

OPERAT SZACUNKOWY

Wycena prawa własności lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość - lokal niemieszkalny, położonego przy ul. Rogozińskiego 26, w miejscowości Przemyśl, działka gruntu nr 2574, obręb nr 202, powiat przemyski grodzki, województwo podkarpackie.

Dla niniejszego prawa jest prowadzona księga wieczysta nr PR1P/00087053/9.



Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, w związku z postępowaniem upadłościowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie Wydział V Gospodarczy - Sekcja ds. restrukturyzacyjnych i upadłościowych.

Oszacowana wartość:

430.451,00 PLN

Słownie złotych: czterysta trzydzieści tysięcy czterysta pięćdziesiąt jeden



KRZYSZTOF TELEGA
BIEGŁY SĄDOWY

przy Sądzie Okręgowym w Rzeszowie,
z siedzibą przy ul. Senatorskiej 173
35-317 Rzeszów, ul. Senatorska 173
tel. 667 976 672, krzysztof.telega@onet.eu, www.nieruchomosciwycena.eu

S~"

Rzeszów, dnia 02.09.2022 r.

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.....	5
5.3. Stan nieruchomości – działki gruntu.....	5
5.4. Stan techniczno-użytkowy budynku wielorodzinnego i lokalu niemieszkalnego.....	6
6. Przeznaczenie w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.....	7
7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.....	7
8. Wskazanie rodzaju określonej wartości.....	9
9. Wybór podejścia i metody wyceny.....	9
10. Dane z rynku nieruchomości.....	11
11. Określenie wpływu czasu na zmianę cen.....	11
12. Obliczenie wartości nieruchomości lokalowej.....	12
13. Obliczenie wartości rynkowej dla wymuszonej sprzedaży.....	14
14. Wynik końcowy wyceny i wnioski.....	16
15. Klauzule i zastrzeżenia.....	17
Załączniki.....	17

1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem jest prawo własności lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość - lokal niemieszkalny, położonego przy ul. Rogozińskiego 26, w miejscowości Przemyśl, działka gruntu nr 2574, obręb nr 202, powiat przemyski grodzki, województwo podkarpackie.

Dla niniejszego prawa jest prowadzona księga wieczysta nr PR1P/00087053/9.

Zakres wyceny dotyczy określenia wartości rynkowej prawa własności lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość - lokal niemieszkalny.

2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, w związku z postępowaniem upadłościowym prowadzonym 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.2022 z dnia 29.06.2022 r. poz. 1360 - tekst jednolity.
4. 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.
5. Ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6.07.1982 r - Dz.U.2019 poz. 2204 z dnia 14.11.2019 r. - tekst jednolity.
6. Ustawa prawo upadłościowe z dnia 28.02.2003 r. - Dz.U.2022 poz. 1520 z dnia 20.07.2022 r. - tekst jednolity.
7. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali - Dz.U.2021 poz. 1048 z dnia 10.06.2021 r. - 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 Przemysła dotyczące zagospodarowania przestrzennego.
2. Księga wieczysta PR1P/00087053/9.
3. Informacje z Urzędu Miasta Przemysła na temat nieruchomości gruntowej posadowionego budynku wielomieszkaniowego.
4. Wizja lokalna na nieruchomości dnia 18.08.2022 r, w trakcie której dokonano oględzin lokalu, budynku wielolokalowego i otoczenia.
5. Informacje uzyskane na temat budynku wielolokalowego.
6. Informacje z Urzędu Miasta Przemysła na temat cen transakcyjnych kupna - sprzedaży lokali niemieszkalnych.

4. Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.

Data sporządzenia wyceny	02.09.2022
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	02.09.2022
Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	18.08.2022
Data dokonania oględzin nieruchomości	18.08.2022

5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny.

5.1. Stan prawny.

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

Księga wieczysta nr PR1P/00087053/9 – typ księgi: lokal stanowiący odrębną
nieruchomość

Dział I-O - oznaczenie nieruchomości:

położenie - PRZEMYŚL.

ulica ROGOZIŃSKIEGO 26;

przeznaczenie lokalu: lokal niemieszkalny,

Opis lokalu: KUCHNIA - 1, POKÓJ - 2, MAGAZYN - 1, SKLEP - 1, SIENÍ - 1.

Opis pomieszczeń przynależnych: PIWNICA - 5.

Nieruchomość, z której wyodrębniono lokal: 00003139.

Kondygnacja: 1; Odrębność: TAK.

Pole pow. użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 174,90 m².

Dział I-SP - spis praw związanych z własnością:

Udział związany z własnością lokalu: 303/1000 - Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Nieruchomość, z której wyodrębniono lokal: 00003139.

Dział II - właściciel:

MARIA WANAT w całości.

Dział III - ciężary i ograniczenia:

INNY WPIS: OGŁOSZENIE UPADŁOŚCI OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ - MARII WANAT.

Dział IV - hipoteki: brak wpisów.

5.2. Stan otoczenia nieruchomości.

Obszar położenia nieruchomości lokalowej znajduje się na terenie centralnej północno-wschodniej części miasta Przemyśla (na północ od rzeki San).

Przemyśl to miasto na prawach powiatu w południowo-wschodniej Polsce, w województwie podkarpackim, położone nad Sanem przy ujściu Wiaru. Liczba mieszkańców to ok. 62 tys. Przemyśl to znaczący węzeł komunikacyjny – trasa międzynarodowa E40, przejście graniczne z Ukrainą w Medyce, duża, graniczna stacja kolejowa (Przemyśl Główny). Miasto jest siedzibą kilku instytucji o znaczeniu ponadlokalnym: podkarpackiego wojewódzkiego konserwatora zabytków, urzędu celno-skarbowego, Bieszczadzkiego Oddziału Straży Granicznej, archiwum państwowego i Wojewódzkiego Ośrodka Ruchu Drogowego.

Nieruchomość położona jest w centralnej północno-wschodniej części miasta Przemyśla o gęstej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej (bloki mieszkalne) i wielofunkcyjnej. W bezpośrednim otoczeniu przedmiotowej nieruchomości znajduje się głównie starsza zabudowa wielofunkcyjna. Obszar, na którym znajduje się niniejszy budynek będący przedmiotem wyceny jest terenem płaskim, ulica Rogozińskiego przebiega bezpośrednio w północnym sąsiedztwie nieruchomości. Tuż za niniejszą ulicą znajduje się osiedle bloków mieszkalnych. Odległość od rzeki San do nieruchomości wynosi ok. 300 m. Otaczający teren dobrze zagospodarowany, nasadzenia i trawniki w dobrym stanie. W niewielkim oddaleniu wycenianej nieruchomości znajdują się punkty handlowe i usługowe (w sąsiedztwie linii kolejowej i przystanku Przemyśl-Zasanie - ok. 200 m w kierunku północno-zachodnim). W odległości ok 1,5 km w kierunku południowo-zachodnim znajduje się ścisłe centrum miasta Przemyśla.

5.3. Stan nieruchomości – działki gruntu.

Działka, na której posadowiony jest budynek wielorodzinny posiada numer ewidencyjny 2547, powierzchnia działki wynosi 390,00 m² (obręb ewidencyjny nr 202). Teren w tym obszarze równy, działka ma kształt nieregularny wieloboczny. Na przedmiotowej działce posadowiony jest

budynek wielolokalowy. Działka nie jest zdewastowana i zdegradowana środowiskowo. Teren niezabudowany działki stanowi obszar ogródka z miejscem na konsumpcję przy lokalu niemieszkalnym podlegającym oszacowaniu oraz podwórko przylokalowe. Działka z bardzo dobrym dostępem do głównych dróg miejskich.

Dane na temat działki:

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

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

Opis stanu budynku wielolokalowego.

Podczas wizji lokalnej w dniu 18.08.2022 r. ustalono.

Budynek wielolokalowy zlokalizowany jest przy ul. Rogozińskiego 26 w zwartej zabudowie kamienic w układzie szeregowym o trzech kondygnacjach nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej. Budynek wybudowany w pierwszej połowie ubiegłego wieku składa się łącznie z dziewięciu samodzielnych lokali w tym jednego niemieszkalnego (będącego przedmiotem oszacowania). Wykonany jest w technologii tradycyjnej murowanej, niedocieplony. Dach wielospadowy, wejście do klatki schodowej od północnej strony budynku. Stolarka okienna PVC. Dojazd do budynku od ul. Rogozińskiego, teren ogrodzony (częściowo otwarty dla potrzeb ogródka przeznaczonego na konsumpcję przy lokalu gastronomicznym). Budynek wymagający remontu szczególnie w zakresie elewacji i termomodernizacji.

Lokalizacja wycenianego budynku w strefie zabudowy obiektami o charakterze mieszkalnym i wielofunkcyjnym. Warunki środowiskowe bardzo korzystne z punktu widzenia przeznaczenia lokalu - niewielkie oddalenie od terenów mieszkaniowych oraz głównej drogi tej części miasta Przemyśla - Al. Wolności.

Opis lokalu niemieszkalnego, stan techniczny i standard wykończenia

Lokal niemieszkalny o powierzchni użytkowej 174,90 m². Lokal usytuowany jest na pierwszej (parter) kondygnacji naziemnej, budynku wielolokalowego - lokal skrajny w ramach kondygnacji. Lokal niemieszkalny na dzień wizji lokalnej użytkowany.

Lokal niemieszkalny składa się: z jednego dużego pomieszczenia podzielonego niepełnymi ściankami tworzącymi oddzielne części sali konsumpcyjnej o przeznaczeniu gastronomicznym, oraz pomieszczeń zaplecza socjalno-sanitarnego: pomieszczenia socjalnego z WC dla personelu, pomieszczeń magazynowego, pomieszczenia przygotowania posiłków (pizzeria), komunikacji i WC.

Lokal wyposażony w instalację wodną, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania oraz instalację elektryczną, teletechniczną i wentylacji mechanicznej. Wykończenie lokalu na standardowym

poziomie. Na posadzce płytki gresowe. W ramach części zapleczewej i kuchennej ściany wykończone płytkami ceramicznymi. Ściany w pomieszczeniach pozostałych z tynkiem tradycyjnym malowanym farbami. W części obsługi Klientów dodatkowo jako stała zabudowa kontuar barowy oraz kominek. Stan ogólny lokalu dla potrzeb wyceny w oceniono jako dobry, lokal po przeprowadzonych naprawach i pracach adaptacyjnych dla potrzeb prowadzenia aktualnej działalności gastronomicznej.

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 znajdują się nieruchomości gruntowe jest objęty ustaleniami Uchwały nr 26/2006 Rady Miejskiej w Przemyśle z dnia 26.02.2006 r. w sprawie uchwalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla.

Zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały przedmiotowa nieruchomość położona jest w jednostce przestrzennej „II.2 - Podwinie” opisanej jako śródmiejska północno wschodnia jednostka mieszkaniowa o dużej intensywności, w strefie oznaczonej symbolem II.2.MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej typu osiedlowego z lokalnym centrum usługowym i zielenią rekreacyjną osiedlową. Funkcja podstawowa: mieszkaniowa wielorodzinna. Funkcja dopuszczalna: mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowo – usługowa i usługowa

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 niemieszkalnych położonych w budynkach wielolokalowych.

Rodzaj rynku: nieruchomości lokalowe niemieszkalne będące przedmiotem transakcji kupna – sprzedaży usytuowane w budynkach wielolokalowych.

Obszar rynku: Miasto Przemyśl.

Okres badań cen: Zgodnie z punktem 3.3. noty interpretacyjnej NI „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” badaniem cen objęto okres ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, stwierdzając że nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny występowały w obrocie na badanym rynku i znane są ich ceny transakcyjne.”.

Liczące dziś ok 197 tys. mieszkańców Miasto Rzeszów stanowiące centrum wojewódzkiego ośrodka administracyjno-usługowego, sytuacja zakładów produkcyjnych, jak również sytuacja ekonomiczna całego terenu województwa podkarpackiego ma istotny wpływ na lokalny rynek nieruchomości komercyjnych. Należy wskazać, iż Rzeszów jest największym ośrodkiem przemysłowym w całym regionie południowo-wschodniej Polski. Posiada dogodne położenie

z uwagi na bliskość południowej i wschodniej granicy państwa. Ta lokalizacja czyni z miasta ważne centrum gospodarcze. Krzyżują się tu: droga międzynarodowa E-40 biegnąca ze wschodu na zachód, łącząca Niemcy z Ukrainą oraz droga północ-południe, wytyczająca szlak od Gdańska przez Warszawę i Rzeszów, do Słowacji i Rumunii. Odległość do granic z Ukrainą i Słowacją wynosi niespełna 100 km. Wraz z dynamicznym rozwojem miasta i jego infrastruktury oraz rozwojem zlokalizowanych tutaj przedsiębiorstw rosną również dochody ludności, które w chwili obecnej są zbliżone do średniej krajowej. Wszystkie te czynniki łącznie natomiast wpływają na poziom popytu i tym samym poziom cen akceptowany przez nabywców nieruchomości we wszystkich segmentach rynku nieruchomości. W przypadku miasta Przemyśla, tak jak pozostałych byłych miast wojewódzkich jego renoma zmalała. Dodatkowo ograniczona współpraca transgraniczna z Ukrainą powoduje, że miasto nie jest już takim ośrodkiem do prowadzenia działalności gospodarczej jak kilka lat temu.

Niezaprzeczalnym aspektem, który wpływa na ceny nieruchomości komercyjnych w tym lokalowych jest powstanie stref ekonomicznych pozwalających na uzyskiwanie przewagi gospodarczej dla podmiotów tam zlokalizowanych. Automatycznie na ich obszarach ceny nieruchomości gruntowych osiągają wyższe ceny. Również infrastruktura towarzysząca na tych terenach jest odpowiednio rozwinięta (drogi, odpowiednie moce energii elektrycznej, media sieciowe itp.), jak i aspekty prawne – plany zagospodarowania przestrzennego. Dla podmiotów świadczących usługi oraz oferujących powierzchnie biurowe lokalizacja poza centrami miast staje się to coraz częściej bardzo dobrą alternatywą w wyborze takich lokalizacji.

W badanym okresie stwierdzono również, iż na rynku nieruchomości lokalowych o charakterze komercyjnym pochodzących z rynku wtórnego panuje względny ruch pozwalający na obiektywne oszacowanie wartości przedmiotowego lokalu. Należy zauważyć, że lokale znajdujące się poza obiektami typu „galeria handlowa”, cieszą się mniejszym zainteresowaniem co przekłada się na niższe ceny w stosunku do lokalizacji w ramach obiektów wielkopowierzchniowych z wydzielonymi lokalami komercyjnymi, szczególnie o charakterze handlowym. Lokale w centrum miasta będące lokalami samodzielnymi najczęściej przeznaczone są obecnie na lokale gastronomiczne i biurowe. W ramach głównych ulic ścisłego centrum miasta Przemyśla coraz rzadziej spotyka się lokale o przeznaczeniu handlowym a przybywa lokali o charakterze gastronomicznym. Ze względu na coraz większe zagęszczenie komunikacyjne i „korkowanie się ulic”, firmy poszukują miejsc prowadzenia działalności biurowo-usługowej poza centrami miejscowości lecz z bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną. Ponadto ograniczona ilość możliwych miejsc parkingowych, w połączeniu ze strefą płatnego parkowania zniechęca potencjalnych kontrahentów do odwiedzania firm poza centrum miasta.

Na przemyskim rynku nieruchomości lokalowych podobnie jak w innych większych miastach regionu od kilku lat prym wiodą lokale pochodzące z rynku pierwotnego. Inwestorzy w ostatnich latach oddali do użytku bardzo dużo powierzchni skupionych w tzw. centrach handlowych bądź obiektach mieszanych połączonych z lokalami mieszkalnymi. Powoduje to, że na rynku wtórnym zainteresowaniem cieszą się lokale wykończone dobrymi materiałami o bardzo dobrej lokalizacji, z dostępem do obiektów użyteczności publicznej oraz miejsc parkingowych

- co w chwili obecnej ma znaczenie ze względu na strefę płatnego parkowania w centrum miasta. Lokale w takich lokalizacjach jak wyceniany najczęściej wykorzystywane są do działalności handlowej, biurowej lub usługowej. Na rozpiętość cenową ma wpływ lokalizacja nieruchomości, dostępność komunikacyjna, możliwość elastycznej adaptacji lokalu do różnych potrzeb oraz możliwość parkingu.

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

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 gruntowych, właściwym będzie zastosowanie *podejścia porównawczego, metodę porównywania parami*.

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 ustalonymi 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 porównywania parami.

Natomiast zgodnie z § 4 ust.3 Rozporządzenia: „Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieru-

chomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy 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.

Ustawa prawo upadłościowe a w szczególności:

Art. 56b. 1. Sprzedaż, o której mowa w niniejszym dziale, na rzecz podmiotów wskazanych w art. 128 dopuszczalna jest wyłącznie po cenie sprzedaży nie niższej niż cena oszacowania. Cenę oszacowania ustala sąd na podstawie dowodu z opinii biegłego.

Art. 319. 3. W oszacowaniu należy odrębnie podać wartość przedsiębiorstwa w całości oraz jego zorganizowanych części, jeżeli mogą być wydzielone do sprzedaży.

Opis procedury szacowania dla metody porównywania parami.

W przypadku stosowania metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach trans-

akcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami jest następująca:

- 1) Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- 2) Aktualizacja cen transakcyjnych 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) Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
- 7) Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- 8) Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
- 9) Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- 10) Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- 11) Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

10. Dane z rynku nieruchomości.

Tabela 1 - Transakcje lokalami niemieszkalnymi.

L.p.	Adres	Rep.A	data transakcji	Obręb	powierzchnia działki	wartość transakcji	Cena za 1 m ²
1	LESZCZYŃSKIEGO 24	102/2021	2021-01-21	208	46,60	109 000,00	2 339,06
2	JAGIELLOŃSKA 7	3252/2021	2021-06-19	207	116,00	249 500,00	2 150,86
3	BORELOWSKIEGO 7	1337/2021	2021-01-26	202	109,06	300 000,00	2 750,78
4	ZIELIŃSKIEGO 10	720/2022	2022-02-03	214	59,50	180 000,00	3 025,21
5	RATUSZOWA 10	2654/2021	2021-02-19	207	62,20	242 000,00	3 890,68
6	KONARSKIEGO 4	4330/2021	2021-07-30	207	36,40	125 000,00	3 434,07
7	WIENIAWSKIEGO 28	8896/2021	2021-10-14	205	129,90	367 000,00	2 825,25
						Cena średnia	2 916,56

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, po-

łożenie 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 nieruchomości 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 nieruchomości gruntowych pozwoliła wyłonić następujące cechy cenotwórcze:

- otoczenie (sąsiedztwo),
- dostępność komunikacyjna,
- możliwość adaptacji lokalu pod różną działalność.

L.p.	Cechy do porównania		Opis
	Wyszczególnienie	Ocena	
1	2	3	5
1	Otoczenie (sąsiedztwo)	bardzo korzystne	otoczenie o podobnej funkcji i renomie, bardzo dobry dostęp do usług i handlu, usytuowanie bezpośrednio przy ciągach komunikacyjnych
		korzystne	otoczenie o różnej funkcji i renomie, dobry dostęp do usług i handlu, usytuowanie w oddaleniu od ciągów komunikacyjnych
		niekorzystne	otoczenie uciążliwe lub złej renomie, słaby dostęp do usług i handlu, możliwe obiekty uciążliwe (np. zakłady produkcyjne)
2	Dostępność komunikacyjna	bardzo dobra	położenie w centrum miasta/dzielnicy z bardzo dobrym dostępem do komunikacji miejskiej i głównych dróg miasta
		dobra	położenie w części śródmiejskiej miasta/dzielnicy z dobrym dostępem do komunikacji miejskiej i głównych dróg miasta
		ograniczona	położenie na obrzeżach miasta/dzielnicy z utrudnionym dostępem do komunikacji miejskiej i głównych dróg miasta
3	Możliwość adaptacji lokalu pod różną działalność	bardzo dobra	wysoka elastyczność adaptacji lokalu pod każdy rodzaj działalności

		dobra	ograniczona adaptacja lokalu, ograniczenia w drogach dojazdowych i konstrukcji budynków
		ograniczona	adaptacja lokalu ograniczona do określonych rodzajów działalności np. biura/położenie na wyższych piętrach, słaba ekspozycja witryny, ograniczenia w drogach dojazdowych i konstrukcji budynków, ochrona konserwatorska itp.

Ustalenie zakresu zmienności cen.

Cena min	2 150,86
Cena max	3 890,68
$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} =$	1 739,81

Określenie wag poszczególnych cech rynkowych.

L.p.	Rodzaj cechy	Waga w %	Zakres kwotowy
1	Otoczenie (sąsiedztwo)	40,00%	695,93
2	Dostępność komunikacyjna	30,00%	521,94
3	Możliwość adaptacji lokalu pod różną działalność	30,00%	521,94
	Razem	100,00%	1 739,81

Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań.

Opis nieruchomości przyjętych do porównania w aspekcie cech rynkowych:

L.p.	Parametry oceny	Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównania			Nieruchomość wyceniana
		3	4	7	
1	Otoczenie (sąsiedztwo)	korzystne	bardzo korzystne	bardzo korzystne	korzystne
2	Dostępność komunikacyjna	bardzo dobra	dobra	bardzo dobra	dobra
3	Możliwość adaptacji lokalu pod różną działalność	dobra	dobra	dobra	dobra
4	Uzyskana cena w PLN za 1 m ²	2 750,78	3 025,21	2 825,25	X
5	Data transakcji	2021-01-26	2022-02-03	2021-10-14	X

Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych.

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

a) Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością – 3:

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość 3	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy	Po- prawki
1	Otoczenie (sąsiedztwo)	korzystne	korzystne	40,00%	695,93	0
2	Dostępność komunikacyjna	dobra	bardzo dobra	30,00%	521,94	-260,97
3	Możliwość adaptacji lokalu pod różną działalność	dobra	dobra	30,00%	521,94	0
				Suma poprawek		-260,97
				Cena transakcyjna		2 750,78

	Cena po skorygowaniu	2 489,81
--	----------------------	----------

b) Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością – 4:

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość 4	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy	Po- prawki
1	Otoczenie (sąsiedztwo)	korzystne	bardzo ko- rzystne	40,00%	695,93	-347,96
2	Dostępność komunikacyjna	dobra	dobra	30,00%	521,94	0
3	Możliwość adaptacji lokalu pod róż- ną działalność	dobra	dobra	30,00%	521,94	0
				Suma poprawek		-347,96
				Cena transakcyjna		3 025,21
				Cena po skorygowaniu		2 677,25

c) Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością – 7:

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość 7	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy	Po- prawki
1	Otoczenie (sąsiedztwo)	korzystne	bardzo korzyst- ne	40,00%	695,93	-347,96
2	Dostępność komunikacyjna	dobra	bardzo dobra	30,00%	521,94	-260,97
3	Możliwość adaptacji lokalu pod różną działalność	dobra	dobra	30,00%	521,94	0
				Suma poprawek		-608,93
				Cena transakcyjna		2 825,25
				Cena po skorygowaniu		2 216,32

Wartość rynkowa prawa własności lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość - lokal nie-mieszkalny opisanego w księdze wieczystej PR1P/00087053/9:

Oszacowana wartość za 1 m ²	2 489,81	+	2 677,25	+	2 216,32	/ 3 =	2 461,13
Powierzchnia użytkowa lokalu							174,90
Wartość lokalu							430 451,03

Wartość po zaokrągleniu:

$$W_R = 430.451,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: czterysta trzydzieści tysięcy czterysta pięćdziesiąt jeden

13. Obliczenie wartości rynkowej 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 ryn-

kowej. 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 operacji 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 nierynkowe 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:

- położenie lokalu w układzie przestrzennym miejscowości,
- możliwości adaptacji lokalu pod różną działalność,
- lokalizację i dojazd,

przyjęto wskaźnik obniżenia wartości na poziomie 75 %.

$$W_{R \text{ wymuszona}} = 430.451,00 \text{ PLN} \times 0,75 = 322.838,25 \text{ PLN}$$

Wartość dla wymuszonej sprzedaży po zaokrągleniu:

$$W_{R \text{ wymuszona}} = 322.838,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: trzysta dwadzieścia dwa tysiące osiemset trzydzieści osiem

14. Wynik końcowy wyceny i wnioski.

Określona w niniejszym operacie wartość rynkowa prawa własności lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość - lokal niemieszkalny opisanego w księdze wieczystej PR1P/00087053/9 określona na dzień 02.09.2022 r. wynosi: 430.451,00 PLN; słownie złotych: czterysta trzydzieści tysięcy czterysta pięćdziesiąt jeden.

Wycenę przeprowadzono na podstawie zbioru nieruchomości podobnych położonych na terenie miasta Przemyśla, których transakcje przeprowadzono w okresie od września 2020 r. do dnia wyceny.

W procesie wyceny uzyskano wartość 1 m² w wysokości: 2.461,13 PLN/m². Oszacowana wartość obejmuje również udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Na dzień wizji lokalnej lokal w ogólnym dobrym stanie technicznym, położony w dobrym układzie komunikacyjnym miasta, z dobrym dostępem do infrastruktury miejskiej i terenów

mieszkaniowych zapewniających potencjalnych klientów dla prowadzonej działalności w ramach wycenianego lokalu. 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 wyrysów z dokumentów lub rejestrów, o których mowa w ust. 1.”
6. Obliczeń dokonano przy wykorzystaniu programu NUMBERS 12.1.
7. Nazwy firm, których napisy pojawiły się na zdjęciach z wizji lokalnej, nie są elementem ich reklamy ani wykorzystania wizerunku.
8. 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 wielolokalowego na mapie Przemyśla.
3. Odpis z księgi wieczystej PR1P/00087053/9.
4. Informacja o działce.
5. Kopia mapy zasadniczej z systemu informacji przestrzennej miasta Przemyśla.

Załącznik nr 1

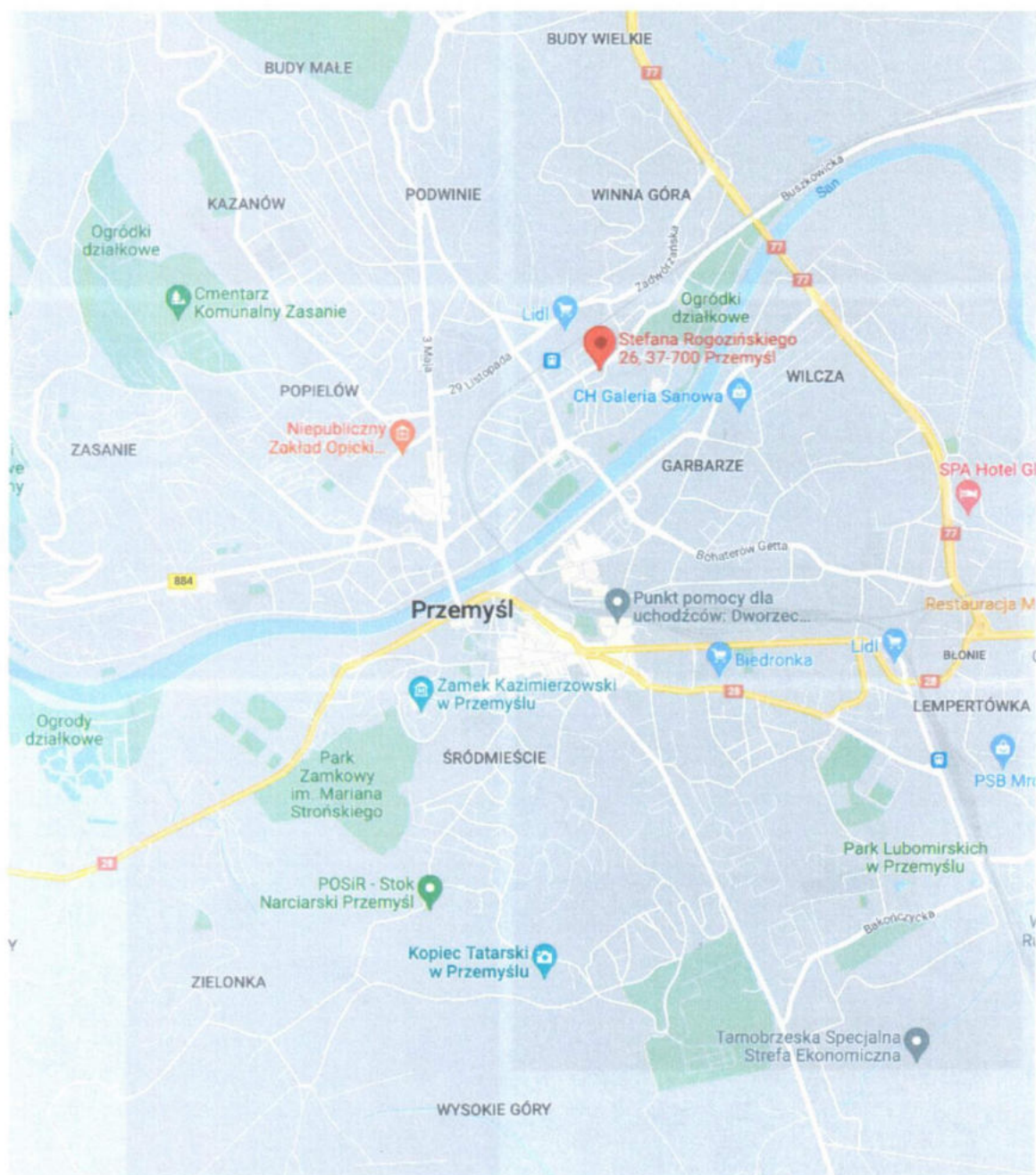
Dokumentacja fotograficzna.





Załącznik nr 2

Usytuowanie budynku wielolokalowego przy ul. Rogozińskiego 26 na mapie.



prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PRZEMYŚLU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PR1P
LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

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

Lokal

Nr podstawy wpisu				---	
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)		Lp. 1.	PRZEMYSŁ		
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	ROGOZIŃSKIEGO	---	26
Przeznaczenie lokalu		LOKAL NIEMIESZKALNY			
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)		KUCHNIA - 1, POKÓJ - 2, MAGAZYN - 1, SKLEP - 1, SIEN - 1			
Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba)		PIWNICA - 5			
Kondygnacja		1,0			
Przylączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)		Lp. 1.	/ 00003139 /		
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)		TAK			
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych		174,9000 M2			

Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków (zgodność / chwila sprawdzenia)	B	2007-12-04 13:07:21	Nr podstawy wpisu	---
--	---	---------------------	-------------------	-----

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	KSIĘGĘ ZAŁOŻONO NA WNIOSEK Z DNIA 27-06-2005 R. O GODZ. 12:20 DZ. KW. 6043-5/05 I NA PODSTAWIE ZAŚWIADCZENIA PREZYDENTA MIASTA				Nr podstawy wpisu	---
---	--	--	--	--	-------------------	-----

przeniesione z dotychczasowej księgi	PRZEMYSŁA Z DNIA 29-03-2004 R. BGP. II 4 7359-59/04 K. 6 WPISANO, DNIA 10-09-2005 R.
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1

Powrót

przewodzonej przez SĄD REJONOWY W PRZEMYŚLU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PR.1P
LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1	1	1
Rodzaj prawa	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU		
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	303 / 1000	
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	/ 00003139 /	---

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	3

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY, 5557/2005, 2005-06-24, JERZY OBLER, PRZEMYŚL; 1-3 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00006043/05/, 2005-08-27 12:20:00, 2005-09-10 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

3

UMOWA D. JWIZNY, 2789/2011, 2011-08-17, STANISŁAW RADYK, PRZEMYŚL; 1-

4

(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PR.1P/00008912/11/001, 2011-08-18 11:49:14, 2011-10-14-14.27.10.673008, NIE, 1-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PRZEMYŚLU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PR1P

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

Właściciele				
-------------	--	--	--	--

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1. 3	1 / 1	---	4
	Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)			MARIA WANAT, ANDRZEJ, EUNIKA, 80052003367

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
4	UMOWA DAROWIZNY, 2789/2011, 2011-08-17, STANISŁAW RADYK, PRZEMYŚL; 1-4 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PR1P/00008912/11/002, 2011-08-18 11:49:14, 2011-10-14-14.27.10.673008, NIE, 1-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)			

Powrót

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PRZEMYŚLU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PR1P
 LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

L.p. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2	10
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	OGŁOSZENIE UPADŁOŚCI OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ -MARIII WANAT	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
10	POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI , V GU 78/21, 2021-03-17, SĄD REJONOWY W RZESZOWIE WYDZIAŁ V GOSPODARCZY, RZESZÓW; 57 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PR1P/00005277/22/001, 2022-04-27 13:02:00, 2022-06-02-13.48.26.665099, NIE, 54-56 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PRZEMYŚLU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PR1P

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
BRAK WPISÓW				

Powrót

Województwo : PODKARPACKIE
Powiat : MIASTO PRZEMYŚL
Jednostka ewidencyjna : M.PRZEMYŚL
Nazwa obrębu :
Numer obrębu : 202

INFORMACJA O DZIAŁCE
z dnia: 02-09-2022

Jednostka rejestrowa : G.502

Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
2547 Id działki : 186201_1.0202.2547	STEFANA ROGOZIŃSKIEGO 26 37-700 PRZEMYŚL	Klasoużytek B	Pow. 0,0390	0,0390

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
2547;1	STEFANA ROGOZIŃSKIEGO 26 37-700 PRZEMYŚL	Budynki mieszkalne	2 / 0	207
Id. budynku: 186201_1.0202.2547.1_BUD (jednostka rej.: G.502) Powierzchnia pomieszczeń przynależnych: 130,30 Powierzchnia wyodrębnionych lokali: 399,30				

Użytek

Identyfikator użytku: 186201_1.0202.UG.304

Oznaczenie użytku: B

Numer użytku: 304

Numer obrębu: 202



[Handwritten signature in blue ink]





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

zgodnie 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



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