

Dot. Km 92/23

OPERAT SZACUNKOWY

WYCENY NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ MIESZKALNEJ

Zamawiający: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie Andrzej Kopacz – Kancelaria Komornicza nr VII w Rzeszowie, ul. Rejtana 53A/301

Przedmiot wyceny: Prawo własności nieruchomości lokalowej – lokal mieszkalny nr 23

Cel wyceny: Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej mieszkalnej dla potrzeb egzekucji z nieruchomości

Lokalizacja: ul. Iwonicka 38, obręb 222 Przybyszówka II, Rzeszów

Autor wyceny: Elżbieta Serafin-Kurowiecka

Podpis i pieczęć:

Miejscowość i data: Rzeszów, dnia 06 czerwca 2023 roku

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	PRZEDMIOT WYCENY	Przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej mieszkalnej oznaczonej numerem 23 położonej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 38 przy ulicy Iwonickiej w Rzeszowie. Lokal składa się z pomieszczeń położonych na trzeciej kondygnacji (drugie piętro): pokoju dziennego z aneksem kuchennym, jednego pokoju, łazienki z wc, przedpokoju. Lokal z balkonem typu loggia o powierzchni 7,82 m ² . Powierzchnia użytkowa lokalu zgodnie z wypisem z kartoteki lokali wynosi 47,16 m² . Ponadto, do mieszkania przynależy komórka położona na poddaszu o powierzchni 6,73 m ² . Powierzchnia użytkowa lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych wynosi 61,71 m ² . Nieruchomość lokalowa posiada założoną księgę wieczystą KW nr RZ1Z/00227757/4 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie - VII Wydział Ksiąg Wieczystych. Prawo własności nieruchomości przysługuje w całości Pawłowi Andrzejowi Popek, synowi Tadeusza i Marii.
2.	ZAKRES WYCENY	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości składającej się z prawa własności nieruchomości lokalowej nr 23 wraz z pomieszczeniami przynależnymi i udziałem wielkości 6171/426091 części w częściach wspólnych budynku nr 38 i urządzeń niesłużących do wyłącznego użytku przez właścicieli lokali, oraz w prawie współwłasności gruntu objętego księgą wieczystą nr RZ1Z/00106966/8.
3.	OPIS NIERUCHOMOŚCI	Nieruchomość położona w Rzeszowie przy ulicy Iwonickiej (osiedle Przybyszówka) na terenie obrębu 222 Przybyszówka II, w odległości około 5,5 km na zachód od ścisłego centrum miasta. Jest to pośrednia strefa Rzeszowa, zainwestowana i uzbrojona w sieci infrastruktury technicznej, obejmująca tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz w części północnej zabudowy o charakterze przemysłowo-usługowym. Intensywność zabudowy w pobliżu nieruchomości jest duża. Teren nieruchomości jest zagospodarowany – wykonano chodniki, podjazdy dla wózków przy budynkach i miejsca postojowe utwardzone kostką brukową, piaskownicę, trawniki z urządzoną zielenią, oświetlenie, zamontowano elementy małej architektury (ławki, kosze na śmieci), hydrant przed budynkiem. Teren uzbrojony jest w sieci infrastruktury technicznej - sieć elektroenergetyczną, kanalizacyjną, wodociągową, gazową, telekomunikacyjną. Do budynku wykonane są przyłącza ww. sieci. Wyceniany lokal znajduje się w budynku wielomieszkaniowym usytuowanym w zabudowie miejskiej wolnostojącej. Budowę zakończono w 2017 roku. Jest to obiekt wielorodzinny, murowany, z wykonanym podcieniem, o czterech kondygnacjach nadziemnych z lokalami usługowymi w parterze, z dachem czterospadowym krytym blachodachówką. Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne, malowane farbą emulsyjną, z lamperią z tynku mozaikowego, posadzki na klatkach schodowych wykończone płytkami gresowymi, na schodach płytki antypoślizgowe, balustrady stalowe. Ściany zewnętrzne ocieplone, z wykonanym tynkiem elewacyjnym, elewacja w części parterowej wykończona płytkami elewacyjnymi imitującymi kamień, opaska wokół budynku z kostki brukowej. Stolarka okienna PCV, drzwi zewnętrzne do klatki schodowej aluminiowe szklone. Wejście do budynku przez wiatrołap, obiekt z windą. Instalacje w budynku: wodno – kanalizacyjna, elektroenergetyczna, gazowa, telekomunikacyjna. Stan techniczno-użytkowy wszystkich elementów scalonych budynku, w którym znajduje się wyceniany lokal, w zakresie jego konstrukcji jest bardzo dobry. Lokal mieszkalny nr 23 składa się z pomieszczeń położonych na trzeciej kondygnacji budynku – tj. drugim piętrze. Łączna powierzchnia użytkowa zgodnie z wypisem z kartoteki lokali i KW wynosi 61,71 m ² (w tym, komórka o powierzchni 6,73m ² i balkon o powierzchni 7,82m ²). Z prawem własności lokalu nr 23 związany jest udział wielkości 6171/426091 części w nieruchomości wspólnej stanowiącej prawo własności gruntu oraz taki sam udział we współwłasności części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Przedmiotowy lokal składa się z pokoju dziennego z aneksem kuchennym, jednego pokoju, łazienki z wc i przedpokoju. Lokal znajduje się w bardzo dobrym stanie technicznym. Posadzki wykończone panelami i płytkami ceramicznymi. Tynki gładzone, malowane, w pokoju i pokoju dziennym częściowo tapeta dekoracyjna, aneks kuchenny z blatem granitowym, ściana pomiędzy szafkami a blatem wykończona granitem, w łazience ściany i posadzki w całości z okładziną z płytek ceramicznych. Stolarka drzwiowa zewnętrzna drewniana, wewnętrzna płytowa częściowo szklona, stolarka okienna PCV z parapetami z aglomarmuru. Zabudowa meblowa pod wymiar. Do lokalu od strony zachodniej przylega balkon typu loggia wykończony płytkami gresowymi, ściany tynkowane i malowane, w drzwiach balkonowych zamontowana moskitiera, balustrada balkonowa murowana ze stalową poręczą. Ponadto do lokalu przynależy komórka lokatorska usytuowana na poddaszu. Lokal wyposażono we wszystkie niezbędne instalacje. W łazience oraz aneksie kuchennym wykonano ogrzewanie podłogowe, w salonie klimatyzacja (jeden split) oraz domofon. Ogrzewanie gazowe z grzejnikami panelowymi. Standard wykończenia wycenianego lokalu określono jako typowy.
4.	CEL WYCENY	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej mieszkalnej dla potrzeb egzekucji z nieruchomości.
5.	METODOLOGIA WYCENY	Wartość rynkową nieruchomości ustalono w podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody porównywania parami.
6.	DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI	06 czerwca 2023 roku
7.	WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ – LOKAL MIESZKALNY nr 23	418 200,- słownie: <i>czteryście osiemnaście tysięcy dwieście złotych 00/100</i>
8.	WARTOŚĆ OGRANICZONEGO PRAWA RZECZOWEGO	281 800,- zł słownie: <i>dwieście osiemdziesiąt jeden tysięcy osiemset złotych 00/100</i>
9.	DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	06 czerwca 2023 roku
10.	AUTOR WYCENY, PODPIS I PIECZĘĆ	Elżbieta Serafin-Kurowiecka

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Zgodnie ze zleceniem zawartym w postanowieniu Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie Andrzeja Kopacza z dnia 25 kwietnia 2023 roku (sygn. akt Km 92/23), przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa objęta księgą wieczystą KW Nr RZ1Z/00227757/4, położona w Rzeszowie.

W związku z powyższym ustalono, że przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej mieszkalnej oznaczonej numerem 23 położonej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 38 przy ulicy Iwonickiej w Rzeszowie. Lokal składa się z pomieszczeń położonych na trzeciej kondygnacji (drugie piętro): pokoju dziennego z aneksem kuchennym, jednego pokoju, łazienki z wc, przedpokoju. Lokal z balkonem typu loggia o powierzchni 7,82 m². Powierzchnia użytkowa lokalu zgodnie z wypisem z kartoteki lokali wynosi **47,16** m². Ponadto, do mieszkania przynależy komórka położona na poddaszu o powierzchni 6,73 m². Powierzchnia użytkowa lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych (balkonu i komórki) wynosi 61,71 m². Nieruchomość lokalowa posiada założoną księgę wieczystą KW nr RZ1Z/00227757/4 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie - VII Wydział Ksiąg Wieczystych. Prawo własności nieruchomości przysługuje w całości Pawłowi Andrzejowi Popek, synowi Tadeusza i Marii. Z prawem własności przedmiotowego lokalu związany jest udział wielkości 6171/426091 części w nieruchomości wspólnej objętej KW nr RZ1Z/00106966/8.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości składającej się z prawa własności nieruchomości lokalowej nr 23 wraz z pomieszczeniami przynależnymi i udziałem wielkości 6171/426091 części w częściach wspólnych budynku nr 38 i urządzeń nie służących do wyłącznego użytku przez właścicieli lokali, oraz w prawie współwłasności gruntu położonego na działce nr 6044, obręb 222 (objęta księgą wieczystą nr RZ1Z/00106966/8).

1.3. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej mieszkalnej dla potrzeb egzekucji z nieruchomości.

2. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

2.1. Podstawa formalna

Podstawą formalną wyceny jest postanowienia Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie Andrzeja Kopacza z dnia 25 kwietnia 2023 roku w przedmiocie powołania autora niniejszego operatu szacunkowego do oszacowania wartości nieruchomości w sprawie o sygn. akt Km 92/23.

2.2. Podstawy materialno-prawne wyceny

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Tekst jednolity Dz.U. z 2023 roku poz.344) 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. z 2022 roku, poz. 1360 z późn. zm.) w zakresie:

- przepisów definiujących rodzaj i treść praw, których przedmiotem jest wyceniana nieruchomość Księga II Własność i inne prawa rzeczowe.
- 3. Kodeks postępowania cywilnego – ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku (Tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1805 z późn. zm.) 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”.
- 4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku poz. 1048).
- 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 Standardy Zawodowe PFSRM obejmujące m.in. Noty Interpretacyjne.

2.3. Źródła danych merytorycznych

1. Wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych - KW Nr RZ1Z/00227757/4 z dnia 06 czerwca 2023 roku.
2. Wypis z kartoteki lokali wydany przez Grodzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie w dniu 16 maja 2023 roku.
3. Oględziny nieruchomości przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 16 maja i 18 maja 2023 roku w ramach opisu i oszacowania.
4. Urząd Miasta Rzeszowa, baza danych autora operatu - dane zawarte w aktach notarialnych, dotyczące transakcji nieruchomościami porównywalnymi.

2.4. Literatura fachowa

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

3. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

Data sporządzenia wyceny:	06 czerwca 2023 roku
Data określenia wartości przedmiotu wyceny:	06 czerwca 2023 roku
Data określenia stanu przedmiotu wyceny:	06 czerwca 2023 roku
Data dokonania oględzin nieruchomości:	16 maja i 18 maja 2023 roku

4. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

4.1. Stan prawny

Nieruchomość lokalowa położona jest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 38 na działce o nr ewidencyjnym 6044 – obręb 222, dla której VII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Rzeszowie prowadzi księgę wieczystą KW Nr RZ1Z/00106966/8. Natomiast dla lokalu mieszkalnego nr 23 prowadzona jest KW Nr RZ1Z/00227757/4. Wpisy z poszczególnych działów tej drugiej księgi wieczystej przedstawione zostały poniżej:

KSIEGA WIECZYSTA Nr RZ1Z/00227757/4

Dział I-0: Oznaczenie nieruchomości

Położenie:	województwo podkarpackie, powiat M. Rzeszów, gmina Rzeszów M., miejscowość Rzeszów
Ulica/nr budynku/nr lokalu:	Iwonicka/38/23
Przeznaczenie lokalu:	lokal mieszkalny
Opis lokalu:	pokój dzienny z aneksem kuchennym - 1, pokój - 1, przedpokój - 1, łazienka - 1
Opis pomieszczeń przynależnych:	balkon (7,82m ²) - 1, komórka lokatorska nr 23 (6,73m ²) - 1
Kondygnacja:	3,0
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych:	61,7100 m ²

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Rodzaj prawa:	udział związany z własnością lokalu
Wielkość udziału:	6171/426091

Dział II: Własność

Właściciel Paweł Andrzej Popek, syn Tadeusza i Marii – udział 1/1.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

1 – OGRANICZONE PRAWO RZESZOWE - prawo dożywotniego, bezpłatnego mieszkania w całym lokalu mieszkalnym nr 23 w budynku nr 38 przy ulicy Iwonickiej w Rzeszowie na rzecz Stanisława Tadeusza Popek, syna Tadeusza i Marii.

2 - OGRANICZONE PRAWO RZESZOWE - prawo dożywotniego, bezpłatnego mieszkania w całym lokalu mieszkalnym nr 23 w budynku nr 38 przy ulicy Iwonickiej w Rzeszowie na rzecz Arkadiusza Stanisława Popek, syna Pawła i Magdaleny.

Ponadto, w dziale tym widnieje wzmianka opisana jako „wpis wszczęcia egzekucji” z dnia 30 stycznia 2023 roku.

Dział IV: Hipoteka

1 - Hipoteka umowna w kwocie 3 400 000,00 (trzy miliony czterysta tysięcy) zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Niechobrze, Niechobrz.

2 – Hipoteka umowna w kwocie 2 380 000,00 (dwa miliony trzysta osiemdziesiąt tysięcy) zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Rzeszowie, Rzeszów.

Wydruk z Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych z dnia 06 czerwca 2023 roku - KW RZ1Z/00227757/4 - stanowi załącznik do niniejszego operatu szacunkowego.

REJESTR LOKALI

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

Tabela 4-1. Dane ewidencyjne lokalu mieszkalnego nr 23

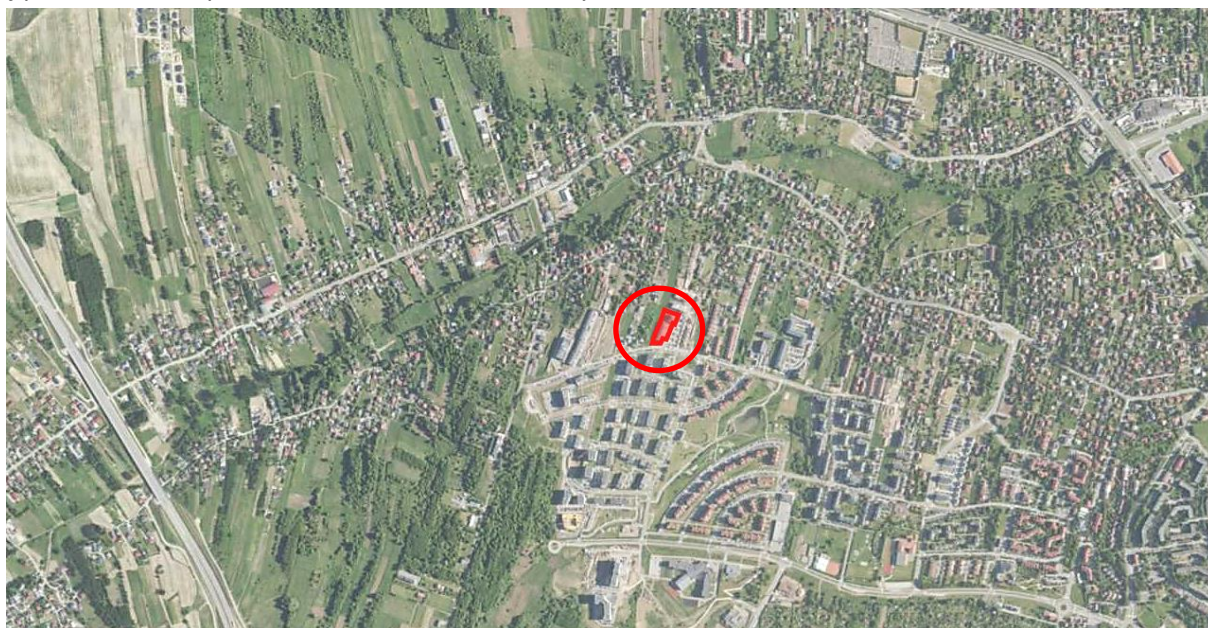
Obręb	222 Przybyszówka II
Nr ewid. lokalu	23
Adres	Rzeszów, Iwonicka 38/23
Funkcja użytkowa lokalu	Mieszkalny
Powierzchnia użytkowa w m²	47,16 m ²
Powierzchnia pom. przynależnych w m²	14,55 m ² (w tym: inne - pow. 7,82m ² , komórka - pow. 6,73m ²)
Numer kondygnacji	3
Jednostka lokalowa:	L.1817

4.2. Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

4.2.1. Lokalizacja szczegółowa nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Rzeszowie przy ulicy Iwonickiej (osiedle Przybyszówka) na terenie obrębu 222 Przybyszówka II, w odległości około 5,5 km na zachód od ścisłego centrum miasta. Jest to pośrednia strefa Rzeszowa, której północna i południowa granica stanowią jednocześnie granice administracyjne miasta, od strony zachodniej sąsiaduje z obrębem Bzianka, a od strony wschodniej z obrębem Przybyszówka, Miłocin i Staroniwa. Jest to strefa zainwestowana i uzbrojona w sieci infrastruktury technicznej, obejmująca tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz w części północnej zabudowy o charakterze przemysłowo-usługowym (zabudowania zlokalizowane są wzdłuż głównych arterii m.in. ul. Krakowskiej, Dębickiej, ul. Słoneczny Stok, Leskiej, Technologicznej, pozostała część obrębu stanowi w większości tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy). Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości od strony północno-zachodniej stanowią grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie wolnostojącej i szeregowej, od strony południowej tereny z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. W pobliżu nieruchomości znajdują się obiekty kulturalne i rekreacyjne (Wojewódzka i Miejska Biblioteka Publiczna w Rzeszowie, Dom Kultury Włacznik, place zabaw, park przy Odrykońskiej w Rzeszowie), medyczne (Gabinet Rehabilitacji Fizjo-Nat, Gabinet Chirurgii Szczękowo-Twarzowej, dietetyk, pulmonolog, przychodnia), dalej obiekty edukacyjne (żłobki, Szkoła Podstawowa nr 18, przedszkole publiczne nr 33, szkoła językowa). Intensywność zabudowy w pobliżu nieruchomości jest wysoka.

Poniżej przedstawiono położenie nieruchomości – budynku nr 38.



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

 Lokalizacja szacowanej nieruchomości

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

Granice i położenie działki ewid. nr 6044

4.2.2. Dojazd i dostęp do nieruchomości

Szacowana nieruchomość położona jest w terenie dobrze skomunikowanym z pozostałymi strefami miasta Rzeszowa. Bezpośredni dojazd do nieruchomości możliwy jest od strony południowej ulicą Iwonicką (droga miejska) o nawierzchni bitumicznej. Lokalizacja ta zapewnia dobre skomunikowanie nieruchomości z całym miastem, zarówno transportem prywatnym jak i komunikacji zbiorowej – najbliższy przystanek MPK znajduje się bezpośrednio przy budynku nr 38.

4.2.3. Ekspozycja, uzbrojenie i zagospodarowanie terenu

Szacowana nieruchomość lokalowa położona jest w budynku nr 38, w pierwszej linii zabudowy od ul. Iwonickiej, stanowiącą drogę lokalną, o średnim natężeniu ruchu. Biorąc pod uwagę mieszkalny charakter nieruchomości ekspozycję należy uznać za dobrą. Teren wokół nieruchomości jest w pełni zagospodarowany – wykonano chodniki, podjazdy dla wózków przy budynkach i miejsca postojowe utwardzone kostką brukową, piaskownicę, trawniki z urządzoną zielenią, oświetlenie, zamontowano elementy małej architektury (ławki, kosze na śmieci), hydrant przed budynkiem. Teren uzbrojony jest w sieci infrastruktury technicznej - sieć elektroenergetyczną, kanalizacyjną (sanitarną, deszczową), wodociągową, gazową, telekomunikacyjną. Do budynku wykonane są przyłącza ww. sieci.

Budynek z lokalem i otoczenie

Zagospodarowanie nieruchomości przed budynkiem



Zagospodarowanie i sąsiedztwo – widok w kierunku południowym



Parking w części wschodniej



Sąsiedztwo od strony zachodniej



4.3. Budynek nr 38 przy ul. Iwonickiej

Wyceniany lokal znajduje się w budynku wielomieszkaniowym usytuowanym w zabudowie miejskiej wolnostojącej. Budowę zakończono w 2017 roku (wg informacji o budynkach zamieszczonych w Geoportalu miasta Rzeszowa). Jest to obiekt wielorodzinny, murowany, z wykonanym podcieniem, o czterech kondygnacjach nadziemnych z lokalami usługowymi w parterze, z dachem czterospadowym krytym blachodachówką. Powierzchnia zabudowy 834,00m², powierzchnia użytkowa 2742,39m² w tym powierzchnia wyodrębnionych lokali - 1248,03m². Budynek od strony północnej przylega do budynku nr 40 posadowionego na tej samej działce (łącznik stanowi obiekt parterowy). Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne, malowane farbą emulsyjną, z lamperią z tynku mozaikowego, posadzki na klatkach schodowych wykończone płytkami gresowymi, na schodach płytki antypoślizgowe, balustrady stalowe. Ściany zewnętrzne ocieplone, z wykonanym tynkiem elewacyjnym, elewacja w części parterowej wykończona płytkami elewacyjnymi imitującymi kamień, opaska wokół budynku z kostki brukowej. Stolarka okienna PCV, drzwi zewnętrzne do klatki schodowej aluminiowe szklone. Wejście do budynku przez wiatrołap, obiekt z windą. Skrzynki na listy zamontowane na zewnątrz budynku przy drzwiach wejściowych do klatek. Instalacje w budynku: wodno – kanalizacyjna, elektroenergetyczna, gazowa, telekomunikacyjna. Stan techniczno-użytkowy wszystkich elementów scalonych budynku, w którym znajduje się wyceniany lokal, w zakresie jego konstrukcji jest bardzo dobry. Poszczególne elementy budynku dobrze utrzymane i konserwowane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości materiałów użytych do budowy odpowiadają obecnym normom.

Zdjęcia budynku

Budynek od strony wschodniej



Połączenie budynków nr 38 i 40



Budynek – widok w kierunku północnym



Klatka schodowa - parter



Wejście do klatki schodowej od strony wschodniej



Klatka schodowa



4.4. Nieruchomość lokalowa nr 23

Nieruchomość lokalowa nr 23 położona jest w budynku nr 38 przy ulicy Iwonickiej. Lokal składa się z pomieszczeń położonych na trzeciej kondygnacji budynku – tj. drugim piętrze. Łączna powierzchnia użytkowa zgodnie z wypisem z kartoteki lokali i KW wynosi **61,71 m²** (w tym, komórka o powierzchni 6,73m² i balkon o powierzchni 7,82m²). Z prawem własności lokalu nr 23 związany jest udział wielkości 6171/426091 części w nieruchomości wspólnej stanowiącej prawo własności gruntu oraz taki sam udział we współwłasności części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Przedmiotowy lokal składa się z pokoju dziennego z aneksem kuchennym, jednego pokoju, łazienki z wc i przedpokoju. Lokal znajduje się w bardzo dobrym stanie technicznym. Posadzki wykończone panelami i płytkami ceramicznymi. Tynki gładzone, malowane, w pokoju i pokoju dziennym częściowo tapeta dekoracyjna, aneks kuchenny z blatem granitowym, ściana pomiędzy szafkami a blatem wykończona granitem, w łazience ściany i posadzki w całości z okładziną z płytek ceramicznych. Stolarka drzwiowa zewnętrzna drewniana, wewnętrzna płytowa częściowo szklona, stolarka okienna PCV z parapetami z aglomarmuru. Zabudowa meblowa pod wymiar. Do lokalu od strony zachodniej przylega balkon typu loggia wykończony płytkami gresowymi, ściany tynkowane i malowane, w drzwiach balkonowych zamontowana moskitiera, balustrada balkonowa murowana ze stalową poręczą. Ponadto do lokalu przynależy komórka lokatorska usytuowana na poddaszu. Lokal wyposażono we wszystkie niezbędne instalacje. W łazience oraz aneksie kuchennym wykonano ogrzewanie podłogowe, w salonie klimatyzacja (jeden split) oraz domofon. Ogrzewanie gazowe z grzejnikami panelowymi. Standard wykończenia wycenianego lokalu określono jako **typowy**.

Zdjęcia lokalu

Przedpokój



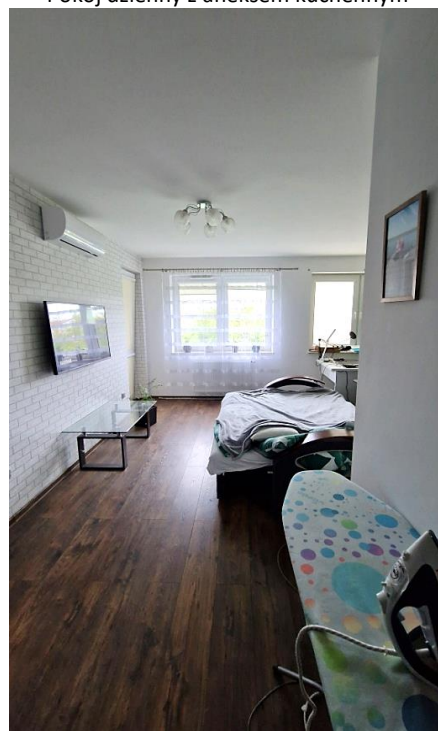
Łazienka



Przedpokój



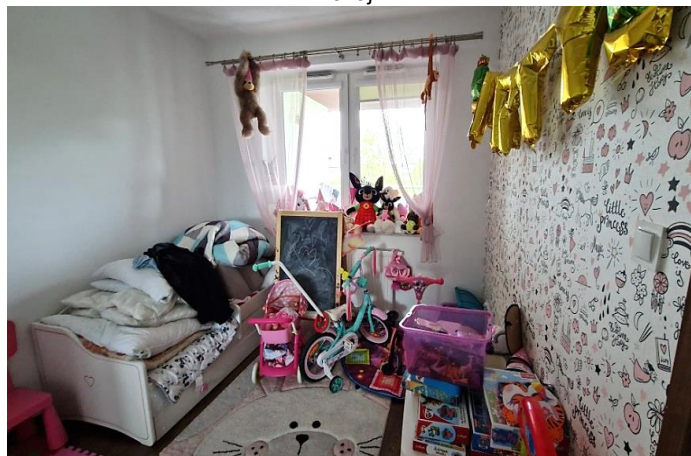
Pokój dzienny z aneksem kuchennym



Pokój dzienny z aneksem kuchennym



Pokój



Aneks kuchenny



Balkon



Ocena stanu technicznego i funkcjonalnego: *Stan techniczny* lokalu ustalono w wyniku oględzin poszczególnych jego elementów z uwzględnieniem okresu, warunków i sposobu eksploatacji, rodzaju, jakości i trwałość zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, rodzaju konstrukcji, wpływu bezpośrednich czynników środowiskowych i wykonanych prac remontowych.

Stan funkcjonalny lokalu ustalono analizując m.in. istniejące rozwiązania użytkowe na wycenianych nieruchomościach i porównując je do aktualnie preferowanych (ocena nowoczesności), zastosowane w obiektach rozwiązania materiałowe, warunki i koszty eksploatacji obiektów, zmiany norm i warunków technicznych (np. zaostreżenie 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 obiektów, zmiany w preferencjach zapotrzebowania na określony typ lokali i budynków.

Dokonując oceny przyjęto założenie, iż przy zużyciu określonym w % stan obiektu odpowiadający sumie średnioważonego stopnia zużycia poszczególnych elementów składowych mieszczący się w granicach od: 0 - 8 określamy jako bardzo dobry, 9 - 25 jako dobry, 26 – 50 jako średni, 51 - 65 jako zadawalający, 66 - 75 jako pogorszony, a powyżej 76 jako zły.

Określenie stopnia zużycia lokalu.

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

i funkcjonalny lokalu nr 23 można ocenić jako bardzo dobry, a ustalony stopień zużycia łącznego elementów lokalu określono na **6%**.

5. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Nieruchomość położona jest na terenie, który nie jest objęty planem zagospodarowania przestrzennego. Aktualny sposób korzystania z nieruchomości to nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym.