

OPERAT SZACUNKOWY

Wycena spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego w miejscowości Rzeszów, ul. Przybosia 9, Osiedle Paderewskiego, działka gruntu nr 1456/2 i 1457/2, obręb nr 208 Nowe Miasto, powiat rzeszowski grodzki, województwo podkarpackie.

Dla niniejszego prawa jest prowadzona księga wieczysta nr RZ1Z/00143569/6.



Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dla potrzeb prowadzonego postępowania upadłościowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie Wydział V Gospodarczy - Sekcja ds. restrukturyzacyjnych i upadłościowych.

Oszacowana wartość:

449.970,00 PLN

**Słownie złotych: czterysta czterdzieści dziewięć tysięcy
dziewięćset siedemdziesiąt**

Sporządził:

Rzeszów, dnia 22.03.2022 r.



KRZYSZTOF TELEGA
BIEGŁY SĄDOWY

przy Sądzie Okręgowym w Rzeszowie
z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego
35-317 Rzeszów, ul. Senatorska 173
tel. 667 976 672, krzysztof.telega@onet.eu

Spis treści

1. Przedmiot i zakres wyceny.....	3
2. Cel wyceny.....	3
3. Podstawy formalne i materialne wyceny.....	3
3.1. Podstawa formalna.....	3
3.2. Podstawy prawne.....	3
3.3. Podstawy metodologiczne.....	3
3.4. Źródła danych merytorycznych (materiały źródłowe).....	4
4. Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.....	4
5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny.....	4
5.1. Stan prawny.....	4
5.2. Stan otoczenia nieruchomości.....	6
5.3. Stan nieruchomości – działki gruntu.....	7
5.4. Stan techniczno-użytkowy budynku wielorodzinnego i lokalu mieszkalnego.....	7
6. Przeznaczenie w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.....	9
7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.....	9
8. Wskazanie rodzaju określanej wartości.....	10
9. Wybór podejścia i metody wyceny.....	10
10. Dane z rynku nieruchomości.....	13
11. Określenie wpływu czasu na zmianę cen.....	13
12. Obliczenie wartości nieruchomości lokalowej.....	14
13. Obliczenie wartości dla wymuszonej sprzedaży.....	17
14. Wynik końcowy wyceny i wnioski.....	19
15. Klauzule i zastrzeżenia.....	19
Załączniki.....	20

1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu położone w miejscowości Rzeszów, ul. Przybosa 9, Osiedle Paderewskiego, działka gruntu nr 1456/2 i 1457/2, obręb nr 208 Nowe Miasto, powiat rzeszowski grodzki, województwo podkarpackie.

Dla niniejszego prawa jest prowadzona księga wieczysta nr RZ1Z/00143569/6.

Zakres wyceny dotyczy określenia wartości rynkowej prawa własności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w udziale przypadającym Upadłemu.

2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dla potrzeb prowadzonego postępowania upadłościowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie Wydział V Gospodarczy - Sekcja ds. restrukturyzacyjnych i upadłościowych.

3. Podstawy formalne i materialne wyceny.

3.1. Podstawa formalna.

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie Syndyka prowadzącego postępowanie upadłościowe w oparciu o postanowienie Sądu Rejonowego w Rzeszowie Wydział V Gospodarczy Sekcja ds. restrukturyzacyjnych i upadłościowych.

3.2. Podstawy prawne.

Podstawę prawną stanowi:

1. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. - tekst jednolity Dz.U.2021 r. z dnia 21 października 2021 poz. 1899.
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. W sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – Dz.U.2021 poz. 555 z dnia 26 marca 2021 r. - tekst jednolity.
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny - Dz.U.2020 z dnia 08.10.2020 r. poz. 1740 - tekst jednolity.
4. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. - Dz.U.2021 z dnia 02.07.2021 r. poz. 1208 - tekst jednolity.
5. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzania opisu i oszacowania nieruchomości. - Dz. U. 2016 z dnia 17.08.2016 r. poz. 1263.
6. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe - Dz.U.2020 z dnia 10.07.2020 r. poz. 1228 - tekst jednolity

3.3. Podstawy metodologiczne.

1. Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Wycena nieruchomości, zasady i procedury – R. Cymerman, A. Hopfer – PFSRM, Warszawa 2006

3. Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości – pod redakcją S. Żróbek – Educatera, Olsztyn 2005,
4. Ile jest warta nieruchomość. - E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel: Poltext, Warszawa 2004 r.
5. Wybrane zagadnienia wyceny nieruchomości a problematyka prawna, ekonomiczna i przestrzenna związana z infrastrukturą techniczną - J. Dąbek, M. Nowakowska, P. Zamroch - Wydawnictwo Replika 2015.
6. Literatura fachowa w zakresie metodologii wyceny.

3.4. Źródła danych merytorycznych (materiały źródłowe).

1. Informacje uzyskane z Urzędu Miasta Rzeszowa dotyczące zagospodarowania przestrzennego.
2. Księga wieczysta nr RZ1Z/00143569/6.
3. Informacje z Urzędu Miasta Rzeszowa na temat nieruchomości gruntowej posadowionego budynku wielomieszkaniowego.
4. Wizja lokalna na nieruchomości dnia 14.03.2022 i 17.03.2022 r, w trakcie której dokonano oględzin lokalu, budynku i otoczenia.
5. Informacje uzyskane na temat budynku obejmującego lokal mieszkalny.
6. Informacje z Urzędu Miasta Rzeszowa na temat cen transakcyjnych kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych.

4. Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.

Data sporządzenia wyceny	22.03.2022
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	22.03.2022
Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	17.03.2022
Data dokonania oględzin nieruchomości	14.03.2022 i 17.03.2022

5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny.

5.1. Stan prawny.

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości ustalono na podstawie księgi wieczystej prowadzonej w VII Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Rzeszowie.

Księga wieczysta nr RZ1Z/00143569/6 – typ księgi: spółdzielcze własnościowe
prawo do lokalu

Dział I-O - oznaczenie nieruchomości:

położenie - PODKARPACIE, RZESZOWSKI, RZESZÓW- NOWE MIASTO.

ul. PRZYBOSIA 9;

Przeznaczenie budynku: DOM JEDNORODZINNY W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ,

Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek: 1456/2, 1457/2; obr. 208

Odrębność: NIE.

Powierzchnia użytkowa budynku: 70,20 m².

Dział I-SP - spis praw związanych z własnością:

Opis spółdzielni mieszkaniowej: SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA LOKATORSKO- WŁA-
SNOŚCIOWA.

Dział II - właściciel:

ELŻBIETA BRACH i BOGUSŁAW BRACH w całości jako WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄT-
KOWA MAŁŻEŃSKA.

Dział III - ciężary i ograniczenia:

Wzmianki:

1. REP.C. / KOMO / 100746 / 21 - 2021-07-07, 11:46:46.

1.1 DZ. KW. / RZ1Z / 34045 / 21 / 1 - 2021-07-07, 12:25:17 - WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EG-
ZEKUCJI.

2. REP.C. / KOMO / 100568 / 21 - 2021-07-07, 09:31:36.

2.1 DZ. KW. / RZ1Z / 34004 / 21 / 1 - 2021-07-07, 10:01:13 - WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EG-
ZEKUCJI.

3. REP.C. / KOMO / 100288 / 21 - 2021-07-06, 14:13:04.

3.1 DZ. KW. / RZ1Z / 33896 / 21 / 2 - 2021-07-06, 14:17:38 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI.

OSTRZEŻENIE: OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZEZ KO-
MORNIAK SĄDOWEGO REWIRU II PRZY SĄDZIE REJONOWYM W RZESZOWIE W SPRAWIE
SYGN. AKT V NG 1693/00 Z DNIA 15.05.2000 I SYGN. AKT. VGCO.113/00 Z DNIA
12.10.2000. PRZYŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI NA WNIOSEK WIERZY-
CIELA PRZEDSIĘBIORSTWA BUDOWLANO INŻYNIERYJMEGO BUDOMAX M.BIAŁY R.-
KUŹNIAR SP.J. PRZYŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI NA WNIOSEK WIERZycIELA PRZEDSIĘ-
BIORSTWO BUDOWLANO INSTALACYJNE BUDOMAX MARIAN BIAŁY, RAFAŁ KUŹNIAR
SP.J. 35-025 RZESZÓW UL. JAGIELLOŃSKA 9 PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI BRACH BOGU-
SŁAW, BRACH ELŻBIETA NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONO-
WEGO W RZESZOWIE Z DNIA 2000-10-24 SYGN.AKT VGCO 114/2000 ORAZ NAKAZU ZA-
PŁATY Z DNIA 2000-05-19 SYGN.AKT. VNG 1692/2000. WNIOSEM DZKW 23101/14 - W
RUBRYCE 3.4.4 - UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE DO WSZCZĘTEJ EGZEKUCJI Z NIERU-
CHOMOŚCI, WIERZycIELA - PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWLANO INSTALACYJNE BUDO-
MAX MARIAN BIAŁY, RAFAŁ KUŹNIAR SP. J. W RZESZOWIE, NA PODSTAWIE TYTUŁU WY-
KONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO W RZESZOWIE Z DNIA 12.10.2000R. SYGN. VNG
1693/00, V GCO.113/00 OPATRZONEGO KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI W DNIU
13.06.2000R. W RUBRYCE: 3.4.1.7 WYKREŚLONO: "PRZYŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI NA
WNIOSEK WIERZycIELA PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWLANO INSTALACYJNE BUDOMAX
MARIAN BIAŁY, RAFAŁ KUŹNIAR SP.J. 35-025 RZESZÓW UL. JAGIELLOŃSKA 9 PRZECIWKO
DŁUŻNIKOWI BRACH BOGUSŁAW, BRACH ELŻBIETA NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKO-
NAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO W RZESZOWIE Z DNIA 2000-10-12 SYGN.AKT. V
GCO.113/00 ORAZ NAKAZU ZAPŁATY Z DNIA 2000-05-15 SYGN.AKT. V NG. 1693/00". Na
rzec

Dział IV - hipoteki:

HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA: 5.124,00 PLN.
HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA: 40.122,67 PLN.
HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA: 7.381,00 PLN.
HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA: 1.490,80 PLN.
HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA: 529,50 PLN.
HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA: 24.419,90 PLN.
HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA: 51,60 PLN.
HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA: 52,00 PLN.
HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA: 1.751,60 PLN.
HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA: 25,60 PLN.

UWAGA: „Szczegółowe dane hipotek w odpisie z księgi wieczystej stanowiącym załącznik do niniejszego operatu.

UWAGA: Grunt, na którym posadowiony jest budynek z przedmiotowym lokalem mieszkalnym stanowi własność Gminy Rzeszów i oddany jest w użytkowanie wieczyste na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Rzeszowie. Przedmiotowe działki gruntu objęte są księgą wieczystą nr RZ1Z/00025720/0. Tym samym grunt nie jest własnością Upadłego ani jego Współmałżonki.

5.2. Stan otoczenia nieruchomości.

Przedmiotowy lokal mieszkalny objęty spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu położony jest przy ul. Przybosia 9 w ramach Osiedla Paderewskiego w centralnej - wschodniej części miasta Rzeszowa. Otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Miasto Rzeszów - największe miasto południowo-wschodniej Polski, stolica województwa podkarpackiego oraz centrum Rzeszowskiego Obszaru Metropolitalnego. Siedziba władz samorządowych i wojewódzkich, instytucji rządowych oraz sądowych. Stanowi centrum ekonomiczne, akademickie, kulturalne i rekreacyjne południowo-wschodniej Polski. Pełni funkcję ważnego ośrodka przemysłu lotniczego, informatycznego, chemicznego, handlowego, budowlanego i usługowego. Tu krzyżują się trasy drogowe: autostrada A-4 zapewniająca dogodne połączenie sieci dróg Europy Zachodniej z Ukrainą i międzynarodowa trasa E-40 Drezno – Kijów. Drogi krajowe nr 9 i 19, umożliwiają najkrótsze połączenie krajów skandynawskich i nadbałtyckich z państwami Europy Środkowo-Wschodniej. Przez Rzeszów prowadzi również magistrala kolejowa E-30 z Zachodu na Wschód, o międzynarodowym znaczeniu gospodarczym. Dużym atutem Rzeszowa jest również Międzynarodowy Port Lotniczy Rzeszów-Jasionka, dysponujący drugim pod względem długości w Polsce pasem startowym. Według danych GUS 31 grudnia 2021 r. Rzeszów liczył 196 812 mieszkańców, a 30 czerwca 2019 r., niecałe 195 tys. mieszkańców. Miasto systematycznie z roku na rok notuje trend wzrostowy co potwierdzają również na bieżąco dane własne Urzędu Miasta Rzeszowa. W mieście znajdują się dwie duże uczelnie państwowe, Uniwersytet Rzeszowski (12 wydziałów) i Politechnika Rze-

szowska, kilka niepublicznych, między innymi Wyższa Szkoła Inżynieryjno-Ekonomiczna, WSPiA Rzeszowska Szkoła Wyższa, Wyższa Szkoła Informatyki i Zarządzania oraz Wyższe Seminarium Duchowne. Rzeszów posiada międzynarodowy port lotniczy oraz Podkarpacki Park Naukowo-Technologiczny ukierunkowany na przemysł nowych technologii. Na terenie miasta działa Specjalna Strefa Ekonomiczna Rzeszów-Dworzysko. W mieście działają trzy konsulaty honorowe: Niemiec, Słowacji i Ukrainy. Rzeszów jest członkiem Unii Metropolii Polskich oraz Stowarzyszenia Eurocities (zrzeszającego miasta europejskie).

Obszar, na którym znajdują się wyceniane nieruchomości jest terenem płaskim w południowo-wschodniej części obrębu Nowe Miasto. Bezpośrednio otaczający teren stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna głównie starsza. W bliskiej odległości od strony wschodniej (ok 100 m) znajduje się zabudowa komercyjna i wielofunkcyjna w tym handlowo-usługowo-biurowa. Najbliższa komunikacja zbiorowa w ciągu ul. Paderewskiego i ul. Rejtana. Obszar położenia przedmiotowej nieruchomości oddalony od centrum miasta Rzeszowa ok. 2 km licząc w linii prostej do rynku miejskiego.

5.3. Stan nieruchomości – działki gruntu.

Działki, na których posadowiony jest budynek obejmujący przedmiotowy lokal mieszkalny posiadają numery ewidencyjne 1456/2 i 1457/2, powierzchnia działek wynosi łącznie 189 m² (obwód ewidencyjny nr 208 Nowe Miasto). Teren w tym obszarze równy, działki łącznie mają kształt wieloboczny zbliżony do wydłużonej litery „q”. Działki nie są zdewastowane i zdegradowane środowiskowo. Teren niezabudowany działki stanowi zielenią ozdobną, komunikacja piesza, w części południowo-wschodniej znajduje się niewielki obiekt tymczasowy - komórka gospodarcza. Lokalizacja charakteryzuje się niewielką intensywnością ruchu drogowego. Działki przylegają bezpośrednio do drogi publicznej z dogodnym dostępem do głównych dróg miejskich.

Dane na temat działki:

- uzbrojenie działki pełne,
- dojazd do działki dobry,
- warunki terenowe bardzo dobre, teren równy,
- warunki lokalizacyjne dobre,
- uwarunkowania uwzględniające usytuowanie nieruchomości w stosunku do obiektów handlowych i usługowych bardzo dobre.

5.4. Stan techniczno-użytkowy budynku wielorodzinnego i lokalu mieszkalnego.

Opis stanu budynku wielorodzinnego.

Podczas wizji lokalnej w dniu 14.03.2022 i 17.03.2022 r. ustalono.

Budynek stanowiący lokal mieszkalny zlokalizowany jest przy ulicy Przybosia nr 9. Układ budynku w zabudowie szeregowej - segment środkowy - stanowiący lokal mieszkalny składa się z trzech kondygnacji nadziemnych.

Budynek usytuowany jest w centralnej części działki nr 1456/2 prostopadle do ulicy Przybosia w pierwszym pasie zabudowy. Budynek został oddany do użytku końcem lat siedemdziesiąty-

ch ubiegłego wieku. Wykonany jest w technologii murowanej, niedocieplony. Fundamenty betonowe, stropy i schody wewnętrzne żelbetowe. Ściany nośne i działowe murowane. Dach pokryty papą termozgrzewalną, obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej. W ramach obiektu przeprowadzano bieżące remonty i naprawy dla właściwego funkcjonowania lokalu mieszkalnego.

Lokalizacja wycenianego budynku w strefie zabudowy obiektami o charakterze mieszkalnym. Warunki środowiskowe korzystne z punktu widzenia przeznaczenia lokalu.

Opis lokalu mieszkalnego, stan techniczny i standard wykończenia

Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 70,20 m². wg zapisów księgi wieczystej oraz dodatkowa powierzchnia użytkowa powstała w wyniku „zabudowania” tarasu dająca dodatkowe 9,05 m².

Łączna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego przyjęta do obliczeń wartości wynosi:
 $70,20 \text{ m}^2 + 9,05 \text{ m}^2 = 79,25 \text{ m}^2$.

Lokal usytuowany jest łącznie na trzech kondygnacjach z wewnętrzną klatką schodową - mieszkanie środkowe w ramach układu przestrzennego (szeregówka środkowa). Lokal mieszkalny składa się łącznie z trzech pokoi, kuchni, łazienki z WC, 2 x WC oraz komunikacji (w tym bardzo wąskiej klatki schodowej) i pomieszczeń gospodarczych. W lokalu dokonano niewielkiej zmiany w zakresie zabudowania tarasu na drugiej kondygnacji nadziemnej powiększając jeden z pokoi (ok 1988 r.). W ramach układu przestrzennego lokal mieszkalny położony w ramach budynku na działkach gruntu nr 1456/2 i 1457/2 dających podjazd i dojście do lokalu w części północnej oraz ogródek przydomowy w części południowej budynku - przedmiotowe obszary ogrodzone.

Lokal wyposażony w instalację wodną, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania własnego zasilanego z pieca na paliwo gazowe oraz instalację elektryczną, gazową i teletechniczną. W jednym z pokoi kominek nieczynny, nigdy nie używany. Lokal mieszkalny na dzień wizji lokalnej zamieszkały.

Wykończenie lokalu: podłoga w pokojach i częściowo w komunikacji pokryta panelami drewnopochodnymi i parkietem drewnianym, w kuchni wykładzina PVC. Stolarka okienna drewniana, drzwi wewnętrzne płycinowe. W kuchni stała zabudowa meblowa, w przestrzeni międzymieblowej częściowo płytki ceramiczne i boazeria drewniana. Tynk wewnętrzny tradycyjny malowany farbami i częściowo pokryty boazerią drewnianą, w klatce schodowej na ścianie kamień naturalny, trepy schodów wykończone drewnem. Częściowo w ramach lokalu stara zabudowa wnękowa. Łazienka i WC wykończona całościowo płytkami ceramicznymi wraz z zabudową wanny.

Stan ogólny lokalu dla potrzeb wyceny w oceniono jako średni, wykończony materiałami klasy standardowej. Lokal poddany remontowi w zakresie rozbudowywanego pokoju ok. 1988 r. Całość lokalu wymaga odświeżenia.

6. Przeznaczenie w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na dzień dzisiejszy obszar, na którym znajduje się nieruchomość gruntowa, jest objęty ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa uchwalonym uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., wraz z późn. zm wraz z Uchwałą nr XXX/595/2020 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27.03.2020 r. w sprawie uchwalenia 4 zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa.

Zgodnie z ustaleniami ww. uchwały wyceniana nieruchomość położona jest w konturze – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.

Na potrzeby niniejszej wyceny dokonano badania poziomu cen rynkowych uzyskiwanych na lokalnym rynku w transakcjach kupna-sprzedaży nieruchomości lokalowych mieszkalnych położonych w budynkach wielorodzinnych.

Rodzaj rynku: nieruchomości lokalowe mieszkalne będące przedmiotem transakcji kupna – sprzedaży usytuowane w budynkach wielorodzinnych starszych kilkudziesięcioletnich.

Obszar rynku: Miasto Rzeszów - obręb 208 Nowe Miasto.

Okres badań cen: analizą objęto w ceny występujące w okresie od lipca 2021 do dnia wyceny.

Pod uwagę wzięto transakcje dotyczące nieruchomości o podobnych powierzchniach, walo-
rach lokalizacyjnych i standardzie technicznym.

Badanie rynku lokalnego dokonano na podstawie aktów notarialnych oraz w oparciu o informacje uzyskane od pośredników w obrocie nieruchomościami. Uwzględniając niniejsze informacje stwierdzono, iż w transakcjach dotyczących lokali mieszkalnych o podobnych cechach osiągnęte były ceny w zakresie od ok. 5.200,00 PLN/m² do ok. 6.700,00 PLN/m² przeliczając w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu.

W badanym okresie stwierdzono, iż na rynku nieruchomości mieszkaniowych pochodzących z rynku wtórnego zawarto stosunkowo dużą ilość transakcji pozwalających na obiektywne oszacowanie wartości nieruchomości lokalowej mieszkalnej. Należy zauważyć, że mieszkania znajdujące się w „wieżowcach” cieszą się podobnym zainteresowaniem. W wielu przypadkach budynki pochodzące z lat pięćdziesiątych, sześćdziesiątych czy siedemdziesiątych ubiegłego wieku zostały poddane generalnym remontom. Podczas analizy rynku stwierdzono, że prawo własności lokalu bądź spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie miało wpływu na osiąganą cenę sprzedaży. Analizowany okres przypadł na czas rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Rzeszowie jednakże w tym czasie nie stwierdzono znaczących zmian średnich cen transakcyjnych w przypadku lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach starszych.

Stwierdzono wzrost cen na rynku pierwotnym w stosunku do lat poprzednich. Na utrzymywanie się stosunkowo stabilnego poziomu cen średnich ma wpływ migracja ludności z mniejszych miejscowości podkarpacia do Rzeszowa. Rynek pracy w takich miastach jak m.in. Jasło, Przemyśl, Kolbuszowa czy Przeworsk jest słaby, natomiast dynamiczny rozwój stolicy podkarpacia jest ogromnym magnesem dla mieszkańców województwa podkarpackiego i nie tylko. Na rzeszowskim rynku nieruchomości lokalowych od kilku lat prym wiodą mieszkania pochodzące z rynku pierwotnego. Spółdzielnie mieszkaniowe i developerzy w ostatnich latach oddają do użytku kilkaset mieszkań rocznie. Są to jednak mieszkania w tzw. stanie developerskim wymagającym jeszcze znacznych nakładów na wykończenie pomieszczeń. Zdarzają się na rynku pierwotnym mieszkania w stanie wykończonym. Powoduje to, że na rynku wtórnym zainteresowaniem cieszą się mieszkania wykończone dobrymi materiałami w nowoczesnej architekturze o bardzo dobrej lokalizacji, z dostępem do obiektów użyteczności publicznej. Na rozpiętość cenową ma wpływ lokalizacja nieruchomości, standard wykończenia, dostępność komunikacyjna, dostęp do placówek handlowo-usługowych oraz dostęp do miejsc parkingowych - szczególnie w ramach strefy płatnego parkowania.

W efekcie przeprowadzonej analizy rynku lokalnego wybrano nieruchomości spełniające kryterium podobieństwa do nieruchomości wycenianej, będące przedmiotem sprzedaży. Dane o tych nieruchomościach (zawarte w tabeli 1) posłużyły do oszacowania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości.

8. Wskazanie rodzaju określanej wartości.

Mając na uwadze cel wyceny określam wartość rynkową nieruchomości.

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

Wartość rynkowa – definicję wartości rynkowej przyjęto zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami art. 151 pkt.1.

„Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozważaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

9. Wybór podejścia i metody wyceny.

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny, stanu prawnego nieruchomości oraz zbioru dostępnych informacji rynkowych o cenach transakcyjnych dla podobnych nieruchomości, dla oszacowania wartości rynkowej uznano za najbardziej właściwe *podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej*.

Podejście porównawcze polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość jej jest porównywalna z cenami, jakie uzyskano za podobne nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanymi ze względu na cechy je różniące i ustalo-

nymi z uwzględnieniem ich zmian na skutek upływu czasu. Zgodnie z § 4 ust.1 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, „Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.” Jednocześnie zgodnie z ust.2 ww. Rozporządzenia oraz mając na uwadze specyfikę wycenianej nieruchomości do jej wyceny zastosowano metodę korygowania ceny średniej.

Natomiast zgodnie z § 4 ust.4 Rozporządzenia: „Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego, i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.”

Określenie wartości dokonano w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami, a w szczególności:

Art. 150.2 Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Art. 152.1 Sposób określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wycen, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.

2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Art. 153. 1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Art. 154.1 Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Art. 156. 1. Rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego.

Opis procedury szacowania.

Zastosowanie metody korygowania ceny średniej wymaga zastosowania następującej procedury szacowania nieruchomości:

- 1) Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- 2) Aktualizacja cen na datę wyceny,
- 3) Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
- 4) Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
- 5) Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
- 6) Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- 7) Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}),
- 8) Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- 9) Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresu współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych,
- 10) Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min}, C_{max}].
- 11) Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

u_i – wielkość i – tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących,

- 12) określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (w niniejszym operacie m^2 powierzchni wycenianego lokalu).

UWAGA: Przedmiotowy budynek mieszkalny objęty jest spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu i w procesie wyceny wykorzystano transakcje tego typu prawem. Właściciele przedmiotowego budynku mieszkalnego nie posiadają prawa do gruntu, który jest własno-

ścią Gminy Rzeszów, oddanym w użytkowanie wieczyste spółdzielni mieszkaniowej. Uwzględniając ten fakt należało dokonać wyceny przedmiotowego prawa do lokalu - niezależnie od jego położenia w układzie przestrzennym (zabudowa szeregowa) - jako budynek mieszkalny objęty spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu i tym samym zastosować przepisy ujęte w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. W ramach rynku nieruchomości lokale mieszkalne są dostępne również jako wielopoziomowe.

10. Dane z rynku nieruchomości.

Tabela 1 - Transakcje lokalami mieszkalnymi objętymi spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu.

Lp	Ulica	nr	Data transakcji	Obręb	Kond.	Powierzchność	Cena transakcyjna	Cena 1 m ²
1	Czecha 12	19	17.02.2022	208	5	86,30	445 000,00	5 156,43
2	Krzyżanowskiego 16	20	21.02.2022	208	5	75,15	400 000,00	5 322,69
3	Twardowskiego 6	34	02.11.2021	208	2	88,40	475 000,00	5 373,30
4	Paderewskiego 1G	28	27.08.2021	208	4	61,32	330 000,00	5 381,60
5	Rejtana 37	10	21.09.2021	208	5	75,30	409 000,00	5 431,61
6	Nazimka 2	109	20.08.2021	208	5	83,80	460 000,00	5 489,26
7	Krzyżanowskiego 6	4	28.10.2021	208	2	65,73	365 000,00	5 553,02
8	Paderewskiego 1C	49	13.07.2021	208	5	61,70	345 000,00	5 591,57
9	Krakusa 1	27	20.10.2021	208	2	78,94	465 000,00	5 890,55
10	Niepodległości 13	38	02.08.2021	208	2	61,73	370 000,00	5 993,84
11	Nazimka 2	46	22.12.2021	208	5	52,90	320 000,00	6 049,15
12	Krakusa 5	19	12.08.2021	208	1	69,80	427 000,00	6 117,48
13	Krakusa 1	2	28.09.2021	208	1	83,80	520 000,00	6 205,25
14	Paderewskiego 1B	8	12.07.2021	208	4	61,15	407 000,00	6 655,76
							Cena śr.	5 729,39

11. Określenie wpływu czasu na zmianę cen.

W przyjętym do analizy okresie czasu nie stwierdzono wpływu czasu na zmianę cen. Czynniki decydującymi o cenie były lokalizacja, dostępność komunikacyjna, stan techniczny, położenie na piętrze dla nieruchomości lokalowych. Analizując ceny w badanym okresie można przyjąć, że średnie ceny transakcyjne były stabilne. Aby można było dokonać określenia czy mamy do czynienia z trendem czasowym potrzebne są co najmniej trzy pary transakcji nieruchomościami podobnymi o jednakowych cechach różniących się jedynie ceną i datą transakcji. W wyniku przeprowadzonej analizy nie udało się znaleźć wystarczającej ilości par takich transakcji. Ponadto w metodyce wyceny jest mowa, że jeżeli w analizowanym okresie mamy wyniki różne co do znaków, należy uznać, że upływ czasu nie wpływa na cenę transakcyjną. W związku z powyższym nie można było jednoznacznie określić trendu czasowego w oparciu

o dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości i do obliczeń przyjęto ceny transakcyjne zawarte w aktach notarialnych.

12. Obliczenie wartości nieruchomości lokalowej.

Zasady branżowe rzeczoznawców majątkowych dopuszczają dwa sposoby określania wag cech rynkowych: matematyczny i z obserwacji rynku. Sposób matematyczny zakłada znalezienie szeregu nieruchomości różniących się tylko jedną cechą, pozostałe cechy równe zasada ceteris paribus, co pozwoli na wyliczenie jej wpływu na wartość. Jednakże badany rynek nieruchomości jest rynkiem zróżnicowanym i założenie, że do obliczeń przyjęto nieruchomości różniące się tylko jedną cechą, bywa błędne.

Drugi sposób polega na analizie preferencji nabywców, obserwacji zachowań rynku, wywiadów z deweloperami i analizie statystyk sprzedaży nieruchomości pochodzących z lokalnych biur pośrednictwa sprzedaży nieruchomości. Informacje te oraz analiza preferencji nabywców lokali mieszkalnych pozwoliła wyłonić następujące cechy cenotwórcze:

- otoczenie (sąsiedztwo),
- dostępność miejsc parkingowych,
- stan techniczny - standard wykończenia,
- dostępność komunikacyjna.

L.p.	Cechy do porównania		Opis
	Wyszczególnienie	Ocena	
1	2	3	5
1	Otoczenie (sąsiedztwo)	bardzo korzystne	otoczenie o dobrej funkcji i renomie, bardzo dobry dostęp do usług i handlu
		korzystne	otoczenie o różnej funkcji i renomie, dobry dostęp do usług i
		niekorzystne	otoczenie uciążliwe lub złej renomie, słaby dostęp do usług i
2	Dostępność miejsc parkingowych	bardzo dobra	miejsca parkingowe dostępne w ramach parkingów zlokalizowanych na nieruchomościach gruntowych, brak obiektów biurowych i handlowo usługowych powodujących zajmowanie miejsc parkingowych mieszkańcom
		dobra	miejsca parkingowe dostępne w niewielkiej ilości na nieruchomości gruntowej oraz na drogach dojazdowych do nieruchomości możliwe obiekty biurowe i handlowo-usługowe powodujące zajmowanie miejsc parkingowych mieszkańcom
		ograniczona	miejsca parkingowe w pobliżu punktów handlowo usługowych i obiektów biurowych narażone na wysoki współczynnik zajętości, strefa płatnego parkowania
3	Stan techniczny - standard wykończenia	dobry	małe zużycie techniczne, standard wykończenia wysoki, wykonany z bardzo dobrych materiałów
		średni	zużycie techniczne zauważalne, standard wykończenia z materiałów standardowych
		zadowalający	widoczne znaczne zużycie poszczególnych elementów, wskazany remont pomieszczeń, słabej jakości materiały
4	Dostępność komunikacyjna	bardzo dobra	położenie w centrum dzielnicy/osiedla z bardzo dobrym dostępem do komunikacji miejskiej i głównych dróg miasta

		dobra	położenie w części śródmiejskiej dzielnicy/osiedla z dobrym dostępem do komunikacji miejskiej i głównych dróg miasta
		ograniczona	położenie na obrzeżach dzielnicy/osiedla z utrudnionym dostępem do komunikacji miejskiej i głównych dróg miasta

Ustalenie zakresu zmienności cen.

cena minimalna – $C_{\min} = 5.156,43 \text{ PLN/m}^2$

cena maksymalna – $C_{\max} = 6.655,76 \text{ PLN/m}^2$

Określenie wag poszczególnych cech rynkowych dla nieruchomości lokalowych.

L.p.	Rodzaj cechy	wsp.	Waga w %
1	Otoczenie (sąsiedztwo)	W1	30%
2	Dostępność miejsc parkingowych	W3	20%
3	Stan techniczny - standard wykończenia	W4	20%
4	Dostępność komunikacyjna	W5	30%
			100%

Określenie ceny średniej:

$$C_{\text{śr}} = (5.156,43 + \dots + 6.655,76) / 14 = 5.729,39 \text{ PLN/m}^2$$

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących:

$$\text{Granica dolna } G_d = C_{\min} / C_{\text{śr}} = 5.156,43 / 5.729,39 = 0,900$$

$$\text{Granica górna } G_g = C_{\max} / C_{\text{śr}} = 6.655,76 / 5.729,39 = 1,162$$

Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań dla lokali mieszkalnych.

Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej dla nieruchomości lokalowych mieszkalnych:

L.p.	Parametry oceny	Charakterystyka nieruchomości		Nieruchomość wyceniana
		C min	C max	
1	Powierzchnia mieszkania	86,30	61,15	79,25
2	Stan techniczny budynku	dobry	dobry	średni
3	Stan techniczny lokalu	zadowalający	dobry	średni
4	Dostęp do infrastruktury miej-	dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
5	Dojazd	dobry	bardzo dobry	dobry
6	Lokalizacja ogólna	Czecha 12	Paderewskiego 1B	Przybosia 9
7	Sąsiedztwo	korzystne	bardzo korzystne	korzystne
8	Uzyskana cena w PLN za 1 m ²	5 156,43	6 655,76	X
9	Data transakcji	17.02.0222	12.07.2021	X

Cechy rynkowe nieruchomości przyjętych do porównań.

Wyceniana nieruchomość w ocenie przyjętych do porównania cech nieruchomości przedstawia się następująco:

L.p.	Wyszczególnione cechy do porównań	Charakterystyka porównywalnych nieruchomości		
		C min	C max	nieruchomość wyceniana
1	Otoczenie (sąsiedztwo)	korzystne	bardzo korzystne	korzystne
2	Dostępność miejsc parkingowych	ograniczona	bardzo dobra	dobra
3	Stan techniczny - standard wykończenia	zadowalający	dobry	średni
4	Dostępność komunikacyjna	ograniczona	bardzo dobra	dobra

Tabela określająca sumę współczynników korygujących.

L.p.	Cechy rynkowe	Udział cechy w %	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników u_i
1	2	3	4		5
1	Otoczenie (sąsiedztwo)	30,00%	0,270	0,349	0,270
2	Dostępność miejsc parkingowych	20,00%	0,180	0,232	0,206
3	Stan techniczny - standard wykończenia	20,00%	0,180	0,232	0,206
4	Dostępność komunikacyjna	30,00%	0,270	0,349	0,309
	Suma	100,00%	0,900	1,162	0,991

Obliczenia wartości 1 m² powierzchni nieruchomości lokalowej mieszkalnej dokonano wg poniższego wzoru:

$$W_{1m^2} = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

$$C_{sr} = 5.729,39 \text{ PLN/m}^2$$

$$W_{1m^2} = 5.729,39 \times 0,991 = 5.677,82 \text{ PLN/m}^2$$

Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu $W_{R \text{ nier.}}$:

$$W_{R \text{ nier.}} = 79,25 \text{ m}^2 \times 5.677,82 \text{ PLN/m}^2 = 449.967,45 \text{ PLN}$$

Wartość po zaokrągleniu:

$$W_{R \text{ nier.}} = 449.970,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: czterysta czterdzieści dziewięć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt

Wartość udziału 1/2 części przypadającej Upadłemu:

$$W_{R \text{ nier. udział 1/2}} = 1/2 \times 449.970,00 \text{ PLN} = 224.985,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: dwieście dwadzieścia cztery tysiące dziewięćset osiemdziesiąt pięć

13. Obliczenie wartości dla wymuszonej sprzedaży.

Definicje i synonimy dla słowa „wymuszenie” determinują charakter omawianej wartości. W dotychczas obowiązujących standardach zawodowych rzeczoznawców majątkowych – „Zielona Księga”, wartość dla wymuszonej sprzedaży zdefiniowana była w Standardzie III.1. pt. „Wartość rynkowa jako podstawa wyceny”, jako jeden z rodzajów kategorii wartości rynkowej. Wartość dla wymuszonej sprzedaży definiowana była jako wartość rynkowa przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży. Natomiast rzeczoznawca majątkowy określający wartość „rynkową” dla wymuszonej sprzedaży, miał, zgodnie z ówczesnym Standardem, obowiązek określić w operacie szacunkowym i uzasadnić powyższe ograniczenia, których uwzględnienie uznał za konieczne, lub które wynikały z umowy z zamawiającym.

Należy przypomnieć, że wartość rynkowa wymaga, aby w szczególności:

- strony transakcji miały stanowczy zamiar zawarcia umowy sprzedaży, działały z rozeznaniem i postępowały rozważnie, nie znajdując się w sytuacji przymusowej,
- upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku.

W aktualnie obowiązujących zasadach branżowych, wchodzących w skład zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) uchwalonych i wdrożonych wśród swoich członków przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM), wartość dla wymuszonej sprzedaży została w sposób zasadny włączona do katalogu wartości nierynkowych. Krajowy Standard Wyceny Podstawowy Nr 2 (KSWP 2) – „Wartości inne niż wartość rynkowa” definiuje wartość dla wymuszonej sprzedaży jako kwotę pieniężną, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży. Ten warunek – presji, przymusu, konieczności sprzedaży – jest główną cechą tej wartości. Z tego powodu wartość ta będzie różna od wartości rynkowej nieruchomości.

Znalazło to odzwierciedlenie w dalszej interpretacji tej wartości w KSWP 2, który wyjaśnia, że przy określaniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę to, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej, co powoduje, że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby można było uzyskać cenę rynkową. Wartość ta również:

- powinna odzwierciedlać kwotę, jaką gotów jest zaakceptować sprzedający przy sprzedaży wymuszonej;
- powinna ona również odzwierciedlać konkretne i ważne dla niego okoliczności, znane rzeczoznawcy majątkowemu, a nie okoliczności, w jakich działałby hipotetyczny sprzedający według definicji wartości rynkowej.

Ponieważ jednak wszelkie przyczyny i natura przymusu sprzedaży nieruchomości mogą nie być znane rzeczoznawcy majątkowemu, to z obiektywnych przyczyn nie będzie mógł ich uwzględnić w procesie wyceny nieruchomości.

Należy podkreślić, że aktualna definicja wartości dla wymuszonej sprzedaży, zawarta w PKZW jest spójna z definicją zawartą w Międzynarodowych Standardów Wyceny (MSW, edycja 8,

2007). Nie ma również różnic definicyjnych i interpretacyjnych w porównaniu z Europejskimi Standardami Wyceny (ESW, Tegova, 6 edycja 2009) czy Red Book (RB, RICS, 6 edycja 2007), obowiązującymi od 1.01.2008 r.).

MSW zajmują się wartością dla wymuszonej sprzedaży w standardzie MSW 2 „Wartości nie-rynkowe jako podstawa wyceny”. Termin „sprzedaż wymuszona” jest tam definiowany jako sprzedaż mająca miejsce w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod przymusem sprzedaży i/lub odpowiedni okres ekspozycji na rynku nie jest możliwy. Cena osiągnięta w takich okolicznościach nie spełni kryteriów definicji wartości rynkowej. Cena, jaka może zostać w tych okolicznościach osiągnięta, będzie zależeć od natury presji wywieranej na sprzedającego lub przyczyn, dla których odpowiedni marketing nie może zostać zastosowany. Może również odzwierciedlać konsekwencje, jakie poniesie sprzedający w przypadku niezrealizowania sprzedaży w konkretnym okresie. Jeżeli natura i przyczyny ograniczeń ciążących na sprzedawcy nie są znane, nie da się w sposób realistyczny przewidzieć ceny osiągalnej w sprzedaży wymuszonej. Cena, za jaką gotów jest zaakceptować sprzedający w sprzedaży wymuszonej, będzie odzwierciedlać konkretne, istniejące dla niego okoliczności, w jakich działałby hipotetyczny sprzedający według definicji wartości rynkowej. Cena osiągnięta w warunkach sprzedaży wymuszonej może być jedynie przypadkowo zbieżna z wartością rynkową lub którąkolwiek inną zdefiniowaną w MSW 2. Nie jest ona podstawą wyceny, jako że sprzedaż wymuszona to opis sytuacji, w której następuje przeniesienie prawa, a nie odrębny cel wyceny.

Biorąc pod uwagę rodzaj wycenianej nieruchomości i jej atrybuty:

- układ funkcjonalny,
- lokalizację i dojazd,
- stan techniczny i standard wykończenia,
- wiek nieruchomości i stopień zużycia.

przyjęto wskaźnik obniżenia wartości na poziomie 75 %.

$$W_R = 449.970,00 \text{ PLN} \times 0,75 = 337.477,50 \text{ PLN}$$

Wartość dla wymuszonej sprzedaży po zaokrągleniu:

$$W_R = 337.480,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: trzysta trzydzieści siedem tysięcy czterysta osiemdziesiąt

Wartość dla wymuszonej sprzedaży udziału 1/2 części przypadającej Upadłemu:

$$W_{R \text{ nier. udział } 1/2} = 1/2 \times 337.480,00 \text{ PLN} = 168.740,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: sto sześćdziesiąt osiem tysięcy siedemset czterdzieści

14. Wynik końcowy wyceny i wnioski.

Określona w niniejszym operacie wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu opisanego w księdze wieczystej nr RZ1Z/00143569/6, określona na dzień 22.03.2022 r. wynosi 449.970,00 PLN; słownie złotych: czterysta czterdzieści dziewięć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt.

Wartość udziału 1/2 części przypadającej Upadłemu: 224.985,00 PLN; słownie złotych: dwieście dwadzieścia cztery tysiące dziewięćset osiemdziesiąt pięć.

Wycenę przeprowadzono na podstawie zbioru nieruchomości podobnych położonych na terenie miasta Rzeszowa - obręb 208, których transakcje przeprowadzono w okresie od lipca 2021 r. do dnia wyceny.

W procesie wyceny uzyskano wartość 1 m² w wysokości: 5.677,82 PLN/m². Uzyskana wartość rynkowa jest najbardziej zbliżona do ceny jaką można za przedmiotowy lokal uzyskać na wolnym rynku. Lokal w ogólnym średnim stanie technicznym i niekorzystnym układzie funkcjonalnym (w tym wąska klatka międzykondygnacyjna), położony w dobrym układzie komunikacyjnym miasta, z bardzo dobrym dostępem do infrastruktury miejskiej.

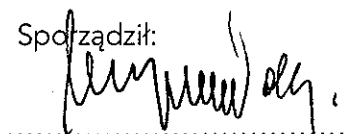
Wartość ta mieści się w przedziale zmienności cen rynkowych nieruchomości podobnych ustalonym w trakcie analizy rynku.

15. Klauzule i zastrzeżenia.

1. Operat wykonano zgodnie z przepisami prawa przy wykorzystaniu metodyki określonej przez Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Operat może być wykorzystany wyłącznie do celu, w jakim został sporządzony.
3. Stan techniczny wycenianego obiektu został określony tylko dla celów wyceny i nie jest ekspertyzą techniczną.
4. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych.
5. Zgodnie z art 155 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. - tekst jednolity Dz.U.2021 r. z dnia 21 października 2021 poz. 1899: „Wykorzystane w operacie szacunkowym dane poświadczone przez rzeczoznawcę majątkowego mogą mieć formę wypisów i wrysów z dokumentów lub rejestrów, o których mowa w ust. 1.”
6. Obliczeń dokonano przy wykorzystaniu programu NUMBERS 11.2.
7. Oszacowana wartość jest wartością netto, bez podatku VAT.

KRZYSZTOF TELEGA
BIEGŁY SĄDOWY
przy Sądzie Okręgowym w Rzeszowie
z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego
35-317 Rzeszów, ul. Senatorska 173
tel. 667 976 672, krzysztof.telega@onet.eu

Sporządził:

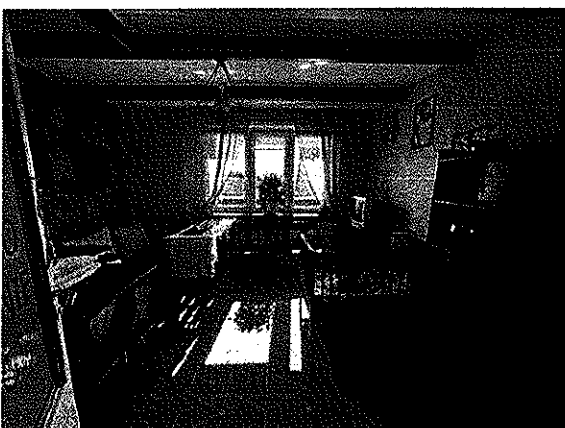
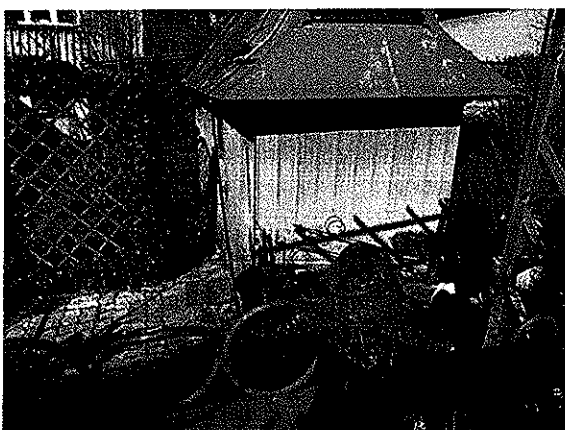


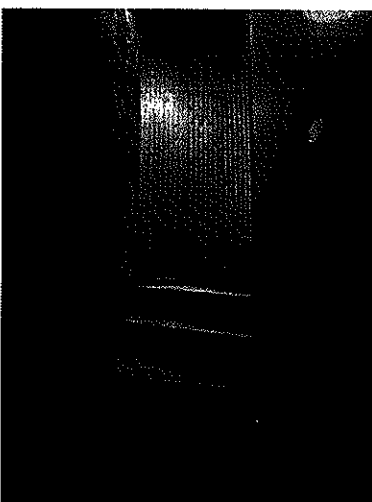
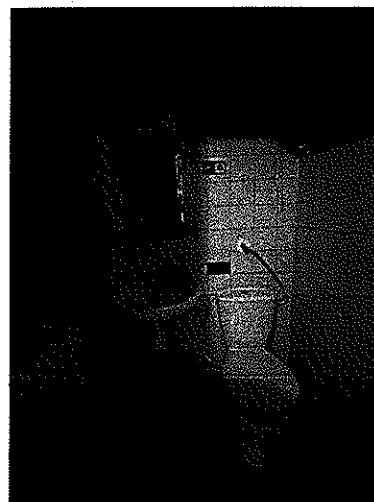
Załączniki

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Usytuowanie budynku na mapie Rzeszowa.
3. Odpis elektroniczny z księgi wieczystej RZ1Z/00143569/6.
4. Informacja o działkach.
5. Wydruk z mapy zasadniczej z systemu <http://osrodek.erzeszow.pl>.

Załącznik nr 1

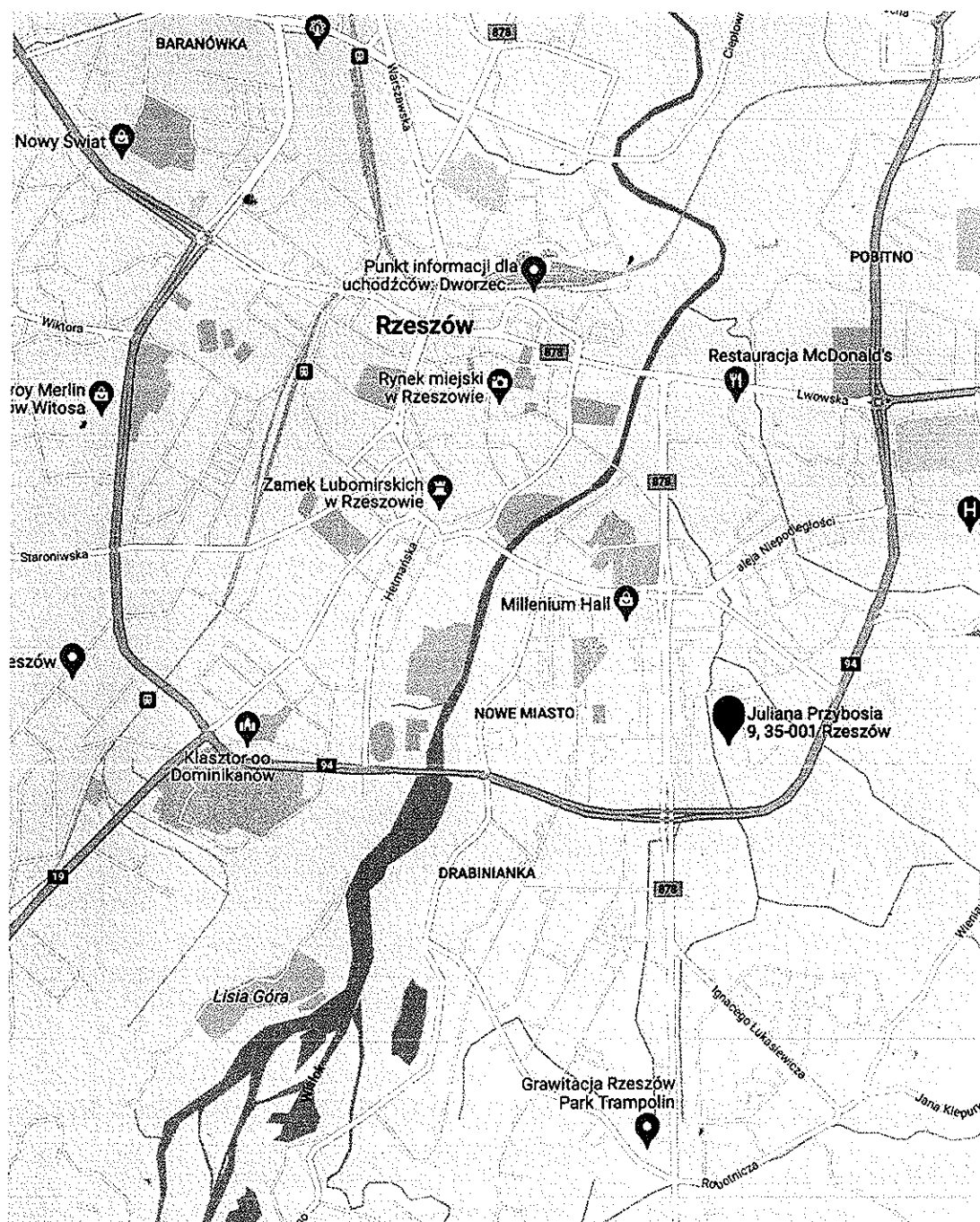
Dokumentacja fotograficzna.





Załącznik nr 2

Usytuowanie lokalu przy ul. Przybosa 9 na mapie.



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR RZ1Z/00143569/6, STAN Z DNIA 2022-03-09 10:38

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RZESZOWIE, VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RZ1Z
SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

Dział I-O Dział I-Sp Dział II Dział III Dział IV

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	1
-----------------------------	---	-------------------	---

Budynki

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu	1
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, miejscowość)	Lp. 1.	1	PODKARPACKIE, RZESZOWSKI, RZESZÓW- NOWE MIASTO		
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	PRZYBOSIA 9				
Powierzchnia użytkowa budynku	70,2000 M2				
Przeznaczenie budynku	DOM JEDNORODZINNY W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ				
Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek (numer księgi wieczystej, numer obrębu ewidencyjnego, numer działki ewidencyjnej)	Lp. 1.	208, 1456/2			
	Lp. 2.	208, 1457/2			
	Lp. 3.	/ 00005502/			
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	NIE				

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu	---
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	W DZIALE I-O ŁAMIE 8 WPISANO NA WNIOSEK DZ.KW. 3500-501/05		
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy	
-------------	--

wpisu
1

ZASWIADCZENIE NC-0121/64/05, 2005-02-08, SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA LOKATORSKO- WŁASNOŚCIOWA, RZESZÓW; 6
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./00003500/05/, 2005-03-16 13:50:00, 2005-04-25 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

procedowanej przez SĄD REJONOWY W RZESZOWIE, VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RZ1Z

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

Dział I-O | Dział I-SP | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Opis spółdzielni mieszkaniowej			Nr podstawy wpisu
Nazwa spółdzielni mieszkaniowej	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA LOKATORSKO- WŁASNOŚCIOWA		2

Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	
W DZIALE I-SP ŁAMIE 3 WPISANO NA WNIOSEK DZ.KW. 3500-501/05		---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	ZAŚWIADCZENIE , NC-0121/64/05, 2005-02-08, SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA LOKATORSKO- WŁASNOŚCIOWA W RZESZOWIE; 18,6 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./00003500/05/, 2005-03-16 13:50:00, 2005-04-25 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>

Powiód

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV

1. REP.C. / KOMO / 100746 / 21 - 2021-07-07, 11:46:46

- DZ. KW. / RZIZ / 33896 / 21 / 2 - 2021-07-06, 14:17:38 - WPIS WSZCZĘCIA
3.1 EGZEKUCJI

Lp. 1.	Nr podstawy wpisu
	7, 8, 10, 22, 23
Numer wpisu	1
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO REMIUR II PRZY SĄDZIE REJONOWYM W RZESZOWIE W SPRAWIE SYGN. AKT V NG 1693/00 Z DNIA 15.05.2000 I SYGN. AKT. V.GCO.113/00 Z DNIA 12.10.2000
Rodzaj zmiany	PRZYŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI NA WNIOSEK WIERZYTELA PRZEDSIĘBIORSTWA BUDOWLANO INŻYNIERYJNEGO BUDOMAX M. BIAŁY R. KUŹNIAK SP.J.
Lp. 1.	PRZYŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI NA WNIOSEK WIERZYTELA PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWLANO INSTALACYJNE BUDOMAX MARIAN BIAŁY, RAFAŁ KUŹNIAK SP.J. 35-025 RZESZÓW UL. JAGIELLOŃSKA 9 PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI BRACH BOGUSŁAW, BRACH ELŻBIETA NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO W RZESZOWIE Z DNIA 2000-10-24 SYGN. AKT VGCO 114/2000 ORAZ NAKAZU ZAPŁATY Z DNIA 2000-05-19 SYGN. AKT. VNG 1692/2000
Lp. 2.	WNIOSEM DZKW 23101/14 - W RUBRYCE 3.4.4 - UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE DO WSZCZĘTEJ

Lp. 3.	EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, WIERZycIELA - PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWLANO INSTALACYJNE BUDOMAX MARIAN BIAŁY, RAFAŁ KUŹNIAK SP. J. W RZESZOWIE, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO W RZESZOWIE Z DNIA 12.10.2000R. SYGN. VNG 1693/00. V GCO. 113/00 OPATRZONEGO KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI W DNIU 13.06.2000R.	
Lp. 4.	"PRZYRĄCZENIE DO EGZEKUCJI NA WNIOSK WIERZycIELA PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWLANO INSTALACYJNE BUDOMAX MARIAN BIAŁY, RAFAŁ KUŹNIAK SP. J. 35-025 RZESZÓW UL. JAGIELLOŃSKA 9 PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI BRACH BOGUSŁAW, BRACH ELŻBIETA NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO W RZESZOWIE Z DNIA 2000-10-12 SYGN. AKT. V GCO. 113/00 ORAZ NAKAZU ZAPŁATY Z DNIA 2000-05-15 SYGN. AKT. V NG. 1693/00"	
Lp. 1.	PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWLANO INŻYNIERYJNE BUDOMAX M. BIAŁY R. KUŹNIAK SP. J., RZESZÓW	
Lp. 2.	PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWLANO INSTALACYJNE BUDOMAX MARIAN BIAŁY, RAFAŁ KUŹNIAK SPÓŁKA JAWNA, RZESZÓW	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	7	ZAWIADOMIENIE O SZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIA DO ZAPŁATY DŁUGU , II KM 898/06, 2006-07-20, KOMORNIK SĄDOWY REWIRU II PRZY SĄDZIE REJONOWYM W RZESZOWIE, RZESZÓW; 35 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu); DZ. KW./RZ1Z/00012959/06/001, 2006-07-25 10:56:19, 2006-12-29-14.14.09.853115, NIE, 30-34 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpisyw, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
8	4	ZAWIADOMIENIE O SZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIA DO ZAPŁATY DŁUGU , II KM 899/06, 2006-07-21, KOMORNIK SĄDOWY REWIRU II PRZY SĄDZIE REJONOWYM W RZESZOWIE; 43 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca, położenie dokumentu - numer karty akt)
10	10	DZ. KW./RZ1Z/00012960/06/001, 2006-07-25 10:59:47, 2007-01-02-13.37.47.547879, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpisyw, chwila wpisu, czy z urzędu)
		ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , II KM 1276/07, 2007-10-16, KOMORNIK SĄDOWY REWIRU II

22	PRZY SĄDZIE REJONOWYM W RZESZOWIE; 468 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RZ1Z/00020290/07/001, 2007-10-19 10:34:41, 2008-02-13-13.26.13.71965, NIE, 463-466 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 1277/07, 2014-08-01, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W RZESZOWIE; 695 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RZ1Z/00023101/14/001, 2014-08-14 14:28:00, 2014-10-06-10.08.44.092060, NIE, 693-694,697,703 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
23	POSTANOWIENIE, KM 1277/07, 2016-06-09, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W RZESZOWIE STANISŁAW RÓŻAŃSKI KANCELARIA KOMORNICZA W RZESZOWIE; 716 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RZ1Z/00024843/20/001, 2020-07-01 14:31:00, 2021-02-10-11.58.06.132838, NIE, 712-714 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RZESZOWIE, VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RZ1Z
SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

Dział I-O | Dział I-SP | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA
Suma (słownie), waluta	5124,00 (PIĘĆ TYSIĘCY STO DWADZIEŚCIA CZTERY) ZŁ
Inne informacje	HIPOTEKA JAKO NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z USTAWOWYMI ODSETKAMI OD DNIA 31.01.2000R. DO DNIA ZAPŁATY ORAZ KOSZTAMI PROCESU: 4105,50ZŁ
Wierzyciel hipoteczny	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWLANO-INSTALACYJNE "BUDOMAX" BIAŁY, KUŹNIAR SP. JAWNA, RZESZÓW, 69032482800000
Lp. 2.	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA
Suma (słownie), waluta	40122,67 (CZTERDZIEŚCI TYSIĘCY STO DWADZIEŚCIA DWA 67/100) ZŁ
Inne informacje	HIPOTEKA USTANOWIONA WRAZ Z USTAWOWYMI ODSETKAMI OD DNIA 07.04.1999R. DO DNIA ZAPŁATY ORAZ KOSZTAMI PROCESU: 8730,10ZŁ
Wierzyciel hipoteczny	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWLANO-INSTALACYJNE "BUDOMAX" BIAŁY, KUŹNIAR SP. JAWNA, RZESZÓW, 69032482800000
Lp. 3.	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA
Suma (słownie), waluta	7381,00 (SIĘDEM TYSIĘCY TRZYSTA OSIEMDZIESIAT JEDEN) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU SKŁADEK

Inne informacje

ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZALEGŁOŚCI W OPŁACANIU NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA ŁĄCZNĄ KWOTĘ 7.381,00ZŁ ZA OKRES: 01.1999-12.1999 WRAZ Z ODSETKAMI LICZONYMI OD TERMINU PŁATNOŚCI POSZCZEGÓLNYCH SKŁADEK DO DNIA ZAPŁATY WŁĄCZNIE

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RZESZOWIE, RZESZÓW, 00001775600180
---	--------	---

Lp. 4.

Nr podstawy wpisu

Numer hipoteki (roszczenia)		4		12
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta		1490,80 (JEDEN TYSIĄC CZTERYSTA DZIEWIĘCDZIESIAT 80/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU SKŁADEK	
Inne informacje				
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RZESZOWIE, RZESZÓW, 00001775600180	Nr podstawowy wpisu
Lp. 5.	---			
Numer hipoteki (roszczenia)		5		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta		529,50 (PIĘĆSET DWADZIEŚCIA DZIEWIĘĆ 50/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU SKŁADEK	13
ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZALEGŁOŚCI W OPŁACANIU NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA ŁĄCZNĄ KWOTĘ 529,50ZŁ ZA OKRES: 01.1999-12.1999 WRAZ Z ODSETKAMI LICZONYMI OD TERMINU PŁATNOŚCI POSZCZEGÓLNYCH SKŁADEK DO DNIA ZAPŁATY WŁĄCZNIE				
Inne informacje				
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RZESZOWIE, RZESZÓW, 00001775600180	

Lp. 6.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	6	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA	14
Suma (słownie), waluta	24419,90 (DWADZIEŚCIA CZTERY TYSIĄCE CZTERYSTA DZIEWIĘTNĄSCIE 90/100) ZŁ	
Wierzycielność i stosunek prawny (numer wierzycielności / wierzycielność)	Lp. 1. 1 NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU SKŁADEK ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZALEGŁOŚCI W OPLACANIU NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA ŁĄCZNĄ KWOTĘ 24419,90ZŁ ZA OKRES: 01.2000-12.2003 WRAZ Z ODESEKAMI LICZONYMI OD TERMINU PŁATNOŚCI POSZCZEGÓLNYCH SKŁADEK DO DNIA ZAPŁATY WŁĄCZNIE	
Inne informacje		
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. 1 ODDZIAŁ W RZESZOWIE, RZESZÓW, 00001775600180	
Lp. 7.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	7	15
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA	
Suma (słownie), waluta	51,60 (PIĘCDZIESIĄT JEDEN 60/100) ZŁ	
Wierzycielność i stosunek prawny (numer wierzycielności / wierzycielność)	Lp. 1. 1 NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM ZABEZPIECZENIE SPŁATY NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU KOSZTÓW EGZEKUCYJNYCH I KOSZTÓW UPOMNIEŃ NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRES: 01.2000-12.2003	
Inne informacje		
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. 1 ODDZIAŁ W RZESZOWIE, RZESZÓW, 00001775600180	
Lp. 8.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	8	16
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA	
Suma (słownie), waluta	8449,20 (OSIEM TYSIĘC CZTERYSTA CZTERDZIEŚCI DZIEWIĘĆ 20/100) ZŁ	
Odeiski (rodzaj)	USTAWOWE	
Wierzycielność i stosunek prawny (numer wierzycielności / wierzycielność)	Lp. 1. 1 NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM-SKŁADKI NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES: 01.2000 - 02.2004 WRAZ Z ODESEKAMI ZA ZWŁOKĘ OD	

Wierzyciel hipoteczny		[NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ]	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RZESZOWIE, WARSZAWA, 00001775600180	
Lp. 9.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	9		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta	52,00 (PIĘCDZIESIĄT DWA) ZŁ		
Odeśtki (rodzaj)	USTAWOWE		
Wierzycielność i stosunek prawny (numer wierzycielności / wierzycielność)	Lp. 1. 1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM-NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU KOSZTÓW EGZEKUCYJNYCH I KOSZTÓW UPOMNIENIA NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES: 01.2000 - 02.2004	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RZESZOWIE, WARSZAWA, 00001775600180	
Lp. 10.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	10		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta	1751,60 (JEDEN TYSIĄC SIĘDEMSET PIĘCDZIESIĄT JEDEN 60/100) ZŁ		
Odeśtki (rodzaj)	USTAWOWE		
Wierzycielność i stosunek prawny (numer wierzycielności / wierzycielność)	Lp. 1. 1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM-NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU SKŁADEK NA FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES: 01.2000 - 12.2003 WRAZ Z ODESEKAMI ZA ZWŁOKĘ OD NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ LICZONYMI OD TERMINU PŁATNOŚCI POSZCZEGÓLNYCH SKŁADEK DO DNIA ZAPŁATY WŁĄCZNIE.	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RZESZOWIE, WARSZAWA, 00001775600180	
Lp. 11.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	11		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta	25,60 (DWADZIEŚCIA PIĘĆ 60/100) ZŁ		
Odeśtki (rodzaj)	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM		

Wierzytelność i stosunek prawny
(numer wierzytelności /
wierzytelność)

Wykonawczym - NAL... OŚC Z
TYTUŁU KOSZTÓW EGZEKUCYJNYCH I
KOSZTÓW UPOMNIEŃ NA FUNDUSZ
PRACY I FUNDUSZ
GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ
PRACOWNICZYCH ZA OKRES:
01.2000 - 12.2003

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka
organizacyjna niebędąca osobą
prawną (nazwa, siedziba, REGON)

Lp. 1. 1
ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH
ODDZIAŁ W RZESZOWIE, WARSZAWA,
00001775600180

Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujął w		Nr podstawy wpisu
księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	W DZIALE IV ŁAMIE 4 WPISANO NA WNIOSEK DZ.KW. 3500-501/05 Z GODZ. 13:30	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM , V NG.1693/00, 2000-05-15, SAD REJONOWY W RZESZOWIE- SAD GOSPODARCZY, RZESZÓW (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu) DZ. KW./00003500/05/, 2005-03-16 13:50:00, 2005-04-25 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
4	POSTANOWIENIE , V GCO 113/00, 2000-10-12, SAD REJONOWY W RZESZOWIE WYDZIAŁ V GOSPODARCZY, RZESZÓW (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu) DZ. KW./00003500/05/, 2005-03-16 13:50:00, 2005-04-25 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
5	NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM , V NG.1692/2000, 2000-05- 19, SAD REJONOWY W RZESZOWIE- SAD GOSPODARCZY, RZESZÓW (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu) DZ. KW./00003500/05/, 2005-03-16 13:50:00, 2005-04-25 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
6	POSTANOWIENIE , V GCO 114/2000, 2000-10-24, SAD REJONOWY, RZESZÓW; 7,9,11,13 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00003500/05/, 2005-03-16 13:50:00, 2005-04-25 00:00:00, NIE

11	(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu) TYTUŁ WYKONAWCZY , H-107/2008, 2008-04-04, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RZESZOWIE; 487 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RZ1Z/00012096/08/001, 2008-05-23 11:22:32, 2008-09-03- 09.59.38.690749, NIE, 481-482 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
12	TYTUŁ WYKONAWCZY , H-108/2008, 2008-04-04, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RZESZOWIE; 505 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RZ1Z/00012097/08/001, 2008-05-23 11:25:18, 2008-09-03- 11.24.48.471824, NIE, 499-500 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
13	TYTUŁ WYKONAWCZY , H-109/2008, 2008-04-04, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RZESZOWIE; 522 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RZ1Z/00012098/08/001, 2008-05-23 11:26:22, 2008-09-03- 12.27.44.999012, NIE, 516-517 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
14	TYTUŁ WYKONAWCZY , H-110/2008, 2008-04-04, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RZESZOWIE; 539 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RZ1Z/00012101/08/001, 2008-05-23 11:29:12, 2008-09-03- 13.16.24.381396, NIE, 533-534 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
15	TYTUŁ WYKONAWCZY , H-111/2008, 2008-04-04, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RZESZOWIE; 556 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RZ1Z/00012102/08/001, 2008-05-23 11:32:58, 2008-09-04- 08.18.22.160882, NIE, 550-551 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
16	TYTUŁ WYKONAWCZY , H-112/2008, 2008-04-04, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RZESZOWIE; 573 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RZ1Z/00012103/08/001, 2008-05-23 11:34:31, 2008-09-08- 10.33.31.778374, NIE, 567-572 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
17	TYTUŁ WYKONAWCZY , H-113/2008, 2008-04-04, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RZESZOWIE; 590 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RZ1Z/00012104/08/001, 2008-05-23 11:35:44, 2008-09-08- 15.17.09.130614, NIE, 584-589

18	(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt) TYTUŁ WYKONAWCZY, H-114/2008, 2008-04-04, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RZESZOWIE; 607 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RZ1Z/00012106/08/001, 2008-05-23 11:40:25, 2008-09-09-08.50.25.772383, NIE, 601-611 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
19	TYTUŁ WYKONAWCZY, H-115/2008, 2008-04-04, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RZESZOWIE; 624 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RZ1Z/00012107/08/001, 2008-05-23 11:44:09, 2008-09-10-08.41.32.803444, NIE, 618-623 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

Województwo : podkarpackie
Powiat : m.Rzeszów
Jednostka ewidencyjna : m.Rzeszów
Obręb : 208 NOWE MIASTO

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 09-03-2022

Jednostka rejestrowa : G.50762

Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
1456/2 Id działki : 186301_1.0208.1456/2	* Juliana Przybosia 9 Rzeszów	Klasoużytek	Pow.	0,0161
		B	, 0,0161	

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
1456/2;1	Juliana Przybosia 9 Rzeszów	Budynki mieszkalne	3 / 0	59
Id. budynku: 186301_1.0208.1456/2.1_BUD (jednostka rej.: B.20761)				

Kontur

Identyfikator konturu: 186301_1.0208.KL.431
Oznaczenie konturu: B
Numer konturu: 431
Numer obrębu: 208
Nazwa obrębu: NOWE MIASTO
Gmina: m.Rzeszów



Województwo : podkarpackie
Powiat : m.Rzeszów
Jednostka ewidencyjna : m.Rzeszów
Obręb : 208 NOWE MIASTO

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 09-03-2022

Jednostka rejestrowa : G.50762

Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
1457/2 Id działki : 186301_1.0208.1457/2	Rzeszów M.RZESZÓW	Klasoużytek	Pow.	0,0028
		B	0,0028	

Kontur

Identyfikator konturu: 186301_1.0208.KL.431

Oznaczenie konturu: B

Numer konturu: 431

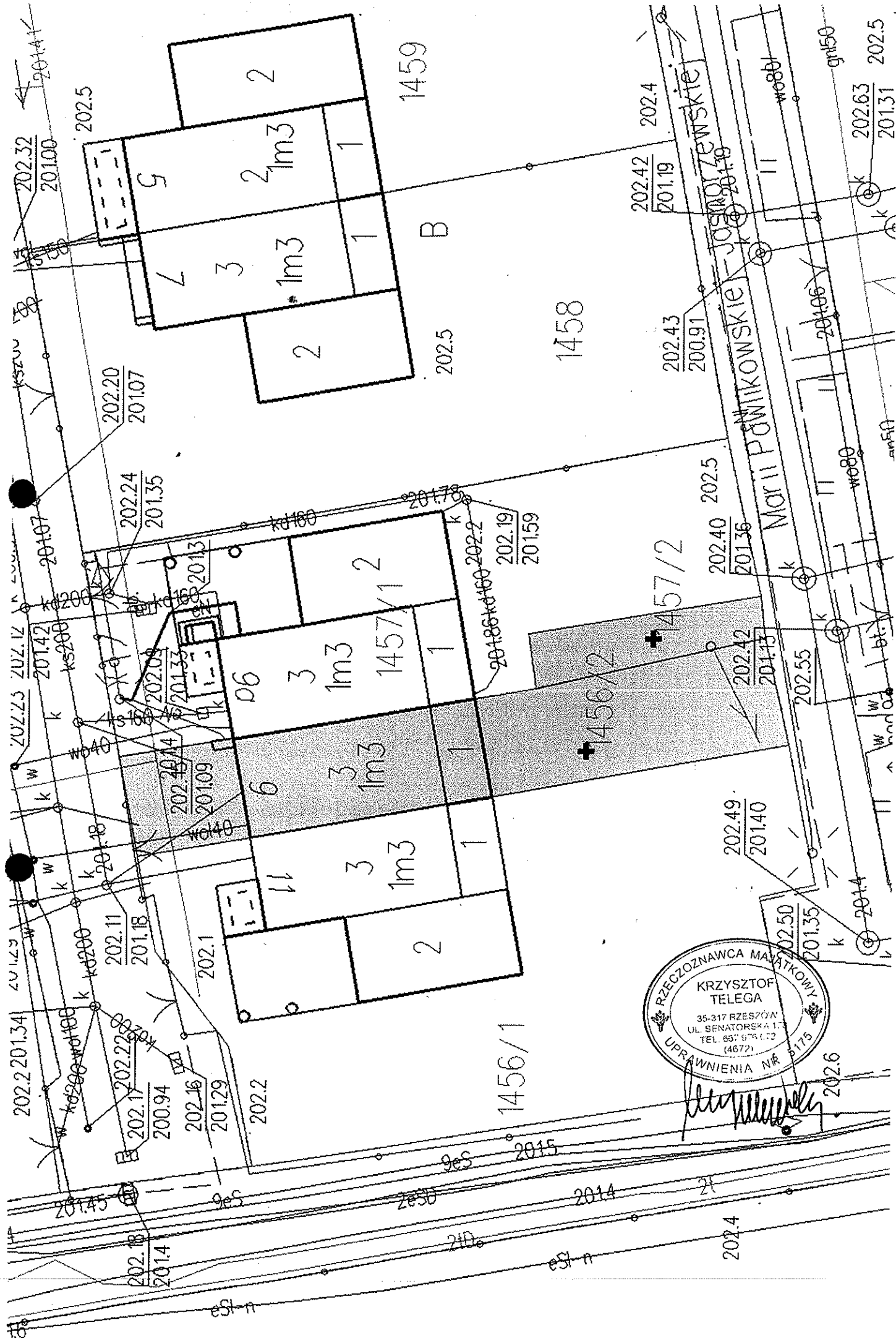
Numer obrębu: 208

Nazwa obrębu: NOWE MIASTO

Gmina: m.Rzeszów



[Handwritten signature]



CERTYFIKAT

**ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA
ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ
PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ
W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO**

Niniejszym potwierdza się, że:

Firma Usługowa Krzysztof Telega

35-317 Rzeszów, Senatorska 173

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0011761

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 16/01/2022 - 15/01/2023

na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR

słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 428.00 PLN

Lidia Machalska
Stary Szef Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48