

**Przedmiot wyceny:**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa, oznaczona jako lokal mieszkalny nr 51 położony w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Powstańców Warszawy 44 w Rzeszowie, w obrębie 210 Biała m. Rzeszów. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nr 51, usytuowanego na IX kondygnacji budynku wynosi 81,10 m<sup>2</sup> (wg danych ewidencyjnych). Pomieszczenia przynależne: komórka o powierzchni 8,37 m<sup>2</sup> (wg danych ewidencyjnych).

Z własnością lokalu związany jest udział wynoszący 8947/797375 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Niniejsza nieruchomość opisana jest w księdze wieczystej nr RZ1Z/00219097/0 prowadzonej w VII Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Rzeszowie.

**Zakres wyceny:**

Zakres wyceny obejmuje prawo własności lokalu mieszkalnego nr 51 położonego w Rzeszowie przy ul. Powstańców Warszawy wraz z udziałem wynoszącym 8947/797375 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

<b>Data sporządzenia operatu:</b>	<b>16.01.2026r.</b>
<b>Określona wartość rynkowa nieruchomości wynosi:</b>	<b>947.000,00zł</b> <b>słownie: dziewięćset czterdzieści siedem tysięcy złotych</b>

**Cel wyceny:**

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb prowadzonego postępowania przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie sygn. akt Km 508/25.

## Opis stanu nieruchomości

### Stan prawny:

Dla nieruchomości lokalowej w Sądzie Rejonowy w Rzeszowie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzona jest Księga Wieczysta RZ1Z/00219097/0:

RZ1Z/00219097/0	
Typ księgi: Lokal stanowiący odrębną nieruchomość	
DZIAŁ I (oznaczenie nieruchomości)	Położenie: podkarpackie, M. Rzeszów, Rzeszów M., Rzeszów Ulica: <b>Powstańców Warszawy</b> Numer budynku: <b>44</b> Numer lokalu: <b>51</b> Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny Opis lokalu: kuchnia - 1, pokój - 4, łazienka z WC - 1, WC - 1, przedpokój - 1 Opis pomieszczeń przynależnych: komórka - 2, Kondygnacja: 9,0 Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: <b>89,4700 m<sup>2</sup></b>
DZIAŁ I-Sp (spis praw związanych z własnością)	<b>1. Udział związany z własnością lokalu</b> Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 8947/797375
DZIAŁ II (właściciel)	<b>Przemysław Szoja</b> , (Andrzej, Ewa)
DZIAŁ III (ciężary i ograniczenia)	Wzmianki: <b>1. REP.C./KOMO/137900/25 - 2025-08-29, 12:16:39</b> <b>1.1 DZ.KW./RZ1Z/34274/25/1 - 2025-08-29, 12:20:40 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI</b>  <b>Brak wpisów</b>
DZIAŁ IV (hipoteki)	<b>1. Hipoteka umowna</b> <b>693376,32</b> (SZEŚCSET DZIEWIĘCDZIESIĄT TRZY TYSIĄCE TRZYSTA SIEDEMDZIESIĄT SZEŚĆ 32/100) <b>ZŁ</b> KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI KAPITAŁOWE, ODSETKI ZA OPÓŹNIENIE W SPŁACIE KREDYTU, PROWIZJE I OPŁATY OD KREDYTU USTALONE, PRZEWIDZIANE I OKREŚLONE W UMOWIE KREDYTU, UMOWA KREDYTU NR 48124026143111001071590256 Z DNIA 6 KWIETNIA 2016 ROKU <b>Wierzyciel hipoteczny: BANK POLSKA KASA OPIEKI SPÓŁKA AKCYJNA II ODDZIAŁ W RZESZOWIE</b> , WARSZAWA, 000010205, 0000014843

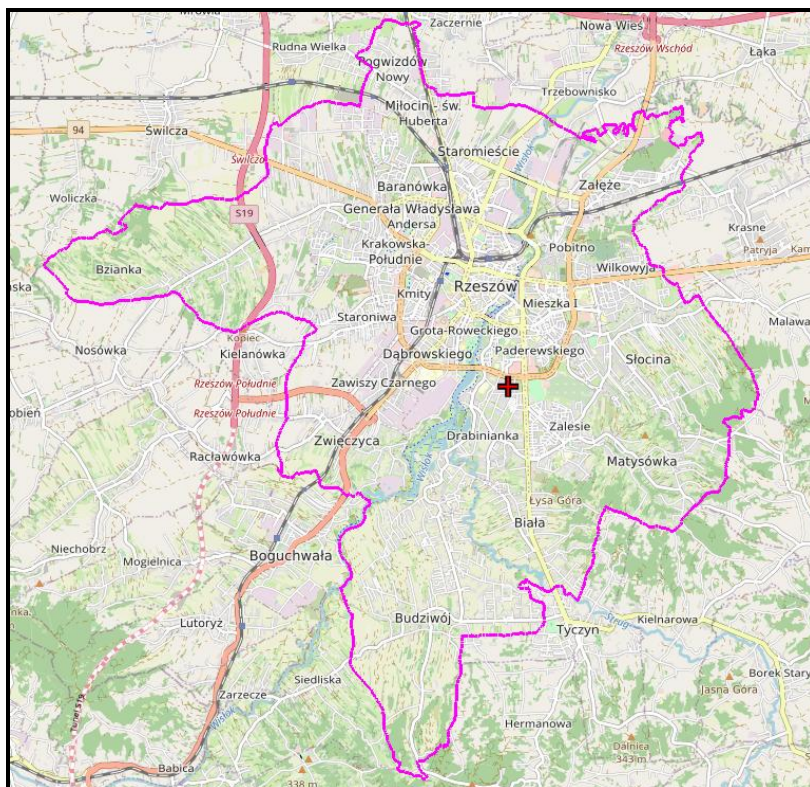
### Według danych ewidencyjnych:

Lokal nr 51 położony w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Powstańców Warszawy 44 w Rzeszowie. Budynek zlokalizowany jest na działce oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 1981/1, w obrębie 210 Biała m. Rzeszów. Funkcja lokalu - mieszkalna; Powierzchnia użytkowa - 81,10 m<sup>2</sup>. Pomieszczenia przynależne: komórka 8,37 m<sup>2</sup> (zgodnie z KW - 2).

## Lokalizacja i otoczenie

Lokal mieści się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym w Rzeszowie, obręb 210 Biała, przy ulicy Powstańców Warszawy, na osiedlu Drabiniaka.

### Lokalizacja poglądowa na tle miasta

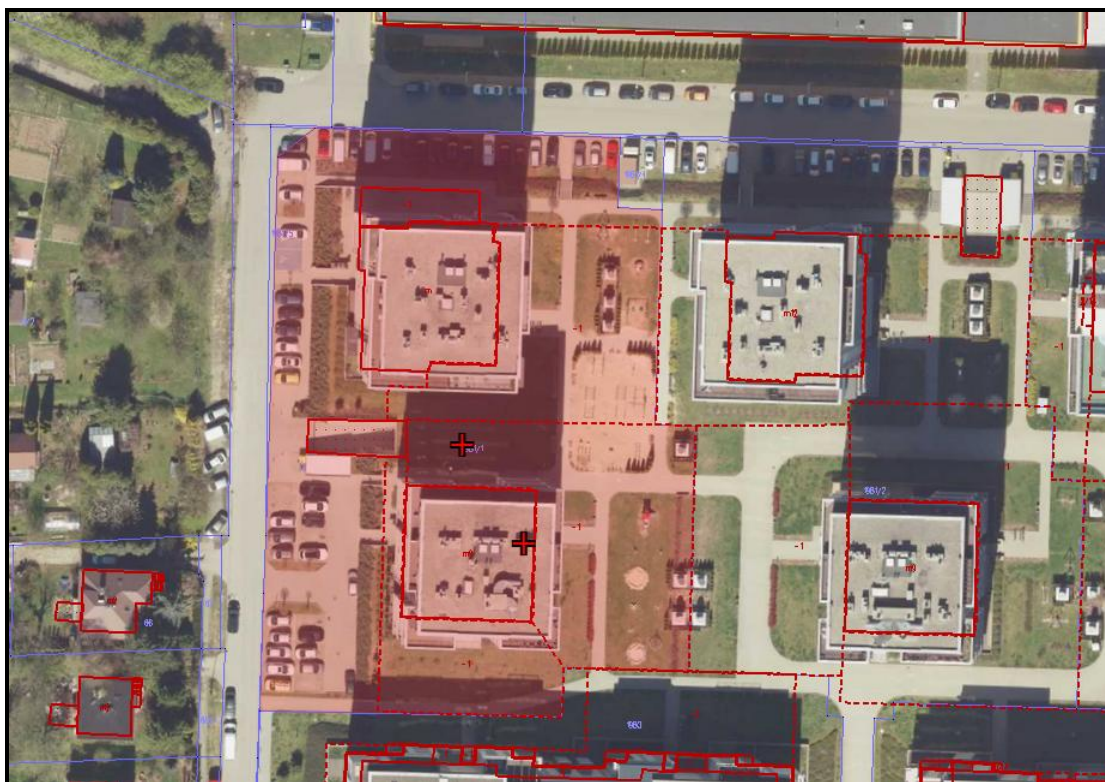


Źródło: <http://osrodek.erzeszow.pl>

## Stan zagospodarowania

Budynek mieszkalny oznaczony numerem 44, w którym znajduje się przedmiotowy lokal, zlokalizowany jest na działce oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 1981/1, w obrębie 210 Biała m. Rzeszów. Nieruchomość lokalowa jest użytkowana zgodnie z funkcją - jest zamieszкана.

Teren w otoczeniu budynku urządzony i zagospodarowany.  
Poniższy fragment z mapy obrazuje teren.



Źródło: <http://osrodek.erzeszow.pl/>

## **Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej**

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

## **Stan techniczno-użytkowy**

### Charakterystyka budynku:

Budynek, w którym znajduje się wyceniany lokal, jest obiektem wielorodzinnym, o 11 kondygnacjach (w tym jedna na -1). Budynek z 2017 roku (wg danych ewidencyjnych). Budynek jest wyposażony w windę. Stan techniczny budynku oraz klatki ocenia się jako bardzo dobry.



#### Opis i charakterystyka lokalu:

Lokal mieszkalny nr 51 usytuowany jest na IX kondygnacji budynku (8 piętro). Lokal znajduje się w stanie wykończonym. Wyposażony jest w następujące instalacje: teletechniczną, elektryczną, wod-kan, c.o. i c. w. sieciowe.

Program użytkowy: kuchnia z salonem, 3 pokoje wypoczynkowe, przedpokój, łazienka i wc. Mieszkanie posiada balkony.

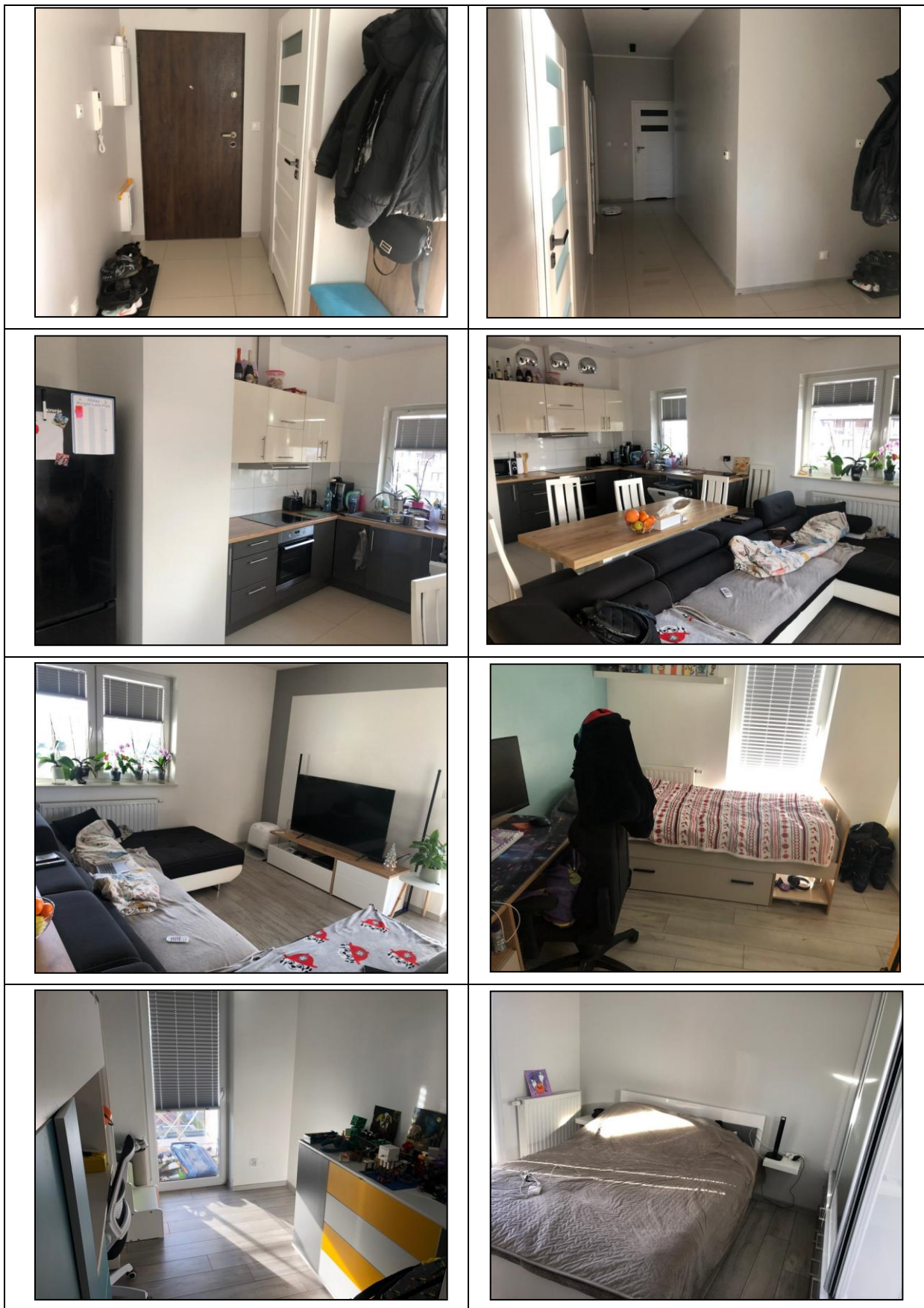
Powierzchnia użytkowa przedmiotowego mieszkania wynosi 81,10 m<sup>2</sup>.

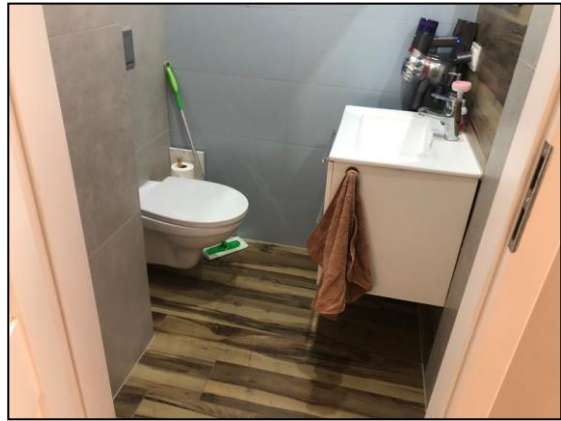
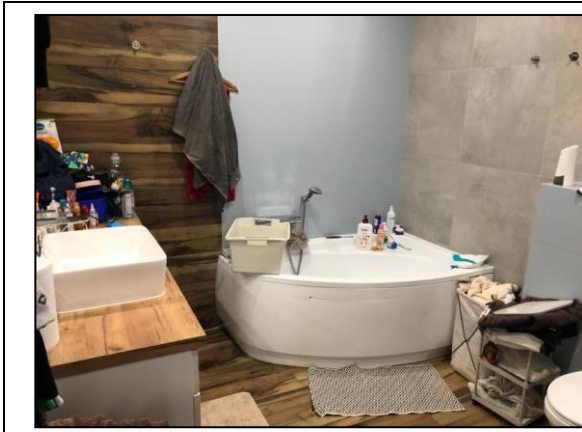
Pomieszczenia przynależne: komórka o powierzchni 8,37 m<sup>2</sup>.

#### Wykończenie lokalu:

Stolarka okienna - PCV. Podłogi: panel, płytki. Ściany - tynk malowany farbą oraz płytki. Stan techniczno - użytkowy oceniono jako bardzo dobry.

Stan i standard wykończenia przedstawia poniższa dokumentacja fotograficzna:





**Uwarunkowania planistyczne:**

Przedmiotowa nieruchomość leży poza zasięgiem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Rzeszów zlokalizowana jest w obszarze mieszkaniowym.