

Dot. GKm 81/21

OPERAT SZACUNKOWY
WYCENY NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ
BUDYNKIEM MIESZKALNYM W TRAKCIE REALIZACJI

Zamawiający:

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie Andrzej
Kancelaria Komornicza nr VII
w Rzeszowie, al. Tadeusza Rejtana 53A/301

Przedmiot wyceny:

Prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem
mieszkalnym wolnostojącym w trakcie realizacji

Cel wyceny:

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb egzekucji z
nieruchomości

Lokalizacja adres:

Rzeszów, ul. Porąbki, obręb 225, działka nr 869/6, 869/8

Autor wyceny:

Elżbieta Serafin-Kurowiecka

Podpis i pieczęć:

Miejscowość i data: Rzeszów, dnia 21 lutego 2022 roku

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	PRZEDMIOT WYCENY	Przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, składającej się z działek o numerach ewidencyjnych 869/6 i 869/8 o łącznej powierzchni 0,2654 ha zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, murowany, wolnostojącym z garażem w bryle, w trakcie realizacji – przy ulicy Porąbki w Rzeszowie, obręb 225 Budziwój, w gminie Miasto Rzeszów, w powiecie M. Rzeszów, w województwie podkarpackim. Nieruchomość posiada urzędową księgę wie-czystą KW Nr RZ1Z/00178354/0, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych. Prawo własności ww. nieruchomości w całości przysługuje firmie MATBEZ Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie.
2.	ZAKRES WYCENY	Zakres wyceny obejmuje określenie łącznej wartości rynkowej nieruchomości, tj. prawa własności gruntu wraz z prawem własności budynku i budowli, na tym gruncie zlokalizowanych.
3.	OPIS NIERUCHOMOŚCI	Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Rzeszowie przy ulicy Porąbki, na terenie obrębu 225 Budziwój, pomiędzy ul. Jana Pawła II a ulicą Budziwojską. Jest to peryferyjna strefa miasta Rzeszowa, oddalona od centrum o około 12 km. Bezpośrednie sąsiedztwo szacowanej nieruchomości od strony północnej, zachodniej i wschodniej stanowią tereny niezabudowane (częściowo uprawiane rolniczo), natomiast od strony południowej nieruchomość graniczy z budynkiem mieszkalnym w trakcie realizacji. W dalszym sąsiedztwie od strony wschodniej i zachodniej powstają nowe zabudowania mieszkalne wolnostojące i w zabudowie szeregowej. W kierunku południowo-wschodnim w odległości około 1km zlokalizowany jest budynek OSP, filia Wojewódzkiej Biblioteki Publicznej, Filia Rzeszowskiego Domu Kultury, w odległości około 1,5km przy ulicy Budziwojskiej znajduje się Galeria Budziwój, przedszkole publiczne oraz zespół szkolno-przedszkolny, kościół, cmentarz. Szacowana nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej (ul. Porąbki) poprzez ustanowioną służebność gruntową. Nieruchomość składa się z dwóch działek o nr ewid. 869/6 i 869/8 o łącznej powierzchni 2654 m ² . Obszar działki nr 869/6 w części zabudowany budynkiem mieszkalnym w trakcie realizacji. Działka nr 869/8 jest niezabudowana, utwardzona, aktualnie wykorzystywana jako miejsce do składowania piasku, gruzu, betonowych płyt, konstrukcji metalowych, tymczasowych kontenerów, parkowania pojazdów. Wokół działki posadowiono wysokie metalowe maszty (element konstrukcyjny tzw. piłkochwyty). Działka nr 869/6 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym wolnostojącym, teren wokół jest niezagospodarowany, porośnięty wysoką trawą, brak chodników, wykonanego utwardzonego dojazdu do garażu. Od strony północnej i wschodniej posadowione są metalowe słupki pod ogrodzenie. Budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, parterowy z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony, z garażem dwustanowiskowym w bryle budynku, wykonany w technologii murowanej. Budynek w stanie surowym zamkniętym, ocieplony, niewykończony. Budowę rozpoczęto w 2012 roku. Przy budynku od strony wschodniej przygotowano podłoże tarasu z częściowym zadaszeniem. Do budynku nie zostały wykonane przyłącza infrastruktury technicznej. Działka nr 869/8 uzbrojona jest w doziemną sieć elektroenergetyczną średniego napięcia, działka nr 869/6 w doziemną sieć elektroenergetyczną niskiego napięcia wraz z zewnętrzną skrzynką kablową zlokalizowaną przed budynkiem (przy zachodniej granicy działki nr 869/6). Nieruchomość nie jest objęta mpzp.
4.	CEL WYCENY	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości zabudowanej dla potrzeb egzekucji z nieruchomości.
5.	METODOLOGIA WYCENY	Wartość rynkową nieruchomości ustalono w podejściu mieszanym, przy zastosowaniu metody pozostałościowej.
6.	DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI	21 lutego 2022 roku
7.	WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ KW RZ1Z/00178354/9	1 195 230,- zł słownie: <i>jeden milion sto dziewięćdziesiąt pięć tysięcy dwieście trzydzieści złotych</i>
9. tym:	wartość rynkowa gruntu - działki nr ew. 869/6	256 100,- zł słownie: <i>dwieście pięćdziesiąt sześć tysięcy sto złotych</i>
	wartość rynkowa gruntu - działki nr ew. 869/8	251 100,- zł słownie: <i>dwieście pięćdziesiąt jeden tysięcy sto złotych</i>
	wartość budynku	688 030,- zł słownie: <i>sześćset osiemdziesiąt osiem tysięcy trzydzieści złotych</i>
10.	WARTOŚĆ OGRANICZONEGO PRAWA RZECZOWEGO	13 400,- zł słownie: <i>trzyście tysięcy czterysta złotych</i>
12.	DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	21 lutego 2022 roku
13.	AUTOR WYCENY, PODPIS I PIECZĘĆ	Elżbieta Serafin-Kurowiecka

SPIS TREŚCI

1.OKREŚLENIE PRZEDMIOTU, ZAKRESU I CELU WYCENY.....	4
1.PRZEDMIOT WYCENY.....	4
2.ZAKRES WYCENY.....	4
3.CEL WYCENY.....	4
2.PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
4.PODSTAWA FORMALNA.....	4
5.PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE WYCENY.....	4
6.ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	5
7.LITERATURA FACHOWA.....	5
1.DATY ISTOTNE DLA WYCENY.....	6
8.OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	6
8.STAN PRAWNY.....	6
9.STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI.....	7
8.1.1.LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA NIERUCHOMOŚCI.....	7
8.1.2.DOJAZD I DOSTĘP DO NIERUCHOMOŚCI	8
8.1.3.UZBROJENIE TERENU.....	9
8.1.4.ZAGOSPODAROWANIE NIERUCHOMOŚCI.....	9
8.1.5.OPIS BUDYNKU MIESZKALNEGO.....	10
5.PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	15

SPIS TABEL

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU, ZAKRESU I CELU WYCENY

1. Przedmiot wyceny

Zgodnie ze zleceniem zawartym w postanowieniu Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie Andrzeja Kopacza z dnia 07 grudnia 2021 roku, przedmiotem wyceny jest nieruchomość objęta księgą wieczystą KW Nr RZ1Z/00178354/0, położona w Rzeszowie.

W związku z powyższym ustalono, że przedmiotem opracowania jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, składającej się z działek o numerach ewidencyjnych 869/6 i 869/8 o łącznej powierzchni 0,2654 ha zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, murowany, wolnostojącym z garażem w bryle, w trakcie realizacji – przy ulicy Porąbki w Rzeszowie, obręb 225 Budziwój, w gminie Miasto Rzeszów, w powiecie M. Rzeszów, w województwie podkarpackim. Nieruchomość posiada urzędową księgę wieczystą KW Nr RZ1Z/00178354/0, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych. Prawo własności ww. nieruchomości w całości przysługuje firmie MATBEZ Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie.

2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej składającej się z:

1. prawa własności gruntu zabudowanego – działki nr 869/6 i 869/8 o powierzchni 2654 m²,
2. prawa własności budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy 252,53 m²,
3. prawa własności budowli i urządzeń – w skład których wchodzi m.in. sieci uzbrojenia terenu, ogrodzenia, podjazdy, chodniki, zagospodarowanie terenu.

W operacie określono wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej obejmującą łączną wartość prawa własności gruntu, prawa własności budynku, budowli i urządzeń związanych z nieruchomością wraz z elementami zagospodarowaniem terenu, i ograniczeniami na niej występującymi. Z uwagi na treść zlecenia podano również wartość poszczególnych części nieruchomości.

3. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości zabudowanej dla potrzeb egzekucji z nieruchomości.

2. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4. Podstawa formalna

Podstawą formalną wyceny jest postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie Andrzeja Kopacza z dnia 07 grudnia 2021 roku w przedmiocie powołania autora niniejszego operatu szacunkowego jako biegłego w sprawie.

5. Podstawy materialno-prawne wyceny

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) w zakresie:
 - przepisów Działu IV Wycena nieruchomości Rozdział 1 Określanie wartości nieruchomości Art. 151 ust. 1 definiujący wartość rynkową nieruchomości, Art. 152 – 156 definiujące sposoby określania wartości nieruchomości, zasady dokonywania wyboru właściwego podejścia, zasady stosowania podejścia porównawczego, dochodowego oraz formy sporządzania opinii o wartości nieruchomości.
2. Kodeks Cywilny – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku (Tekst jednolity Dz.U.2020.1740 z późn. zm.) w zakresie:
 - przepisów definiujących rodzaj i treść praw, których przedmiotem jest wyceniana nieruchomość Księga II Własność i inne prawa rzeczowe.
3. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982 roku (Tekst jednolity Dz.U. z 2019 roku poz. 2204).

4. Kodeks postępowania cywilnego – ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku (Tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1805) w zakresie:
 - w zakresie przepisów definiujących sposób opisu i oszacowania nieruchomości, Część trzecia. „Postępowanie egzekucyjne”, Tytuł II „Egzekucja świadczeń pieniężnych”, Dział VI. „Egzekucja z nieruchomości”, Rozdział 3. „Opis i oszacowanie”.
5. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 roku w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz.U. z 2016 roku, poz. 1263).
6. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Tekst jednolity Dz.U. z 2021, poz. 555) w zakresie:
 - przepisów Rozdziału 2 Określanie wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny § 4 określający zasady i warunki stosowania podejścia porównawczego,
 - przepisów Rozdziału 4 Sposób sporządzania, forma i treść operatu szacunkowego § 55 – 58 opisujące zasady i tryb sporządzania oraz zawartość operatu szacunkowego.

W zakresie dobrej praktyki zawodowej wykorzystano aktualne na dzień wyceny Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) obejmujące m.in. Noty Interpretacyjne opublikowane przez PFSRM.

6. Źródła danych merytorycznych

1. Wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych - KW Nr RZ1Z/00178354/0 z dnia 21 lutego 2022 roku.
2. Wypis z rejestru gruntów wydany przez Grodzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie w dniu 13 stycznia 2022 roku.
3. Kopia mapy zasadniczej wydana przez Grodzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie w dniu 21 lutego 2022 roku.
4. Decyzja o warunkach zabudowy AR.6730.71.126.2011.AS71 z dnia 07 września 2011 roku wydana na zamierzenie inwestycyjne pod nazwą: „Budowa trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych” na działkach 869/4 i 869/6 obr. 225 położonych w Rzeszowie przy ul. Porąbki (...) wydana przez Prezydenta Miasta Rzeszowa.
5. Prawomocna decyzja nr 558/12 (nr AR.6740.72.10.2012.KL72) z dnia 13 lipca 2012 roku zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę inwestycji p.n. „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, typowego „Edward II” wraz z wewnętrznymi instalacjami oraz z zagospodarowaniem działek (chodniki, place, dojścia), wydana przez Prezydenta Miasta Rzeszowa.
6. Fotokopie dokumentacji budowlanej, w tym projektu budowlanego udostępniona przez Wydział Architektury Urzędu Miasta Rzeszowa.
7. Oględziny nieruchomości przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 12 stycznia 2022 roku w ramach opisu i oszacowania.
8. Urząd Miasta Rzeszowa - dane zawarte w aktach notarialnych, dotyczące transakcji nieruchomościami porównywalnymi.

7. Literatura fachowa

1. Szacowanie nieruchomości – Rzeczoznawstwo majątkowe – pod red. J. Dydenko – Wolters Kluwer, Warszawa 2015 rok.
3. Ekonomiczny wymiar nieruchomości – E. Kucharska-Stasiak – Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2016.
4. Podstawy budownictwa dla rzeczoznawców majątkowych i zarządców nieruchomości – M. Kowalska, K. Kupniewski – WACETOB, Warszawa 2020 rok.
5. Sposoby ustalania zużycia technicznego budynków i budowli – H. Hajdasz - PROMIKS, Katowice 1992 rok.
6. Operat szacunkowy w praktyce – B. Wieczorek – Wydawnictwo REM, Łódź 2018.
7. Zasady sporządzania operatów szacunkowych – pod red. A. Nowaka – Educaterra, Olsztyn 2020 rok.

1. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

Data sporządzenia wyceny:	21 lutego 2022 roku
Data określenia wartości przedmiotu wyceny:	21 lutego 2022 roku
Data określenia stanu przedmiotu wyceny:	21 lutego 2022 roku
Data dokonania oględzin nieruchomości:	12 stycznia 2022 roku

8. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

8. Stan prawny

Nieruchomość posiada uregulowany stan prawny i objęta jest księgą wieczystą KW Nr RZ1Z/00178354/0, prowadzoną przez VII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Rzeszowie. Wpisy z poszczególnych działów księgi wieczystej przedstawione zostały poniżej:

KSIEGA WIECZYSTA Nr RZ1Z/00178354/0

Dział I-0: Oznaczenie nieruchomości

Numer działki:	869/6
Obręb ewidencyjny:	225, Budziwój
Położenie:	województwo podkarpackie, powiat M. Rzeszów, gmina Rzeszów M., miejscowość Rzeszów
Sposób korzystania:	R – grunty orne
Obszar:	0,1340 ha

Numer działki:	869/8
Obręb ewidencyjny:	225, Budziwój
Położenie:	województwo podkarpackie, powiat M. Rzeszów, gmina Rzeszów M., miejscowość Rzeszów
Sposób korzystania:	R – grunty orne
Obszar:	0,1314 ha

Obszar całej nieruchomości: 0,2654 ha

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

1 - UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ - nieodpłatna służebność przejazdu i przechodu przez położoną w miejscowości Rzeszów, obr. 225 Budziwój, gm. Rzeszów M., powiat M. Rzeszów, woj. podkarpackie działkę 869/1, dla której Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW. Nr RZ1Z/00172076/5 - pasem o szerokości 1 metra, oddalonym 4 metry od granicy zachodniej granicy tejże działki (869/1), na odcinku od drogi publicznej (Porąbki) do granicy z działką 869/4 - na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy położonych w miejscowości Rzeszów, obr. 225 Budziwój, gm. Rzeszów M., powiat M. Rzeszów, woj. podkarpackie działek: 869/4 dla której Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW. Nr RZ1Z/00173106/2, 869/6 dla której Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW. nr RZ1Z/00178354/0.

Dział II: Własność

Właściciel MATBEZ Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Szczecinie – w całości.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

1 – OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE - służebność (nieodpłatna) przejazdu, przechodu wzdłuż zachodniej granicy działki 869/3 (obecnie działki nr 869/5 i 869/6) pasem szerokości 5 metrów na długości 70 metrów na rzecz

każdoczesnych właścicieli i posiadaczy działki 869/4 - po przepisaniu z KW RZ1Z/00173502/8.

2 – INNY WPIS – wszczęcie egzekucji z nieruchomości objętej tą księgą przeciwko dłużnikowi: Joannie Kołodziej, z wniosku wierzyciela: WMS Budownictwo Sp. z o.o. w Toruniu (...).

- W polu 3.4.4.1 ujawniono przyłączenie do egzekucji kolejnego wierzyciela UNI-BET Sp. z o.o. (...).
- W polu 3.4.5 ujawniono przyłączenie do egzekucji z nieruchomości objętej tą księgą wieczystą stanowiącej własność dłużnika MATBEZ Sp. z o.o. w Rzeszowie kolejnych wierzycieli: Soroka Michał, Pawłowski Andrzej (...).

Ponadto w tym dziale widnieją dwie wzmianki: z dnia 07 lutego 2017 roku opisana jako „wykreślenie wszczęcia egzekucji”, oraz z dnia 27 grudnia 2021 roku opisana jako „wpis zakazu zbywania lub obciążania”.

Dział IV: Hipoteka

3 - Hipoteka umowna łączna w kwocie 1 106 000,00 (jeden milion sto sześć tysięcy) zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Dębicy, Dębica.

4 - Hipoteka przymusowa w kwocie 202 451,70 (dwieście dwa tysiące czterysta pięćdziesiąt jeden 70/100) zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnika Drugiego Urzędu Skarbowego w Szczecinie, Szczecin (organ reprezentujący Skarb Państwa).

5 – Hipoteka przymusowa łączna w kwocie 148 374,05 (sto czterdzieści osiem tysięcy trzysta siedemdziesiąt cztery 05/100) na rzecz Andrzeja Pawłowskiego i Michała Adama Soroka.

6 - Hipoteka umowna łączna w kwocie 894 000,00 (osiemset dziewięćdziesiąt cztery tysiące) zł na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego, Warszawa.

Wydruk z Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych z dnia 21 lutego 2022 roku - KW RZ1Z/00178354/0 - stanowi załącznik do niniejszego operatu szacunkowego.

EWIDENCJA GRUNTÓW

Na podstawie danych z ewidencji gruntów Grodzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie ustalono jak następuje:

Tabela 41. Dane ewidencyjne działki gruntowej nr 869/6, 869/8

Właściciel	MATBEZ Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie – udział 1/1	
Obręb	0225 Budziwój	
Jednostka rejestrowa	G.3080	
Nr działki	869/6	869/8
Opis użytku	B – tereny mieszkaniowe	RIIIb – grunty orne
Powierzchnia działki w ha	0,1340	0,1314
Powierzchnia łączna działek	0,2654 ha	

Uwaga! *Pomiędzy wpisami zamieszczonymi w dziale I-O – Oznaczenie nieruchomości – ww. księgi wieczystej, a danymi z ewidencji gruntów, istnieją rozbieżności dotyczące sposobu korzystania (opisu użytku) dla działki nr 869/6. Wobec powyższego przyjęto dane wykazane w wypisie z rejestru gruntów wydanym przez Grodzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie w dniu 13 stycznia 2022 roku.*

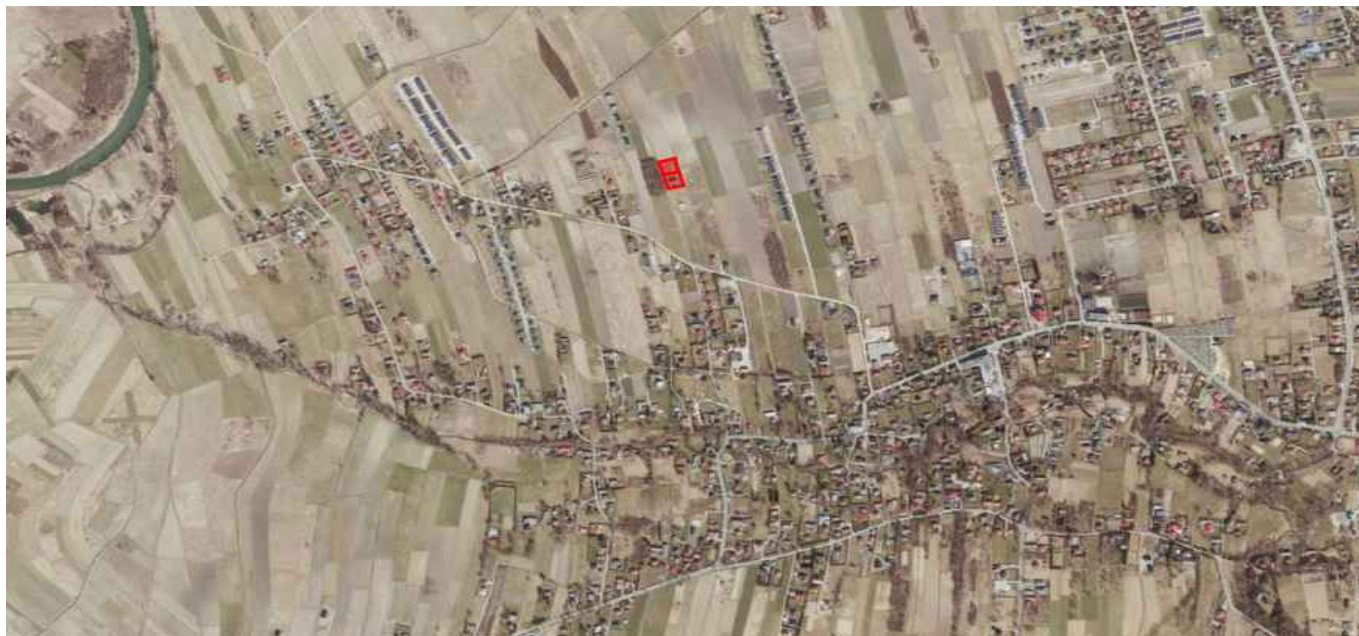
9. Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

8.1.1. Lokalizacja szczegółowa nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Rzeszowie w sąsiedztwie ulicy Porąbki, na terenie obrębu 225 Budziwój, pomiędzy ul. Jana Pawła II a ulicą Budziwojską. Jest to peryferyjna strefa miasta Rzeszowa, oddalona od centrum o około 12 km. Obręb 225-Budziwój położony jest w południowej części miasta, w granice którego został

przyłączony w 2010 roku. Bezpośrednie sąsiedztwo szacowanej nieruchomości od strony północnej, zachodniej i wschodniej stanowią tereny niezabudowane (częściowo uprawiane rolniczo), natomiast od strony południowej nieruchomość graniczy z budynkiem mieszkalnym w trakcie realizacji. W dalszym sąsiedztwie od strony wschodniej i zachodniej powstają nowe zabudowania mieszkalne wolnostojące i w zabudowie szeregowej. W kierunku południowo-wschodnim w odległości około 1km zlokalizowany jest budynek OSP, filia Wojewódzkiej Biblioteki Publicznej, Filia Rzeszowskiego Domu Kultury, w odległości około 1,5km przy ulicy Budziwojskiej znajduje się Galeria Budziwój, przedszkole publiczne oraz zespół szkolno-przedszkolny, kościół, cmentarz.

Poniżej przedstawiono położenie nieruchomości, obszar i granice działek nr 869/6 i 869/8.



Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl>

Lokalizacja szacowanej nieruchomości



Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl>

Obszar i granice działki nr 869/6 i 869/8

8.1.2. Dojazd i dostęp do nieruchomości

Szacowana nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej (ul. Porąbki) poprzez ustanowioną służebność gruntową, wytyczona droga dojazdowa jest utwardzona. Dojazd możliwy jest środkami komunikacji indywidualnej. Najbliższy przystanek komunikacji zbiorowej zlokalizowany przy ulicy Budziwojskiej w odległości około 1km.

8.1.3. Uzbrojenie terenu

Obszar nieruchomości jest płaski. Działka nr 869/8 uzbrojona jest w doziemną sieć elektroenergetyczną średniego napięcia, natomiast działka nr 869/6 w doziemną sieć elektroenergetyczną niskiego napięcia wraz z zewnętrzną skrzynką kablową zlokalizowaną przed budynkiem (przy zachodniej granicy działki nr 869/6).

8.1.4. Zagospodarowanie nieruchomości

Szacowana nieruchomość składa się z dwóch działek o numerach ewidencyjnych 869/6 i 869/8 o łącznej powierzchni 2654 m². Obszar działki nr 869/6 w części zabudowany budynkiem mieszkalnym w trakcie realizacji. Działka nr 869/8 jest niezabudowana, utwardzona, aktualnie wykorzystywana jako miejsce do składowania piasku, gruzu, betonowych płyt, konstrukcji metalowych, tymczasowych kontenerów, parkowania pojazdów. Wokół działki posadowiono wysokie metalowe maszty (element konstrukcyjny tzw. piłkochwyty). Działka nr 869/6 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym wolnostojącym, teren wokół jest niezagospodarowany, porośnięty wysoką trawą, brak chodników, wykonanego utwardzonego dojazdu do garażu. Od strony północnej i wschodniej posadowione są metalowe słupki pod ogrodzenie.

Droga dojazdowa, sąsiedztwo i zagospodarowanie nieruchomości

Sąsiedztwo – widok w kierunku północnym



Sąsiedztwo – widok w kierunku wschodnim



Granica działek nr 869/6 i 869/8



Dojazd do nieruchomości – widok w kierunku południowym



Droga dojazdowa i zagospodarowanie działki nr 869/8

Zagospodarowanie działki nr 869/8



Zagospodarowanie działki nr 869/8



Wjazd na działkę nr 869/8



Zagospodarowanie działki nr 869/6 – widok od strony zachodniej



Zagospodarowanie działki nr 869/6- widok w kierunku północno-wschodnim



8.1.5. Opis budynku mieszkalnego

Budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, parterowy z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony, z garażem dwustanowiskowym w bryle budynku, wykonany w technologii murowanej. Budynek w stanie surowym zamkniętym, ocieplony, niewykończony. Budowę rozpoczęto w 2012 roku. Na parterze zaprojektowano część gospodarczo-techniczną. Na poddaszu przewidziano cztery sypialnie (w tym dwie z garderobami) oraz łazienkę. Dom wybudowany na planie wieloboku, przykryty wielospadowym dachem o kącie nachylenia 34°, 28° i 15°. Budynek posadowiony na gruncie jednorodnym z gliny pylastej w stanie plastycznym, poziom wód gruntowych poniżej poziomu posadowienia fundamentów. Przy budynku od strony wschodniej przygotowano podłoże tarasu z częściowym zadaszaniem.

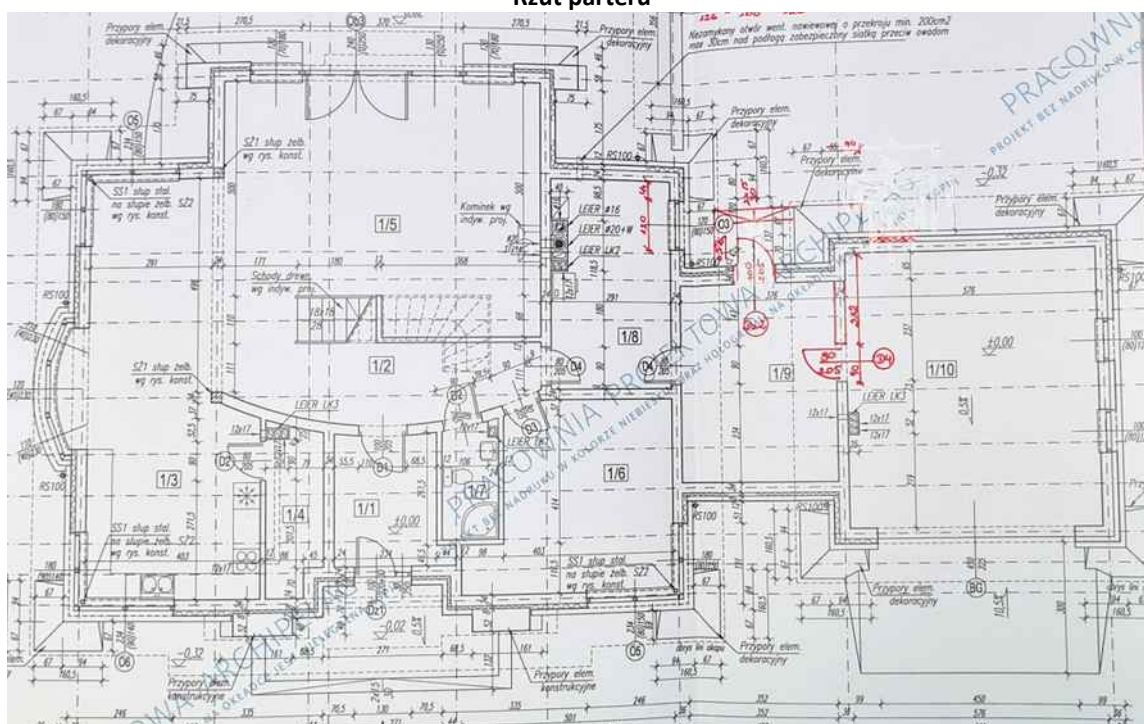
Dane techniczne:

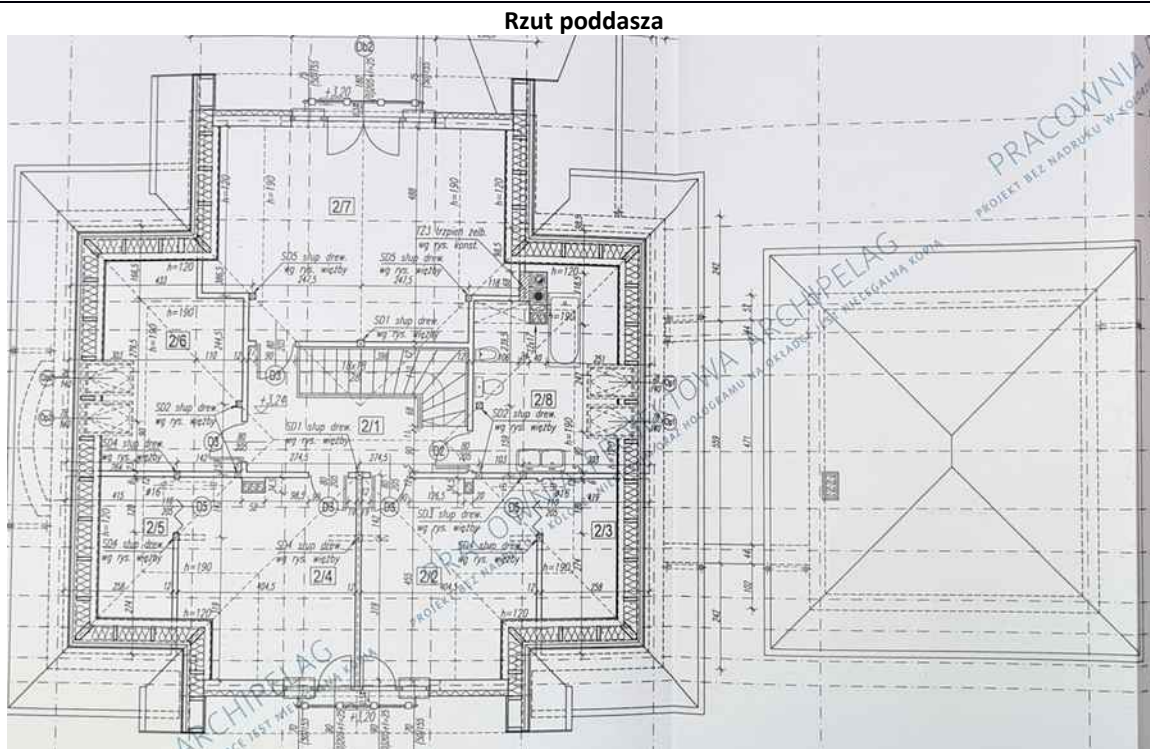
Powierzchnia użytkowa:	233,08 m ² + garaż 36,78m ²
Powierzchnia zabudowy:	252,53 m ²
Powierzchnia całkowita:	411,19 m ²
Kubatura netto:	815,06 m ³
Maks. wys. dachu nad poziomem terenu:	7,95 m

Poniżej zamieszczono zastawienie powierzchni użytkowej zgodnie z projektem technicznym:

Nr	Parter	Powierzchnia (m ²)
1/1	Wiatrołap	7,14
1/2	Hol	14,24
1/3	Kuchnia	16,27
1/4	Spizarnia	4,58
1/5	Pokój dzienny + jadalnia	58,72
1/6	Gabinet	18,89
1/7	Łazienka	3,25
1/8	Pom. gospodarcze	13,76
1/9	Pom. gospodarcze	18,06
1/10	Garaż	36,78
PARTER		191,69
Nr	Poddasze	Powierzchnia (m ²)
2/1	Korytarz	8,86
2/2	Pokój	13,66
2/3	Garderoba	1,52
2/4	Pokój	13,56
2/5	Garderoba	1,52
2/6	Pokój	8,40
2/7	Sypialnia	22,10
2/8	Łazienka	8,55
PODDASZE		78,17
ŁĄCZNIE POWIERZCHNIA UŻYTKOWA		269,86

Rzut parteru



**Konstrukcja budynku i wykończenie:**

Fundamenty:

ławy fundamentowe z betonu, na warstwie podkładowej o grubości 10cm, na gruncie rodzimym, stopy fundamentowe żelbetowe,

Ściany fundamentowe:

murowane z bloczków betonowych na zaprawie cementowej,

Ściany zewnętrzne:

murowane z bloczków betonu komórkowego YTONG 24cm, murowane z bloków wapienno-piaskowych SILKA 24cm i 12cm,

Ściany wewnętrzne:

gęstożebrowe, prefabrykowane-monolityczne.

Stropy:

monolityczne, żelbetowe, z betonu,

Podciągi, wieńce, nadproża:

wielospadowy o konstrukcji drewnianej, w głównej części o konstrukcji płatwiowej, a nad garażem o konstrukcji krokwiowo-jętkowej, wyłożony folią, nieocieplony, pokrycie – dachówka ceramiczna, wykonano obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe,

Dach:

Kominy:

z betonu lekkiego systemowe Leier, na zaprawie cementowej/ cementowo-wapiennej,

Stolarka okienna:

PCV,

Stolarka drzwiowa:

zewnętrzna, tymczasowa.

Brama garażowa:

segmentowa.

Elewacja:

wykonana częściowo (materiał izolacyjny, warstwa zbrojna)

Do budynku nie zostały wykonane przyłącza sieci infrastruktury technicznej. Na działce zlokalizowana jest doziemna sieć elektroenergetyczna wraz z zewnętrzną skrzynką elektroenergetyczną. W budynku zgodnie z dokumentacją budowlaną zaplanowano przyłącza instalacji elektrycznej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej.

Zdjęcia budynku mieszkalnego

Strona zachodnia-frontowa



Strona północna

Strona zachodnia - garaż



Strona południowa



Strona wschodnia – garaż i boczne wejście do budynku



Strona wschodnia



Pomieszczenie nr 1/3



Pomieszczenie nr 1/5



Pomieszczenie nr 1/6



Pomieszczenie nr 1/8



Pomieszczenie nr 1/6



Pomieszczenie nr 1/6



Pomieszczenie nr 1/2



Drzwi wejściowe



Pomieszczenie nr 1/10



Pomieszczenie nr 1/10



Pomieszczenie nr 2/7



Pomieszczenie nr 2/7



Stan zaawansowania robót

Stan zaawansowania robót oraz ich zakres oceniono na podstawie oględzin nieruchomości, natomiast udział poszczególnych robót w całości inwestycji przyjęto z Biuletynu cen obiektów budowlanych BCO „Sekocenbud” cz. I – obiekty kubaturowe, zeszyt 69/2021 z IV kwartału 2021 roku – obiekt 1110-117.

Lp.	Nazwa elementu	Udział elementu [%]	Stopień wykonania elementu	Stan zaawansowania
1	Roboty ziemne	2,4%	85%	2,0%
2	Fundamenty i ściany podziemia	7,2%	100%	7,2%
3	Izolacje fundamentów i ścian podziemia	1,4%	100%	1,4%
	Razem stan zerowy	11,0%	10,6%	10,6%
1	Ściany nadziemia	11,8%	100%	11,8%
2	Stropy, sklepienia, schody, podesty	7,2%	90%	6,5%
3	Ścianki działowe	0,4%	100%	0,4%
4	Dach - konstrukcja	6,8%	100%	6,8%
5	Dach - pokrycie	8,4%	100%	8,4%
6	Podłóża	1,5%	80%	1,2%
7	Warstwy wyrównawcze pod posadzki	1,6%	0%	0,0%
8	Izolacje p. wilgociowe, cieplne i p. dźwiękowe	3,8%	65%	2,5%
	Razem stan surowy	41,5%	74,9%	37,6%

1	Okna i drzwi zewnętrzne	5,6%	90%	5,0%
2	Drzwi wewnętrzne	2,4%	0%	0,0%
3	Tynki i olicowania	7,6%	0%	0,0%
4	Ściany działowe w technologiach suchych	1,1%	0%	0,0%
5	Roboty malarskie	1,1%	0%	0,0%
6	Posadzki	8,1%	0%	0,0%
	Razem stan wykończeniowy wewnętrzny	25,9%	19,5%	0,0%
1	Elewacje	5,9%	50%	3,0%
2	Różne roboty zewnętrzne	2,6%	0%	0,0%
	Razem stan wykończeniowy zewnętrzny	8,5%	34,7%	3,0%
1	Instalacja elektryczna	2,1%	70%	1,5%
2	Instalacja wodociągowa	1,2%	55%	0,7%
3	Instalacja kanalizacyjna	2,7%	55%	1,5%
4	Instalacja gazowa	0,5%	0%	0,0%
5	Instalacja centralnego ogrzewania	5,2%	0%	0,0%
6	Instalacja teletechniczna	1,4%	50%	0,7%
	Razem instalacje wewnętrzne	13,1%	32,9%	4,3%
		100%		55,46%

Stopień zaawansowania prac budowlanych na dzień oględzin: 55,46%

5. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Dla nieruchomości, która podlega niniejszej wycenie Gmina Miasto Rzeszów nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym przy wycenie przedmiotowej nieruchomości kierowano się przepisami art. 154 ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, czyli zapisami w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Dla nieruchomości zostały wydane prawomocne: decyzja o warunkach zabudowy AR.6730.71.126.2011.AS71 z dnia 07 września 2011 roku na zamierzenie inwestycyjne pod nazwą: „Budowa trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych” na działkach 869/4 i 869/6 obr. 225 położonych w Rzeszowie przy ul. Porąbki, oraz decyzja nr 558/12 (nr AR.6740.72.10.2012.KL72) z dnia 13 lipca 2012 roku zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę inwestycji p.n. „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne wolnostojącego, typowego „Edward II” wraz z wewnętrznymi instalacjami oraz z zagospodarowaniem działek (chodniki, place, dojeżdża), wydane przez Prezydenta Miasta Rzeszowa.

(...)

4.