipoteka umowna łączna zwykła 11,80 (jedenaście 80/100) zł Skarb Państwa
--	--

Uwaga do działu III w/o KW! Z informacji uzyskanej od matki dłużnika - Pani Marzeny Krupa wynika, iż Państwo Wanda i Wincenty Krupa na rzecz których ustanowiono służebność zmarli. Informacja nie została ujawniona w księdze wieczystej.

**Oznaczenie nieruchomości - na podstawie danych z rejestru gruntów**

Opis	województwo - podkarpackie powiat - M. Rzeszów jedn. ewid. Rzeszów obręb - 0222 - 222 Przybyszówka II
Oznaczenie	<u>Nr działki - 1949/1</u> Powierzchnia działki - 0,2752 ha w tym: PsIII - 0,0868 RII - 0,0989 Br PsIII - 0,0895  <u>Nr działki - 1944</u> Powierzchnia działki - 0,4886 ha w tym: ŁIII - 0,2705 RIIIb - 0,2181  <u>Nr działki - 1946</u> Powierzchnia działki - 0,2457 ha (RIIIa)
Właściciel	Agnieszka Iwona Krupa 1/3 Paweł Józef Krupa 1/3 Piotr Jan Krupa 1/3
Księga wieczysta	KW 8060

**Na podstawie danych z rejestru budynków:**

Województwo: podkarpackie

Powiat: M. Rzeszów

Jednostka ewidencyjna: 186301\_1 Rzeszów

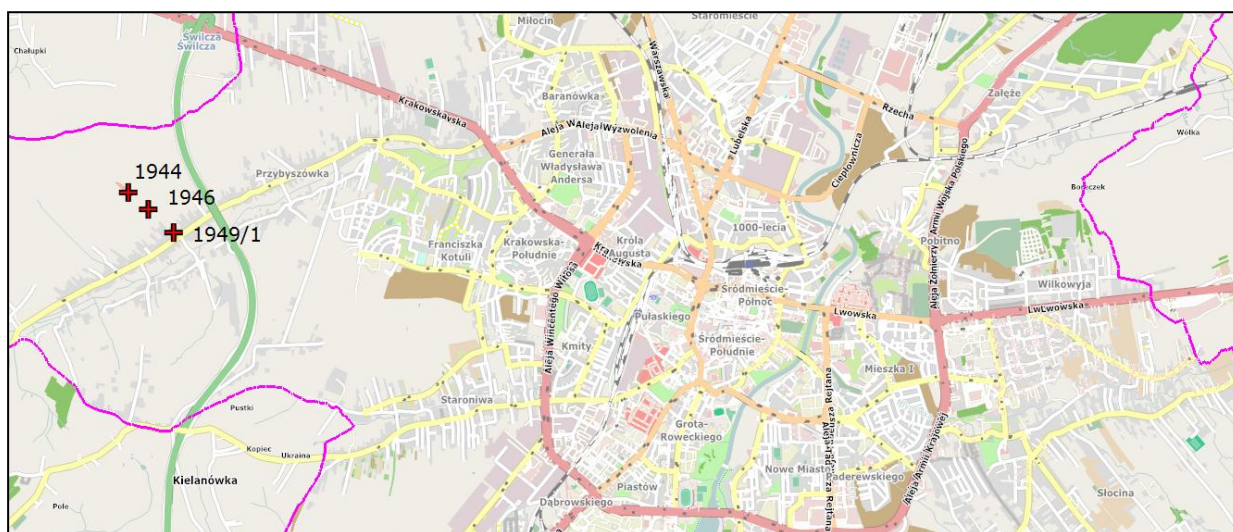
Obręb: 222 Przybyszówka II

Nr ewidencyjny	Działka	Adres	Funkcja	Liczba kondygnacji nad/pod ziemią	Materiał	Pow. zabudowy m <sup>2</sup>
1949/1;1	1949/1	Rzeszów; Dębicka 442	Budynki mieszkalne	1/0	Mur	107

Rok zakończenia budowy - 1958

Ponadto na działce ujawnione są zabudowania gospodarcze, które jak wynika z informacji przekazanej w toku wizji lokalnej zostały uszkodzone - zniszczone w wyniku pożaru.

**Lokalizacja i otoczenie:** Nieruchomość położona jest w Rzeszowie na osiedlu Przybyszówka liczącym 9 998 mieszkańców. Osiedle usytuowane w zachodnim krańcu miasta obejmuje obszar dawnej wsi Przybyszówka. Działka 1949/1 (zabudowana budynkiem) zlokalizowana jest przy ulicy Dębickiej w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej. Działki 1946 i 1944 położone są w peryferyjnej części (od ul. Dębickiej) w otoczeniu terenów niezabudowanych i użytkowanych rolniczo w dalszej odległości od zabudowy mieszkaniowej oraz drogi.



Źródło: [http:// osrodek.erzszow.pl/](http://osrodek.erzszow.pl/)

## Działka 1949/1 Stan zagospodarowania

### Usytuowanie budynku:

Na działce zlokalizowany jest budynek o funkcji mieszkalnej oraz pozostałości po budynkach gospodarczych (które jak wynika z ustaleń w trakcie wizji zostały

zniszczone w skutek pożaru, jeden pełni funkcję składziku). Szczegółowe usytuowanie przedstawia fragment mapy ewidencyjnej i zasadniczej oraz zdjęcie satelitarne zamieszczone poniżej. Mapy stanowią załącznik do niniejszego operatu.

Ogrodzenie nieruchomości:

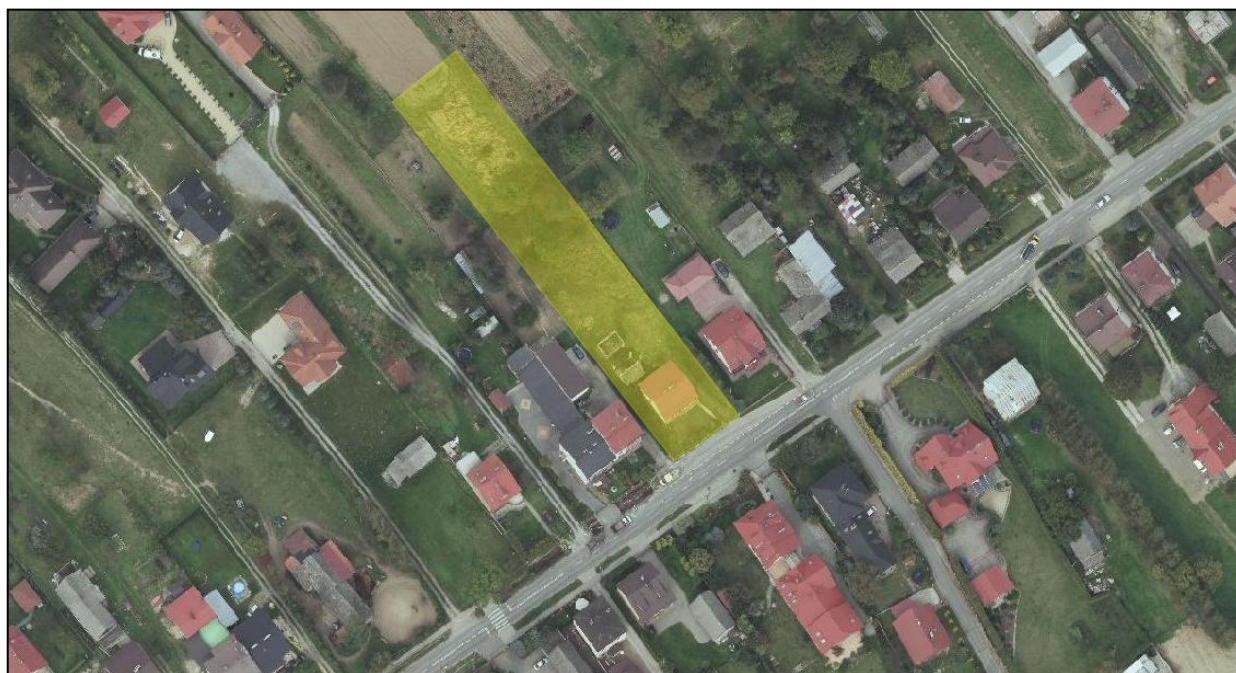
Teren nieruchomości jest częściowo ogrodzony.

Dostępność komunikacyjna:

Nieruchomość zlokalizowana jest przy drodze publicznej - asfaltowej. Wjazd na działkę odbywa się poprzez istniejący zjazd z drogi.

Zieleń:

Teren działki porośnięty trawą, w części pojedyncze drzewa oraz krzewy.



Źródło: [http:// osrodek.erzeszow.pl/](http://osrodek.erzeszow.pl/)

**Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej:** Teren posiada dostępność w zakresie energetyki, dostarczania gazu, wody, usuwania ścieków. Na działce zlokalizowana jest studnia. Budynek jest wyposażony w następujące instalacje: gazowa, elektryczna, wod-kan, nieczynny piec grzewczy zlokalizowany w

przyziemiu - piwnicy. Ogrzewanie - miejscowe przy pomocy piecyka zlokalizowanego w kuchni. Ciepła woda z piecyka zlokalizowanego w łazience.

### **Stan techniczno-użytkowy**

#### Charakterystyka budynku:

Opisu dokonano w oparciu o wyniki wizji lokalnej.

Budynek mieszkalny, parterowy z przyziemem i poddaszem nieużytkowym (strych), wybudowany w technologii tradycyjnej - murowany. Dach dwuspadowy - kryty blachą.

Rok budowy - 1958.

Stolarka okienna w części drewniana wymieniona i drewniana starszego typu (skrzynkowa). Drzwi wewnętrzne starszego typu w części doświetlone. Podłogi: deska drewniana, wykładzina PCV, lastryko, płytki. Okładziny ścienne - tynk malowany farbą, tynk strukturalny, farba olejna oraz płytki w zależności od rodzaju pomieszczeń. Stan techniczno użytkowy oceniono jako średni.

#### Zestawienie powierzchni:

Powierzchnia zabudowy wg danych z rejestru gruntów- 107,00 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia użytkowa budynku wg obmiaru - ok. 85,00 m<sup>2</sup>.

#### Program użytkowy:

W części mieszkalnej zlokalizowano ganek, komunikację z łazienką i wc, oraz 4 pomieszczenia (w tym przejściowe pokojo-kuchnie). Funkcjonalnie może być użytkowany jako dwa niezależne mieszkania ze wspólną łazienką i komunikacją.

Brak schodów na strych.

W części gospodarczej: kotłownia, piwnica oraz wielofunkcyjne pomieszczenia gospodarcze. Wejście do części gospodarczej bezpośrednio z zewnątrz budynku.



**Działki nr 1944 (rolna R ) i 1946 ( rolno - osadnicza RM)**

**Stan techniczno-użytkowy**

Działka nr 1944 o powierzchni - 0,4886 ha



Źródło: [http:// osrodek.erzeszow.pl/](http://osrodek.erzeszow.pl/)

Działka nr 1946 o powierzchni - 0,2457 ha



Źródło: [http:// osrodek.erzeszow.pl/](http://osrodek.erzeszow.pl/)

Działki położone w terenie lekko pofalowanym. Kształt działek zbliżony do trapezu i prostokąta.

**Dostęp do drogi publicznej:** brak dostępu do drogi publicznej.

Dojazd gruntami - śródpolny.

**Stan zagospodarowania:** Na dzień wizji lokalnej działki niezabudowane nieużytkowane - dzika roślinności.

**Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej:** Brak

### **Uwarunkowania planistyczne**

Działki nie są objęte żadnym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, oraz leżą w zakresie „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Świlcza”:

- działka nr 1949/1 obr. 222 na obszarze oznaczonym symbolem M - obszary zabudowane i preferowane do zainwestowania;
- działka nr 1946 obr. 222 na obszarze oznaczonym symbolem RM - obszary rolno osadnicze;
- działka nr 1944 obr. 222 na obszarze oznaczonym symbolem R - obszary wyłączone z zabudowy.

Dla w/w działek nie wydano żadnych decyzji o warunkach zabudowy.

### **Określona wartość nieruchomości:**

**Wartość całej nieruchomości bez obciążenia służebnością**

**437.000,00zł**

**słownie: czterysta trzydzieści siedem tysięcy złotych**

w tym działki:

1949/1 - 280.000,00zł (w tym grunt 203.000,00zł, zabudowa 77.000,00zł)

1944 - 96.000,00zł

1946 - 61.000,00zł

**Wartość całej nieruchomości z obciążeniem służebnością**

**409.000,00zł**

**słownie: czterysta dziewięć tysięcy złotych**



w tym działki:

1949/1 - 258.000,00zł (w tym grunt 181.000,00zł, zabudowa 77.000,00zł)

1944 - 96.000,00zł

1946 - 55.000,00zł

**Wartość udziału 1/3 niewydzielonej części nieruchomości przypadającej  
Dłużnikowi bez obciążenia służebnością**

Wartość udziału 1/3 niewydzielonej części nieruchomości przypadającej  
Dłużnikowi:

WR 1/3 = 437.000,00zł : 3 = 145.666,67zł

**145.666,67zł**

**słownie: sto czterdzieści pięć tysięcy sześćset sześćdziesiąt sześć złotych**

**67/100**

w tym działki:

1949/1 - 93.333,34zł (w tym grunt 67.666,67zł, zabudowa 25.666,67zł)

1944 - 32.000,00zł

1946 - 20.333,33zł

**Wartość udziału 1/3 niewydzielonej części nieruchomości przypadającej  
Dłużnikowi z obciążeniem służebnością**

Wartość udziału 1/3 niewydzielonej części nieruchomości przypadającej  
Dłużnikowi:

WR 1/3 = 409.000,00zł : 3 = 136.333,33zł

**136.333,33zł**

**słownie: sto trzydzieści sześć tysięcy trzysta trzydzieści trzy złote 33/100**

w tym działki:

1949/1 - 86.000,00zł (w tym grunt 60.333,33zł, zabudowa 25.666,67zł)

1944 - 32.000,00zł

1946 - 18.333,33zł