

OPERAT SZACUNKOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI

opisanej jako: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oznaczonego jako garaż numer 1 o powierzchni użytkowej 13,73 m², znajdujący się w budynku o numerze 26 przy ulicy Nowowiejskiej w Rzeszowie. Dla nieruchomości nie jest prowadzona księga wieczysta.

Zlecający wycenę: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie
Andrzej Kopacz - **sygn. akt GKm 70/19**, dłużniczka: Kasprzycka Renata.

Data sporządzenia operatu: 28 listopada 2022 r.

Wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego oznaczonego jako garaż nr 1 o powierzchni użytkowej 13,73 m², znajdujący się w budynku o numerze 26 przy ulicy Nowowiejskiej w Rzeszowie wynosi: **32.000,00 zł**, słownie złotych: trzydzieści dwa tysiące.

Wartość nie zawiera podatku VAT oraz innych podatków i opłat związanych z nabyciem nieruchomości, nie jest pomniejszona o koszty egzekucji i zobowiązania wobec wierzycieli.

I. Dane formalne

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość opisana jako: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oznaczonego jako garaż nr 1 o powierzchni użytkowej 13,73 m², znajdujący się w budynku o numerze 26 przy ulicy Nowowiejskiej w Rzeszowie. Dla nieruchomości nie jest prowadzona księga wieczysta.

2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oznaczonego jako garaż.

3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości garażu do sprzedaży w licytacji.

4. Podstawa formalna, prawna i metodologiczna wyceny

- Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie Pana Andrzeja Kopacza z dnia 27.09.2022 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

- Uproszczony wypis z rejestru gruntów, mapa ewidencyjna, mapa zasadnicza nieruchomości przy ulicy Nowowiejskiej 26 w Rzeszowie.
- Informacje o garażu uzyskane od Pani Renaty Kasprzyckiej oraz w Spółdzielni METALOWIEC w Rzeszowie.
- Oględziny i pomiary garażu.

6. Daty istotne dla operatu szacunkowego

- Data przeprowadzenia oględzin garażu: 21 października 2022 r.
- Data, na którą określono stan garażu: 21 października 2022 r.
- Data, na którą określono wartość garażu: 28 października 2022 r.
- Data sporządzenia operatu: 28 października 2022 r.

II. Charakterystyka wycenianej nieruchomości

1. Stan prawny

Dla nieruchomości opisanej jako: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oznaczonego jako garaż nr 1 o powierzchni użytkowej 13,73 m², znajdujący się w budynku o numerze 26 przy ulicy Nowowiejskiej w Rzeszowie, nie jest prowadzona księga wieczysta.

Według ustnego oświadczenia Pani Renaty Kasprzyckiej i ustnej informacji uzyskanej w Spółdzielni Metalowiec, 35-326 Rzeszów, Graniczna 6, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oznaczonego jako garaż nr 1 o powierzchni użytkowej 13,73 m², znajdujący się w budynku o numerze 26 przy ulicy Nowowiejskiej w Rzeszowie przysługuje Pani Renacie Kasprzyckiej.

W ewidencji gruntów i budynków położenie posesji przy ulicy Nowowiejskiej 26 w Rzeszowie opisano jak niżej:

- Województwo: PODKARPACKIE.
- Powiat: M.RZESZÓW.
- Jednostka ewidencyjna: 186301_1 m.Rzeszów.
- Obręb: 0210 210 BIAŁA.
- Jednostka rejestrowa: G.27529.
- Numer działki: 32/7. Położenie działki: Rzeszów; Nowowiejska 26.
- Powierzchnia działki: 0,1965 ha. Użytek: tereny mieszkaniowe B. Numer księgi wieczystej: RZ1Z/001174324/1. Identyfikator działki: 186301_1.0210.32/7.

Składnikiem działki nr 32/7 jest budynek mieszkalny niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności, który opisano jak niżej:

- Identyfikator budynku: 186301_1.0210.32/3.26_BUD.
- Liczba kondygnacji nad/podz.: 5.0/0.0 .
- Pow. zabudowy: 433 m².
- Adres budynku: Rzeszów; Nowowiejska 26.
- Identyfikator działek: 186301_1.0210.32/7.
- Powierzchnia lokali wyodrębnionych: 613,65 m².

Współwłaścicielami działki i budynku są:

- Spółdzielnia Metalowiec, 35-326 Rzeszów, Graniczna 6: udział 85425/146790
- właściciele wyodrębnionych lokali: udział 61365/146790.

Powyższe potwierdza uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 11.10.2022 r., który załączono do operatu szacunkowego.

Administratorem posesji jest Spółdzielnia Metalowiec, 35-326 Rzeszów, Graniczna 6, co ustnie ustalono w Spółdzielni.

2. Stan użytkowy

Lokal użytkowy oznaczony jako garaż nr 1 o pow. użytkowej 13,73 m², znajduje się na parterze budynku o numerze 26 przy ulicy Nowowiejskiej w Rzeszowie.

Parametry garażu w świetle wykończonych ścian, stropu, posadzki wynoszą:

- szerokość 2,68 m
- długość 5,12 m
- wysokość 2,49 m.

Wykończenie garażu:

- tynki ścian i stropu cementowo-wapienne, malowane,

- posadzka z płytek ceramicznych posadzkowych,
- brama garażowa podnoszona metalowa,
- instalacja elektryczna.

Stan garażu: posadzka i brama garażowa są w dobrym stanie, powłoki malarskie wymagają remontu bieżącego. Według ustnej informacji uzyskanej w Spółdzielni Metalowiec, 35-326 Rzeszów, Graniczna 6, lokal użytkowy oznaczony jako garaż nr 1 nie jest zadłużony w Spółdzielni Metalowiec.

Budynek przy ul. Nowowiejskiej 26 został oddany do użytku w 2003 r., tj. 19 lat temu. Technologia budowy jest tradycyjna murowana, dach jest dwuspadowy, pokryty blachodachówką, elewacja jest ocieplona, 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.

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.