

6.1. Stan prawny.

Stan prawny przedmiotowych nieruchomości ustalono na podstawie księgi wieczystej prowadzonej w VII Wydziale Ksiąg Wieczystych w Sądzie Rejonowym w Rzeszowie.

Księga wieczysta nr RZ2Z/00048489/2 – typ księgi: nieruchomość gruntowa.

Dział I-O - oznaczenie nieruchomości:

położenie - PODKARPACKIE, RZESZOWSKI, BŁĄŻOWA, BŁĄŻOWA GÓRNA.

numer działki: 878; obręb ewidencyjny: 0003 BŁĄŻOWA GÓRNA.

sposób korzystania: B - TERENY MIESZKANIOWE; obszar: 0,2142 ha.

Obszar całej nieruchomości: 0,2142 ha.

Dział I-SP - spis praw związanych z własnością: brak wpisów.

Dział II - właściciel:

ILONA BEATA MAZUREK DZIENIEWICZ w udziale 2/3 części,

STANISŁAW HENRYK LIP w udziale 1/3 części.

Dział III - ciężary i ograniczenia:

INNY WPIS: WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z UDZIAŁU NR 4 (1/3 CZEŚĆ) W NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA STANISŁAWA LIP Z WNIOSKU WIERZYTELALIP BARTOSZ I LIP OSKAR- NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO WYROKU SĄDU OKRĘGOWEGO W RZESZOWIE Z DNIA 29.01.2003, SYGN. AKT I C 1061/02.OPATRZONEGO KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI Z DNIA 20.02.2003 ROKU I TYTUŁU WYKONAWCZEGO WYROKU SĄDU REJONOWEGO W RZESZOWIE Z DNIA 08.09.2010, SYGN. AKT R III C 816/09, OPATRZONEGO KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI Z DNIA 15.09.2010 ROKU (KMP 15/10). W PODRUBRYCE 3.4.4 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE DO WSZCZĘTEJ EGZEKUCJI KOLEJNEGO WIERZYTELA EQUES DEBITUM FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURTYZACYJNY - NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE Z DNIA 2013.03.04, SYGN. AKT VI NC-E 288850/13 - W SPRAWIE KM 554/23. W PODRUBRYCE 3.4.5 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE DO WSZCZĘTEJ EGZEKUCJI W SPRAWIE KMP 43/07 KOLEJNEGO WIERZYTELA JUSTYNĘ PIETUCH, WARYŃSKIEGO 10/17, 33-100 TARNÓW PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI STANISŁAW LIP, PROWADZONEJ NA PODSTAWIE TYTUŁÓW WYKONAWCZYCH: WYROKÓW SĄDU REJONOWEGO W TARNOWIE Z DNIA 07.10.2003, SYGN. AKT III RC 289/02 OPATRZONEGO KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI Z DNIA 10.10.2003 R. I Z DNIA 03.09.2019, SYGN. AKT III RC 228/18, OPATRZONEGO KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI Z DNIA 09.09.2019 R. W RUBRYCE 3.4.5 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ W 1/3 CZEŚCI WŁASNOŚĆ DŁUŻNIKA LIP STANISŁAW Z WNIOSKU WIERZYTELA WALAT MIŁOŻ NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: WYROK SĄDU OKRĘGOWEGO W RZESZOWIE Z DNIA 2018-07-23, SYGN. AKT I C 1923/17 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 31.08.2018 ROKU (KMP 5/21). Na rzecz EQUES DEBITUM FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURTYZACYJNY, GDAŃSK; OSKAR LIP; BARTOSZ LIP; JUSTYNA PIETUCH; MIŁOŻ WALAT.

Dział IV - hipoteki: brak wpisów.

Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów:

Jednostka ewidencyjna: Błażowa - obszar wiejski, obręb 0003 Błażowa Górna,

działka nr 878 - powierzchnia 0,2142 ha; PsIII pastwiska trwałe 0,1362 ha, B tereny mieszkaniowe 0,0780 ha.

Budynki mieszkalne: adres: Błażowa Górna 243; kondygnacji nadziemnych 1; kondygnacji podziemnych 0; powierzchnia zabudowy 121,00 m².

Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa: kondygnacji nadziemnych 1; kondygnacji podziemnych 0; powierzchnia zabudowy 108,00 m².

6.2. Stan otoczenia nieruchomości.

Nieruchomość gruntowa położona jest na terenie miejscowości Błażowa Górna w ramach gminy Błażowa.

Gmina Błażowa położona jest w centralnej części województwa podkarpackiego, w odległości około 25 km na południe od stolicy województwa i siedziby powiatu - Rzeszowa. Gmina Błażowa jest gminą miejsko-wiejską. Obszar gminy obejmuje miasto Błażowa oraz osiem sołectw, którymi są: Białka, Błażowa Dolna, Błażowa Górna, Futoma, Kąkolówka, Lecka, Nowy Borek i Piątkowa. Gmina Błażowa posiada dobre połączenia drogowe z ważniejszymi ośrodkami województwa podkarpackiego. Głównym Źródłem utrzymania mieszkańców Błażowej od początków istnienia osady było rolnictwo. Pomimo upływu wieków i wielu przemian Gmina nie utraciła swego typowo rolniczego charakteru, z przeważającą prywatną własnością ziemi. Z uwagi na swoje położenie z dala od wielkich aglomeracji miejskich Gmina Błażowa jawi się dla mieszkańców dużych miast jako oaza ciszy i spokoju.

Obszar, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość jest terenem pofałdowanym. Bezpośrednie otoczenie stanowią nieruchomości gruntowe z zabudową mieszkaniową i inną w tym zagrodową oraz tereny niezabudowane - rolne i leśne (niedalekie północno-zachodnie sąsiedztwo). W najbliższym sąsiedztwie brak uciążliwej zabudowy przemysłowej. Bezpośrednie sąsiedztwo dróg gminnych i powiatowych o znaczeniu lokalnym. Komunikacja zbiorowa wzdłuż drogi przylegającej do działki od strony południowej. Dojazd do obszaru położenia nieruchomości dobry, drogami publicznymi o nawierzchni asfaltowej. Otoczenie charakteryzuje się niewielkim ruchem lokalnym, sprzyjające zabudowie mieszkaniowej i zagrodowej. Odległość od centrum gminy - miasta Błażowa - wynosi ok. 2 km.

6.3. Stan nieruchomości – działki gruntu.

Działka o numerze 878 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i gospodarczym, położona w terenach zurbanizowanych. Powierzchnia ww. działki wynosi 2.142,00 m² (obrab ewidencyjny nr 0003 Błażowa Górna), kształt działki nieregularny zbliżony w swoim obrysie do litery "q", (szczegóły przedstawia mapa załączona do operatu). Działka o niewielkim nachyleniu w kierunku południowo-wschodnim. Zabudowania posadowione są w części zachodniej działki. Wschodnią granicą działki przylega do drogi powiatowej oraz południową do drogi gminnej, z której urządzono wjazd na działkę. Działka zagospodarowana, nasadzenia wysokie i niskie ozdobne oraz trawnik, podjazd i

dojście do budynku utwardzone kruszywem. Działka ogrodzona w zasadzie całościowo - nieogrodzony podjazd do budynku gospodarczego.

Dane na temat działki:

- uzbrojenie sieciowe działki: energia elektryczna, wodna z ujęcia lokalnego, kanalizacyjna sieciowa gminna, teletechniczna, studnia dla celów gospodarczych,
- dojazd do działki - dobry, droga gminna oraz droga powiatowa publiczna utwardzona nawierzchnią bitumiczną sąsiadujące z działką z jej wschodnią i południową granicą,
- warunki lokalizacyjne dobre,
- usytuowanie nieruchomości w stosunku do centrum miejscowości - dobre.

6.4. Stan techniczno-użytkowy budynku.

Podczas wizji lokalnej w dniu 15.02.2024 r. ustalono.

W ramach nieruchomości gruntowej o adresie administracyjnym Błazowa Górna 243, na dzień ustalenia stanu nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej wzniesiony w 1949 roku poddany generalnemu remontowi w 2022 r. Budynek o konstrukcji drewnianej. Na układ funkcjonalny składa się na parterze duża przestrzeń łącząca salon z aneksem kuchennym i komunikacją, łazienka z WC, garderoba, pomieszczenie gospodarcze oraz antresola nad częścią parteru zagospodarowana jako sypialnia.

Budynek mieszkalny aktualnie zamieszkały i użytkowany.

Dane ogólne budynku mieszkalnego:

Powierzchnia zabudowy wg ewidencji gruntów - 121,00 m².

Dane na temat konstrukcji budynku mieszkalnego:

- dom posadowiony na fundamencie betonowym, częściowo podpiwniczony,
- ściany zewnętrzne wykonane w technologii drewnianej, docieplone wełną mineralną, elewacja z deski drewnianej szalunkowej malowanej farbą,
- ściany wewnętrzne nośne i działowe drewniane (jedna murowana),
- strop drewniany nad częścią budynku, część poddasza otwarta jako jedna przestrzeń nad salonem,
- dach dwuspadowy; więźba dachowa drewniana, pokrycie blachodachówka, dach docieplony
- komin murowany,
- stolarka okienna drewniana stara odnowiona, drzwiowa płycinowa,
- tynki wewnętrzne gipsowo-kartonowe malowane farbami, podłogi wykończone różnymi materiałami (płytki ceramiczne, panele drewnopochodne), aneks kuchenny ze stałą zabudową meblową,
- budynek wyposażony w instalacje: elektryczną, wodną i kanalizacyjną podpiętą do sieci gminnej, gazu ziemnego zasilanego z butli, wentylacji, instalację centralnego ogrzewania elektrycznego oraz piecyk typu „koza”.

Dodatkowo na działce znajduje się budynek gospodarczy wzniesiony w technologii murowanej, z dachem dwuspadowym pokrytym blachodachówką. Powierzchnia zabudowy wg ewidencji gruntów wynosi 108,00 m². Budynek w ogólnym dobrym stanie technicznym po remoncie szczególnie w zakresie dachu i częściowo elewacji.

Ocena stanu technicznego i funkcjonalnego:

Stan techniczny budynków ustalono w wyniku oględzin poszczególnych jego elementów z uwzględnieniem okresu, warunków i sposobu eksploatacji, rodzaju, jakości i trwałość zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, rodzaj konstrukcji, wpływ bezpośrednich czynników środowiskowych.

Stan funkcjonalny budynków ustalono analizując m.in. istniejące rozwiązania użytkowe na wycenianej nieruchomości i porównując je do aktualnie preferowanych (ocena nowoczesności), zastosowane w obiekcie rozwiązania materiałowe, warunki i koszty eksploatacji obiektu, zmiany norm i warunków technicznych (np. zaostrożenie norm p. pożarowych), postęp techniczny i technologiczny na rynku budowlanym, zastosowane urządzenia i wyposażenie oraz ich nowoczesność, zastosowane rozwiązania przestrzenne i formy architektoniczne (panująca „moda”), możliwość zmiany rozwiązań funkcjonalnych zgodnie z aktualnymi wymogami lub brak tej możliwości, standard wykończenia obiektu, zmiany w preferencjach zapotrzebowania na określony typ budynków.

Stopień zużycia technicznego i funkcjonalnego budynków określono jako średnioważony stopień zużycia poszczególnych elementów składowych pojedynczego budynku. Stan techniczny i funkcjonalny istniejących elementów budynku ustalono w wyniku dokonanych oględzin przy uwzględnieniu czasu eksploatacji budynku, trwałości ocenianych elementów oraz nowoczesności konstrukcji i zastosowanych materiałów.

Stan techniczny budynku mieszkalnego użytkowanego określono jako dobry. Budynek kilkudziesięcioletni, drewniany wymaga dokończenia prac remontowych w zakresie wykończeniowym.

7. Przeznaczenie w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku

braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Zgodnie z Art. 65 pkt 1. Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw: „Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.” oraz w Art. 64 pkt 3. „Do dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie, w przepisach ustawy zmienianej w art. 15, art 19 oraz w art. 12 ustawy zmienianej w art. 37 odnoszących się do strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, przez strategię rozwoju gminy lub strategię rozwoju ponadlokalnego należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy na dzień dzisiejszy obszar, na którym znajduje się nieruchomość gruntowa, w ramach której posadowiony jest budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z przedmiotowym lokalem stanowiącym odrębną nieruchomość jest objęty ustaleniami Uchwały nr XII/92/2000 RADY MIEJSKIEJ W BŁĄŻOWEJ Z DNIA 29 LUTEGO 2000 R. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Błazowa.

Zgodnie z ww. ustaleniami nieruchomość gruntowa: działka nr 878 położona jest w strefie oznaczonej symbolem MU - obszary koncentracji mieszkalnictwa i usług.