

Dot. GKm 81/21

OPERAT SZACUNKOWY
WYCENY NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ
BUDYNKIEM MIESZKALNYM W TRAKCIE REALIZACJI

Zamawiający:

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie Andrzej
Kancelaria Komornicza nr VII
w Rzeszowie, al. Tadeusza Rejtana 53A/301

Przedmiot wyceny:

Prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem
mieszkalnym wolnostojącym w trakcie realizacji

Cel wyceny:

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb egzekucji z
nieruchomości

Lokalizacja adres:

Rzeszów, ul. Porąbki, obręb 225, działka nr 869/11, 869/12, 869/13

Autor wyceny:

Elżbieta Serafin-Kurowiecka

Podpis i pieczęć:

Miejscowość i data: Rzeszów, dnia 22 lutego 2022 roku

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	PRZEDMIOT WYCENY	Przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, składającej się z działek o numerach ewidencyjnych 869/11, 869/12 i 869/13 o łącznej powierzchni 0,2501 ha zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, murowanym, wolnostojącym z garażem w bryle, w trakcie realizacji – przy ulicy Porąbki w Rzeszowie, obręb 225 Budziwój, w gminie Miasto Rzeszów, w powiecie M. Rzeszów, w województwie podkarpackim. Nieruchomość posiada urzędzoną księgę wie-czystą KW Nr RZ1Z/00178354/0, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych. Prawo własności ww. nieruchomości w całości przysługuje firmie MATBEZ Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie.	
2.	ZAKRES WYCENY	Zakres wyceny obejmuje określenie łącznej wartości rynkowej nieruchomości, tj. prawa własności gruntu wraz z prawem własności budynku i budowli, na tym gruncie zlokalizowanych.	
3.	OPIS NIERUCHOMOŚCI	Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Rzeszowie przy ulicy Porąbki, na terenie obrębu 225 Budziwój, pomiędzy ul. Jana Pawła II a ulicą Budziwojską. Jest to peryferyjna strefa miasta Rzeszowa, oddalona od centrum o około 12 km. Obręb 225-Budziwój położony jest w południowej części miasta, w granice którego został przyłączony w 2010 roku. Bezpośrednie sąsiedztwo szacowanej nieruchomości od strony południowej, zachodniej i wschodniej stanowią tereny niezabudowane – grunty orne, łąki, pastwiska, natomiast od strony północnej teren graniczy z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w trakcie realizacji. W dalszym sąsiedztwie od strony wschodniej i zachodniej powstają nowe zabudowania mieszkalne wolnostojące i w zabudowie szeregowej. W kierunku południowo-wschodnim w odległości około 1km zlokalizowany jest budynek OSP, filia Wojewódzkiej Biblioteki Publicznej, Filia Rzeszowskiego Domu Kultury, w odległości około 1,5km przy ulicy Budziwojskiej znajduje się Galeria Budziwój, przedszkole publiczne oraz zespół szkolno-przedszkolny, kościół, cmentarz. Szacowana nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej (ul. Porąbki) poprzez ustanowioną służebność gruntową. Obszar nieruchomości jest płaski. Działki uzbrojone są w doziemną sieć elektroenergetyczną niskiego napięcia, natomiast na działce nr 869/13 znajduje się zewnętrzną skrzynką kablową zlokalizowaną przed budynkiem. Teren całej nieruchomości jest niezagospodarowany, nieutwardzony, stanowi teren będącej w realizacji budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, porośnięty wysoką trawą, nieogrodzony. Na działce nr 869/11 posadowione są słupki ogrodzeniowe. Usytuowanie słupków i informacje uzyskane w trakcie oględzin wskazują na planowane wyгородzenie działki nr 869/11 wraz z działką sąsiednią (tj. 869/6) stanowiącą część innej nieruchomości (objętej KW Nr RZ1Z/00178354/0). Budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, niepodpiwniczony, z garażem dwustanowiskowym w bryle budynku, wykonany w technologii murowanej. Budynek w trakcie realizacji. Na nieruchomości zaprojektowano budynek parterowy z poddaszem użytkowym. Na parterze zaprojektowano cztery strefy: dzienną, nocną, re-kreacyjną i gospodarczą. Dom realizowany jest na planie wieloboku, na dzień oględzin wykonane są ściany zewnętrzne i wewnętrzne parteru, strop nad parterem, w części garażowej brak stropu. Do budynku nie zostały wykonane przyłącza infrastruktury technicznej. Na działce zlokalizowana jest ziemna sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia wraz z zewnętrzną skrzynką elektroenergetyczną. Wyceniana nieruchomość nie jest objęta mpzp.	
4.	CEL WYCENY	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości zabudowanej dla potrzeb egzekucji z nieruchomości.	
5.	METODOLOGIA WYCENY	Wartość rynkową nieruchomości ustalono w podejściu mieszanym, przy zastosowaniu metody pozostałościowej.	
6.	DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI	22 lutego 2022 roku	
7.	WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ KW RZ1Z/00173106/2		882 843,- zł słownie: <i>osiemset osiemdziesiąt dwa tysiące osiemset czterdzieści trzy złotych</i>
	w tym:	wartość rynkowa działki nr ew. 869/11	17 400,- zł słownie: <i>siedemnaście tysięcy czterysta złotych</i>
		wartość rynkowa działki nr ew. 869/12	195 500,- zł słownie: <i>sto dziewięćdziesiąt pięć tysięcy pięćset złotych</i>
		wartość rynkowa działki nr ew. 869/13	265 100,- zł słownie: <i>dwieście sześćdziesiąt pięć tysięcy sto złotych</i>
		wartość budynku	404 843,- zł słownie: <i>czterysta cztery tysiące osiemset czterdzieści trzy złotych</i>
9.	DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	22 lutego 2022 roku	
10.	AUTOR WYCENY, PODPIS I PIECZĘĆ	Elżbieta Serafin-Kurowiecka	

SPIS TREŚCI

1.OKREŚLENIE PRZEDMIOTU, ZAKRESU I CELU WYCENY.....	4
1.PRZEDMIOT WYCENY.....	4
2.ZAKRES WYCENY.....	4
3.CEL WYCENY.....	4
2.PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
4.PODSTAWA FORMALNA.....	4
5.PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE WYCENY.....	4
6.ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	5
7.LITERATURA FACHOWA.....	5
1.DATY ISTOTNE DLA WYCENY.....	6
8.OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	6
8.STAN PRAWNY.....	6
9.STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI.....	7
8.1.1.LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA NIERUCHOMOŚCI.....	7
8.1.2.DOJAZD I DOSTĘP DO NIERUCHOMOŚCI	8
8.1.3.UZBROJENIE TERENU.....	9
8.1.4.ZAGOSPODAROWANIE NIERUCHOMOŚCI.....	9
8.1.5.OPIS BUDYNKU MIESZKALNEGO.....	9
5.PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	13

SPIS TABEL

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU, ZAKRESU I CELU WYCENY

1. Przedmiot wyceny

Zgodnie ze zleceniem zawartym w postanowieniu Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie Andrzeja Kopacza z dnia 07 grudnia 2021 roku, przedmiotem wyceny jest nieruchomość objęta księgą wieczystą KW Nr RZ1Z/00173106/2, położona w Rzeszowie.

W związku z powyższym ustalono, że przedmiotem opracowania jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, składającej się z: działek o numerach ewidencyjnych 869/11, 869/12 i 869/13 o łącznej powierzchni 0,2501 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, murowanym, wolnostojącym z garażem w bryle budynku w trakcie realizacji – przy ulicy Porąbki w Rzeszowie, obręb 225 Budziwój, w gminie Miasto Rzeszów, w powiecie M. Rzeszów, w województwie podkarpackim. Nieruchomość posiada urządzoną księgę wieczystą KW Nr RZ1Z/00173106/2, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych. Prawo własności ww. nieruchomości w całości przysługuje firmie MATBEZ Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie.

2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej składającej się z:

1. prawa własności gruntu zabudowanego – działki nr 869/11, 869/12, 869/13 o łącznej powierzchni 2501m²,
2. prawa własności budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy 292,74 m²,
3. prawa własności budowli i urządzeń – w skład których wchodzi m.in. sieci uzbrojenia terenu, ogrodzenia, podjazdy, chodniki, zagospodarowanie terenu.

W operacie określono wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej obejmującą łączną wartość prawa własności gruntu, prawa własności budynku, budowli i urządzeń związanych z nieruchomością wraz z elementami zagospodarowaniem terenu, i ograniczeniami na niej występującymi. Z uwagi na treść zlecenia podano również wartość poszczególnych części nieruchomości.

3. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości zabudowanej dla potrzeb egzekucji z nieruchomości.

2. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4. Podstawa formalna

Podstawą formalną wyceny jest postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie Andrzeja Kopacza z dnia 07 grudnia 2021 roku w przedmiocie powołania autora niniejszego operatu szacunkowego jako biegłego w sprawie.

5. Podstawy materialno-prawne wyceny

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) 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.2020.1740 z późn. zm.) w zakresie:
 - ❑ przepisów definiujących rodzaj i treść praw, których przedmiotem jest wyceniana nieruchomość Księga II Własność i inne prawa rzeczowe.
3. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982 roku (Tekst jednolity Dz.U. z 2019 roku poz. 2204).

4. Kodeks postępowania cywilnego – ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku (Tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1805) 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”.
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 Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) obejmujące m.in. Noty Interpretacyjne opublikowane przez PFSRM.

6. Źródła danych merytorycznych

1. Wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych - KW Nr RZ1Z/00173106/2 z dnia 22 lutego 2022 roku.
2. Wypis z rejestru gruntów wydany przez Grodzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie w dniu 13 stycznia 2022 roku.
3. Kopia mapy zasadniczej wydana przez Grodzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie w dniu 21 lutego 2022 roku.
4. Decyzja o warunkach zabudowy AR.6730.71.126.2011.AS71 z dnia 07 września 2011 roku wydana na zamierzenie inwestycyjne pod nazwą: „Budowa trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych” na działkach 869/4 i 869/6 obr. 225 położonych w Rzeszowie przy ul. Porąbki, wydana przez Prezydenta Miasta Rzeszowa.
5. Decyzja nr 1209/12 (znak: AR.6740.72.88.2012.KL72) z dnia 31 grudnia 2012 roku zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę (...) inwestycji p.n. „Budynek mieszkalny jednorodzinny wraz z wewnętrznymi instalacjami oraz z zagospodarowaniem działki (chodniki, place, dojścia)” na działce 869/4 obr. 225 położonej przy ul. Porąbki w Rzeszowie.
6. Fotokopie dokumentacji budowlanej, w tym projektu budowlanego udostępnionej przez Wydział Architektury Urzędu Miasta Rzeszowa.
7. Oględziny nieruchomości przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 12 stycznia 2022 roku w ramach opisu i oszacowania.
8. Urząd Miasta Rzeszowa - dane zawarte w aktach notarialnych, dotyczące transakcji nieruchomościami porównywalnymi.

7. Literatura fachowa

1. Szacowanie nieruchomości – Rzeczoznawstwo majątkowe – pod red. J. Dydenko – Wolters Kluwer, Warszawa 2015 rok.
3. Ekonomiczny wymiar nieruchomości – E. Kucharska-Stasiak – Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2016.
4. Podstawy budownictwa dla rzeczoznawców majątkowych i zarządców nieruchomości – M. Kowalska, K. Kupniewski – WACETOB, Warszawa 2020 rok.
5. Sposoby ustalania zużycia technicznego budynków i budowli – H. Hajdasz - PROMIKS, Katowice 1992 rok.
6. Operat szacunkowy w praktyce – B. Wieczorek – Wydawnictwo REM, Łódź 2018.
7. Zasady sporządzania operatów szacunkowych – pod red. A. Nowaka – Educaterra, Olsztyn 2020 rok.

1. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

Data sporządzenia wyceny:	22 lutego 2022 roku
Data określenia wartości przedmiotu wyceny:	22 lutego 2022 roku
Data określenia stanu przedmiotu wyceny:	22 lutego 2022 roku
Data dokonania oględzin nieruchomości:	12 stycznia 2022 roku

8. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

8. Stan prawny

Nieruchomość posiada uregulowany stan prawny i objęta jest księgą wieczystą KW Nr RZ1Z/00173106/2, prowadzoną przez VII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Rzeszowie. Wpisy z poszczególnych działów księgi wieczystej przedstawione zostały poniżej:

KSIEGA WIECZYSTA Nr RZ1Z/00173106/2

Dział I-0: Oznaczenie nieruchomości

Numer działki:	869/11
Obręb ewidencyjny:	225, Budziwój
Położenie:	województwo podkarpackie, powiat M. Rzeszów, gmina Rzeszów M., miejscowość Rzeszów
Sposób korzystania:	R – grunty orne
Numer działki:	869/12
Obręb ewidencyjny:	225, Budziwój
Położenie:	województwo podkarpackie, powiat M. Rzeszów, gmina Rzeszów M., miejscowość Rzeszów
Sposób korzystania:	R – grunty orne
Numer działki:	869/13
Obręb ewidencyjny:	225, Budziwój
Położenie:	województwo podkarpackie, powiat M. Rzeszów, gmina Rzeszów M., miejscowość Rzeszów
Sposób korzystania:	R – grunty orne
Obszar całej nieruchomości:	0,2501 ha

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

- 1 - PRAWO ZWIĄZANE Z WŁASNOŚCIĄ INNEJ NIERUCHOMOŚCI - prawo przejazdu, przechodu pasem o szerokości 4 metrów wzdłuż zachodniej granicy działki 869/1 /KW. NR 5087/ na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działki 869/2.
- 2- PRAWO ZWIĄZANE Z WŁASNOŚCIĄ NIERUCHOMOŚCI - prawo przejazdu, przechodu wzdłuż zachodniej granicy działki 869/3 /KW. NR 15885/ pasem o szerokości 5 metrów na długości 70 metrów na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działki nr 869/4.
- 3 - UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ - nieodpłatna służebność przejazdu i przechodu przez położoną w miejscowości Rzeszów, obr. 225 Budziwój, gm. Rzeszów M., powiat M. Rzeszów, woj. podkarpackie działkę 869/1, dla której Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW. Nr RZ1Z/00172076/5 - pasem o szerokości 1 metra, oddalonym 4 metry od granicy zachodniej granicy tejże działki (869/1), na odcinku od drogi publicznej (Porąbki) do granicy z działką 869/4 - na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy położonych w miejscowości Rzeszów, obr. 225 Budziwój, gm. Rzeszów M., powiat M. Rzeszów, woj. podkarpackie działek: 869/4 dla której Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW. Nr RZ1Z/00173106/2, 869/6 dla której Sąd

Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW. Nr RZ1Z/00178354/0.

Dział II: Własność

Właściciel

MATBEZ Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Szczecinie – w całości.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

1 – INNY WPIS - wnioskiem DZ. KW. 31472/15 w rubr. 3.4.4 ujawniono przyłączenie do egzekucji z nieruchomości kolejnego wierzyciela: WMS Budownictwo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Toruniu (...).

2 – INNY WPIS - wszczęcie egzekucji z nieruchomości objętej tą księgą wieczystą z wniosku wierzycieli: Soroka Michał, Pawłowski Andrzej przeciwko dłużnikowi MATBEZ sp. z o.o. w Rzeszowie ul. Osmeckiego 12/10, 35-506 Rzeszów (...).

Ponadto w tym dziale widnieją dwie wzmianki: z dnia 07 lutego 2017 roku opisana jako „wykreślenie wszczęcia egzekucji” oraz z dnia 27 grudnia 2021 roku opisana jako „wpis zakazu zbywania lub obciążania”.

Dział IV: Hipoteka

3 - Hipoteka umowna łączna w kwocie 1 106 000,00 (jeden milion sto sześć tysięcy) zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Dębicy, Dębica.

4 – Hipoteka przymusowa łączna w kwocie 148 374,05 (sto czterdzieści osiem tysięcy trzysta siedemdziesiąt cztery 05/100) zł na rzecz Andrzeja Pawłowskiego i Michała Adama Soroka.

5 - Hipoteka umowna łączna w kwocie 894 000,00 (osiemset dziewięćdziesiąt cztery tysiące) zł na rzecz Bank Gospodarstwa Krajowego, Warszawa.

Wydruk z Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych z dnia 22 lutego 2022 roku - KW RZ1Z/00173106/2 - stanowi załącznik do niniejszego operatu szacunkowego.

EWIDENCJA GRUNTÓW

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

Tabela 41. Dane ewidencyjne działki gruntowej nr 869/11, 869/12,, 869/13

Właściciel	MATBEZ Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie – udział 1/1		
Obręb	0225 Budziwój		
Jednostka rejestrowa	G.3080		
Nr działki	869/11	869/12	869/13
Opis użytku	RIIIb – grunty orne	RIIIb – grunty orne	Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy
Powierzchnia działki w ha	0,0091	0,1023	0,1387
Powierzchnia łączna działek	0,2501 ha		

Uwaga! Pomiędzy wpisami zamieszczonymi w dziale I-O – Oznaczenie nieruchomości – ww. księgi wieczystej, a danymi z ewidencji gruntów, istnieją rozbieżności dotyczące sposobu korzystania (opisu użytku) dla działki nr 869/13. Wobec powyższego przyjęto dane wykazane w wypisie z rejestru gruntów wydanym przez Grodzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie w dniu 13 stycznia 2022 roku.

9. Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

8.1.1. Lokalizacja szczegółowa nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Rzeszowie przy ulicy Porąbki, na terenie obrębu 225 Budziwój, pomiędzy ul. Jana Pawła II a ulicą Budziwojską. Jest to peryferyjna strefa miasta Rzeszowa, oddalona od centrum o około 12 km. Obręb 225-Budziwój położony jest w południowej części miasta, w granice którego został przyłączony w 2010 roku. Bezpośrednie sąsiedztwo szacowanej nieruchomości od strony południowej, zachodniej i wschodniej

stanowią tereny niezabudowane – grunty orne, łąki, pastwiska, natomiast od strony północnej teren graniczy z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w trakcie realizacji. W dalszym sąsiedztwie od strony wschodniej i zachodniej powstają nowe zabudowania mieszkalne wolnostojące i w zabudowie szeregowej. W kierunku południowo-wschodnim w odległości około 1km zlokalizowany jest budynek OSP, filia Wojewódzkiej Biblioteki Publicznej, Filia Rzeszowskiego Domu Kultury, w odległości około 1,5km przy ulicy Budziwojskiej znajduje się Galeria Budziwój, przedszkole publiczne oraz zespół szkolno-przedszkolny, kościół, cmentarz.

Poniżej przedstawiono położenie nieruchomości, obszar i granice działek nr 869/11, 869/12 i 869/13.



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

Lokalizacja szacowanej nieruchomości



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

Obszar i granice działki nr 869/11, 869/12, 869/13

8.1.2. Dojazd i dostęp do nieruchomości

Szacowana nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej (ul. Porąbki) poprzez ustanowioną służebność gruntową, wytyczona droga dojazdowa jest utwardzona. Dojazd możliwy jest środkami komunikacji indywidualnej. Najbliższy przystanek komunikacji zbiorowej zlokalizowany przy ulicy Budziwojskiej w odległości około 1km.

8.1.3. Uzbrojenie terenu

Obszar nieruchomości jest płaski. Działki uzbrojone są w doziemną sieć elektroenergetyczną niskiego napięcia, natomiast na działce nr 869/13 znajduje się zewnętrzna skrzynka kablową zlokalizowaną przed budynkiem (przy zachodniej granicy działki nr 869/13).

8.1.4. Zagospodarowanie nieruchomości

Szacowana nieruchomość położona jest na trzech działkach o nr ewid. 869/11, 869/12 i 869/13. Teren całej nieruchomości jest niezagospodarowany, nieutwardzony, stanowi teren będącej w realizacji budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, porośnięty wysoką trawą, nieogrodzony. Na działce nr 869/11 posadowione są słupki ogrodzeniowe. Usytuowanie słupków i informacje uzyskane w trakcie oględzin wskazują na planowane wyгородzenie działki nr 869/11 wraz z działką sąsiednią (tj. 869/6) stanowiącą część innej nieruchomości (objętej KW Nr RZ1Z/00178354/0).

Droga dojazdowa, sąsiedztwo i zagospodarowanie nieruchomości

Dojazd do nieruchomości – widok w kierunku południowym



Sąsiedztwo – widok w kierunku wschodnim



Sąsiedztwo od strony południowej



Sąsiedztwo – widok w kierunku zachodnim



Zagospodarowanie działki nr 869/11



Zagospodarowanie działki nr 869/13



8.1.5. Opis budynku mieszkalnego

Budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, niepodpiwniczony, z garażem dwustanowiskowym w bryle budynku, wykonany w technologii murowanej. Budynek w trakcie realizacji. Na nieruchomości zaprojektowano budynek parterowy z poddaszem użytkowym. Na parterze zaprojektowano cztery strefy: dzienną, nocną, rekreacyjną i gospodarczą. Dom realizowany jest na planie wieloboku, na dzień oględzin wykonane są ściany zewnętrzne i

wewnętrzne parteru, strop nad parterem, w części garażowej brak stropu. Budynek posadowiony na gruncie jednorodnym z gliny pylastej w stanie plastycznym, poziom wód gruntowych poniżej poziomu posadowienia fundamentów.

Dane techniczne:

Powierzchnia użytkowa: 263,06 m² + garaż 36,00m²

Powierzchnia zabudowy: 292,74 m²

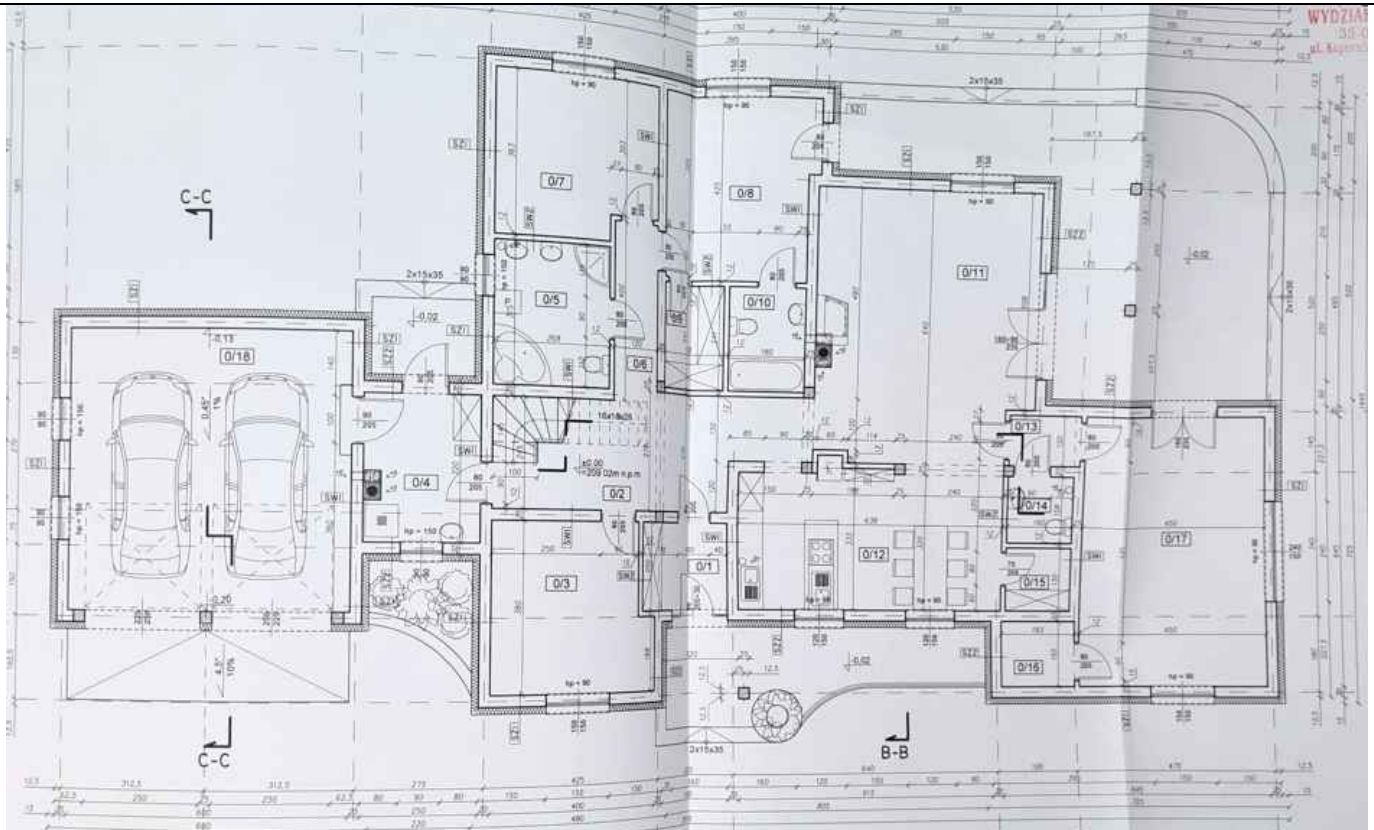
Kubatura netto: 907,52 m³

Maks. wys. dachu nad poziomem terenu: 7,73 m

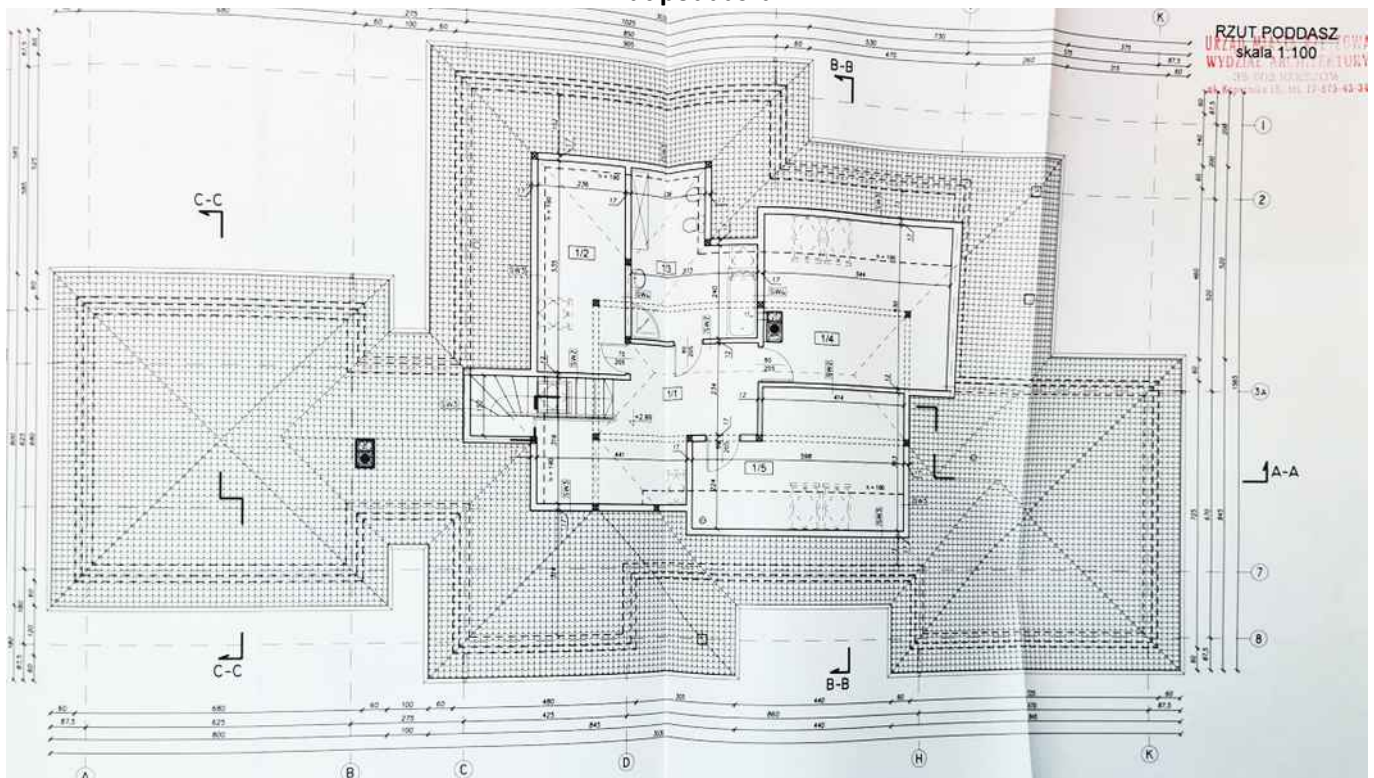
Poniżej zamieszczono zastawienie powierzchni użytkowej zgodnie z projektem technicznym:

Nr	Parter	Powierzchnia (m ²)
0/1	Sień	5,16
0/2	Hall	19,04
0/3	Gabinet	14,14
0/4	Kotłownia	8,00
0/5	Łazienka	8,44
0/6	Korytarz	4,50
0/7	Sypialnia	13,73
0/8	Sypialnia	16,25
0/9	Garderoba	4,29
0/10	Łazienka	4,34
0/11	Pokój dzienny	32,74
0/12	Kuchnia + jadalnia	21,66
0/13	Przedśionek	2,07
0/14	Wc	2,53
0/15	Spiżarnia	2,40
0/16	Pom. gospodarcze	2,83
0/17	Pom. gospodarcze	29,02
0/18	garaż	36,00
PARTER		227,14
Nr	Poddasze	Powierzchnia (m ²)
1/1	Przedpokój	17,19
1/2	Strych	11,16
1/3	Łazienka	12,55
1/4	Sypialnia	17,72
1/5	Sypialnia	13,30
PODDASZE		71,92
ŁĄCZNIE POWIERZCHNIA UŻYTKOWA		299,06

Rzut parteru



Rzut poddasza



Konstrukcja budynku:

Fundamenty:

Ściany fundamentowe:

Ściany:

Strop:

Podciągi, wieńce, nadproża:

Posadzki:

ławy i stropy żelbetowe wylewane z betonu,
murowane z bloczków betonowych na zaprawie cementowej,
zewnętrzne i wewnętrzne murowane z pustaków ceramicznych,
płytowy, żelbetowy, monolityczny, wylany z betonu,
monolityczne żelbetowe, wylewane z betonu.
betonowe.

Do budynku nie zostały wykonane przyłącza sieci infrastruktury technicznej. Na działce nr 869/13 zlokalizowana jest doziemna sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia wraz z zewnętrzną skrzynką elektroenergetyczną. W budynku zgodnie z dokumentacją techniczną zaplanowano przyłącza instalacji elektrycznej, grzewczej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, odgromowej i uziemienia.

Zdjęcia budynku mieszkalnego

Strona zachodnia-frontowa



Strona zachodnia - garaż



Strona południowo-wschodnia



Strona wschodnia



Wnętrze budynku



Wnętrze budynku



Wnętrze budynku



Wnętrze budynku



Wnętrze budynku

Wnętrze budynku



Stan zaawansowania robót

Stan zaawansowania robót oraz ich zakres oceniono na podstawie oględzin nieruchomości, natomiast udział poszczególnych robót w całości inwestycji przyjęto z Biuletynu cen obiektów budowlanych BCO „Sekocenbud” cz. I – obiekty kubaturowe, zeszyt 69/2021 z IV kwartału 2021 roku – obiekt 1110-117.

Lp.	Nazwa elementu	Udział elementu [%]	Stopień wykonania elementu	Stan zaawansowania
1	Roboty ziemne	2,4%	85%	2,0%
2	Fundamenty i ściany podziemia	7,2%	100%	7,2%
3	Izolacje fundamentów i ścian podziemia	1,4%	100%	1,4%
	Razem stan zerowy	11,0%	10,6%	10,6%
1	Ściany nadziemia	11,8%	62%	7,3%
2	Stropy, sklepienia, schody, podesty	7,2%	90%	6,5%
3	Ścianki działowe	0,4%	80%	0,3%
4	Dach - konstrukcja	6,8%	0%	0,0%
5	Dach - pokrycie	8,4%	0%	0,0%
6	Podłoga	1,5%	80%	1,2%
7	Warstwy wyrównawcze pod posadzki	1,6%	0%	0,0%
8	Izolacje p. wilgociowe, cieplne i p. dźwiękowe	3,8%	65%	2,5%
	Razem stan surowy	41,5%	27,2%	17,8%
1	Okna i drzwi zewnętrzne	5,6%	0%	0,0%
2	Drzwi wewnętrzne	2,4%	0%	0,0%
3	Tynki i olicowania	7,6%	0%	0,0%
4	Ściany działowe w technologiach suchych	1,1%	0%	0,0%
5	Roboty malarskie	1,1%	0%	0,0%
6	Posadzki	8,1%	0%	0,0%
	Razem stan wykończeniowy wewnętrzny	25,9%	0,0%	0,0%
1	Elewacje	5,9%	0%	0,0%
2	Różne roboty zewnętrzne	2,6%	0%	0,0%
	Razem stan wykończeniowy zewnętrzny	8,5%	0,0%	0,0%
1	Instalacja elektryczna	2,1%	0%	0,0%
2	Instalacja wodociągowa	1,2%	0%	0,0%
3	Instalacja kanalizacyjna	2,7%	0%	0,0%
4	Instalacja gazowa	0,5%	0%	0,0%
5	Instalacja centralnego ogrzewania	5,2%	0%	0,0%
6	Instalacja teletechniczna	1,4%	0%	0,0%
	Razem instalacje wewnętrzne	13,1%	0,0%	0,0%
		100%		28,43%

Stopień zaawansowania prac budowlanych na dzień oględzin: 28,43%

5. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Dla nieruchomości, która podlega niniejszej wycenie Gmina Miasto Rzeszów nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym przy wycenie przedmiotowej nieruchomości kierowano się przepisami art. 154 ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, czyli zapisami w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Dla nieruchomości została wydana decyzja o warunkach zabudowy AR.6730.71.126.2011.AS71 z dnia 07 września 2011 roku wydana na zamierzenie inwestycyjne pod nazwą: „Budowa

trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych” na działkach 869/4 i 869/6 obr. 225 położonych w Rzeszowie przy ul. Porąbki, oraz decyzja nr 1209/12 (znak: AR.6740.72.88.2012.KL72) z dnia 31 grudnia 2012 roku zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę (...) inwestycji p.n. „Budynek mieszkalny jednorodzinny wraz z wewnętrznymi instalacjami oraz z zagospodarowanie działki (chodniki, place, dojścia)” na działce 869/4 obr. 225 położonej przy ul. Porąbki w Rzeszowie, wydane przez Prezydenta Miasta Rzeszowa.