

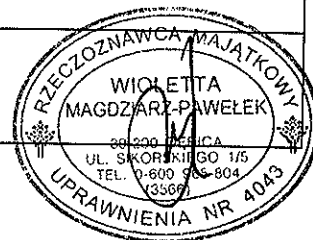
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

Wioletta Magdziarz Pawełek

ul. Rzeszowska 77/40 • 39-200 Dębica

Operat szacunkowy

SYGNATURA AKT	V GU 395/17
POŁOŻENIE	Rzeszów ul. Króla Stanisława Augusta 23/30
ZLECENIODAWCA	Syndyk Masy Upadłości
DATA	06.02.2018
SPORZĄDZIŁ	Wioletta Magdziarz-Pawełek



1.7 Określenie istotnych dat dla opinii

Data sporządzenia opinii	06.02.2018 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu opinii Ustalona w opinii wartość nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem.	06.02.2018 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w opinii stan przedmiotu wyceny	11.01.2018 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	11.01.2018 r.

2.Opis przedmiotu opinii

2.1 Stan prawny nieruchomości

Nieruchomość podlegająca wycenie położona w Rzeszowie przy ul Króla Augusta 23 nie ma uregulowanego stanu prawnego w księdze wieczystej. Według zaświadczenia z Spółdzielni Mieszkaniowej Zodiak w Rzeszowie przy ul. Rejtana 47 wynika, że właścicielem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 30 o powierzchni użytkowej 49,90m² położonego na III piętrze w budynku wielorodzinnym przy ul. Króla Augusta 23 w Rzeszowie jest Maria i Zygmunt Babuła.

2.2 Przeznaczenie nieruchomości

Ze względu na brak ważności od 01.01.2004r miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Rzeszów do niniejszej opinii przyjęto przeznaczenie terenu, na którym znajduje się przedmiotowy budynek z „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - położony jest w obszarze o funkcjach mieszkalnych”.

2.3 Lokalizacja i otoczenie

Szacowany lokal położony jest w budynku wielorodzinnym, czteropiętrowym, przy ul. Króla Stanisława Augusta w Rzeszowie.

Osiedle, na którym zlokalizowany jest szacowany lokal położone jest około 1,5 km od centrum miasta Rzeszów. Na terenie osiedla nie ma zlokalizowanych żadnych zakładów przemysłowych uciążliwych dla środowiska naturalnego. Niewielkie obiekty usługowe i handlowe znajdujące się na terenie osiedla nie wpływają ujemnie na otoczenie.

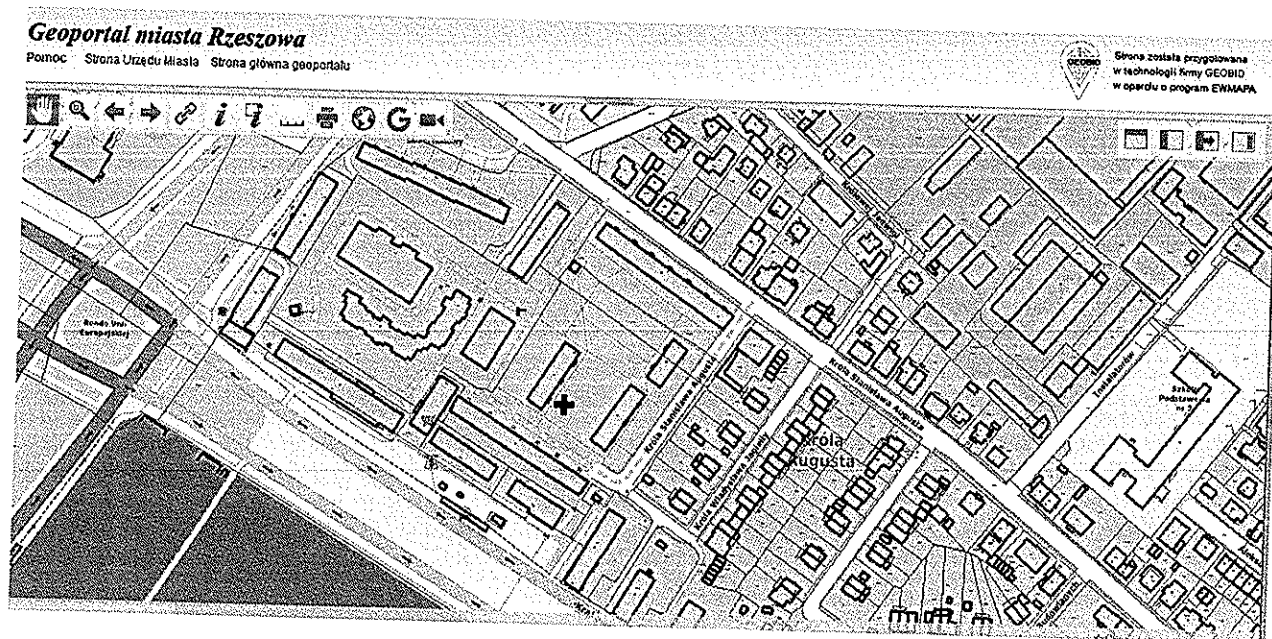
Dojazd do osiedla ulicami lokalnymi (Króla Stanisława Augusta, Władysława Jagiełły). Mimo, że do centrum miasta jest niedaleko (ok. 1,5 – 2,0 km) osiedle ma dogodną komunikację autobusową miejską i podmiejską. Przystanki autobusowe zlokalizowane są na terenie osiedla. Na całym osiedlu obowiązuje zakaz ruchu samochodów ciężarowych. Na terenie osiedla w odległości ok 500 m zlokalizowane są sklepy spożywcze (Biedronka), Galeria Domar, Urząd Pocztowy, Szpital, Wyższa Szkoła Informatyki, Szkoła Podstawowa. Nie brakuje również zieleńców, skwerów i innych terenów zielonych zachęcających do spacerów i rekreacji. Na terenie budynku znajduje się również parking i plac zabaw dla dzieci.

Budynek, w którym znajduje się szacowany lokal usytuowany jest w centralnej części osiedla.

Szacowany lokal położony jest na III piętrze w trzeciej klatce schodowej w budynku wielorodzinnym sześciokondygnacyjnym. W budynku tym znajduje się 35 lokali. Budynek ma trzy klatki schodowe na każdej kondygnacji zamieszkuje trzy rodziny. Wszystkie okna lokali mieszkalnych budynku wychodzą na dwie strony: południowo-wschodnią i północno-zachodnią.

Poszczególne lokale mieszkalne różnią się między sobą wielkością, położeniem na piętrze i nieznacznie funkcjonalnością.

Instalacje: wodociągowo-kanalizacyjna, c.o, gazowa, elektryczna, telefoniczna, domofonowa i telewizji kablowej.



2.4 Stan techniczno-użytkowy szacowanego lokalu

Szacowany lokal mieszkalny położony jest na III piętrze w budynku wielorodzinnym pięciokondygnacyjnym. Wysokość wszystkich pomieszczeń 2,5 m.

Szacowany lokal mieszkalny składa się z dwóch pokoi (w salonie postawiono ściankę działową zyskując trzeci pokój), kuchni, przedpokoju oraz łazienkę i w.c. o powierzchni użytkowej 49,90 m².

Do lokalu mieszkalnego przynależy piwnica. Mieszkanie od strony frontowej z oświetleniem południowo - wschodnim i północno- zachodnim.

Stolarka okienna i balkonowa PCV. Drzwi płycinowe pełne i przeszklone. Na podłogach w salonie, pokojach i przedpokoju położono panele. W kuchni, łazience i w.c. terakota. W pokojach ściany z tynkami cementowo-wapiennymi pomalowane farbą emulsyjną, w przedpokoju na ścianach położono panele ścienne.

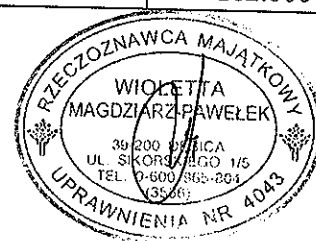
W kuchni ściany z tynkami cementowo - wapiennymi częściowo obłożone płytkami ściennymi, w łazience i w.c. - na ścianach do wys. 1,5m położono płytki ścienne. Funkcjonalność pomieszczeń - średnio korzystna. Standard lokalu i stan techniczny wyposażenia oceniany jest jako przeciętny. Wielkość pomieszczeń jest średnio korzystna.

6. Wynik końcowy wyceny

Oszacowana wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 30 położonego w budynku nr 23 w Rzeszowie przy ulicy Króla Stanisława Augusta wynosi:

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość
1	Wartość rynkowa nieruchomości wg aktualnego stanu	202.000
2.	Wartość dla wymuszonej sprzedaży	162.000

7. Klauzule i zastrzeżenia



- Niniejsza opinia sporządzona została przy zachowaniu możliwej należytej staranności zgodnie z przepisami prawa i Powszechnie Krajowymi Zasadami Wyceny opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
- Niniejsza opinia nie może być opublikowana w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Nie może ona być wykorzystana do żadnego innego celu aniżeli określony w opinii.
- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły udostępnione przez Zamawiającego dokumenty i materiały.
- Opinia opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego. Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.

