



Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, oznaczona w ewidencji gruntów jako działki nr 1114/7 o pow. 0,0832ha, nr 1115/6 o pow. 0,0099ha położona w Rzeszowie w obrębie 221 - Słocina, przy ulicy Św. Marcina, województwo podkarpackie. Działki funkcjonalnie tworzą jedną całość o łącznej powierzchni 0,0931ha, zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny.

Dla nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Rzeszowie - VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta KW nr RZ1Z/00148114/7.

Zakres wyceny

Wycenie podlega prawo własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr 1114/7 i 1115/6 o łącznej powierzchni 0,0931ha położonej w Rzeszowie w obrębie 221 - Słocina, przy ulicy Św. Marcina, województwo podkarpackie.

Wartość rynkowa nieruchomości bez uwzględnienia służebności osobistej wynosi:	540.000,00zł Słownie: pięćset czterdzieści tysięcy złotych w tym : zabudowa - 373.000,00zł grunt - 167.000,00zł
Służebność osobista (prawo dożywotniego zamieszkiwania) wynosi:	174.000,00zł Słownie: sto siedemdziesiąt cztery tysiące złotych

Opis stanu nieruchomości

Stan prawny

Dla nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Rzeszowie - VII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzona jest księga wieczysta KW Nr RZ1Z/00148114/7.

Lokalizacja i otoczenie

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Rzeszów przy ulicy Św. Marcina, na osiedlu Słocina.



Źródło:
<https://www.google.pl/maps>

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w części osiedla, która jest w mniejszym stopniu zurbanizowana. Zlokalizowana jest w bocznej ekspozycji w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej oraz terenów nie zabudowanych w tym rolnych i leśnych.



Źródło:
<https://www.google.pl/maps>

Stan zagospodarowania

Działki 1114/7 i 1115/6 funkcjonalnie tworzą jedną całość o łącznej powierzchni 0,0931ha zabudowaną budynkiem mieszkaniowym jednorodzinnym.

Usytuowanie budynku:

Na nieruchomości zlokalizowany jest budynek o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej oraz elementy infrastruktury ogrodowej. Szczegółowe usytuowanie przedstawia fragment poniższej mapy.



Źródło: <http://osrodek.erzeszow.pl>

Ogrodzenie nieruchomości:

Teren nieruchomości jest częściowo ogrodzony.

Dostępność komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej

Od strony ul. Św. Faustyny drogą miejską o nawierzchnia bitumicznej kolejno istniejącą drogą utwardzoną o charakterze lokalnym - prywatnym (brak informacji odnośnie uregulowania w tej części korzystania ze szlaku) następnie istniejącym szlakiem wewnętrznym utwardzonym (służebności opisane w dziale I-Sp. księgi wieczystej nieruchomości).

Zieleń:

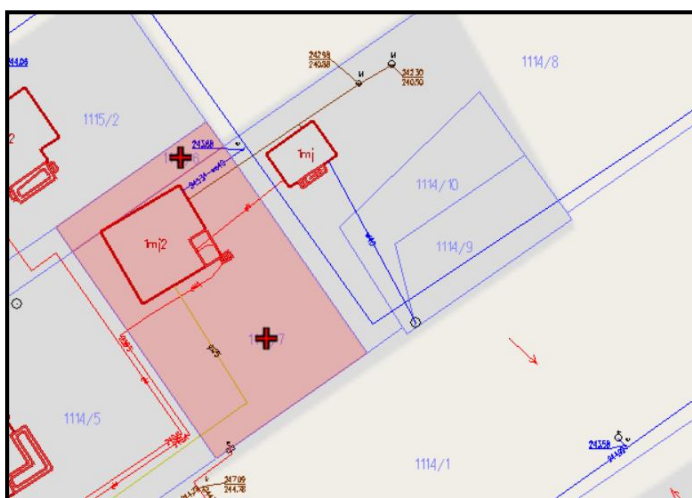
Na działce w części zieleni urządzona oraz pojedyncze drzewa, pozostały teren porośnięty trawą.



Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Teren posiada dostępność w zakresie energetyki, dostarczania gazu, wody, usuwania ścieków, teletechniki.

Budynek jest wyposażony w następujące instalacje: gazowa, elektryczna, wodna, kanalizacja lokalna - biologiczna oczyszczalnia (z informacji uzyskanej od właściciela wynika, iż funkcjonalnie obsługuje dwa budynki (wyceniany i zlokalizowany na działce sąsiedniej 1114/8, na której usytuowany jest zbiornik), c.o i c.w. z własnego zasobnika - piec gazowy dwufunkcyjny. Kominek w salonie.



Stan techniczno-użytkowy

Charakterystyka budynku:

Budynek mieszkalny parterowy z poddaszem, częściowo podpiwniczony, wybudowany w technologii tradycyjnej - murowany. Konstrukcja dachu drewniana. Dach kryty blachodachówką. Budynek po termomodernizacji. Elewacja - tynk cienkowarstwowy. Z informacji uzyskanej od właściciela wynika, iż w budynku po zakupie w 2006 roku przeprowadzono gruntowny remont. Rok budowy wg ewidencji - 1982.

Program użytkowy:

Piwnica: pomieszczenie składowe. Wejście główne do piwnicy usytuowane jest od zewnątrz budynku, natomiast w budynku zlokalizowany jest właz.

Parter: ganek wejściowy, komunikacja, salon, kuchnia, łazienka, 2 pokoje, garderoba.

Poddasze z dużymi skosami: komunikacja, 2 pokoje, łazienka.

Stolarka okienna PCV, okna dachowe drewniane. Drzwi wewnętrzne typowe pływające częściowo doświetlone. Tynki wewnętrzne tradycyjne malowane farbą, w części budynku płytki. Podłogi - panel, płytki.

Zestawienie powierzchni:

Powierzchnia zabudowy wg danych z rejestru gruntów- 127,00 m².

Powierzchnia użytkowa budynku wg obmiaru - ok. 125,00 m².

Dla potrzeb wyceny dokonano pomiaru powierzchni budynku mieszkalnego. Obmiaru dokonano w świetle wyprawionych ścian przy użyciu dalmierza elektronicznego.

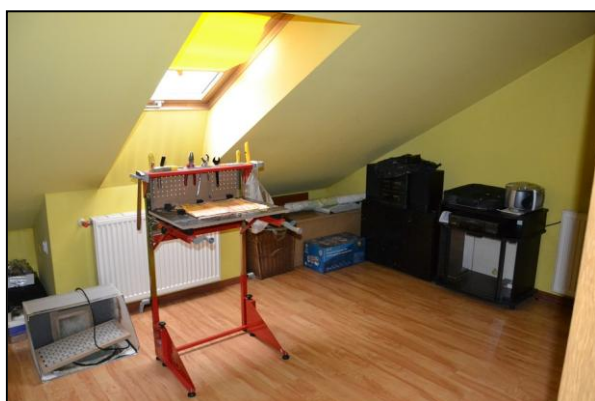
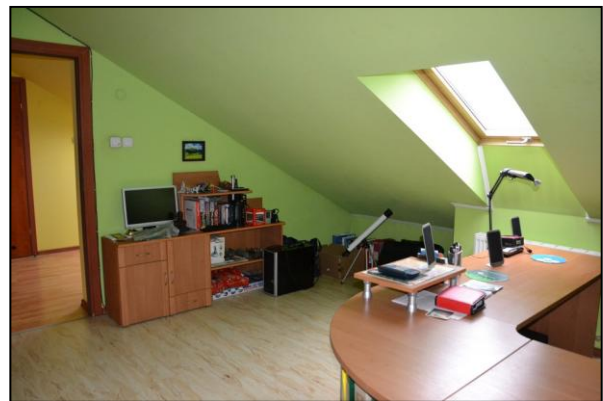
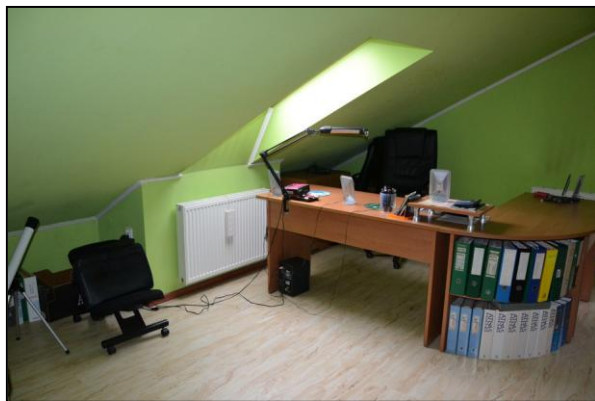
Na dzień wizji lokalnej budynek zamieszkały. W budynku prawidłowo prowadzona jest gospodarka remontowa.

Stan techniczno użytkowy nieruchomości oceniono jako dobry.

Dokumentacja fotograficzna:







Uwarunkowania planistyczne

Z informacji otrzymanej z UM Rzeszów wynika, iż na terenie działek 1115/6 i 1114/7 nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego znajduje się w obszarze zabudowy mieszkaniowej.