

GKm 70/19

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość położona w Rzeszowie, województwie podkarpackim, powiecie rzeszowskim, przy ulicy Nowowiejskiej 26, oznaczona jako lokal mieszkalny numer 11, o powierzchni użytkowej 83,06 m², dla którego Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **RZ1Z/00144216/4**.

2. Zakres wyceny

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

3. Cel wyceny

Określenie wartości nieruchomości do sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym.

4. Podstawa formalna, prawna i metodologiczna wyceny

- Postanowienia Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie Pana Andrzeja Kopacza z dnia 10.09.2019 r. - **sygn. akt GKm 70/19**.
- Ustawa z dnia 17.11. 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego.
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 05.08.2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości.
- Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny - według stanu na dzień wyceny.

5. Źródła informacji o nieruchomości

- Odpis księgi wieczystej lokalu, uproszczony wypis z rejestru gruntów, wypis z rejestru budynków, mapa ewidencyjna, mapa zasadnicza posesji położonej w Rzeszowie przy ulicy Nowowiejskiej 26.
- Informacje o lokalu uzyskane od Pani Renaty Kasprzyckiej.
- Informacje oraz rzuty 3-go piętra i poddasza budynku uzyskane w Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Rzeszowie.
- Oględziny lokalu i budynku.

6. Daty istotne dla operatu szacunkowego

- Data przeprowadzenia oględzin nieruchomości: 17 października 2019 r.
- Data, na którą określono stan nieruchomości: 17 października 2019 r.
- Data, na którą określono wartość nieruchomości: 19 listopada 2019 r.
- Data sporządzenia operatu: 19 listopada 2019 r.

II. Charakterystyka wycenianej nieruchomości

1. Stan prawny

Dla nieruchomości położonej w Rzeszowie przy ulicy Nowowiejskiej 26, oznaczonej jako lokal mieszkalny numer 11, o powierzchni użytkowej 83,06 m², Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **RZ1Z/00144216/4**, w której wpisano:

<i>Typ księgi</i>	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
<i>Dział I-O</i>	<i>Oznaczenie nieruchomości.</i> Lokal. Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny. Położenie: województwo podkarpackie, powiat rzeszowski, miasto Rzeszów, budynek nr 26 przy ulicy Nowowiejskiej, lokal nr 11. Opis lokalu: 5 izb. Odrębność lokalu: nie. Powierzchnia użytkowa lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 83,06 m². Komentarz do migracji: lokal położony na III i IV piętrze w budynku wielorodzinnym usytuowanym na działce 32/3 w obr. 210 obj. KW nr 117378.
<i>Dział I-SP</i>	<i>Spis praw związanych z własnością.</i> Nazwa spółdzielni mieszkaniowej: Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalowiec” z siedzibą w Rzeszowie.
<i>Dział II</i>	<i>Własność.</i> Osoba uprawniona do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu: Renata Kasprzycka córka Kazimierza i Ireny, PESEL 70052206181.
<i>Dział III</i>	<i>Prawa, roszczenia i ograniczenia.</i> Lp.1. Wszczęcie egzekucji z ograniczonego prawa rzeczowego objętego tą księgą z wniosku wierzyciela: JD INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA w Rzeszowie REGON 00000517498, KRS 181130854, przeciwko dłużnikowi Renacie Kasprzyckiej, na podstawie tytułów wykonawczych: wyroku Sądu Okręgowego w Rzeszowie z dnia 26.01.2018 r. sygn.akt VI GC 13/16, wyroku Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie z dnia 26.01.2018 r. sygn.akt z dnia 21.02.2019 r. sygn. I AGA 101/18, postanowienia o nadaniu klauzuli wykonalności Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie z dnia 04.04.2019 r.

	sygn.akt GKM 70/19.
<i>Dział IV</i>	<i>Hipoteka.</i> 1. Hipoteka umowna zwykła na sumę 105.720,00 CHF. ... Wierzyciel hipoteczny: POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA Z/S W WARSZAWIE, REGON 01629826300410, ODDZIAŁ 2 W RZESZOWIE. 2. Hipoteka umowna kaucyjna na sumę 27.488,00 CHF. ... Wierzyciel hipoteczny: jak wyżej. celem zabezpieczenia wierzytelności z tytułu udzielonego w dniu 11.01.2006 r. Wojciechowi Cieślak PESEL 71020507516 umową kredytu hipotecznego nr H/06/00380/CC ..., przeznaczonego na sfinansowanie nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego Wierzyciel hipoteczny: SANTANDER CONSUMER BANK SPÓŁKA AKCYJNA Z/S WE WROCŁAWIU, REGON 01273693600000. 3. Hipoteka przymusowa na sumę 400.000,00 zł. ... Wierzyciel hipoteczny: SKARB PAŃSTWA - PROKURATOR PROKURATURY OKRĘGOWEJ W PRZEMYŚLU. 4. Hipoteka przymusowa na sumę 129.497,07 zł. ... Wierzyciel hipoteczny: JD INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA w Rzeszowie REGON 00000517498, KRS 181130854. 5. Hipoteka przymusowa na sumę 2.796.135,00 zł. ... Wierzyciel hipoteczny: Józef Czochara syn Kazimierza i Marii, PESEL 48030601619.

W księdze wieczystej usytuowanie budynku jest niezgodne z rejestrem gruntów i budynków. Według wypisów: uproszczonego z rejestru gruntów z dnia 2019-10-14, z rejestru budynków z dnia 2019-10-14, które załączono do operatu szacunkowego wyceny nieruchomości, budynek przy ulicy Nowowiejskiej 26 w Rzeszowie jest usytuowany w obrębie ewidencyjnym 0210 210 Biała, na działce ewidencyjnej **32/7** o pow. 0,1965 ha, którą stanowi użytek B - tereny mieszkaniowe, działka i budynek są objęte księgą wieczystą nr **RZ1Z/00117378/9**.

2. Stan użytkowy

2.1. Charakterystyka budynku i posesji

Budynek numer 26 przy ulicy Nowowiejskiej w Rzeszowie jest usytuowany na osiedlu mieszkaniowym „METALOWIEC”, w odległości około 3 km od ścisłego centrum miasta.

Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 433 m² co stanowi 22% obszaru działki **32/7**.

Budynek został oddany do użytku w 2003 r., tj. 16 lat temu. Technologia budowy jest tradycyjna murowana, dach jest dwuspadowy, pokryty blachodachówką, elewacja jest ocieplona i wykończona tynkiem cienkowarstwowym. Budynek posiada 5 kondygnacji nadziemnych i użytkowe poddasze, jest niepodpiwniczony. Na 1-szej kondygnacji znajdują się pomieszczenia gospodarcze przynależne do lokali mieszkalnych, garaże i kotłownia gazowa zasilająca instalację centralnego ogrzewania w budynku i podgrzewająca zimną wodę z sieci. Na pozostałych kondygnacjach i poddaszu znajduje się 21 lokali mieszkalnych. Stan budynku w dniu oględzin jest dobry.

Posesja przy ulicy Nowowiejskiej 26 jest ogrodzona, brama wjazdowa jest przesuwana, furtka wejściowa jest 1-skrzydłowa. W obrębie posesji znajduje się parking dla samochodów mieszkańców, plac gospodarczy z pojemnikami na śmieci, plac zabaw dla dzieci.

W najbliższym sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkalna wielorodzinna o średniej wysokości i zabudowa mieszkalna jednorodzinna. W dalszym sąsiedztwie znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne wysokie, budynki handlowo-usługowe, przedszkole, szkoła podstawowa, szkoła średnia, uczelnia techniczna, kino, stadion, kursują autobusy komunikacji miejskiej.

2.2. Charakterystyka lokalu

Lokal mieszkalny nr **11** przy ulicy Nowowiejskiej 26 w Rzeszowie jest usytuowany na 5 kondygnacji i poddaszu budynku, to jest na 3 i 4 piętrze.

Na 3 piętrze znajdują się: przedpokój, salon z aneksem kuchennym, gabinet, garderoba, w.c. Z salonu wychodzi się na balkon. Przy gabinecie znajdują się ażurowe schody stalowo-drewniane, po których wychodzi się na 4 piętro. Na 4 piętrze znajdują się: 2 sypialnie, przedpokój, łazienka.

Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi **83,06 m²**, w tym powierzchnia pomieszczeń na 3 i 4 piętrze wynosi **73,10 m²**, powierzchnia pomieszczenia gospodarczego na 1 kondygnacji budynku przynależnego do lokalu wynosi **9,96 m²**.

Wykończenie lokalu:

- okna z PCW, drzwi wejściowe antywłamaniowe, drzwi wewnętrzne płytowe szklone,
- tynki gładkie malowane, w aneksie kuchennym, w.c. i łazience ściany wykończone płytkami szkliwionymi,
- podłogi: w przedpokoju, aneksie kuchennym, w.c., łazience i na balkonie z płytek posadzkowych ceramicznych, w pozostałych pomieszczeniach z paneli drewnianych,
- instalacje: elektryczna, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, c.o., armatura instalacyjna kompletna, zużycie prądu i wody jest ustalane według liczników indywidualnych, opłata za centralne ogrzewanie lokali i części wspólnych budynku oraz za ciepłą wodę jest wyliczana

przez spółdzielnię mieszkaniową na podstawie ilości gazu pobranego do ogrzania budynku i podgrzania zimnej wody z sieci.
Stan wykończenia jest dobry.

Wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego numer **11** położonego w budynku przy ulicy Nowowiejskiej 26 w Rzeszowie wynosi: **405.000,00 zł**, słownie złotych: czterysta pięć tysięcy.

19 listopada 2019 r.