

Km 1358/18

Przedmiot wyceny:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 428/6 o pow. 0,0904ha, położona w Rzeszowie w obrębie 220 - Załęże, przy ulicy Hrabiego Alfreda Potockiego, województwo podkarpackie.

Dla nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Rzeszowie - VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta KW nr RZ1Z/00030810/6.

Zakres wyceny:

Wycenie podlega prawo własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 428/6 o pow. 0,0904ha, położona w Rzeszowie w obrębie 220 - Załęże, przy ulicy Hrabiego Alfreda Potockiego, województwo podkarpackie.

Określenie celu wyceny:

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb prowadzonego postępowania przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie Sygn. akt Km 1358/18.

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:	227.000,00zł Słownie: dwieście dwadzieścia siedem złotych w tym: wartość gruntu 89.000,00zł wartość zabudowy 138.000,00zł
--	---

Opis stanu nieruchomości:

Stan prawny

Dla nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Rzeszowie - VII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzona jest księga wieczysta KW Nr RZ1Z/00030810/6.

Lokalizacja i otoczenie:

Nieruchomość zlokalizowana jest w Rzeszowie, w obrębie Załęże. Załęże - dzielnica Rzeszowa, wysunięta na północny wschód miasta. 1 stycznia 2006 istniejąca dzielnica została powiększona o dotychczasową wieś Załęże. Tereny dawnej miejscowości w większości wchodzi w skład Osiedla Załęże, które stanowi jednostkę pomocniczą gminy miejskiej. Przy ulicy Załęskiej zlokalizowany jest Zakład Karny.

Nieruchomość będąca przedmiotem opracowania zlokalizowana jest w bocznej ekspozycji na peryferiach obrębu przy ulicy Hrabiego Alfreda Potockiego, w otoczeniu pojedynczej zabudowy jednorodzinnej. Lokalizację - ekspozycję oceniono jako dobrą.

Lokalizacja - mapa



Źródło: <http://osrodek.erzeszow.pl>

Stan zagospodarowania:

Działka nr 428/6, powierzchnia 0,0904 ha. Kształt działki regularny. Teren położenia płaski.

Usytuowanie budynku:

Na działce zlokalizowany jest budynek o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej oraz elementy infrastruktury ogrodowej (m.in. blaszany garaż, huśtawki). Część działki utwardzona betonową kostką brukową.



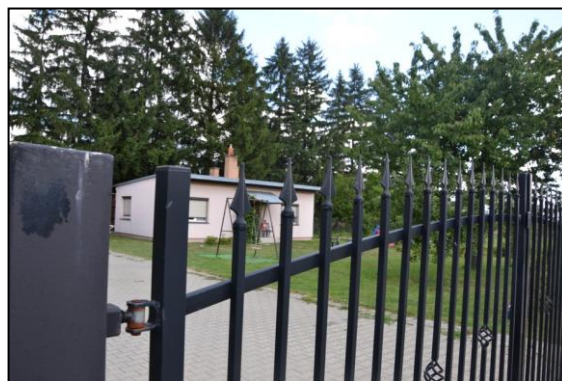
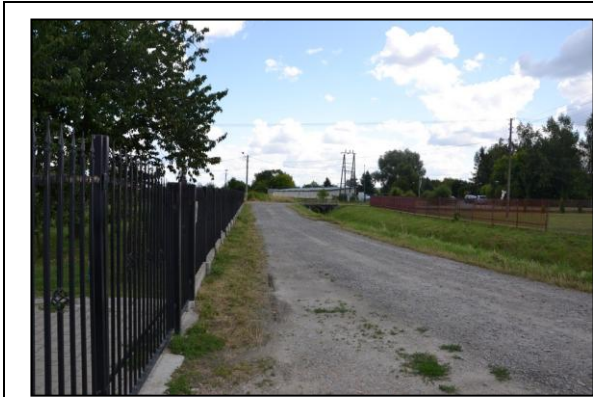
Źródło: <http://osrodek.erzeszow.pl>

Ogrodzenie nieruchomości:

Teren nieruchomości jest ogrodzony - ogrodzenie trwałe od frontu z furtką i bramą wjazdową.

Dostępność komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej

Ujawniona w dziale I księgi wieczystej nieruchomości nieodpłatna nieograniczona w czasie służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu, przechodu i przegonu całą szerokością i długością działki nr 428/5 obszaru 0,0061 ha w Rzeszowie obręb 220 Rzeszów Załęże na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr 428/6 obr. 220 Załęże Rzeszów. Dojazd realizowany jest bezpośrednio od strony ulicy Potockiego drogą o nawierzchni bitumicznej i w części utwardzonej (istniejąca droga).



Zielen

Na działce w części zieleni urządzona oraz pojedyncze drzewa i krzewy ozdobne.



Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej:

Teren posiada dostępność w zakresie energetyki, dostarczania wody, usuwania ścieków. Teren posiada dostępność w zakresie: komunikacyjnym (istniejąca droga). Przebieg infrastruktury obrazuje szczegółowo fragment mapy zasadniczej stanowiący załącznik do operatu.

Stan techniczno-użytkowy

Charakterystyka budynku:

Budynek mieszkalny wolnostojący, niepodpiwniczony, parterowy. Dach płaski

Wg danych ewidencyjnych:

Technologia wykonania - tradycyjna, budynek murowany.

Główna funkcja budynku - mieszkalna.

Rok budowy - 1985

Kondygnacje - 1

Powierzchnia zabudowy - 74,00 m²

Powierzchnia użytkowa - wg obmiaru ok. 60,00m² (dla potrzeb wyceny dokonano pomiaru powierzchni budynku mieszkalnego. Obmiaru dokonano w świetle wyprawionych ścian przy użyciu dalmierza elektronicznego).

Program użytkowy: 3 pokoje w tym jeden przejściowy, komunikacja, łazienka, wc, kuchnia.

Instalacje:

- elektroenergetyczna
- wodno-kanalizacyjna
- gazowa
- ogrzewanie - C.O, piec grzewczy na paliwo stałe zlokalizowany w ganku.

Dodatkowo w jednym z pomieszczeń znajduje się piec - kuchnia kaflowa.

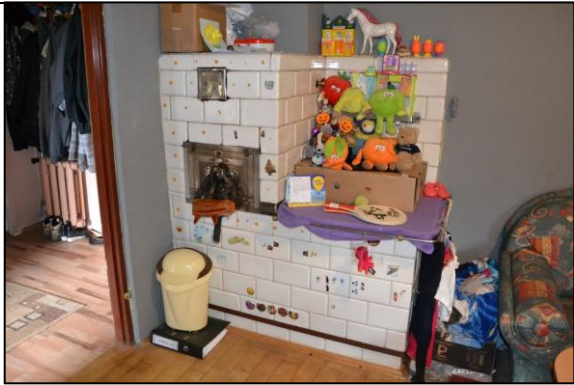
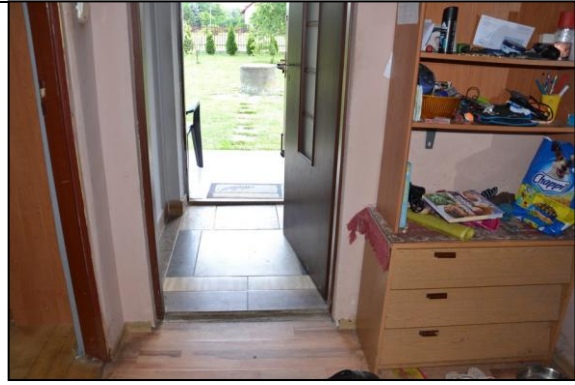
Stolarka okienna PCV, zamontowane zewnętrzne rolety okienne. Drzwi z płyty częściowo doświetlone. Podłogi: panel, płytki. Ściany - tynk malowany farbą, płytki.

Na dzień wizji lokalnej obiekt zamieszkały, do odświeżenia ewentualnie remontu.

Stan techniczno użytkowy oceniono jako dobry.

Dokumentacja fotograficzna:







Uwarunkowania planistyczne:

Z informacji otrzymanej z Wydziału Architektury Urzędu Miasta Rzeszów wynika, iż teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego znajduje się w obszarze zabudowy mieszkaniowej.