

Przedmiot wyceny:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości lokalowa oznaczona jako lokal mieszkalny nr 60, położony w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Hetmańskiej 24, w obrębie 207 Śródmieście miasta Rzeszów. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nr 60, usytuowanego na VI kondygnacji tj. piątym piętrze budynku zgodnie z księgą wieczystą wynosi 62,90 m².

Z własnością lokalu związany jest udział wynoszący 629/36772 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Dla nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Rzeszowie w VII Wydziale Ksiąg Wieczystych, prowadzona jest księga wieczysta KW Nr RZ1Z/00110782/5.

Zakres wyceny:

Zakres wyceny obejmuje prawo własności lokalu mieszkalnego nr 60, położonego w Rzeszowie przy ul. Hetmańskiej 24 wraz z udziałem wynoszącym 629/36772 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości lokalowej:	365.000,00zł Słownie: trzysta sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych
Wartość udziału ½ niewydzielonej części nieruchomości przypadającej Dłużnikowi:	182.500,00zł słownie: sto osiemdziesiąt dwa tysiące pięćset złotych

Opis stanu nieruchomości:

Stan prawny

Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest Księga Wieczysta RZ1Z/00110782/5 przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych.

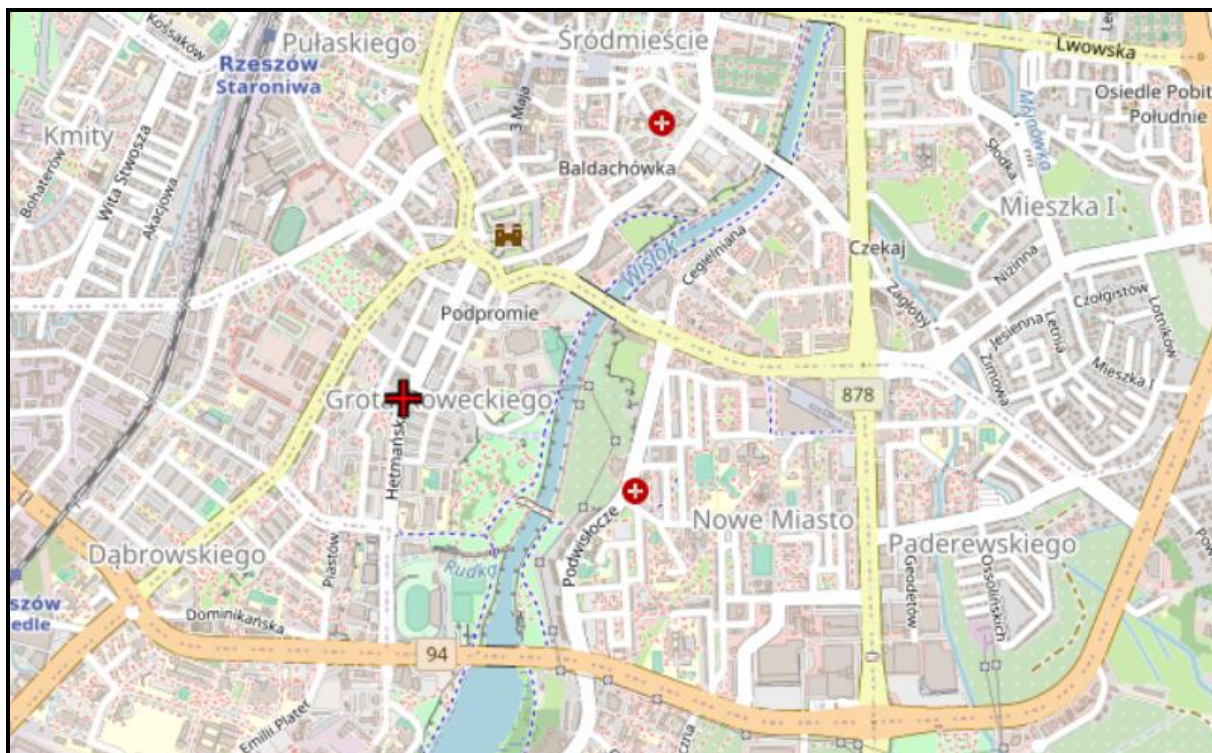
RZ1Z/00110782/5	
Typ księgi: Lokal stanowiący odrębną nieruchomości	
DZIAŁ I (oznaczenie nieruchomości)	Miejscowość: Rzeszów Ulica: Hetmańska, Numer budynku: 24 Numer lokalu: 60 Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny Opis lokalu: pokój - 4, kuchnia -1, przedpokój - 1, łazienka -1,

	<p>wc -1. Kondygnacja: 6,0 Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 62,90 m²</p>
DZIAŁ I-Sp (spis praw związanych z własnością)	<p>Rodzaj prawa: udział związany z własnością lokalu Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 629/36772</p>
DZIAŁ II (właściciel)	<p>Właściciele: Andrzej Kramarz (wielkość udziału 1/2) Michał Kramarz (wielkość udziału 1/2)</p>
DZIAŁ III (ciężary i ograniczenia)	<p>Inny wpis WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z UDZIAŁU DŁUŻNIKA ANDRZEJA KRAMARZ WYNOŚĄCEGO 1/2 CZĘŚĆ W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ Z WNIOSKU WIERZYCIELA BURMISTRZ ROPCZYC MOPS NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO W ROPCZYCACH Z DNIA 22.08.2006, SYGN. AKT III RC 38/06, SĄDU REJONOWEGO W ROPCZYCACH Z DNIA 29.08.2011, SYGN. AKT III RC 93/11 - W SPRAWIE KMP 49/06 BURMISTRZ ROPCZYC MOPS NFAL, ROPCZYCE, MARCEL KRAMARZ Roszczenie ROSZCZENIE DOTYCHCZASOWEGO WŁAŚCIELA GRUNTU O OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ W ODNIESIENIU DO KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCIELA NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.</p>
DZIAŁ IV (hipoteki)	<p>Brak wpisów</p>

Lokalizacja i otoczenie:

Lokal mieści się w budynku mieszkalnym położonym w Rzeszowie, obręb 207 Śródmieście, przy ulicy Hetmańskiej, na osiedlu Grota Roweckiego. Teren płaski, dojazd do nieruchomości drogą o nawierzchni asfaltowej. Ekspozycje oceniono jako dobrą. Otoczenie przeciętne.

Lokalizacja



Źródło: <http://osrodek.erzeszow.pl/>

Stan zagospodarowania:

Budynek mieszkalny oznaczony numerem 24 w którym znajduje się przedmiotowy lokal zlokalizowany jest na działce oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 1499/1 i 1499/2 w obrębie 207 Śródmieście m. Rzeszów. Teren w otoczeniu budynku urządzony i zagospodarowany.



Źródło: <http://osrodek.erzeszow.pl/>

Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej:

Teren posiada dostępność w zakresie: energetyki, dostarczania ciepła, gazu, wody, usuwania ścieków i odpadów, telekomunikacyjnym i komunikacyjnym (istniejąca droga).

Lokal mieszkalny jest wyposażony w następujące instalacje: gazowa, elektryczna, wod-kan, c.o. i c.w z sieci miejskiej, domofon.

Stan techniczno-użytkowy:

Charakterystyka budynku:

Budynek, w którym znajduje się wyceniany lokal, jest obiektem mieszkalnym wielorodzinnym z częścią usługową. Obiekt wykonany w technologii przemysłowej. Budynek posiada zamknięte klatki schodowe, wyposażone w domofony. Stan techniczno użytkowy budynku ocenia się jako średni.

Wg danych ewidencyjnych:

Rok budowy - 1980, kondygnacje - 11.



Uwaga! Z przyczyn osobistych Dłużnik nie udostępnił biegłemu lokalowi w celu dokonania oględzin wewnątrz. W Kancelarii Komornika Sądowego Andrzeja Kopacz Dłużnik opisał lokal oraz przekazał dokumentację fotograficzną nieruchomości którą sporządził.

Opis i charakterystyka lokalu:

Lokal mieszkalny nr 60 usytuowany jest na 6 kondygnacji tj. piątym piętrze budynku. Wyposażony jest w następujące instalacje: gazową, elektryczną, wod-kan, c.o. i c.w. (z sieci miejskiej), domofon.

Zgodnie z danymi ujawnionymi w księdze wieczystej:

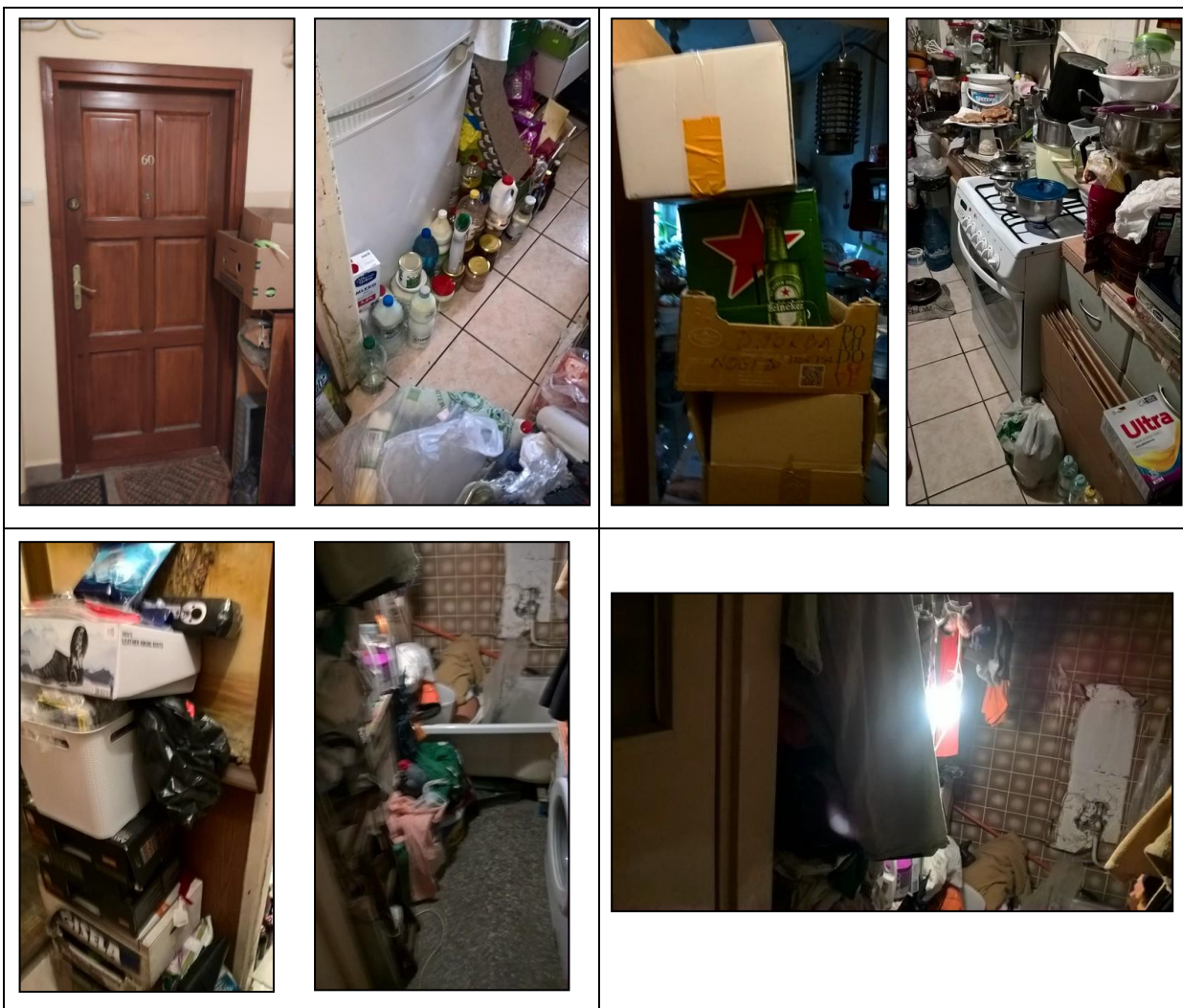
Program użytkowy: 4 pokoje, łazienka, wc, kuchnia oraz przedpokój. Z informacji przekazanej przez Dłużnika, wynika iż mieszkanie posiada balkon - loggię.

Powierzchnia użytkowa wynosi **62,90 m²**.

Z informacji Dłużnika: wykończenie lokalu - stolarka okienna - PCV (jedno okno stolarka drewniana). Podłogi: płytki, lastryko, mozaika drewniana - od początku eksploatacji mieszkania. Ponadto mieszkanie jest w znacznym stopniu zagracone.

Stan techniczno - użytkowy na podstawie udostępnionych informacji oceniono jako średni. Standar wykończenia podstawowy. Mieszkanie kwalifikuje się do remontu.

Dokumentacja fotograficzna (wykonana i przekazana przez Dłużnika)



Uwarunkowania planistyczne

Przedmiotowa nieruchomość leży poza zasięgiem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zlokalizowana jest w obszarze centrum - usługi centro twórcze (publiczne lokalne i ponadlokalne, komercyjne, zabudowa mieszkaniowa).